

Geschäftsnummer: K 12/23

IBH Dipl.-Ing.
INGENIEURBÜRO **Michael Hentrich**
HENTRICH

GUTACHTEN

zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)
i.S. des § 194 BauGB für das mit einem
Mehrfamilien-Wohnhaus (leerstehend)
bebaute Grundstück

öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Schachtweg 23a
06567 Bad Frankenhausen

Fon: 034671 / 5 59 70
Fax: 034671 / 5 59 71
Funk: 0172 / 140 93 36
Mail: info@ib-hentrich.de
Web: www.ib-hentrich.de

Straße: Wiesenstraße 3
Ort: 99510 Apolda
Kreis: Landkreis Weimarer Land
Bundesland: Thüringen
Vorgang: Wertfeststellung zwecks Zwangsversteigerung
Auftraggeber: Amtsgericht Weimar
Ernst-Kohl-Straße 23a
99423 Weimar



Amtsgericht: Apolda

Grundbuch: Apolda

GB-Blatt: 7025

Flur: 21

Flurstück(e): 4480

Stichtag: 07.11.2024

Verkehrswert: 17.400,00 €

Das Wertgutachten umfasst 19 Seiten und 11 Seiten Anlagen.
Es wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon eine Ausfertigung
für meine Unterlagen.

Inhaltsangabe		
Gliederung		Seite
0.0.	Zusammenstellung der Werte	3
1.0.	Allgemeine Angaben	4
2.0.	Beschreibung des Grundstücks	5
2.1.	Tatsächliche Eigenschaften	5
2.2.	Konjunkturelle und strukturelle Lage	7
2.3.	Rechtliche Gegebenheiten	7
3.0.	Beschreibung der baulichen Anlagen	8
3.1.	Mehrfamilien-Wohnhaus	8
3.2.	Bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen	12
4.0.	Wertermittlung	12
4.1.	Grundlagen	12
4.1.1.	Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Verkehrswertermittlung	12
4.1.2.	Verwendete Wertermittlungsliteratur	12
4.1.3.	Bestimmung des Wertermittlungsverfahrens	12
4.2.	Flächenberechnungen	13
4.3.	Bodenwertermittlung	14
4.4.	Ertragswertermittlung	15
4.4.1.	Mieten / Gebäuderohrerträge	16
4.4.2.	Ermittlung des Ertragswertes des Mehrfamilien-Wohnhauses	16
5.0.	Verkehrswertermittlung	18

Anlagen (Kartenausschnitte, Auszug aus der Liegenschaftskarte, Lageplan, Fotos)

0.0. Zusammenstellung der Werte

PLZ: 99510	Ort: Apolda	Straße: Wiesenstraße 3
Objekt: Mehrfamilienhaus	Auftraggeber: Amtsgericht Weimar	AZ: K 12/23

Allgemeine Angaben: Gemarkung: Apolda Flur: 21 Flurstücke: 4480
Eigentümer: siehe separates Schreiben
Zwangsverwalter: kein
Insolvenzverwalter: kein
Verwalter nach § 26 WEG: kein
Mieter / Pächter: keine

Bodenwert: 17.400,00 € **Fläche:** 249 m²

Teilflächen	€/m ²	Fläche [m ²]	Erschließung *	Zustand
1. Flurstück 4480 - Bauland	70,00	249	beitragsfrei	Bauland
2.				

Bauliche Nutzbarkeit *		Planungsgrundlagen *		Wertrelevante Nutzung [1] **	Erschließungs-zustand *	Zustand und Entwicklung *
<input type="checkbox"/> WS Siedlungsgebiet	<input type="checkbox"/> nicht ausgewiesen	[1] Wohnnutzung	<input checked="" type="checkbox"/> beitragsfrei	<input checked="" type="checkbox"/> Bauland		
<input type="checkbox"/> WR reines Wohngebiet	<input type="checkbox"/> Denkmalschutz	[] EFH / ZFH offene Bebauung	<input type="checkbox"/> pflichtig	<input type="checkbox"/> Rohbauland		
<input checked="" type="checkbox"/> WA allgemeines Wohngebiet	<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan	[] Reihenhaus	<input type="checkbox"/> abgegolten/ historische Str./ ortstüblich erschlossen	<input type="checkbox"/> Bauerwartungsland		
<input type="checkbox"/> WB besonderes Wohngebiet	<input type="checkbox"/> qualifizierter B-Plan	[] Mehrfamilienhaus	<input type="checkbox"/> teilweise gezahlt	<input type="checkbox"/> besondere land- oder forstwirtschaftliche Flächen		
<input type="checkbox"/> MD Dorfgebiet	<input type="checkbox"/> Vorhabenbezogener Bebauungsplan	[] Eigentumswohnung	<input type="checkbox"/> nicht feststellbar	<input type="checkbox"/> reine land- oder forstwirtschaftliche Fläche		
<input checked="" type="checkbox"/> MI Mischgebiet	<input type="checkbox"/> Gebiet nach § 33 BauGB	[] gemischt genutztes Gebäude		<input type="checkbox"/> Sonstige Flächen (z.B. Gemeinbedarf)		
<input checked="" type="checkbox"/> MK Kerngebiet	<input checked="" type="checkbox"/> Gebiet nach § 34 BauGB	[] Dienstleistung				
<input type="checkbox"/> GE Gewerbegebiet	<input type="checkbox"/> Gebiet nach § 35 BauGB	[] gewerbliche Nutzung				
<input type="checkbox"/> GI Industriegebiet	<input type="checkbox"/> Sanierungsgebiet	[] Garagen				
<input type="checkbox"/> SO Sondergebiet	<input type="checkbox"/> städtebaulicher Entwicklungsbereich	[] Produktionsgebäude				
		[] Sonstige				

Hauptnutzungen	Wohn-/ Nutzfläche [m ²]	Note	Miete/Pacht [€/m ²]		Reparatur-Rückstau	
			nachhaltig erzielbar	tatsächlich	[€]	[€/m ²]
1. Wohnhaus EG	~ 120	5	7,50	leerstehend	~ 720.000	~ 2.000
2. Wohnhaus 1.OG	~ 120	5	7,25	leerstehend		
3. Wohnhaus 2.OG	~ 120	5	7,00	leerstehend		

Allgemeine Gebäudeangaben (nur Wohnhaus)

Denkmalschutz: nein **Sanierungsgebiet:** nein **Baulasten:** nein
Baujahr: 1900 - 1910 **Gesamtnutzungsdauer:** - Jahre **Restnutzungsdauer:** - Jahre
Jahresrohertrag: **Bewirtschaftungskosten:** **Jahresreinertrag:**
Liegenschaftszins: **Barwertfaktor:**
Summe Reparatur-Rückstau (Bauschäden/Baumängel/Verschleißerscheinungen): - €
Sachwert (marktangep.): - € **Jahresrohertragsfaktor:** -
Ertragswert: - € **Jahresreinertragsfaktor:** -

Verkehrswert: 17.400,00 € **Wertermittlungsstichtag:** 07.11.2024

* Zutreffendes ankreuzen ** [Anz.] Anzahl angeben

1.0. Allgemeine Angaben

1.1. Auftraggeber Amtsgericht Weimar
Ernst-Kohl-Straße 23a
99423 Weimar

1.2. Lage des Objekts

Stadt/Gemeinde: 99510 Apolda
Straße: Wiesenstraße 3
Kreis: Weimarer Land
Bundesland: Thüringen

1.3. Amtsgericht/Grundbuch

Amtsgericht: Apolda
Gemarkung: Apolda
Grundbuchblatt: 7025

Katasterangaben:	Flur:	Flurstück:	Nutzung:	Größe:
BV lfd. Nr. 1	21	4480	GF	249 m ²

1.4. Eigentümer siehe separates Schreiben

1.5. Nutzungsart des Objekts Mehrfamilien-Wohnhaus mit 6 WE (leerstehend);
die übrige Grundstücksfläche ist verwilderte und zuge-
wachsene Grünfläche im westlichen Grundstücksbereich,

1.6. Sonstige Angaben

Zweck der Wertermittlung: Wertfeststellung zwecks Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag: 07.11.2024
Tag der Ortsbesichtigung: 07.11.2024
Teilnehmer am Ortstermin: Unterzeichner als Sachverständiger

verwendete Unterlagen: Beschluss des Amtsgerichtes Weimar
[Geschäfts-Nr. K 12/23] vom 06.09.2024,
Grundbuchauszug vom 27.08.2024,
Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 11.09.2024,
eigene Ortsbesichtigung am 07.11.2024

1.7. Bewertungsgrundsätze

Die Aufnahme der wertrelevanten Details des Grundstücks wurde vom Unterzeichner mit der notwendigen Sorgfalt vorgenommen.

Sämtliche Feststellungen zur Beschaffenheit und zu Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich durch Inaugenscheinnahme am Tag der Ortsbesichtigung sowie aufgrund von Angaben beim Ortstermin.

Es wurden keine Bauteil-, Baustoffprüfungen oder Bodenuntersuchungen durchgeführt; eine Funktionsprüfung der gebäudetechnischen oder sonstigen Anlagen erfolgte nicht. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie diese zerstörungsfrei erkennbar waren.

Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich rechtlicher Bestimmungen (Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Regelungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht.

Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel sowie für sonstige bei der Ortsbesichtigung nicht feststellbare Grundstücksgegebenheiten wird ausgeschlossen.

Sämtliche durch den Sachverständigen durchgeführten Aufmaße sind nur für diese Wertermittlung bestimmt; sie wurden für die Wertermittlung hinreichend genau ausgeführt, ein Anspruch auf absolute Genauigkeit wird nicht erhoben.

Die Beschreibung der Gebäude und baulichen Anlagen erfolgt ebenfalls in der wesentlichen Ausführung und Ausstattung, in Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

2.0. Beschreibung des Grundstücks

2.1. Tatsächliche Eigenschaften

Ort / Einwohnerzahl: Apolda ist eine Stadt mit ca. 23.000 Einwohnern und Sitz des Landkreises Weimarer Land.

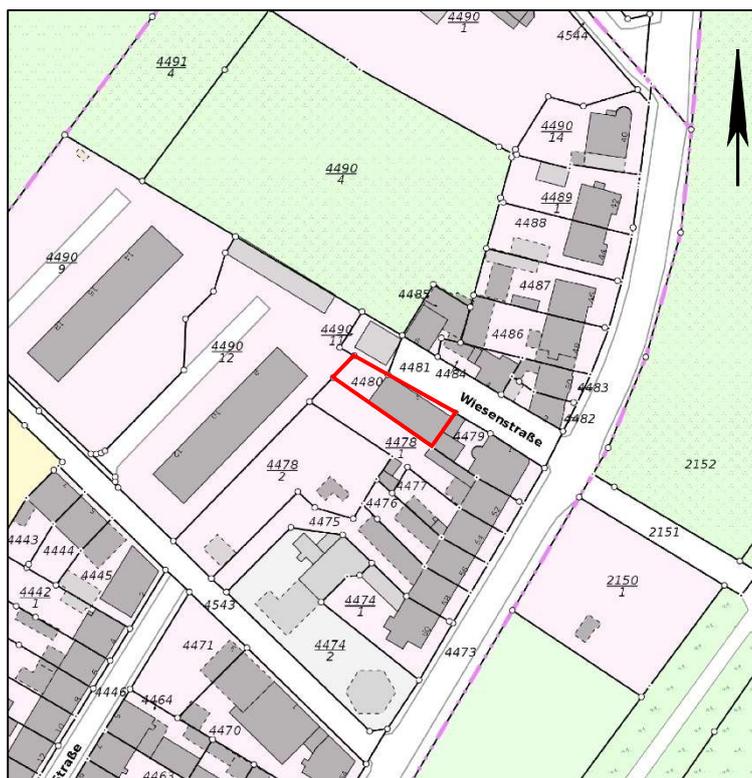
In Apolda sind alle wesentlichen Verwaltungs- und Dienstleistungseinrichtungen (Kindertagesstätten, Schulen, Ärzte und Krankenhaus, Gaststätten und Einkaufsmöglichkeiten) vorhanden. Die Stadt verfügt über 4 Gewerbegebiete. Öffentliche Verkehrsmittel (Linienbusverkehr und Bahnhof) sind ebenfalls im Ort vorhanden.

Überregionale Verkehrsverbindungen sind durch die Bundesstraße B 87 am westlichen Ortsrand gegeben; die Autobahn A 4 ist ca. 16 km entfernt. Die Entfernung zur Landeshauptstadt Erfurt beträgt ca. 45 km, nach Weimar ca. 20 km und nach Jena ca. 16 km.

Lagemerkmale: Das Bewertungsgrundstück liegt im südwestlichen Bereich von Apolda; die Entfernung zum Zentrum (Rathaus) beträgt fußläufig ca. 1,4 km.

Das Grundstück grenzt nordseitig an die öffentliche Straße „Wiesenstraße“. In den anderen Richtungen schließen sich weitere bebaute Grundstücke an.

Lageskizze:
(unmaßstäblich)



Wohnlage: Das Grundstück hat eine relativ einfache, abgelegene Wohnlage.

Art der Bebauung in der Umgebung: Die Umgebung ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt; Die Bauweise ist offen, ein- bis dreigeschossig.

Immissionen: Nicht über das normale Maß hinaus gehend.

topographische Lage: Das Gelände steigt in westlicher Richtung an.

Grundstücksgestalt und -form:	<p>Das Grundstück ist viereckförmig geschnitten.</p> <p>Straßenfrontlänge (nordseitig): ca. 19 m mittlere Grundstücksbreite (Nord-Süd-Richtung): ca. 8,5 m</p> <p>Das Grundstück ist aufgrund seiner geringen Tiefe nur über Grenzbebauung als Baugrundstück geeignet.</p> <p>Der genaue Zuschnitt kann dem Auszug aus der Liegenschaftskarte (siehe Anlage) entnommen werden.</p>
Erschließung:	<p>Erschließung umfasst alle Maßnahmen, die von öffentlicher oder privater Seite ergriffen werden müssen, um Grundstücke ihrer Bestimmung gemäß zu nutzen. Zu diesen Maßnahmen zählen Aufwendungen für Verkehrsanbindung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen.</p>
- Straßenart:	Gemeindestraße als Sackgasse, nur Anliegerverkehr.
- Straßenausbau:	Teilausgebaut; die Fahrbahn ist grob mit Schotter bzw. Split befestigt; Gehwege sind nicht vorhanden.
- Höhenlage zur Straße:	Das Grundstück liegt höhengleich mit der Zufahrtsstraße.
- Anschlüsse an Ver-/ Entsorgungsleitungen:	<p>Elektroenergie und Trinkwasser aus dem öffentlichen Netz waren früher vorhanden, derzeit jedoch stillgelegt / abgeklemmt. Die Entwässerung erfolgte früher in den öffentlichen Abwasserkanal.</p> <p>Nach Auskunft der Apoldaer Wasser GmbH sind die Anschlüsse körperlich noch vorhanden und müssen vor der Inbetriebnahme aber auf ihre Funktionsweise geprüft werden.</p>
- beitrags- und abgabenrechtliche Situation:	<p>Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen und ist im Sinne des § 127 ff BauGB erschließungsbeitragsfrei. Die Erhebung von Beiträgen für die Verbesserung oder Erneuerung der Erschließungsanlagen regelt sich nach dem Kommunalabgabengesetz bzw. aufgrund von örtlichen Satzungen.</p> <p>Nach Auskunft der Apoldaer Wasser GmbH bestehen keine offene Forderungen.</p> <p>Nach Auskunft der Stadt Apolda wurden bisher keine Straßenausbaubeiträge erhoben. Derzeit sind auch keine Baumaßnahmen geplant, die eine Beitragspflicht auslösen.</p>
Grenzverhältnisse:	Es besteht mehrseitige Grenzbebauung des Wohnhauses.
Baugrund: (soweit augenscheinlich ersichtlich)	Ein Baugrundgutachten lag dem Sachverständigen nicht vor. Der Baugrund wird bei dieser Bewertung als normal tragfähig unterstellt. Sichtbare Grundwasserschäden wurden nicht vorgefunden.
Vorhandene Bebauung:	<p>Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Mehrfamilien-Wohnhaus (ehemals mit 6 WE) bebaut. Das Grundstück ist seit ca. 25 Jahren leerstehend.</p> <p>Die übrige Grundstücksfläche ist verwilderte, zugewachsene Grünfläche im westlichen Grundstücksbereich. Dieser Grundstücksbereich ist nur über ein Fenster im EG zugänglich.</p>
Stellplätze:	Stellplätze sind auf dem Grundstück nicht vorhanden und auch nicht vorhanden.

2.2. Konjunkturelle und strukturelle Lage

Arbeitsmarkt:	Die Arbeitslosenquote im Landkreis Weimarer Land liegt mit 4,4 % (Stand Okt. 2024) auf einem niedrigen Niveau, unter dem Landesdurchschnitt von Thüringen mit 6,1 % und unter dem Bundesdurchschnitt von 6,0 %.
Wirtschaftliche Lage:	Der Landkreis Weimarer Land weist eine mittlere Wirtschaftskraft auf. Dies spiegelt sich letztlich auch im Kaufkraftindex wider, der im Landkreis Weimarer Land mit 90,1 (Stand 2024) im unteren Bereich liegt, unterhalb des Bundesdurchschnittes von 100 und auf Höhe des Landesdurchschnittes Thüringens von 90,1.
Bevölkerungsentwicklung:	Nach Auskunft des Landratsamtes Weimarer Land und Recherchen im Internet ist die Einwohnerzahl in den vergangenen Jahren kontinuierlich zurückgegangen, seit 1990 um über 20 %. Nach der aktuellen Prognose des Thüringer Landesamtes für Statistik ist der Landkreis Weimarer Land von einer mittleren Abnahme des Bevölkerungsbestandes gekennzeichnet, d.h. bis 2040 ist mit einem weiteren Bevölkerungsrückgang von ca. 5 - 10 % zu rechnen.
Immobilienmarkt:	Der örtliche Immobilienmarkt ist von einem relativ geringen Leerstand an Wohnobjekten geprägt. Nach Recherchen bei ortsansässigen Maklern sowie eigenen Marktbeobachtungen sind die Immobilienpreise bis ca. 2010 aufgrund der mangelnden Nachfrage (Bevölkerungsrückgang, schwache Wirtschaftskraft) gesunken, wobei seit 2012 / 2013 eine ansteigende Tendenz zu verzeichnen war. Aufgrund der in den letzten Jahren stark gestiegenen Bau- und Energiekosten sowie der aktuell hohen Baufinanzierungszinsen ist seit ca. Mitte 2022 eine Stagnation bzw. ein Rückgang der Immobilienpreise zu verzeichnen.

2.3. Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch:	In der 2. Abteilung des Grundbuchs besteht folgende Eintragung: 2 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Weimar, AZ: K 12/23) gemäß Ersuchen vom 08.05.2023; eingetragen am 11.05.2023. Die Eintragung wird als nicht wertbeeinflussend eingeschätzt und bei der weiteren Bewertung nicht berücksichtigt.
Baulasten:	Gemäß der Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 26.09.2024 ist keine Baulast eingetragen.
nicht eingetragene Lasten/Rechte:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte sind dem Sachverständigen nicht bekannt geworden.
Altlasten:	Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster wurde nicht eingeholt. Aufgrund der bisher ausgeübten Wohnnutzung und nach Angaben beim Ortstermin ist kein Verdacht auf Altlasten auf dem Bewertungsgrundstück gegeben. Bei dieser Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass kontaminationsfreie Bodenverhältnisse vorliegen.

Denkmalschutz:	Es besteht kein Denkmalschutz.
Umlegung-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:	Das Grundstück liegt im Bereich einer Gestaltungssatzung der Stadt Apolda.
Zulässige Nutzung:	<p>Die planungsrechtlichen Merkmale eines Grundstücks sind in erster Linie den bestehenden Bauleitplänen zu entnehmen (Flächennutzungs- und Bebauungspläne).</p> <p>Das Wertermittlungsobjekt liegt gemäß der Auskunft der Stadt Apolda, Stadtplanung, nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (§ 30 BauGB), sondern „innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles“ (§ 34 BauGB).</p> <p>Ein Vorhaben ist dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben.</p> <p>Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Apolda hat derzeit keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Im Entwurf des Flächennutzungsplanes von Apolda ist das Gebiet des Bewertungsgrundstücks als gemischte Baufläche und Wohnbaufläche dargestellt.</p>
Grundstücksqualität:	<p>Entscheidend für die Bewertung von Grundstücken ist die Beantwortung der Frage, welche Qualität dem Grundstück beizumessen ist, das heißt, welche Entwicklungsstufe es von der reinen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Fläche über Bauerwartungsland und Rohbauland bis zum baureifen Land erreicht hat.</p> <p>Aufgrund der tatsächlichen Merkmale und den rechtlichen Gegebenheiten ist das zu bewertende Grundstück gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) § 3 als „Baureifes Land“ einzustufen.</p>

3.0. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1. Mehrfamilien-Wohnhaus

Art des Gebäudes:	teilunterkellertes, dreigeschossiges Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss,
Nutzung:	Mehrfamilien-Wohnhaus, seit ca. 25 Jahren leerstehend,
Baujahr/Alter:	das Gebäude wurde 1900 - 1910 errichtet,
Bauweise:	Mauerwerks-/ Holzfachwerksbauweise,
Gründung:	Streifenfundamente aus Natursteinmauerwerk / Beton,
Außenwände:	
Keller:	massiv aus Mauerwerk,
Geschosse:	massiv aus Mauerwerk, tlw. Holzfachwerk mit Ausfachung,
Innenwände:	
Keller:	massiv aus Mauerwerk,
Geschosse:	Holzfachwerk mit Ausfachung,

Decken:	
Keller:	massive Decke (Stahlträger / massive Kappen),
Geschosse:	Holzbalkendecken,
Dach:	
Konstruktion:	Pfetten-/Sparrendach aus Holzsparren mit Stielen,
Dachform:	Mansard- bzw. Pultdach,
Dacheindeckung:	Vollschalung, Schweißbahnabdichtung / Pappschindeldeckung,
Dachentwässerung:	alte vorgehängte Dachrinnen,
Blitzschutz:	nicht vorhanden,
Fassade:	Klinkermauerwerk,
Innenwandflächen:	
Treppenraum:	Putz und Anstrich,
Flure:	Putz und Anstrich bzw. Raufasertapete und Anstrich,
Wohn-/Schlafräume:	Putz und Anstrich bzw. Raufasertapete und Anstrich,
Küchen:	Putz und Anstrich bzw. Raufasertapete und Anstrich,
Toiletten / Bäder:	Putz und Anstrich, teilweise Paneelverkleidung,
Keller:	teilweise einfacher Putz, überwiegend ohne Putz,
Deckenflächen:	
Treppenraum:	Putz und Anstrich,
Flure:	Putz und Anstrich / Styroporplatten / einfache Holzplattenverkleidung,
Wohn-/Schlafräume:	Putz und Anstrich / Styroporplatten / einfache Holzplattenverkleidung,
Küchen:	Putz und Anstrich / Styroporplatten / einfache Holzplattenverkleidung,
Toiletten / Bäder:	Putz und Anstrich, teilweise Paneelverkleidung,
Keller:	teilweise einfacher Putz,
Fußböden:	
Treppenraum:	alte Fußbodenfliesen bzw. Holzfußboden und PVC-Belag,
Flure:	Holzdielen / Holzfußboden und PVC-Belag,
Wohn-/Schlafräume:	überwiegend Holzdielen,
Küchen:	alte Fußbodenfliesen bzw. Holzfußboden und PVC-Belag,
Toiletten / Bäder:	geringfügig Fußbodenfliesen,
Keller:	Ziegelflachsicht,
Fenster:	
Geschosse:	alte einfach verglaste Holzfenster, ohne Rollläden, Dachflächenfenster und Dachausstiege,
Keller:	alte einfache Fenster,
Türen:	
Hauseingangstür:	alte einfache Holztür mit Lichtausschnitt,
Innentüren:	einfache glatte Holztüren bzw. alte Holzfüllungstüren, teilweise als Schiebetüren,
Keller:	Holzlattentüren,
Treppen:	
Geschoßtreppen:	gestemmte Holztreppen, zweiläufig mit Zwischenpodest, seitliches Holzgeländer,
Dach:	-
Keller:	massive Treppe aus Natursteinstufen,
Heizung:	
Heizungsart:	ehem. Einzelöfen / feste Brennstoffe,

Schornsteine:	gemauerte Schornsteine,
Elektroinstallation:	alte einfache Ausstattung, teilweise Aufputzinstallation,
Sanitärinstallation:	Wasseranschluss war im EG und 1. / 2.OG vorhanden, der Wasserzähler wurde ausgebaut,
Einrichtungen:	Badewanne, Dusche, Waschbecken, Stand-WC;
Leitungen:	Kunststoff- bzw. Stahlrohrleitungen,
Standard:	alte einfache Ausstattung und Qualität,
Warmwasserbereitung:	ehemals dezentral über Boiler / Kohlebadeofen,
besondere Bauteile:	teilweise Kellerlichtschächte,

Raumbeschreibung:

KG:	h ~ 1,90 m	- Kellerflur mit Kellertreppe, Kellerräume / Mieterkeller,
EG:	h ~ 2,70 - 2,75 m	- Treppenraum mit Treppen zum KG und 1.OG, - 2 abgeschlossene Wohnungen mit je: Flur, Wohn-/ Schlafräume, Küche, Bad oder Toilette (Badewanne / Dusche, Waschbecken, Stand-WC),
1.OG:	h ~ 2,95 m	- Treppenraum mit Treppe zum 2.OG, - 2 abgeschlossene Wohnungen mit je: Flur, Wohn-/ Schlafräume, Küche, Bad oder Toilette (Badewanne / Dusche, Waschbecken, Stand-WC),
2.OG:	h ~ 2,80 m	- Treppenraum mit Treppe zum DG, - 2 abgeschlossene Wohnungen mit je: Flur, Wohn-/ Schlafräume, Küche, Bad oder Toilette (Badewanne / Dusche, Waschbecken, Stand-WC),
Dach:	h ~ 2,80 m	- ehem. einfache provisorische Wohnräume bzw. Lagerboden,

Baulicher Zustand/Wertminderung

Grundrissgestaltung/ Nutzungsmöglichkeiten:	Das Gebäude hat entsprechend des Baujahres eine einfache Grundrissgestaltung. Es wurde als Mehrfamilien-Wohnhaus konzipiert und dementsprechend genutzt. Es ist seit über 25 Jahren leerstehend. Das Gebäude ist wirtschaftlich überaltert und entspricht hinsichtlich folgender Punkte nicht heutigen, zeitgemäßen Ansprüchen und Maßstäben: - einfache Grundrissgestaltung mit Durchgangszimmern und gefangenen Räumen,
Belichtung/Besonnung:	Teilweise eingeschränkt.
Bauausführung:	Einfache Bauweise mit den seinerzeit zur Verfügung stehenden Baustoffen.
Modernisierungen:	Nach 1990 wurden keine wesentlichen Modernisierungen durchgeführt.
Energieausweis:	Ein Energieausweis existiert nicht.
Energieeffizienz / energetische Beschaffenheit:	Das Gebäude entspricht hinsichtlich der Wärmedämmeigenschaften nicht dem heutigen Stand der Bautechnik bzw. den aktuellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen (GEG) z.B. im Bereich der Außenwände, der Fenster und der Hauseingangstür sowie der Decke über dem 2.OG.

Bauschäden/Baumängel:	<p>Es wurden folgende Baumängel / Bauschäden festgestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">- Keller: Stahlträger der Decke mit erheblicher Korrosion, Kellerfenster äußerst schadhaft, Wände und Fußboden mit baujahrstypischen Durchfeuchtungen,- Fassade: Klinkermauerwerk mit erheblichen Auswaschungen, offenen Fugen und Verwitterungen, Klinkersteine haben sich teilweise gelöst,- Dachdeckung / Dachrinnen: veraltet, teilweise verschlissen,- Wände: alle Außen- und Innenwände mit Rissbildungen, Sockelbereich im EG mit erheblichen Feuchte-/Putzschäden,- Fußböden: Holzdielen schadhaft, tlw. mit Schädlingsbefall,- Treppenraum: Fußbodenfliesen äußerst schadhaft- Fenster, Türen, Treppen: äußerst schadhaft / verschlissen,- haustechnischer Ausbau (Elektro, Sanitär, Heizung): technisch überaltert bzw. teilweise demontiert,- das gesamte Gebäude befindet sich in einem äußerst verschlissenen und schadhaften Zustand und ist im derzeitigen Zustand nicht bewohnbar,
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	<ul style="list-style-type: none">- es besteht ein erheblicher Instandhaltungsrückstau,- die heutigen Anforderungen des GebäudeEnergieGesetzes werden teilweise nicht erfüllt (siehe Energieeffizienz),- teilweise wirtschaftliche Überalterung (siehe oben),- teilweise Ablagerungen (alter Hausrat, etc.) im Wohnhaus,
Restnutzungsdauer:	<p>Für die Einschätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer kommt es nach dem geltenden Recht nicht auf die technische Restnutzungsdauer (abhängig von der Bauart, der Bauweise und dem Erhaltungszustand) an.</p> <p>Vielmehr ist für die Bewertung die wirtschaftliche Restnutzungsdauer maßgebend. Darunter versteht man den Zeitraum, in dem ein Gebäude entsprechend seiner Zweckbestimmung allgemein wirtschaftlich nutzbar ist.</p> <p>Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer liegt aufgrund der Schnelllebigkeit insbesondere der Ausbaumaterialien im Allgemeinen unter der technischen Lebensdauer eines Gebäudes. Dies wird daran deutlich, dass die Gebäude zum Erhalt ihrer Wirtschaftlichkeit in Abhängigkeit von ihrer Nutzung in regelmäßigen Zeitintervallen instandgesetzt und modernisiert werden müssen, um ihre wirtschaftliche Nutzungs- und Renditefähigkeit zu erhalten.</p> <p>Umfangreiche Objektmodernisierungen führen im Allgemeinen zu einer Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, während eine mangelhafte Pflege bzw. unzureichende Instandhaltung der Gebäudesubstanz eine Verkürzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Folge haben können.</p> <p>Das Wohnhaus ist im derzeitigen Zustand <u>nicht</u> nutzbar.</p> <p>Unter Annahme eines grundhaft instandgesetzten und modernisierten Bauzustandes wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf ca. 55 Jahre geschätzt.</p>
Allgemeine und wirtschaftliche Beurteilung:	<p>Das Gebäude wurde in einfacher Bauweise mit den seinerzeit zur Verfügung stehenden Baustoffen errichtet und nach 1990 nicht modernisiert. Es befindet sich in einem schadhaften und verschlissenen Bauzustand.</p> <p>Die allgemeinen Anforderungen an heutige Wohnbedingungen hinsichtlich des Ausbaugrades sowie der Wärme- und Schalldämmung werden <u>nicht</u> erfüllt.</p>

Unter Berücksichtigung

- des schadhaften und verschlissenen Bauzustandes

sowie

- der aktuell mäßigen Nachfrage nach derartigen Objekten

wird die Marktfähigkeit (Verkaufbarkeit) des Bewertungsobjekts
als insgesamt stark eingeschränkt eingeschätzt.

3.2. Bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen

Hausanschlüsse: ehemals Leitungen für Elektroenergie, Be- und Entwässerung,
die Anschlüsse wurden stillgelegt bzw. abgeklemmt,

Freiflächen: der westliche Grundstücksbereich ist verwilderte, zugewachsene Grünfläche; dieser Grundstücksbereich ist nur über ein Fenster im EG zugänglich,

Einfriedungen: -

4.0. Wertermittlung

4.1. Grundlagen

4.1.1. Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Verkehrswertermittlung

Die Wertermittlung erfolgt in Anlehnung an:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 i.d.z.Z. gültigen Fassung
- Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV - vom 14.07.2021
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) vom 20.09.2023
- Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 i.d.z.Z. gültigen Fassung
- DIN 277 (2005): Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau

4.1.2. Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Kleiber**: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, 2023, Bundesanzeiger Verlag
- [2] **Simon, Kleiber, Joeris, Simon**: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage, 2004, Luchterhand Verlag
- [3] **Sprengnetter, Hans Otto**: Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien, Lehrbuch, Loseblattsammlung, WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung, in der aktualisierten Version, WertermittlungsForum Sinzig
- [4] **GUG**: Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung, Luchterhand Verlag
- [5] **Der Immobilienbewerter**, Zeitschrift für die Bewertungspraxis, Bundesanzeiger Verlag
- [6] **Seminarunterlagen** des Sachverständigen

4.1.3. Bestimmung des Wertermittlungsverfahrens

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nach der Immobilienwertermittlungsverordnung:

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren,
- das Sachwertverfahren,
- oder mehrere dieser Verfahren

heranzuziehen.

Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Dies setzt jedoch voraus, dass eine genügende Anzahl von Vergleichsobjekten mit hinreichend übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen vorliegt.

Das Ertragswertverfahren ist bei solchen Gebäuden anzuwenden, die vorrangig zur Ertragserzielung bestimmt sind. Hierzu wird der Wert im Wesentlichen durch die marktüblich erzielbaren Erträge bestimmt.

Dabei sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, wie z.B.:
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der marktüblichen Miete),
- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltung oder Bauschäden und Baumängel, soweit sie nicht bereits durch einen reduzierten Ertragsansatz oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt wurden.

Das Sachwertverfahren wird überwiegend bei Grundstücken mit Gebäuden angewendet, die der Eigennutzung dienen und bei denen es auf einen Gewinn nicht in erster Linie ankommt (Ein- und Zweifamilienhäuser u.ä.). Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale.

Der Sachwert des Bewertungsgrundstückes umfasst den Bodenwert einschl. dem Bauwert der darauf stehenden Gebäude und baulichen Anlagen.

Der Bauwert entspricht den Herstellungskosten der Gebäude, der baulichen Anlagen und der Außenanlagen inklusive Baunebenkosten unter Berücksichtigung der Wertminderung sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände.

Zu den besonders zu bewertenden Bauteilen gehören Eingangstreppe, Terrassen, Balkone, Dachaufbauten, Überdachungen und so weiter.

Unter dem Begriff besondere Betriebseinrichtungen versteht man Personen-/Lastenaufzüge, Müllbeseitigungsanlagen, gemeinschaftliche Wasch- und Badeeinrichtungen, Kamine, Einbauschränke usw..

Zu den Außenanlagen gehören vor allem Einfriedungen, Tore, Stützmauern, Wege- und Platzbefestigungen und die außerhalb der Gebäude gelegenen Ver- und Entsorgungsanlagen.

Der Bauwert der Gebäude wird auf der Basis von Normalherstellungskosten in Werten von 2010 ermittelt.

Welches der möglichen Bewertungsverfahren für die Ermittlung des Verkehrswertes zugrunde zu legen ist, muss gemäß § 6 der ImmoWertV nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände entschieden werden.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Bewertung eines Mehrfamilienhauses, die nach den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig nach dem Ertragswertverfahren durchzuführen ist.

4.2. Flächenberechnungen

bebaute Fläche:

Länge x Breite

Mehrfamilien-Wohnhaus	19,00 m	x	8,50 m	=	161,50 m ²
gerundet					162,00 m ²

Anmerkung: Gebäudemaße aus dem Auszug aus der Liegenschaftskarte abgegriffen.

Grundflächenzahl GRZ:

bebaute Fläche / Grundstücksfläche:

162,00 m ²	/	249,00 m ²	=	0,65
-----------------------	---	-----------------------	---	------

Geschossfläche:

bebaute Fläche x Geschosszahl:

Mehrfamilien-Wohnhaus	161,50 m ²	x	4	=	646,00 m ²
gerundet					646,00 m ²

Geschossflächenzahl GFZ:

Geschossfläche / Grundstücksfläche:

646,00 m ²	/	249,00 m ²	=	2,59
-----------------------	---	-----------------------	---	------

Die realisierte bauliche Ausnutzung des Bewertungsgrundstückes ist hoch und liegt nach Einschätzung des Sachverständigen über der baulichen Ausnutzung der Umgebungsbebauung.

Mehrfamilien-Wohnhaus **Wohnflächen:** (überschläglich mittels Nutzflächenfaktor ermittelt)

Nr.	WE / NE	
1.	Erdgeschoss	~ 120 m ²
2.	1. Obergeschoss	~ 120 m ²
3.	2. Obergeschoss	~ 120 m ²
Wohnfläche insgesamt - Annahme 6 WE		~ 360 m²

4.3. Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) § 40 ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

Anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte (ImmoWertV § 26) herangezogen werden, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage,
- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem erschließungs-/beitragsrechtlichen Zustand und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück, dessen wertbeeinflussende Umstände für diese Bodenrichtwertzone typisch sind (Richtwertgrundstück). Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Weimarer Land beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation hat für dieses Gebiet von Apolda zum Stichtag 01.01.2024 folgenden Bodenrichtwert ermittelt:

Bodenrichtwertzone 711800: - 70,00 €/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe: - Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung: - Allgemeines Wohngebiet WA
beitrags- und abgaben-
rechtlicher Zustand: - erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Anzahl der Vollgeschosse: - keine Angabe
Bauweise: - keine Angabe
Grundstücksfläche: - keine Angabe
Grundstückstiefe: - keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag - 07.11.2024
Entwicklungsstufe: - Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung: - bebaut mit einem Mehrfamilien-Wohnhaus
beitrags- und abgaben-
rechtlicher Zustand: - frei
Anzahl der Vollgeschosse: - vier
Bauweise: - offen
Grundstücksfläche: - 249 m²
Grundstückstiefe: - ca. 8,5 m

Da das Bewertungsgrundstück in den wesentlichen, wertbeeinflussenden Faktoren (Lage, Nutzung, Erschließung) mit dem Richtwertgrundstück übereinstimmt, halte ich den Bodenrichtwert von 70,00 €/m² für angemessen.

Zwischen dem Wertermittlungsstichtag und dem Stichtag des angeführten Bodenwertes sind keine signifikanten Veränderungen des allgemeinen Bodenpreisniveaus im örtlichen Grundstücksmarkt feststellbar. Der Bodenwert wird somit ohne Anpassung in Ansatz gebracht.

Flurstück 4480 - Bauland:	249,00 m ²	x	70,00 € pro m ²	=	17.430,00 €
Bodenwert gerundet:					17.400,00 €

4.4. Ertragswertermittlung

Erläuterung zur Ermittlung des Ertragswertes

Der Ertragswert des Grundstückes wird aus der Kenntnis der aus der Vermietung bzw. der Verpachtung der Gebäude nachhaltig erzielbaren Roh- und Reinerträge ermittelt.
Der Ertragswert umfasst den Bodenwert und den Gebäudeertragswert.
Der Gebäudeertragswert ist der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes geminderte und sodann unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude bzw. baulichen Anlagen kapitalisierte, nachhaltig erzielbare Reinertrag des Grundstückes. Der Reinertrag ist der Überschuss des Rohertrages über die Bewirtschaftungskosten.

4.4.1. Mieten / Gebäuderohrerträge

Das Bewertungsobjekt ist seit über 25 Jahren komplett leerstehend; es liegt somit kein Mietvertrag mit einer gezahlten Miete vor.

Da nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) § 27 bei der Ertragswertermittlung vom marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen ist, wird für die Ertragswertberechnung ein fiktiv vermieteter Zustand unterstellt.

Marktübliche Miete:

Ein örtlicher Mietspiegel für Apolda wurde bisher noch nicht erstellt.

Gemäß dem IVD-Preisspiegel Thüringen 2023 / 2024 betragen Mieten für Bestandsgebäude (Neubau oder Komplettsanierung) in Apolda:

Wohnungen - Nettokaltmieten monatlich - 70 m² / 3 Zimmer

- einfacher Wohnwert: 4,50 €/m²
- mittlerer Wohnwert: 6,00 €/m²
- guter Wohnwert: 7,00 €/m²
- sehr guter Wohnwert: 8,00 €/m²

Nach Recherchen bei örtlich ansässigen Immobilienmaklern und Hausverwaltern, Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss und nach eigenen Marktbeobachtungen liegen die ortsüblichen Mieten bei einem mittleren bis guten Wohnwert (unterstellte Sanierung und Modernisierung) in einer Spanne von ca. 6,50 - 7,50 €/m².

Die marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten werden nach einer unterstellten grundhaften Instandsetzung und Modernisierung des Objektes in Anlehnung an die o.g. Daten, Rücksprache mit örtlichen Immobilienmaklern / Hausverwaltern und eigenen Marktbeobachtungen wie folgt beurteilt:

	Nutzung	Wohn-/Nutzfläche [m ²]	Miete [€/m ²]	monatliche Miete [€]
1.	Wohnräume EG	~ 120	7,50	900,00
2.	Wohnräume OG	~ 120	7,25	870,00
3.	Wohnräume DG	~ 120	7,00	840,00
Nutzfläche		~ 360		
Gebäuderohrertrag:				2.610,00

4.4.2. Ermittlung des Ertragswertes des Mehrfamilien-Wohnhauses

Erläuterung des Liegenschaftszinssatzes

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Weimarer Land wurde für Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 Wohneinheiten ein durchschnittlicher Liegenschaftszins von 2,2 % bei einer Standardabweichung von $\pm 0,9$ veröffentlicht.

Der Bezugszeitpunkt der Auswertung ist der 01.10.2021 und liegt somit über 3 Jahre zurück.

Bei dem Bewertungsobjekt wird unter Berücksichtigung

- der strukturellen Merkmale (Lagemerkmale, Infrastruktur, Kaufkraft, etc.) und
 - der Angebots-/Nachfragesituation nach Mehrfamilienhäusern am örtlichen Grundstücksmarkt
- ein Liegenschaftszins von 3,5 % begutachtet.

Für das Objekt beträgt der für die Kapitalisierung anzusetzende Barwertfaktor 24,26 bei einem Liegenschaftszins von 3,5 % und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 55 Jahren.

Erläuterung der Bewirtschaftungskosten

Die jährlich das Objekt belastenden Bewirtschaftungskosten umfassen nach § 32 ImmoWertV die Verwaltungskosten, das Mietausfallwagnis, die Instandhaltungskosten und die nicht umlagefähigen Betriebskosten.

Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der Gebäude aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden Schäden ordnungsgemäß zu beseitigen und die Qualität und damit die Ertragsfähigkeit des Renditeobjektes zu erhalten.

Sie umfassen sowohl die Kosten der laufenden Unterhaltung wie auch die Kosten für Erneuerung einzelner baulicher Teile (z.B. einzelne Dachziegel, Heizungseinrichtungen, Fassaden, Fensterrahmen einschl. Verglasung).

Darüber hinaus gehende Schäden und Mängel sind als besondere objektspezifische Merkmale zu berücksichtigen, die nach allgemeinen Erfahrungen aus der Fachliteratur pauschal angesetzt werden.

Einzelangaben über die jährlich anfallenden Bewirtschaftungskosten sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Sie werden deshalb in Anlehnung an die Ertragswert-Richtlinie (EW-RL) wie folgt angesetzt:

Jahresrohertrag:					31.320,00 €	Anteil vom Rohertrag in %
Verwaltungskosten:	351,00 € / WE	(Ansatz für Wohnnutzung)				
	6 WE	x	351,00 €	=	2.106,00 €	6,72
Instandhaltungskosten:	13,80 €/m ²	(Ansatz für Wohnnutzung)				
	360,00 m ²	x	13,80 €	/ m ²	=	4.968,00 €
Mietausfallwagnis:	2,00 %	(Ansatz für Wohnnutzung)				
	31.320,00 €	x	2,00 %	=	626,40 €	2,00
Summe Bewirtschaftungskosten				=	7.700,40 €	24,58

Jahresrohertrag	2.610,00 €	x	12	=	31.320,00 €	
- Bewirtschaftungskosten				=	- 7.700,40 €	
nachhaltig erzielbarer Jahresreinertrag				=	23.619,60 €	
Anrechenbarer Bodenwert	17.400,00 €					
Liegenschaftszins	3,50 %					
- Bodenwertverzinsungsbetrag				=	609,00 €	
jährlicher Reinertrag des Gebäudes				=	23.010,60 €	
Barwertfaktor	24,26					
Ertragswert				=	558.237,16 €	
zuzüglich Bodenwert				=	17.400,00 €	
vorläufiger Ertragswert					575.637,16 €	
- Berücksichtigung des Modernisierungs-/ Instandsetzungsrückstaus						
ca. 360 m ² Nutzfläche	x	2.000,00 €	/	m ²	=	- 720.000,00 €
vorläufiger Ertragswert					- 144.362,84 €	
vorläufiger Grundstücksertragswert gerundet:				=	0,00 €	

Anmerkung: Kostenansatz für eine unterstellte Komplettanierung / Modernisierung in Anlehnung an: Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel, 24. Auflage:

ca. 2.000 €/m² Nutzfläche

Fazit: Unter Berücksichtigung des Kostenaufwandes für die Komplettanierung / Modernisierung des Gebäudes verbleibt kein positiver Ertragswert für das Gebäude.

Es verbleibt nur der Bodenwert in Höhe von 17.400 €.

5.0. Verkehrswertermittlung

Der in diesem Wertgutachten ermittelte Verkehrswert unterliegt gemäß Baugesetzbuch (BauGB) § 194 folgender Definition:

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

Der Verkehrswert des Grundstücks wurde unter Annahme einer Umnutzung zu einer reinen Wohnnutzung (Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen) und unter Einbeziehung des gegebenen Planungsrechts ermittelt.

Die Ertragswertberechnung zeigt, dass die Instandsetzungs-/Modernisierungskosten den erzielbaren Ertragswert aufzehren. **Es verbleibt somit nur der Bodenwert.**

Der Verkehrswert einer Immobilie kann nicht mathematisch exakt berechnet werden, letztlich handelt es sich um eine Schätzung.

In freier Wertung schätze ich den

Verkehrswert (Marktwert) des Grundstückes

17.400,00 €

Euro (i.W.) - **siebzehntausendvierhundert** -

Erklärung:

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir am 07.11.2024 besichtigt;
das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Bad Frankenhausen, den 25.11.2024


Dipl.-Ing. Michael Hentrich
öbuv Sachverständiger



© Dipl.-Ing. Michael Hentrich

Der unterzeichnende Sachverständige hat an dem von ihm gefertigten Gutachten ein Urheberrecht. Es darf nur vom Auftraggeber und für den angegebenen Zweck verwendet werden. Eine Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, eine Vervielfältigung bzw. Veröffentlichung, egal in welcher Art, bedarf der schriftlichen Zustimmung des unterzeichnenden Sachverständigen und ist im Allgemeinen zusätzlich zu honorieren.