

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB

für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück
Kastanienweg 12
99439 Am Ettersberg
eingetragen im Grundbuch von Wohlsborn, Blatt 498
Auftrags-Nr. 240065

Ersteller: Dipl.-Ing. Steffen Klahn
von der Industrie- und Handelskammer Erfurt für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken öffentlich bestell-
ter und vereidigter Sachverständiger

In Sachen: Sieler-Putzke, Andreas ./ Sieler, Maren
Gerichtl. Az: K 10/23
Auftraggeber: Amtsgericht Weimar

Der Verkehrswert (Marktwert) des Bewertungsobjektes wurde zum Wertermittlungsstichtag
05.03.2024 ermittelt mit:

420.000 EUR

Inhaltsverzeichnis

1	Übersicht	3
2	Allgemeine Angaben	4
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
2.2	Angaben zum Auftrag	4
2.3	Angaben für das Gericht	5
2.4	Angaben zum Gutachten	6
2.5	Grundlagen	7
2.6	zusätzliche Angaben gemäß Auftragschreiben.....	7
3	Lagebeschreibung und –beurteilung	8
3.1	Makrostandort	8
3.2	Mikrostandort.....	9
3.3	Beurteilung	9
4	Immobilienmarkt	10
5	Grundstück	11
5.1	Beschreibung	11
5.2	Altlasten	11
5.3	Rechtliche Gegebenheiten	11
5.3.1	Grundbuch Abt. II.....	11
5.3.2	Grundbuch Abt. III.....	11
5.3.3	Miet- und Pachtverhältnisse	11
5.3.4	öffentlich-rechtliche Situation	12
5.3.5	privatrechtliche Situation	12
5.4	Beurteilung.....	12
6	Gebäude	13
6.1	Objektart.....	13
6.2	Baubeschreibung	13
6.3	Grundrisse / Konzeption	14
6.4	Ausstattung	14
6.5	Energieeffizienz.....	14
6.6	Zustand	14
6.7	Flächenangaben.....	14
6.8	Beurteilung	15
7	Wertermittlung	16
7.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	16
7.2	Bodenwert	17
7.2.1	Herleitung der Wertansätze	17
7.2.2	Bodenwertermittlung.....	17
7.3	Sachwert	18
7.3.1	Herleitung der Wertansätze	18
7.3.2	Sachwertermittlung.....	21
7.4	Verkehrswert (Marktwert)	22
8	Plausibilisierung	22
9	Literaturverzeichnis	23
10	Anlagen	24

1 Übersicht

Allgemeines

Stichtag der Wertermittlung	05.03.2024
Qualitätsstichtag	05.03.2024
Erstellungsdatum	01.05.2024
Ausfertigungen - Anzahl	3 Stück

Objektdaten

Adresse	Kastanienweg 12 99439 Am Ettersberg
Objektart	freistehendes EFH
Nutzung	Wohnen
Wohnfläche	130 m ²
Baujahr	2017
Gesamtnutzungsdauer GND	80 Jahre

Bodenwertdaten

Grundstücksgröße	650 m ²
Wert je Quadratmeter	95 €/m ²
Bodenwert (gerundet)	61.750 €

Sachwertdaten

Brutto-Grundfläche BGF	180 m ²
Normalherstellungskosten NHK	1.801 €/m ² BGF
Restnutzungsdauer RND	74 Jahre
Alterswertminderung	7,5 %

Ergebnisse

Verkehrswert (gerundet)	420.000 €
Wert je Quadratmeter Wohnfläche	3.231 €/m ²

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Objekt

Objektart: freistehendes Einfamilienhaus
Adresse: Kastanienweg 12, 99439 Am Ettersberg

Grundbuchangaben

Bestandsverzeichnis:

Blatt-Nr.: 498
Amtsgericht / Grundbuch von: Weimar / Wohlsborn
Gemarkung / Flur: Wohlsborn / 3
Flurstücks-Nr.: 106/73
Fläche: 650 m²

2.2 Angaben zum Auftrag

Auftrag

Feststellung des Verkehrswertes (Marktwert) gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Weimar vom 11.01.2024.

Außerdem wird um Feststellung gebeten:

- a) ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht,
- b) des bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegers (Name und Anschrift) bei bebauten Grundstücken,
- c) des Verwalters (Name und Anschrift) mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie der Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum,
- d) welche Mieter oder Pächter vorhanden sind (Name und Anschrift),
- e) ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht,
- f) ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist (Art und Inhaber),
- g) ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die [...] nicht geschätzt wurden (Art und Bezeichnung),
- h) ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vorliegt.

Auftraggeber

Amtsgericht Weimar
Ernst-Kohl-Straße 23a
99423 Weimar

Auftragnehmer

KR Immobilienbewertung GmbH
Hegelstraße 1
99423 Weimar

Ersteller: Dipl.-Ing. Steffen Klahn, von der Industrie- und Handelskammer Erfurt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

2.3 Angaben für das Gericht

Es wird zu den Fragen des Gerichts festgestellt:

- a) ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht

nein

- b) des bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegers (Name und Anschrift) bei bebauten Grundstücken

Marcel Schenke

- c) des Verwalters (Name und Anschrift) mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie der Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum

nicht relevant

- d) welche Mieter oder Pächter vorhanden sind (Name und Anschrift)

nicht bekannt

- e) ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht

nicht bekannt

- f) ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist (Art und Inhaber)

nicht bekannt

- g) ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die [...] nicht geschätzt wurden (Art und Bezeichnung)

nicht bekannt

- h) ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vorliegt

nein

2.4 Angaben zum Gutachten

Besichtigung

Eine Ortsbesichtigung fand am 05.03.2024 statt.

Besichtigungsteilnehmer: Herr Klahn (Ersteller), Fr. Foerster (KR Wert), Fr. Sieler (Miteigentümerin)

Das Bewertungsobjekt war uneingeschränkt zugänglich, es wurden alle Bereiche besichtigt. Die für die Bewertung notwendigen Erkenntnisse konnten dadurch in hinreichendem Maße gewonnen werden. Das Aufnehmen von Fotos war im Gebäude nicht gestattet.

Wertermittlungsstichtag: 05.03.2024

Qualitätsstichtag: 05.03.2024

Gutachten

Dieses Gutachten besteht aus 32 Seiten inkl. Deckblatt sowie Anlagen mit 9 Seiten. Das Gutachten wurde auftragsgemäß in 3-facher Ausfertigung erstellt.

Haftungsumfang

Das Gutachten ist nur für den internen Gebrauch des Auftraggebers bestimmt. Dritte können hieraus keine Ansprüche gegen den Auftraggeber und den Ersteller herleiten.

Die Erstellung des Gutachtens erfolgte auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen, der Objektbesichtigung, der Angaben des Auftraggebers, von Auskünften sowie nutzungs- und objektspezifischen, plausiblen Annahmen.

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanz- bzw. Bauschadensgutachten. Entsprechend wurden auch keine Untersuchungen etwa hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes oder des Schall- und Wärmeschutzes vorgenommen. Zudem wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich der Bodenart und der Tragfähigkeit des Grundes und Bodens sowie des Grundwasserflurabstands durchgeführt. Es werden ohne Nachweis ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse mit ausreichender Tragfähigkeit und ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

Ebenfalls wurden keine weitergehenden Untersuchungen bezüglich eines Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge durchgeführt. Das Bauwerk wurde nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie etwa Asbest, Formaldehyd oder Tonerdeschmelzzement) oder der Boden nach evtl. vorhandenen Verunreinigungen (Altlasten, s.o.) untersucht. Geräuschmessungen, etwa aus Flug-, Bahn- oder Kfz-Verkehr, wurden nicht durchgeführt. Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden; sie würden den Umfang einer Grundstückswertermittlung deutlich sprengen.

2.5 Grundlagen

Für die Erstellung dieses Gutachtens wurden die nachfolgenden Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt bzw. eingeholt:

- Grundbuchauszug vom 11.01.2024
- Auszug aus der Flurkarte vom 17.01.2024
- Grundrisse, Schnitte, Ansichten vom 16.03.2017 (Bereitstellung Antragsteller)
- Lageplan vom 16.03.2017 (Bereitstellung Antragsteller)
- Angebot Bauvorhaben vom 20.06.2016 (Bereitstellung Antragsteller)
- Teilflächenkaufvertrag ohne Auflassung vom 28.10.2016 (Bereitstellung Antragsteller)
- Rechnung Bauvorhaben Garagenfundament vom 18.10.2017 (Bereitstellung Antragsteller)
- Rechnung Bauvorhaben Teilleistung Außenanlage vom 08.01.2019 und 16.07.2018 (Bereitstellung Antragsteller)
- Bauvertrag vom 20.06.2016 (Bereitstellung Antragsteller)
- schriftliche Auskunft zu Baulasten vom 19.01.2024
- schriftliche Auskunft zu Altlasten vom 19.01.2024
- schriftliche Auskunft zum Denkmalschutz vom 22.01.2024
- schriftliche Auskunft zum Planungsrecht vom 05.02.2024
- schriftliche Auskunft über Erschließungs- und Beitragssituation vom 05.02.2024

Die Aktualität und Richtigkeit der vorgenannten vorgelegten Unterlagen und Angaben wird unterstellt.

Für die Erstellung dieses Gutachtens wurden des Weiteren die nachfolgenden Unterlagen und Informationen herangezogen:

- Einsichtnahme in die Bodenrichtwertkarte
- Grundstücksmarktbericht Thüringen 2022
- IVD Immobilienpreisspiegel Thüringen 2023 / 2024
- diverse aktuelle Immobilienmarktberichte
- Veröffentlichungen zur Kaufkraft- und Umsatzkennziffern 2023, GfK
- Demographiebericht, Bertelsmann Stiftung
- Zukunftsatlas 2022, Prognos

2.6 zusätzliche Angaben gemäß Auftragsschreiben

Das Gutachten enthält keine Namen beteiligter Personen, Angaben wurden ggf. anonymisiert.

3 Lagebeschreibung und –Beurteilung

3.1 Makrostandort

Beschreibung des Standorts

Der Ortsteil Wohlsborn der Landgemeinde Am Ettersberg mit rd. 500 Einwohnern liegt im Norden des Landkreises Weimarer Land im Bundesland Thüringen.

Entfernungen und überregionale Verkehrsanbindung

Die Gemeinde Am Ettersberg liegt ca. 6 km nördlich der Stadt Weimar, ca. 23 km östlich der Landeshauptstadt Erfurt und ca. 20 km nordwestlich der Stadt Jena.

Überregionale Verkehrsanbindung besteht über die ca. 2 km entfernte B 85. Über die Buslinien 224 und 249 besteht eine Anbindung nach Weimar Hauptbahnhof und Buttstedt.

Strukturdaten

wirtschaftliche Situation

Kaufkraftindex: 89,7 (BRD=100), Zentralitätsindex: 73,3

Arbeitslosenquote

4,7% (Land: 6,1%, Bund: 6,5%, 01/2024)

Demografie

Bevölkerungsprognose bis 2030: negativ (ca. -12,3 % von 2018 bis 2040; Land -8,7 %)

Zukunftsfähigkeit

leichte Zukunftsrisiken (Platz 330 von 400)

Quellen:

GfK 2023, Bertelsmann-Stiftung 2024, Prognos Zukunftsatlas 2022, BA 01/2024

3.2 Mikrostandort

Beschreibung der Lage

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Ortsteil Wohlsborn (rd. 500 Einwohner) in nord-westlicher Randlage innerhalb eines Einfamilienhaus-Wohngebietes.

Wohlsborn ist ein ländlich geprägter Ortsteil und liegt ca. 6 km nördlich der Stadt Weimar. Bei der Straße Kastanienweg (asphaltierte Straße) handelt es sich um eine voll ausgebaute Erschließungsstraße mit mäßiger Fahrzeugfrequenz.

Beschreibung des Umfeldes

Die unmittelbare Nachbarbebauung wird durch freistehende Einfamilienhäuser geprägt. Die weitere Umgebung wird durch land- und forstwirtschaftliche genutzte Flächen bestimmt.

Nördlich des Ortsteils befindet sich der Ortsteil Sachsenhausen (Entfernung ca. 1 km) und westlich der Ortsteil Grossobringen (Entfernung ca. 2 km). Die Historische Sehenswürdigkeit Schwedenschanze bei Weimar liegt in ca. 1,5 km Entfernung.

Infrastruktur

Eine Bushaltestelle (Wohlsborn) befindet sich in ca. 350 m östlich des Bewertungsgrundstücks.

Für den Individualverkehr besteht Anbindung durch die ca. 2 km entfernt verlaufende B 85.

Versorgungsmöglichkeiten mit Waren des täglichen Bedarfs sowie Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen und öffentliche Einrichtungen sind im Ortsteil Wohlsborn nicht vorhanden.

Im Ortsteil Schöndorf (Entfernung ca. 3 km) sind Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen (u.a. Supermarkt, Gaststätten, Spielplatz) sowie öffentliche Einrichtungen (u.a. Realschule, Kindergarten, Vereine) vorhanden.

Immissionen

Es sind keine Beeinträchtigungen feststellbar.

3.3 Beurteilung

Das Objekt befindet sich in mittlerer, ruhiger und ländlich geprägter Wohnlage der Gemeinde Am Ettersberg im Ortsteil Wohlsborn. Die Versorgungssituation ist als unterdurchschnittlich einzustufen.

4 Immobilienmarkt

Kaufpreise

Kaufpreise EFH (GMB 2023, LK Weimarer Land, 143 Kauffälle aus 2022; Ø 1.081 m² Grundstück):

Median:	250.000 €
Mittelwert:	271.744 €
5. Perzentil:	56.000 €
95. Perzentil:	528.600 €

Wohnflächenpreis EFH (GMB, 2023, LK Weimarer Land, 83 Kauffälle aus 2022, Ø 155 m² WF):

Median:	1.620 €/m ² WF
Mittelwert:	1.834 €/m ² WF
5. Perzentil:	475 €/m ² WF
95. Perzentil:	3.567 €/m ² WF

Angebotspreise EFH/ZFH (IZ, letzten 24 Monate), Auswertung nach Gebiet (PLZ-Bereich 99439, Baujahr 2017, 5 Angebote):

2.692 bis 4.087 €/m² WF; Median 3.493 €/m² WF

Quellen:

Kauf- und Wohnflächenpreise für individuellen Wohnungsbau nach Landkreisen und kreisfreien Städten - GAA Thüringen, IZ-Wohnmarktanalyse zum Stichtag 01.03.2024

5 Grundstück

5.1 Beschreibung

Größe/Abmessung:	650 m ² ; 30 m (Straßenfront) x 24 m (Tiefe)
Zuschnitt, Ebenheit:	nahezu eben
Baugrund:	lagetypisch normal
Grundwasser:	keine Beeinträchtigung bekannt
Hochwasser:	keine Hochwassergefahr bekannt
Lage, Zufahrt:	direkter Anschluss an öffentliche Straße, ortsüblich ausgebaut
Ver- und Entsorgung:	ortsüblich (Wasser, Kanal, Gas, Strom, Telefon)
Immission:	relativ ruhige Anliegerstraße, zeitweise Beeinträchtigungen durch Landwirtschaft möglich
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Bebauung:	Einfamilienhaus mit Garage
Nutzung:	Wohnen
bebaute Fläche:	650 m ²
Ausnutzung:	überschlägig ermittelte GFZ: 0,14

5.2 Altlasten

Gemäß schriftlicher Auskunft ist das zu bewertende Grundstück nicht im Thüringer Altlastenkataster erfasst.

5.3 Rechtliche Gegebenheiten

5.3.1 Grundbuch Abt. II

Die nachfolgenden Angaben basieren auf der unbeglaubigten Kopie des Grundbuchauszugs vom 11.01.2024.

lfd. Nr. 1:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Weimar, AZ: K 10/23); eingetragen am 03.04.2023.

5.3.2 Grundbuch Abt. III

Schuldverhältnisse, die in der Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung.

Solche Eintragungen sind im Allgemeinen nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend. Es ist davon auszugehen, dass diese Eintragungen durch eine entsprechende Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. gegebenenfalls beim Verkauf gelöscht werden.

5.3.3 Miet- und Pachtverhältnisse

Es sind keine Miet- und Pachtverhältnisse bekannt.

5.3.4 öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis ist das Grundstück nicht belastet.

Denkmalschutz

Gemäß schriftlicher Auskunft ist das Grundstück nicht in das Denkmalsbuch des Landes Thüringen aufgenommen und steht nicht unter Denkmalschutz.

Bauplanungsrecht

Gemäß schriftlicher Auskunft ist das Grundstück im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des B-Planes „Hinter dem Pfarrengarten“.

- allgemeines Wohngebiet
- GRZ: 0,4
- 2-geschossig
- offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

abgabenrechtlicher Zustand

Gemäß schriftlicher Auskunft der Bauverwaltung der Landesgemeinde Am Ettersberg sind keine Erschließungskosten auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauG) sowie keine Straßenausbaubeiträge auf Grundlage des Thüringer Kommunalabgabengesetz (ThürKAG) ausstehend.

5.3.5 privatrechtliche Situation

sonstige Rechte und Lasten

Sonstige Rechte und Lasten sind nicht bekannt.

5.4 Beurteilung

Das Grundstück ist normal nutzbar und unterdurchschnittlich ausgenutzt.

Wertbeeinflussende Rechte und Lasten sind nicht vorhanden.

6 Gebäude

6.1 Objektart

Objektart:	Einfamilienhaus
Bauweise:	massiv
Geschosse:	Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, nicht ausgebauter Spitzboden; nicht unterkellert
Baujahr:	2018
Nutzung/Einheiten:	eine Wohnung

6.2 Baubeschreibung

Baukonstruktion

Fundament:	Streifenfundament
Wände/Decken:	Mauerwerk/Massivdecke
Treppen:	offene Holztreppe, viertel gewandelt

Außenhülle

Dach:	Tonziegeleindeckung, Satteldach
Fassade:	Putz, Anstrich
Fenster/Außentüren:	Kunststofffenster mit 3-fach Isolierverglasung; Kunststoffaußentür mit Glasausschnitt

Haustechnik

Heizung/WW-Versg.:	Gaszentralheizung, Solarthermie (Warmwasser)
Sanitärinstallation:	der Nutzung entsprechende, durchschnittliche Installation, Bad mit Wanne und Dusche
Elektroinstallation:	der Nutzung entsprechende, durchschnittliche Installation

Innenausbau

Innentüren:	Holzwerkstoff
Bodenbeläge:	Wohnräume: PVC im EG, Kork im DG; tlw. Laminat
Wand-/Deckenbekl.:	Tapete, Farbanstrich; Fliesenspiegel in Nassbereichen

Besondere Bauteile und Einrichtungen

besondere Bauteile:	keine
bes. Einrichtungen:	Einbauküche, Kaminofen (nicht Gegenstand der Bewertung)

Außenanlagen

Terrasse, befestigte Flächen, befestigte Stellfläche für mehrere Pkw, Garten/Grünflächen

6.3 Grundrisse / Konzeption

Standardgrundriss; insgesamt funktional und zeitgemäß

EG: Diele, großzügiger Wohn-/Ess-/Kochbereich, WC, Arbeitszimmer und Haustechnik

DG: Galerie/Flur, drei Zimmer, Bad und Abstellraum

Zudem ist ein Spitzboden vorhanden.

6.4 Ausstattung

zeitgemäß, der Nutzung entsprechend durchschnittlicher Umfang; mittlerer Ausstattungsstandard

6.5 Energieeffizienz

keine Angaben, ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt

6.6 Zustand

Bau- und Unterhaltungszustand

Der Bau- und Unterhaltungszustand ist insgesamt sehr gut.

Verdacht auf Hausschwammbefall besteht nicht.

Mängel / Schäden

Vor Ort wurde der Sachverständige auf vorhandene Schäden hingewiesen. Es sind partiell Risse im Putz an der Innenseite der Außenwände im EG und DG vorhanden. Der Fußboden im Hauswirtschaftsraum setzt sich leicht (in nur einer Ecke). Ebenfalls sind die Fugen der Fliesen an der Badewanne im Bad teilweise offen. Des Weiteren ist das Betonverbundpflaster im Bereich des Anschlusses an das Haus partiell nicht ganz fachgerecht verlegt.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung werden für die Beseitigung der Mängel und Schäden pauschal grob überschlägig ermittelte Kosten i.H.v. 3.500 EUR zum Abzug gebracht. Diese Kosten gelten vorbehaltlich einer genauen Feststellung des erforderlichen Umfangs und einer genauen Kostenermittlung in Abhängigkeit von der Art und Weise der Maßnahmen. Die Maßnahmen dienen nur zum Erhalt der Restnutzungsdauer.

Darüber hinaus gehende substanzgefährdende Mängel oder Schäden waren nicht ersichtlich.

6.7 Flächenangaben

Die Brutto-Grundfläche (BGF) wurde anhand der Grundrisse ermittelt und über die Grundfläche mittels einer Onlinemessung (Boris-TH) plausibilisiert.

Die Wohnfläche (WF) wurde der Flächenaufstellung entnommen und anhand der Grundrisse überprüft.

BGF

EG	10,61 m x 8,49 m = 90 m ²
DG	10,61 m x 8,49 m = <u>90 m²</u>
	180 m ²

WF

Erdgeschoss:

Küche/Wohnen/Essen	38,76 m ²
WC	2,37 m ²
Diele	11,18 m ²
Arbeiten	<u>11,28 m²</u>
	63,59 m ²

Zudem ist im EG ein Hausanschluss-/technikraum (7,47 m²) vorhanden. Inklusive dieses Raumes ergibt sich eine Wohn-/Nutzfläche von 71,06 m².

Dachgeschoss:

Schlafzimmer	17,22 m ²
Kind I	12,12 m ²
Kind II	12,76 m ²
Bad	13,34 m ²
Galerie	9,87 m ²
Abstellraum	<u>4,35 m²</u>
	69,66 m ²

Offensichtlich wurden hier die Dachschrägen nicht mit einem Flächenabzug berücksichtigt. Nach einem pauschalen Abzug von 5 % (Drempelhöhe 1,50 m) ergibt sich im DG eine Wohnfläche von 66,18 m². Die Wohnfläche EG und DG ergibt sich somit gesamt zu ca./rd. 130 m².

Das Ausbauverhältnis von Wohnfläche zur entsprechenden BGF entspricht mit einem Faktor von rd. 0,72 einem für diese Objektart und Bauweise üblichen Faktor.

6.8 Beurteilung

Bei dem Objekt handelt es sich um ein 2018 erstelltes freistehendes Einfamilienhaus mit ca. 130 m² WF. Das zu bewertende Objekt verfügt über eine funktionale und zeitgemäße Konzeption bei mittlerem Ausstattungsstandard und befindet sich in einem guten Bau- und Unterhaltungszustand.

7 Wertermittlung

7.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der besonderen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Zustand des Grundstücks wird durch die Gesamtheit der Grundstücksmerkmale zum Qualitätsstichtag bestimmt.

Der Qualitätsstichtag entspricht in der Regel dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt zu berücksichtigen ist.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB und ImmoWertV sind in der Regel das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrerer dieser Verfahren anzuwenden.

Bei dem **Vergleichswertverfahren** werden Verkaufsfälle herangezogen, die in ihren wertbestimmenden Merkmalen möglichst dem Bewertungsobjekt ähneln. Das Vergleichswertverfahren wird vorwiegend zur Bewertung von Eigentumswohnungen und von Grundstücken angewendet.

Die Ermittlung des Bodenwertes kann durch direkte Vergleichspreise oder durch eine Ableitung aus Bodenrichtwerten erfolgen.

Immobilien, bei denen der erzielbare Ertrag im Vordergrund steht (z.B. Mehrfamilienhaus- und Geschäftsgrundstücke), werden mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** bewertet. Das Ertragswertverfahren kommt bei Renditeobjekten zur Anwendung.

Beim **Sachwertverfahren** wird der Zeitwert der baulichen Anlagen zzgl. Bodenwert ermittelt. Das Sachwertverfahren wird vorwiegend für die Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern eingesetzt.

Da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Einfamilienhaus handelt, ist der Verkehrswert aus dem Sachwert abzuleiten.

7.2 Bodenwert

7.2.1 Herleitung der Wertansätze

Allgemeines

Preise von Vergleichsgrundstücken konnten nicht recherchiert werden. Für das Bewertungsobjekt wird die Ermittlung des Bodenwertes auf Grundlage des Bodenrichtwertes durchgeführt.

Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert (BRW) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, der sogenannten Bodenrichtwertzone, für die im Wesentlichen die gleichen Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er bezieht sich auf ein Grundstück, dessen Zustand für die Bodenrichtwertzone typisch ist. Abweichungen des Bewertungsobjektes hinsichtlich der wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale und Umstände (z. B. Erschließungszustand, spezifische Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung oder Grundstücksschnitt) bewirken eine Abweichung des objektspezifischen Bodenwertes vom lagetypischen Bodenrichtwert.

90,00 EUR/m², Stichtag 01.01.2022

baureifes Land, allgemeines Wohngebiet, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG

Wertansatz

Lagebedingte Vor- oder Nachteile sind nicht erkennbar.

Art und Maß der baulichen Nutzung des Grundstücks entsprechen dem Richtwertgrundstück bzw. der umliegenden Bebauung. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes ist insoweit nicht erforderlich.

Unter Berücksichtigung des seit 2022 insgesamt leicht positiven Trends erfolgt ein pauschaler Zuschlag auf den Bodenrichtwert von 5 %. Der Bodenwert wird dementsprechend mit rd. 95,00 EUR/m² angesetzt.

7.2.2 Bodenwertermittlung

650 m² x 95,00 EUR/m² = **61.750 €**

7.3 Sachwert

7.3.1 Herleitung der Wertansätze

Allgemeines

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV beschrieben. Demnach wird der Sachwert aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet. Der Bodenwert ist dabei, wie oben erfolgt, getrennt zu ermitteln. Der Sachwert des Objektes (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs-) Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage seiner Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie bspw. Objektart, Ausstattungsstandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten. Die Einordnung des zu bewertenden Objektes in die jeweilige Standardstufe erfolgt aufgrund der Beschreibung des Gebäudestandards nach Anlage 4 der ImmoWertV.

Brutto-Grundfläche - BGF

Basis der Sachwertermittlung ist die BGF (s. Pkt. 5.7).

Ermittlung des Gebäudestandards

Im vorliegenden Fall ergibt sich nachfolgende Wertung der Standardstufen im Sinne der ImmoWertV:

Bauteil	Wägungs- anteil in %	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0%			1,00		
Dach	15,0%		1,00			
Fenster und Außentüren	11,0%		0,15		0,85	
Innenwände und -türen	11,0%		0,50	0,50		
Deckenkonstruktion	11,0%			0,75	0,25	
Fußböden	5,0%			1,00		
Sanitäreinrichtungen	9,0%			1,00		
Heizung	9,0%			0,75	0,25	
Sonst. techn. Ausstattung	6,0%			1,00		
gesamt	100%	0	0,2215	0,635	0,1435	0
gewogener Standard	2,92					

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 in EUR/m ² BGF	relativer Ge- bäude- standardan- teil in %	relativer NHK 2010-Anteil in EUR/m ² BGF
1	790	0,00%	0
2	875	22,15%	193,8125
3	1.005	63,50%	638,175
4	1.215	14,35%	174,3525
5	1.515	0,00%	0
gewogene Standardbezogene NHK 2010		=	1006

Herstellungswert

Die in Ansatz gebrachten Baukosten gemäß Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010, inkl. Baunebenkosten) wurden auf der Grundlage gebäudespezifischer Erfahrungswerte angesetzt, indexiert (akt. Baupreisindex) und gerundet.

Kategorie 1.21, Standardstufe 2,92: 1.006 EUR/m² BGF
Baupreisindex (4. Quartal 2023): 1,790

1.006 EUR/m² x 1,790 = rd. 1.801 EUR/m² BGF

Gesamtnutzungsdauer / Wirtschaftliche Restnutzungsdauer / Alterswertminderung

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) des Gebäudes wurde entsprechend der ImmoWertV unter Berücksichtigung der Objektspezifik mit 80 Jahren angesetzt.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) ergibt sich aus dem Baualter und wird unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustandes mit 74 Jahren als angemessen beurteilt.

Daraus ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor (RND/GND) von $74/80 = 0,925$.

Außenanlagen

In dem prozentualen Wertansatz für die Außenanlagen ist der Zeitwert der befestigten Flächen enthalten.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Der Zeitwert für die Garage wird pauschal in der Wertermittlung angesetzt und als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale aufgeführt.

Die ermittelten Kosten zur Beseitigung des Instandhaltungszustaus (s. Pkt. 5.6) kommen zum Abzug.

Marktanpassungsfaktor

Durch den zuständigen Gutachterausschuss wurden für die vorliegende Objektkategorie Marktanpassungen (Sachwertfaktoren nach NHK 2010) veröffentlicht.

In Sonstige Daten der Wertermittlung 2022 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet Landkreis Sömmerda, Landkreis Weimarer Land und Stadt Weimar u.a. für den Landkreis Weimarer Land auf der Grundlage von Kauffällen der Jahre 2020/2021 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit des vorläufigen Sachwertes nach NHK 2010 (gem. Anlage 4 ImmoWertV) abgeleitet und als Tabelle dargestellt. Die Faktoren nehmen mit steigendem vorläufigem Sachwert ab.

Für die hier naheliegendste Kategorie (vorläufiger Sachwert rd. 370.000 EUR) wurde vom Gutachterausschuss ein Sachwertfaktor von ca. 1,16 ausgewiesen (Ø Parameter: BRW 90 EUR/m², Grundstücksgröße 557 m², BGF 241 m², Gebäudestandard 2,9, Baujahr 1988, RND 44 Jahre).

Das alte Berechnungsmodell des Gutachterausschusses weicht jedoch vom von der neuen ImmoWertV vorgegebenen Modell ab, die RND wird nach Standardstufen differenziert angesetzt und die Sachwerte der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen sind pauschal enthalten.

Hinsichtlich des vergleichsweise geringen Alters, der vergleichsweise überdurchschnittlichen Objektspezifik (mittlere Ausstattung, guter Zustand), der längeren RND (und der sich daraus ergebenden geringeren Alterswertminderung), der separat angesetzten (jedoch bereits in den SW-Faktoren berücksichtigten) Sachwerte der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen sowie der zwischenzeitlichen Marktentwicklung (seit 2021 zunächst weiter positiv und ab 2023 negativ) wurde auf Basis der Veröffentlichung des Gutachterausschusses sachverständig eine Marktanpassung mit einem Sachwertfaktor von 1,10 (entspricht Zuschlag von 10 %) vorgenommen.

7.3.2 Sachwertermittlung

index. Herstellungskosten	EFH	180	m ² BGF	1.801	€/m ²	324.180 €
x Regionalfaktor (gemäß Sonstige Daten der Wertermittlung 2022)						1,0
x Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)						0,925
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen						299.867 €
zzgl. Außenanlagen			4%			11.995 €
zzgl. Bodenwert						61.750 €
vorläufiger Sachwert des Grundstücks						<u>373.611 €</u>
Sachwertfaktor		1,1		10%		37.361 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks						410.972 €
bes. objektsp. Grundstücksmerkmale						
			Garage			10.000
			Kosten Beseitigung Mängel / Schäden			-3.500
Sachwert						417.472 €
Sachwert rd.						420.000 €

7.4 Verkehrswert (Marktwert)

Der Verkehrswert (Marktwert) für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in Wohlsborn wird zum Wertermittlungsstichtag 05.03.2024 ermittelt mit rd.

420.000 EUR

(in Worten: vierhundertzwanzigtausend Euro)

8 Plausibilisierung

Der ermittelte Verkehrswert (Marktwert) liegt mit seinen Vergleichsparametern (siehe 1. Übersicht) im marktüblichen Rahmen (siehe 4. Immobilienmarkt) und ist plausibel.



Weimar, den 01.05.2024

Dipl.-Ing. Steffen Klahn

von der Industrie- und Handelskammer Erfurt öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

9 Literaturverzeichnis

Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Auflage, 2010
Vogels, M.: Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht, 5. Auflage, 1996
Bayerlein, W.: Praxishandbuch Sachverständigenrecht, 4. Auflage, 2008
Brauer, K.: Grundlagen der Immobilienwirtschaft, 5. Auflage, 2006

Bürgerliches Gesetzbuch BGB
Baugesetzbuch BauGB
DIN 276 und 277
Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV 2021
Zweite Berechnungsverordnung II.BV
Wohnflächenverordnung WOFIV
Betriebskostenverordnung BetrKV

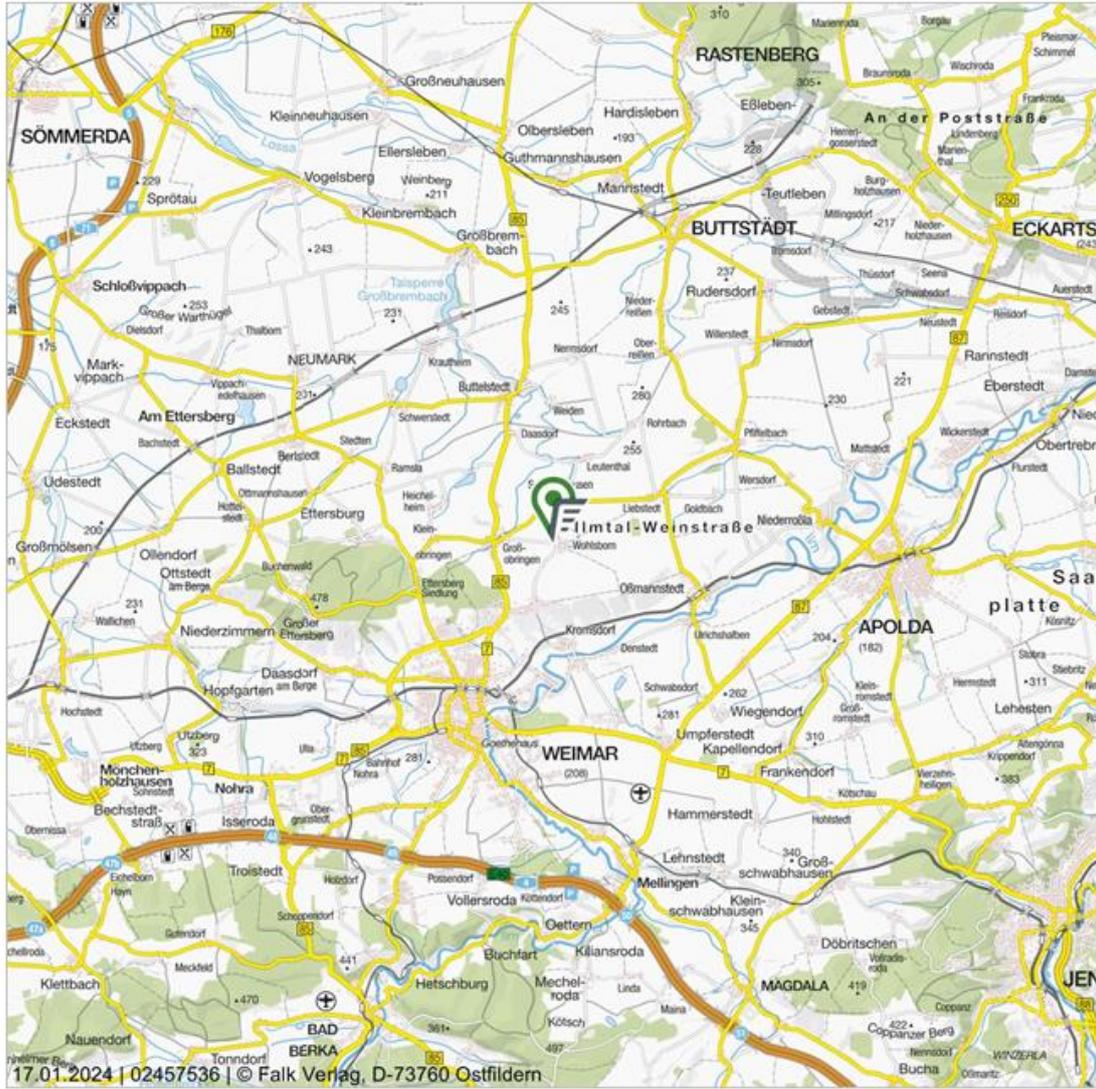
10 Anlagen

Übersichtskarte
Stadtplan
Luftbild
Liegenschaftskarte
Grundrisse, Schnitt
Fotodokumentation

Übersichtskarte (Maßstab 1:200.000)

Übersichtskarte MairDumont

99439 Am Ettersberg, Kastanienweg 12



Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m

Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u. a. die Siedlungsstruktur, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 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



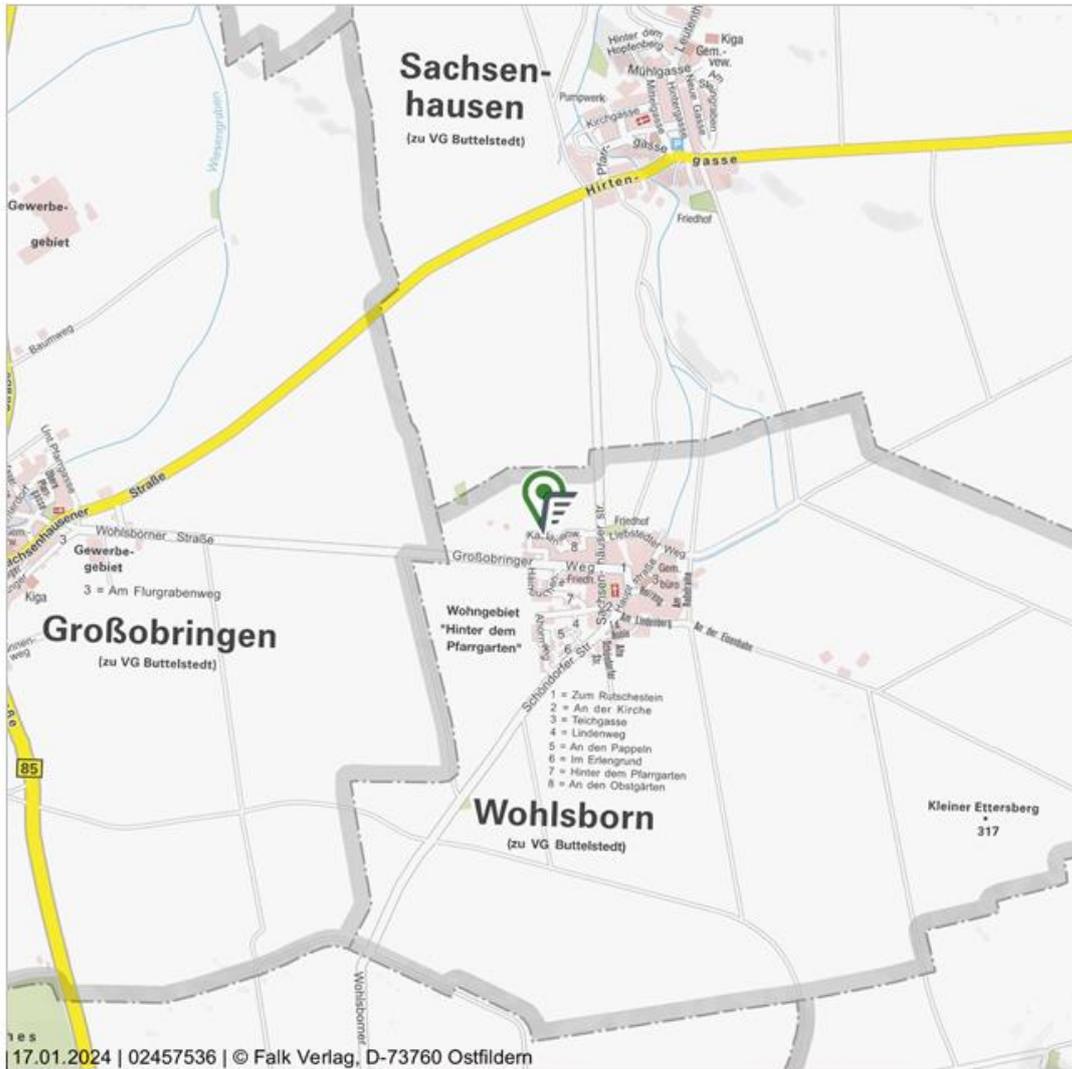
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02457536 vom 17.01.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 1

Stadtplan

Regionalkarte MairDumont

99439 Am Ettersberg, Kastanienweg 12



17.01.2024 | 02457536 | © 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



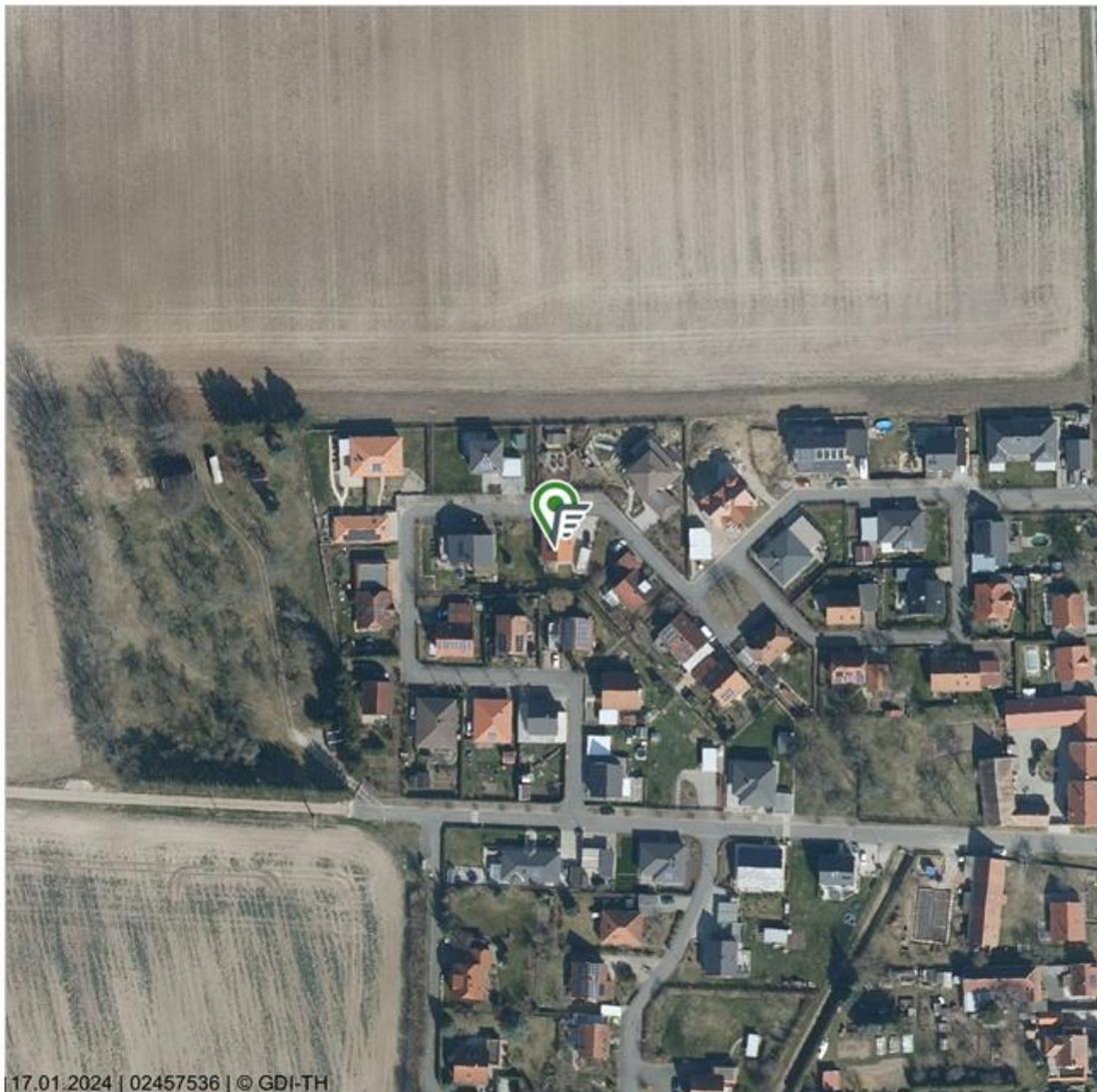
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02457536 vom 17.01.2024 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 1

Luftbild

Orthophoto/Luftbild Thüringen

99439 Am Ettersberg, Kastanienweg 12



Maßstab (im Papierdruck): 1:2.000
Ausdehnung: 340 m x 340 m



Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation. Sie liegen flächendeckend in Farbe mit einer Bodenauflösung von 20cm vor und werden hier im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

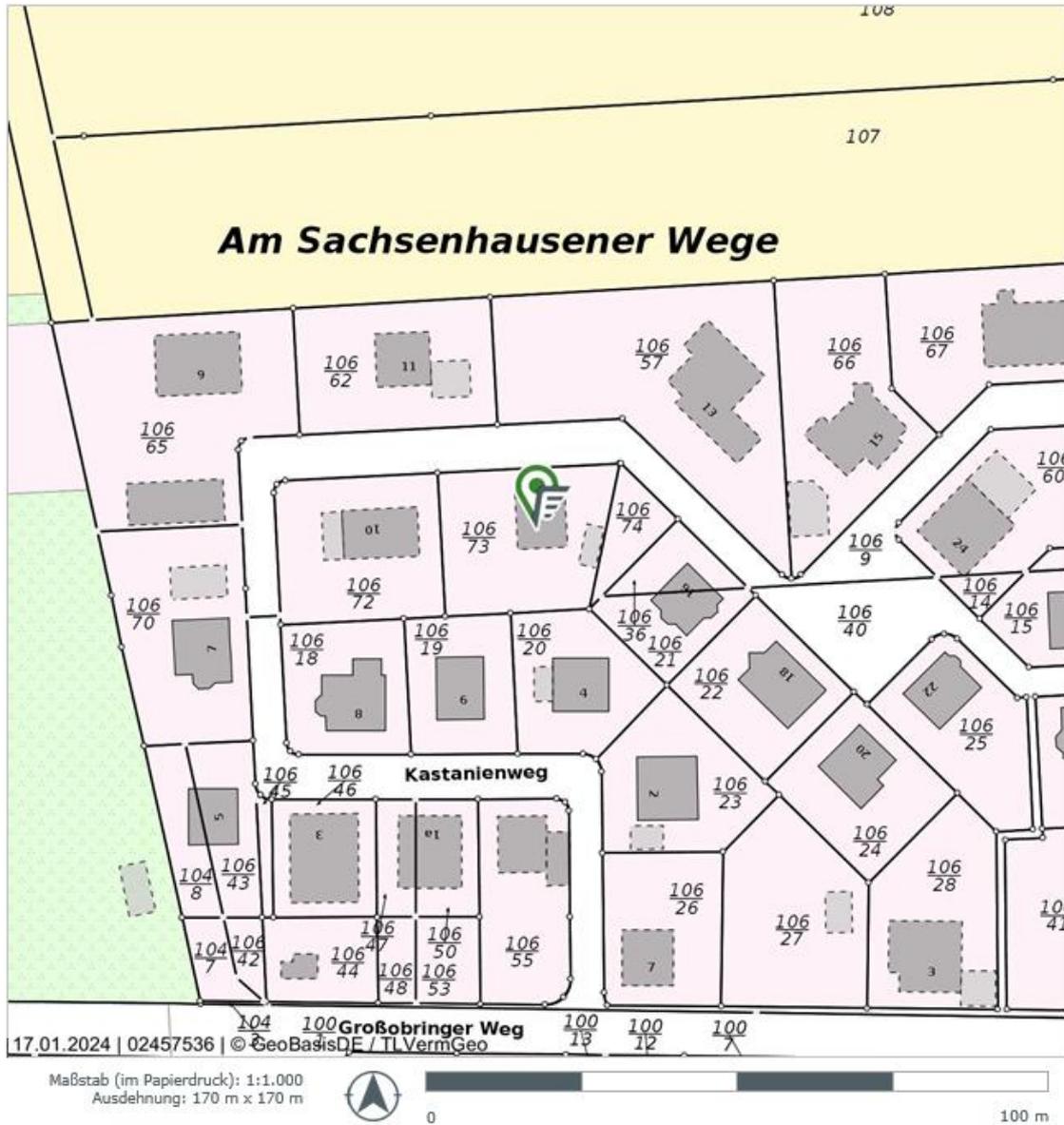
Datenquelle

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Stand: Aktuell bis 4 Jahre (Je nach Befliegungsgebiet)

Auszug der Liegenschaftskarte

Liegenschaftskarte Thüringen

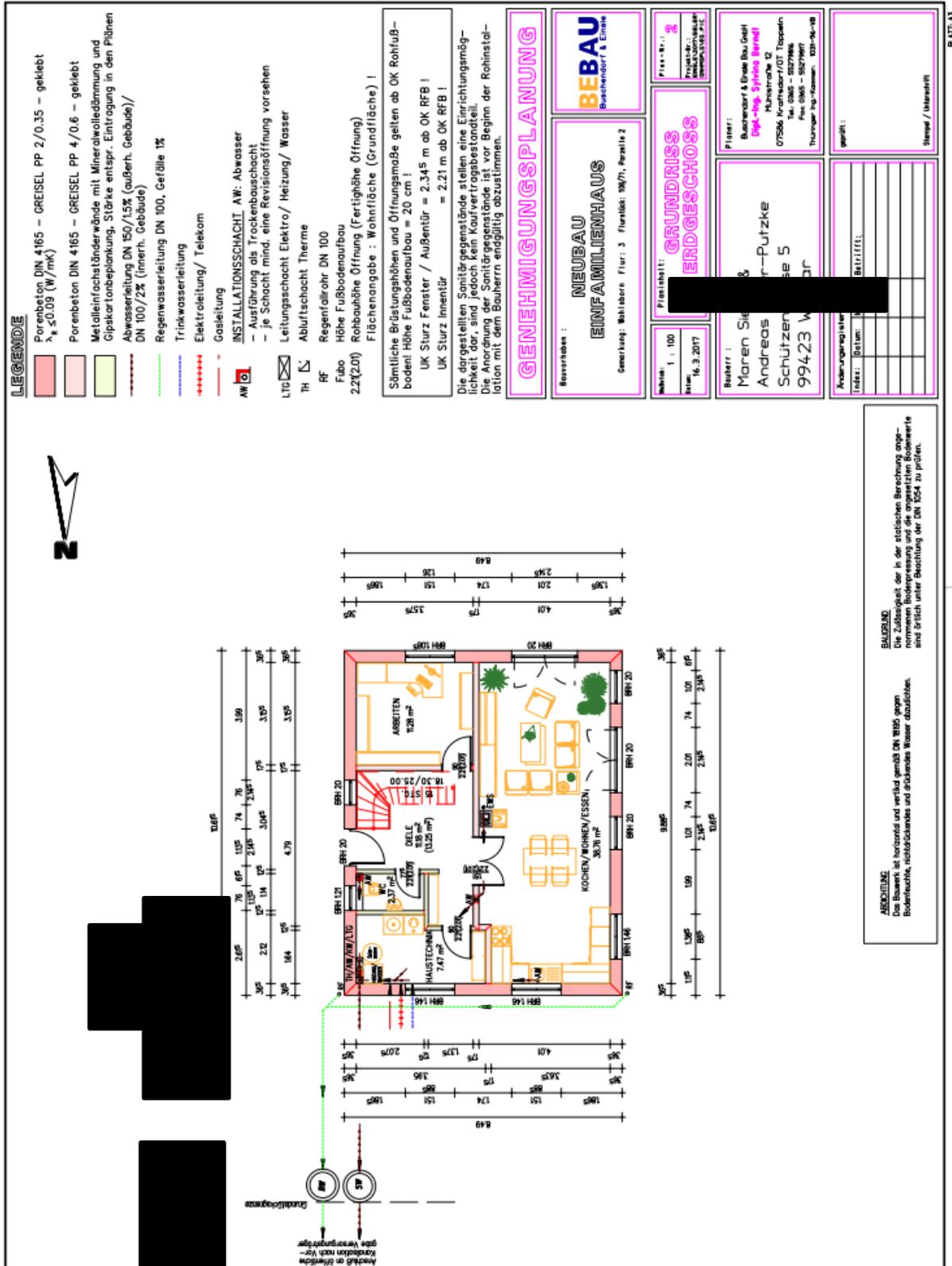
99439 Am Ettersberg, Kastanienweg 12



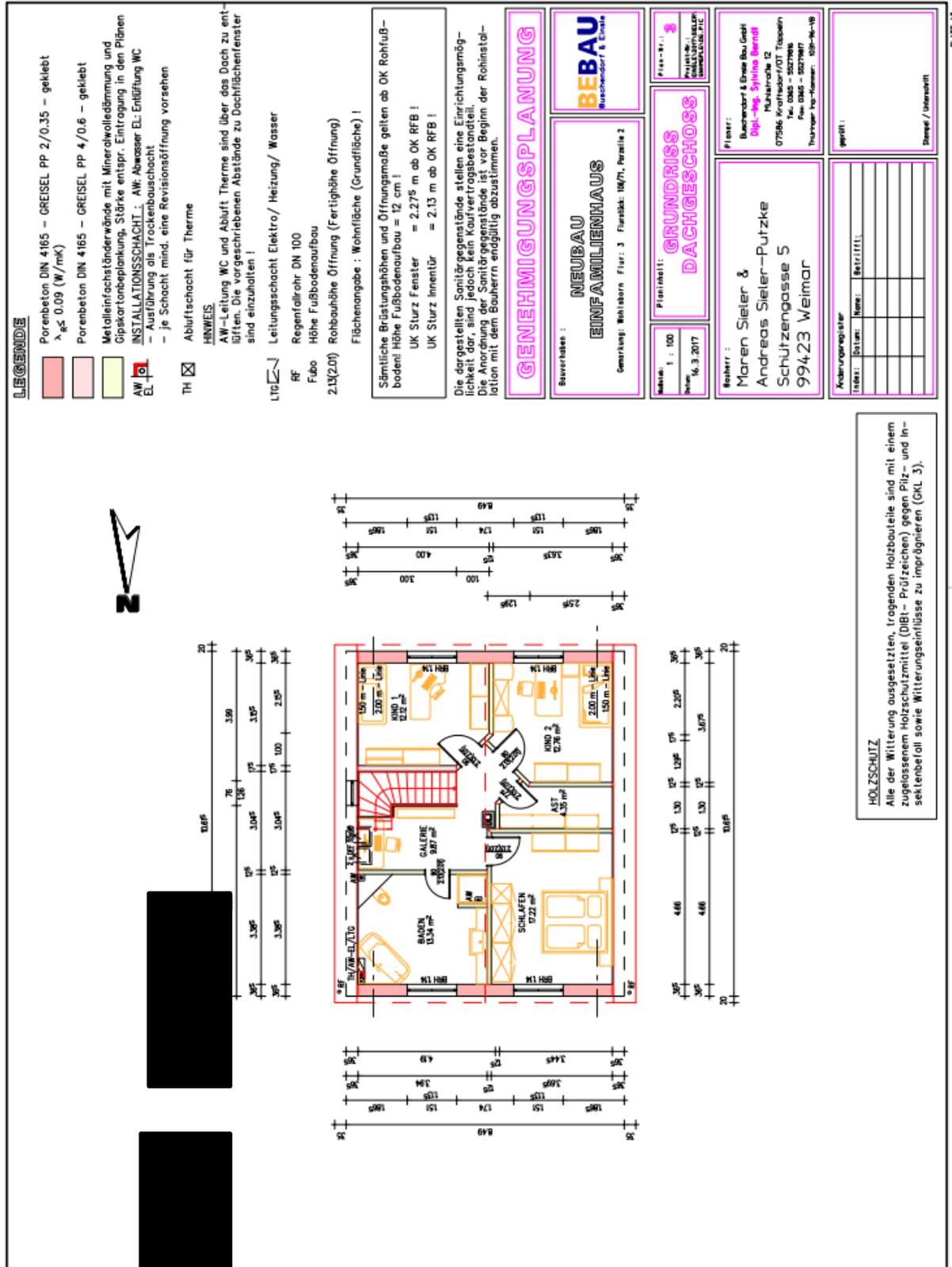
Auszug von Teilmitteln aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)
Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücknummern.

Datenquelle
Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®), Landesamt für Vermessung und Geoinformation Stand: Januar 2024

Grundriss EG



Grundriss DG



BLATT A3

Fotodokumentation



Nordost-Ansicht



Nordwest-Ansicht



Süd-Ansicht



Umgebung