

# Sachverständigenbüro HAHN

Peter F. Hahn Dipl.- Ing., Beratender Ing.

Wertermittlungen / Schäden an Gebäuden / Bauherren- u. Energieberatung

Sachverständigenbüro HAHN , Oberpirker Str. 1 B, 08539 Rosenbach/Vogtl.



Telefon: (037431) 8 61 64  
Telefax: (037431) 8 61 65  
Mobilfunk: (0152) 54 04 83 09  
E-Mail: buero@hahn-pausa.de  
Internet: www.hahn-pausa.de

## Gutachten

über den Wert nach § 74 a Abs. 5 ZVG

zum Zwangsversteigerungsverfahren

(Gesch.-Nr.: K 12/24 des Amtsgerichts Rudolstadt)



**Wohnhaus mit Nebengebäuden  
als Teil ehemaliger Hofstellen**

**Grundbuch von Gefell, Blatt 446**

**Gemarkung Gefell, Flur 006**

**lfd. Nr. 3 - Flurstück-Nr. 641 zu 228 m<sup>2</sup>**

**Gebäude- u. Freifläche, Schleizer Str. 21**

# GUTACHTEN

über den Wert nach § 74 a Abs. 5 ZVG

für das mit einem Wohnhaus und Nebengebäuden, als Teil ehemaliger Hofstellen,  
bebaute Grundstück  
in

Lage: 07926 Gefell, Schleizer Str. 21

Grundbuch von: Gefell

Grundbuchblatt: 446

Gemarkung: Gefell

Flur / Blatt: 006

bestehend aus den Grundstücken:	lfd. Nr.	Flurstück-Nr.	Größe
	3	461	228 m <sup>2</sup>

Eigentümer: (s. Beiblatt zum Gutachten)

Nutzung: Wohnhaus mit Nebengebäuden

Mieter/Pächter: (s. Beiblatt zum Gutachten)

Insolvenzverwalter: nicht bestellt

Zwangsverwalter: nicht bestellt

Abwesenheitspfleger: RA Ralf Kästner  
Alte Bayerische Str. 12  
07356 Bad Lobenstein

Grundstückszubehör: nicht vorhanden, soweit augenscheinlich erkennbar

**Wertermittlungstichtag: 01.08.2024**

**Wert nach § 74a (5) ZVG: 61.900,- €**

Ausfertigung Nr.



Dieses Gutachten enthält 28 Seiten und 11 Anlagen mit 24 Seiten. Es wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
1. Allgemeine Angaben .....	4
2. Wertermittlung .....	7
2.1 Grundlagen .....	7
2.1.1 Grund- und Bodenbeschreibung .....	7
2.1.2 Baubeschreibung .....	10
2.2 Ermittlung des Bodenwertes .....	18
2.3 Vergleichswert .....	21
2.4 Ertragswert .....	21
2.5 Sachwert .....	23
2.6 Marktanpassung .....	25
2.7 Besondere objektspezifische Merkmale .....	26
2.8 Wert nach § 74 a Abs. 5 ZVG * .....	26
3. Anlagen .....	28

\*) Markt-/Verkehrswert ohne Berücksichtigung evtl. vorhandener Rechte in Abt. II des Grundbuches

# 1. Allgemeine Angaben

## 1.1 Grundstück

Bundesland:	Thüringen								
Landkreis:	Saale-Orla-Kreis								
Gemeinde/Ortsteil:	07926 Gefell								
Einwohnerentwicklung:	1997 -> 3.056 Einwohner (nach Thür. Neugliederung) 2023 -> 2.390 Einwohner*								
	*) Das bedeutet für die Stadt Gefell einen Bevölkerungsrückgang seit 1997 um ca. 22 %.								
Straße / Lage:	Schleizer Str. 21								
Art der Nutzung:	Wohngebäude mit Nebengebäuden								
Eigentümer:	(s. Beiblatt zum Gutachten)								
Erbbauberechtigte:	keine								
Grundbuchamt:	Amtsgericht Pößneck Zw Lobenstein								
Grundbuch von:	Gefell								
Blatt:	446								
Vermessungsamt:	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Katasterbereich Pößneck								
Liegenschaftskarte:	Gemeinde Gefell								
Gemarkung:	Gefell								
Flur:	006								
Grundbuchgrundstück(e):	<table border="1"><thead><tr><th>lfd. Nr.</th><th>Flur</th><th>Flurstück-Nr.</th><th>Größe</th></tr></thead><tbody><tr><td>3</td><td>006</td><td>641</td><td>228 m<sup>2</sup></td></tr></tbody></table>	lfd. Nr.	Flur	Flurstück-Nr.	Größe	3	006	641	228 m <sup>2</sup>
lfd. Nr.	Flur	Flurstück-Nr.	Größe						
3	006	641	228 m <sup>2</sup>						
Finanzamt:	Pößneck								
Einheitswert:	2.101,- € zum 01.01.1989 (lt. Aktenlage)								

Brandversicherungswert: mangels Mitwirkung der Eigentümer und nach Rückfrage beim bestellten Abwesenheitspfleger dem Unterzeichner nicht bekannt.

## **1.2 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen**

### Grundbuch:

In Abteilung II des vorliegenden Grundbuches von Gefell, Blatt 446 (amtl. Abdruck vom 10.06.2024) sind für das im Bestandsverzeichnis unter lfd. Nr. 3 eingetragene Grundstück folgende Lasten und Beschränkungen aufgeführt:

lfd. Nr. 2 - gelöscht  
lfd. Nr. 3 - Zwangsversteigerungsvermerk; eingetragen am 10.04.2024

Ggf. in Abt. III des Grundbuches vorhandene Eintragungen bleiben bei diesem Gutachten unberücksichtigt. Eintragungen über Grundschulden oder Hypotheken in Abt. III des Grundbuches beeinflussen den Preis, nicht jedoch den Wert eines Grundstücks.

### Baulastenverzeichnis:

Nach Auskunft des LRA in Schleiz liegen auf dem Beschlagnahmeobjekt selbst keine Baulasten (s. Anlage).

### Flurbereinigungsverfahren:

Nach Auskunft des Amtes für Landentwicklung und Flurneuordnung in Gera ist das Grundstück in kein Flurbereinigungsverfahren einbezogen.

### Sonstige:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Pacht- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) konnten nach Recherche des Sachverständigen nicht ermittelt werden, bzw. bleiben diese bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

## **1.3 Werterhöhende Investitionen Dritter, sonstige wertbeeinflussende Umstände**

mangels Mitwirkung der Eigentümer nicht feststellbar

## **1.4 Baujahr, Erwerbs- oder Gestehungskosten (soweit feststellbar)**

Erwerbsjahr/Baujahr: vor 1900, nach Auskunft des Voreigentümers errichtet;

ab 2000 durch den Voreigentümer tlw. modernisiert

Eine amtliche Bauakte zum Objekt ist, nach Auskunft, weder bei der Stadt Gefell, noch beim LRA in Schleiz vorhanden.

Erwerbspreis bzw.  
Gestehungskosten: dem Unterzeichner nicht bekannt

### **1.5 Zweck der Wertermittlung**

Zuarbeit zum Zwangsversteigerungsverfahren gem. § 74 a Abs. 5 ZVG

### **1.6 Tag der Ortsbesichtigung/Teilnehmer am Ortstermin**

Ortstermin: 01.08.2024, von 16:00 – 16:45 Uhr

Teilnehmer im OT: Frau A. J. (Voreigentümer)\*  
Herr Peter F. Hahn (Sachverständigenbüro HAHN)

\*) Anmerkung:

*Nach sachverständiger Recherche bestand zum Beschlagnahmeobjekt keine Zutrittsmöglichkeit. Gegenüber dem Gläubiger wurde deshalb der o.a. Termin als Besichtigung nach dem äußeren Anschein angekündigt.*

*Im Ortstermin erschien (zufällig) Frau A. J. und interessierte sich für meine Tätigkeit am Objekt. Es stellte sich heraus, dass Sie Voreigentümer des Beschlagnahmeobjektes ist und noch Zutritt zum Objekt hat.*

### **1.7 Wertermittlungstichtag 01.08.2024 (gilt gleichzeitig als Qualitätstichtag)**

### **1.8 Rohertrag/Nettokaltemiete und Bewirtschaftungskosten im Kalenderjahr**

Nach Auskunft des Voreigentümers steht das Beschlagnahmeobjekt seit 2020 leer.

### **1.9 Mieter**

(s. o.)

### **1.10 Insolvenz-/Zwangs-/Hausverwalter/Abwesenheitspfleger**

RA Ralf Kästner, Alte Bayerische Str. 12 in 07356 Bad Lobenstein

## 2. Wertermittlung

### 2.1 Grundlagen

#### 2.1.1 Grund- und Bodenbeschreibung

##### Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)

laut Auskunft der Stadt Gefell

- Lage innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gemäß § 34 BauGB

##### Art und Maß der baulichen Nutzung

Das unregelmäßig geformte Grundstück ist zu ca. 75 % überbaut.

Das Bewertungsobjekt, als Eckgrundstück grenzt nördlich an die Schleizer Straße und östlich an die Oberen Karlstraße (beide ocker hinterlegt).

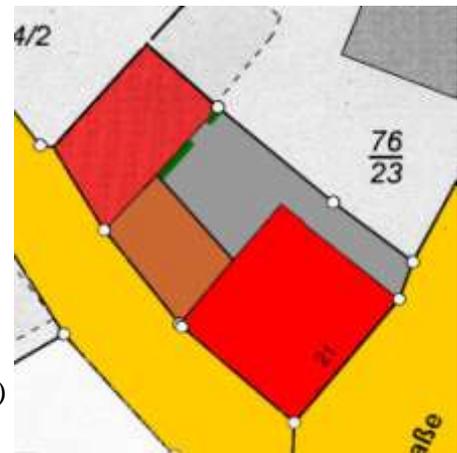
Die Bebauung besteht aus dem Wohngebäude (rot hinterlegt), der sich nördlich daran anschließenden überbauten Hofeinfahrt (braun hinterlegt) und dem Nebengebäude an der nordwestlichen Grundstücksgrenze (rosa hinterlegt).

Die nicht überbaute Grundstücksfläche wurde als Innenhof mit einfachen Gehwegplatten befestigt; die Zuwegung von der Schleizer Straße wurde mit Natursteinpflaster befestigt (beides grau hinterlegt).

An der südöstlichen Seite des Nebengebäudes befindet sich ein schmaler Grünstreifen bzw. Rabatte.

Von der Oberen Karlstraße ist sowohl der Innenhof, als auch das als Garage genutzte Erdgeschoss des Nebengebäudes befahrbar.

Soweit keine Grenzbebauung besteht, erfolgt die Grundstücksabtrennung mittels Sichtschutzzaun auf dem Nachbargrundstück.



tatsächliche Nutzung: Wohnhaus mit Nebengebäuden

zulässige Nutzung: Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO in unbeplanter Innenbereichslage nach § 34 BauGB

Darstellung im Flächennutzungsplan: ein Flächennutzungsplan existiert nicht

Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. Vorhaben- und Erschließungsplan: nicht vorhanden, die Bebauung richtet sich nach § 34 BauGB

Denkmalschutz:	nicht vorhanden nach Auskunft der Denkmalbehörde beim Landratsamt in Schleiz
besonderes Städtebaurecht:	nicht vorhanden, nach Auskunft der Stadt Gefell
Sonstiges:	- Lage im Bereich einer Straßenausbaubeitragsatzung - Lage im Bereich einer Baumschutzsatzung

### Grund- und gebäudebezogene Rechte und Belastungen (s. Nr. 1.2)

#### Erschließungszustand

Das Grundstück ist durch seine Lage an der Schleizer Straße und der Oberen Karlstraße im Sinne des *BauGB* erschlossen.

Art der Straßen:	Schleizer Straße als Hauptverkehrs- bzw. Ortsdurchgangsstraße/Bundesstraße B 2 mit regem Anlieger- und Durchgangsverkehr, Fahrbahn mit Bitumenbelag ausgebaut, beidseitig Gehwege, Straßenbeleuchtung, Verkehrsanlagen relativ neu ausgebaut
	Obere Karlstraße als Anlieger- bzw. innerörtliche Erschließungsstraße mit mäßigem Anlieger- bzw. Durchgangsverkehr, Fahrstreifen mit Bitumen, seitlich zur Bebauung mit Natursteinpflaster ausgebaut, kein Gehweg, Straßenbeleuchtung, Verkehrsanlagen relativ neu ausgebaut
Ver-/Entsorgungsanlagen:	- Trinkwasseranschluss, erneuert - Elektroanschluss (380 V) über Erdkabel, erneuert - Telefonanschluss - Abwasseranschluss direkt an örtliches Kanalsystem - Satellitenanlage und terrestrische Antennenanlage
Beitrags- und Abgabepflichten:	nach Auskunft der Stadt Gefell ausstehende Grundsteuer; sonstige Forderungen sind in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

### Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt

Oberfläche:	nach Nordwesten, der Oberen Karlstraße folgend, ansteigendes Gelände;  Das Grundstück ist über die ehemalige Tordurchfahrt von der Oberen Karlstraße aus befahrbar.
Aufwuchs:	soweit erkennbar Klettergehölz/Rabatte an der südöstlichen Innenhofseite des Nebengebäudes
Baugrund:	wahrscheinlich normal gewachsener Baugrund
Zuschnitt:	unregelmäßige Grundstücksform  - ca. 12 m Grundstückslänge zur Schleizer Straße - ca. 22 m Grundstückslänge zur Oberen Karlstraße
Bodenverunreinigungen, Immissionen:	nach Auskunft der Stadt Gefell nicht bekannt

#### Anmerkung:

*Beeinträchtigungen hinsichtlich Bodenkondamination bzw. Altablagerungen sind nach dem äußeren Anschein nicht feststellbar. Diesbezüglich wird das Grundstück in diesem Gutachten als fiktiv lastenfrei bewertet.*

### Lage

Baugebiet:	unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB => MI
Ortslage:	nordöstlich an des Ortszentrum angrenzend
topographische Lage:	ca. 550 m über NHN
Tourismus:	Lage im „Naturpark Thüringer Schiefergebirge – Obere Saale“
Verkehrslage:	Gefell liegt an der Bundesstraße B 2 ca. 20 km südlich der Kreisstadt Schleiz. Die Bundesautobahn A 9 ist über die Anschlussstelle Bad Lobenstein in ca. 5 km, die Bundesautobahn A 72 über die Anschlussstelle Hof/Töpen in ca. 10 km erreichbar.
Wohn-/Geschäftslage:	als Wohn- und Geschäftslage geeignet; soweit Schulen, Kindertagesstätten, med. Einrichtungen, Verwaltungen und Lebensmitteldiscounter nicht selbst im Ort vorhanden sind, befinden sich diese in den umliegenden Orten Bad Lobenstein, Schleiz, Hof etc.

Beeinträchtigungen:	der Lage im Mischgebiet und an der Bundesstraße entsprechend
benachbarte, störende Betriebe und Gebäude:	Soweit augenscheinlich erkennbar, dürften von der umgebenden Bebauung (überwiegend Wohngebäude) keine, über das Mischgebieten zulässige Maß hinausgehende, Beeinträchtigungen ausgehen.

## 2.1.2 Baubeschreibungen

### Vorbemerkung:

*Die Baubeschreibung stützt sich auf Auskünfte der Stadt Gefell und des bestellten Abwesenheitspflegers zum Beschlagnahmeobjekt, sowie die durch den Voreigentümer ermöglichte Ortsbesichtigung.*

*Weiterhin wurden die durch den Gläubiger zur Verfügung gestellten Objektunterlagen zur Ermittlung der Gebädekubatur genutzt; ein örtliches Aufmaß oder bauteilöffnende Untersuchungen zur Gebäudesubstanz wurden nicht durchgeführt.*

Folgende Gebäude bzw. baulichen Anlagen waren zum Ortstermin auf dem Beschlagnahmegrundstück, bestehend aus Flurstück-Nr. 641, vorhanden:

- a) Wohngebäude
- b) überbaute Hofeinfahrt
- c) Nebengebäude mit Garage

### Anmerkung:

*Im Gutachten wird die bauordnungsrechtliche Legalität der im Ortstermin vorgefundenen Bausubstanz vorausgesetzt.*

### **a) Wohngebäude**

Bezeichnung/Art:	einseitig angebautes mehrgeschossiges massiv errichtetes Gebäude mit Erd-, Ober- und Dachgeschoss bzw. Dachboden, nicht unterkellert
Zweckbestimmung:	als Wohngebäude der ehemaligen Hofstelle errichtet (nach Auskunft des zuständigen Schornsteinfegermeisters diente das Gebäude auch als Bäckerei)
Brutto-Grundfläche (BGF):*	ca. 256,5 m <sup>2</sup> BGF
Wohn-/Nutzfläche (WFl./NFl.):*	ca. 108,3 m <sup>2</sup> WFl.

\*) alle Werte aus dem amtlichen Liegenschaftskataster und den zur Verfügung gestellten Objektunterlagen abgeleitet (s. Anlage)

- Baujahr:** vor 1900 errichtet
- Damit hätte das Gebäude zum Wertermittlungsstichtag ein Alter von mehr als 124 Jahren erreicht.
- Gesamtnutzungsdauer:** - 80 Jahre nach *ImmoWertV (2021), Anlage 1*
- Modernisierungen:** nach Auskunft des im Ortstermin anwesenden Voreigentümers und, soweit nach dem äußeren Anschein erkennbar, wurden am Beschlagsnahmeobjekt ab 2000 folgende Modernisierungen durchgeführt:
- tlw. Erneuerung der Dacheindeckung
  - Einbau von Kunststoffrahmenfenstern mit Isolierverglasung und Außenjalousien in den Wohnräumen
  - Modernisierung der Sanitärräume
  - Einbau von Deckenverkleidungen und Verlegung neuer Fußbodenbeläge
- Restnutzungsdauer:\*** ca. 21 Jahre

\*) Bei nachträglich erfolgten Modernisierungen an Gebäuden errechnet sich die modifizierte Restnutzungsdauer nach *Anl. 2 der ImmoWertV (2021)*.  
Im vorliegenden Fall soll aufgrund der bekannten Modernisierungsmaßnahmen von Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung ausgegangen werden (s. u.).

Modernisierungselemente	max. Punkte	Ist- Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	?
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbau (Decken, Fußböden, Treppen)	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
	20	4

Die Restnutzungsdauer (RND) errechnet sich bei einem Gebäudealter von über 124 Jahren, einer vorgegebenen GND von 80 Jahren und 4 Modernisierungspunkten zu rd. 21 Jahren.

Konstruktion: (soweit augenscheinlich erkennbar)

- Fundamente:** wahrscheinlich Streifenfundamente aus Bruchstein/Beton
- Kellerwände:** nicht vorhanden
- Außenwände:** wahrscheinlich Ziegelmauerwerk

- Isolierungen: Eine evtl. vorhandene Isolierung des aufgehenden Mauerwerkes gegen aufsteigende Mauerfeuchte gemäß *DIN 18195* bzw. *DIN 18531 ff.* war nicht offensichtlich.
- Innenwände: wahrscheinlich Ziegelmauer- und tlw. Holzfachwerk
- Decken: wahrscheinlich Holzbalkendecken
- Treppen:  $\frac{1}{4}$  gewendelte gestemmte Weichholztreppe mit Holzgeländer zu Obergeschoss,  
 $\frac{1}{4}$  gewendelte gestemmte Weichholztreppe mit Podest und Holzgeländer und Dachboden
- Dach: steiles Satteldach mit Krüppelwalm als Holzkonstruktion ohne Aufbauten,  
SO-Seite mit erneuerter Bitumenschindeleindeckung,  
ein unverkleideter Essenkopf,  
Dachluken und Dachausstiegsfenster,  
Regenentwässerung,  
Schneefanggitter,  
Antennenanlage
- Außenansichten: rauher mineralischer Putz mit altersbedingten Putzschäden,  
Sockel mit Steinzeugplatten bzw. Spaltklinker verkleidet,  
abgesetzte Tür- und Fensterfaschen

Ausbau: (soweit augenscheinlich erkennbar)

- Wasser-, Abwasserleitungen: im Ortstermin nicht feststellbar;  
Trinkwasseranschluss im Rahmen des Straßenausbaus erneuert
- sanitäre Einrichtungen: Bad im Erdgeschoss mit Wanne, Waschtisch und Waschmaschine,  
Toilette mit WC und Waschtisch im Obergeschoss
- Elektroleitungen: im Ortstermin nicht feststellbar;  
Hausanschluss und Zählerschrank im Rahmen des Straßenausbaus erneuert
- Heizung: tlw. Einzelfeuerstätten mit festen Brennstoffen, tlw. Elektronachtspeicheröfen und tlw. Elektrodirektheizung  
  
Nach Auskunft des zuständigen Bezirksschornsteinfegers bestehen zu diesen Anlagen derzeit keine Auflagen bzw. sonstige Forderungen
- Warmwasser: 80 Ltr. Elektroboiler im Bad im Erdgeschoss

Fußböden:	verschiedene, tlw. erneuerte Beläge auf Holzdielung, Natursteinbelag im Erdgeschossflur, Bad und WC gefliest bzw. mit Steinzeugplatten
Trink- und Abwasserinstallation:	in Küche, Bad und Toilette Entnahmestellen
Innenansichten:	Wände und Decken glatt verputzt, tlw. mit Anstrich, Tapete oder Verkleidungen, Wände in Sanitärräumen und tlw. in Küche raumhoch gefliest
Türen / Tore:	Hauseingangstür aus Kunststoff mit Glaseinsätzen, verschiedene, tlw. aufgearbeitete Innentüren
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung und Außenjalousien in den Wohnräumen, sonst Holzverbundfenster in verschiedenen Ausführungen

Anmerkung:

*Die Funktionstüchtigkeit der vorhandenen haustechnischen Anlagen konnte im Orts-termin nicht überprüft werden.*

Energieeffizienzklasse:

Ein Energieausweis zum Beschlagsnahmeobjekt liegt nach Kenntnis des Voreigentümers nicht vor.

Hinsichtlich der Energieeffizienzklasse des Gebäudes kann in diesem Gutachten, ohne bauteilöffnende Untersuchungen zur Gebäudesubstanz, keine Einschätzung getroffen werden.

**Bau- und Unterhaltungszustand:\***

Soweit augenscheinlich erkennbar, weist das Gebäude keine wesentlichen Mängel auf. Durch bloße äußere Inaugenscheinnahme sind folgende Mängel bzw. Schäden am Wohngebäude sichtbar:

- tlw. Putzschäden/-risse an der Fassade

Vorbehaltlich evtl. vorhandener weiterer, augenscheinlich nicht erkennbarer Baumängel bzw. Bauschäden, ist das Gebäude bei weiterer Modernisierung und Instandhaltung weiterhin nutzbar.

*\*) Anmerkung:*

*Der genaue Gebäudezustand bzw. der Umfang der evtl. notwendigen Instandsetzungsaufwendungen kann im Detail jeweils nur im Rahmen eines Bauschadengutachtens festgestellt werden.*

## **b) überbaute Hofeinfahrt**

Bezeichnung/Art: zwischen Wohnhaus und Nebengebäude massiv errichtete Außenwand zur Oberen Karlstraße mit zur Innenhofseite darüber liegendem eingeschossigem Aufbau

*Anmerkung: Der Aufbau im Obergeschoss konnte im Ortstermin nicht betreten werden.*

Zweckbestimmung: wahrscheinlich als Lager- bzw. Nebengebäude der ehemaligen Hofstelle errichtet

Brutto-Grundfläche (BGF):\* ca. 35 m<sup>2</sup> BGF

Wohn-/Nutzfläche (WFL./NFL.):\* ca. 28 m<sup>2</sup> NFL.

\*) alle Werte aus dem amtlichen Liegenschaftskataster abgeleitet (s. Anlage)

Baujahr: wahrscheinlich vor 1900 mit dem Wohngebäude errichtet; damit hat die überbaute Hofeinfahrt am Wertermittlungstichtag ebenfalls ein Alter von über 124 Jahren erreicht

Gesamtnutzungsdauer: - 30 Jahre nach *ImmoWertV (2021), Anlage 1*

Modernisierungen: soweit nach dem äußeren Anschein erkennbar, wurde das ehemalige große Schiebetor durch ein kleineres einfaches Garagenschwinger ersetzt

Restnutzungsdauer: ca. 21 Jahre, in verbundener Nutzung mit dem Wohngebäude

### Konstruktion: (soweit augenscheinlich erkennbar)

Fundamente: wahrscheinlich Streifenfundamente aus Bruchstein/Beton

Kellerwände: nicht vorhanden

Außenwände: Erdgeschoss wahrscheinlich Ziegelmauerwerk, Aufbau als Holzfachwerk

Isolierungen: Eine evtl. vorhandene Isolierung des aufgehenden Mauerwerkes gegen aufsteigende Mauerfeuchte gemäß *DIN 18195* bzw. *DIN 18531 ff.* war nicht offensichtlich.

Innenwände: sofern vorhanden wahrscheinlich Holzfachwerk

Decken: Holzbalken

Treppen: geradläufige außen liegende Holzwangentreppe

- Dach: flaches Pultdach als Holzkonstruktion ohne Aufbauten,  
Bitumenschindeleindeckung,  
Regenentwässerung zur Oberen Karlstraße,
- Außenansichten: auf Straßenseite glatter mineralischer Sockelputz,  
darüber rauher mineralischer Putz,  
auf Innenhofseite mit Kunstschiefer (wahrscheinlich asbesthaltig)  
verkleidet

Ausbau: (soweit nach dem äußeren Anschein erkennbar)

- Innenansichten: im Erdgeschoss mineralischer Putz;  
im Obergeschoss wahrscheinlich Holzfachwerk
- Türen / Tore: Garagenschwinger aus Metall als Zufahrt von der Oberen  
Karlstraße; hölzerne Falltür als Zugang zum Obergeschoss
- Fenster: einfaches Holzrahmenfenster und großer Holzladen im  
Obergeschoss zum Innenhof

Anmerkung:

*Die Funktionstüchtigkeit der evtl. vorhandenen haustechnischen Anlagen konnte im Ortstermin nicht überprüft werden.*

Energieeffizienzklasse:

wie bereits unter a) Wohngebäude beschrieben, im Ortstermin nicht feststellbar

**Bau- und Unterhaltungszustand:\***

Nach dem äußeren Anschein weist die überbaute Hofeinfahrt keine wesentlichen Mängel auf.

Vorbehaltlich evtl. vorhandener weiterer, von außen nicht sichtbarer Baumängel bzw. Bauschäden, ist die überbaute Hofeinfahrt bei entsprechender Instandhaltung weiterhin nutzbar.

*\*) Anmerkung:*

*Der genaue Gebäudezustand bzw. der Umfang der evtl. notwendigen Instandsetzungsaufwendungen kann im Detail jeweils nur im Rahmen eines Bauschadengutachtens festgestellt werden.*

### **c) Nebengebäude mit Garage**

Bezeichnung/Art: den Innenhof nach Nordwesten abschließendes Gebäude mit massivem Unter- bzw. Erdgeschoss und Aufbau als Holzfachwerkkonstruktion

*Anmerkung: Der Aufbau im Obergeschoss konnte im Ortstermin nicht betreten werden.*

Zweckbestimmung: als Lager bzw. Nebengebäude der ehemaligen Hofstelle errichtet

Brutto-Grundfläche (BGF):\* ca. 148,5 m<sup>2</sup> BGF

Wohn-/Nutzfläche (WFl./NFl.):\* ca. 119 m<sup>2</sup> NFl.

\*) alle Werte aus dem amtlichen Liegenschaftskataster abgeleitet (s. Anlage)

Baujahr: wahrscheinlich ebenfalls vor 1900 zusammen mit dem Wohngebäude errichtet; damit hat das Nebengebäude am Wertermittlungsstichtag ebenfalls ein Alter von über 124 Jahren erreicht

Gesamtnutzungsdauer: - 30 Jahre nach *ImmoWertV (2021), Anlage 1*

Modernisierungen: soweit im Ortstermin erkennbar, wurde auf der Giebelseite zur Oberen Karlstraße ein einfaches Garagenschwinger als Zufahrt zur Garage im Erdgeschoss eingesetzt

Restnutzungsdauer: ca. 21 Jahre, in verbundener Nutzung mit dem Wohngebäude

### **Konstruktion: (soweit nach dem äußeren Anschein erkennbar)**

Fundamente: wahrscheinlich Streifenfundamente aus Bruchstein/Beton

Kellerwände: nicht vorhanden

Außenwände: Erdgeschoss wahrscheinlich Ziegelmauerwerk, Aufbau als Holzfachwerk

Isolierungen: Eine evtl. vorhandene Isolierung des aufgehenden Mauerwerkes gegen aufsteigende Mauerfeuchte gemäß *DIN 18195* bzw. *DIN 18531 ff.* war nicht offensichtlich.

Innenwände: im Erdgeschoss massiv, wahrscheinlich Ziegelmauerwerk; im Aufbau, soweit vorhanden, wahrscheinlich Holzfachwerk

- Decken: im Erdgeschoss im Garagenteil wahrscheinlich verkleidete Holzbalkendecke auf massivem Unterzug, im hinteren ehemaligen Stallteil einfache Ziegelkappendecke, sonst Holzbalkendecken
- Treppen: Obergeschosse wahrscheinlich über die bereits unter b) beschriebene außen liegende geradläufige Holzwangentreppe erreichbar; im Inneren wahrscheinlich weitere Holzstiegen
- Dach: steiles Pultdachdach als Holzkonstruktion ohne Aufbauten, Bitumenschindeleindeckung, Regenentwässerung. Schneefanggitter zum nördlich angrenzenden Grundstück
- Außenansichten: auf Straßenseite glatter mineralischer Sockelputz, darüber rauher mineralischer Putz, Giebelaufbau mit Naturschiefer verkleidet; auf Innenhofseite im Erdgeschoss mineralischer Putz, darüber Kunstschieferverkleidung (wahrscheinlich asbesthaltig); Traufseite zum nördlich angrenzenden Nachbargrundstück (soweit von der Oberen Karlstraße erkennbar) im Obergeschoss mit Sichtfachwerk; Giebel zum östlich angrenzenden Nachbargrundstück mit mineralischem Putz

Ausbau: (soweit nach dem äußeren Anschein erkennbar)

- Innenansichten: im Erdgeschoss mineralischer Putz;  
im Obergeschoss wahrscheinlich Holzfachwerk
- Türen / Tore: Garagenschwinger aus Metall als Zufahrt von der Oberen Karlstraße; hölzerne Tür als Zugang zum ehemaligen Stall
- Fenster: einfache Holzrahmenfenster und großer Holzladen im Obergeschoss zum Innenhof

Anmerkung:

*Die Funktionstüchtigkeit der evtl. vorhandenen haustechnischen Anlagen konnte im Ortstermin nicht überprüft werden.*

Energieeffizienzklasse:

wie bereits unter a) Wohngebäude beschrieben, im Ortstermin nicht feststellbar

### **Bau- und Unterhaltungszustand:\***

Nach dem äußeren Anschein weist das Nebengebäude keine wesentlichen Mängel auf. Der Putz im Erdgeschoss weist die entsprechenden altersbedingten Mängel auf.

Vorbehaltlich evtl. vorhandener weiterer, von außen nicht sichtbarer Baumängel bzw. Bauschäden, ist das Nebengebäude bei entsprechender Instandhaltung weiterhin nutzbar.

#### *\*) Anmerkung:*

*Der genaue Gebäudezustand bzw. der Umfang der evtl. notwendigen Instandsetzungsaufwendungen kann im Detail jeweils nur im Rahmen eines Bauschadengutachtens festgestellt werden.*

#### Außenanlagen: (soweit augenscheinlich erkennbar)

- Innenhof tlw. mit verschiedenem Beton- bzw. Gehwegplatten befestigt
- Zugang von der Schleizer Straße mit Naturstein gepflastert
- einflügeliges Gartentor auf verzinktem Metallrahmen als Zugang von der Straße
- Hauseingangsüberdachung aus verzinktem Metallrahmen mit Polyesterwelltafeln

#### besondere Betriebseinrichtungen:

- nicht vorhanden, soweit augenscheinlich erkennbar

#### besonders zu veranschlagende Bauteile, Einrichtungen und sonstige Vorrichtungen:

- nicht vorhanden, soweit nach dem äußeren Anschein erkennbar

#### sonstige Anlagen:

ein gebrauchter Ölheizkessel und zwei gebrauchte Öltanks (je 1.000 Ltr.) im Innenhof

#### werterhöhende Investitionen Dritter:

- nicht feststellbar, mangels Mitwirkung der Eigentümer

## **2.2 Ermittlung des Bodenwertes nach § 40 ff. ImmoWertV (2021)**

Nach *ImmoWertV* ist der Bodenwert vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Hilfsweise können auch die von den Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerte herangezogen werden.

Vergleichspreise mit Angaben über wertbestimmende Merkmale:

(ausreichend statistisch hinterlegte Werte liegen nicht vor)

Bodenrichtwerte: (s. Anlage)

Der Bodenrichtwert beträgt nach Auskunft des Gutachterausschusses für Grundstücks-  
werte für das Gebiet des Saale-Holzland-Kreises, des Saale-Orla-Kreises und der kreis-  
freien Stadt Jena

in der Gemeinde	Gefell
Gemarkung	Gefell
Bodenrichtwertnummer	354090
zum Stichtag	01.01.2024
einheitlich	25,00 €/m <sup>2</sup>

Die genaue Auszeichnung in der Bodenrichtwertkarte zur betreffenden Lagezone  
lautet:

25,00 €/m <sup>2</sup>
B - MI - g - II - 450

Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigen-  
schaften auf:

Grundstücksqualität	= baureifes Land (frei nach <i>BauGB</i> u. <i>ThürKAG</i> )
Baufläche/Baugebiet	= Mischgebiet
Bauweise	= geschlossen
Geschosszahl	= II
Fläche	= 450 m <sup>2</sup>

Berücksichtigung von Abweichungen:

Das Bewertungsgrundstück stimmt im Wesentlichen mit den Vorgaben des Boden-  
richtwertgrundstücks und den in Mischgebieten zulässigen baulichen Nutzungen  
überein; weicht aber mit einer Fläche von 228 m<sup>2</sup> von der Größe des Bodenrichtwert-  
grundstücks ab.

Da vom zuständigen Gutachterausschuss keine Umrechnungsfaktoren zur Grundstücks-  
fläche vorgegeben sind, soll hilfsweise eine Anpassung mittels der in der Fachliteratur  
veröffentlichter Faktoren vorgenommen werden.

Der anzusetzende Bodenwert für die Wohnbaufläche errechnet sich damit zu

$$25,00 \text{ €/m}^2 \times 1,24 / 1,03 = 30,10 \text{ €/m}^2$$

Auswirkungen grundstücksbezogener Rechte und Belastungen:

Auftragsgemäß sind die Auswirkungen evtl. vorhandener Rechte aus dem Grundbuch, Abt. II in diesem Gutachten nicht zu berücksichtigen.

Berücksichtigung des örtlichen Grundstücksmarktes:

Der zum 01.01.2024 durch den zuständigen Gutachterausschuss für diese Zone beschlossene aktuelle Bodenrichtwert, weist eine Steigerung zu den 2018 bis 2022 veröffentlichten Werten mit 22,00 €/m<sup>2</sup> aus.

Dies ist sicherlich auch dem neuen Verfahren der Grundsteuerbemessung durch die Finanzämter zuzuschreiben. Aus diesem Grund sollen keine weiteren Anpassungen vorgenommen werden.

Damit errechnet sich der Bodenwert für das Flurstück-Nr. 641 mit 228 m<sup>2</sup> zu

davon	- ortsüblich erschlossenes Bauland	=	6.862,80 €
	(228 m <sup>2</sup> x 30,10 €/m <sup>2</sup> )		
	- weitere Zu- bzw. Abschläge		-
			<hr/>
	<b>Bodenwert - Flurstück 641</b>	=	<b>6.862,80 €</b>

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens für die Gebäude und baulichen Anlagen:

Obwohl in der Regel zur Bewertung dem Vergleichswertverfahren die größere Marktnähe zugesprochen wird, besteht im Allgemeinen ein Dilemma darin, dass eine ausreichende und statistische gesicherte Anzahl von Vergleichswerten wegen der geringen Zahl der Kauffälle nur schwer nachvollziehbar darzustellen ist.

In der Regel weicht man deshalb auf das nach *ImmoWertV* anerkannte Ertragswert- oder Sachwertverfahren aus.

Die Auswahl richtet sich nach der überwiegenden Nutzung des Bewertungsobjektes, also, ob regelmäßig die Erzielung von Erträgen aus dem Objekt (Ertragswert) oder die Eigennutzung ohne Ertragserzielung (Sachwert) im Vordergrund steht.

Im vorliegenden Fall handelt es sich bei dem Flurstück-Nr. 641 um einen zu Wohnzwecken genutzten Teil einer ehemaligen Hofstelle.

Nach herrschender Meinung leitet sich der Marktwert bzw. Wert nach § 74 a Abs. 5 ZVG für derartige Objekte regelmäßig aus dem Sachwert ab.

Zur Kontrolle soll zusätzlich ein möglicher Ertragswert ermittelt werden.

### 2.3 Vergleichswert nach § 24 ff. *ImmoWertV* (2021)

Ausreichend statistisch gesicherte regionale Vergleichswerte für Grundstücke mit einer entsprechenden Nutzung liegen nach Auskunft des zuständigen Gutachterausschusses nicht vor; somit lässt sich kein entsprechender Vergleichswert für das Objekt ableiten.

### 2.4 Ertragswert nach § 27 ff. *ImmoWertV* (2021)

Wertermittlungstichtag 01.08.2024

Liegenschaftszinssatz \* 3,75 v.H.

\*) Durch den zuständigen Gutachterausschuss werden nur Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser mit einem geringen gewerblichen Anteil  $\leq 20\%$  veröffentlicht, die Spanne liegt zwischen 3,55 % und 9,55 % ( $\emptyset$  6,6 %).

In der Fachliteratur werden die Liegenschaftszinssätze für derartige Hausgrundstücke mit einer Spanne von 2,5 bis 3,75 v.H. angegeben.

Der Gutachterausschuss des angrenzenden Vogtlandkreises hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2023 Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht; diese liegen bei einer Restnutzungsdauer  $< 49$  Jahren je nach Lageklasse mit einer Spanne zwischen 1,6 % und 6 % ( $\emptyset$  3,8 %).

Aufgrund des relativ geringen Bodenwertes, der rückläufigen Einwohnerentwicklung und des weiteren Modernisierungsbedarfes soll hier ein Liegenschaftszins von 3,75 % zum Ansatz kommen.

wirtschaftliche Restnutzungsdauer (s. Nr. 2.1.2) ca. 21 Jahre

#### Jährlicher Rohertrag/Nettokaltmiete

vermietbare Wohn-/Nutzfläche (s. Anlage)

- ~ 108,30 m<sup>2</sup> WFl. im Wohnhaus
- ~ 147,00 m<sup>2</sup> NFl. in Nebengebäuden

sonstige Mietsache nicht vorhanden, nach Auskunft des Voreigentümers

\* tatsächliche Miete (s. Nr. 1.8) nicht vorhanden

Nach *ImmoWertV* ist bei der Ermittlung des Ertragswertes baulicher Anlagen von marktüblich erzielbaren Erträgen auszugehen; insofern können die tatsächlich vorhandenen Erträge von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen.

\* Nettokaltmiete (marktüblich erzielbare Miete)

Eine vergleichbare, marktüblich erzielbare, Miete soll mit Hilfe des durch den Saale-Orla-Kreis veröffentlichten aktuellen Mietpreisspiegels berechnet werden.

Für die Baujahresklasse bis 1949 lassen sich je nach Wohnungsgrößen und Wohnungsqualität folgende Vergleichsmieten ableiten:

Bei Wohnungsgrößen > 70 m<sup>2</sup> liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete nach diesem Mietspiegel bei 5,24 €/m<sup>2</sup>.

Abschläge nach diesem Mietspiegel für

- Energieverbrauchskennwerte	0,30 €/m <sup>2</sup>
- einfache Wohnlage	0,15 €/m <sup>2</sup>
- Umweltbeeinträchtigung	<u>0,20 €/m<sup>2</sup></u>
	0,65 €/m <sup>2</sup>

Die nach diesem Mietspiegel angepasste Vergleichsmiete für die Wohnräume beträgt damit

$$5,24 \text{ €/m}^2 - 0,65 \text{ €/m}^2 = 4,59 \text{ €/m}^2$$

\* Marktmiete einschließlich der Nutzung der Nebengelasse = 497,10 €/Monat

$$(4,59 \text{ €/m}^2 \times 108,30 \text{ m}^2 \text{ WFL.})$$

Damit errechnet sich der Jahresrohertrag zu 5.965,20 €

$$(497,10 \text{ €/Monat} \times 12 \text{ Monate})$$

\* Bewirtschaftungskosten (nach *Anl.3 ImmoWertV*) - 1.887,86 €

- Verwaltungskosten	339,00 €
(339,00 €/WE x 1 WE)	
- Instandhaltungskosten	1.429,56 €
(13,20 €/m <sup>2</sup> x 108,30 m <sup>2</sup> WFL.)	
- Mietausfallkosten	<u>119,30 €</u>
(5.965,20 € x 2 %)	
	1.887,86 €

\* jährlicher Reinertrag 4.077,34 €

\* Reinertrag des Bodenanteils

$$(6.862,80 \text{ €} \times 3,75 \text{ \%}) - \underline{257,36 \text{ €}}$$

\* Ertrag der baulichen Anlagen 3.819,98 €

\* Barwertfaktor einschl. Abschreibung x 14,365  
bei 21 Jahren Restnutzungsdauer  
und 3,75 % Liegenschaftszinssatz

* vorläufiger Ertragswert		54.874,01 €
* Bodenwert (s. Nr. 2.1.2)	+	<u>6.862,80 €</u>
<b>Grundstücksertragswert nach Marktmiete und ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Merkmale</b>	=	<b>61.736,81 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>61.700,- €</b>

**2.5 Sachwert** nach § 35 ff. *ImmoWertV (2021)*

Wertermittlungsstichtag 01.08.2024

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (2010 = 100) 182,1952

**a) Wohngebäude**

\* Gebäudetyp nach *ImmoWertV (2021), Anl. 4*

- Typ 2.32 (Ein-/Zweifamilienhäuser, Reihenendhaus, Erd- und Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut)

\* Standardstufe nach *ImmoWertV (2021), Anl. 4*

Konstruktionseinheit	Wägungsanteil	Kostenkennwert
Außenwände	23 % =>	148,35 €/m <sup>2</sup> BGF
Dächer	15 % =>	96,75 €/m <sup>2</sup> BGF
A-Türen/Fenster	11 % =>	76,45 €/m <sup>2</sup> BGF
I-Türen/Wände	11 % =>	67,37 €/m <sup>2</sup> BGF
Decken/Treppen	11 % =>	67,37 €/m <sup>2</sup> BGF
Fußböden	5 % =>	34,75 €/m <sup>2</sup> BGF
Sanitäreinrichtung	9 % =>	62,55 €/m <sup>2</sup> BGF
Heizung	9 % =>	58,05 €/m <sup>2</sup> BGF
sonst. techn. Ausstattung	6 % =>	<u>34,80 €/m<sup>2</sup> BGF</u>

646,44 €/m<sup>2</sup> BGF

Dies würde der Standardstufe II entsprechen.

\* objektbezogener Kostenkennwert am WE-Stichtag

$$646,44 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 1,822 = 1.177,81 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \sim 1.178,- \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

\* Brutto-Grundfläche (BGF) ~ 256,50 m<sup>2</sup> BGF  
 (s. Nr. 2.1.2 u. Anlage)

* Herstellungskennwert am Wertermittlungsstichtag		
1.178,- €/m <sup>2</sup> BGF x 256,50 m <sup>2</sup>	=	302.157,00 €
* Alterswertminderung (linear) 85,5 v.H.	-	<u>258.344,24 €</u>
Gesamtnutzungsdauer (124 + 21) => 145 Jahre		
Restnutzungsdauer 21 Jahre		
<b>Zwischensumme – Wohngebäude nach Kostenkennwerten</b>	=	<b>43.812,76 €</b>

### **b) überbaute Hofeinfahrt**

* Gebäudetyp nach <i>ImmoWertV (2021), Anl. 4</i>		
- Typ 18 (Landwirtschaftliche Betriebsgebäude)		
* Standardstufe nach <i>ImmoWertV (2021), Anl. 4</i>		
Nach dem äußeren Anschein wird die Standardstufe III mit 230 €/m <sup>2</sup> BGF unterstellt.		
* objektbezogener Kostenkennwert am WE-Stichtag		
230,00 €/m <sup>2</sup> BGF x 1,822 = 419,06 €/m <sup>2</sup> BGF	~	419,- €/m <sup>2</sup> BGF
* Brutto-Grundfläche (BGF) (s. Nr. 2.1.2 u. Anlage)	~	35 m <sup>2</sup> BGF
* Herstellungskennwert am Wertermittlungsstichtag		
419,00 €/m <sup>2</sup> x 35 m <sup>2</sup> BGF	=	14.665,00 €
* Alterswertminderung (linear) 85,5 v.H.	-	<u>12.538,58 €</u>
Gesamtnutzungsdauer (124 + 21) => 145 Jahre		
Restnutzungsdauer 21 Jahre		
<b>Zwischensumme – überbaute Hofeinfahrt nach Kostenkennwerten</b>	=	<b>2.126,42 €</b>

### **c) Nebengebäude mit Garage**

* Gebäudetyp nach <i>ImmoWertV (2021), Anl. 4</i>		
- Typ 18 (Landwirtschaftliche Betriebsgebäude)		

\* Standardstufe nach *ImmoWertV (2021), Anl. 4*

Nach dem äußeren Anschein wird die Standardstufe IV mit 255 €/m<sup>2</sup> BGF unterstellt.

\* objektbezogener Kostenkennwert am WE-Stichtag

$$255,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 1,822 = 464,61 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \quad \sim \quad 465,- \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

\* Brutto-Grundfläche (BGF) ~ 148,5 m<sup>2</sup> BGF  
(s. Nr. 2.1.2 u. Anlage)

\* Herstellungskennwert am Wertermittlungsstichtag

$$465,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 148,5 \text{ m}^2 \text{ BGF} = 69.052,50 \text{ €}$$

\* Alterswertminderung (linear) 85,5 v.H. - 59.039,89 €

Gesamtnutzungsdauer (124 + 21) => 145 Jahre  
Restnutzungsdauer 21 Jahre

**Zwischensumme – Nebengebäude mit Garage** = **10.012,61 €**  
**nach Kostenkennwerten**

\* Zusammenstellung der Zwischensummen

a) Wohngebäude	43.812,76 €	
b) überbaute Hofeinfahrt	2.126,42 €	
c) Nebengebäude mit Garage	<u>10.012,61 €</u>	
		55.951,79 €

\* Außenanlagen

Die Außenanlagen sind im üblichen Umfang bereits  
in den NHK<sub>2010</sub> enthalten.

\* Bodenwert (s. Nr. 2.1.2) + 6.862,80 €

**vorläufiger Grundstückssachwert** = **62.814,59 €**

## 2.6 **Marktanpassung des vorläufigen Grundstückssachwertes** nach § 39 *ImmoWertV*

Der so errechnete, vorläufige Sachwert entspricht nur in den seltensten Fällen dem tatsächlichen Markt- bzw. Verkehrswert.

Durch den zuständigen Gutachterausschuss werden regionale Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser veröffentlicht, die auf der Basis der NHK<sub>2010</sub> abgeleitet wurden.

Mit Hilfe der veröffentlichten Konstanten lässt sich der Sachwertfaktor  $k$  bei einem Bodenrichtwertniveau von 25,- €/m<sup>2</sup> zu

$$\begin{aligned}k &= a \times vSW^b \\k &= 0,691 \times 0,06281459^{-0,128} \\k &= 0,984751 \\k &\sim 0,985\end{aligned}$$

ableiten.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert errechnet sich somit zu

$$62.814,59 \text{ €} \times 0,985 = 61.872,37 \text{ €}$$

<b>marktangepasster Sachwert ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Merkmale</b>	=	<b>61.872,37 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>61.900,- €</b>

## 2.7 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Merkmale nach § 8 ImmoWertV

bereits im Ansatz von Marktmiete, Liegenschaftszins, Kostenkennwerten und Restnutzungsdauer berücksichtigt

### Anmerkung:

*Eine Erfassung des Umfanges etwa notwendiger Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwendungen kann nur nach umfassender Besichtigung des Beschlagnahmeobjektes im Rahmen eines gesonderten Bauschadensgutachtens festgestellt werden.*

## 2.8 Nach § 74 a Abs. 5 ZVG festzusetzender Wert abgeleitet aus

Vergleichswert (s. Nr. 2.3)	nicht ermittelt
Ertragswert (s. Nr. 2.4)	rd. 61.700,- €
Sachwert (s. Nr. 2.5/2.6)	rd. 61.900,- €

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden am Wertermittlungstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichs- bzw. Sachwert orientieren.

Der nach § 74 a Abs. 5 ZVG festzusetzende Wert für das **Flurstück-Nr. 641** wird unter Abwägung aller bekannten wertbeeinflussenden Umstände und unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Merkmale auf

**rd. 61.900 €**

(i.W. Einundsechzigtausendneunhundert EURO)

geschätzt.

Die Zusammenfassung des Bewertungsergebnisses stellt sich in tabellarischer Form zum **Wertermittlungstichtag 01.08.2024** wie folgt dar:

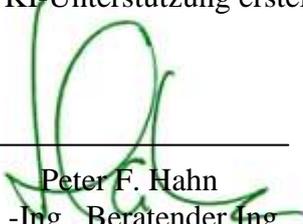
Bewertungsobjekt:	Wohnhaus mit Nebengebäuden als Teil einer ehemaligen Hofstelle
Grundbuch von:	Gefell
Grundbuchblatt:	446
Gemarkung:	Gefell
Flur	006
Flurstück-Nr.:	641
Lage:	Schleizer Str. 21
Grundstücksgröße:	228 m <sup>2</sup>
Wertermittlungstichtag:	01.08.2024
<hr/>	
<b>Wert nach § 74 a Abs. 5 ZVG:</b>	<b>61.900,- €</b>

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

Hinweise des Voreigentümers zum Beschlagnahmeobjekt wurden berücksichtigt.

Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und ohne KI-Unterstützung erstellt.

Rosenbach/Vogtl., den 07.08.2024

  
Peter F. Hahn  
Dipl.-Ing., Beratender Ing.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber, die im Verfahren Beteiligten, die mit ihnen verbundenen Unternehmen, sowie den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte (auch in Kopie oder Auszug) unterliegt der Kompetenz des Gerichtes. Eine Haftung gegenüber Dritten besteht nicht.

### **3. Anlagen**

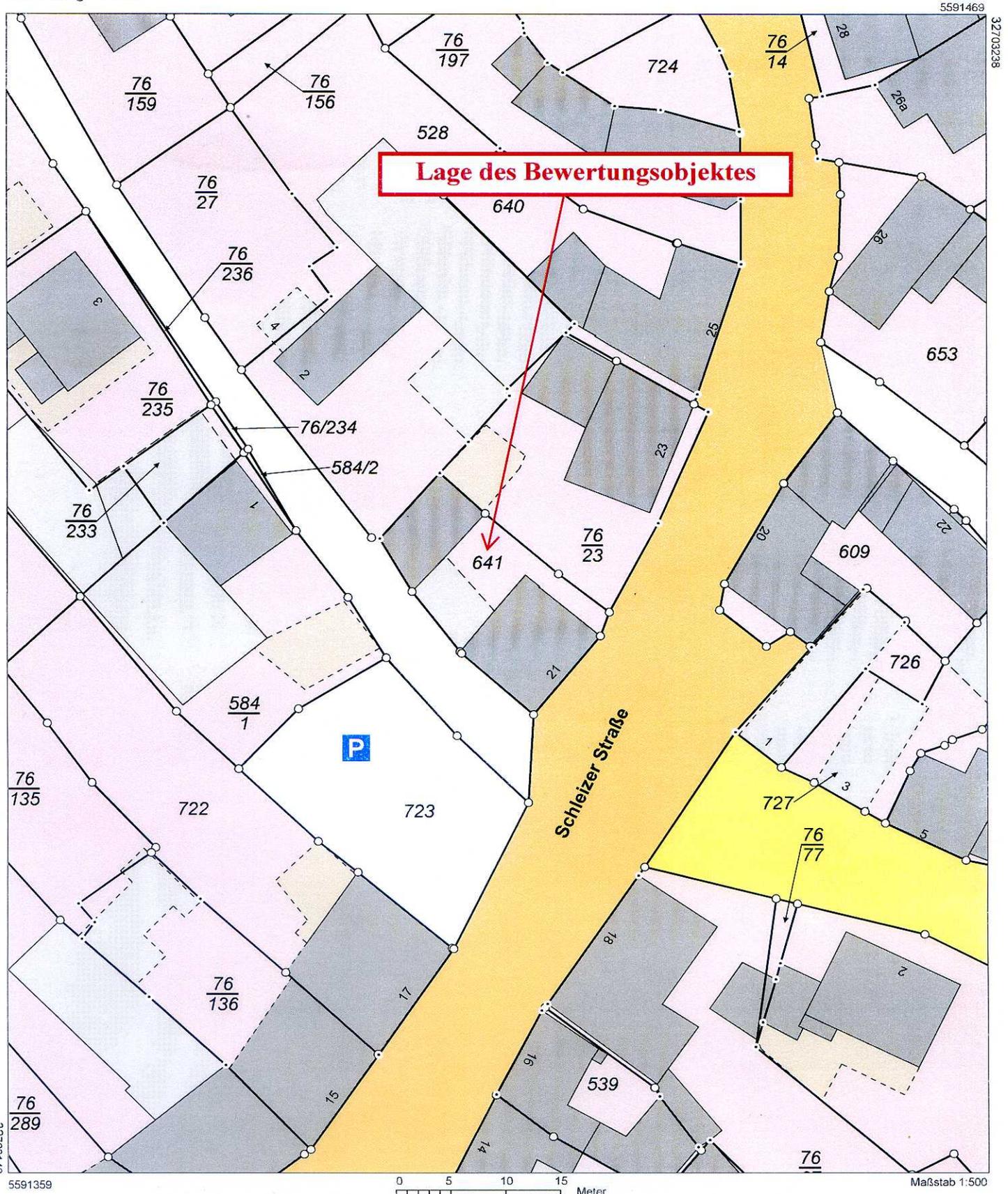
- Übersichtsplan (M 1 : 300.000)
- Auszug aus GEOPROXY (M 1 : 10.000)
- Luftbild aus GEOPROXY (M 1 : 500)
- Auszug aus der Liegenschaftskarte (M 1 : 500)
- Flurstücksnachweis
- Auszug aus der Bodenrichtwertinformation Nr. 354090 (M 1 : 1.000)
- Baulastauskunft des LRA Saale-Orla-Kreis
- Berechnungen zu Gebäude- und Wohn-/Nutzflächen
- Gebäudepläne (aus Aktenlage)
- Fotodokumentation
- Literaturverzeichnis

Weiteres Arbeitsmaterial (Handrisse, weitere Fotodokumente, etc.) verbleibt beim Unterzeichner und kann bei Bedarf eingesehen werden.



Flurstück: 641  
Flur: 6  
Gemarkung: Gefell

Gemeinde: Gefell  
Kreis: Saale-Orla-Kreis



Vervielfältigung ist nur erlaubt, soweit die Vervielfältigungsstücke demselben Nutzungszweck wie die Originalausgabe dienen (§ 20 Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz vom 16. Dezember 2008 (GVBl. S.574) in der jeweils geltenden Fassung). Die Ausgabe kann Fortführungen enthalten, die noch nicht in das Grundbuch übernommen worden sind. Im Kartenauszug dargestellte Gebäude mit gestrichelter Begrenzungslinie wurden ohne Grenzbezug aus Luftbildern erfasst.



Thüringer Landesamt für  
Bodenmanagement und Geoinformation  
Hohenwindenstraße 13a  
99086 Erfurt

## Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurstücksnachweis

Erstellt am 05.07.2024

### Flurstück 641, Flur 6, Gemarkung Gefell

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Gefell Kreis Saale-Orla-Kreis
Lage:	Schleizer Straße 21
Fläche:	228 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung:	228 m <sup>2</sup> Fläche gemischter Nutzung

### Angaben zur Buchung

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Amtsgericht Pößneck/Zweigstelle Bad Lobenstein Grundbuchbezirk Gefell Grundbuchblatt 446 Laufende Nummer G1

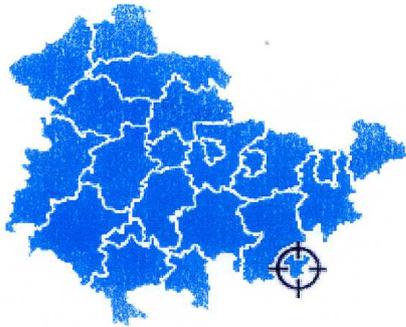


## Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Saale-Holzland-Kreises, des Saale-Orla-Kreises und der kreisfreien Stadt Jena

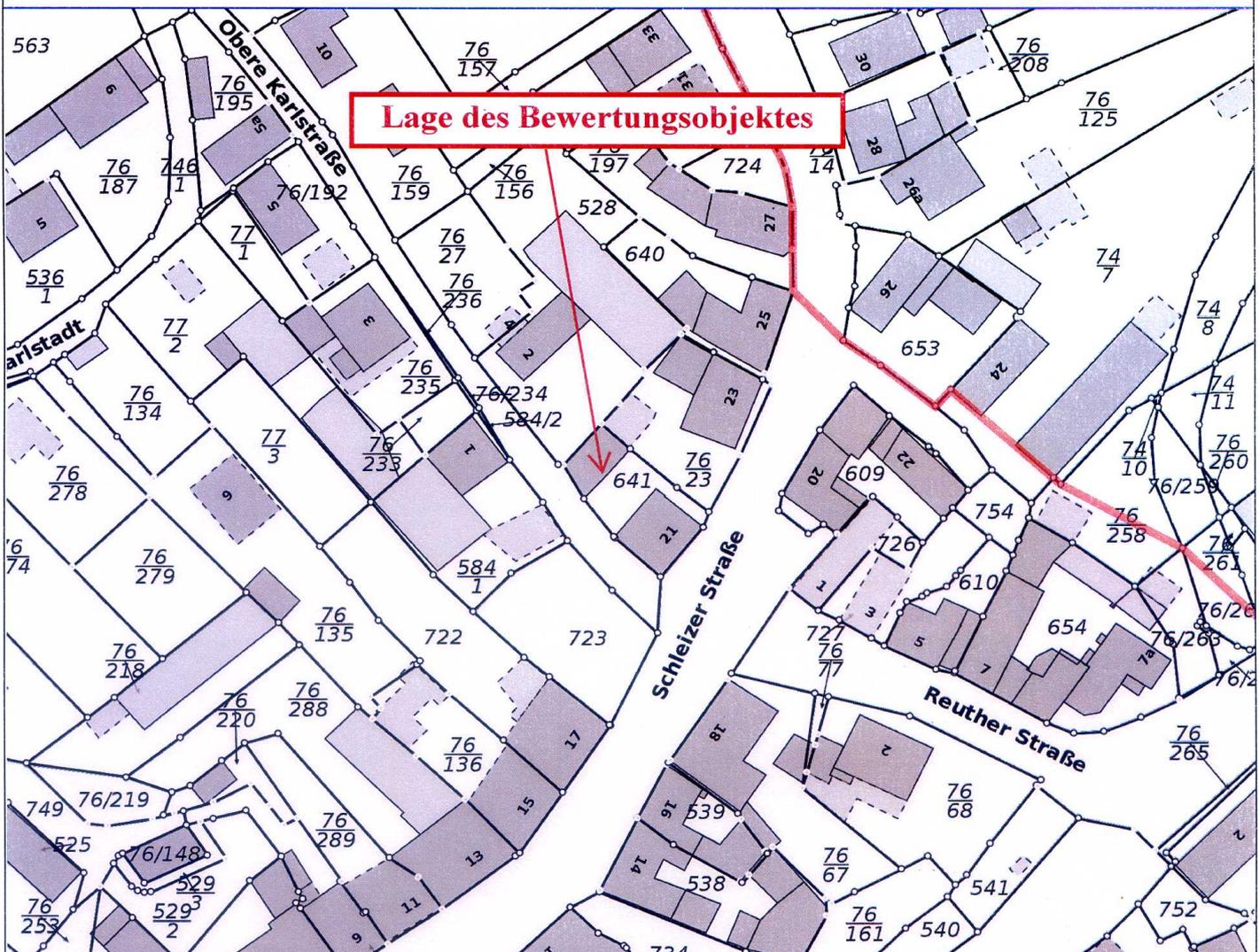
Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation  
Rosa-Luxemburg-Straße 7, 07381 Pößneck  
Telefon: 0361 57 4167-100, E-Mail: gutachter.poesneck@tlbg.thueringen.de

### Bodenrichtwertinformation

#### Übersicht Thüringen



Gemeinde	Gefell
Gemarkung	Gefell
Bodenrichtwertnummer	354090
<b>Bodenrichtwert [Euro/m<sup>2</sup>]</b>	<b>25</b>
Stichtag	01.01.2024
Entwicklungszustand	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart	Mischgebiet
Bauweise	geschlossen
Geschosszahl	II
Fläche [m <sup>2</sup> ]	450



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag

[www.bodenrichtwerte-th.de](http://www.bodenrichtwerte-th.de) | [www.gutachterausschuesse-th.de](http://www.gutachterausschuesse-th.de)



Maßstab:  
1 : 1000

erstellt am:  
04.07.2024

## Überschlägige Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) und der Wohn-/Nutzflächen (WFl./NFL.)

(alle Maße dem Liegenschaftskataster bzw. Thüringen Viewer und der Aktenlage entnommen)

### a) Wohngebäude

<b>BGF:</b>	EG	9,50 m x 9,00 m	=	88,50 m <sup>2</sup>
	OG	wie EG	=	88,50 m <sup>2</sup>
	DG/DB	wie EG	=	<u>88,50 m<sup>2</sup></u>
		<b>gesamt</b>		<b>256,50 m<sup>2</sup> BGF</b>

**WFl./NFL.:** ca. **108,30 m<sup>2</sup> WFl.** (nach Aktenlage)

### b) überbaute Hofeinfahrt

<b>BGF:</b>	OG/DB	5,00 m x 7,00 m	=	<u>35,00 m<sup>2</sup></u>
		<b>gesamt</b>		<b>35,00 m<sup>2</sup> BGF</b>

**NFL.:** üblicher Umrechnungsfaktor für NFL./BGF => 0,8

$$35 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 0,8 = 28,00 \text{ m}^2 = \sim \mathbf{28 \text{ m}^2 \text{ NFL.}}$$

### c) Nebengebäude mit Garage

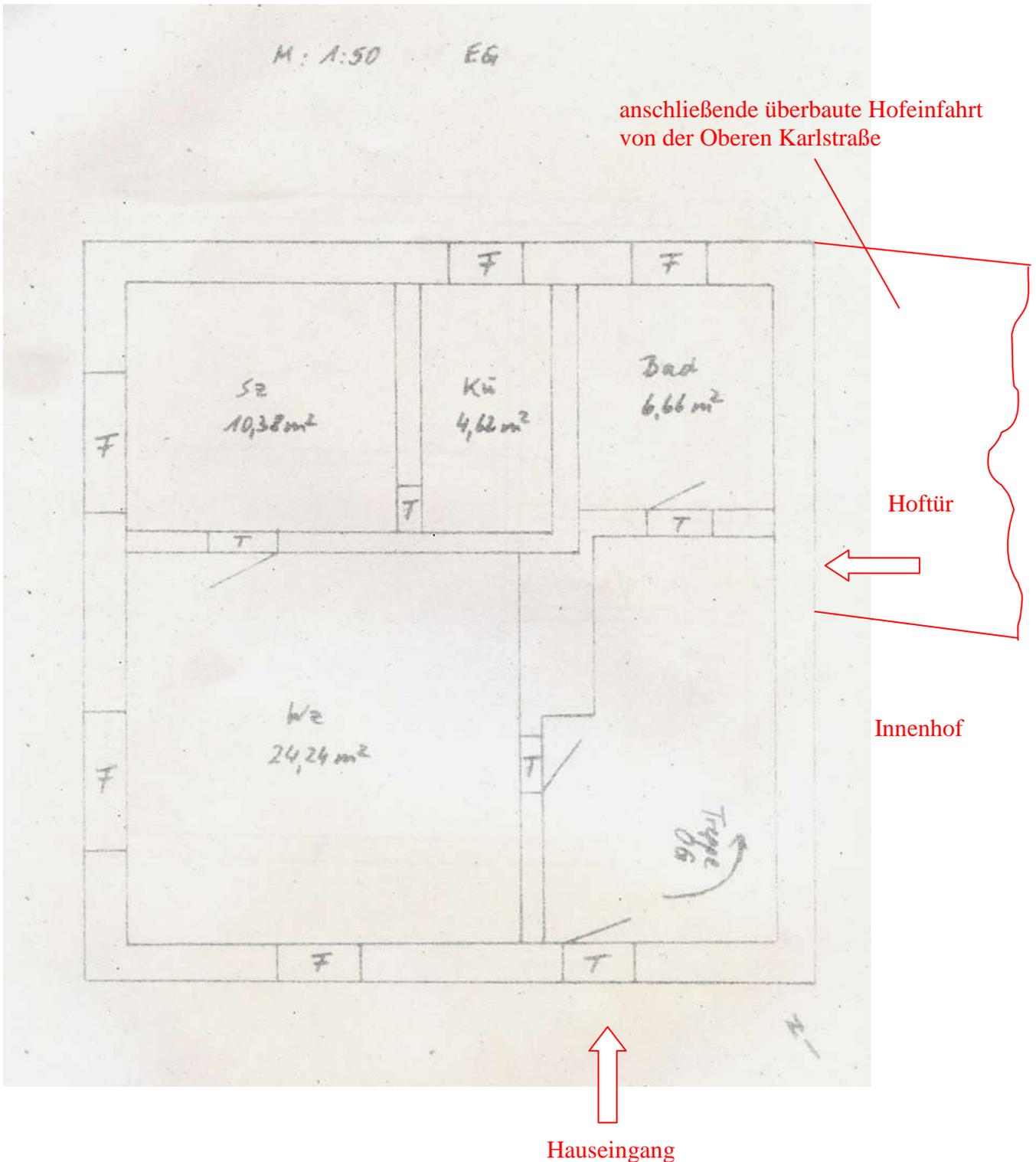
<b>BGF:</b>	EG	(10,00 m + 8,00 m) / 2 x 5,50 m	=	49,50 m <sup>2</sup>
	OG	wie EG	=	49,50 m <sup>2</sup>
	DB	wie EG	=	<u>49,50 m<sup>2</sup></u>
		<b>gesamt</b>		<b>148,50 m<sup>2</sup> BGF</b>

**NFL.:** üblicher Umrechnungsfaktor für NFL./BGF => 0,8

$$148,50 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 0,8 = 118,80 \text{ m}^2 = \sim \mathbf{119 \text{ m}^2 \text{ NFL.}}$$

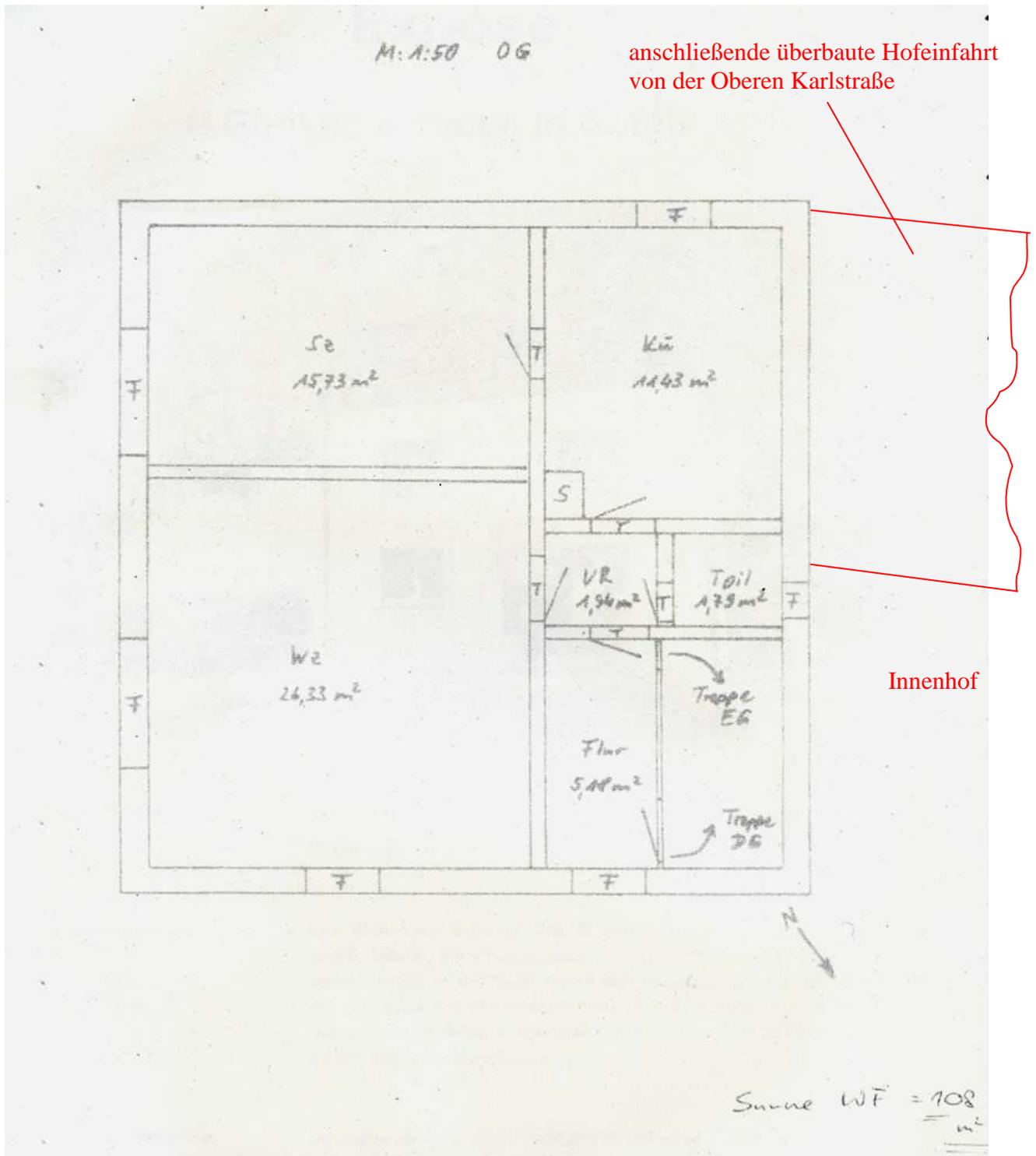
#### Anmerkung

Bei den Flächenermittlungen handelt es sich um eine überschlägige Erfassung und nicht um eine Berechnung nach *DIN 277* bzw. *DIN 283*.



**Anmerkung:**  
*Die dargestellte Raumaufteilung entspricht den im Ortstermin vorgefundenen Räumen.*

vom Gläubiger zur Verfügung gestellte Baupläne  
**Grundriss-Erdgeschoss**  
(mit eigenen Roteintragungen)  
**M (verkleinert)**



**Anmerkung:**

**Die dargestellte Raumaufteilung entspricht den im Ortstermin vorgefundenen Räumen.**

vom Gläubiger zur Verfügung gestellte Baupläne  
**Grundriss-Obergeschoss**  
**(mit eigenen Roteintragungen)**  
**M (verkleinert)**

## Fotodokumentation



Bild 1: Südansicht des Beschlagnahmeobjektes von der Schleizer Straße;  
links grenzt das Objekt an die Obere Karlstraße



Bild 2: Blick aus Osten von der Schleizer Straße auf das Beschlagnahmeobjekt  
mit den dahinter liegenden Nebengebäuden;  
der Zaun im Vordergrund gehört zum Nachbargrundstück



Bild 3: Ansicht des Beschlagnahmeobjektes mit Wohnhaus und anschließender überbauter Hofeinfahrt sowie Nebengebäude vom südwestlich liegenden öffentlichen Parkplatz



Bild 4: Nordwestansicht des Beschlagnahmeobjektes von der Oberen Karlstraße mit Zufahrten zum Innenhof und zur Garage im Nebengebäude



Bild 5: Grundstückszugang von der Schleizer Straße zu Wohnhaus und Innenhof



Bild 6: Eingangsbereich bzw. Diele im Erdgeschoss des Wohnhauses



Bild 7: Wohnraum im Erdgeschoss



Bild 8: Küche im Erdgeschoss



Bild 9: Bad mit Wanne, Waschtisch, Waschmaschine und 80 Ltr. Warmwasserboiler im Erdgeschoss



Bild 10: Treppe zum Obergeschoss



Bild 11: Flur im Obergeschoss



Bild 12: Wohnraum im Obergeschoss



Bild 13: Küche im Obergeschoss



Bild 14: Toilette im Obergeschoss



**Bild 15:** östliche Gebäudeecke  
im Dachboden; die ent-  
sprechende Dachseite  
wurde inzwischen neu  
eingedeckt



**Bild 16:** Treppe vom Dachboden zum Obergeschoss



Bild 17: erneuerter Zählerschrank im Treppenhaus mit Zähler für Normal- und Nachtstrom



Bild 18: Innenhof mit Ansicht des Nebengebäudes und links anschließender Hofeinfahrtüberbauung



Bild 19: Überbau der Hofeinfahrt von der Oberen Karlstraße zwischen Wohnhaus (links) und Nebengebäude (rechts)



Bild 20: Metallschwinger der Hofeinfahrt von der Oberen Karlstraße unter dem Überbau; rechts die Treppe zum Überbau und Obergeschoss des Nebengebäudes



Bild 21: zur Garage umgebauter Teil im Erdgeschoss des Nebengebäudes



Bild 22: metallenes Garagenschwinger als Zufahrt von der Oberen Karlstraße zur Garage im Erdgeschoss des Nebengebäudes

# Literaturverzeichnis

## Verwendete Literatur zur Wertermittlung

### **BAYERLEIN:**

Praxishandbuch Sachverständigenrecht  
3. Auflage 2002

### **GABLENZ:**

Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung Systematische Erfassung aller wertbeeinflussenden Faktoren, 2000

### **GuG**

Grundstücksmarkt und Grundstückswert  
Luchterhandverlag Neuwied

### **HALACZINSKY, TESZ:**

Grundbesitzbewertung für Erbfall und Schenkung  
Bundesanzeiger Verlag, 1. Auflage 1999

### **KLEIBER:**

WertR 06  
Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken mit NHK 2000  
Bundesanzeiger Verlag, 9. Auflage 2006

### **KLEIBER:**

ImmoWertV (2021)  
Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken  
Reguvis Fachmedien GmbH Köln, 13 Auflage 2021

### **KLEIBER:**

Verkehrswertermittlung von Grundstücken  
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV,  
10. Auflage, 2023

### **METZMACHER – KRIKLER:**

Gebäudeschätzung über die Bruttogeschossfläche  
Arbeitshandbuch zur Ermittlung von Gebäudeschätzwerten im Hochbau  
2. Auflage 2004

### **REINHOLD:**

Wertermittlungsrichtlinien 91/98  
Wertermittlungsvorschriften für Grundstückssachverständige  
Neuwied 1998

### **ROSS, BRACHMANN, HOLZER:**

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken.  
28. Auflage

### **SCHMITZ/KRINGS/DAHLHAUS/MEISEL:**

Baukosten 2020/21 Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung  
Hubert Wingen Verlag, Essen, 24. Auflage 2020

### **STUMPE, TILLMANN:**

Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis  
Bundesanzeiger Verlag, 1. Auflage 2009

## Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

### **BauGB**

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I 2017, 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I 2021, 2939)

### **BauNVO**

Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I 2017, 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I 2021, 1802)

### **BewG**

Bewertungsgesetz i. d. F. der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Art. 20 des Gesetzes vom 16. Dezember 2022 (BGBl. I 2294)

### **ImmoWertV**

Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I 2021, 2805)

### **ImmoWertA**

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung vom 20. September 2023

### **SW-RL**

Sachwertrichtlinie vom 5. September 2012 (BANz AT 18.10.2012 B1)

### **VW-RL**

Vergleichswertrichtlinie vom 20. März 2014 (BANz vom 11.04.2014 B3)

### **EW-RL**

Ertragswertrichtlinie vom 12. November 2015 (BANz AT 04.12.2015 B4)

### **NHK 2010**

Normalherstellungskosten 2010  
als Anlage 1 zur SW-RL vom 5. September 2012

### **WertR 96**

Wertermittlungsrichtlinien 76/96, zuletzt geändert durch RdErl. des BMBau vom 1. August 1996 (BANz. Nr. 150 vom 13.8.1996)

### **WaldR 2000**

Waldwertermittlungsrichtlinie 2000 i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Juli 2000 (BANz. Nr. 168a vom 6.9.2000)

### **WertR 2006**

Wertermittlungsrichtlinien 2006 vom 1. März 2006 (BANz. Nr. 108a vom 10. Juni 2006; ergänzt durch BANz. Nr. 121 vom 17. Juni 2006, S. 4798)

### **Wohnungseigentumsgesetz (WEG)**

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht  
i.d.F. der Bekanntmachung vom 12. Februar 2021 (BGBl. I 2021, 34)

### **II.BV**

Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I 1990, 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I 2007, 2614)

### **BetrKV**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I 2003, 2347), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I 2012, 958)