

Mitglied der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte für die Bereiche
der kreisfreien Stadt Jena, des Saale - Holzland - Kreises und des Saale - Orla - Kreises

Mitglied im Bundesverband der öffentlich bestellten und vereidigten Gutachter

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

Dipl. – Bauing. oec.
HILMAR MATZ

**öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke**

07749 Jena, Karl – Liebknecht – Str. 17
07751 Löberschütz/b. Jena, Nr. 31
www.hilmar-matz.de

Tel.: 03641 2423525
Tel.: 036427 70433
Tel.: 0175 52 86 354

WERTGUTACHTEN

AZ: K 12/23 - WG Nr. 043 - J - 2023

über den Verkehrswert/ Marktwert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für
das bebaute Grundstück in

07819 Triptis, Strobelplatz 5

Wertermittlungstichtag 12. Juli 2023



Sachverständigenbüro
Dipl. - Bauing. oec. Hilmar Matz
Öffentlich bestellter u. vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

www.hilmar-matz.de
e - mail: info@hilmar-matz.de
Tel. 036427/70433 bzw. 03641/2423525
Handy: 0175/5286354
Büro 07751 Löberschütz/bei Jena, Nr. 31
Büro 07749 Jena, Karl - Liebknecht - Str. 17

WERTGUTACHTEN

Nr. 043 - 2023
über den Verkehrswert (i.S. d.
§ 194 Baugesetzbuch)
(AZ: K 12/23)

für das mit einem

Einfamilienhaus mit integrierter Garage

bebaute Grundstück in

07819 Triptis, Strobelplatz 5, Saale-Orla-Kreis, Bundesland Thüringen

Amtsgericht / Grundbuchamt Pößneck

Grundbuch von Triptis, Blatt 390

Ld. Nr. 1, Gemarkung Triptis, Flur 1, Flurstück 131, Grundstücksgröße 107 m²

Auftraggeber: Amtsgericht Rudolstadt

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung im
Zwangsversteigerungsverfahren

Tag der Ortsbesichtigung: 12. Juli 2023

Wertermittlungstichtag: 12. Juli 2023

Qualitätsstichtag: 12. Juli 2023

ER G E B N I S: 40.000 EURO

Umfang: Das Wertgutachten umfasst 19 Textseiten
sowie 03 Anlagen und wurde in 05 Ausführungen in
Papierform gefertigt. Gleichzeitig erhielt der AG das
Gutachten per Mail als PDF-Datei und zusätzlich ein
Exposé.

1. Vorbemerkungen.....	4
1.1 Sachverhaltsdarstellung	4
1.2 Informationen gemäß Artikel 13 Datenschutzgrundverordnung (DSGVO)	4
1.3 Unterlagen, Objektbesichtigung, Literatur.....	5
2. Grundstücksbeschreibung.....	6
2.1 Standortbeschreibung/Makrolage/Mikrolage.....	6
2.2 Mikrolage des Bewertungsgrundstückes, sonstige wertrelevante Angaben	7
2.3 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen).....	9
3. Gebäudebeschreibung.....	10
3.1 Allgemeine Beschreibung.....	10
3.2 Ausführung und Ausstattung des Wohnhauses	10
3.2.1 Zusammenfassung des baulichen Gesamtzustandes.....	11
4. Ermittlung des Verkehrswertes.....	12
4.1 Ermittlung des Bodenwertes.....	12
4.2 Sachwertermittlung.....	14
5. Ableitung des Verkehrswertes.....	18

Anlagen: 1 - Fotodokumentation
 2 - Grobskizze Grundrisse EG und OG
 3 - Bodenrichtwertauskunft

Anmerkung: Entsprechende Kartenausschnitte sind bei Bedarf
 dem Internet bzw. Stadt- u. Kartenplänen zu entnehmen.

Abkürzungen: DG Dachgeschoss KG Kellergeschoss
 EG Erdgeschoss OG Obergeschoss
 WE Wohneinheit NG Nebengebäude
 GAA Gutachterausschuss WF Wohnfläche
 NF Nutzfläche WHS Wohnhaus
 # **Zeichen für Bild-Nr. in der Fotodokumentation**

1.Vorbemerkungen

1.1 Sachverhaltsdarstellung

Der Unterzeichnende wurde durch das Amtsgericht Rudolstadt, Abteilung Zwangsversteigerung, mit der Erstellung eines Wertgutachtens als wertmäßige Grundlage zum Zweck der Zwangsversteigerung beauftragt.

Gegenstand der Wertermittlung ist ein fast komplett mit einem Wohnhaus und Garage überbautes Grundstück. Zum Wertermittlungsstichtag wird das Bewertungsobjekt bewohnt von einer Partei der Eigentümer. Das Wohnhaus wurde vor/um 1900 errichtet.

Die Haustechnik (Heizung, Strom, Wasser, Abwasser) konnte nicht im Detail auf Funktionstüchtigkeit geprüft werden. Gemäß Auskunft ist diese funktionstüchtig.

Die Prüfung der Bauteile erfolgte, wie bei Verkehrswertermittlungen vorgeschrieben, nur soweit dies zerstörungsfrei, visuell möglich war. Ein Energieausweis lag dem Unterzeichnenden nicht vor. Spezielle Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Baustoffe, Bodenverunreinigungen, Verlauf von Ver- und Entsorgungsleitungen u.a. wurden, wie bei Verkehrswertermittlungen vorgeschrieben, nicht vorgenommen. Für verdeckte, bzw. im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nicht erkennbare Mängel wird vom Unterzeichnenden keine Haftung übernommen.

1.2 Informationen gemäß Artikel 13 Datenschutzgrundverordnung (DSGVO)

Unser Sachverständigenbüro erhebt Ihre Daten ausschließlich zum Zweck der Erstattung von Gutachten und andere Sachverständigenleistungen, wie Beratung, Überwachung, Prüfung, Erteilung von Bescheinigungen oder schiedsgutachterliche und schiedsrichterliche Tätigkeiten. Die Datenerhebung ist zur Erfüllung der vertraglichen und rechtlichen Pflichten erforderlich und beruht auf Artikel 6 Abs. 1 Buchst. b) und c) DSGVO.

Eine Weitergabe der Daten an Dritte findet nicht statt. Ihre personenbezogenen Daten werden gelöscht, sobald sie für die Erfüllung des Zwecks nicht mehr erforderlich sind und gesetzliche Aufbewahrungspflichten (in der Regel 10 Jahre) dem nicht entgegenstehen.

Bei Vorliegen der Voraussetzungen haben Sie ein Recht auf Auskunft, Berichtigung, Löschung, Einschränkung der Vereinbarung, Widerspruch sowie Datenübertragbarkeit (Art. 15 bis 22 DSGVO). Außerdem haben Sie das Recht zur Beschwerde bei einer Aufsichtsbehörde. (Art. 77 DSGVO).

1.3 Unterlagen, Objektbesichtigung, Literatur

Dem Gutachten liegen zugrunde:

Erhaltene Unterlagen:

- vom AG: Grundbuchauszug vom 14.06.2023

Beschaffte Unterlagen/Konsultationen:

- Es liegen keine Bauzeichnungen vor. Deshalb wurde während der Besichtigung das Gebäude aufgemessen sowie die Wohnflächen ermittelt. (siehe Anlage 2)
- Bodenrichtwertinformation des zuständigen GAA (Anlage 3)
- Grundstücksmarktbericht des zuständigen GAA
- Internetrecherchen zu Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke
- Rücksprache mit dem zuständigen GAA bezüglich realisierter Verkaufspreise von vergleichbaren Objekten

Die Angaben zum Grundstück, wie Eigentümer, Flur, Flurstück und Grundstücksgröße entnahm der Unterzeichnende dem Grundbuchauszug. Die Richtigkeit dieser Angaben wird in diesem Wertgutachten vorausgesetzt. Auftragsgemäß wurden vom Unterzeichnenden keine weiteren diesbezüglichen Nachforschungen angestellt.

Die Ortsbesichtigung fand am 12.07.2023 im Beisein des Eigentümers und seiner Betreuerin statt. Dem Unterzeichnenden und seiner Mitarbeiterin war der Zugang in alle Räumlichkeiten möglich.

Literatur:

- Baugesetzbuch
- Grundlagen für die Ermittlung des Verkehrswertes sind die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19. Mai 2010
- Marktberichte des zuständigen GAA mit Ausweis der Sachwertfaktoren
- Wertermittlungsrichtlinien 2016 (Kleiber, 12. Auflage) inklusive:
 - Vergleichswertrichtlinie VW-RL (2014)
 - **Sachwertrichtlinie SW-RL (2012) mit NHK 2010**
 - Bodenrichtwertlinie – BRW-RL (2011)
 - Ertragswertrichtlinie – EW_RL (2015)
 - Wertermittlungsrichtlinien 2006 – WertR 2006 inkl. NHK 2000
- Kleiber /Simon/Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage, 2020
- Diverse weitere Fachliteratur

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Standortbeschreibung/Makrolage/Mikrolage

Ort und Einwohnerzahl: 07819 Triptis - ges. ca. 3.632 Einwohner zum 31.12.2022

Triptis ist eine Kleinstadt im thüringischen Saale-Orla-Kreis. Sie gehört zur gleichnamigen Verwaltungsgemeinschaft Triptis und liegt an der Bundesautobahn 9 und an der Eisenbahnstrecke von Gera nach Saalfeld/Saale.

Geografische Lage

Die Stadt Triptis liegt unweit der Wasserscheide zwischen Saale und Weißer Elster in einem flachen, nach Westen offenen Talkessel. Im östlichen Teil dieses Gebietes liegt das Quellgebiet der Orla, die südöstlich der Stadt zur Talsperre Triptis aufgestaut wird.

Stadtgliederung

Triptis besteht laut Hauptsatzung aus den Ortsteilen Triptis, Oberpöllnitz, Döblitz, Hasla, Schönborn, Ottmannsdorf und Pillingsdorf/Burkersdorf. Dazu kommen die Weiler Mühlpöllnitz, Buchpöllnitz und Steinpöllnitz, die nicht den Status eines Ortsteils besitzen.

Nachbargemeinden

Angrenzende Gemeinden sind Bremsnitz, Karlsdorf, Renthendorf im Saale-Holzland-Kreis, Schwarzbach und die Stadt Auma-Weidatal im Landkreis Greiz sowie Geroda, Mittelpöllnitz, Tömmelsdorf, Lemnitz, Miesitz, Dreitzsch, Rosendorf und die Stadt Neustadt an der Orla im Saale-Orla-Kreis. Die Stadt Neustadt an der Orla grenzt mit den Ortsteilen Breitenhain-Strößwitz und Stanau nur mittelbar an.

Einwohnerentwicklung

Entwicklung der Einwohnerzahl (*zum 31. Dezember*):

• 1995:	• 2000:	• 2010:	• 2015:	• 2020:
4619	4340	3729	3762	3597

Datenquelle ab 1994: Thüringer Landesamt für Statistik

Tendenz:

nach 1995 rückläufig, nach 2020 leichte Aufwärtstendenz zu 2022 mit 3632 Einwohner

Wirtschaft und Infrastruktur

Verkehr

Triptis hat einen Bahnhof an der Bahnstrecke Leipzig–Probstzella. Der Verkehr auf der hier abzweigenden Thüringischen Oberlandbahn, im Volksmund die „Aum'sche Lydscha“ genannt, wurde 1998 eingestellt. Der Abschnitt zwischen Triptis und Ebersdorf-Friesau wurde von der Deutschen Regionaleisenbahn mit dem Ziel der Trassensicherung gepachtet.

Am Westrand der Stadt verläuft die Bundesautobahn 9 mit einer Anschlussstelle an der Bundesstraße 281, die 2005 aus der Stadt wegverlegt wurde.

Das Busunternehmen PRG Personen- und Reiseverkehr Greiz fährt Triptis stündlich über die Landesbedeutsame Buslinie 40 Zeulenroda–Auma–Triptis an, welche bis nach Greiz und Reichenbach im Vogtland durchgebunden wird und damit direkte Anschlüsse an Züge bis nach Dresden ermöglicht. KomBus bedient die überregionalen Buslinie 44 Saalfeld–Pößneck–Neustadt–Gera. Der regionalen Erschließung dienen die nur unter der Woche verkehrenden Buslinien 74 Neustadt–Lemnitz–Triptis–Wittchenstein, 75 Neustadt–Karlsdorf–Schönborn–Triptis und 78 Triptis–Schmieritz–Alsmannsdorf.

Ansässige Unternehmen

In Triptis hat sich eine mittelständische Industrie herausgebildet. Neben dem alteingesessenen Unternehmen Triptiser Porzellan (Hotel- und Haushaltsporzellan unter der Dachmarke „Eschenbach Porzellan Group“) haben sich Unternehmen der Hochtechnologie (Jenoptik AG mit der Jenoptik Polymer Systems GmbH) und der Kunststoffverarbeitung angesiedelt. Darüber hinaus existieren Unternehmen im Bereich Maschinen- und Fahrzeugbau (z. B. Fliegl Fahrzeugbau, Sedlmayer GmbH) und der Telekommunikationsbranche.

2.2 Mikrolage des Bewertungsgrundstückes, sonstige wertrelevante Angaben

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Stadtzentrum von Triptis, nah des Stadtparkes mit Stadtteich. - # 2

Alle notwendigen infrastrukturellen Einrichtungen sind in Triptis vorhanden. Die nächste Stadtbushaltestelle befindet sich in ca. 100 m Entfernung.

Entfernungen: - Autobahn A9 Anschlussstelle Triptis - ca. 6 km
 - Saalfeld - ca. 40 km, Rudolstadt - ca. 45 km, Jena - ca. 43 km

Bebauung und
Nutzungen in
der Straße u.
im Stadtteil: Mischgebiet

Immissionen: Keine

Topographische
Grundstückslage: Eben

Erschließungszustand:

Straßenart: Stadtstraße

Zufahrt: Zufahrt auf das Grundstück ist vorhanden (Garage)

Parkmöglichkeit: Auf dem Grundstück vorhanden - Garage

Höhenlage zur Straße: Eben

Anschlüsse an Versorgungs-
leitungen und Abwasserbe-
seitigung:

Strom, Wasser, Kanalanschluss, Erdgas

Grenzverhältnisse,
nachbarliche

Gemeinsamkeiten: Grenzbebauung (Anlage 3)

Baugrund, Grundwasser

(soweit augenschein-

lich ersichtlich): Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund sowie keine
Grundwasserschäden werden unterstellt.

2.3 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Der Grundbuchauszug von Triptis, Blatt 390 vom 14.06.2023, wurde dem Unterzeichnenden vom AG zur Verfügung gestellt.

Das Bewertungsgrundstück wird im Bestandsverzeichnis unter der laufenden Nr. 1 geführt. Ld. Nr. 1, Gemarkung Triptis, Flur 1, Flurstück 131, Grundstücksgröße 107 m²

In Abteilung I sind die Eigentümer eingetragen.

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden die Eigentümer im Gutachten nicht genannt.

In Abteilung II ist das Sanierungsverfahren eingetragen am 13.03.1996.

Des Weiteren ist die Anordnung der Zwangsversteigerung eingetragen.
(Amtsgericht Rudolstadt, AZ: K 12/23, 21.04.2023)

Eintragungen in Abteilung III bleiben wie bei Verkehrswertermittlungen üblich, unberücksichtigt.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und begünstigende Rechte sind nicht vorhanden. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt. (Der ermittelte Verkehrswert basiert auf der Annahme, dass das zu bewertende Grundstück alllastenfrei ist.)

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren, Denkmalschutz, Baulasten:
Sanierungsverfahren

Wertrelevante Bauplanungsrechtliche

Belange:

Bebauung nach § 34 BauGB

Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht im Detail überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlage vorausgesetzt.

3. Gebäudebeschreibung **3.1 Allgemeine Beschreibung**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein bebautes Grundstück, bestehend aus:

- einem nicht unterkellerten zweigeschossigen Wohnhaus (EG, OG)

Mit nicht ausgebautem DG

- kleiner Innenhof

- Garage (integriert im EG des EFH – davorstehend rechts)

Baujahr Wohnhaus: vor/um 1900

Raumordnung: Siehe Grobskizze (Anlage 2)

Wohnflächen: EG - rd. 63 m² WF
OG - rd. 92 m² WF
Ges: rd. 155 m² WF

3.2 Ausführung und Ausstattung des Wohnhauses

Konstruktionsart: Massivbauweise

Umfassungswände: Mauerwerk

Innenwände: Mauerwerk / Fachwerk

Geschossdecken: Holzbalkendecken

Fußböden: EG - Hauseingang und Heizung mit Fliesen - # 3, 7
linker Teilbereich im Rohbau- bzw. Sanierungszustand - # 4-6
OG - überwiegend Auslegware auf Holzdielung - # 14, 16-20
Bad mit PVC-Belag - # 15
DG/DB - Holzdielung

Treppen: Aufgearbeitete Holzgeschosstreppe - # 3, 13

Fenster: Kunststoffisiererglasfenster mit Rollläden - neu nach 1990

Türen: Hauseingangstür – Holz Glasausschnitt – neu nach 1990
Innentüren überwiegend Hartfasertüren

- Elektroinstallation: Gemäß Auskunft teilweise erneuert
- Innenansichten: EG links – Rohbau-bzw. Sanierungszustand - # 4-6
sonst Putz/Tapete/Anstrich/teilweise Paneele - # 3, 7, 14-20
- Sanitäre Installation: EG – WC (einfache Ausstattung) - # 9
OG - Bad mit Wanne, Duschaufsatz und Waschbecken
(einfache Ausstattung - # 15)
Gesondert WC - # 17
- Heizung: Gaszentralheizung (Erdgas) von Wolf - 17kW (Einbau 1992),
Plattenheizkörper, zusätzlich Kachelofen im Wohnzimmer OG - # 14
- Fassade: Putz mit Anstrich - # 1, 2
Sockel lokal schadhaft (Putz- und Feuchtschäden)
- Dachform- und
konstruktion: linker Teil mit Satteldach, rechter Teil mit Flachdach - # 1
Holzkonstruktion, Dachboden verschalt - # 22
- Dacheindeckung: Tonziegel
Dachentwässerung/
Dachrinnen u. Fallrohre: soweit visuell erkennbar in Ordnung

HINWEIS:

Die Angaben beziehen sich auf die überwiegenden Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Aus diesem Grund beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften und vorliegenden Unterlagen.

3.2.1 Zusammenfassung des baulichen Gesamtzustandes

Das Wohnhaus befindet sich in einem einfachen, sanierungsbedürftigen Zustand. Die Raumaufteilung und Ausstattung sind einfach. Für eine zeitgemäße Wohnnutzung sind im EG umfangreiche Instandsetzungs-Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Für Wohnzwecke ist derzeit nur das OG nutzbar. Der vorgefundene Ausstattungszustand (Rohbau) des EG wurde bei der Höhe des Kostenkennwertes und somit bei der Höhe des Verkehrswertes berücksichtigt.

4. Ermittlung des Verkehrswertes

Vorbemerkungen: Für die Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstückes sieht die Immobilienwertverordnung (ImmoWertV) drei Verfahren vor: das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren.

Diese in langjähriger Praxis bewährten Verfahren ergeben in der Regel jedoch erst Zwischenwerte, die unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes an den Verkehrswert heranzuführen sind. Das Verfahren ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen. Der Bodenwert ist in der Regel durch das Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Für das zu bewertende bebaute Grundstück kommt dem Sachwertverfahren die entscheidende Bedeutung zu, da die Eigennutzung im Vordergrund steht.

Auf das direkte Vergleichswertverfahren konnte aufgrund ungenügender Anzahl an Kaufpreisen von vergleichbaren Objekten, nicht zurückgegriffen werden.

Auf eine Ertragswertermittlung wurde verzichtet, da es sich nicht um ein Renditeobjekt handelt und die Eigennutzung (Sachwert) im Vordergrund steht.

4.1 Ermittlung des Bodenwertes

Der Verkehrswert des Grund und Bodens ist vorrangig in einem Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Dabei kann der Bodenwert auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewerteten Grundstücks übereinstimmen. (§ 16 ImmoWert V)

Abweichungen müssen durch sachgerechte Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt werden.

Unter dem Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungsverhältnisse vorliegen, zu verstehen (Bodenrichtwertzone).

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück, dessen wertbeeinflussende Umstände für diese Bodenrichtwertzone typisch sind. (Richtwertgrundstück)

Der Bodenrichtwert der Richtwertzone 324019, in der sich das Bewertungsobjekt befindet, beträgt:

58,- EUR/m²

und ist wie folgt definiert:

Stichtag:	01.01.2022
Verfahrensgrund:	Sanierungsgebiet
Verfahrenszustand:	sanierungsunbeeinflusst
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Abgabenrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart:	Mischgebiet
Bauweise:	geschlossen
Geschosszahl:	2
Geschossflächenzahl:	1,2
Fläche:	500 m ²

Abweichungen des konkreten Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen wie u. a. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, Grundstücksgröße bewirken eine entsprechende Abweichung des konkreten Bodenwertes vom Bodenrichtwert.

1. Erschließungszustand	± 0 %
2. Grundstückslage	± 0 %
3. Art u. Maß der baul. Nutzung	± 0 %
4. Bodenbeschaffenheit	± 0 %

Grundbuch von Triptis, Blatt 390, Gemarkung Triptis, Flur 1, Flurstück 131, Größe 107 m²

107 m² x 58,- EUR/m² = 6.206,- EUR

Bodenwert des Bewertungsgrundstücks: 6.206,- EUR (sanierungsunbeeinflusst)

Anmerkung: Nach Beendigung der Sanierung müssen von dem Grundstückseigentümer Ausgleichsbeträge an die Stadt Triptis gezahlt werden.

4.2 Sachwertermittlung

Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23 ImmoWertV sowie § 1 – 8 ImmoWertV)

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 21 bis 23 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze (§ 1 bis 8 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts zu ermitteln. Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern: Das Sachwertverfahren kann auch zur Überprüfung anderer Verfahrensergebnisse in Betracht kommen. Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Gebäudemerkmale und Anpassung des Bodenwertes an die Verhältnisse des örtlichen Grundstücksmarktes.

Herstellungskosten

Die Herstellungskosten basieren auf den Normalherstellungskosten 2010. (NHK 2010) Diese normierten Herstellungskosten, die als Kostenkennwerte bezeichnet werden, sind in der Anlage der SW-Richtlinien festgeschrieben. Für die Höhe der Kostenkennwerte ist die Qualität der einzelnen Bauteile des Objektes maßgebend. Die Bauteile Außenwände, Dach, Fenster und Außentüren, Innenwände und Innentüren, Deckenkonstruktion und Treppen, Fußböden, Sanitäreinrichtungen, Heizung und sonstige technische Ausstattung werden nach Standardstufen klassifiziert. Mit Hilfe eines Punktsystems wird der wertmäßige Anteil eines jeden Bauteils ermittelt und in der Summe ergibt sich der anzusetzende Kostenkennwert des Bewertungsobjektes. Der Kostenkennwert ergibt sich somit für das Wohnhaus mit überwiegend Standardstufe 2 zu gewogen rd. 500,- EUR/m² bei Typ 2.32. (EG Rohbauzustand, derzeit für Wohnzwecke nicht nutzbar, OG ca. 92 m² WF für Wohnzwecke genutzt und nutzbar)

Preisindex / Gewählte Preisgrundlage

Die gewählte Preisgrundlage ist entsprechend den NHK 2010 die Preisgrundlage 2010. Der Preisindex zum Bewertungsstichtag beträgt 1,779.

Bruttogrundfläche (BGF)

Die BGF ist die Summe der marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes. (Äußere Maße Länge x Breite)

Bebaute Fläche $11,00 \text{ m} \times 5,50 \text{ m} = 60,50 \text{ m}^2 \times 3 \text{ Ebenen} = 181,50 \text{ m}^2$
zuzüglich 2. Gebäudeteil rechts rd. $7 \text{ m} \times 3 \text{ m} \times 3 \text{ Ebenen} = 63,00 \text{ m}^2$
plus rd. $3 \text{ m} \times 5 \text{ m} \times 3 \text{ Ebenen} = 45,00 \text{ m}^2$
BGF Wohnhaus gesamt: $289,50 \text{ m}^2 - 290 \text{ m}^2$

Baunebenkosten

Baunebenkosten sind nicht gesondert in Ansatz zu bringen, da sie bereits in den Kostenkennwerten enthalten sind.

Außenanlagen und besonders zu berechnende Bauteile

Im üblichen Umfang sind die Außenanlagen (u.a. Bodenbefestigungen, Einfriedung) und besonders zu berechnenden Bauteile (u.a. Balkone, Carport) in den Sachwertfaktoren enthalten und nicht gesondert zu berücksichtigen. Das ist in der weit überwiegenden Praxis der Fall. Nur bei besonderen Außenanlagen und besonders zu berechnenden Bauteilen, die auch von der Mehrheit der Marktteilnehmer als werterhöhend eingeschätzt werden, sind diese zusätzlich zu berücksichtigen.

Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer für das Wohnhaus der Standardstufe 2 wurde mit 60 Jahren ermittelt.

Rechnerische Restnutzungsdauer (RND)

Die rechnerische RND ergibt sich aus der Subtraktion des Alters der Gebäude von der üblichen Gesamtnutzungsdauer. (GND - Alter = 0 Jahre)

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Als wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre einzusetzen, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Hier müssen aufgrund der Anlage 4 der Sachwertrichtlinie 10 Jahre in Ansatz gebracht werden.

Wertminderung wegen Alters

Das Wertermittlungsobjekt lässt sich am Wertermittlungstichtag nicht mehr zum Herstellungswert verkaufen, da durch sein Alter eine Minderung des Wertes eingetreten ist. Diese Wertminderung wegen Alters bestimmt sich nach der Restnutzungsdauer und der Gesamtnutzungsdauer von Gebäuden und wird in einem Vohundertsatz des Herstellungswertes ausgedrückt.

Der Unterzeichnende berechnet die Wertminderung wegen Alters mit Hilfe der linearen Abschreibung. (GND 60 Jahre, RND 10 Jahre = 83 % lineare Abschreibung)

Die Anwendung der Abschreibungsmethode führt zu einer rechnerischen Wertberichtigung gegenüber dem Herstellungswert. Jede tatsächliche Abnutzung, die darüber hinausgeht, muss daher noch besonders berücksichtigt werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG) - § 8 Abs. 3 ImmoWertV

Weichen die Merkmale des zu bewertenden Grundstücks erheblich von den Grundstücksmerkmalen ab, die der Ableitung der herangezogenen Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze oder Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke zugrunde lagen, und können diese abweichenden Gegebenheiten nicht durch angemessene „Korrekturen“ (Anpassungsfaktoren) berücksichtigt werden, fallen alle verbleibenden Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks als „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ (einschließlich der Berücksichtigung von Rechten und Belastungen) unter den Gehalt des §8 Abs.3 ImmoWertV.

(3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

BoG beim Bewertungsobjekt: keine

SACHWERTERMITTLUNG

Wohnhaus
07819 Triptis, Strobelpplatz 5

Gewählte Preisgrundlage: NHK 2010
Preisindex 1,779

Brutto-Grundfläche (BGF) gesamt ca. 290 m²

Kostenkennwert NHK 2010, Typ 2,32 500,00 € /m²

Korrekturfaktor regional - 1,00

500,00 x 1,00 500,00 € /m²

Normalherstellungskosten am Bewertungsstichtag

500 EUR/m² 1,779 = 889,50 € /m²
rd. 890,00 € /m²

Herstellungskosten zum Bewertungsstichtag

290,00 m² x 890 € /m² = 258.100,00 €
258.100,00 €

übliche Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer: 10 Jahre

258.100,00 € x 83 Prozent - 214.223,00 €
= 43.877,00 €

Vorläufiger Sachwert = 43.877,00 €

Vorläufiger Sachwert (schadensfrei) gerundet 43.900,00 €

5. Ableitung des Verkehrswertes

Zusammenstellung

Sachwert

Bodenwert	6.206,- EUR
Sachwert Wohnhaus (vorläufig, schadensfrei)	<u>43.900,- EUR</u>
	50.106,- EUR
Summe vorläufiger Sachwert gerundet	50.100,- EUR
Marktanpassungsfaktor: $50.100,- \times 0,80 =$	40.080,- EUR
<u>Marktangepasster Sachwert gerundet</u>	<u>40.000,- EUR</u>

"Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln." (§ 8, Abs. 1 ImmoWertV)"

Der Unterzeichnende ermittelt nach § 194 BauGB den Verkehrswert.

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

Im vorliegenden Fall musste dem Charakter des Bewertungsobjekts entsprechend zur Ableitung des Verkehrswertes der Sachwert ermittelt werden, da die Eigennutzung im Vordergrund steht.

Der Sachwert ist in der Regel nicht mit dem Verkehrswert des Grundstücks identisch.

Es handelt sich um einen Zwischenwert, aus dem der Verkehrswert unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten ist. (Marktanpassung)

In die Sachwertermittlung gehen, außer dem Bodenwert, die marktrelevanten Komponenten wie Angebot und Nachfrage nicht ein.

Bei der Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert ist es deshalb zwingend erforderlich, von einem Sachwertfaktor auszugehen. (Marktanpassungsfaktor)

Bei einem Bodenrichtwertniveau von 58,- EUR/m² und einem vorläufigen Sachwert von 50.100,- EUR ist unter Berücksichtigung der vom GAA erstellten Auswertung über Marktanpassungsfaktoren für EFH/ZFH im Saale-Orla-Kreis sowie der aktuellen Nachfrage nach vergleichbaren Grundstücken von einem Sachwertfaktor in Höhe von 0,80 auszugehen.

(Verkehrswert gesamt gerundet 40.000,- EUR)

Unter Berücksichtigung aller wertrelevanter Umstände für das mit einem

Einfamilienhaus mit integrierter Garage

bebaute Grundstück in

07819 Triptis, Strobelplatz 5, Saale-Orla-Kreis, Bundesland Thüringen

Amtsgericht / Grundbuchamt Pößneck

Grundbuch von Triptis, Blatt 390

Ld. Nr. 1, Gemarkung Triptis, Flur 1, Flurstück 131, Grundstücksgröße 107 m²

wird der Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 12. Juli 2023

begutachtet mit

40.000,- EUR

IN WORTEN: VIERZIGTAUSEND
EURO

Ich versichere, dass ich dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt habe.

Aufgestellt:

Dipl.- Bauing. oec. Hilmar Matz

Öffentlich bestellter u. vereidigter

Sachverständiger

für die Bewertung bebauter u. unbebauter

Grundstücke



Löberschütz, den 17. August 2023