

Gutachten

zur Ermittlung des
Verkehrswertes bebauter Grundstücke

Auftraggeber: Amtsgericht Rudolstadt
Marktstraße 54
07407 Rudolstadt

4. Ausfertigung

Aktenzeichen: K 12/22

Auftragnehmer: Dipl.- Bauing. (TU) André Walther
Ortsstraße 1a
07389 Peuschen

Bewertungsobjekt: zweigeschossiges, nicht unterkellertes Wohnhaus in ländlicher Umgebung, Zweifamilienwohnhaus, umfangreiche Nebenbebauung, Baujahr ca. 1826, teilmodernisiert, weiterer Modernisierungsbedarf, erhöhter Reparaturstau, einfacher Ausstattungsstandard, insgesamt noch befriedigender baulicher Zustand, umfangreiche Außenanlage (Innenhof, Garten), einfache bis mittlere Wohn- und Verkehrslage; Gemarkung Oberoppurg, Flur 1, Flurstück 6 zu 887 m²



Ort: Ortsstraße Nr. 22 in 07381 Oberoppurg

Wertermittlungsstichtag: 02. Januar 2023

VERKEHRSWERT:

96.000,- €

(sechshundneunzigtausend Euro)

Inhaltsverzeichnis

Blatt- Nr.

Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
1. Vorbemerkungen	3
1.1. Unterlagen	3
1.2. Literatur	3
1.3. Hinweise	
2. Allgemeine Angaben	4
3. Grundstücksbeschreibung	5-11
3.1. Rechtliche Aspekte	5-6
3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung	6
3.3. Lagemerkmale	6-8
3.4. Infrastruktur	8
3.5. Erschließungszustand	8-9
3.6. Bebauung	9-10
3.7. Grundstücksparameter	10-11
3.8. Außenanlagen	11
4. Beschreibung der baulichen Anlagen	12-26
4.1. Wohnhaus	12-19
4.2. Nebengebäude	19-21
4.3. Nebenanlagen	21
4.4. Gesamtnutzungsdauer/ Restnutzungsdauer	21-23
4.5. Bautenzustand	23-24
4.6. Reparatur- und Instandhaltungsrückstau	24-25
4.7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	26
4.8. Zubehör	26
5. Gesamteinschätzung des Objektes	26-27
6. Wertermittlungsverfahren	27-28
7. Bestimmung des Bodenwertes	28-30
8. Berechnung des Ertragswertes	31-33
8.1. Vorbemerkungen	31
8.2. Ermittlung der Nettokaltmiete	31
8.3. Bewirtschaftungskosten	32
8.4. Liegenschaftszinssatz	32
8.5. Barwertfaktor	32-33
8.6. Berechnung des vorläufigen Ertragswertes	33
9. Berechnung der Sachwerte	34-39
9.1. Wohnhaus	34-36
9.2. Nebengebäude	36-38
9.4. Nebenanlagen	38
9.5. Zusammenstellung der Sachwerte	38-39
9.6. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	39
10. Marktanpassung	39-41
11. Ableitung des Verkehrswertes (Marktwert)	41-42
Anlagenverzeichnis	43

Dieses Gutachten umfasst insgesamt 63 Seiten, davon 43 Seiten schriftliches Gutachten und 20 Blatt Anlagen.

1. Vorbemerkungen

1.1. Verwendete Unterlagen/ Grundlagen

- Auftrag vom AG Rudolstadt vom 2022-12-07 (eingegangen am 2022-12-09)
- Anordnungsbeschluss K 12/22 vom 2022-12-07, Fr. Walther
- persönliche Anfrage beim Gutachterausschuss Pößneck und im Internet
- Kopie unbeglaubigter Grundbuchauszug von Oberoppurg, vom 2022-12-07, Blatt 39, Seiten 1-15; - Immobilienmarktbericht 2020 des Gutachterausschusses SOK
- regionale Mietspiegel, Bodenrichtwertkarte, Auskunft Bauamt LRA und VG
- Auskunft vom Bauaktenarchiv beim Bauamt des LRA in Schleiz vom 02.01. 2023
- Auskünfte von den Versorgungsträgern, Bauamt, Grundbuch-, Liegenschaftsamt
- eigene Aufzeichnung, Aufmasse, Fotos und Notizen vom Ortstermin vom 2023-01-02
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamtes vom 2022-12-13
- Auszug aus der Liegenschaftskarte, Geoproxy Kartenauszug, Luftbild; Stand 11.12.2022

1.2. Literatur

Baugesetzbuch (BauGB) vom 1998-01-01

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 1990-01-23

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 21) vom 2021-07-14

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten

Hans Otto Sprengnetter, Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten Band 1-3

1.3. Hinweise

Diese Wertermittlung ist nicht gleichzusetzen mit einem Bausubstanzgutachten. Diesbezüglich wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich tierischem oder pflanzlichem Befall in Holz und Mauerwerk sowie Standsicherheits-, Schall- und Wärmeschutz vorgenommen.

Bei der Ortsbesichtigung waren keine Altlasten erkennbar, derartige Feststellungen können nur von entsprechenden Fachsachverständigen (Sachverständige für Altlasten) getroffen werden.

Der Verfasser übernimmt keine Haftung für Bauschäden, welche nicht im Gutachten benannt wurden, gleiches gilt für verdeckte Mängel. Die vorgenommene Baubeschreibung dient ausschließlich der Verkehrswertermittlung und stellt kein Bauschadensgutachten dar. Daher kann die ausgewiesene Mängelauflistung und Beschreibung nicht als abschließend betrachtet werden. Die folgenden Angaben zu Konstruktion und Bauweise sowie eventuellen Baumängeln und Bauschäden (Reparaturstau) beziehen sich auf die jeweils dominierenden Ausführungen und Ausstattungen zum Bewertungsstichtag. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Das vorliegende Gutachten wurde ausschließlich für den Adressaten erstellt. Eine Haftung gegenüber Dritten wird weder für das gesamte Gutachten, noch für Teile daraus übernommen. Ebenso bedarf eine Veröffentlichung des gesamten Gutachtens oder Teile daraus meiner schriftlichen Genehmigung. Dabei ist das Datenschutzgesetz DSGVO 2018 zu beachten. Das beauftragende Amtsgericht ist bevollmächtigt, eigenständig Kopien des Gutachtens anzufertigen, sowie das Gutachten im Internet zu veröffentlichen.

2. Allgemeine Angaben (Grundbuchangaben)

Auftraggeber: Amtsgericht Rudolstadt
Marktstraße 54
07407 Rudolstadt

Eigentümer: siehe loses Datenblatt, wird nicht veröffentlicht

Gläubiger: siehe loses Datenblatt, wird nicht veröffentlicht

Verfahrensbevollmächtigte: RA Sonnefeld & Teichmann
August- Bebel- Str. 9
07743 Jena GZ: 0096/10

Schuldner: siehe loses Datenblatt, wird nicht veröffentlicht

Verfahrensbevollmächtigte: RA Festag & Plank
Marienstraße 8
08381 Pößneck GZ: 00082Z22 Pa/wa

Mieter/Pächter: keine

Verwalter (nach WEG): keine

Zweck der Wertermittlung: Ermittlung des Verkehrswertes als Grundlage für eine
Zwangsversteigerung

Wertermittlungs-
objekt: Diese Wertermittlung erstreckt sich auf folgendes Flurstück,
gelegen in der Gemarkung Oberoppurg, eingetragen im Grundbuch
von Oberoppurg, Grundbuchamt Pößneck, Blatt 39:

lfd. Nr. 13	Flur 1	Flurstück 6	zu 887 m ²
-------------	--------	-------------	-----------------------

Grundstücksart: Grundstück im Innenbereich, lfd. Nr. 13
Gebäude und Freifläche, Waldfläche

Straße: Ortsstraße Nr. 22

Ort: 07381 Oberoppurg

<u>Kurzprotokoll</u>	<u>Datum</u>	<u>Teilnehmer</u>	<u>Maßnahme</u>
<u>Ortsbesichtigung:</u>	02.01.2023 10 ⁰⁰ - 11 ³⁰	A. Walther (Gutachter) Bewohner	Besichtigung und Aufmaß Wohnhaus, Nebengebäude, Außenanlagen

Die Verfahrensbeteiligten wurden ordnungsgemäß zum Ortstermin geladen.
Das Grundstück, die Gebäude und die Nebenanlagen konnten zum Zwecke dieser
Wertermittlung hinreichend von innerhalb eingesehen werden.

festgelegter Wertermittlungstichtag: Montag, der 02. Januar 2023

3. Grundstücksbeschreibung

3.1. Rechtliche Aspekte

3.1.1. Privatrechtliche Situation

Pacht- und Mietverträge

keine vorhanden

Lasten und Beschränkungen

Zweite Abteilung

1) Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht) für Karla Raithel, geb. 01.03. 1937, wohnhaft in Oberoppurg; löschbar bei Todesnachweis, gemäß Bewilligung vom 16.11. 1992 (URNr. 3201/92, Notar Ronneberger, Pößneck, eingetragen am 12.07. 1992

5) Anordnung der Zwangsversteigerung (AZ: K 12/22 Amtsgericht Rudolstadt), eingetragen am 07.03. 2022

Schuldverhältnisse

Dritte Abteilung

Schuldverhältnisse die ggf. in Abteilung III des Grundbuches verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Nicht eingetragene Rechte

Es wird davon ausgegangen, dass sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten, besondere Wohn- und Mietbindungen nicht bestehen. Dies wurde auftragsgemäß nicht überprüft.

3.1.2. Öffentlich rechtliche Situation

Bauplanungsrecht

Das Bewertungsobjekt (Bebauung) wird nach § 35 BauGB dem Außenbereich zugeordnet, nach ImmoWertV § 5 ist es als Bauland einzustufen. Es liegt kein Bebauungsplan vor.

Baulasten/

Nach Auskunft des Bauordnungsamtes des LRA Saale- Orla sind für die Grundstücke keine Baulasten eingetragen.

baubehördliche Beschränkungen

Außergewöhnliche baubehördliche Beschränkungen wurden nicht benannt.

Sanierungsverfahren

nicht eingetragen

Umlegungs-, Flurbereinigungsverfahren Landwirtschaftsanpassungsgesetz

keine Eintragung, Anfrage vom 23.02. 2022
keine Eintragung

Denkmalschutz

kein

Nutzung

zu Wohnzwecken

Bauordnungsrecht

Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung, die Übereinstimmung mit den vorgefundenen baulichen Anlagen wurden nicht nachgeforscht.

Entwicklungszustand

Gebäude- und Freifläche, keine Waldfläche vorhanden

Beitrags- und Abgabesituation

Das Bewertungsobjekt ist teilweise beitrags- und abgabepflichtig. Welche öffentlich- rechtlichen Beiträge und nichtsteuerlichen Abgaben noch zu entrichten sind, wurde auftragsgemäß nicht überprüft. Es wird empfohlen vor dem Erwerb schriftliche Bestätigungen bei den zuständigen Stellen einzuholen.

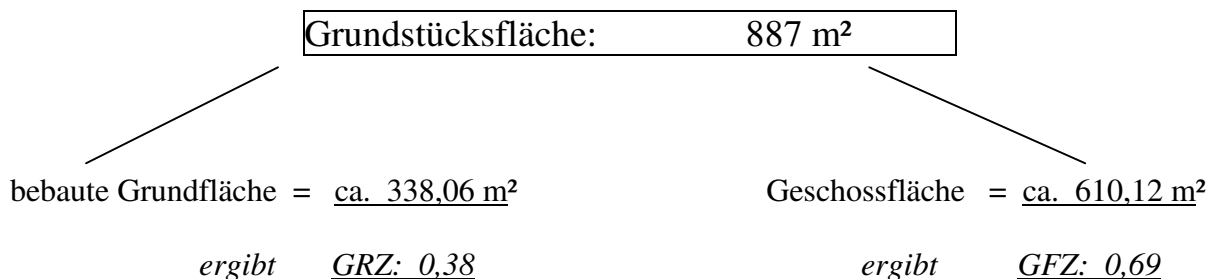
3.1.3. Grunddienstbarkeit

Im Grundbuch, Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen), ist eine Beschränkte persönliche Dienstbarkeit eingetragen.

- Inhalt: 1) Beschränkte persönliche Dienstbarkeit
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht) für Karla Raithel, geb. 01.03. 1937, wohnhaft in Oberoppurg; löschar bei Todesnachweis, gemäß Bewilligung vom 16.11. 1992 (URNr. 3201/92, Notar Ronneberger, Pößneck, eingetragen am 12.07. 1992
- Situation: Nach Angaben des Bewohners (Schuldners) ist die Berechtigte verstorben.
- Beurteilung: Für das Bewertungsgrundstück besteht dadurch keine bewertungsrelevante Nutzungseinschränkung.
Die persönliche Dienstbarkeit beeinflusst den im Zuge der Zwangsversteigerung festzusetzenden Verkehrswert des Bewertungsobjektes zum Stichtag nicht.

3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Zulässige Grundflächen- (GRZ) bzw. Geschossflächenzahlen (GFZ) wurden vom Gutachterausschuss wie folgt festgelegt: GRZ: keine GFZ: keine
Die vorhandenen Werte ermitteln sich wie folgt: (siehe Anlage 10), (2 Vollgeschosse)



Die zulässigen Obergrenzen für Mischgebiete laut Bau NVO von 0,4 bzw. 1,2 werden unterschritten. Der Bebauungsgrad und die Geschossigkeit liegen etwa im Mittel der Grundstücke der unmittelbaren Umgebung (Richtwertzone).

3.3. Lagemerkmale

3.3.1. Ortslage

Die Verwaltungsgemeinschaft Oppurg, gelegen im Saale-Orla-Kreis in Ostthüringen, wurde 1992 gegründet und besteht aus den 13 Mitgliedsgemeinden Bodelwitz, Döbritz, Gertewitz, Grobengereuth mit Ortsteil Daumitsch, Langenorla mit den Ortsteilen Kleindembach und Langendembach, Lausnitz bei Neustadt (Orla), Nimritz, Oberoppurg, Oppurg mit den Ortsteilen Kolba und Rehmen,

Quaschwitz, Solkwitz, Weira mit Ortsteil Krobitz und Wernburg.

Die Verwaltungsgemeinschaft umfasst eine Fläche von ca. 9.776 ha. In den Mitgliedsgemeinden wohnen insgesamt 5.600 Einwohner (Stichtag: 31.12.2018).

Der Verwaltungssitz befindet sich in der Gemeinde Oppurg - im historischen Gebäude "Türkenhof".

Die Verkehrsanbindung ist über die Autobahn A 4 (Auffahrt Jena-Göschwitz, ca. 30 km) und die Autobahn A 9 (Auffahrten Triptis und Dittersdorf, ca. 15 km) gesichert. Folgende Bahnstrecken queren das Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft Oppurg: Pößneck, Unterer Bahnhof - Orlamünde (Bahnhöfe Langenorla-Ost und Langenorla-West) und Saalfeld - Gera (Bahnhof Oppurg).

Die Dörfer der Verwaltungsgemeinschaft liegen eingebettet in eine reizvolle Feld- und Waldlandschaft im Bereich der Orlasenke und am südlichen Rand dieser Flussaue. In den Dörfern findet man liebevoll restaurierte Fachwerkhäuser, gestaltete Dorfplätze mit gepflegten Blumen- und Grünflächen, denkmalgeschützte Kirchen und alte Dorfbrunnen.

Oberoppurg liegt etwa 2 km südlich des Orlatales zwischen den Städten Pößneck und Neustadt an der Orla. Die Landschaft in der Orlasenke ist landwirtschaftlich geprägt, nördlich und südlich dieses breiten Tales ist das Gebiet sehr waldreich. Wahrzeichen des 1071 erstmals erwähnten Ortes ist die Wehrkirche St. Anna mit ihrem charakteristischen Wehrturm, die auch auf dem Wappen zu sehen ist. Neben verwinkelten Gassen, renoviertem Fachwerk und zwei Gasthäusern befindet sich hier ein kulturhistorisch wertvolles Umgebendehaus.

- mittlere Höhenlage ca. 345 m ü NN
- Fläche: ca. 503 ha
- Einwohner: ca. 159

Kontakt: VG Oppurg
Am Türkenhof 5
07381 Oppurg
03647/43940
info@vg-oppurg.de

(Quelle Ortsverwaltung)

3.3.2. Grundstückslage

Kreis: Saale- Orla- Kreis
Gemarkung: Oberoppurg

Ort: 07381 Oberoppurg
Flurname: Im Dorfe

Das Bewertungsobjekt befindet sich unweit des Ortskernes am östlichen Rand der Ortschaft Oberoppurg. Es grenzt an die Ortsstraße K 501, die Bebauung liegt direkt an diese an. Sie wird nur wenig befahren, eine Kreisstraße mit geringem Durchgangsverkehr.

Das Bewertungsgrundstück ist befahrbar, es ist Teil eines seit vielen Jahrzehnten gewachsenen Dorfgebietes. Der Straßenzug ist noch ausreichend breit angelegt, meist durch offene Wohnbebauung mit älteren, aber überwiegend gepflegten Ein-, und Zweifamilienwohnhäusern gekennzeichnet. Bezüglich der Lage, Größe, Bebauung ist das Bewertungsgrundstück im Dorfgebiet ortsüblich. Nördlich begrenzt ein nicht befahrbarer Weg das Grundstück, welches sich in nach Süden fallender Hanglage befindet.

In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich meist ländlich typisch, großzügig geschnittene und mit Gehöften bebaute Grundstücke, oftmals schliessen sich landwirtschaftliche Flächen an. Unweit befinden sich die Dorfgaststätte und der Dorfteich. Verkehrsgeräusche von der Ortsdurchgangsstraße sind nur untergeordnet wahrnehmbar. Ausreichend und ausgedehnte Grün- und Waldflächen sind im Umland vorhanden. In der näheren Umgebung befinden sich die Bahntrasse Gera- Saalfeld (ca. 2,5 km) und die Bundesstraße B 281 (ca. 2,5 km). Einkaufsmöglichkeiten verschiedener Art, Schule, Kindergarten, Ärzte sind in Oberoppurg nicht vorhanden. Dazu muß man in die nahe Stadt Pöneck (Einkaufsmarkt ca. 5 km) fahren. Der Hohenwarte- Stausee als bekanntes und beliebtes Naherholungszentrum liegt nur ca. 20 km entfernt.

spezielle Lage: ortsüblich

- 3.3.3. Wohnlage einfach bis mittelmäßig
- 3.3.4. Verkehrslage einfach bis mittelmäßig
- 3.3.5. Geschäftslage keine, nicht bewertungsrelevant
- 3.3.6. Umwelteinflüsse Negative Emissionen (z.B. Geruch, Staub, gewerblicher Lärm, o.ä.) waren zum Ortstermin nicht wahrnehmbar.

3.4. Infrastruktur

Straßenverkehr

- Oberoppurg liegt unweit der B 281 (Neuhaus - Saalfeld - Triptis),
- Bewertungsgrundstück ca. 2,5 km m von Bundesstraße entfernt
- nächstgelegene Autobahnanschlusstellen sind: A 4 Jena - Göschwitz ca. 32 km
A 9 Triptis ca. 15 km; A 71 ca. 50 km
- B 2 (Schleiz - Gera) ca. 19 km entfernt; B 85 (Saalfeld- Kronach) ca. 25 km entfernt
B 88 Rudolstadt - Jena ca. 16 km entfernt
- Entfernung nach: Jena ca. 35 km, Rudolstadt ca. 32 km
Gera ca. 40 km, Erfurt ca. 75 km, Saalfeld ca. 25 km,
Schleiz ca. 25 km, Pößneck ca. 6 km, Leipzig ca. 110 km

Bahnverkehr

- Oberoppurg liegt unweit der Eisenbahnstrecke Leipzig - Gera - Saalfeld
- Haltepunkt Oppurg, Verkehr von Regionalzügen nach Gera und Saalfeld
- Bahnhof in Oppurg ca. 2,5 km entfernt
- nächster ICE-Bahnhof ist Erfurt (ca. 75 min. Fahrzeit)

Busverkehr

- ländlich ausgeprägtes Netz an Buslinien
- nächste Haltestelle in drei Minuten per Fuß erreichbar
- Regionalbusse verkehren nach Gera, Jena, Schleiz (Kreisstadt), Saalfeld und in die umliegenden Ortschaften, Schulbusverkehr

Flugverkehr

- international: über Flughafen Erfurt (80 km) oder Leipzig (120 km)

3.5. Erschließungszustand

Versorgung Am Grundstück liegen die Medien Trinkwasser, Elektrizität sowie Telekommunikation an. Die Leitungen sind ortsüblich teils als Erdleitung verlegt, ihr Zustand wird als funktionssicher und instand angenommen. Die Versorgungsleitungen befinden sich in Betrieb.

Entsorgung Die Entsorgung des Abwassers erfolgt in eine Klärgrube, danach in die örtliche Kanalisation (Mischwasser). Die Entsorgung des Regenwassers wird ebenfalls in den Kanal geführt, versickert oder wird aufgefangen, teils unzulässig auf die Ortsstraße geleitet (Werkstatt). Laut Zweckverband Orla sind hier mittelfristig Investitionen notwendig.

Befahrbarkeit Das Flurstück 6 ist befahrbar.

Straße

Ortsstraße, kommunale Straße

- Asphalt, ebene Oberfläche, teils rissig, b ca. 5,0 m, zweispurig, geregelte Entwässerung, keine Borde, Rinnenplatten als Zweizeiler, schmaler Gehweg, Betonpflaster
- insgesamt noch befriedigender baulicher Zustand, Straßenbeleuchtung
- kein regelmäßiger Verkehr, nur Anlieger
- Parkmöglichkeit im öffentlichen Bereich in der Nähe vorhanden
- keine sonstigen verkehrstechnische Einschränkungen

Stellfläche

Stellfläche ist auf dem Flurstück ausreichend vorhanden.

Zufahrt

Die Zufahrt zum Bewertungsgrundstück ist aus südlicher Richtung über die Ortsstraße möglich. Die Zufahrt ist uneingeschränkt befahrbar, für Pkw ausreichend, für LKW eingeschränkt. Die umliegenden Straßen befinden sich überwiegend in einem befriedigendem baulichen Zustand.

Zugang

Wohnung 1: wie Zufahrt Hof, ebenerdig, Rampe aufgehend
Wohnung 2: südlich über Treppenanlage, Rampe aufgehend

3.6. Bebauung

Das Grundstück 6 ist mit einem zweigeschossigem, nicht unterkellertem Wohnhaus bebaut. Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich aneinandergelagert weitere Nebengebäude (Stall, Werkstatt, Scheune). Die baulichen Anlagen bildeten vormals einen Dreiseitenhof. Das ehem. Stallgebäude wurde im OG zu Wohnfläche umgebaut. Eine Scheune wurde teils abgerissen, nunmehr eingeschossig umgebaut, als Werkstatt genutzt. Die Gebäude umschliessen mit einer alten Grundmauer einen Innenhof. Östlich, hangaufwärts besteht ein kleines hangiges Gartengelände.

Nachbarflächen:

Norden: Flurstück 795/6, Gebäude- und Freifläche, Ortsstraße 21
Westen: Flurstück 54/2, Ortsstraße
Süden: Flurstück 419, Weg
Osten: Flurstück 419, Weg

Grenzbebauung: Wohnhaus nach Westen zur Straße, Scheune nach Norden zu 795/6

Grenzüberbau: augenscheinlich kein
Fremdbebauung: keine
Eigengrenzüberbau: nicht zutreffend
wirtschaftliche Einheit: nicht zutreffend

Anpflanzungen und Baulichkeiten Dritter: keine

Nach anerkannten Wertermittlungsrichtlinien sind folgende Bauwerke zu bewerten:

Wohnhaus (Punkt 4.1.)
ehem. Stallgebäude (Punkt 4.2.1.)
Scheune (Punkt 4.2.2.)
Werkstatt (Punkt 4.2.3.)

In der vorliegenden Liegenschaftskarte (Geoproxy- Kartenauszug, Anlage 4) ist die am Bewertungsstichtag vorhandene (Haupt-) Bebauung des Bewertungsgrundstückes 6 eingetragen.

3.7. Grundstücksparameter

Altlasten

- bei der Ortsbesichtigung waren keine Altlasten erkennbar
- Verdacht auf Altlasten besteht nicht, nicht im Altlasteninformationssystem eingetragen
- Es werden altlastenfreie Verhältnisse unterstellt, zur deren Vorhandensein und Beurteilung wäre ein spezieller Fachsachverständiger nötig.

Grenzpunkte

Grenzpunkte (-steine) waren zum Bewertungsstichtag keine sichtbar. Die Umrisse des Flurstückes sind deutlich erkennbar.

Bodenbeschaffenheit, Geologie

Geologisch befindet sich die Gemarkung des Ortes am Rande der Ausläufer des Südostthüringer Schiefergebirges.

Vorherrschende Gesteinsarten Grauwacke, felsig, plattig, teils Lehmadern.

- soweit ersichtlich, normal gewachsener, für Bebauung tragfähiger Baugrund
- felsiger, steiniger, teils lehmiger Baugrund und Boden; meist Bodenklasse 4-5
- negative Baugrundverhältnisse konnten nicht festgestellt werden, Hanglage !
- bei der Ortsbesichtigung waren keine Altlasten erkennbar

Anmerkung:

Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse angenommen. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.
Der Sachverständige ist nicht in der Lage eventuelle Altlasten zu beurteilen, hierzu ist ein spezieller Fachmann notwendig.

Topografie, Oberflächengestalt

- tatsächliche Situation:
 - von Süden nach Norden in West leicht ansteigend, Δh ca. 1,4 m
 - in Ost stark abfallend, Δh ca. 8,0 m
 - von Westen nach Osten in Nord stark ansteigend, Δh ca. 10 m
 - in Süd leicht ansteigend, Δh ca. 1,5 m
 - Bebauungsstandort eingeebnet, Böschungen, Stützmauern
 - Flurstück in nach Süden fallender Hanglage
- Urgelände:
 - wie vor, nach Süden fallende Hanglage
 - stark verändert, Gebäude nach Ost in den Hang gebaut

Grundstückszuschnitt, -form

- unregelmäßig und vieleckförmig geschnitten, idealisiert trapezförmig
- keine Übertiefe, keine Überbreite, kein Eckgrundstück, gegendüblig
- Länge an der Straßenfront: ca. 28 m
- mittlere Tiefe von Nord nach Süd: ca. 34 m
- mittlere Breite von Ost nach West: ca. 26 m

Fläche

Das folgende Flächenaufmass wurde vom Katasteramt ermittelt, wurde auf Plausibilität geprüft und wird folgendermaßen übernommen:

Flurstück 6	Gebäude- und Freifläche:	887 m ²	Umring: 128 m
-------------	--------------------------	--------------------	---------------

3.8. Außenanlagen (Bilder 19, 20)

Die Außenanlagen sind auf Grund der Lage und Größe des Grundstückes zweckmäßig angelegt, sie entsprechen der Bebauung eines ländlich geprägten Wohng Grundstückes mit Nebengebäuden und Innenhof. Sie bestehen hauptsächlich aus befestigten Flächen, Stützmauern, Hangabfangungen, Außentritten, Entwässerungseinrichtungen, Hausanschlüssen. Das Grundstück ist vollständig eingefriedet. Die Gesamtanlage befindet sich alterungs- und instandhaltungsbedingt in einem befriedigendem baulichen und Pflegezustand.

Folgende baulichen Anlagen werden wertmäßig eingeschätzt und beschrieben:

Innenhof:

- alte Grundmauer aus Naturstein einer ehem. Scheune entlang Straßengrenze
- Einfahrtstor: Stahlprofilrahmen verzinkt, Brettausfachung, ca. 1992
- Klärgrube, Revisionsschacht, MW, veraltet, erneuerungsbedürftig
- Anlagen der Ver- und Entsorgung (Hausanschlussleitungen), Klärgrube, + Revisionsschacht, MW, veraltet, erneuerungsbedürftig
- Betonpflaster grau, 20/10/8; ca. 150 m²; ca. 1992
- Betonflächen aus Ortbeton, OF verschlissen
- Betonformsteine zur Böschungsbefestigung; Grünfläche

nördlich Bebauung:

- Zugang zur Wohnung 2, Betonpflaster ca. 25 m², Betontreppe
- aufgehende Rampe gepflastert, fünfstufige Treppe Beton
- schmiedeeisernes Gartentor mit Überbogen
- Betonformsteine zur Böschungsbefestigung
- Stützmauer Naturstein, l ca. 15 lfm, h ca. 1,2 m
- 5 Stück Lamellenzäune, einfache Qualität

östlich Bebauung:

- Pkw- Stellplatz, Betonpflaster ca. 12 m²
- Betonformsteine zur Böschungsbefestigung
- Stützmauer Beton

- Einzäunung:

- Nord: Maschendrahtzaun an Betonsäulen
- Ost: Holzlattenzaun, Jägerzaun, je ca. 10 lfm

Bepflanzungen:

- überwiegend Grasflächen, Garten und Innenhof
- insgesamt keine werthaltigen Bepflanzungen
- verteilt im Gartenland Obstbaum, Sträucher, Büsche u.ä.
- Grenzbaum: Großbaum Esche
- Anpflanzungen Dritter: keine
- insgesamt keine werthaltigen Bepflanzungen

Der Zeitwert der Außenanlagen wird auf insgesamt: **3.500,- €** festgesetzt.

4. Beschreibung der baulichen Anlagen

4.1. Wohnhaus

- Kurzcharakteristik:** zweigeschossiges, nicht unterkellertes Wohnhaus, kein ausgebautes Dachgeschoss, traditionelle Mauerwerks-/ Fachwerksbauweise, EG/OG
Gesamtwohnfläche: ca. 238 m², bebaute Grundfläche EG ca. 132 m²;
Bruttogrundfläche ca. 395 m²; Bruttorauminhalt ca. 929 m³
- Baujahr:** ca. 1826, Ursprungsgebäude
- Konstruktionsart:** traditioneller Mauerwerk-/ Fachwerkbau, Ziegelstein, o.ä., baujahrestypisches Material wie Vollziegel, teils Naturstein; im OG Fachwerk
- Fundamente:** nicht ersichtlich, bauarttypisch Streifenfundamente aus Naturstein, Beton
- Kellerwände:** keine
- Sockelbereich:** nicht gesondert baulich ausgebildet, Mauerwerk
insgesamt bauart- und baujahrestypisch, bauarttypische Feuchte
- Außenwände:** baujahrestypisch Mauerwerk, Ziegelstein, Vollziegel, Naturstein
erdangeschüttet hangseitig, Naturstein mit Erdfeuchte bis OK EG
EG: ca. 50 - 60 cm Dicken gemessen
OG: ca. 13 - 15 cm Fachwerk, ca. 24 cm Gartenseite
DG: ca. 15 cm (Giebel)
- Brandmauer:** d ca. 24 cm
- Fassade:** EG: hofseitig Putz, verwittert, verschlissen
OG: Fachwerk, aufgefrischt
- Innenwände:** tragend: Ziegel, odgl., Fachwerk mit Ausmauerung, d ca. 12/24 cm,
nicht tragend: Mauerziegel, Hochlochsteine dgl. b ca. 11⁵cm
teils Leichtbauwände auf Lattung, (Vorwände, Wandbegradigung) mit
Bekleidungen Spanplatte o.ä.; Annahme: Altbestand bauart- und baujahrestypisch
- Decken:** über EG: Holzbalkendecken, teils Kappendecke
über OG: Holzbalkendecken:, baujahrestypisch,
- bauarttypisch, teils ungerade, teils rissig, teils verkleidet
- obere Geschossdecke nicht gedämmt
- Treppen:** EG - OG: einfache Holztreppe, ¼- gewandelt, Weichholz, Wangen
Tritt- und Setzstufen, einfache Kostruktion, noch standfest,
einfaches Geländer mit gedrechselten Stäben, Bild 12
renoviert, System Portas
OG - DG: einfachste Holztreppe, schmale Stiege, geradläufig, Weichholz
über Scheune
- Dachkonstruktion:** Satteldach, Dachneigung ca. 45°, zimmermannsgerechte Holzkonstruktion,
einfacher Dachstuhl aus Sparren und Pfetten, Sparren ca. 10/10 bis 10/12,
a ca. 1,0 m; einfache Lattung, keine Dämmung, Kaltdach,

Annahmen: baujahrestypischer Zustand, baujahrestypischer Wurmbefall, insgesamt noch standfest, insgesamt noch befriedigender baujahrestypischer Zustand, Bild 17 und 18

- Dacheindeckung: Ziegel, teils DDR- Fabrikat, ca. 1978, augenscheinlich noch regendicht, aber überaltert, erneuerungsbedürftig;
ehem. Stall: Betonziegel ca. 1992 mit Unterspannbahn
insgesamt noch befriedigender baulicher Zustand, (Standardstufe 2)
- Dachentwässerung: Rinnen soweit ersichtlich aus verzinktem Blech, teils Kunststoff, Fallrohre, augenscheinlich funktionstüchtig, teils reparaturbedürftig
- Schornsteine: 1 Stück für Festbrennstoffe, gemauert, Zulassung erloschen
1 Stück für Heizung, gemauert; Schornsteinkopf standfest, Klinker
(Schornstein für Zentralheizung)
zuständiger Bez.- Schornsteinfeger: Marco Beierlein
Ernst-Thälmann-Straße 29, 07806 Neustadt
Tel.: 036481/52792
- Wärmedämmung: bestehendes Außenmauerwerk ohne zusätzlicher Dämmung, nach gültiger Wärmeschutzverordnung schlechtes Dämmvermögen, Dachschrägen nicht gedämmt, obere Geschossdecke nicht gedämmt
Einschätzung: umfassender Modernisierungsbedarf; es liegt kein Energiepass vor
- Fenster: meist Holzfenster, teils Kunststofffenster Dreh/Kipp, meist ein-, teils zwei-flügelig, insgesamt einfache bis mittlere Qualität, keine Rollläden, Thermoglas
Baujahr ca. vor 1990/ teils 1992; teils erneuerungsbedürftig; (Standardstufe 1-2)
Fensterbänke innen/ außen: versch. Werkstein, Werzalit/ Blech, Beton, ohne
- Elektroinstallation: Hausanschluss, Sicherungs-, Zählerkasten, teils FI- Schutz, ca. 50 % nach 1990 erneuert, Wohnungsinstallation aus DDR- Fabrikat, augenscheinlich teils partiell erneuert, einfacher Standard, kein Blitzschutz, Anlage insgesamt funktionstüchtig, weitere umfassende Erneuerung der Rauminstallation
notwendig (Standardstufe 1-2)
- Installationen: meist einfacher, nur teils mittlerer Standard, im Wohnbereich unter Putz, baujahrestypisch, augenscheinlich noch funktionstüchtig, teils DDR- Standard, insgesamt umfassend erneuerungsbedürftig
- Warmwasser: zentral über Heizung, Speicher ca. 150 l
- Heizung: Zentralheizung auf Ölbasis, Baujahr ca. 1992, Fabrikat Buderus, Logano SC 115
Bild 7, mittlere Qualität, noch funktionstüchtig, insgesamt modernisierungsbedürftig, handelsübliche Kompaktheizkörper mit Thermostat, insgesamt ausreichend dimensioniert, Kachelofen in Wohnung 1
- Sanitär: Wohnung 1: Bad mit Wanne, WC, WB, einfachster Standard und Qualität der Sanitärgegenstände (weiß), und Armaturen (chrom), Sanitär- und Fliesenarbeiten (einfach), standardgemäße einfache Küchenausstattung, (Standardstufe 1-2)
insgesamt umfassend erneuerungsbedürftig
Wohnung 2: Bad mit Wanne, WC, WB, Dusche einfacher Standard und Qualität der Sanitärgegenstände und Armaturen (chrom), Sanitär- und Fliesenarbeiten

- Fußböden:** EG: bauarttypisch: Rohbeton, Estrich, Balkenlage; darüber versch. Beläge, teils Terrazzo, Dielung, teils Fliesen, PVC- Belag oder Laminat, in einfacher Qualität und Art, teils baujahrestypisches Material
OG: über Holzbalkendecke, Dielung, Beläge wie vor
DG: über Holzbalkendecke, einfache Bretterlage, ohne Belag, teils verschlissen
Beläge überwiegend erneuerungsbedürftig, teils abgewohnt und modernisierungsbedürftig
Böden sind nicht höhengleich, Tür- Schwellen, teils kleine Absätze, Stufen, Treppen
- Wände:** teils Glattputz, teils Strukturputz, teils Tapete, teils Fliesen, teils Bekleidungen teils abgewohnt, besonders Wohnung 1
- Decken:** Holzbalkendecken, Unterseiten geputzt, Unterseite teils verkleidet, baujahrestypisch, teils Paneele, teils Styroporplatten, Vertäfelung, teils abgewohnt besonders Wohnung 1
- Putze:** innen: teils Glattputz, teils rissig; baujahrestypische Ebenheit
Teils Strukturputz, teils Wände mit Gipskarton verkleidet
außen: Glattputz gerieben
- Türen:** Eingangstür: OG: Holz, einflügelig, einfache Qualität; nur bedingt einbruchshemmend und dichtend, erneuerungsbedürftig
EG: Holz, zweiflügelig, teilverglast, aus ca. 1992 insgesamt einfache bis mittlere Qualität
Innentüren: EG: überwiegend Holzrahmen, Sperrholz, Zargen, Standardmaße, einfache Qualität, teils Spanplatte, in Altbestand, insgesamt erneuerungsbedürftig
OG: Spanplatte furniert, einfache Beschläge, Acryl, ca. 1992
Nebentüren: einfacher Standard
Brandschutz: keine Brandschutztür; Blechtür EG Innenhof

Besondere Maßnahmen in Bezug auf Feuchtigkeits-, Wärme- und Schallschutz konnten nicht festgestellt werden. Im Bauamt des LRA liegt eine Bauakte über das Wohnhaus vor (nicht vorgenommener Umbau). Nicht ersichtliche Teile der Baubeschreibung wurden aus bauart- und baujahresgleichen Gebäuden hergeleitet.

Nutzungseinheiten

- Erdgeschoss: Diele/Treppe, Wohnzimmer (WZ), Küche, Bad, AR, Bilder 9-11
Obergeschoss: Diele, WZ/Küche, Schlafen, Gang, Gast, 2 Schlafzimmer, Bilder 13-16
Dachgeschoss: Spitzboden, Speicher, Lagerfläche, Bilder 17 und 18

Besonnung

- insgesamt noch ausreichend, teils eingeschränkt (EG) wegen Hang
- Haupt-Firstrichtung weist von Südwest nach Nordost
- ausreichende Anzahl von Fenstern, Fensterflächen ausreichend groß
- Fensterfronten nach Osten, Süden und Westen

Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung des Wohnhauses in Einheit mit dem OG des ehemaligen Stallgebäudes ist zweckmäßig, klassisch, bauart-, baujahrestypisch und den baulichen Umständen des Gebäudes angepasst. Es besteht ein nahezu rechteckiger langgestreckter Grundriss. Das Treppenhaus liegt dezentral, die Dielen/Treppen sind flächenmäßig groß angelegt. Abstellraum innerhalb des Hauses ist vorhanden. Die Wohnräume sind meist rechteckig geschnitten, teils trapezförmig, gefangene Räume bestehen nur im OG (1x).

- Erdgeschoss:** Der Zugang zur Wohnung 1, die sich über 2 Etagen im Südflügel erstreckt, erfolgt über den Innenhof in den Flur. Danach gelangt man in die einzelnen Räume, Wohnzimmer, Küche, Bad, Abstellraum, vorbei an der Geschosstreppe weitergehend zum Vorratsraum. Insgesamt eine klassische zweckmäßige Raumaufteilung.
- Obergeschoss:** Wohnung 1: Über die Diele/Treppe gelangt man in das Gästezimmer als Durchgangszimmer, anschliessend in zwei Schlafzimmer, insgesamt eine klassische zweckmäßige Raumaufteilung. Von der Diele aus ist ein Abstellraum verfügbar, es besteht hier außerdem ein Zugang zur Wohnung 2.
Wohnung 2: Der Zugang von außen erfolgt über eine Rampe und Treppe aus nordöstlicher Richtung. Über eine kleine Diele ist ein Abstellraum nutzbar, weitergehend über eine langgestreckte Diele sind Bad und Schlafzimmer erreichbar. Über dem ehem. Stall befindet sich ein großzügig geschnittener offener Wohn-/ Küchen- und Essbereich.
- Dachgeschoss:** Die Dachschrägen verlaufen bis auf den Boden, schränken die Stellflächen ein. / Spitzboden Giebdreiecke mit Fenstern, kein Drempe, lichte Höhe ca. 2,70 m, / 3,20 m nur bedingt ausbaufähig, als Abstellfläche nutzbar.
Zugang nur über die Scheune !

Die Wände und Decken sind noch im Toleranzbereich ebenflächig (baujahrestypisch), die Räume sind meist rechteckig, teils trapezförmig geschnitten.

Ausstattung, Haustechnik

Standardstufe

<u>Heizung:</u>	Zentralheizung mit Warmwasserbereitung Kachelofen (kein zugelassener Schornstein)	Öl Holz, Kohle	1-2
<u>Raumausstattung:</u>			
Bodenbeläge:	Fliesen, Laminat, Beläge	einfache Qualität	2
Wandgestaltung:	Putz, Tapete, Profiltreter	einfache Qualität	1-2
Deckengestaltung:	Putz, Styropor, Vertäfelung	einfache Qualität	1-2
Bekleidungen:	teils Profiltreter, Vertäfelung	einfache Qualität	1-2
<u>Sanitär:</u>			1-2
Bad:	DG: Wanne, WC, WB, Dusche, gefliest, einfache Qualität OG: Wanne, WC, WB, Dusche, gefliest, einfache Qualität		1 1-2
Haustechnik	einfache Qualität, insges. erneuerungsbedürftig		
Fliesenarbeiten:	keramisches Material, 1/2-, 3/4-hoch	einfache Qualität	1-2
Sanitärgegenstände:	Standardfarben, weiß, manhattan	einfache Qualität	2
Armaturen:	Standard, chrom	einfache Qualität	2
Küchenausstattung:	Standard, Fliesenspiegel	einfache Qualität	1-2

Bauelemente:

Innentüren:	Holz, Spanplatte	einfache Qualität	1-2
Fenster:	Kunststoff, Holz	einfache - mittlere Qualität	1-2

Die Ausstattung ist insgesamt für Häuser des Baujahres und der Nutzung allgemein normal und gebräuchlich. Insgesamt zeigt sich die Ausstattung sowie die Haustechnik auf einfachem Standard/Qualität. Haustechnisch befindet sich das Wohnhaus, auf einem gegenwärtig einfachen Standard und allgemein auf Stand der Technik weit vor 1990 bzw. teils im OG auf Stand der letzten jeweiligen (Teil-) Modernisierung.

Zuordnung des Gebäudestandards nach ImmoWertV

Typ: Ein-/Zweifamilienwohnhaus, nicht freistehend, nicht unterkellert
Gebäudeart: 1.32; EG; OG, DG

Standardmerkmal Standardstufe	einfach	e. - m.	mittel	gehoben		Anteil	gewichtet	
	1	2	3	4	5			
Außenwände	1,0					23	0,23	
Dach		1,0				15	0,30	
Außentüren u. Fenster	0,5	0,5				11	0,165	
Innenwände u. -türen	0,5	0,5				11	0,165	
Decken und Treppen	0,5	0,5				11	0,165	
Fußböden		1,0				5	0,10	
Sanitäreinrichtungen	0,5	0,5				9	0,135	
Heizung	0,5	0,5				9	0,135	
sonst. techn. Ausstattung	0,5	0,5				6	0,09	
gewichteter Standard								1,485

Ausstattungsstandard: einfach; Standardstufe 1-2, Gebäudestandard 1,48

Höhen

Raumhöhen ca.

Geschosshöhen ca.

EG:	ca. 2,61 m	(Wohnen)	2,90 m
OG:	ca. 2,19 m/2,46 m	(Gang, WZ)	2,60 m
DG:	ca. 2,70 m	(Spitzboden)	2,80 m
2 m- Linie:	---	Drempel:	kein
1 m- Linie:	---	Spitzboden:	---

Die Raumhöhen sind insgesamt ausreichend, normal. Die OK Fußboden im EG liegt ca. 0,10 m über OK Gelände. Die Räume sind nicht höhengleich, es existieren Absätze, Tür- Schwellen und Stufen zum Ausgleich der verschiedenen Gründungshöhe zum ehemaligen Stallgebäude.

Besondere Bauteile - keine

Besondere Betriebseinrichtungen - keine

Modernisierungen

Folgende Maßnahmen wurden im Zeitraum um/nach ca. 1992 im Wesentlichen ausgeführt:

- Erneuerung der Hausanschlüsse, Elektroenergie, Trinkwasser, Telekom, nach 1990
- Einbau einer Ölheizung mit Kompaktheizkörpern, ca. 1992
- Einbau einer Haustür im EG
- Erneuerung der Dacheindeckung über dem ehem. Stallgebäude
- teilweiser Einbau von Kunststofffenstern mit Thermoverglasung (ca. um 1992)

Die vorbeschriebenen Arbeiten wurden vor mehr als 20 Jahren hergestellt bzw. modernisiert, sind deswegen nicht als zeitnahe Modernisierungen anzusehen. Die Anlagen unterlagen einer normalen Abnutzung aus allgemeinem Wohngebrauch.

Diese wird nach sachverständigem Ermessen eingeschätzt und in die weitere Wertbemessung dementsprechend einfließen.

weiterer Modernisierungsbedarf: - umfassend

Das Gebäude wird als gering teilmodernisiert, eingeschätzt. Es liegt einfacher Wohnstandard vor.

Das Wohnhaus befindet sich bautechnisch auf Stand der achtziger, teils Anfang neunziger Jahre, mit geringen Teilerneuerungen, meist bedingt durch Instandsetzungsmaßnahmen. Haustechnisch (Heizung, Installationen) kann überwiegend ein einfacher Standard eingeschätzt werden, entsprechend dem Stand der letzten Teilmodernisierung.

Das Wohnhaus bietet einen der Nutzung als Ein-/Zweifamilienwohnhaus noch angemessenen Standard, in überwiegend einfacher Ausstattung und Qualität. Insgesamt wird das Gebäude (EFH/MFH) nur einfachen Anforderungen an zeitgemäßem Wohnkomfort gerecht, eine umfassende Modernisierung wird als notwendig eingeschätzt.

4.1.1. Kellergeschoss

Das Wohnhaus ist nicht unterkellert.

4.1.2. Erdgeschoss Wohnung 1

Im Erdgeschoss befinden sich Flur, Diele/Treppe, Küche, Bad, Wohnzimmer, AR, Vorrat. Bilder 9-11
Nach örtlichem Aufmass wurde eine Wohnfläche von ca. 77,81 m² ermittelt.

<u>Raum</u>	<u>Fläche ca.</u>	<u>Fußboden</u>	<u>Wand</u>	<u>Decke</u>	<u>Bemerkung</u>
Wohnen	28,58 m ²	Laminat	Strukturputz	Strukturputz	Kachelofen
Küche	21,34 m ²	Fliesen	Fliesen, Tapete Profilholz	Rauhfaser	
Flur	9,26 m ²	Fliesen	Unterputz	grober Lehmputz	
Bad	4,31 m ²	Terrazzo	Fliesen	Putz	Wanne, WB, WC
Vorrat	6,82 m ²	Fliesen	Putz	Putz	
Abstellraum	7,50 m ²	Terrazzo	Putz	Putz	

4.1.3. Obergeschoss Wohnung 1

Im Obergeschoss befinden sich Diele/Treppe, Gast, zwei Schlafzimmer, Diele und AR.
Nach örtlichem Aufmass wurde eine Wohnfläche von ca. 67,61 m² ermittelt. Bilder 13-14

Raum	Fläche ca.	Fußboden	Wand	Decke	Bemerkung
Diele	15,54 m ²	Dielung	Strukturputz	Profilbretter	Zugang Whg. 2
Gast	8,20 m ²	Laminat	GK, Raufaser	GK, Raufaser	
Schlafen 1	18,39 m ²	PVC- Belag	Tapete	Vertäfelung	Bild 13
Schlafen 2	17,46 m ²	PVC- Belag	Tapete	Vertäfelung	
Abstellraum	8,02 m ²	textiler Belag	GK, Raufaser	GK, Raufaser	

Wohnung 2

Im Obergeschoss befinden sich Diele 1 und 2, AR, Bad, Schlafzimmer und Wohnen/Küche.
Nach örtlichem Aufmass wurde eine Wohnfläche von ca. 92,54 m² ermittelt. Bilder 15-16

Raum	Fläche ca.	Fußboden	Wand	Decke	Bemerkung
Diele 1	4,00 m ²	Fliesen	Strukturputz	Strukturputz	
Abstellraum	7,93 m ²	Laminat	GK, Raufaser	GK, Raufaser	
Diele 2	10,57 m ²	Laminat	Strukturputz	Strukturputz	
Wohnen/ Küche	47,79 m ²	textiler Belag Fliesen	Tapete	Styropor	3 Stufen tiefer
Schlafen	12,99 m ²	textiler Belag	Spanplatte gestr.	Spanplatte gestr.	
Bad	9,26 m ²	Fliesen	Fliesen	Paneele	Wanne, Dusche, WB, WC, Bild 16

4.1.4. Dachgeschoss, Spitzboden

- über Treppe von OG Scheune betretbar, lichte Höhe ca. < 2,80 m i.d.M.
- als Speicher/Lager nutzbar, Boden Brettbelag begehbar, Bild 17 und 18
- obere Geschossdecke baujahrestypisch nicht gedämmt
- Dachstuhl ausreichend standfest, baujahrestypischer noch befriedigender Zustand
baujahrestypischer Wurmbefall
- Giebeldreiecke gemauert d ca. 24 cm, Fenster, Dachausstieg
- Dachschrägen bis zum Boden, nicht gedämmt
- insgesamt noch befriedigender baulicher Zustand

4.1.5. Zusammenstellung der Wohnflächen

<u>EG</u>		<u>OG</u>			
Wohnung 1:		Wohnung 1:		Wohnung 2:	
Flur:	9,26 m ²	Diele:	15,54 m ²	Diele 1:	4,00 m ²
Bad:	4,31 m ²	Schlafen 1:	18,39 m ²	Abstellraum:	7,93 m ²
Küche:	21,34 m ²	Schlafen 2:	17,46 m ²	Diele 2:	10,57 m ²
Wohnen:	28,58 m ²	Abstellraum:	8,02 m ²	Bad:	9,26 m ²
Abstellraum:	7,50 m ²	Gast:	8,20 m ²	Schlafen:	12,99 m ²
Vorrat:	6,82 m ²			Wohnen	
				/Küche:	47,79 m ²
gesamt:	<u>77,81 m²</u>		<u>67,61 m²</u>		<u>92,54 m²</u>
		<u>145,42 m²</u>			
→	<u>Gesamtwohnfläche:</u>	<u>237,96 m²</u>	(Anlage 11)		

4.1.6. Nebenräume

ehem. Stallgebäude EG:

<u>Raum</u>	<u>Fläche ca.</u>	<u>Fußboden</u>	<u>Wand</u>	<u>Decke</u>	<u>Bemerkung</u>
Heizung/ Waschen		Terrazzo	Putz	Putz	Bild 7
ehem. Stall		Erdreich, Ziegel	Naturstein	Gewölbe	

4.1.7. Allgemeines

Die Ausstattung ist für Häuser des Baujahres und der Nutzung allgemein normal und gebräuchlich, jedoch wurde zuletzt die laufende Instandhaltung oder eine notwendige Modernisierung unterlassen. Insgesamt zeigt sich die vorhandene Ausstattung sowie die Haustechnik auf einfachem Standard/Qualität, in teils vernachlässigter Pflege (Wohnung 1). Vor Neunutzung wird eine komplette Modernisierung notwendig.

4.2. Nebengebäude

4.2.1. ehemaliges Stallgebäude

Lage:	Innenhof, zwischen Wohnhaus und Scheune, Bild 4		
Nutzung:	EG: Heizungsraum für Wohnhaus, Abstellraum, Waschen, ehem. Stall OG: Wohnraum/ Küche der Wohnung 2		
Baujahr:	wie Wohnhaus, ca. 1826		GND/RND: 80/20
Abmessungen: (außen)	ca. Länge 8,40 m	ca. Breite 6,20 m	ca. Höhe i.M. (3,05 m + 2,60 m + 2,80 m)

- Kurzbeschreibung:**
- zweigeschossig, nicht unterkellert, angebaut an Wohnhaus, ca. 50 cm tiefer
 - EG: massiv, Grauwacke, d ca. 50 – 60 cm, hangseitig feucht
 - OG: Fachwerk ca. 12⁵ cm, längsseitig; Schornstein gemauert
 - Fassade: Putz, verwittert, innen teils verputzt, rissig, teils ablösend, Fachwerk
 - Decke: Holzbalken, noch tragfähig
 - Satteldach Eindeckung Betonziegel ca. 1992, Dachentwässerung Blech
 - Boden: Beton, Terrazzo, Ziegel
 - 2 Stück Kunststofffenster erneuert EG
 - Bruttogrundfläche: ca. 126 m², Bruttorauminhalt: ca. 367 m³
 - weitere Beschreibung ähnlich Wohnhaus
 - insgesamt modernisierungsbedürftig
- baulicher Zustand:**
- noch befriedigend

4.2.2. Scheune

- Lage:** nordwestlich am ehemaligen Stallgebäude, Bild 5
- Nutzung:** EG: Lagerfläche OG: Lagerfläche DG: ehem. Heuboden
- Baujahr:** ca. 1826 GND/RND: 50/15
- Abmessungen:** ca. Länge ca. Breite ca. Höhe i.M.
(außen) 10,50 m 8,40 m (3,15 m + 2,70 m + 4,50 m)
- Kurzbeschreibung:**
- zweigeschossig, nicht unterkellert
 - EG: massiv, Mauerwerk, d ca. 24 cm/30/ 36 cm, soweit ersichtlich Ziegel, Naturstein, hangseitig feucht Bild 8
 - OG: längsseitig Fachwerk, ca. 12⁵ cm; massives Mauerwerk, Naturstein, Ziegel
 - Bruttogrundfläche: ca. 265 m², Bruttorauminhalt: ca. 715 m³
 - Trennwände massiv, ehemalige Garage Gasbeton d ca. 24 cm
 - einfache begehbare Holzterrasse
 - Fassade: Putz, verwittert, innen: teils Lehmputz
 - Decke: Holzbalken, noch tragfähig, Brettbelag begehbar
 - Satteldach Eindeckung Ziegel, augenscheinlich regendicht
 - Dachentwässerung teils frei ablaufend
 - Boden: EG: Betonpflaster; OG: Brettverschalung Decke, betretbar
 - einfachste Ausstattung, Bauelemente überwiegend veraltet, keine Modernisierung, keine Installationen, elektrifiziert über Wohnhaus
 - einfaches Holztor, Bretterläden, teils verschlissen
 - insgesamt modernisierungsbedürftig
- baulicher Zustand:**
- noch befriedigend

4.2.3. Werkstatt

- Lage:** westlich an der Scheune, Bild 5 und 6
- Nutzung:** EG: Werkstatt, Lagerfläche
- Baujahr:** teils ca. 1826 Umbau ca. 2000 GND/RND: 50/25
- Abmessungen:** ca. Länge ca. Breite ca. Höhe i.M.
(außen) 11,00 m 6,00 m 3,25 m

Kurzbeschreibung:

- eingeschossig, nicht unterkellert
- EG: massiv, Misch-Mauerwerk, d ca. 24 cm, teils Naturstein d ca. 50 cm
- Fassade: Mauerwerk, Putz
- Decke: Holzbalken, tragfähig
- Pultdach, verschalt, Eindeckung Bitumenpappe
- Boden: EG: Beton, h ca. 3,08 m
- Bruttogrundfläche: ca. 66 m²; Bruttorauminhalt: ca. 215 m³
- einfache Ausstattung, Kunststofffenster, einfaches Brettertor

baulicher Zustand: - befriedigend

4.3. Nebenanlagen

Bauliche Nebenanlagen befinden sich nicht auf dem Flurstück.

4.4. Gesamtnutzungsdauer/ Restnutzungsdauer GND/ RND

Die Restnutzungsdauer (RND) ergibt sich in der Regel nicht formal als Differenz von wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer (GND) und tatsächlichem Alter, sie ist vornehmlich sachverständig einzuschätzen.

Besondere Umstände (unterlassene Instandhaltungen, Leerstand, Modernisierungen usw.) führen zu einer Verkürzung oder Verlängerung des RND.

Als RND ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Neben dem Gebäudezustand ist auch die Art des Gebäudes, insbesondere des Innenausbaus und die Nutzungsart von hoher Bedeutung.

Nach der ImmoWertV21 wird Gebäuden der beschriebenen Bauart, Wohnhaus (ZFH) eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (als Modellgröße) von 80 Jahren zugeordnet.

ohne Standardstufe: 80 Jahre

Für die hier vorliegende eingeschätzte (gewichtete) Standardstufe 1-2 (1,5) für das Wohnhaus wird nach der ImmoWertV und sachverständigem Ermessen folgende wirtschaftliche GND festgesetzt:

Wohnhaus: 80 Jahre

Durch die teils nicht durchgängig erbrachte laufende Instandhaltung, -setzung, bzw. unterlassene Instandhaltung wurde eine Verlängerung bzw. Verkürzung dieser Gesamtnutzungsdauer erreicht. Um die durch Modernisierungen und Instandsetzungen, bzw. -haltungen modifizierte Restnutzungsdauer treffend bewerten zu können bedient man sich verschiedener unterstützender Methoden, letztlich handelt es sich aber immer um eine fachliche Schätzung.

Unter Zugrundelegung des geschätzten Baujahres des Gebäudes ergibt sich:

	<u>Wohnhaus</u>	<u>Scheune</u>	<u>Werkstatt</u>
Baujahr: geschätzt, ca. (vor)	1826	1826	1826/2000
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre	50 Jahre	50 Jahre
rechnerisches Bauwerksalter: ca. über	197 Jahre	197 Jahre	197/23 Jahre
rechnerische Restnutzungsdauer: ca.	0 Jahre	0 Jahre	25 Jahre

1. alters- und bauteilsbezogene Einschätzung: (aus Erfahrungswerten abgeleitet)

Nach sachverständigem Ermessen, aus langjährigen Erfahrungen abgeleitet, könnte der Sachfindung unterstützend, von folgenden Werten ausgegangen werden. (nicht modellkonform zur ImmoWertV)

	<u>Wohnhaus</u>	<u>Scheune</u>	<u>Werkstatt</u>
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer: ca.	80 Jahre	50 Jahre	50 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer: ca.	20 Jahre	15 Jahre	25 Jahre

2. erweiterte Punktrastermethode nach Anlage Immo-WertV: (Beispiel Wohnhaus)

Nach der erweiterten Punktrastermethode entsprechend der ImmoWertV soll der Sachverhalt folgendermaßen bewertet werden:

Nach Einschätzung der Modernisierungselemente und Einordnung in untenstehendes Punktesystem gilt das EFH als nicht modernisiert. Das Gebäude ist umfassend modernisierungsbedürftig. Abschläge sind für das Alter der Bauelemente, -teile vorgenommen worden.

<u>Modernisierungselemente, typische Fälle</u>	<u>Punkte max.</u>	<u>Punkte tatsächlich</u>
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung für Dach und oberste Geschossdecke	4	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, TW, AW)	2	0,5
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	2	0,5
Sanierung der Fassade, insbes. Wärmedämmung	4	0,0
Modernisierung von Bädern, WC	2	0,5
Modernisierung des Innenausbaues (Fußböden, Treppen)	2	0,5
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,25
Gesamtpunktzahl	<u>20</u>	<u>2,75</u>

GND 80 Jahre	Modernisierungsstandard gemäß Punktezahl				
	<u>0-1</u>	<u>2-5</u>	<u>6-10</u>	<u>11-15</u>	<u>16-20</u>
rel. Gebäudealter					
100 %	15	<u>27</u>	40	55	70
99 %	15	27	40	55	70
98 %	15	27	40	55	70
97 %	16	27	40	55	70

Aus den vorhandenen Tabellenwerten, bei einem rel. Gebäudealter von ca. > 100 %, kann für das WH eine modifizierte relative Restnutzungsdauer von ca. 25 % abgeleitet werden. Weiterhin ist zu beachten, das die Teilmodernisierung der baulichen Anlagen vor mehr als ca. 20 Jahren vorgenommen wurden und seitdem einem Verschleiß unterlagen und daher nicht mehr als neuwertig, „modern“ und zeitnah hergestellt anzusehen sind.

Eine tatsächliche zeitnahe Modernisierung hat nicht stattgefunden, das Verfahren wird daher zur Groborientierung genutzt.

$$\text{rel. Gebäudealter} = \text{Gebäudealter} / \text{GND} = 197 / 80 = \text{ca. } \underline{246} \%$$

$$\text{rel. RND} = \frac{\text{RND}}{\text{GND}}$$

$$\text{RND} = \text{rel. RND} \times \text{GND} = 25 \% \text{ von } 80 \text{ Jahren} = \underline{20 \text{ Jahre}}$$

3. Verfahren nach ImmoWertV § 12 Absatz 5, Satz 1, Anlage 2

$$a \times \frac{100}{\text{GND}} \times \text{Alter}^2 - b \times \text{Alter} + c \times \frac{\text{GND}}{100}$$

Dieses Modell geht davon aus, das die RND auf max. 70 % der GND gestreckt wird. Es liefert für den vorliegenden Fall ebenfalls einen plausiblen Wert zur Stützung der Ergebnisfindung.

GND 80 Jahre	Modernisierungsstandard gemäß Punktezahl					
	<u>≤ 1</u>	<u>3</u>	<u>4</u>	<u>8</u>	<u>13</u>	<u>≥ 18</u>
Gebäudealter						
> 80	12	18	21	32	44	56
75	13		22	33	44	56
70	15		23	34	45	57

4. eingeschätzte wirtschaftliche wertermittlungsrelevante Restnutzungsdauer:

Basierend auf der oben kurz dargelegten Methode der Einschätzung modifizierter Restnutzungsdauern nach Modernisierung sowie unter Einbeziehung eigener Erfahrungswerte und den tatsächlichen örtlichen Verhältnissen wird eine **wirtschaftliche Restnutzungsdauer** für das Wohnhaus von **18 Jahren** sachverständig als angemessen eingeschätzt.

Für die weitere Berechnung wird von einer wertrelevant wirtschaftlichen Restnutzungsdauer

- für das Wohnhaus von: **18 Jahren** ausgegangen.

- fiktives Baujahr: $2023 - \text{GND} + \text{RND} = 2023 - 80 \text{ Jahre} + 18 \text{ Jahre} = \underline{1961}$

- rel. RND = $\frac{\text{RND}}{\text{GND}} = \frac{18 \text{ Jahre}}{80 \text{ Jahre}} = \underline{22,5 \%}$

4.5. Bautenzustand

4.5.1. Baumängel, Bauschäden

Eine detaillierte Beschreibung ist der vorangestellten Baubeschreibung zu entnehmen, zusammenfassend ist hier hauptsächlich zu bemerken:

- bauarttypisch ungenügende Wärmedämmung, vorh. Standard unbefriedigend
- allg. Mängel begründet in Bauart und Baujahr (fehlende Feuchtigkeitssperren, Schallschutz, Brandschutz)
- allg. teils verschlissene, veraltete Bauteile, -elemente, Installationen, Ausstattung, Haustechnik, die eine Modernisierung bedingen
- eindringende Feuchtigkeit in das erdangeschüttete Mauerwerk, baujahresbedingt
- Schornstein (Festbrennstoffe) nicht betriebsfähig

Die augenscheinlich erkennbaren Baumängel, (-schäden) sind insgesamt bezogen auf Bauart, Nutzung, und Alter der baulichen Anlagen von erhöhtem Ausmaß, liegen meist begründet in der Verwendung von baujahrestypischen Materialien, entsprechender Bauart und der Überalterung und Abnutzung aus normalem Wohngebrauch. Die Mängel sind Folge aus einer unterlassenen laufenden Instandhaltung, sind mit angemessenem Aufwand und bautechnisch unproblematisch behebbar.

Annahme: keine stark wertbeeinflussende Schäden im Innern des Gebäudes
(z.B. Tragfähigkeitsschäden, Nässe, Schimmel, Wurm-, Pilz-, Ungezieferbefall, u.dgl.)

Der sichtbare äußere Zustand, Art, Maß und Beschaffenheit der Gebäude wird dem Zustand im nicht eingesehenen, verdeckten Bereichen entsprechend gleichwertig angenommen.

4.5.2. Instandhaltung

Eine allgemeine und laufende Instandhaltung des Gebäudes wurde über die früheren Jahre erbracht, zuletzt aber vernachlässigt bzw. unterlassen.

4.5.3. Instandsetzung

dringende Instandsetzungen:	- keine notwendig
mittelfristige Instandsetzungen:	- z.B. umfassende Modernisierung
vor Neubezug notwendig:	- Modernisierung, mindestens Malerarbeiten, Bodenbeläge

4.5.4. Restarbeiten - Putzarbeiten Wohnung 1, Diele

4.5.5. Reparaturarbeiten - keine

4.5.6. Leerstand - keiner wertrelevant, Wohnung 1 steht derzeit leer

4.5.7. baulicher Zustand

Wohnhaus:	noch befriedigend
Nebengebäude:	noch befriedigend
Außenanlagen:	befriedigend
Verdacht auf Altlasten:	kein
Verdacht auf Hausschwamm und Schädlingsbefall:	kein

4.6. Reparatur- und Instandhaltungsrückstau

Bemerkungen:

Der ausgewiesene Reparaturrückstau ermittelt sich als Ergebnis einer überschlägigen Schätzung der Ortsbesichtigung. (Punkt 4, Baubeschreibung)

Dabei wird eine erfahrungsgestützte prozentuale Zustandseinschätzung der einzelnen wertbestimmenden Bauteile vom Gebäudezeitwert vorgenommen, soweit dies von außen möglich ist. Dabei muss angenommen werden, dass der äußere bauliche Zustand, dem in nicht ersichtlichen Bereichen in etwa gleichzusetzen ist, dass heißt keine größeren baulichen Mängel vorhanden sind. Zerstörende Untersuchungen insbesondere hinsichtlich pflanzlichem und tierischem Befall oder gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Die im Rahmen dieser Bestandsaufnahme durchgeführte Besichtigung des Bewertungsobjektes muss sich dabei auf eine mit üblicher Sorgfalt getätigten, einfachen Inaugenscheinnahme beschränken.

Zur genaueren Ermittlung von Mängeln und Schäden an der Immobilie und die Kosten für deren Beseitigung wären die Feststellungen eines Sachverständigen für Hochbauten erforderlich.

Die Höhe des Reparaturrückstaus ist nicht identisch mit den Mängelbeseitigungskosten, der Reparaturrückstau wird nur insoweit angesetzt, als das er zur Wiederherstellung des baualtersgemäßen Normalzustandes unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer erforderlich ist.

Die angegebenen Durchschnitts- bzw. Mittelwerte ersetzen nicht die Einholung von Preisangeboten entsprechender Fachfirmen und sind keinesfalls mit einer Schadensbewertung gleichzusetzen (keine Modernisierung). Um eine gleiche Berechnungsbasis (Abzug „Neu für Alt“) zu bilden gilt als Bemessungsgrundlage der alterswertgeminderte Herstellungswert, damit werden die Reparaturen entsprechend gealtert und dem tatsächlich vorhandenen (gealtertem) Gebäudezustand gleichgestellt. Der Reparatur- und Instandhaltungsrückstau ist in Bezug auf Alter, Konstruktion und Nutzung des Hauptgebäudes insgesamt mit erhöht einzuschätzen, bzw. wird angenommen. (Anlage 12)

Die Abnutzung aus dem tatsächlichem Gebrauch der baulichen Anlagen ist insgesamt erhöht.

<u>Wohnhaus:</u>	18,5 % Wertminderung vom Zeitwert ergibt:			
	18,5 % von 119.300,00 € =	<u>22.070,50 €</u>	gerundet:	<u>22.100,- €</u>
	überproportionaler Reparaturrückstau:		pauschal:	<u>3.000,- €</u>
<u>ehem. Stallgebäude:</u>	18,5 % Wertminderung vom Zeitwert ergibt:			
	in Berechnung Wohnhaus enthalten			
	überproportionaler Reparaturrückstau:		pauschal:	<u>1.000,- €</u>
<u>Scheune:</u>	12,5 % Wertminderung vom Zeitwert ergibt:			
	12,5 % von 11.600,00 € =	<u>1.450,00 €</u>	gerundet:	<u>1.500,- €</u>
	überproportionaler Reparaturrückstau:		pauschal:	<u>600,- €</u>
<u>Werkstatt:</u>	9,5 % Wertminderung vom Zeitwert ergibt:			
	9,5 % von 13.800,00 € =	<u>1.311,00 €</u>	gerundet:	<u>1.300,- €</u>
	überproportionaler Reparaturrückstau:		pauschal:	<u>500,- €</u>

Für notwendige Reparaturen, Restarbeiten und Instandsetzungen werden für die baulichen Anlagen folgende Aufwendungen eingeschätzt:

insgesamt

30.000,- €

4.7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) (nach ImmoWertV21, § 8)

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten solche besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wie z.B.:

- eine wirtschaftliche Überalterung
- ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand
- außergewöhnliche Baumängel und Bauschäden
- Werteinflüsse von aktuellen Erschließungs- und Ausbaubeiträgen
- Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete
- Freilegungskosten, Bodenverunreinigungen
- wertbeeinträchtigende Rechte und Belastungen nicht festgestellt werden.

Gemäß der ImmoWertV21 werden nach der Marktanpassung berücksichtigt:

- a) Reparatur- und Instandhaltungsrückstau aus Baumängeln und -schäden
Abzug vom vorläufigen Sach-/Ertragswert nach Marktanpassung: - 30.000,- €
- b) Wertminderung wegen Leerstand
Abzug vom vorläufigen Sach-/Ertragswert nach Marktanpassung: - 0,0 %

4.8. Zubehör

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte kein werthaltiges Zubehör festgestellt werden.

Die am Ortstermin noch vorhandenen Restmöbel werden nach Aussage der Antragstellerin noch entfernt.

5. Gesamteinschätzung des Objektes

Auf dem Flurstück 6 befindet sich ein Wohnhaus (zweigeschossig, nicht unterkellert, DG nicht ausgebaut) und mehrere ländliche Nebengebäude, Scheune, Stall, Werkstatt, Nebengelaß). Die Gebäude wurden ca. um 1826 errichtet, eine laufende Instandhaltung wurde vormals erbracht, zuletzt aber etwas vernachlässigt.

Nach örtlichem Aufmaß wurde für das Wohnhaus eine Wohnfläche von ca. 238 m² ermittelt. Die Grundrissgestaltung des Wohnhauses ist zweckmäßig, bauarttypisch und den baulichen Umständen des Gebäudes und des Baujahres angepasst. Die Raumausstattung (Bodenbeläge, Wand- und Deckengestaltung) ist von einfacher Qualität, in Wohnung 1 abgewohnt. Die Haustechnik (Heizung, Elektrik, Installationen) und Bauelemente (Fenster, Türen, Bekleidungen) sind von einfacher nur teils bis mittlerer Qualität, insgesamt modernisierungsbedürftig.

Der Ausstattungsstandard nach ImmoWertV wird in die Kategorie 1,5 (vormals nach WertR 2006 einfach) eingeschätzt.

Die Besonnung ist insgesamt mit ausreichend teils eingeschränkt einzuschätzen. Die Raumhöhen liegen in normalen Bereichen EG/OG, um ca. 2,60 m/2,20 m.

Der bauliche Zustand des Wohnhauses wird unter Berücksichtigung des Alters, der Konstruktionsart, sowie der normalen Wohnnutzung und des speziellen Bauzustandes insgesamt mit noch befriedigend, eingeschätzt.

Der Reparatur- und Instandhaltungsrückstau ist bezogen auf Alter, Größe und Nutzung des Gebäudes insgesamt mit erhöht zu bewerten, die Mängel, vorwiegend entstanden aus umfassendem Modernisierungsrückstau, müssen danach mit erhöhtem Aufwand, aber technisch technologisch unproblematisch behoben werden. Das Wohnhaus ist überwiegend modernisierungsbedürftig, der gegenwärtige Standard entspricht nicht den heutigen Anforderungen an modernem Wohnkomfort. Die Nebenbebauung ist umfangreich, meist in noch befriedigendem baulichen Zustand, teils instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig.

Das Grundstück wird gegenwärtig vom Eigentümer bewohnt und bewirtschaftet, Mietverträge existieren keine.

Das Flurstück ist mit 887 m² für die Bebauung und Nutzung ausreichend großflächig und großzügig mit Nebengelaß bebaut. Die Außenanlagen befinden sich in einem insgesamt noch befriedigendem baulichen und Pflegezustand. Das Grundstück liegt in Mitten einer ländlich gelegenen Gemeinde, zu erreichen über eine kommunale Ortsstraße, in insgesamt einfacher - mittlerer Wohnlage. Die Verkehrsverbindungen sind ebenfalls mit einfach - mittel einzuschätzen.

Anmerkungen: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Es wurden keine zerstörenden Untersuchungen vorgenommen, die Haustechnik wurde nicht überprüft.
Es wird nur die tatsächlich vorgefundene Bausubstanz am WEST betrachtet.

6. Wertermittlungsverfahren (nach Sach-, Vergleichs- und Ertragswert)

6.1. Nutzung, Verwertung

Das Grundstück und die Bebauung werden derzeit genutzt, bewohnt und bewirtschaftet, außer Wohnung 1.

Der Wohn- bzw. Nutzungswert entspricht insgesamt nicht den heutigen Anforderungen, genügt bestenfalls nur einfachen Ansprüchen.

Prinzipiell liegt hier kein Renditeobjekt vor, der Eigennutzungscharakter dominiert. Denkbar wäre die Nutzung als Zweifamilienwohnhaus oder größer, Ausbauoptionen wären vorhanden. Möglich wäre auch eine Verkleinerung der Wohnflächen oder Umbau der Wohnung 1 in zwei kleinere Einheiten. Im derzeitigen Zustand ist das Wohngebäude unter einfachen Bedingungen nutzbar, aber spätestens mittelfristig weiter und überwiegend zu modernisieren. Für die umfangreiche Nebenbebauung wäre ein grundlegendes Konzept zur Neunutzung aufzustellen, worauf eine Modernisierung/Umbau zu gründen ist, derzeit insgesamt zu großflächig und nur als Lagerfläche zu nutzen bzw. zu unterhalten nicht wirtschaftlich.

Der Immobilienmarkt zeigt sich zur Zeit im Umfeld sehr differenziert, es besteht zwar Interesse an ähnlichen gelegenen Grundstücken, jedoch ist das Preisniveau gering. Durch das niedrige Zinsniveau zeigt sich gegenwärtig der Markt aber als äußerst kauffreudig, was zum Teil auch nicht nachvollziehbare überhöhte Kaufpreise hervorbringt. Eine eingeschränkte Nachfrage bedingen die speziellen Merkmale des Objektes (umfassender Modernisierungsbedarf, unmoderner Grundriss, große Wohnfläche Wohnung 1, einfache bis mittlere Wohnlage, spezielle Nebenbebauung (Scheune, Werkstatt), hoher Investitionsbedarf)

positiv: relativ geringe Erwerbskosten, gestalterisches Potential der Bebauung

6.2. Auswahl der Wertermittlungsverfahren

Die Ermittlung des Verkehrswertes soll entsprechend der ImmoWertV auf der Grundlage des Sach-, Ertrags-, und Vergleichswertverfahrens oder mehrerer dieser Verfahren erfolgen.

6.3. Bodenwert (nach ImmoWertV21, §§ 13 – 16)

Der Bodenwert ergibt sich in der Regel durch ein Vergleichswertverfahren. Dabei werden anstelle der noch nicht vorliegenden Vergleichspreise die Bodenrichtwerte des zuständigen Gutachterausschusses als Grundlage der Anpassung an das zu bewertende Grundstück verwendet.

6.4. Vergleichswertverfahren (nach ImmoWertV21, §§ 24 – 26)

Das Vergleichswertverfahren ImmoWertV §§ 15, 16 läßt sich aufgrund des Fehlens von geeigneten Vergleichswerten nur schwierig anwenden und würde zu einem verfälschtem Ergebnis führen, so dass dieses nur in vereinfachter Form und zur Orientierung angewendet wird.

Beim Vergleichswertverfahren werden geeignete Vergleichspreise zunächst auf €/m² Wohn-/Nutzfläche umgerechnet und anschließend mit bestimmten Zu- und Abschlägen an das Wertermittlungsobjekt angepasst. Zur Gewährleistung einer laufenden Marktübersicht werden dazu vom Gutachter verschiedene Quellen genutzt (Grundstücksmarktbericht GA, IVD, RDM, Sprengnetter, Netportale, eigene Erhebungen u.a.). Die Auswertungen im Einzelnen sind oftmals sehr weit gespannt, entsprechen nur teilweise den örtlichen Bedingungen des Bewertungsobjektes, können daher lediglich als Groborientierung dienen.

Wegen der individuellen Bebauung, Zustand, Lage, Größe und Nutzung des Grundstückes sind nur wenige vergleichbare Verkaufspreise in diesem Marktsegment vorhanden, auf ein ausführliches Vergleichswertverfahren wird wegen geringer und wenig aussagekräftiger Datengrundlagen verzichtet. In Auswertung aller annähernd geeigneten Datensammlungen ergibt sich für das Bewertungsobjekt von einer Kaufpreisspanne von: (pro m² Wfl.)

350,- €/m ² bis 450,- €/m ²

6.5. Sachwertverfahren (nach ImmoWertV21, §§ 35 – 39)

Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage des Sachwertverfahrens nach maßgebenden Bruttogrundflächen. Das Grundstück ist vornehmlich nach dem **Sachwert** zu beurteilen, da potentiellen Bewerbern keine vorrangige Ertragszielungsabsicht unterstellt werden kann.

Das Sachwertverfahren wird dabei in der allgemeinen Wertermittlungspraxis als führend, das Ertragswertverfahren als stützend herangezogen.

Bei einer derartigen Konstellation, Wohnhaus in ländlicher Dorflage mit Nebenglass und Gartengelände steht dem Charakter des Gebäudes bzw. des Grundstückes entsprechend, der Substanzwert zur überwiegenden Eigennutzung im Vordergrund.

Dementsprechend wird hier eine Gewichtung von 1,00 zum Verkehrswert eingeschätzt.

6.6. Ertragswertverfahren (nach ImmoWertV21, §§ 27 – 34)

Der Ertragswert ist die wirtschaftliche Wertkomponente im Rahmen der Verkehrswertermittlung. Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach „den Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Das Ertragswertverfahren (gem. §§ 17 – 20 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (Mieten, Restnutzungsdauern, Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken. Das Ertragswertverfahren stützt sich auf die Basis langfristig und nachhaltig erzielbarer Mieteinnahmen. Der Ertragswert wird in diesem Gutachten zur Grunddatenfeststellung bzw. zu Vergleichszwecken errechnet. Eine Ganz-, oder Teilvermietung erscheint wirtschaftlich nicht sinnvoll und nicht marktgerecht. Das Umfeld ist strukturschwach, die Gesamtanlage nicht zur Vermietung geeignet.

Dementsprechend wird eine Gewichtung von 0,0 zum Verkehrswert eingeschätzt.

7. Bestimmung des Bodenwertes

(nach ImmoWertV21, §§ 13 – 16)

Nach der ImmoWertV21 ist der Bodenwert i. d. R. durch Preisvergleich im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Es können jedoch auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden, wenn diese nach ihren gebietstypischen maßgeblichen Wertfaktoren hinreichend bestimmt sind.

Der Bodenwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken (Bodenrichtwertzonen), für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Abweichungen eines einzelnen Grundstückes vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Faktoren wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung nach Baunutzungsverordnung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt u.a. bewirken im Allgemeinen entsprechende Abweichungen des Verkehrswertes vom Richtwertgrundstück und sind zu berücksichtigen.

Nach persönlicher Auskunft beim Gutachterausschuss Zeulenroda und im Internet liegt das Bewertungsgrundstück innerhalb einer Richtwertzone die folgendermaßen charakterisiert sind: (Stand 2022-01-01), Zone 323049, Gebäude- und Freifläche (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und nach ThürKAG)

Gebäude- und Freifläche

$$\frac{11,- \text{ €}}{\text{B - MD - o - II - 900}}$$

Richtwertgrundstück

B - Bauland
MD - Mischgebiet Dorf
II - Geschosszahl
o - offene Bauweise
900 - mittlere Grundstücksfläche

Bewertungsgrundstück

zutreffend
zutreffend
zutreffend
zutreffend
wird leicht unterschritten

Für Bauland im Mischgebiet Dorf liegend, offen und zweigeschossig bebaut und einer mittleren Grundstückgröße von 900 m² wurde vom Gutachterausschuss ein Bodenwert von **11,- €/m²** ausgewiesen.

Das Bewertungsgrundstück entspricht diesen beschriebenen Merkmalen, jedoch wird die mittlere Grundstückgröße überschritten. Gegenüber dem Mittel aller Grundstücke der Richtwertzone ist das Bewertungsgrundstück durchschnittlich erschlossen.

Das Gesamtgrundstück wird zur Bewertung entsprechend dem Richtwertgrundstück und der Nutzung folgendermaßen aufgeteilt:

Vorderland: Gebäude- und Freifläche: 803 m²

Hinterland: Gartenland, Hang: $\frac{14 \text{ m} \times 12 \text{ m}}{2} = 84 \text{ m}^2$ (außerhalb Richtwertzone)

Nach Angaben des Bauamtes des LRA Saale- Orla ist für das Grundstück keine Baulast eingetragen.

Nach Auskunft von in der Region tätigen Maklern, sowie nach eigener Einschätzung der aktuellen Marktlage, wird der Richtwert für die spezielle örtliche Lage als zutreffend angesehen. (Aktualisierung zum Stichtag: + 3 %)

Die weitere Bewertung erfolgt unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwert- und Bewertungsgrundstück sowie der gegenüber dem Richtwertgrundstück abweichenden Grundstücksqualität, die folgendermaßen eingeschätzt wird: (G + F)

- Erschließungszustand	0 %	- Bebauungsgrad	0 %	- Zuschnitt, Größe	0 %
- Grunddienstbarkeit	0 %	- spezielle Lage	0 %	- Baulast	0 %

0 % = Mittel aller Grundstücke der Richtwertzone

In Auswertung aller über das Flurstück getroffenen Einschätzungen wird für die spezielle Lage der Gebäude- und Freifläche ein Zuschlag von 3 % auf den Richtwert vorgenommen.

a) Gebäude- und Freifläche:

<u>Bodenpreis:</u>	11,00 €/m ²	x	3 %	=	0,33 €/m ²
	11,00 €/m ²	+	0,33 €/m ²	=	11,33 €/m ²
<u>Bodenwert:</u>	803 m ²	x	11,33 €/m ²	=	<u>9.097,99 €</u>

b) Hinterland, Grünfläche:

<u>Bodenpreis:</u>	2,00 €/m ²				
<u>Bodenwert:</u>	84 m ²	x	2,00 €/m ²	=	<u>168,00 €</u>

Der Bodenwert des Flurstückes 6, der Flur 1 der Gemarkung Oberoppurg zu 887 m², gelegen in der Ortsstraße 22 in 07381 Oberoppurg

beträgt zum Bewertungsstichtag insgesamt: 9.097,99 € + 168,00 € = 9.265,99 €

und gerundet:

9.300,- €

8. Berechnung des Ertragswertes (nach ImmoWertV21, §§ 27 – 34)

8.1. Vorbemerkungen

Der Ertragswert ist die wirtschaftliche Wertkomponente im Rahmen der Verkehrswertermittlung. Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach „den Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. Das Ertragswertverfahren (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (Mieten, Restnutzungsdauern, Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken. Zur Anwendung kommt das Allgemeine Ertragswertverfahren, gemäß § 28 ImmoWertV21.

bewertungsrelevant, d.h. ertragsfähig sind:

Wohnfläche im Wohnhaus
2 Stück Pkw- Stellplätze

8.2. Ermittlung der jährlichen Nettokaltmiete

Die Ermittlung einer fiktiven, nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete wird auf mehrere Quellen gestützt. Das Mietniveau für vergleichbare EFH (ca. 80 m²) liegt in Oppurg und Umgebung nach eigenen Erhebungen etwa zwischen 4,50 €/m² und 5,50 €/m², mit bei Neuvermietung zuletzt gleichbleibender bis leicht fallender Tendenz, stark abhängig von Lage, Zustand, Größe und Ausstattung. Tatsächlich werden aktuell keine Mieteinnahmen erzielt. Nachfragen bei regionalen Wohnungsunternehmen und Maklern die u.a. auch standortnahe vergleichbare Wohnungen vermieten ergaben eine Spanne von: bei Bezugfertigkeit:

4,00 €/m² bis 5,00 €/m²

Recherchen in verschiedenen Internetportalen zeigen ähnliche Ergebnisse.

Ein Mietspiegel des Landkreises SOK 2021 weist bei einer Wohnungsgröße > 80 m², bei Bezugfertigkeit vor 1946, einfacher Wohnlage und Wohnungsqualität einem Mittelwert von ca. 4,75 €/m² aus.

Aus der bereits beschriebenen Wohnlage und Wohnungsqualität sowie aus Erfahrungswerten wird folgende nachhaltig erzielbare fiktive Miete zur weiteren Berechnung eingeschätzt:

Whg. 1	4,00 €/m ²
Whg. 2	4,50 €/m ²

Bereich	Fläche in m ²	Miete in €/m ²	Miete in € /Monat	Miete in € p.a.
Whg.1	145,42	4,00	581,68	6.980,16
Whg. 2	92,54	4,50	416,43	4.997,16
Stellplatz	2 Stück	12,- €/Monat	24,00	288,00
Summen	237,96		1.022,11	12.265,32

Der Gesamtjahresrohertrag beträgt somit insgesamt und gerundet:

12.265,32 €.

8.3. Bewirtschaftungskosten (nach § 32 ImmoWertV 2021)

Bewirtschaftungskosten sind nach § 32 ImmoWertV die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig entstehenden Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Diese werden vom Jahresrohertrag abgezogen, so dass man im Ergebnis den Reinertrag erhält. Vom Eigentümer konnten darüber keine nachhaltig gesicherten Angaben gemacht werden, sodass hier auf einschlägige Literatur und Erfahrungswerte zurückgegriffen werden muss.

Anerkannte Literaturquellen liegen diesbezüglich in einem Bereich von 21 % bis 36 % der Nettokaltmiete. Unter Berücksichtigung dieser Werte und unter Einbeziehung von Erfahrungswerten werden im vorliegenden Fall 29 % der Nettokaltmiete zur weiteren Berechnung als hinreichend eingeschätzt. Dazu gehören:

Verwaltungskosten:	4 % - 8 %	6 %	ca. 3,09 €/m ²
Betriebskosten:	1 % - 6 %	1 %	ca. 0,51 €/m ²
Instandhaltungskosten:	8 % - 20 %	18 %	ca. 9,28 €/m ²
Mietausfallwagnis:	2 % - 5 %	4 %	ca. 2,06 €/m ²

Somit errechnet sich: 29 % von 12.265,32 € = 3.556,94 €

8.4. Liegenschaftszins (nach § 33 ImmoWertV 2021)

Der Liegenschaftszins ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Der Liegenschaftszinssatz ist also auf der Grundlage geeig-neter Kaufpreise für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34 der ImmoWertV21) zu ermitteln. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Vom zuständigen Gutachterausschuss wurde kein passender Liegenschaftszins ausgewiesen. (Grundstücksmarktbericht 2020).

Nach Auswertung und Herleitung aus anerkannter Literatur (Sprengnetter S.3.04/3/29 (bundesdurchschnittliche Liegenschaftszinssätze) lege ich den Liegenschaftszins nach ortsspezifischer Anpassung wie folgt fest: Für vergleichbare Gebäude (EFH), (RND, GND, Gesamtgröße) liegen die Referenzwerte bundesdurchschnittlich bei 1,0 %. (unangepasst), rel. RND: < 20 %

gewählt Basiswert: 1,80 % Anpassung Region, Lage: 1,00 x 0,85 = 15,0 %
ergibt: 1,80 x 1,15 = 2,07 % Anpassung Größe, Wfl: Tab: 3-3: = 11,0 %
ergibt: 2,07 x 1,11 = 2,30 %

Danach lege ich den Liegenschaftszins nach ortsspezifischer Anpassung wie folgt fest.

2,30 %

8.5. Barwertfaktor (nach § 34 ImmoWertV 2021)

Der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes verminderte Reinertrag ist mit dem sich aus der ImmoWertV21 ergebenden Barwertfaktor zu kapitalisieren. Damit wird die Abschreibung auf die baulichen Anlagen berücksichtigt. Grundlagen der Ermittlung sind Liegenschaftszins und Restnutzungsdauer.

Liegenschaftszins: q = 2,30 % (Faktor 1,023) RND: n = 18 Jahre

$$\begin{aligned}
 B &= \frac{1}{q^n} \times \frac{q^n - 1}{q - 1} \\
 &= \frac{1,023^{18} - 1}{1,023^{18} \times (1,023 - 1)} \\
 &= \frac{1,5058 - 1}{1,5058 \times 0,023} = \frac{0,5058}{0,0346} = \underline{\underline{14,618}}
 \end{aligned}$$

8.6. Berechnung des Ertragswertes

1.	Gesamtjahresrohertrag: (Punkt 8.2.)		<u>12.265,32 €</u>
2.	abzüglich Bewirtschaftungskosten: (Punkt 8.3.)		
	29 % von 12.265,32 € =	-	3.556,94 €
3.	ergibt den jährlichen Reinertrag:	=	<u>8.708,38 €</u>
4.	Reinertragsanteil des Bodens:		
	- Liegenschaftszins x Bodenwert		
	2,30 % x 9.300,- € =	-	213,90 €
5.	Ertrag der baulichen Anlagen:	=	<u>8.494,48 €</u>
6.	Barwertfaktor: (Punkt 8.6.)		
	- bei 2,30 % Liegenschaftszins und		
	- bei 18 Jahren Restnutzungsdauer	x	14,618
7.	Ertragswert der baulichen Anlagen:	=	<u>124.172,31 €</u>
8.	Bodenwert: (siehe Punkt 7)	+	9.300,00 €
9.	vorläufiger Ertragswert:	=	<u>133.472,31 €</u>
10.	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)		
	a) Reparaturrückstau: (siehe Punkt 4.6.)	-	(30.000,00 €)
	(Abzug vom vorläufigen Ertragswert nach Marktanpassung)		
	b) Wertminderung wegen Leerstand		
	Abzug vom vorläufigen Ertragswert nach Marktanpassung:	-	0 %
11.	vorläufiger Ertragswert:	=	<u>133.472,31 €</u>
12.	vorläufiger Ertragswert gerundet:		133.500,- €

9. Sachwertermittlung

(nach ImmoWertV21, §§ 35 – 39)

9.1. Wohnhaus

9.1.1. Ermittlung nach Bruttogrundfläche

- Bruttogrundfläche BGF Wohnhaus Typ 1.32./1.34 $156,24 \text{ m}^2 + 395,34 \text{ m}^2 =$ **551,58 m²**
(siehe Anlage 10)

- Normalherstellungskosten (NHK) 2010, gemäß Anlage 2, ImmoWertV, Typ 1.32

Zuordnung des Gebäudestandards

Art: Ein-/Zweifamilienwohnhaus freistehend

Gebäudeart: 1.32/1.34, EG, OG \varnothing BGF = 320 m²; \varnothing Wfl = 150 m²

Standardmerkmal Standardstufe	1	2	3	4	5	Anteil
						%
Außenwände	1,0					23
Dächer		1,0				15
Außentüren u. Fenster	0,5	0,5				11
Innenwände u. -türen	0,5	0,5				11
Decken und Treppen	0,5	0,5				11
Fußböden		1,0				5
Sanitäreinrichtungen	0,5	0,5				9
Heizung	0,5	0,5				9
sonst. techn. Ausstattung	0,5	0,5				6
Kostenkennwerte: BGF	620,- €	690,- €	790,- €	955,- €	1.190,- €	
WF	1.195,- €	1.320,- €	1.525,- €	1.835,- €	2.295,- €	

Berechnung des gewichteten Kostenkennwertes:

BGF

WF

Außenwände	1,0 x 620,- x 0,23 =	142,60 €	274,85 €
Dächer	1,0 x 690,- x 0,15 =	103,50 €	198,00 €
Außentüren u. Fenster	0,5 x 620,- x 0,11 + 0,5 x 690,- x 0,11 =	72,05 €	138,32 €
Innenwände u. -türen	0,5 x 620,- x 0,11 + 0,5 x 690,- x 0,11 =	72,05 €	138,32 €
Decken und Treppen	0,5 x 620,- x 0,11 + 0,5 x 690,- x 0,11 =	72,05 €	138,32 €
Fußböden	1,0 x 690,- x 0,05 =	34,50 €	66,00 €
Sanitäreinrichtungen	0,5 x 620,- x 0,09 + 0,5 x 690,- x 0,09 =	58,95 €	113,18 €
Heizung	0,5 x 620,- x 0,09 + 0,5 x 690,- x 0,09 =	58,95 €	113,18 €
sonst. techn. Ausstattung	0,5 x 620,- x 0,06 + 0,5 x 690,- x 0,06 =	39,30 €	75,45 €
Summe		653,95 €	1.255,62 €

- Korrekturfaktoren zu NHK

$$\begin{array}{rcl} \text{Anpassung BGF:} & \times & 0,86 & \mathbf{562,40 \text{ €/m}^2} \\ \text{Anpassung Wfl.:} & \times & 0,89 & \mathbf{1.117,50 \text{ €/m}^2} \end{array}$$

- Baupreisindex:

$$\frac{\text{Index zum Wertermittlungsstichtag (WEST) (Basis 2010 = 100)}}{\text{durchschnittlicher Index für das Jahr 2010 (Basis 2010 = 100)}} \times 562,40 \text{ €/m}^2$$

$$\frac{167,7 \text{ (III. Quartal 2022)}}{100,0} \times 562,40 \text{ €/m}^2 = \mathbf{943,14 \text{ €/m}^2}$$

- Baunebenkosten (BNK)

$$\begin{array}{rcl} \text{Baunebenkosten (17 \%)} & \text{und} & \\ \text{Umsatzsteuer (19 \%)} & \text{sind bereits enthalten:} & = 943,14 \text{ €/m}^2 \end{array}$$

- Herstellungswert:

$$\text{BGF} \times \text{NHK}$$

$$\text{Wohnhaus: } 562,40 \text{ m}^2 \times 943,14 \text{ €/m}^2 = 530.421,94 \text{ €}$$

- Alterswertminderung linear

$$W_L = \frac{\text{GND} - \text{RND}}{\text{GND}} \times 100 \%$$

$$W_L = \frac{80 \text{ Jahre} - 18 \text{ Jahre}}{80 \text{ Jahre}} \times 100 \%$$

$$W_L = \mathbf{77,5 \%}$$

$$\text{Restwert: } 530.421,94 \text{ €} \times 0,225 = \mathbf{119.344,94 \text{ €}}$$

$$\text{- vorläufiger Gebäudesachwert am WEST:} = \mathbf{119.344,94 \text{ €}}$$

$$\begin{array}{rcl} \text{- vorläufiger Gebäudesachwert Wohnhaus gerundet:} & & \mathbf{119.300,- \text{ €}} \\ \text{(BGF- bezogen nach ImmoWertV21)} & & \end{array}$$

9.1.2. Ermittlung nach Sprengnetter, wohnflächenbezogene NHK 2010

$$\begin{array}{rcl} \text{- Wohnfläche Wfl} & \text{Wohnhaus + ehem. Stallgebäude:} & \mathbf{237,96 \text{ m}^2} \\ \text{(Anlage 11)} & & \end{array}$$

- Normalherstellungskosten (NHK) 2010, wohnflächenbezogen, nach Sprengnetter

Zuordnung des Gebäudestandards nach Anlage 2 der ImmoWertV
Gebäudeart: 1.34, EG, OG \varnothing BGF = 320 m²; \varnothing Wfl = 150 m²

Gebäudestandard	1	2	3
NHK 2010	1.195,- €/m ²	1.320,- €/m ²	1.525,- €/m ²

- entsprechend gewichteter Kostenkennwert:
siehe Tabelle unter 9.1.1.

1.117,50 €/m²

- Baupreisindex:

$$\frac{167,7}{100,0} \text{ (III. Quartal 2022)} \times 1.117,50 \text{ €/m}^2 = \underline{1.874,05 \text{ €/m}^2}$$

- Baunebenkosten (BNK) wie vor = 1.874,05 €/m²

- Herstellungswert:

Wohnfläche (WF) x NHK

$$237,96 \text{ m}^2 \times 1.874,05 \text{ €/m}^2 = \underline{445.948,94 \text{ €}}$$

- Alterswertminderung linear

$$W_L = \underline{77,5 \%}$$

$$\text{Restwert: } 445.948,94 \text{ €} \times 0,225 = \underline{100.338,51 \text{ €}}$$

- vorläufiger Gebäudesachwert am WEST: = 100.338,51 €

- vorläufiger Gebäudesachwert Wohnhaus gerundet: 100.300,- €
(wohnflächenbezogene Ermittlung, nach Sprengnetter)

9.2. Nebengebäude

9.2.1. Scheune

- Bruttogrundfläche BGF (siehe Anlage 10) = 264,60 m²

- Kostenkennwert

EG: Lagerfläche: gewählt: 125,00 €/m²
OG: Lagerfläche: gewählt: 50,00 €/m²

$$\text{Gebäudemittel: } 125,- \text{ €} \times 0,5 + 50,- \text{ €} \times 0,50 = \underline{87,50 \text{ €/m}^2}$$

- Korrekturfaktoren keine = 87,50 €/m²

- Baupreisindex:

Index zum Wertermittlungsstichtag (WEST) (Basis 2010 = 100) x 87,50 €/m²
durchschnittlicher Index für das Jahr 2010 (Basis 2010 = 100)

$$\frac{167,7}{100,0} \text{ (I. Quartal 2022)} \times 87,50 \text{ €/m}^2 = \underline{146,74 \text{ €/m}^2}$$

- Baunebenkosten (BNK)

Baunebenkosten (12 %) und Umsatzsteuer sind bereits enthalten: = 146,74 €/m²

- Herstellungswert: BGF x NHK
264,60 m² x 146,74 €/m² = 38.827,40 €

- Alterswertminderung linear

$$W_L = \frac{GND - RND}{GND} \times 100 \%$$

$$W_L = \frac{50 \text{ Jahre} - 15 \text{ Jahre}}{50 \text{ Jahre}} \times 100 \%$$

$$W_L = \underline{70,00 \%}$$

Restwert: 38.827,40 € x 0,30 = 11.648,22 €

- vorläufiger Gebäudesachwert am WEST: = 11.648,22 €

- vorläufiger Gebäudesachwert Scheune gerundet: **11.600,- €**

9.2.2. Werkstatt

- Bruttogrundfläche BGF (siehe Anlage 10) = **66,00 m²**

- Kostenkennwert

EG: Standardstufe massiv, gewählt: 250,00 €/m²

- Korrekturfaktoren keine = 250,00 €/m²

- Baupreisindex:

Index zum Wertermittlungsstichtag (WEST) (Basis 2010 = 100) x 250,00 €/m²
durchschnittlicher Index für das Jahr 2010 (Basis 2010 = 100)

167,7 (III. Quartal 2022) x 250,00 €/m² = 419,25 €/m²
100,0

- Baunebenkosten (BNK)

Baunebenkosten (12 %) und Umsatzsteuer sind bereits enthalten: = 419,25 €/m²

- Herstellungswert: BGF x NHK
66,00 m² x 419,25 €/m² = 27.670,50 €

- Alterswertminderung linear

$$W_L = \frac{\text{GND} - \text{RND}}{\text{GND}} \times 100 \%$$

$$W_L = \frac{50 \text{ Jahre} - 25 \text{ Jahre}}{50 \text{ Jahre}} \times 100 \%$$

$$W_L = 50,00 \%$$

Restwert: 27.670,50 € x 0,50 = 13.835,25 €

- vorläufiger Gebäudesachwert am WEST: = 13.835,25 €

- vorläufiger Gebäudesachwert Werkstatt gerundet: 13.800,- €

Anmerkung: Die Festsetzung der wertbeeinflussenden Parameter sind aufeinander abgestimmt. Gewählte Korrekturfaktoren, die Einschätzung einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, sowie der festgelegte Reparatur- und Instandhaltungsrückstand bedingen einander. Die Veränderung eines dieser Faktoren lässt keine linearen Rückschlüsse auf den Gebäudesachwert zu.

9.3. Nebenanlagen

Nebenanlagen:	0,- €
Besondere Betriebseinrichtungen:	0,- €
Besondere Bauteile:	0,- €
<u>gesamt:</u>	<u>0,- €</u>

9.4. Zusammenfassung der vorläufigen Sachwerte

	<u>Basis BGF</u>	<u>Basis Wfl</u>
1. Gebäude: Wohnhaus:	119.300,- €	100.300,- €
		<u>119.300,- €</u>
Nebengebäude: Scheune:		11.600,- €
Werkstatt:		13.800,- €
Nebengebäude gesamt:		<u>25.400,- €</u>
Gebäudesachwerte insgesamt:	=	<u>144.700,- €</u>
2. Nebenanlagen:	+	0,- €
3. Sachwert der Außenanlagen:	+	3.500,- €
4. Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen:	=	<u>148.200,- €</u>

5. Bodenwert des bebauten (Norm)- Grundstückes:	+	9.300,- €
6. besondere objektspezifische Merkmale (boG):	nach Marktanpassung	
7. Sachwert des bebauten Grundstückes:	=	<u>157.500,- €</u>
8. vorläufiger Sachwert gerundet:		<u>157.500,- €</u>

9.6. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

- a) Reparatur- und Instandhaltungsrückstau aus Baumängeln und -schäden
Abzug vom vorläufigen Sachwert nach Marktanpassung: - 30.000,- €
- b) Wertminderung wegen Leerstand
Abzug vom vorläufigen Sachwert nach Marktanpassung: - 0,0 %

Diese werden gemäß ImmoWertV21 nach der Marktanpassung berücksichtigt, der bisher ermittelte Sachwert bleibt dahingehend ein vorläufiges Zwischenergebnis.

10. Marktanpassung

(nach ImmoWertV21, § 7)

Der Verkehrswert einer Immobilie richtet sich nach verschiedenen Einflüssen auf dem Grundstücksmarkt zum Bewertungsstichtag und kann nicht mathematisch exakt ermittelt werden. Aus diesem Grund handelt es sich letztendlich um eine fachliche Schätzung und eine Anpassung der rechnerischen Ergebnisse an die Marktsituation wird erforderlich.

Nach einem grundlegendem Strukturwandel in den letzten Jahrzehnten, ist nicht zu verkennen, dass das Gebiet um Oppurg und Umland wie die gesamte Region nunmehr zwar eine relativ niedrige Arbeitslosigkeit besitzt, aber vor allem die Löhne relativ niedrig sind, die Kaufkraft ist entsprechend gering. Junge Arbeitssuchende oder eventuelle Existenzgründer wandern oft noch ab, sofern keine feste Bindung zur Heimat besteht. Die Tendenz weg vom Land, hin zur Stadt hält weiterhin an. Das Kaufniveau war zuletzt ansteigend. Das anhaltende Zinstief auf dem Kapitalmarkt beeinflusst das Kaufverhalten hin zum Eigentumserwerb. Insgesamt ist derzeit eine Nachfrage für Eigennutzungsobjekte immer noch existent, jedoch stark lage-, zustands- und preisorientiert. Verkäufe im letzten Jahr erzielten teils Erlöse über dem festgesetzten Verkehrswert. Durch die covid 19 Krise, den Krieg ist auch die Immobilienbranche vom Umsatzrückgängen betroffen, verlässliche Zahlen zu den Auswirkungen sind jedoch noch nicht bekannt. Stark überhöhte Baupreise verunsichern den Markt aber zunehmend und haben zumindest eine unvorhersehbare aufschiebende Wirkung auf Investitionen. Auf dem Immobilienmarkt gibt es zahlreiche Leerstände in diesem Segment, die Nachfrage ist vorhanden, aber stark preis- und lageorientiert, das Angebot auch vielfältig, das Objekt sehr spezifisch. Da im Bewertungsterritorium keine zentral ausgewerteten Anpassungsfaktoren vorliegen, schätzt der Unterzeichner diesen für das Grundstück, unter Beachtung der bereits in den Berechnungsgrundlagen z.B. des Ertragswertverfahrens (Liegenschaftszins) einzuschätzenden Komponenten wie folgt ein.

weitere Beurteilungskriterien:

Nachfrage für derartige Grundstücke auf dem gegenwärtigen Grundstücksmarkt: vorhanden, preisorientiert

Lage: einfache bis mittlere Wohn- und Verkehrslage
weitere Bebaubarkeit: eingeschränkt möglich
Sonstiges: überwiegender Modernisierungsbedarf

a) Anpassung des Sachwertes an den Verkehrswert

Zunächst wird der entsprechende bundesdurchschnittliche Faktor auf der Basis von Erfahrungswerten regionalisiert. (Sparte EFH)

Nach den Tabellen der WF- Sachwert- Marktanpassungsfaktoren (Sprengnetter) ergibt sich in Abhängigkeit der Höhe des vorläufigen Sachwertes und des Bodenwertniveaus ein Faktor von 0,79. (bundesdurchschnittlicher SW- Faktor: 0,79) --- bei 100.000 € SW/15,- € BRW hier entsprechend festgesetzt: 0,75 bei 160.000 € SW/11,- € BRW

Dieser bundesweit ermittelte Faktor wird folgendermaßen regionalisiert:

Kreis Saale- Orla:	0,85	(15 %)	
Ort < 10.000 Einwohner:	0,92	(8 %)	nicht relevant
spezielle Lage, Umfeld, Situation):	0,95	(5 %)	

Insoweit ergibt sich: $0,75 \times 0,85 \times 0,95 =$ 0,61

Vom Gutachterausschuss wurden (auf NHK 2010 basierenden) lt. Grundstücksmarktbericht 2020 des SOK folgende entsprechende regionale Marktanpassungsfaktoren ermittelt: (geringere Datengrundlage, aber gebietsspezifischer)

SW- Faktor: <u>0,81</u>	---	bei 150.000 € SW/12,00 € BRW
SW- Faktor: <u>0,80</u> (Hochrechnung)	---	bei 160.000 € SW/11,00 € BRW

gewählt: **0,80**

Insoweit ergibt sich: $0,80 \times 1,0$ gewählt: **0,80**

Unter Beachtung aller bisher vorgenommenen Einschätzungen ergibt sich eine Anpassung von 20,0 % (Anpassungsfaktor 0,80), angemessen und marktgerecht.

Anpassung: 157.500,- € x 0,20 = 31.500,00 € (Abschlag)

157.500,- € - 31.500,00 € = 126.000,00 €

- marktangepasster vorläufiger Sachwert: (gerundet) **126.000,00 €**

- abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

a) Reparaturrückstau aus Baumängeln und -schäden: - 30.000,00 €

b) Wertminderung wegen Leerstand
0,00 €

- marktangepasster Sachwert: = **96.000,00 €**

b) Anpassung des Ertragswertes an den Verkehrswert (nur informativ)

Daraufhin wird eingeschätzt, dass ein Abschlag von 5,0 % (Anpassungsfaktor 0,95) auf den vorl. Ertragswert der örtlichen Marktanpassung gerecht wird. Dies erfolgt insbesondere unter Abwägung und Einbeziehung der bereits vorgenommenen Festsetzung des Liegenschaftszinssatzes.

Anpassung: 133.500,- € x 0,05 = 6.675,00 € (Abschlag)

133.500,- € - 6.675,00 € = 126.825,00 €

- marktangepasster vorläufiger Ertragswert: (gerundet) 126.800,00 €

- abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

a) Reparatur- Instandsetzungsrückstau: - 30.000,00 €

b) Wertminderung wegen Leerstand
- 0,00 €

- marktangepasster Ertragswert: = **96.800,00 €**

11. Ableitung des Verkehrswertes (Marktwert)

Definition des Verkehrswertes nach § 194 Baugesetzbuch

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der 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.

Das Grundstück ist vornehmlich nach dem **Sachwert** zu beurteilen, da potentiellen Bewerbern keine Ertragszielungsabsicht unterstellt werden kann. Das Sachwertverfahren wird dabei in der allgemeinen Wertermittlungspraxis als führend, das Ertragswertverfahren als stützend herangezogen. Bei Ein-/Zweifamilienhäusern stehen dem Charakter des Gebäudes bzw. des Grundstückes entsprechend, nicht die Erträge im Vordergrund, sondern der Substanzwert zur überwiegenden Eigennutzung.

Wegen der individuellen Bebauung, der besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften (boG) und Nutzung des Grundstückes sind nur wenige Verkaufspreise in diesem Marktsegment vorhanden, auf ein ausführliches Vergleichswertverfahren wird wegen geringer und wenig aussagekräftiger Datengrundlagen verzichtet.

Bei Flurstück 6 handelt es sich um ein Wohnhaus (2 WE) mit mehreren Nebengebäuden, in einer ländlich gelegenen kleinen Dorfgemeinde auf einem angemessen großflächigem Grundstück in einfacher bis mittlerer Wohn- und Verkehrslage.

Der Ertragswert wurde zur Grunddatenfeststellung bzw. zu Vergleichszwecken errechnet.

Der Verkehrswert wird für das Bewertungsobjekt ausschließlich für den Wertermittlungsstichtag geschätzt.

Aus den Grunddaten wurden folgende marktangepasste Werte ermittelt:

Ertragswert: 96.800,- € Sachwert: 96.000,- €

Unter Berücksichtigung aller ermittelten Werte und nach Ansatz der tatsächlichen wirtschaftlichen Verhältnisse sowie unter Beachtung der besonderen Gegebenheiten und der konkreten Marktsituation im Bewertungsgebiet, schätze ich unter den gegebenen Umständen

den **Verkehrswert** des

mit einem Wohnhaus und mehreren Nebengebäuden bebauten
Flurstückes 6, Flur 1, der Gemarkung Oberoppurg, zu 887 m²,
gelegen in der Ortsstraße Nr. 22 in 07381 Oberoppurg,

zum Wertermittlungsstichtag 2023-01-02 auf:

96.000,- € (sechshundneunzigtausend Euro)

Ich erkläre mit meiner Unterschrift, das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen vollkommen unparteiisch angefertigt zu haben. Ich versichere, dass kein persönliches Interesse am Ergebnis dieser Wertermittlung vorliegt.

Peuschen, 2023-01-17

André Walther

Urheberschutz alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Das Gutachten wird sechsfach erstellt, der Auftraggeber erhält fünf Ausfertigungen, eine verbleibt fünf Jahre lang in meinen Akten.

Anlagenverzeichnis (K 12/22)

<u>Anlage</u>	<u>Titel</u>	<u>Blatt</u>
1	Ortslageplan	1
2	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	2
3	Geoproxy- Kartenauszug, Liegenschaftskarte, 1: 500	3
4	Geoproxy- Kartenauszug, Liegenschaftskarte, 1: 2000	4
5	Bodenrichtwertkarte, Boris- Th, G+ F; 1: 1000	5
6	Geoproxy- Kartenauszug, Luftbild, 1: 1000	6
7	Grundriss Wohnhaus, EG, Wohnflächen Übersicht	7
8	Grundriss Wohnhaus, OG, Wohnflächen Übersicht	8
9	Schnitt Wohnhaus	9
10	Berechnungsgrundlagen Sachwertverfahren	10
11	Berechnung der Wohnflächen	11
12	Ermittlung des Reparaturrückstaus	12
13	Fotodokumentation (8 Blätter mit 20 Bildern)	13-20

Anmerkung:

Die in der Anlage Fotodokumentation eventuell ersichtlichen Möbel (auch Küche), sämtliche Einrichtungsgegenstände, Gardinen und sonstige bewegliche Sachwerte gehören nicht zum Bewertungsumfang dieses Gutachtens. Die Grundrisse, Schnitte, Ansichten wurden nur zur Übersicht erstellt bzw. aus der amtlichen Bauakte beigeheftet, stellen keine Bauzeichnungen dar.

Abkürzungsverzeichnis:

KG	Kellergeschoss	Wfl.	Wohnfläche	GAA	Gutachterausschuss
EG	Erdgeschoss	BGF	Bruttogrundfläche	GA	Gutachten
OG	Obergeschoss	BRI	Bruttorauminhalt	LRA	Landratsamt
DG	Dachgeschoss	GRZ	Grundflächenzahl	n.f.	nicht funktionstüchtig
GK	Gipskarton	GFZ	Geschossflächenzahl	n.v.	nicht vorhanden
RF	Raufaser	OKG	Oberkante Gelände	h	Höhe
T	Telekom.	OKFb	Oberkante Fußboden	i.M.	im Mittel
TW	Trinkwasser	EFH	Einfamilienwohnhaus	d	Dicke
AW	Abwasser	MFH	Mehrfamilienwohnhaus	WH	Wohnhaus
E	Elektroenergie	WGH	Wohn- u. Geschäftshaus	A	Anbau
G	Gas	Gg	Garage	CP	Carport