

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert)

gemäß §§ 192 bis 199 BauGB

des mit einem
Einfamilienwohnhaus bebauten Grundstücks

in
**98693 Ilmenau OT Bücheloh
Lobtal 2**

AZ: K 13/24



Verkehrswert: 80.000,00 €

Digitale Ausfertigung

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse:

PLZ: 98693	Ort: Bücheloh	Gemarkung: Bücheloh
Aktenzeichen: 13/24	Straße: Lobtal 2	Blatt: 570
		Flur: 1
		Flurstücke: 211/6

Bodenwert: 13.280,00 €

Fläche: 332 m²

Teilflächen	€/m ²	Fläche [m ²]	Erschließung*	Zustand**
Flst. 211/6	40,00	332	[1]	[A]

Bauliche Nutzbarkeit	Planungsgrundlagen	Wertrelevante Nutzung [Anz.]	Erschließungs-zustand*	Zustand und Entwicklung**
<input checked="" type="checkbox"/> W Wohnbaufläche				
<input type="checkbox"/> WS Siedlungsgebiet	<input type="checkbox"/> nicht ausgewiesen	<input type="checkbox"/> Wohngebäude	[1] beitragsfrei	[A] Bauland
<input type="checkbox"/> WR reines Wohngebiet	<input type="checkbox"/> Denkmalschutz	<input checked="" type="checkbox"/> EFH/ZFH offene Bebauung	[2] pflichtig	[B] Rohbauland
<input type="checkbox"/> WA allg. Wohngebiet	<input type="checkbox"/> genehmigter Flächennutzungsplan	<input type="checkbox"/> Reihenhaus	[3] abgegolten / historische Str./ ortsüblich erschl.	[C] Bauerwartungsland [D] begünstigte land-/ forstwirt. Flächen
<input type="checkbox"/> WB bes. Wohngebiet	<input type="checkbox"/> qualifizierter B-Plan	<input type="checkbox"/> gem. genutztes Gebäude		
<input type="checkbox"/> MD Dorfgebiet		<input type="checkbox"/> Dienstleistung	[4] teilweise gezahlt	[E] „reine“ land-/ forstwirt. Flächen
<input checked="" type="checkbox"/> MI Mischgebiet	<input type="checkbox"/> Vorhaben- u. Erschl.plan	<input type="checkbox"/> gewerbl. Nutzung	[5] nicht feststellbar	
<input type="checkbox"/> MK Kerngebiet	<input type="checkbox"/> Gebiet nach § 33 BauGB	<input type="checkbox"/> Garagen		
<input type="checkbox"/> GE Gewerbegebiet	<input checked="" type="checkbox"/> Gebiet nach § 34 BauGB	<input type="checkbox"/> Produktionsgeb.		
<input type="checkbox"/> GI Industriegebiet	<input type="checkbox"/> Gebiet nach § 35 BauGB	<input type="checkbox"/> sonstige Gebäude		
<input type="checkbox"/> SO Sondergebiet	<input type="checkbox"/> Sanierungsgebiet	<input type="checkbox"/> Gartenlaube		
	<input type="checkbox"/> städtebaul. Entw.bereich			

Hauptnutzungen	Wohn-/ Nutzfläche [m ²]	Note	Miete / Pacht [€/m ²]		besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
			marktüblich	tatsächlich	[€]	[€/m ²]
Wohnen	ca. 110,00 m ²	3-4	nicht bestimmt	–	137.500,00 € Instandsetzung	1.250,00
Nebengebäude	ca. 70,00 m ²	5			5.000,00 € Entrümpelung NG	62,50

Baujahr: vmtl. 1. Hälfte 20. Jhdt. Wertermittlungstichtag: **21.08.2024**

übliche Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre

Restnutzungsdauer: 35 Jahre nach grundlegender Instandsetzung und Modernisierung

Liegenschaftszins: nicht bestimmt Vervielfältiger: nicht bestimmt

Bewirtschaftungskosten (Verw., Instandh., Mietausfall): entfällt

Ertragswert: nicht bestimmt

Sachwert: 80.000,00 € entspr. ~ 727,00 €/m² Wohnfläche

Verkehrswert: 80.000,00 € entspr. ~ 727,00 €/m² Wohnfläche

INHALTSVERZEICHNIS

1. Vorbemerkungen	5
1.1 Auftraggeber und Zweck des Gutachtens	5
1.2 Gegenstand der Wertermittlung - Bewertungsobjekt.....	5
1.3 Ortstermin.....	5
1.4 Wertermittlungsstichtag.....	5
2. Grundstücksbeschreibung	6
2.1 Beschreibung von Grund und Boden – Rechtliche Gegebenheiten	6
2.1.1 Liegenschaftskataster und Grundbuch.....	6
2.1.3 Rechte und Belastungen	6
2.1.4 Baulasten	7
2.1.5 Altlasten.....	7
2.1.6 Planungsrecht	7
2.1.7 Erschließung und Erschließungsbeiträge.....	8
2.1.8 Entwicklungszustand.....	8
2.1.9 Baurecht.....	8
2.1.10 Mieter / Nutzer	8
2.2 Beschreibung im Einzelnen.....	9
2.2.1 Lage des Grundstücks.....	9
2.2.2 Beschaffenheit des Grundstücks.....	11
2.2.3 Bebauung / Nutzung	11
2.3 Gebäudebeschreibung	12
2.3.1 Bauausführung des Gebäudes.....	12
2.3.2 Flächenaufteilung / Nutzung / Räumlichkeiten	14
2.3.3 Baulicher Zustand, Baumängel und Bauschäden.....	15
2.3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gem. § 8 ImmoWertV2021.....	15
2.3.5 Alterswertminderung / Restnutzungsdauer gem. §§ 4 und 38 ImmoWertV2021.....	17
3. Wertermittlung	18
3.1 Definition des Verkehrswertes gem. § 194 BauGB.....	18
3.2 Wertermittlungsverfahren.....	18
3.3 Bodenwert gem. § 40 ImmoWertV 2021	19
3.4 Sachwertverfahren Wohngrundstück gem. § 35 ImmoWertV 2021	20
3.4.1 Allgemeines / erforderliche Daten.....	20
3.4.2 Sachwertermittlung.....	21
4. Verkehrswert.....	22

Anlagen: Flurkarte
Luftbild mit Kataster
Grundrisszeichnung (Skizze) EG und OG

Das Gutachten umfasst 30 Seiten mit 21 Fotos (zzgl. Deckblatt) und 4 Seiten Anlagen.

Es wurde in vier Ausfertigungen erstellt. Davon verbleibt ein Exemplar bei der Gutachterin.

Folgende Materialien bzw. Fachliteratur wurden zur Bearbeitung verwendet:

- /1/ Beschluss zur Bestellung der Gutachterin (bezogen vom zuständigen Amtsgericht)
- /2/ Grundbuchauszug (bezogen vom zuständigen Amtsgericht)
- /3/ Flurkarte (abgerufen über Lika-Thüringen)
- /4/ Angaben zur Bodenwertermittlung (recherchiert über das Internetportal des Thüringen Landesamtes für Vermessung und Geoinformation BORIS-TH)
- /5/ Angaben zum Planungsrecht (recherchiert über die Internetseite der Stadt Ilmenau)
- /6/ BauGB, BauNVO, II. BV
- /7/ Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung-Immo WertV 2021) vom 14.07.2021
- /8/ Wolfgang Kleiber: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 10. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, 2023
- /9/ Bischoff, Bernhard: „ImmoWertV2021, Das ist neu bei der Immobilienbewertung“
Mediengruppe Oberfranken GmbH & Co. KG Kulmbach, 1. Aufl. 2021
- /10/ H.O. Sprengnetter, Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, Band II
- /11/ Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Ilm-Kreises, des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg: „Sachwertfaktoren 2023“
- /12/ Immobilienmarktbericht 2024 Thüringen © Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaats Thüringen, zzgl. veröffentlichte Excel-Tabellen

Anmerkung: Das Kartenmaterial im Gutachten wurde insgesamt über das Internetportal des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation (Quelle: <https://thuringenviewer.thueringen.de/thviewer/>) recherchiert und ist nur für die Verwendung im Rahmen des Gutachtens lizenziert.

Vervielfältigen bzw. Veröffentlichungen im Internet sind nicht gestattet.

1. Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber und Zweck des Gutachtens

Das Verkehrswertgutachten ist mit Posteingang am 28.06.2024 vom Amtsgericht Arnstadt, Abteilung Zwangsversteigerung gemäß Beschluss mit dem Aktenzeichen K 13/24 beauftragt worden.

Zweck der Wertermittlung ist die Zwangsversteigerung des Objekts.

1.2 Gegenstand der Wertermittlung - Bewertungsobjekt

Bewertungsobjekt ist entsprechend Beschluss:

Grundstück Gemarkung Bücheloh, Flur 1, Flurstück 211/6 zu 332 m², Lobtal 2.

Die Wertermittlung erstreckt sich auf den Bodenwert, die aufstehenden Baulichkeiten und die Außenanlagen des genannten Grundstücks.

1.3 Ortstermin

Der Ortstermin wurde schriftlich auf den 21.08.2024 anberaumt. Zum Termin anwesend waren neben der U. die Vertreterin der Gläubigerin sowie die Schuldnerin im Verfahren.

Es wurde das Wohnhaus mit Keller, Erd- und Dachgeschoss sowie das Nebengebäude im EG besichtigt. Anschließend wurden Fassaden und Außenanlagen in Augenschein genommen.

Die örtlich vorhandenen Gegebenheiten wurden einschließlich der Bebauung und des visuell erkennbaren Bauzustandes per Skript dokumentiert sowie fotodokumentiert.

1.4 Wertermittlungsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist nach § 2 Abs. 4 ImmoWertV 2021 der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Der Qualitätsstichtag ist lt. § 2 Abs. 5 ImmoWertV2021 der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt bestimmend ist.

Im vorliegenden Fall bezieht sich die Wertermittlung auf den durchgeführten Ortstermin, d.h. den **21.08.2024**.

Für die nachfolgende Ausarbeitung gilt: Wertermittlungsstichtag = Qualitätsstichtag

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Beschreibung von Grund und Boden – Rechtliche Gegebenheiten

2.1.1 Liegenschaftskataster und Grundbuch

Das Bewertungsgrundstück ist vorgetragen im Grundbuch von Bücheloh, Blatt 570 des Amtsgerichts Arnstadt. Es lag ein Grundbuchauszug vom 27.06.2024 zur Einsicht vor.

Bestandsverzeichnis

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Fläche
2	Bücheloh	1	211/6	Gebäude- und Freifläche Lobtal 2	332 m ²

Abt. I: Eigentümer

1a) Gugisch, Uwe
geb. am 11.09.1963
98704 Wolfsberg
- zu ½ -
Auflassung vom 07.07.2014;
eingetragen am 21.01.2015.

1b) Schmidt, Anna
geb. Popiolek
geb. am 26.06.1981
98704 Wolfsberg
- zu ½ -

Abt. II: Lasten und Beschränkungen

lfd. Nr. 1 zu lfd. Nr. 2 der Grundstücke im BV:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Arnstadt, AZ: K 13/24); eingetragen am 27.05.2024.

Abt. III: Hypotheken, Grund- und Rentenschulden

Es erfolgte keine Einsichtnahme, Eintragungen sind nicht wertrelevant.

2.1.3 Rechte und Belastungen

Rechte und Belastungen sind als Zustandsmerkmale des Wertermittlungsobjektes zu berücksichtigen, wenn sie wertbeeinflussend sein können. Dabei kommen sowohl privatrechtliche, eingetragen in Abt. II des Grundbuchs, als auch öffentlich-rechtliche Rechte und Belastungen in Frage.

Die Eintragung zu 1) in Abt. II des Grundbuchs (Zwangsversteigerungsvermerk) übt keinen Einfluss auf den Verkehrswert aus. Damit ist das Grundstück diesbezüglich lastenfrei.

Hypotheken / Grund- und Rentenschulden werden als Grundpfandrechte in Abt. III des Grundbuches eingetragen. Sie stellen lediglich Instrumente zur dinglichen Sicherung eines Gläubigers dar und sind hinsichtlich des zu ermittelnden Verkehrswertes nicht relevant. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

2.1.4 Baulasten

Eine Baulast ist im Bauordnungsrecht die öffentlich-rechtliche Verpflichtung eines Grundstückseigentümers gegenüber der Baubehörde, bestimmte, das Grundstück betreffende Dinge zu tun, zu dulden oder zu unterlassen. Über die Baulasten wird bei den Baubehörden ein Baulastenverzeichnis geführt. Baulasten sind nicht im Grundbuch verzeichnet.

Gem. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Ilmenau sind Eintragungen zulasten oder zugunsten des Grundstücks nicht vorhanden.

2.1.5 Altlasten

Untersuchungen über evtl. vorhandene Altlasten und/oder Bodenkontamination liegen nicht vor.

Daher können diesbezüglich keine Feststellungen getroffen werden. Diese wären durch entsprechende Sonderfachleute in einem separaten Gutachten darzustellen. Die Kosten der Beseitigung sind dann als Minderung vom ermittelten unbelasteten Verkehrswert abzusetzen. Aufgrund der Art der Bebauung und Nutzung sind Kontaminationen eher unwahrscheinlich, jedoch nicht auszuschließen.

2.1.6 Planungsrecht

1) Für die Stadt Ilmenau liegt ein genehmigter Flächennutzungsplan vor. Der Ortsteil Bücheloh wurde bisher nicht in die Bauleitplanung einbezogen.

Gem. Auskunft der Ortsteilverwaltung liegt das Grundstück innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage mit dem Charakter eines Mischgebiets.

Baurechtliche Genehmigungen werden auf der Basis des § 34 BauGB entschieden.

2) Denkmalschutz: besteht nicht

3) Lage im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung der Stadt.

Angaben gem. Internetauftritt der Stadt Ilmenau

2.1.7 Erschließung und Erschließungsbeiträge

- Strom und Wasser liegen an.
- Abwasserentsorgung erfolgt über den anliegenden kommunalen Kanal.
- Erdgasanschluss ist vorhanden.

Erschließungsbeiträge sind in dem Umfang im Bodenwert für baureifes Land enthalten, wie sie in § 128 Abs.1 Baugesetzbuch definiert sind. Im Allgemeinen sind dies die Kosten für den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen sowie ihre erstmalige Herstellung einschließlich der Einrichtungen für ihre Entwässerung und Beleuchtung. Darüberhinausgehende Beiträge und Abgaben, wie Anschlussgebühren für Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. Straßenausbaubeiträge, die über das Kommunalabgabengesetz erhoben werden, sind i.Allg. nicht berücksichtigt und können bei erneuter grundhafter Herstellung oder Sanierung durch die jeweilige Kommune zusätzlich geltend gemacht werden.

Anmerkung: Zum 31.12.2019 wurde die Zahlung von Straßenausbaubeträgen durch die Thüringer Landesregierung abgeschafft. Rückwirkende Zahlungen können noch anhängig sein.

2.1.8 Entwicklungszustand

- ortsüblich erschlossenes, baureifes Land

2.1.9 Baurecht

Es wird von der formellen und materiellen Legalität der baulichen Anlage ausgegangen. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht sowie der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden nicht festgestellt.

Eine Bauakte zum Grundstück konnte im Kreisarchiv des Ilm-Kreises nicht recherchiert werden.

2.1.10 Mieter / Nutzer

Das Grundstück mit Bebauung wurde durch die Eigentümer vormals selbst genutzt.

Zum Bewertungsstichtag steht es leer.

Mietvertragliche Bindungen sind nicht bekannt.

2.2 Beschreibung im Einzelnen

2.2.1 Lage des Grundstücks

- Bücheloh liegt im Ilm-Kreis am Fuße des Wolfsberges in einer Höhenlage von 450 m ü.d.M., in einem Tal entlang des kleinen Flüsschens Humbach, einem Nebenfluss der Ilm. Als lang gestrecktes Straßendorf liegt der Ort mit ca. 2 km Länge an der Landesstraße 3087, einem früheren Teilstück der Bundesstraße B 87.
- Die BAB A 71 führt westlich an Bücheloh vorbei, die Anschlussstelle Ilmenau-Ost befindet sich in ca. drei Kilometer Entfernung. Von hier aus sind in kürzester Zeit Städte wie Erfurt, Weimar, Jena, Eisenach, Suhl und Meinigen zu erreichen.
- Seit 2018 ist die Gemeinde Ortsteil der Stadt Ilmenau mit ca. 345 Einwohner. In der Stadt wohnen insgesamt ca. 38.900 Menschen.
- Einige Vereine, wie der Kirmes-, der Kleingarten-, der Jagd- sowie der Feuerwehrverein tragen zum kulturellen Leben des Ortes bei. Ein jährlich stattfindendes Countryfest lockt Gäste, Musiker und Händler. Ein weiteres Highlight hat sich mit dem Trainingslager der Schlittenhunde im November etabliert. Die Umgebung des Thüringer Waldes bietet für Naturfreunde und Familien gute Voraussetzungen für Erholung und Entspannung, zum Beispiel an der nahe gelegenen Talsperre Heyda.
- Wirtschaft: Dominierend in der Region ist die Landwirtschaft. Darüber hinaus sind etwa 15 Gewerbetreibende im Ort ansässig.
Nördlich bzw. westlich befindet sich die Technologieregion Arnstadt-Ilmenau, in der sich im Zusammenhang mit der TU Ilmenau und dem Erfurter Kreuz div. Unternehmen angesiedelt haben und die ausreichend Arbeitsplätze bietet.
- Infrastruktur: dörfliche Infrastruktur
Grund-, Regelschule, Gymnasien sowie Kindertagesstätten sind in den Ortsteilen von Ilmenau oder in der Innenstadt zu besuchen
Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen sind kaum mehr vorhanden
Versorger, Ärzte, Kultur und Freizeiteinrichtungen befinden sich im Wesentlichen im Stadtgebiet von Ilmenau
- Verkehrsanbindung: B 87 anliegend, gute Verbindung nach Ilmenau und Stadtilm
die ASS Ilmenau-Ost der A71 befindet sich in ca. 3 km Entfernung
Bahnanbindung besteht über Ilmenau
Busanbindung nach Ilmenau und Arnstadt
- Die Arbeitslosenquote im Ilm-Kreis betrug im August 2024 6,0% und liegt damit unter dem Thüringer Landesdurchschnitt von 6,2% sowie unter dem Bundesdurchschnitt von aktuell 6,1%.

- Die Kaufkraftkennziffer 2024 im Ilm-Kreis liegt mit 24.498 € pro Kopf bei 87,7% des Bundesdurchschnitts (Quelle: mb-research.de).
- Entfernungen: Arnstadt: 20 km
Ilmenau: 7 km
Stadtilm: 11 km
Erfurt: 40 km
Rudolstadt: 30 km

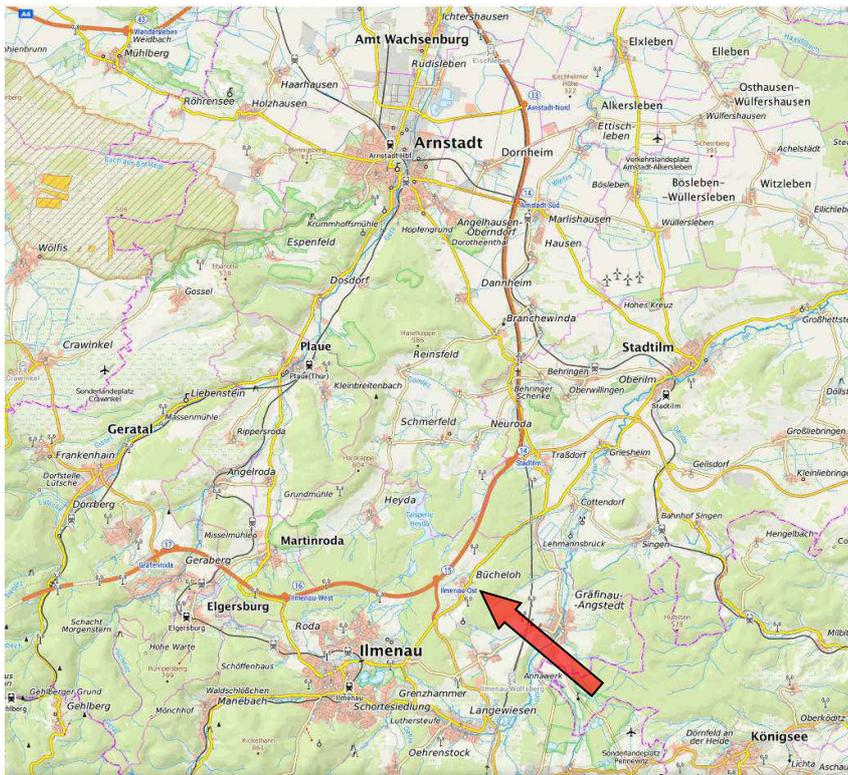


Abb. 1:
Regionale Lage in
Thüringen

(Quelle: Geobasis-
daten© Thür. Landesamt
für Bodenmanagement
und Geoinformation
© GDI-Th | © GeoBasis-
DE)

Mikrolage

- Das Bewertungsobjekt befindet sich am nordwestlichen Rand der Ortslage Bücheloh.
- Das Lobtal, das westlich von der Heydaer Straße abzweigt, ist eine Anliegerstraße und wird durch den Verkehr wenig frequentiert.
- Die dörfliche Lage ist damit ruhig, jedoch ist die Infrastruktur aufgrund fehlender Angebote an Dienstleistungen und Versorgern eher mäßig.
- Insgesamt ist die Wohnlage als einfach zu bezeichnen.

Demografische Informationen:

- Seit 1989 ist in Thüringen als Folge eines anhaltenden negativen Wanderungssaldos und einer Geburtenrate unterhalb des Bestandserhaltungsniveaus eine stetige Abnahme der Einwohnerzahl zu beobachten.

- Diese Entwicklung variiert regional jedoch erheblich. So sind Gemeinden, die innerhalb der Thüringer Städtekette Erfurt - Weimar - Jena liegen, ebenso wie die Universitätsstadt Ilmenau, weit weniger betroffen als Gemeinden in Nord- oder Ostthüringen.
- Laut Demografiebericht - Ilmenau des „Wegweisers Kommune“ der Bertelsmann Stiftung war nach anfänglichem Bevölkerungsverlust (nach 1990) die Einwohnerzahl in Ilmenau bis 2010 nahezu stabil. Bis 2040 wird dennoch ein Rückgang um ca. 10% (bez. auf 2020 - lt. Thür. Landesamt f. Statistik) prognostiziert.

2.2.2 Beschaffenheit des Grundstücks

- Das Grundstück ist es eher schmal und lang gestreckt und etwa trapezförmig geschnitten. Die Geländetopografie ist eben.
- Südlich liegt das Grundstück an der Straße an und kann über eine Toreinfahrt befahrbar werden.
- Weitere PKW-Stellplätze stehen im öffentlichen Verkehrsraum zur Verfügung.

2.2.3 Bebauung / Nutzung

- Einfamilienwohnhaus, I-geschossig, voll unterkellert, DG ausgebaut
- Nebengebäude, I-geschossig mit Oberboden, Satteldach
- Garten, Freifläche



Abb. 2:

Luftbild mit Kataster

(Quelle: Geobasisdaten©
Thür. Landesamt für
Bodenmanagement und
Geoinformation

© GDI-Th | © GeoBasis-DE)

2.3 Gebäudebeschreibung

2.3.1 Bauausführung des Gebäudes

Wohnhaus

Rohbau

- Fundamente: Streifenfundamente vmtl. Bruchstein / Stampfbeton
- Mauerwerk: Keller: Naturstein; aufgehendes Mauerwerk vmtl. Fachwerk m. Ziegelausfachung o.ä.
- Decken: Keller: Flachdecke mit Einschüben zwischen Stahlträgern
Geschosse: Holzbalkendecken mit Füllung
- Fassade: Verschieferung bzw. Eternit-Plattenbekleidung (evtl. asbesthaltig),
Altbestand, keine zusätzliche Dämmung
- Dach: Satteldach, Holzkonstruktion, eine Gaube rückseitig
- Eindeckung: keramische Dachpfannen, rot, Bestand vor 1990
- Dachentwässerung: Rinne und Fallrohre aus Zinkrohr
- Außentreppe: massive Antrittsstufen zur Hauseingangstür straßen- und rückseitig
- Eingangsvorbau verputzt bzw. mit blauen Fliesen belegt
- Balkonaufbau auf Eingangsvorbau mit Stahlgeländer und Fliesen, Altbestand

Ausbau

- Fenster: Kunststofffenster, braun mit 2-Scheiben-Isolierverglasung, Einbau 1993, einzelne
Fenster alt belassen
- Türen: Hauseingangstür - Kunststoff, braun, Einbau nach 1990
- Innentreppe: Keller: massive Natursteinstufen
Geschosse: Holztreppe, zweiläufig mit Podest, PVC-Belag, Geländer aus Holz
- Wand- und Deckenbeläge: einfache Tapeten, Anstrich
im Flur Wandpaneel aus Kunststoff; im sep. WC blaue Wandfliesen, ebenso wie
im ehem. Bad des Kellers, Standard vor 1990
Küche im Nassbereich gefliest
- Bodenbeläge: in den Zimmern überwiegend PVC-Beläge, auch Dielung, aufgearbeitet
im Bad Bodenfliesen, anthrazit, großformatig, 2015
- sanitäre Anlagen: Bad im EG: Fertigdusche eingebaut, halbrund, Waschbecken, Stand-WC,
Handtuchheizkörper
sep. WC im EG (Eingangsvorbau) mit Stand-WC
ehem. Bad mit Wanne und Waschbecken im Keller, nicht mehr nutzbar
- Heizung: Gaszentralheizung, Standgerät mit Warmwasserspeicher, Standort im Keller
- sonstige Versorgungsleitungen: Elektrik und Wasser- bzw. Abwasserleitungen gem. Angabe zum
Ortstermin in 2015 tlw. neu installiert, zum überwiegenden Teil jedoch alt belassen

Nebengebäude

- Gebäude zum Abstellen und Lagern genutzt, ehem. Stallungen
- auch als Garage nutzbar
- EG: Massivmauerwerk aus Ziegel mit Verputz
- OG: Leichtbau mit Verbretterung / Fachwerk mit massiver Ausfachung
- Satteldach in Holzkonstruktion, OG nicht besichtigt
- Eindeckung mit keramischen Dachpfannen, rot, Altbestand, Dachrinne PVC o.ä.
- Türen / Tore: einfache Holzbrettertüren, Schiebetor aus Holz
- Holzfenster mit Einfachverglasung
- Außentreppe aus Holz zum DG am Südgiebel angeordnet

Außenanlagen

- Wegebefestigungen: - Gehwegplatten o.ä., überwuchert
- Einfriedungen: - Einfahrtstor Holz
 - rückseitig dichter Holzzaun, sonst Maschendrahtzaun
 - Gebäudegrenzen bilden die Grundstücksgrenzen
- Grünanlagen: - Garten, verwildert
- Anschlüsse an Versorgungseinrichtungen:
 - Wasseranschluss
 - Abwasser über kommunale Kanalisation
 - Elektroanschluss
 - Erdgasanschluss
 - Telefonanschluss möglich

Anmerkung: Die Baubeschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung. Beschrieben sind vorherrschende Ausführungen, die in Teilbereichen abweichen können. Grundlage der Baubeschreibung sind die örtlichen Feststellungen zur Ortsbesichtigung.

2.3.2 **Flächenaufteilung / Nutzung / Räumlichkeiten**

Baujahr: vmtl. 1. Hälfte 20. Jhdt. / tlw. Modernisierung nach 1990 / 2015

Nutzung des Bewertungsobjekts: Einfamilien-Wohnhaus

Bebaute Fläche:

Wohnhaus:	ca. 67,00 m ²	(8,20 m x 8,20 m)
Eingangsvorbau:	ca. 10,00 m ²	(1,80 m x 5,80 m)
Nebengebäude:	ca. 80,00 m ²	(16,00 m x 5,50 m)

Bruttogrundflächen:

Wohnhaus:	ca. 245,00 m²	Keller, EG + Eingang, DG, Spitzboden
Nebengebäude:	ca. 80,00 m²	EG

Wohnfläche:

Wohnhaus: EG	ca. 63,00 m ²	inkl. Eingang
EG	ca. <u>47,00 m²</u>	inkl. Terrasse zu ½
Summe:	110,00 m²	

Nutzfläche Keller: ca. 55,00 m²

Nebengebäude: Nutzfläche: ca. 70,00 m² EG

Raumprogramm

- Zugang über Eingangsvorbau sowie rückseitig separat vom Garten aus
- Keller mit Abstellräumen, Heizung und einem ehem. Badezimmer
- sep. WC im Eingangsvorbau; Diele mit Treppenaufgang zum DG
- im EG Wohnzimmer und Küche von der Diele aus direkt zugänglich
- hinter der Küche befindet sich das Bad, das eher klein und schmal geschnitten ist
- das Wohnzimmer dient als Durchgang zu einem weiteren Zimmer
- im DG werden zwei Zimmer vom Flur aus erschlossen, sie dienen als Durchgang zu den dahinter liegenden Räumlichkeiten
- die Terrasse ist von der Diele aus begehbar; eine Anstalleiter führt weiter zum Spitzboden
- ein Bad / WC ist im DG nicht vorhanden

vgl. Grundrisszeichnungen im Anhang (Prinzipskizzen, kein genaues Aufmaß)

Das Nebengebäude weist diverse ebenerdige Räumlichkeiten auf, die gartenseitig über die jeweiligen Eingangstüren erschlossen werden. Der Zugang zum OG erfolgt über eine südseitig angebrachte hölzerne Außentreppe. Der Garten ist ausreichend groß und kann der Erholung und Entspannung bzw. der gärtnerischen Nutzung dienen.

Anmerkung: Die der Wertermittlung zugrunde gelegten Größen der BGF und Wohn- und Nutzflächen beruhen auf einem groben örtlichen Außenaufmaß. Wohn- und Nutzflächen wurden über übliche Faktoren aus den Bruttoflächen ermittelt bzw. orientieren sich an den durch die Gläubigerin zur Verfügung gestellten Grundrisszeichnungen. Abweichungen zu den tatsächlichen Flächengrößen können auftreten. Bauzeichnungen liegen im Kreisarchiv nicht vor.

2.3.3 Baulicher Zustand, Baumängel und Bauschäden

Das historische Wohnhaus wurde ab den 1990er Jahren in Teilen instandgesetzt und modernisiert. Die letzten Modernisierungen fanden gem. Angabe zum Ortstermin um 2014/2015 statt.

Alle Maßnahmen weisen aus aktueller Sicht einen eher einfachen Standard auf. Es wurden Fenster und Haustüren neu eingesetzt, eine Zentralheizung auf Erdgasbasis installiert und die Badausstattung erneuert. Durchgreifende Sanierungen an Dach und Fach fanden nicht statt, sodass sich der Wärmedämmstandard auf einem einfachen Niveau befinden dürfte. Alle sonstigen Ausstattungselemente wie Fußböden, Wandbekleidungen, Treppenhaus und vmtl. auch die Versorgungsleitungen wurden lediglich in einen geradenutzungsfähigen Zustand versetzt. Die Heizung im Keller ist zum Bewertungsstichtag offenbar nicht mehr funktionsfähig. Die Abdichtung der Terrasse auf dem Eingangsvorbau ist undicht.

Schlussfolgerung / energetische Prämissen

- Das Wohngebäude entspricht bzgl. des Rohbaus mit Wärmedämmung an Dach und Fassade sowie der äußeren Gestaltung nicht mehr aktuellen technischen und energetischen Vorgaben.
- Die sanitäre Ausstattung, die Heizungsanlage, Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Boden- und Wandbeläge sind modernen Nutzerbedürfnissen anzupassen.
- Potentielle Nutzer werden darüber hinaus bestrebt sein, auch die Raumstrukturen soweit als möglich zu modernisieren.

Mithin ist die umfassende, grundlegende Instandsetzung und Modernisierung der Substanz erforderlich.

Das Nebengebäude weist ebenfalls aufgrund Alter und Abnutzung einen deutlich reparaturbedürftigen Zustand auf. Darüber hinaus befinden sich in den einzelnen Räumen Ansammlungen von Altbaustoffen, Hausrat und Müll, die zu entsorgen sind.

2.3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gem. § 8 ImmoWertV2021

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Merkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder auch von den zugrunde gelegten Modellansätzen abweichen. So können bspw. zusätzlich zur Alterswertminderung zu veranschlagende marktgerechte Abschläge aufgrund mangelnder Bauunterhaltung bzw. noch auszuführender Modernisierungen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr Berücksichtigung finden.

Damit wird gem. ImmoWertV2021 §8 der Sachwert bzw. der Ertragswert abschließend korrigiert, um einen marktkonformen Verkehrswert zu ermitteln.

Die Höhe derartiger Zu- oder Abschläge orientiert sich dabei am Verhalten potentieller Käufer, die bspw. für Bestandsgebäude mit einem Reparaturrückstau oder noch vorzunehmenden Modernisierungen, die hierfür aufzuwendenden Kosten dem Nutzen des Wohnens auf dem eigenen Grundstück gegenüberstellen, woraus sich je nach baulichem Zustand und Lage die Höhe des Abschlags auf ein fiktiv mangel-freies Objekt ergibt.

Zu beachten ist dabei, dass ein derartiger Abschlag immer im Zusammenhang mit dem Verhalten des Marktes korrespondieren sollte, so dass sich der Minderungsansatz wohl an möglichen tatsächlichen Kosten orientieren kann, jedoch diesen nicht tatsächlich entsprechen muss.

So werden sich bspw. bei guter Nachfrage und knappem Angebot bauliche Belange geringfügiger im Kaufpreis niederschlagen. Andererseits können auch geringe Mängel bzw. Schäden in weniger nachgefragten Lagen, wie es für das Bewertungsobjekt zutrifft, zu höheren Abschlägen führen.

Welche Vorgehensweise bei der marktkonformen Ermittlung des Verkehrswertes anzuwenden ist, richtet sich nach den Bedingungen des Einzelfalls. Hierbei können bspw. allgemeine prozentuale Erfahrungssätze, die Abschätzung des rentierlichen Anteils der möglichen Gesamtkosten bzw. ebenso die Anwendung des Verfahrens der Nutzwertanalyse als Grundlage der Ermittlungen herangezogen werden.

Um eine nachhaltige rentable Nutzung des Objekts als Wohngrundstück realisieren zu können, sind gem. Ziff. 2.3.3 umfangreiche Instandsetzungen und die Modernisierung des Anwesens erforderlich. Im Bewertungsfall wird daher eine Minderung über Erfahrungssätze, bezogen auf qm Wohnfläche hergeleitet. Diesbezüglich kann abgeschätzt werden, dass ein erhöhter Abschlag aufgrund der beschriebenen einzubringenden Investitionen gerechtfertigt ist.

Entsprechend wird anhand des baulichen Zustands und des daraus resultierenden Anteils von zu erneuernden bzw. instand zu setzenden Bauteilen und Ausstattungselementen, inkl. der Außenanlagen ein Minderungsansatz veranschlagt, der entsprechend Fachliteratur (vgl. Lit. /10/ Abschn. 3.02.2/2.1/1) zum Bewertungsstichtag in eine Spanne von 1.000,00 bis 1.500,00 €/m² einzuordnen ist.

Für das Bewertungsobjekt wird die Minderung unter Marktgesichtspunkten auf **1.250,00 €/m²** Wohnfläche veranschlagt.

Für das Nebengebäude kommt eine zusätzliche Minderung aufgrund des baulichen Zustands nicht zum Ansatz. Hier wird ein erhöhter Alterswertminderungsabschlag dem aktuellen Zustand gerecht. Es sind jedoch die Ansammlungen von Altbaustoffen sowie div. Hausrat und Müll zu berücksichtigen, deren Entsorgung pauschal mit einem Abschlag von **5.000 €** in die Bewertung eingeht.

2.3.5 Alterswertminderung / Restnutzungsdauer gem. §§ 4 und 38 ImmoWertV2021

Mit zunehmendem Alter treten an der Bausubstanz von Immobilien Wertminderungen ein. Ursachen sind sowohl die ständig zunehmenden Reparaturkosten durch Abnutzung und Verschleiß, als auch die Aktualität (Modernität) des Gebäudes und seiner Ausstattung. Die zur Ableitung der Alterswertminderung zu veranschlagende durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern wird gem. ImmoWertV 2021 mit **80 Jahren** bei einer mittleren durchschnittlichen Bauunterhaltung angegeben. Sie berücksichtigt in angemessener Weise die bautechnische sowie die wirtschaftliche Lebensdauer, da in diese Erfahrungssätze sowohl Bauart und Konstruktion als auch die Nutzungsmöglichkeiten Eingang gefunden haben.

Damit ist der Begriff der Alterswertminderung in erster Linie als ein wirtschaftlicher Wertverzehr zu verstehen und abhängig vom Verhältnis der Gesamtnutzungsdauer zur Restnutzungsdauer.

Die sich so ergebende Wertminderung der baulichen Anlagen ist gem. ImmoWertV §38 unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen in linearem Abschreibungsverlauf zu ermitteln.

Die Restnutzungsdauer ist dabei gemäß Art, Ausführung und Zustand des Objekts zu schätzen. Insbesondere sind hierbei der Einfluss der örtlichen Lage des Objekts, die speziellen Eigenschaften sowie die wirtschaftliche Verwertungsfähigkeit in die Betrachtung einzubeziehen.

Dem betrachteten Einfamilienhaus wird gem. Bauweise und Ausbaustandard eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) von **70 Jahren¹** zugeordnet. Ausgehend vom Baujahr in der 1. Hälfte des 20. Jdts. ist die Restnutzungsdauer zum Bewertungsstichtag rein rechnerisch bereits abgelaufen.

Im Zuge der vorausgesetzten nachhaltigen Wohnnutzung der Immobilie kann eine Verlängerung der RND erfolgen, sofern vorgenommene Instandsetzungen und Modernisierungen die Nutzbarkeit der Substanz gewährleisten. So wird bei einer unterstellten grundlegenden Sanierung in mittlerem Ausstattungsstandard anschließend die wirtschaftliche RND des Bestandsobjekts auf **35 Jahren geschätzt**.

Damit ermittelt sich die Alterswertminderung (linear) zu rd. **50%**.

Der Alterswertminderungsfaktor beträgt **0,50**.

Die für die Verlängerung der Restnutzungsdauer zu kalkulierende Minderung, die sich aus der unterstellten Instandsetzung bzw. Modernisierung der Substanz ergibt, ist bei der Ermittlung des Marktwertes entsprechend zu berücksichtigen (vgl. hierzu Ziff. 2.3.4).

Das Nebengebäude geht mit einem Restwert von **10%** in die Bewertung ein ($\hat{=}$ einem Alterswertminderungsfaktor von **0,10**). Damit beschreibt die Alterswertminderung die Baulichkeit im aktuellen Zustand.

¹ hier abweichend von den Vorgaben der ImmoWertV2021, jedoch konform mit dem Modell des Gutachterausschusses des Ilm-Kreises bzgl. der Ermittlung der Sachwertfaktoren

3. Wertermittlung

3.1 Definition des Verkehrswertes gem. § 194 BauGB

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

Der Begriff „Marktwert“ wurde mit dem Gesetz zur Anpassung des BauGB an die EU-Richtlinien in Harmonisierung mit den europäischen Wertermittlungsmethoden eingeführt. Die deutsche Rechtsprechung sieht gemäß der vom Europäischen Rat aufgestellten Definition keinen Unterschied zwischen dem traditionellen Verkehrswert und dem neu eingeführten Begriff des Marktwertes, jedoch ist dieser vielschichtiger und jeweils genauer zu untersetzen. Im Bewertungsfall wird der Marktwert unter der Voraussetzung der weiteren Wohnnutzung des Objekts ermittelt.

3.2 Wertermittlungsverfahren

Für die Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstückes sieht die ImmoWertV2021 im Wesentlichen drei Verfahren vor: das *Vergleichswertverfahren*, das *Ertragswertverfahren* und das *Sachwertverfahren*.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen. Die Wahl ist zu begründen.

Das Vergleichswertverfahren gilt als das Verfahren mit der größten Marktnähe und ist jeweils bevorzugt anzuwenden. Hierfür sind möglichst aktuelle Kauffälle aus der Kaufpreissammlung, geführt durch den zuständigen Gutachterausschuss, heranzuziehen. Die beim Gutachterausschuss des IIm-Kreises beantragte Recherche zur Darstellung von zeitnahen Kaufpreisen ergab insbesondere hinsichtlich des baulichen Zustands und der Art des Objekts keine vergleichbaren Transaktionen, sodass dieses Verfahren nicht angewendet werden kann.

Das Sachwertverfahren, bei dem der Wert der Bebauung in erster Linie aus den Herstellungspreisen unter Berücksichtigung der Wertminderung abgeleitet wird und das somit ein Verfahren zur Ermittlung der Bausubstanz darstellt, eignet sich grundsätzlich für solche Grundstücke, bei denen die Eigenutzung im Vordergrund steht. Als Einfamilienhaus dient das Anwesen typischerweise dem Wohnen auf eigenem Grund und Boden. Daher kann der Sachwert unter Berücksichtigung einer angemessenen Marktanpassung die Grundlage der Verkehrswertermittlung bilden und kommt hier zur Anwendung.

Das Ertragswertverfahren hingegen wird regelmäßig für Grundstücke angewendet, die zur Ertragszielung bestimmt sind. Hierbei versteht man unter dem Ertragswert die Summe der Barwerte aller zukünftigen Reinerträge, die der Eigentümer aus seinem Grundstück erzielen kann.

Da das Grundstück vorrangig als Eigennutzungsobjekt zu betrachten ist, wird auf die ergänzende Ermittlung des Ertragswertes verzichtet.

3.3 Bodenwert gem. § 40 ImmoWertV 2021

Der Bodenwert ist der Wert eines unbebauten Grundstücks unter Berücksichtigung der Lage und der Nutzbarkeit desselben. Gemäß § 40 ImmoWertV2021 soll die Bodenwertermittlung vorrangig im Vergleichswertverfahren durchgeführt werden, wobei hier der unmittelbare Preisvergleich im Vordergrund steht. Ergänzend kann auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert als Basis der Bewertung dienen.

Hierbei ist der Bodenrichtwert der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst und durch die örtlichen Gutachterausschüsse aus Kaufpreisen ermittelt werden. Gemäß Bodenrichtwertinformation des Internetportals des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation BORIS-TH liegt das Bewertungsobjekt zum Stichtag des 01.01.2024 (letzter veröffentlichter Bodenrichtwert) in der Richtwertzonen Nr. 243026 mit folgenden Kriterien:

- 40,00 €/m²** - baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
- gemischte Baufläche
- Grundstücktiefe: 30 m

Das Bewertungsobjekt entspricht hinsichtlich Lage, Erschließung und Nutzung dem Richtwert. Auch die Grundstückstiefe, die u.a. als Maß der wirtschaftlichen Ausnutzung von Grund und Boden dient, kann mit ca. 26 m als vergleichbar angesehen werden.

Daher kommt der gültige Bodenrichtwert zum Ansatz.

objektspezifischer Bodenwert zum Bewertungsstichtag somit:

Gemarkung Bücheloh, Flur 1, Flurstück 211/6

$$332,00 \text{ m}^2 \times 40,00 \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{13.280,00 \text{ €}}}$$

3.4 Sachwertverfahren Wohngrundstück gem. § 35 ImmoWertV 2021

3.4.1 Allgemeines / erforderliche Daten

Bei Anwendung des Sachwertverfahrens wird der Wert des Grundstücks aus den Sachwerten der nutzbaren baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Sachwert ergibt sich aus den durchschnittlichen Herstellungskosten abzgl. der spezifischen Alterswertminderung des Objekts. Im Zuge der sich anschließenden Marktanpassung über einen sog. Sachwertfaktor wird der marktangepasste vorläufige Sachwert ermittelt.

Der abschließende Sachwert ergibt sich sodann unter Berücksichtigung evtl. vorhandener besonderer objektspezifischer Merkmale des Wertermittlungsobjekts.

Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten sind i.d.R. nach modellhaften Kostenkennwerten anzusetzen. Sie sind erforderlichenfalls mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag umzurechnen. Gem. der aktuell gültigen ImmoWertV2021 bzw. der hierfür noch anzuwendenden Normalherstellungskosten (NHK) 2010 werden folgende durchschnittliche Kennwerte angegeben:

Anwendung fand das Typenblatt Einfamilienhaus, frei stehend, I-geschossig, DG ausgebaut, voll unterkellert, Ausstattungsstandard Stufe 3,1 (nach Instandsetzung / Modernisierung).

Die Kosten werden mit durchschnittlich 865,00 €/m² BGF angegeben. Inbegriffen sind die Baunebenkosten sowie ein üblicher Ansatz für die baulichen Außenanlagen und besonderen Bauteile. Nach Indizierung über den Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes (III/2024) auf den Stichtag der Wertermittlung (Faktor: 1,84) ergibt sich für das Wohnhaus ein Wert von rd. **1.590,00 €/m² BGF**.

Für das Nebengebäude werden die NHK zum Bewertungsstichtag auf **700,00 €/m² BGF** veranschlagt.

Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor)

Gemäß ImmoWertV2021 §35 ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des Sachwertverfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen, d.h. mittels eines angemessenen Zu- oder Abschlags (Sachwertfaktor) an die Marktlage anzupassen.

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Derartige Faktoren werden auf der Grundlage tatsächlicher Kaufpreise vom örtlichen Gutachterausschuss aus den Daten der Kaufpreissammlung abgeleitet und veröffentlicht.

Der Gutachterausschuss des Ilm-Kreises hat im Jahr 2023 letztmalig Sachwertfaktoren für EFH, DHH und Reihenhäuser veröffentlicht, so dass diese als Grundlage der Ermittlungen herangezogen werden. Hier wird für ein vergleichbares Bodenwertniveau und einen vorläufigen Sachwert von rd. 214 T€ (vgl. nachfolgende Tabelle) ein mittlerer Sachwertfaktor von 1,04 angegeben, der als angemessen eingeschätzt wird und so zur Anwendung kommt.

3.4.2 Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung	Geschoss	Bruttogrund- fläche m ²	Grund- flächenpreis €/m ²	Gebäude- neubauwert €
<u>Einfamilienhaus</u>	Keller, EG, DG, Spitzboden	245,00	1.590,00	389.550,00 €
Alterswertminderungsfaktor			x	0,50
vorläufiger Sachwert EFH			=	194.775,00 €
<u>Nebengebäude</u>	EG	80,00	700,00	56.000,00 €
Alterswertminderungsfaktor			x	0,10
vorläufiger Sachwert Nebengebäude				5.600,00 €
vorläufiger Sachwert Wohnhaus + Nebengebäude			=	200.375,00 €
<u>Außenanlagen:</u> im Grundflächenpreis der Gebäude enthalten			±	0,00
vorläufiger Sachwert bauliche Anlagen und Außenanlagen			=	200.375,00 €
zzgl. Bodenwert Grundstück (vgl. Ziff. 3.3)			+	13.280,00 €
vorläufiger Sachwert Grundstück und Gebäude			=	213.655,00 €
Sachwertfaktor			x	1,04
vorläufiger marktangepasster Sachwert Objekt			=	222.201,20 €
<u>besondere objektspezifische Merkmale</u>				
Wertminderung infolge der Instandsetzung und Modernisierung gem. den Ermittlungen S. 16: 1.250,00 €/m ² Wfl. x 110,00 m ²			-	137.500,00 €
Wertminderung infolge der noch auszuführenden Beräumung des Nebengebäudes: pauschal			-	5.000,00 €
Sachwert Einfamilienhaus mit Nebengebäude			=	79.701,20 €
			rd.	80.000,00 €
entspricht bei ca. 110 m ² Wohnfläche einem Wert von				727,27 €/m²

4. Verkehrswert

Das Bewertungsobjekt ist ein Einfamilienhaus in Bücheloh, ein Ortsteil der Stadt Ilmenau. Nordöstlich der Universitäts- und Wissenschaftsstadt gelegen ist der Ort über die gut ausgebaut L 3087 schnell zu erreichen. Zur Autobahnauffahrt Ilmenau-Ost der A 71 sind es nur 3 km, sodass diese max. fünf Auto-minuten vom Bewertungsobjekt entfernt liegt. Das Wohnumfeld ist durch die ländliche Lage gekennzeichnet. Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen sind vorrangig in der Kernstadt Ilmenau zu nutzen.

Das Einfamilienhaus des historischen Bestands mit Nebenglass und Garten ist vorwiegend auf die Selbstnutzung ausgerichtet. Die Baulichkeiten wurden ab Anfang der 1990er Jahre sowie ergänzend um 2015 teilweise instandgesetzt und in einfachem Standard modernisiert. Nach Leerstand und erheblichem Verschleiß stehen jedoch diverse weitere Maßnahmen zur Herstellung einer nachhaltigen Nutzung aus. So ist neben der umfassend notwendigen Anpassung der Innenausstattung an moderne Nutzerbedürfnisse die energetische Ertüchtigung des Gebäudes erforderlich. Daher sind weitere Investitionen in erheblichem Umfang in die Bausubstanz zu kalkulieren.

Das Nebenglass weist einen überwiegend wirtschaftlich verbrauchten Zustand auf und wird durch potentielle Interessenten kaum mehr durch einen Preiszuschlag gewürdigt.

Das Gebäude ist mit ca. 110 m² Wohnfläche ausreichend groß für eine Familie. Der Garten zur Erholung und Bewirtschaftung ist als wohnwerterhöhend einzustufen.

Aufgrund der vorrangigen Selbstnutzung wurde im Rahmen der Verkehrswertermittlung der Sachwert des Objekts ermittelt. Minderungen infolge noch ausstehender Investitionen wurden, neben der allgemeinen Wertminderung, durch einen zusätzlichen marktgerechten Abschlag gewürdigt.

Ordnet man den ermittelten Verkehrswert (Marktwert) in den Immobilienmarktbericht der Zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaats Thüringen ein, so weist die Kaufpreisübersicht für 2023 im Ilm-Kreis einen Mittelwert von 1.112 €/m² Wfl. bzw. einen Medianwert von 1.000 €/m² Wfl. aus. Ausgewertet wurden hier Transaktionspreise von Ein- und Zweifamilienhäusern mit Baujahren bis 1949. Unter dem Aspekt des mäßigen baulichen Zustands wird der ermittelte Sachwert in Höhe von rd. **727 €/m² Wfl.** als plausibel eingeschätzt.

Örtliche Lage / Marktlage

Die Stadt Ilmenau ist geprägt durch das Wissenschafts- und Forschungspotenzial der Technischen Universität mit der Ausbildung von ca. 4.500 Studenten. Die TU Ilmenau ist Innovationszentrum und Impulsgeber für die allseitige Entwicklung der Region. Transfereinrichtungen zwischen Wissenschaft und Wirtschaft und mehr als 100 neu entstandene und zum Teil aus der Universität ausgegründete Unternehmen sowie export- und technologieorientierte Industrien und Dienstleistungen sichern die Wettbewerbsfähigkeit und schaffen neue Arbeitsplätze.

Die ständige Weiterentwicklung des Standortes wird politisch und wirtschaftlich gefördert. Damit stellt die Stadt mit ihren Ortsteilen einen durchaus zukunftssicheren Investitions- und Wohnstandort dar.

Verkäuflichkeit

Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern des historischen Bestands in Ilmenau und Umgebung ist zum Bewertungsstichtag nach wie vor gegeben. Die gute Anbindung und ruhige Lage sind dabei als Vorteil zu werten. Als Eigennutzungsobjekt bei moderatem Preisniveau ist es durchaus für potentielle Erwerber interessant.

Unter Berücksichtigung der Lage, der Größe und der Situation auf dem Grundstücksmarkt sowie aller sonstiger wertbeeinflussender Umstände wird der Verkehrswert **für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück Gemarkung Bücheloh, Flur 1, Flurstück 211/6 zu 332 m², Lobtal 2 zum Wertermittlungsstichtag (24.08.2024)**

auf

80.000,00 €

(i.W. achtzig-tausend Euro)

festgestellt.

Astrid Tauber

Dipl.-Ing. Astrid Tauber
von der IHK Erfurt öffentlich bestellte und
vereidigte Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken

Erfurt, den 17.10.2021

Die Ermittlung des Verkehrswertes wurde in Anlehnung an die Grundsätze der Wertermittlungsverordnung aus 07/2021 (ImmoWertV2021) durchgeführt. Für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel wird eine Haftung seitens der Sachverständigen ausgeschlossen. Das Gutachten wurde unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Es ist nur für den Auftraggeber bestimmt. Vervielfältigung und Verwendung durch Dritte bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Unterzeichnerin.



Foto 1
Ansicht von Südwesten



Foto 2
Ansicht von Süden



Foto 3
Ostfassade mit Schäden am
Eingangsvorbau durch
Feuchtigkeit



Foto 4
Gebäuderückseite
(Norden)



Foto 5
Blick zwischen Wohnhaus
und Nebengebäude



Foto 6
Nebengebäude



Foto 7

Blick auf das Grundstück
vom DG aus



Foto 8

Kellerraum mit
Wasseranschluss



Foto 9

Heizungsraum
Zum Besichtigungstermin
steht Wasser im Raum



Foto 10
Kellerraum mit
Erdgasanschluss



Foto 11
Bad im Keller
nicht mehr nutzbar



Foto 12
Hauseingang
Eingangsvorbau



Foto 13

EG

Küche



Foto 14

EG

Badezimmer



Foto 15

EG

Wohnzimmer straßenseitig



Foto 16
EG
WC im Eingangsvorbau



Foto 17
Aufgang zum Dachgeschoss



Foto 18
Zimmer im DG



Foto 19
Spitzboden



Foto 20
Raum im Nebengebäude
mit Baumaterial



Foto 21
Nebengebäude
Garage

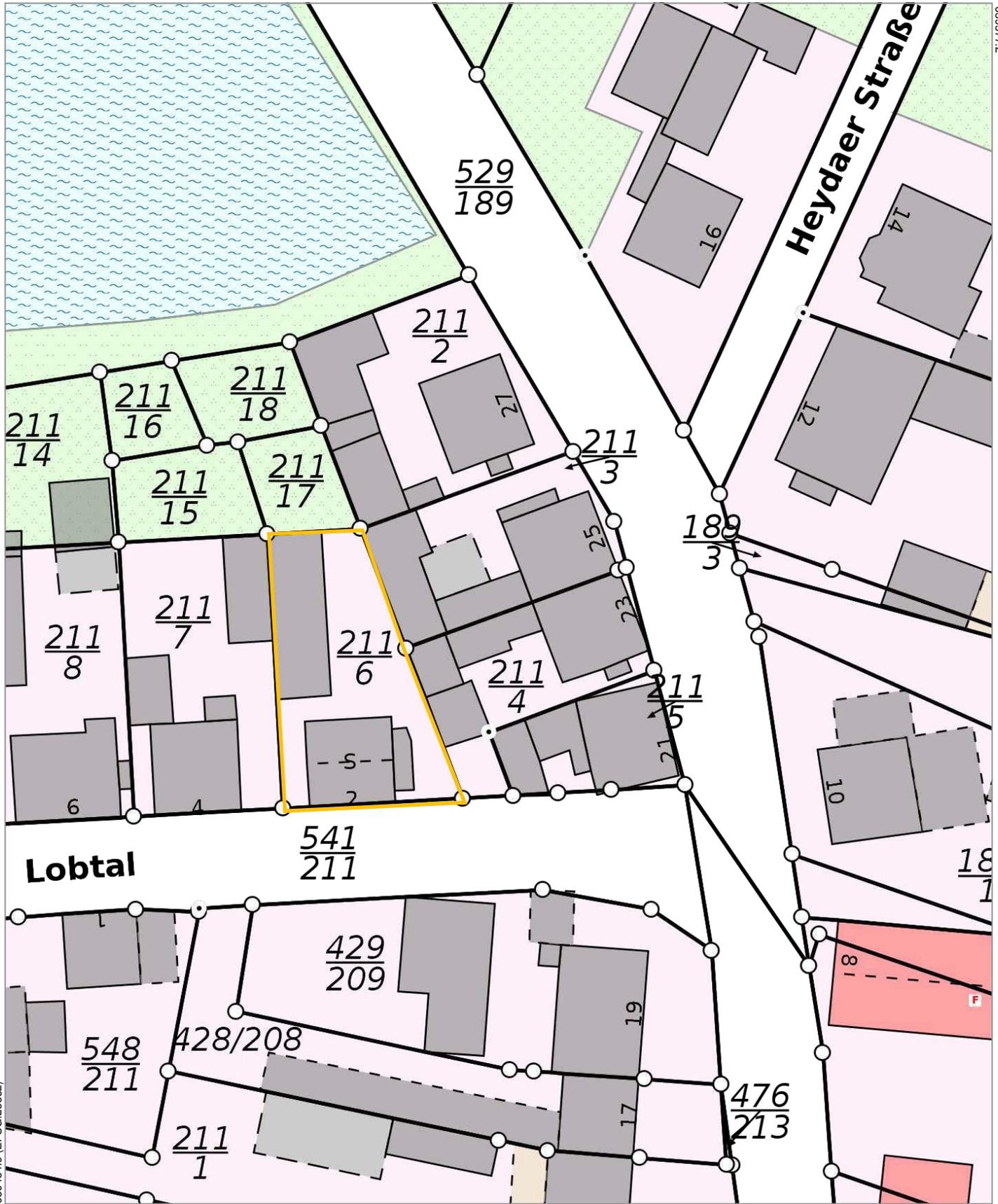


Flurstück: 211 / 6
Flur: 1
Gemarkung: Bücheloh

Gemeinde: Ilmenau
Kreis: Ilm-Kreis

5619969.7

639577.2



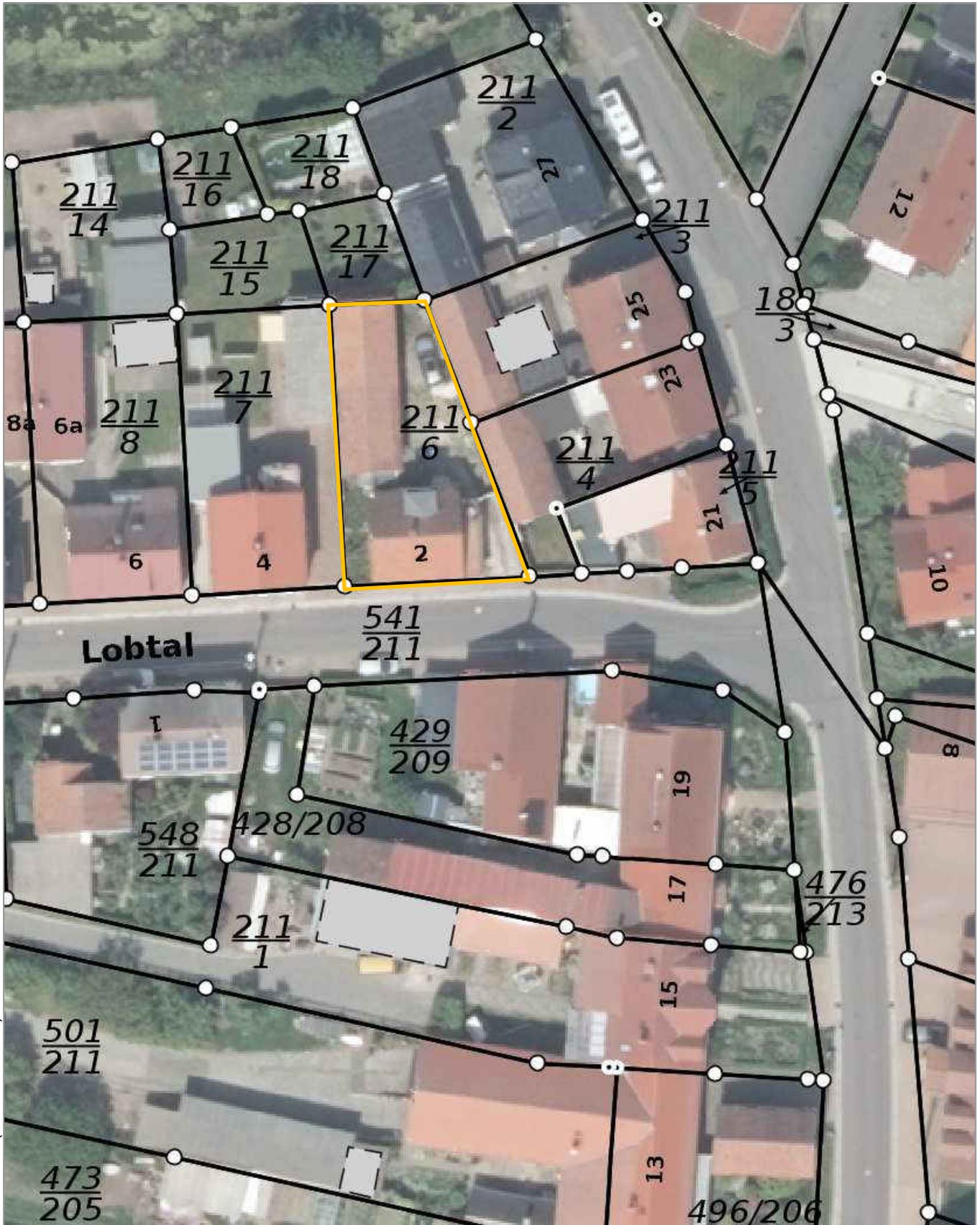
Kostenfreier Auszug aus dem Liegenschaftskataster entsprechend Onlinezugangsgesetz (OZG)

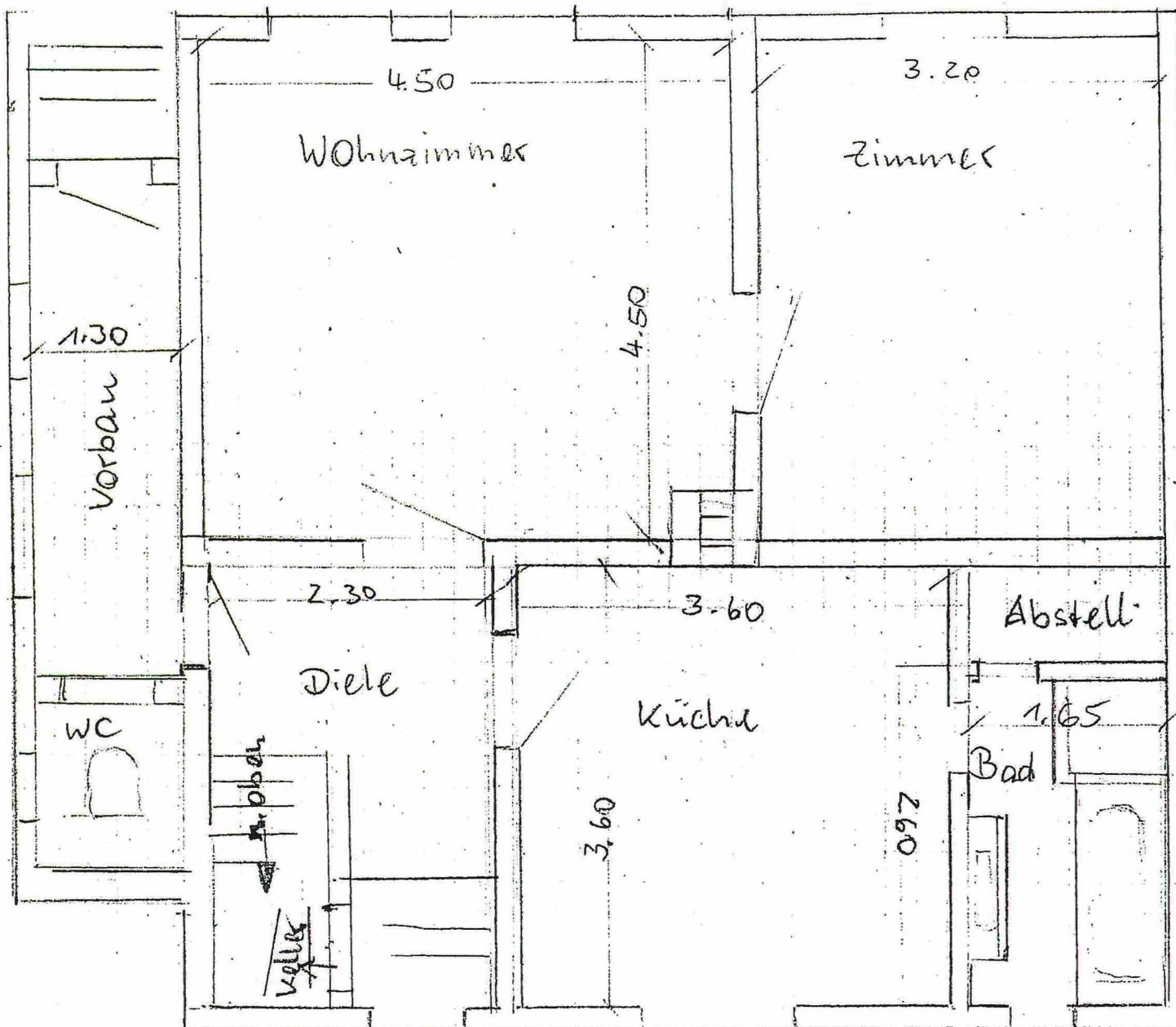
639484.6 (EPSG:25832)

5619856.1 (EPSG:25832)

0 5 10 15 Meter

Die Ausgabe kann Fortführungen enthalten, die noch nicht in das Grundbuch übernommen worden sind. Weiterhin ist zu beachten, dass die enthaltenen Informationen nicht tagaktuell sind. Die mit gestrichelter Begrenzungslinie dargestellten Gebäude wurden ohne Grenzbezug erfasst.

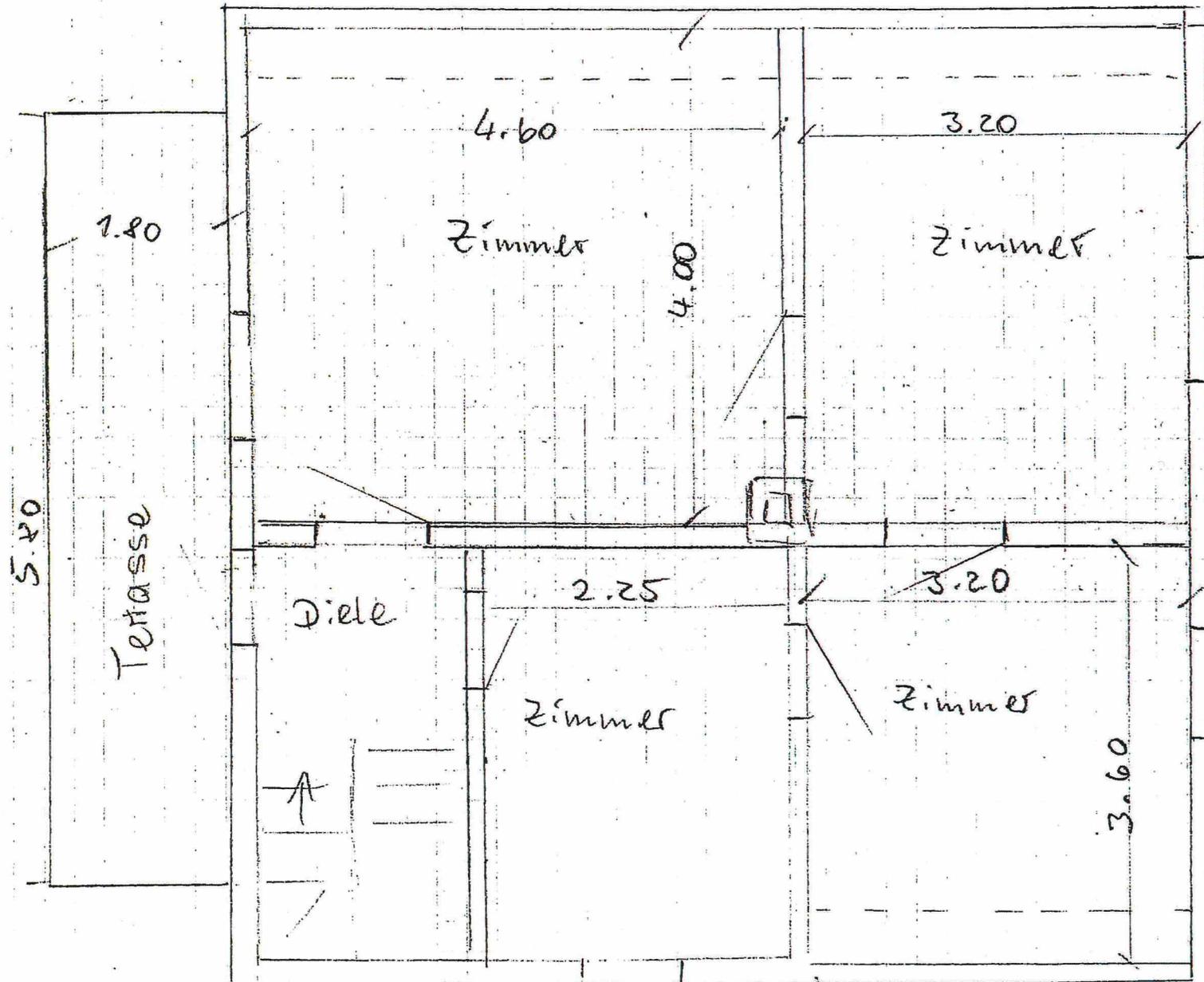




Einfamilienwohnhaus
98693 Bücheloh
Lobtal 2

Grundriss Erdgeschoss

Darstellung dient nur zur Übersicht
 Prinzipskizze - nicht maßstäblich
 die Maße sind am Bau zu prüfen



Einfamilienwohnhaus
98693 Bücheloh
Lobtal 2

Grundriss Dachgeschoss

Darstellung dient nur zur Übersicht
 Prinzipskizze - nicht maßstäblich
 die Maße sind am Bau zu prüfen