



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 14/23 des Amtsgerichts Rudolstadt)



Teilsanierte ehemalige ländliche Hofstelle

Grundbuch von Unterkoskau, Blatt 265

Gemarkung Unterkoskau, Flur 001

lfd. Nr. 1 - Flurstück-Nr. 19 zu 1.206 m²

Gebäude- u. Freifläche, Unterkoskau 5

GUTACHTEN

über den Wert nach § 74 a Abs. 5 ZVG

für das mit einer teilsanierten ehemaligen ländlichen Hofstelle bebaute Grundstück
in

Lage: 07822 Tanna, OT Unterkoskau, Unterkoskau 5

Grundbuch von: Unterkoskau

Grundbuchblatt: 265

Gemarkung: Unterkoskau

Flur / Blatt: 001 (lt. Grundbuch)

bestehend aus den Grundstücken:	lfd. Nr.	Flurstück-Nr.	Größe
	1	19	1.206 m ²

Eigentümer: (s. Beiblatt zum Gutachten)

Nutzung: Wohnhaus mit Nebengebäuden und Scheune

Mieter/Pächter: (s. Beiblatt zum Gutachten)

Insolvenzverwalter: nicht bestellt

Zwangsverwalter: nicht bestellt

Grundstückszubehör: nicht vorhanden, soweit augenscheinlich erkennbar

Wertermittlungstichtag: 08.08.2023

Wert nach § 74a (5) ZVG: 80.300,- €



Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten enthält 37 Seiten und 11 Anlagen mit 21 Seiten. Es wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis	Seite
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	25
2.3 Vergleichswert	27
2.4 Ertragswert	27
2.5 Sachwert	29
2.6 Marktanpassung	33
2.7 Besondere objektspezifische Merkmale	34
2.8 Wert nach § 74 a Abs. 5 ZVG *	35
3. Anlagen	37

*) 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: 07922 Tanna / OT Unterkoskau

Einwohnerentwicklung: 1997 -> 4.495 Einwohner (nach Eingemeindungen)
2021 -> 3.456 Einwohner^{*}

davon ca. 300 Einwohner im OT Unterkoskau

^{*)} Das bedeutet für die Stadt Tanna einen
Bevölkerungsrückgang seit 1997 um ca. 23 %.

Straße / Lage: Unterkoskau 5

Art der Nutzung: Resthof als Wohngebäude mit Nebengebäuden

Eigentümer: (s. Beiblatt zum Gutachten)

Erbbauberechtigte: keine

Grundbuchamt: Amtsgericht Pößneck Zw Lobenstein

Grundbuch von: Unterkoskau

Blatt: 265

Vermessungsamt: Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und
Geoinformation, Katasterbereich Pößneck

Liegenschaftskarte: Gemeinde Tanna

Gemarkung: Unterkoskau

Flur: 001 (lt. Grundbuch)

Grundbuchgrundstück(e):

lfd. Nr.	Flur	Flurstück-Nr.	Größe
1	001	19	1.206 m ²

Finanzamt: Pößneck

Einheitswert: dem Unterzeichner nicht bekannt

Brandversicherungswert: Versicherer ist nach Auskunft des Eigentümers die ERGO Group, die Versicherungssumme ist dem Unterzeichner nicht bekannt.

1.2 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Grundbuch:

In Abteilung II des vorliegenden Grundbuches von Unterkoskau, Blatt 265 (amtl. Abdruck vom 22.06.2023) sind für das im Bestandsverzeichnis unter lfd. Nr. 1 eingetragene Grundstück folgende Lasten und Beschränkungen aufgeführt:

lfd. Nr. 1 - Zwangsversteigerungsvermerk; eingetragen am 02.03.2023

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

keine, nach Befragung des Eigentümers

1.4 Baujahr, Erwerbs- oder Gestehungskosten (soweit feststellbar)

Erwerbsjahr/Baujahr: Baujahr um 1890, nach Auskunft des Eigentümers; Im zugehörigen Grundbuch sind für den aktuellen Eigentümer Auflassungsvormerkungen aus dem Jahr 2007 eingetragen.

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

Erwerbspreis bzw. 15.000,- € nach Auskunft des Eigentümers
Gestehungskosten:

1.5 Zweck der Wertermittlung

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

1.6 Tag der Ortsbesichtigung/Teilnehmer am Ortstermin

Ortstermin: 08.08.2023, von 14:30 – 15:30 Uhr

Teilnehmer im OT: Herr W. (Eigentümer)
Herr Peter F. Hahn (Sachverständigenbüro HAHN)

1.7 Wertermittlungstichtag 08.08.2023 (gilt gleichzeitig als Qualitätsstichtag)

1.8 Rohertrag/Nettokaltniete und Bewirtschaftungskosten im Kalenderjahr

nicht vorhanden nach Auskunft des Eigentümers;
Der Eigentümer hat das Beschlagnahmeobjekt bis Januar 2022 selbst bewohnt.

1.9 Mieter

(s. o.)

1.10 Insolvenz-/Zwangs-/Hausverwalter

nicht bestellt

2. Wertermittlung

2.1 Grundlagen

2.1.1 Grund- und Bodenbeschreibung

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)

laut Auskunft der Stadt Tanna

- tlw. Lage innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gemäß § 34 BauGB
- tlw. Lage im unbeplanten Außenbereich gemäß § 35 BauGB

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das unregelmäßig geformte Grundstück ist zu ca. 44 % überbaut.

Das Bewertungsobjekt liegt im alten Ortszentrum von Unterkoskau neben der Kirche und dem Friedhof und grenzt nördlich und südlich jeweils an eine öffentlich gewidmete Ortsstraße (ocker hinterlegt); östlich und westlich grenzen weitere (ehemalige) Hofstelle an.

Die Bebauung des ehemaligen Vierseithofes besteht aus dem Wohngebäude (rot hinterlegt) und den sich daran anschließenden Neben- bzw. ehemaligen Stallgebäuden und schließt mit der sich über die gesamte Grundstücksbreite erstreckende Scheune ab (rotbraun hinterlegt). Die nicht überbaute Grundstücksfläche wurde im Innenhof tlw. mit einfachen Gehweg- und Natursteinplatten befestigt (grau hinterlegt).

Die restlichen Grundstücksflächen sind als Rasen bzw. Wiese angelegt (grün hinterlegt). Soweit keine eigene Grenzbebauung besteht, erfolgt die Grundstücksabtrennung durch Nachbargebäude bzw. Restmauern ehemaliger Gebäudeteile. Der Grundstücksteil nördlich der Scheune ist nicht eingefriedet.



tatsächliche Nutzung:	Resthofstelle mit Wohngebäude und Nebengebäuden
zulässige Nutzung: (s. Anlage)	- tlw. Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO in unbeplanter Innenbereichslage nach § 34 BauGB - tlw. Lage im Außenbereich nach § 35 BauGB
Darstellung im Flächen-nutzungsplan:	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 bestehen im OT Unterkoskau außer der Kirche keine weiteren Denkmale.
besonderes Städtebaurecht:	nicht vorhanden, nach Auskunft der Stadt Tanna
Sonstiges:	- Lage im Bereich einer Straßenausbaubeitragsatzung - Lage im Bereich einer Baumschutzsatzung - Lage innerhalb des „Gemeindlichen Entwicklungskonzeptes der Stadt Tanna“

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

Erschließungszustand

Das Grundstück ist durch seine Lage zwischen den beiden Ortsstraßen im Sinne des BauGB erschlossen.

Auf der Südseite ist die Zufahrt aufgrund der eingeschränkten Durchfahrtsbreite nur bedingt möglich.

Art der Straßen:	nördlich: als innerörtliche Erschließungsstraße, vorwiegend mit Anliegerverkehr, Fahrbahn mit Bitumenbelag ausgebaut, ohne Gehweg, ohne Straßenbeleuchtung südlich: als Zuweg zu den Grundstücken hinter der Kirche mit beschränkter Durchfahrtsbreite mit Splitt befestigt
Ver-/Entsorgungsanlagen:	- Trinkwasseranschluss - Elektroanschluss (380 V) über Freileitung - Telefonanschluss - Abwasseranschluss über eigene Kleinkläranlage (ohne biologische Reinigung) an örtliches Kanalsystem - Satellitenanlage
Beitrags- und Abgabepflichten:	Zwangssicherungshypothek (lt. GB); sonstige Forderungen sind in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt

Oberfläche:	nach Südosten abfallendes Gelände; Das Grundstück ist über die Tordurchfahrt im Wohnhaus (beschränkt) und über die Scheune auf der Nordseite befahrbar.
Aufwuchs:	Wiese/Rasen
Baugrund:	wahrscheinlich normal gewachsener Baugrund
Zuschnitt:	unregelmäßige Grundstücksform - ca. 72 m Grundstücklänge in NW-SO-Richtung - ca. 17 m Grundstückbreite in NO-SW-Richtung
Bodenverunreinigungen, Immissionen:	nach Auskunft der Stadt Tanna 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:	- tlw. unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB => MI - tlw. Außenbereich nach § 35 BauGB
Ortslage:	alter Ortskern, nördlich von Kirche/Friedhof gelegen
topographische Lage:	ca. 510 m über NHN
Verkehrslage:	gute Verkehrslage, ca. 12 km bis zur Kreisstadt Schleiz, ca. 5 km bis nach Tanna Verbindungen bestehen über die Ortsstraße zur L 1089 zur B 282/E 49 und zur Bundesautobahn A 9/Anschlussstelle 28-Schleiz
Wohn-/Geschäftslage:	als Wohnlage geeignet, als Geschäftslage eher weniger geeignet Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, medizinische Einrichtungen, Verwaltungen etc.) befinden sich in der Stadt Tanna bzw. der Kreisstadt Schleiz

Beeinträchtigungen:	soweit augenscheinlich erkennbar, keine über das in Mischgebieten zulässige Maß hinausgehend; am südlichen Ortsrand liegt eine Anlage der industriellen Tierproduktion
Benachbarte, störende Betriebe und Gebäude:	keine, soweit nach dem äußeren Anschein erkennbar Im „Gemeindlichen Entwicklungskonzept der Stadt Tanna“ ist für den Ortsteil Unterkoskau nordwestlich des Beschlagnahmeobjektes das Wohnbaugebiet „Bahnhofstraße Unterkoskau“ ausgewiesen.

2.1.2 Baubeschreibungen

Vorbemerkung:

Die Baubeschreibung stützt sich ausschließlich auf die zerstörungsfreie Inaugenscheinnahme des Beschlagnahmeobjektes. Weder bei der Stadt Tanna, noch beim Landratsamt in Schleiz liegt zum Beschlagnahmeobjekt eine amtliche Bauakte vor. Auskünfte des Eigentümers zum Beschlagnahmeobjekt wurden berücksichtigt.

Folgende Gebäude bzw. Bauwerke waren zum Ortstermin auf dem Beschlagnahmegrundstück, bestehend aus Flurstück-Nr. 19, vorhanden (s. Lageplan auf Seite 7):

- a) Wohngebäude
- b) nordöstlicher Wohnhausanbau
- c) nordwestlich am Wohnhaus angebautes ehemaliges Stallgebäude
- d) nördlich am Stallgebäude angebaute Garage
- e) Scheune
- f) Nebengebäude entlang der östlichen Grundstücksgrenze

Anmerkung:

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

a) Wohngebäude

Bezeichnung/Art:	zweiseitig angebautes, nicht unterkellertes, mehrgeschossiges massiv errichtetes Gebäude mit Erd-, Ober- und Dachgeschoss bzw. Dachboden
Zweckbestimmung:	als Wohngebäude der ehemaligen Hofstelle errichtet
Brutto-Grundfläche (BGF):*	ca. 410 m ² BGF
Wohn-/Nutzfläche (WFl./NFl.):*	ca. 130 m ² WFl. ca. 160 m ² NFl.

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

Baujahr:	um 1890 errichtet
	Damit hätte das Gebäude zum Wertermittlungstichtag ein Alter von ca. 133 Jahren erreicht.
(wirtschaftliche) Gesamtnutzungsdauer:	- 80 Jahre nach <i>ImmoWertV (2021)</i> , <i>Anlage 1</i> - 60 bis 80 Jahre nach <i>SW-RL</i> , <i>Anlage 3</i>
Modernisierungen:	nach Auskunft des Eigentümers und, soweit aus der zerstörungsfreien Inaugenscheinnahme erkennbar, wurden am Beschlagnahmeobjekt folgende Modernisierungen durchgeführt: - 1986 Erneuerung der Dacheindeckung tlw. mit Bitumenschindeln und tlw. mit AZ-Schiefer; einschließlich Regenentwässerung - nach 2007 Einbau isolierverglaster Kunststoffrahmenfenster - Erneuerung der Gebäudefassade einschließlich Dämmung
(wirtschaftliche) Restnutzungsdauer: *	ca. 26 Jahre

*) Bei nachträglich erfolgten Modernisierungen an Gebäuden kann die modifizierte Restnutzungsdauer mit Hilfe der so genannten erweiterten Punktrastermethode (nach *AGVGA-NRW/Sprengnetter*) bestimmt werden. Dieses Prinzip wurde in der *SW-RL* und in der *ImmoWertV (2021)* übernommen. Im vorliegenden Fall soll aufgrund der bekannten Modernisierungsmaßnahmen von kleinen 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	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbau (Decken, Fußböden, Treppen)	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
	20	6

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) errechnet sich nach *SW-RL, Anlage 4* bei einem Gebäudealter von ca. 133 Jahren, einer vorgegebenen GND von 80 Jahren und ca. 6 Modernisierungspunkten zu rd. 26 Jahren.

Konstruktion: (soweit augenscheinlich erkennbar)

Fundamente:	wahrscheinlich Streifenfundamente aus Bruchstein/Beton
Kellerwände:	nicht vorhanden
Außenwände:	wahrscheinlich Mischmauerwerk aus Ziegeln und Bruchsteinen
Isolierungen:	Eine evtl. vorhandene Isolierung des aufgehenden Mauerwerkes gegen aufsteigende Mauerfeuchte gemäß <i>DIN 18195</i> bzw. <i>DIN 18531 ff.</i> war nicht offensichtlich.
Innenwände:	wahrscheinlich Ziegelmauer- bzw. tlw. Holzfachwerk
Decken:	tlw. Holzbalkendecken und tlw. gemauerte Gewölbedecken
Treppen:	¼ gewendelte gestemmte Holzwangentreppen mit Holzgeländer
Dach:	steiles abgewinkeltes Satteldach als Holzkonstruktion, zur Hofseite große Gaube für Lastenaufzug, tlw. Kunstschiefer- und tlw. Bitumenschindeleindeckung, zwei gemauerte Essenköpfe, Regenentwässerung, tlw. Schneefanggitter
Außenansichten:	Sockel mit glattem, darüber strukturierter Kunstharzputz auf Wärmedämmung, abgesetzte Fensterfaschen

Ausbau: (soweit augenscheinlich erkennbar)

Wasser-, Abwasserleitungen:	erneuerter Trinkwasseranschluss im Erdgeschoss, eigene Kleinkläranlage mit Anschluss an örtliches Kanalsystem
sanitäre Einrichtungen:	getrenntes Bad und WC im Erdgeschoss
Elektroleitungen:	Zählerschrank und Hauptverteilung erneuert, tlw. überalterte Aufputz-Elektroanlage
Heizung:	Kachelofen im Wohnzimmer/Erdgeschoss, Elektroherd, sonst Elektro-Direktheizungen
Warmwasser:	über 80 Liter Elektroboiler
Fußböden:	unterschiedliche Bodenbeläge, in Erdgeschossflur, Bad/WC Fliesen und Terrazzoplatten,

	in Wohnräumen Kunststoff- und Textilbeläge, im Erdgeschoss besteht zwischen den Räumen tlw. eine Differenz bzgl. des Fußbodenniveaus
Trink- und Ab- wasserinstallation:	in Küche, Bad und WC Entnahmestellen, einfache, tlw. Aufputzinstallation
Innenansichten:	Fliesensockel in Bad/WC, sonst Wände und Decken tlw. verputzt mit Anstrich, tlw. Tapeten, tlw. Holzverkleidungen und tlw. mit Paneelen verkleidet
Türen / Tore:	großes zweiflügliges Holztor an der Durchfahrt zum Innen- hof, einflüglige Haustür aus Holz mit Glaseinsatz vom Innenhof zu den Wohnräumen, Innentüren alter Bestand aus Füllungstüren (tlw. aufgearbeitet)
Fenster:	erneuerte einflüglige Kunststoffrahmenfenster mit Isolier- verglasung

Anmerkung:

*Die Funktionstüchtigkeit der vorhandenen haustechnischen Anlagen konnte im Orts-
termin nicht überprüft werden. Nach Auskunft des anwesenden Eigentümers bestehen
keine wesentlichen Mängel an diesen Anlagen.*

Energieeffizienzklasse:

Ein Energieausweis zum Beschlagsnahmeobjekt liegt nach Auskunft des Eigentümers
nicht vor.

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

Bau- und Unterhaltungszustand:*

Soweit durch die zerstörungsfreie Inaugenscheinnahme der besichtigten Teile des
Wohngebäudes erkennbar, ist die Gebäudesubstanz, dem Alter entsprechend, ohne
wesentliche Mängel.

Vorbehaltlich evtl. vorhandener weiterer, von außen nicht sichtbarer Baumängel bzw.
Bauschäden, ist das Gebäude bei Weiterführung der Modernisierung und Instandhal-
tung weiterhin nutzbar.

^{*)} Anmerkung:

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

b) nordöstlicher Wohnhausanbau

Bezeichnung/Art: nordöstlich am Wohnhaus angebautes massiv errichtetes Gebäude mit Erdgeschoss und Dachboden, nicht unterkellert

Zweckbestimmung: wahrscheinlich als Stall- bzw. Nebengebäude der ehemalige Hofstelle errichtet

Brutto-Grundfläche (BGF):* ca. 70 m² BGF

Wohn-/Nutzfläche (WFl./NFl.):* ca. 56 m² NFl.

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

Baujahr: wahrscheinlich um 1890 mit dem Wohngebäude errichtet; damit hat der nordöstliche Anbau am Wertermittlungstichtag ebenfalls ein Alter von ca. 133 Jahren erreicht.

(wirtschaftliche)
Gesamtnutzungsdauer: - 30 Jahre nach *ImmoWertV (2021)*, *Anlage 1*
- 20 bis 40 Jahre nach *SW-RL*, *Anlage 3*

Modernisierungen: keine, soweit augenscheinlich erkennbar

(wirtschaftliche)
Restnutzungsdauer: ca. 20 Jahre, geschätzt nach vorgefundenen Zustand

Konstruktion: (soweit augenscheinlich erkennbar)

Fundamente: wahrscheinlich Streifenfundamente aus Bruchstein/Beton

Kellerwände: nicht vorhanden

Außenwände: wahrscheinlich Mischmauerwerk aus Ziegeln und Bruchsteinen

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

Innenwände: wahrscheinlich Ziegelmauerwerk

Decken: tlw. Holzbalkendecke,
im ehemaligen Stallteil Massivdecke zwischen Stahlträgern

Treppen: nicht vorhanden

Dach: steiles Satteldach als Holzkonstruktion ohne Aufbauten,
tlw. erneuerte Bitumenschindeleindeckung,
Regenentwässerung,
auf nordöstlicher Dachseite Schadstelle an Dach und Eindeckung
erkennbar

Außenansichten: mineralischer Putz mit erheblichen Schäden

Ausbau: (soweit augenscheinlich erkennbar)

Wasser-, Abwasser- nicht vorhanden
leitungen:

sanitäre Einrichtungen: nicht vorhanden

Elektroleitungen: überalterte Elektroanlage

Heizung: nicht vorhanden

Warmwasser: nicht vorhanden

Fußböden: Beton bzw. Kunststeinplatten

Trink- und Ab- nicht vorhanden
wasserinstallation:

Innenansichten: mineralischer Putz mit (ehem.) Anstrich

Türen / Tore: einflüglige Brettertüren

Fenster: einfach verglaste Holzrahmenfenster

Anmerkung:

Die Funktionstüchtigkeit der vorhandenen technischen Anlagen konnte im Ortstermin nicht überprüft werden. Nach Auskunft des anwesenden Eigentümers bestehen keine wesentlichen Mängel an diesen Anlagen.

Energieeffizienzklasse:

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

Bau- und Unterhaltungszustand:*

Soweit durch die zerstörungsfreie Inaugenscheinnahme der besichtigten Teile des Anbaues erkennbar, weist die Gebäudesubstanz, dem Alter entsprechend, folgende Mängel auf:

- Feuchte- bzw. Putzschäden am aufgehenden Mauerwerk
- Schäden an der Dachkonstruktion

Vorbehaltlich evtl. vorhandener weiterer, von außen nicht sichtbarer Baumängel bzw. Bauschäden, ist der nordöstliche Wohnhausanbau bei entsprechender Instandsetzung 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) nordwestlich am Wohnhaus angebautes ehemaliges Stallgebäude

Bezeichnung/Art: nordwestlich am Wohnhaus angebautes massiv errichtetes Gebäude mit Erd- und Dachgeschoss bzw. Dachboden, nicht unterkellert

Zweckbestimmung: wahrscheinlich als Stall- bzw. Nebengebäude der ehemalige Hofstelle errichtet

Brutto-Grundfläche (BGF):* ca. 221 m² BGF

Wohn-/Nutzfläche (WFl./NFl.):* ca. 177 m² NFl.

^{*)} alle Werte aus dem amtlichen Liegenschaftskataster abgeleitet (s. Anlage)

Baujahr: wahrscheinlich um 1890 mit dem Wohngebäude errichtet; damit hat das ehemalige Stallgebäude am Wertermittlungstichtag ebenfalls ein Alter von ca. 133 Jahren erreicht.

(wirtschaftliche)
Gesamtnutzungsdauer: - 30 Jahre nach *ImmoWertV (2021)*, Anlage 1
- 20 bis 40 Jahre nach *SW-RL*, Anlage 3

Modernisierungen: keine, soweit augenscheinlich erkennbar

(wirtschaftliche)
Restnutzungsdauer: ca. 20 Jahre, geschätzt nach vorgefundenen Zustand

Konstruktion: (soweit augenscheinlich erkennbar)

Fundamente: wahrscheinlich Streifenfundamente aus Bruchstein/Beton

Kellerwände: nicht vorhanden

Außenwände: wahrscheinlich Mischmauerwerk aus Ziegeln und Bruchsteinen, Dachgeschoss als ausgemauertes unverputztes Holzfachwerk

Isolierungen:	Eine evtl. vorhandene Isolierung des aufgehenden Mauerwerkes gegen aufsteigende Mauerfeuchte gemäß <i>DIN 18195</i> bzw. <i>DIN 18531 ff.</i> war nicht offensichtlich.
Innenwände:	wahrscheinlich Ziegelmauerwerk
Decken:	Ziegelkappendecke zwischen Stahlträgern, tlw. mit Fehlstellen
Treppen:	nicht vorhanden
Dach:	steiles Satteldach als Holzkonstruktion ohne Aufbauten, tlw. erneuerte Bitumenschindeleindeckung, Regenentwässerung,
Außenansichten:	Erdgeschoss hofseitig verfugtes Bruchsteinmauerwerk, Dachgeschoss als ausgemauertes unverputztes Holzfachwerk, nördlicher Giebel mit Holzverschalung

Ausbau: (soweit augenscheinlich erkennbar)

Wasser-, Abwasser- leitungen:	nicht vorhanden
sanitäre Einrichtungen:	nicht vorhanden
Elektroleitungen:	überalterte Elektroanlage
Heizung:	nicht vorhanden
Warmwasser:	nicht vorhanden
Fußböden:	Beton (soweit erkennbar)
Trink- und Ab- wasserinstallation:	nicht vorhanden
Innenansichten:	mineralischer Putz mit (ehem.) Anstrich
Türen / Tore:	einflüglige Brettertüren
Fenster:	einfach verglaste Holzrahmenfenster, Holzläden und einfach verglaste Holzrahmenfenster im Dachboden

Anmerkung:

Die Funktionstüchtigkeit der vorhandenen technischen Anlagen konnte im Ortstermin nicht überprüft werden. Nach Auskunft des anwesenden Eigentümers bestehen keine wesentlichen Mängel an diesen Anlagen.

Energieeffizienzklasse:

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

Bau- und Unterhaltungszustand:*

Soweit durch die zerstörungsfreie Inaugenscheinnahme der besichtigten Teile des ehemaligen Stallgebäudes erkennbar, weist die Gebäudesubstanz, dem Alter entsprechend, folgende Mängel auf:

- Fehlstelle in der Ziegelkappendecke

Vorbehaltlich evtl. vorhandener weiterer, von außen nicht sichtbarer Baumängel bzw. Bauschäden, ist das ehemalige Stallgebäude bei entsprechender Instandsetzung weiterhin nutzbar.

**) Anmerkung:*

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

d) nördlich am Stallgebäude angebaute Garage

Bezeichnung/Art: am Nordgiebel des ehemaligen Stallgebäudes angebautes massiv errichtetes eingeschossiges Gebäude, nicht unterkellert

Zweckbestimmung: wahrscheinlich als Remise bzw. Nebengebäude der ehemaligen Hofstelle errichtet

Brutto-Grundfläche (BGF):* ca. 42 m² BGF

Wohn-/Nutzfläche (WFL./NFL.):* ca. 34 m² NFL.

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

Baujahr: wahrscheinlich um 1890 mit dem Wohngebäude errichtet; damit hat die Garage am Wertermittlungstichtag ebenfalls ein Alter von ca. 133 Jahren erreicht.

(wirtschaftliche)
Gesamtnutzungsdauer: - 60 Jahre nach *ImmoWertV (2021)*, *Anlage 1*
- 50 bis 70 Jahre nach *SW-RL*, *Anlage 3*

Modernisierungen: keine, soweit augenscheinlich erkennbar

(wirtschaftliche)
Restnutzungsdauer: ca. 10 Jahre, geschätzt nach vorgefundenen Zustand

Konstruktion: (soweit augenscheinlich erkennbar)

Fundamente:	wahrscheinlich Streifenfundamente aus Bruchstein/Beton
Kellerwände:	nicht vorhanden
Außenwände:	Mischmauerwerk aus Ziegeln und Hohlblocksteinen,
Isolierungen:	Eine evtl. vorhandene Isolierung des aufgehenden Mauerwerkes gegen aufsteigende Mauerfeuchte gemäß <i>DIN 18195</i> bzw. <i>DIN 18531 ff.</i> war nicht offensichtlich.
Innenwände:	nicht vorhanden
Decken:	mit Asbestzementtafeln verkleidete Dachkonstruktion
Treppen:	nicht vorhanden
Dach:	flaches Pultdach als Holzkonstruktion ohne Aufbauten, Eindeckung mit Asbestzementwelltafeln, Regenentwässerung,
Außenansichten:	Holzverschalung,

Ausbau: (soweit augenscheinlich erkennbar)

Wasser-, Abwasser- leitungen:	nicht vorhanden
sanitäre Einrichtungen:	nicht vorhanden
Elektroleitungen:	tlw. erneuerte Elektroanlage
Heizung:	nicht vorhanden
Warmwasser:	nicht vorhanden
Fußböden:	Beton
Trink- und Ab- wasserinstallation:	nicht vorhanden
Innenansichten:	unverputztes Ziegelmauerwerk
Türen / Tore:	zweiflügliges Bretttertor
Fenster:	nicht vorhanden

Anmerkung:

Die Funktionstüchtigkeit der vorhandenen technischen Anlagen konnte im Ortstermin nicht überprüft werden. Nach Auskunft des anwesenden Eigentümers bestehen keine wesentlichen Mängel an diesen Anlagen.

Energieeffizienzklasse:

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

Bau- und Unterhaltungszustand:*

Soweit durch die zerstörungsfreie Inaugenscheinnahme der besichtigten Teile des Garagenanbaues erkennbar, weist die Gebäudesubstanz, dem Alter entsprechend, folgende Mängel auf:

- Äußere Holzverschalung ist tlw. verschlissen

Vorbehaltlich evtl. vorhandener weiterer, von außen nicht sichtbarer Baumängel bzw. Bauschäden, ist der Garagenanbau 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.

e) Scheune

Bezeichnung/Art: den Innenhof nach Norden abschließendes Gebäude als Holzfachwerkkonstruktion

Zweckbestimmung: als Scheune der ehemaligen Hofstelle errichtet

Brutto-Grundfläche (BGF):* ca. 289 m² BGF

Wohn-/Nutzfläche (WFl./NFl.):* ca. 231 m² NFl.

^{*)} alle Werte aus dem amtlichen Liegenschaftskataster abgeleitet (s. Anlage)

Baujahr: wahrscheinlich um 1890 zusammen mit der Hofstelle errichtet;
Damit hat die Scheune zum Wertermittlungsstichtag ebenfalls ein Alter von ca. 133 Jahren erreicht.

(wirtschaftliche)
Gesamtnutzungsdauer: - 30 Jahre nach *ImmoWertV (2021)*, Anlage 1
- 20 bis 40 Jahre nach *SW-RL*, Anlage 3

Modernisierungen: Erneuerung der Dacheindeckung
(wirtschaftliche) ca. 20 Jahre, geschätzt nach vorgefundenen Zustand
Restnutzungsdauer:

Konstruktion: (soweit augenscheinlich erkennbar)

Fundamente: soweit sichtbar, Streifenfundamente bzw. Sockel aus Bruchstein
Kellerwände: nicht vorhanden
Außenwände: Holzfachwerk mit ausgemauertem unverputzten Gefachen,
Isolierungen: Eine evtl. vorhandene Isolierung des aufgehenden Mauerwerkes gegen aufsteigende Mauerfeuchte gemäß *DIN 18195* bzw. *DIN 18531 ff.* war nicht offensichtlich.
Innenwände: Holzfachwerk, tlw. ausgemauert
Decken: Holzbalkendecken
Treppen: steile Holzstiege
Dach: Satteldach als Holzkonstruktion ohne Aufbauten, erneuerte Trapezblecheindeckung, Regenentwässerung, Schneefanggitter über Scheunendurchfahrt
Außenansichten: unverputztes ausgemauertes Holzfachwerk

Ausbau: (soweit augenscheinlich erkennbar)

Elektroleitungen: tlw. erneuerte Elektroanlage
Fußböden: Holzdielung, Stampflehm, Splitt etc.
Türen / Tore: großes zweiflügliges Holztor auf der Innenhofseite, großes zweiteiliges Schiebetor und großes zweiflügliges Holztor als Zugang/Zufahrt von/zur Straße
Fenster: einflüglige Holzläden im Obergeschoss

Anmerkung:

Die Funktionstüchtigkeit der vorhandenen technischen Anlagen konnte im Ortstermin nicht überprüft werden. Nach Auskunft des anwesenden Eigentümers bestehen keine wesentlichen Mängel an diesen Anlagen.

Energieeffizienzklasse:

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

Bau- und Unterhaltungszustand:*

Soweit durch die zerstörungsfreie Inaugenscheinnahme der besichtigten Teile der Scheune erkennbar, weist die Gebäudesubstanz, dem Alter entsprechend, folgende Mängel auf:

- Holztore tlw. verschlissen
- Fachwerkausmauerung tlw. mit Fehlstellen

Vorbehaltlich evtl. vorhandener weiterer, von außen nicht sichtbarer Baumängel bzw. Bauschäden, ist die Scheune 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.

f) Nebengebäude entlang der östlichen Grundstücksgrenze

Bezeichnung/Art: entlang der östlichen Grundstücksgrenze errichtete eingeschossige Gebäude, nicht unterkellert

Zweckbestimmung: wahrscheinlich als weitere Stall- und Nebengebäude der ehemalige Hofstelle errichtet

Brutto-Grundfläche (BGF):* ca. 66 m² BGF

Wohn-/Nutzfläche (WFl./NFl.):* ca. 53 m² NFl.

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

Baujahr: wahrscheinlich um 1890 mit dem Wohngebäude errichtet; damit haben die Gebäude am Wertermittlungsstichtag ebenfalls ein Alter von ca. 133 Jahren erreicht.

(wirtschaftliche)
Gesamtnutzungsdauer: - 30 Jahre nach *ImmoWertV (2021)*, Anlage 1
- 20 bis 40 Jahre nach *SW-RL*, Anlage 3

Modernisierungen: keine, soweit augenscheinlich erkennbar

(wirtschaftliche)
Restnutzungsdauer: ca. 10 Jahre, geschätzt nach vorgefundenen Zustand

Konstruktion: (soweit augenscheinlich erkennbar)

Fundamente:	wahrscheinlich Streifenfundamente aus Bruchstein/Beton
Kellerwände:	nicht vorhanden
Außenwände:	tlw. Mischmauerwerk aus Ziegeln und Hohlblocksteinen, tlw. ausgemauertes Holzfachwerk
Isolierungen:	Eine evtl. vorhandene Isolierung des aufgehenden Mauerwerkes gegen aufsteigende Mauerfeuchte gemäß <i>DIN 18195</i> bzw. <i>DIN 18531 ff.</i> war nicht offensichtlich.
Innenwände:	Mauerwerk, soweit vorhanden
Decken:	tlw. mit HWL-Platten verkleidete Dachkonstruktion
Treppen:	nicht vorhanden
Dach:	flache Pultdächer als Holzkonstruktion ohne Aufbauten, Eindeckung tlw. mit Asbestzementwelltafeln und tlw. mit Bitumenbahnen, tlw. Regenentwässerung,
Außenansichten:	tlw. Holzverschalung und tlw. unverputztes Holzfachwerk

Ausbau: (soweit augenscheinlich erkennbar)

Elektroleitungen:	tlw. erneuerte Elektroanlage
Fußböden:	Beton
Türen / Tore:	einflüglige Brettertüren
Fenster:	tlw. einfach verglaste Holzrahmenfenster und tlw. einfach verglaste Betonrahmenfenster

Anmerkung:

Die Funktionstüchtigkeit der vorhandenen technischen Anlagen konnte im Ortstermin nicht überprüft werden. Nach Auskunft des anwesenden Eigentümers bestehen keine wesentlichen Mängel an diesen Anlagen.

Energieeffizienzklasse:

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

Bau- und Unterhaltungszustand:*

Soweit durch die zerstörungsfreie Inaugenscheinnahme der besichtigten Teile der Nebengebäude erkennbar, weist die Gebäudesubstanz, dem Alter entsprechend, folgende Mängel auf:

- Äußere Holzverschalung ist tlw. verschlissen
- tlw. Putzschäden

Vorbehaltlich evtl. vorhandener weiterer, von außen nicht sichtbarer Baumängel bzw. Bauschäden, sind die 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 Beton- bzw. Gehweg- und Natursteinplatten befestigt
- Kleingewächshaus mit Sturmschaden
- Kleinkläranlage (ohne biologische Reinigungsstufe)

besondere Betriebseinrichtungen:

- nicht vorhanden, soweit augenscheinlich erkennbar

besonders zu veranschlagende Bauteile, Einrichtungen und sonstige Vorrichtungen:

- nicht vorhanden, soweit augenscheinlich erkennbar

sonstige Anlagen:

- nicht vorhanden, soweit augenscheinlich erkennbar

werterhöhende Investitionen Dritter:

- keine, nach Auskunft des Eigentümers

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)

Die Bodenrichtwerte betragen nach Auskunft des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet des Saale-Holzland-Kreises, des Saale-Orla-Kreises und der kreisfreien Stadt Jena

- für die Innenbereichslage nach § 34 *BauGB*

in der Gemeinde	Tanna
Gemarkung	Unterkoskau
Bodenrichtwertnummer	353560
zum Stichtag	01.01.2022
Bodenrichtwert	13,00 €/m ²

Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

Grundstücksqualität	= baureifes Land (frei nach <i>BauGB</i> u. <i>ThürKAG</i>)
Nutzungsart	= Dorfgebiet
Bauweise	= offen
Geschosszahl	= 2
Fläche (m ²)	= 1.000

- für die Außenbereichslage nach § 35 *BauGB*

Gemarkung	Unterkoskau
Bodenrichtwertnummer	358580
zum Stichtag	01.01.2022
Bodenrichtwert	0,90 €/m ²

Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

Grundstücksqualität	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
Nutzungsart	= Ackerland
Fläche (m ²)	= 15.000
Ackerzahl	= 30

Berücksichtigung von Abweichungen:

Das Bewertungsgrundstück erstreckt sich über zwei unterschiedliche Bodenrichtwertzonen (s. Anlage).

Bzgl. der Innenbereichslage mit einer Fläche von ca. 985 m² stimmt dieser Grundstücksteil im Wesentlichen mit den Vorgaben des Bodenrichtwertgrundstücks überein.

Der Grundstücksteil in Außenbereichslage mit einer Größe von ca. 221 m² wird nach Augenschein nicht als Ackerland, wie im Bodenrichtwertkataster ausgewiesen, sondern als hausnahes Gartenland genutzt.

Der vorhandene Bodenwert errechnet sich damit zu

- für die Innenbereichslage nach § 34 BauGB => 13,00 €/m²
 - für die Außenbereichslage nach § 35 BauGB => 2,60 €/m²
- (13,00 €/m² x 20 %)

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:

Die zum 01.01.2022 durch den zuständigen Gutachterausschuss für diese Zonen beschlossenen aktuellen Bodenrichtwerte, weisen eine geringe Steigerung zu den 2020 bzw. 2018 veröffentlichten Werten mit 12,00 €/m² 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. 19 mit 1.206 m² zu

davon	- ortsüblich erschlossenes Bauland (~ 985 m ² x 13,00 €/m ²)	=	12.805,00 €
	- Außenbereichslage (~ 221 m ² x 2,60 €/m ²)	=	574,60 €
	- weitere Zu- bzw. Abschläge		-
	Bodenwert - Flurstück 19	=	13.379,60 €

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. 19 um eine zu Wohnzwecken genutzte Resthofstelle.

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) bzw. *EW-RL*

Wertermittlungsstichtag 08.08.2023

Liegenschaftszinssatz * 3,0 v.H.

*) Durch den zuständigen Gutachterausschuss werden keine Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser oder Resthofstellen veröffentlicht.

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

Aufgrund des relativ geringen Bodenwertes, der geringen Nachfrage und des bestehenden Modernisierungsbedarfes soll hier ein Liegenschaftszins von 3,0 % zum Ansatz kommen.

wirtschaftliche ca. 26 Jahre
Restnutzungsdauer (s. Nr. 2.1.2)

Jährlicher Rohertrag/Nettokaltmiete

vermietbare Wohn-/Nutzfläche (s. Anlage)

- ~ 130 m² WFl. im Wohnhaus
- ~ 711 m² NFl. in Wohn- und Nebengebäuden

sonstige Mietsache nicht vorhanden, nach Auskunft des Eigentümers

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

Nach *ImmoWertV* bzw. *EW-RL* 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 m² liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete nach diesem Mietspiegel bei 5,24 €/m².

Abschläge nach diesem Mietspiegel für

- | | |
|-----------------------------|------------------|
| - Energieverbrauchskenwerte | 0,30 €/m² |
| - ungünstigen Grundriss | 0,10 €/m² |
| - Wohnlage/Zuwegung | 0,15 €/m² |
| - 300 – 1.000 Einwohner | <u>0,10 €/m²</u> |
| | 0,65 €/m² |

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 = 596,70 €/Monat

(4,59 €/m² x ~ 130 m² WFl.)

Damit errechnet sich der Jahresrohertrag zu 7.160,40 €

(596,70 €/Monat x 12 Monate)

* Bewirtschaftungskosten	-	1.790,10 €
--------------------------	---	------------

(pauschal 25 % aufgrund Gebäudealter und (-zustand))

* jährlicher Reinertrag 5.370,30 €

* Reinertrag des Bodenanteils		
(13.379,60 € x 3,0 %)	-	<u>401,39 €</u>
* Ertrag der baulichen Anlagen		4.968,91 €
* Barwertfaktor einschl. Abschreibung bei 26 Jahren wirtsch. Restnutzungsdauer und 3,0 % Liegenschaftszinssatz	x	17,88
* vorläufiger Ertragswert		88.844,11 €
* Bodenwert (s. Nr. 2.1.2)	+	<u>13.379,60 €</u>
Grundstücksertragswert nach Marktmiete und ohne Berücksichtigung besonderer objektspezi- fischer Merkmale	=	102.223,71 €
	rd.	102.200,- €

2.5 Sachwert nach § 35 ff. ImmoWertV (2021) bzw. SW-RL

Wertermittlungstichtag	08.08.2023
Baupreisindex am Wertermittlungstichtag (2010 = 100)	176,47

a) Wohngebäude

* Gebäudetyp nach SW-RL, Anl. 1 bzw. ImmoWertV (2021), Anl. 4

- Typ 3.32 (Ein-/Zweifamilienhäuser, Reihenmittelhaus, Erd- und Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut)

* Standardstufe nach SW-RL, Anl. 2, Tab. 1 bzw. ImmoWertV (2021), Anl. 4

Konstruktionseinheit	Wägungsanteil	Kostenkennwert
Außenwände	23 % =>	146,05 €/m² BGF
Dächer	15 % =>	90,75 €/m² BGF
A-Türen/Fenster	11 % =>	66,55 €/m² BGF
I-Türen/Wände	11 % =>	64,50 €/m² BGF
Decken/Treppen	11 % =>	59,95 €/m² BGF
Fußböden	5 % =>	31,75 €/m² BGF
Sanitäreinrichtung	9 % =>	49,05 €/m² BGF
Heizung	9 % =>	49,05 €/m² BGF
sonst. techn. Ausstattung	6 % =>	<u>36,30 €/m² BGF</u>

593,95 €/m² BGF

Dies würde der Standardstufe I bis II entsprechen.

* objektbezogener Kostenkennwert am WE-Stichtag

$$593,95 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 1,7647 = 1.048,14 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \quad \sim 1.050,- \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

* Brutto-Grundfläche (BGF) ~ 409,50 m²
(s. Nr. 2.1.2 u. Anlage)

* Herstellungskennwert am Wertermittlungsstichtag

$$1.050,- \text{ €/m}^2 \times 409,50 \text{ m}^2 = 429.975,00 \text{ €}$$

* Alterswertminderung (linear) 83,65 v.H. - 359.674,09 €

Gesamtnutzungsdauer (133 + 26) => 159 Jahre
Restnutzungsdauer 26 Jahre

Zwischensumme – Wohngebäude = **70.300,91 €**
nach Kostenkennwerten

b) nordöstlicher Wohnhausanbau

* Gebäudetyp nach SW-RL, Anl. 1 bzw. ImmoWertV (2021), Anl. 4

- Typ 18.2 (Landwirtschaftliche Betriebsgebäude)

* Standardstufe nach SW-RL, Anl. 2, Tab. 1 bzw. ImmoWertV (2021), Anl. 4

Standardstufe III mit 290 €/m² BGF

* objektbezogener Kostenkennwert am WE-Stichtag

$$290,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 1,7647 = 511,76 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \quad \sim 512,- \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

* Brutto-Grundfläche (BGF) ~ 70 m²
(s. Nr. 2.1.2 u. Anlage)

* Herstellungskennwert am Wertermittlungsstichtag

$$512,00 \text{ €/m}^2 \times 70 \text{ m}^2 = 35.840,00 \text{ €}$$

* Alterswertminderung (linear) 86,93 v.H. - 31.155,71 €

Gesamtnutzungsdauer (133 + 20) => 153 Jahre
Restnutzungsdauer 20 Jahre

Zwischensumme – nordöstlicher Wohnhausanbau = **4.684,29 €**
nach Kostenkennwerten

c) nordwestlich am Wohnhaus angebautes ehemaliges Stallgebäude

* Gebäudetyp nach SW-RL, Anl. 1 bzw. ImmoWertV (2021), Anl. 4

- Typ 18.2 (Landwirtschaftliche Betriebsgebäude)

* Standardstufe nach SW-RL, Anl. 2, Tab. 1 bzw. ImmoWertV (2021), Anl. 4

Standardstufe III mit 290 €/m² BGF

* objektbezogener Kostenkennwert am WE-Stichtag

$$290,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 1,7647 = 511,76 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \quad \sim \quad 512,- \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

* Brutto-Grundfläche (BGF) ~ 221 m²
(s. Nr. 2.1.2 u. Anlage)

* Herstellungskennwert am Wertermittlungsstichtag

$$512,00 \text{ €/m}^2 \times 221 \text{ m}^2 = 113.152,00 \text{ €}$$

* Alterswertminderung (linear) 86,93 v.H. - 98.363,03 €

Gesamtnutzungsdauer (133 + 20) => 153 Jahre
Restnutzungsdauer 20 Jahre

Zwischensumme – nordwestlicher Stallanbau = **14.788,97 €**
nach Kostenkennwerten

d) nördlich am ehemaligen Stallgebäude angebaute Garage

* Gebäudetyp nach SW-RL, Anl. 1 bzw. ImmoWertV (2021), Anl. 4

- Typ 14.1 (Einzelgaragen)

* Standardstufe nach SW-RL, Anl. 2, Tab. 1 bzw. ImmoWertV (2021), Anl. 4

Standardstufe III mit 245 €/m² BGF

* objektbezogener Kostenkennwert am WE-Stichtag

$$245,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 1,7647 = 432,35 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \quad \sim \quad 432,- \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

* Brutto-Grundfläche (BGF) ~ 42 m²
(s. Nr. 2.1.2 u. Anlage)

* Herstellungskennwert am Wertermittlungsstichtag

$$432,00 \text{ €/m}^2 \times 42 \text{ m}^2 = 18.144,00 \text{ €}$$

* Alterswertminderung (linear) 93,01 v.H. - 16.875,73 €

Gesamtnutzungsdauer (133 + 10) => 143 Jahre
Restnutzungsdauer 10 Jahre

Zwischensumme – nordwestlicher Garagenanbau = **1.268,27 €**
nach Kostenkennwerten

e) Scheune

* Gebäudetyp nach SW-RL, Anl. 1 bzw. ImmoWertV (2021), Anl. 4

- Typ 18.5 (Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen))

* Standardstufe nach SW-RL, Anl. 2, Tab. 1 bzw. ImmoWertV (2021), Anl. 4

Standardstufe III mit 245 €/m² BGF

* objektbezogener Kostenkennwert am WE-Stichtag

245,00 €/m² BGF x 1,7647 = 432,35 €/m²BGF ~ 432,- €/m² BGF

* Brutto-Grundfläche (BGF) ~ 289 m²
(s. Nr. 2.1.2 u. Anlage)

* Herstellungskennwert am Wertermittlungstichtag

432,00 €/m² x 289 m² = 124.848,00 €

* Alterswertminderung (linear) 86,93 v.H. - 108.530,37 €

Gesamtnutzungsdauer (133 + 20) => 153 Jahre
Restnutzungsdauer 20 Jahre

Zwischensumme – Scheune = **16.317,63 €**
nach Kostenkennwerten

f) Nebengebäude entlang der östlichen Grundstücksgrenze

* Gebäudetyp nach SW-RL, Anl. 1 bzw. ImmoWertV (2021), Anl. 4

- Typ 18.2 (Landwirtschaftliche Betriebsgebäude)

* Standardstufe nach SW-RL, Anl. 2, Tab. 1 bzw. ImmoWertV (2021), Anl. 4

Standardstufe III mit 290 €/m² BGF

* objektbezogener Kostenkennwert am WE-Stichtag

$$290,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 1,7647 = 511,76 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \quad \sim \quad 512,- \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

* Brutto-Grundfläche (BGF) ~ 66 m²
(s. Nr. 2.1.2 u. Anlage)

* Herstellungskennwert am Wertermittlungsstichtag

$$512,00 \text{ €/m}^2 \times 66 \text{ m}^2 = 33.792,00 \text{ €}$$

* Alterswertminderung (linear) 93,01 v.H. - 31.429,94 €

Gesamtnutzungsdauer (133 + 10) => 143 Jahre
Restnutzungsdauer 10 Jahre

Zwischensumme – nordöstliche Nebengebäude = **2.362,06 €**
nach Kostenkennwerten

* Zusammenstellung der Zwischensummen

a) Wohngebäude	70.300,91 €	
b) nordöstlicher Wohnhausanbau	4.684,29 €	
c) nordwestlicher Stallanbau	14.788,97 €	
d) nordwestlicher Garagenanbau	1.268,27 €	
e) Scheune	16.317,63 €	
f) nordöstliche Nebengebäude	<u>2.362,06 €</u>	
		109.722,13 €

* Außenanlagen

Die Außenanlagen sind im üblichen Umfang bereits
in den NHK ₂₀₁₀ enthalten.

* Bodenwert (s. Nr. 2.1.2) + 13.379,60 €

vorläufiger Grundstückssachwert = **123.101,73 €**
nach Kostenkennwerten

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 ₂₀₁₀ abgeleitet wurden.

Mit Hilfe der veröffentlichten Konstanten lässt sich der Sachwertfaktor k bei einem Bodenrichtwertniveau von 13,- €/m² zu

$$\begin{aligned} k &= a \times vSW^b \\ k &= 0,505 \times 0,12310173^{-0,2567} \\ k &= 0,8646 \\ k &\sim 0,86 \end{aligned}$$

ableiten.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert errechnet sich somit zu

$$123.101,73 \text{ €} \times 0,86 = 105.867,49 \text{ €}$$

marktangepasster Sachwert ohne	=	105.867,49 €
Berücksichtigung besonderer objekt-		
spezifischer Merkmale	rd.	105.900,- €

2.7 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Merkmale nach § 8 ImmoWertV

Wie unter Nr. 2.1.2 beschrieben weisen Teile des Beschlagnahmeobjektes tlw. einen Reparatur- bzw. Instandsetzungsrückstau auf; hierzu sind nach überschlägiger Schätzung (nach *Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel*) folgende Aufwendungen notwendig:

- Entrümpeln von Grundstück und Wohn- und Nebengebäuden (pauschal)	1.000,00 €
- Erneuerung der Fußbodenbeläge im Wohngebäude (ca. 120 m ² x 49,- €/m ²)	5.880,00 €
- Putzinstandsetzung an den Nebengebäuden (ca. 25 lfm x 2,50 m x 107,-€/m ²)	6.687,50 €
- Instandsetzung der Dacheindeckung des nordöstlichen Wohnhausanbaues (ca. 25 m ² x 114,- €/m ²)	2.850,00 €
- Instandsetzen der Ziegelkappendecke im Stallgebäude (ca. 2,5 m ² x 216,- €/m ²)	540,00 €
- Erneuerung schadhafter Holzverschalungen der Nebengebäude (ca. 25 m ² x 170,- €/m ²)	4.250,00 €
- Scheunentore aufarbeiten (3 Stck. x 730,00 €/Stck.)	2.190,00 €
- Unvorherzusehendes (pauschal)	<u>1.000,00 €</u>

Aufwendungen für Reparatur und Instandhaltung 24.397,50 € *

Anmerkung:

**) An dieser Stelle kann nur eine grobe Erfassung des Umfanges der Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwendungen erfolgen. Der genaue Umfang der Aufwendungen ist nur im Rahmen eines gesonderten Bauschadensgutachtens festzustellen.*

Damit reduzieren sich die unter Nr. 2.4 und Nr. 2.6 ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Merkmale berechneten Werte zu

Ertragswert nach Nr. 2.4		102.223,71 €
Aufwendungen nach Nr. 2.7	-	<u>24.397,50 €</u>
objektspezifischer Ertragswert		77.826,21 €
	rd.	77.800,- €
Sachwert nach Nr. 2.6		105.867,49 €
Aufwendungen nach Nr. 2.7	-	<u>24.397,50 €</u>
objektspezifischer Sachwert		81.469,99 €
	rd.	81.500,- €

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

Vergleichswert (s. Nr. 2.3)	nicht ermittelt
Ertragswert (s. Nr. 2.4 / 2.7)	rd. 77.800,- €
Sachwert (s. Nr. 2.6/2.7)	rd. 81.500,- €

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

Da entsprechende Vergleichswerte in ausreichender Anzahl nicht zur Verfügung stehen, soll der nach § 74 a Abs. 5 ZVG festzusetzende Wert unter Abwägung aller bekannten wertbeeinflussenden Umstände mittels des Sachwertes und unter Berücksichtigung eines möglichen Ertrages wie folgt abgeleitet werden:

$$81.469,99 € \times 2/3 + 77.826,21 € \times 1/3 = 80.255,40 €$$

.

Der nach § 74 a Abs. 5 ZVG festzusetzende Wert für das **Flurstück-Nr. 19** wird unter Abwägung aller bekannten wertbeeinflussenden Umstände und unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Merkmale auf

rd. 80.300 €

(i.W. Achtzigtausenddreihundert EURO)

geschätzt.

Die Zusammenfassung des Bewertungsergebnisses stellt sich in tabellarischer Form zum **Wertermittlungstichtag 08.08.2023** wie folgt dar:

Bewertungsobjekt:	teilsanierte ehemalige Resthofstelle
Grundbuch von:	Unterkoskau
Grundbuchblatt:	265
Gemarkung:	Unterkoskau
Flur	001
Flurstück-Nr.:	19
Lage:	Unterkoskau 5
Grundstücksgröße:	1.206 m ²
Wertermittlungstichtag:	08.08.2023
Wert nach § 74 a Abs. 5 ZVG:	80.300,- €

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 Eigentümers zum Beschlagnahmeobjekt wurden berücksichtigt.

Das Gutachten wurde unter meiner Leitung erstellt.

Rosenbach/Vogtl., den 18.08.2023


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 : 5.000)
- Auszug aus der Liegenschaftskarte (M 1 : 500)
- Luftbild aus GEOPROXY (M 1 : 500)
- Flurstücksnachweis
- Auszug aus der Bodenrichtwertinformation Nr. 353560 (M 1 : 1.000)
- Auszug aus der Bodenrichtwertinformation Nr. 358580 (M 1 : 1.000)
- Baulastauskunft des LRA Saale-Orla-Kreis
- Berechnungen zu Gebäude- und Wohn-/Nutzflächen
- Fotodokumentation
- Literaturverzeichnis

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



**Thüringer Landesamt für
Bodenmanagement und Geoinformation
Katasterbereich Pößneck**

Rosa-Luxemburg-Straße 7
07381 Pößneck

Flurstück: 19
Flur: 1
Gemarkung: Unterkoskau

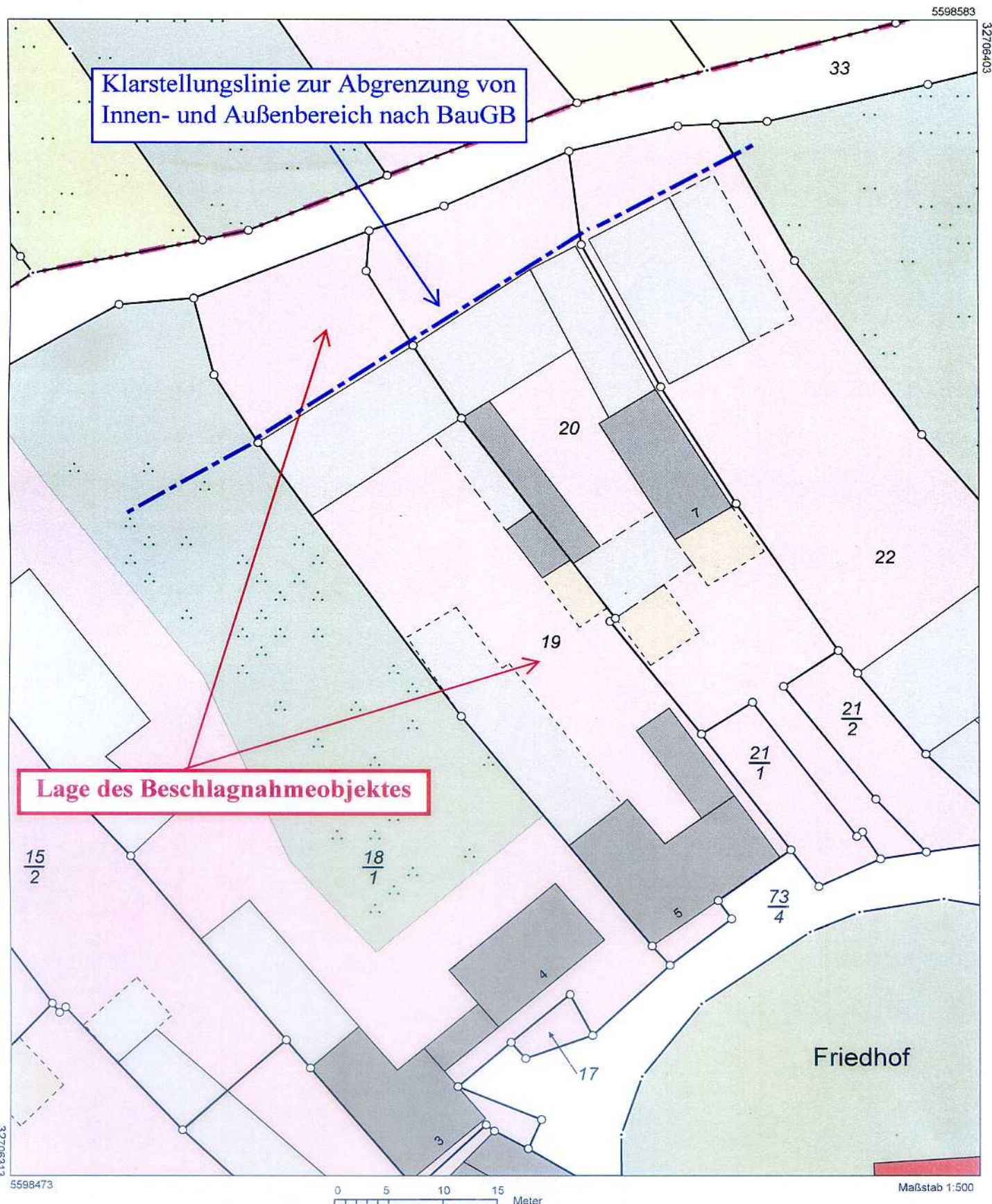
Gemeinde: Tanna
Kreis: Saale-Orla-Kreis

Sachverständigenbüro HAHN
Az.: AGR/UNK-20/06/23

Auszug aus Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:500

Erstellt am 29.06.2023



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
Katasterbereich Pößneck
Rosa-Luxemburg-Straße 7
07381 Pößneck

Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurstücksnachweis

Erstellt am 29.06.2023

Flurstück 19, Flur 1, Gemarkung Unterkoskau

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Tanna Kreis Saale-Orla-Kreis
Lage:	Unterkoskau 5
Fläche:	1 206 m ²
Tatsächliche Nutzung:	1 206 m ² Fläche gemischter Nutzung
Gebäude:	Wohngebäude, Unterkoskau 5
Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Amtsgericht Pößneck/Zweigstelle Bad Lobenstein Grundbuchbezirk Unterkoskau Grundbuchblatt 265 Laufende Nummer G1

Das Grundstück liegt nach Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Unterkoskau" tlw. im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB und tlw. im unbeplanten Außenbereich nach § 35 BauGB.

Mit Hilfe der GDI-Th Koordinaten lassen sich folgende Flächenanteile überschlägig ermitteln:

- ca. 985 m² für die Innenbereichslage nach § 34 BauGB
- ca. 221 m² für die Außenbereichslage nach § 35 BauGB



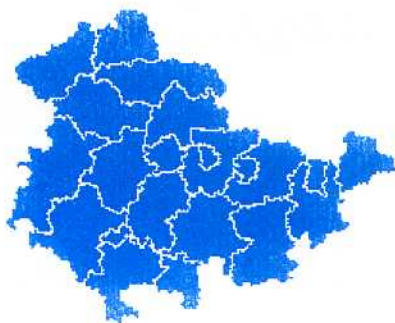
Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Saale-Holzland-Kreises, des Saale-Orla-Kreises und der kreisfreien Stadt Jena

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
Gemarkung

Tanna
Unterkoskau

Bodenrichtwertnummer
Bodenrichtwert [Euro/m²]
Stichtag

353560
13
01.01.2022

Entwicklungszustand
abgabenrechtlicher Zustand

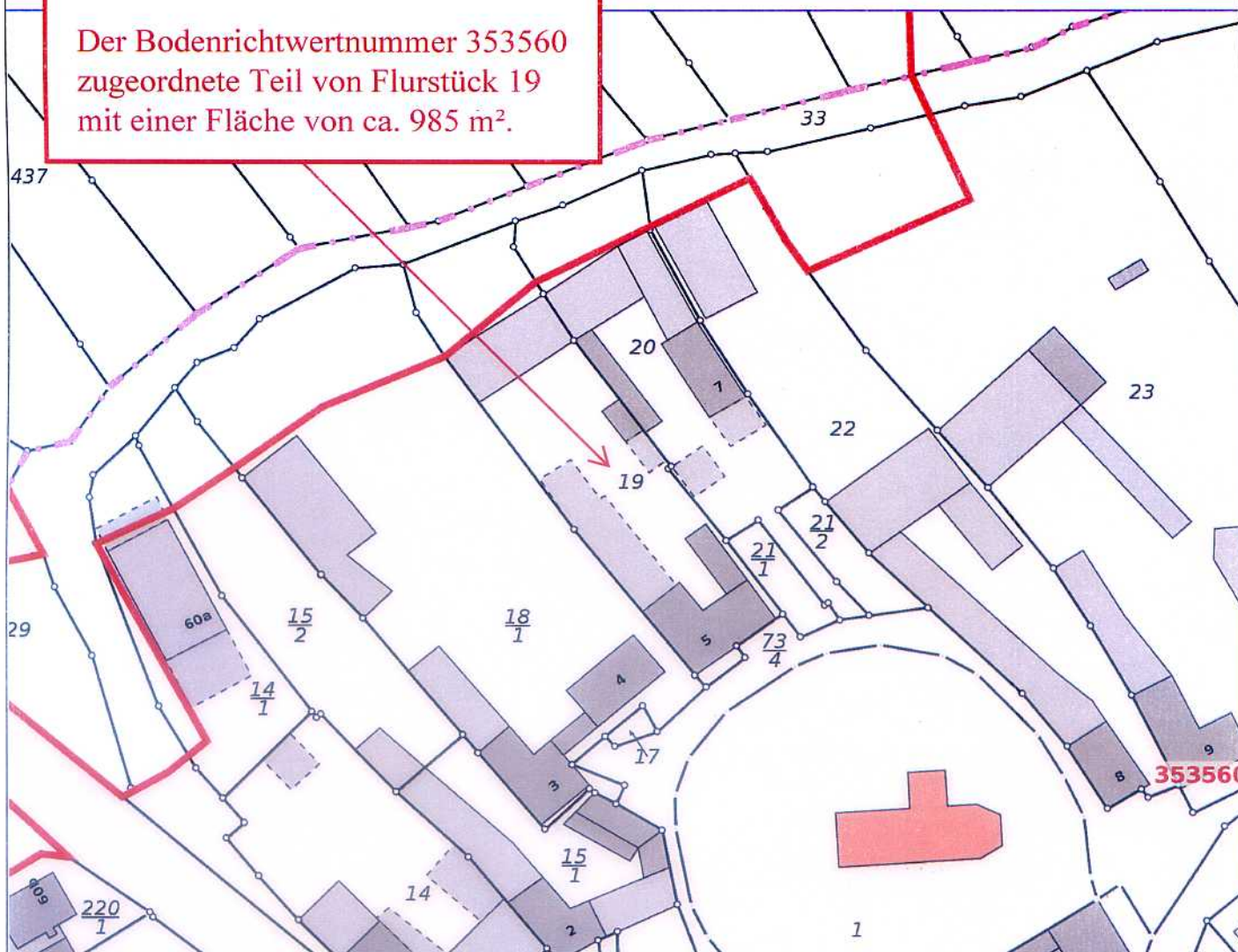
baureifes Land
erschließungsbeitragsfrei nach
BauGB und ThürKAG
Dorfgebiet

Nutzungsart

Bauweise
Geschosszahl
Fläche [m²]

offen
2
1000

Der Bodenrichtwertnummer 353560
zugeordnete Teil von Flurstück 19
mit einer Fläche von ca. 985 m².



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag

www.bodenrichtwerte-th.de | www.gutachterausschuesse-th.de



Maßstab:
1 : 1000

erstellt am:
27.06.2023



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.poessneck@tlbg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen



Gemarkung

Unterkoskau

Bodenrichtwertnummer

358580

Bodenrichtwert [Euro/m²]

0,90

Stichtag

01.01.2022

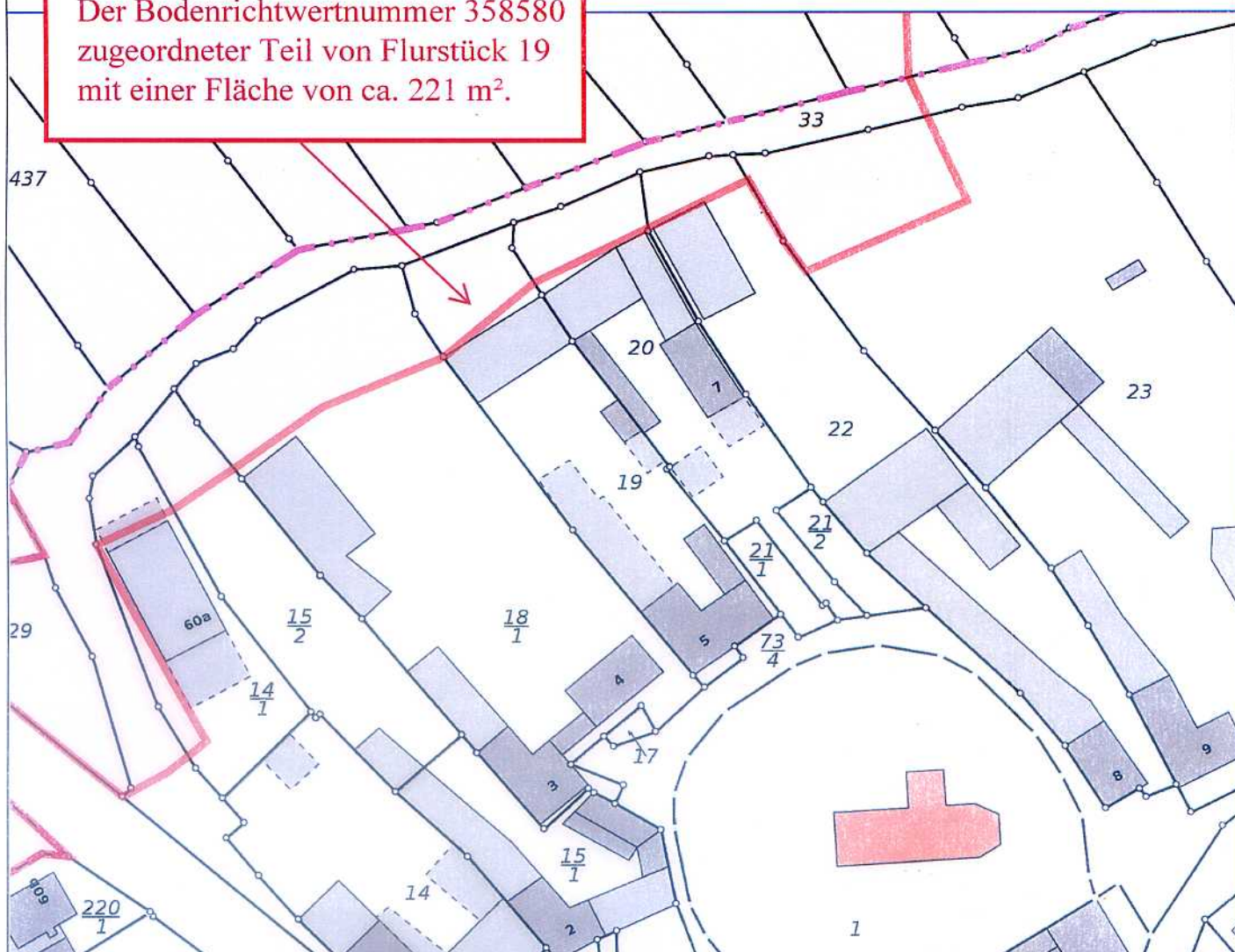
Entwicklungszustand
Nutzungsart

Fläche der Land- oder Forstwirtschaft
Ackerland

Fläche [m²]
Ackerzahl

15000
30

Der Bodenrichtwertnummer 358580
zugeordneter Teil von Flurstück 19
mit einer Fläche von ca. 221 m².



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag

www.bodenrichtwerte-th.de | www.gutachterausschuesse-th.de



Maßstab:
1 : 1000

erstellt am:
08.08.2023

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

(Maße/Flächen tlw. nach Auskunft des Eigentümers und tlw. dem Liegenschaftskataster bzw. Thüringen Viewer entnommen)

a) Wohngebäude

BGF:	EG	(nach Messmodul Thür. Viewer)	=	~ 136,50 m ²
	OG	wie EG	=	~ 136,50 m ²
	DG/DB	wie EG	=	~ <u>136,50 m²</u>
	gesamt			~ 409,50 m² BGF

WFl./NFl.: (nach Auskunft des Eigentümers) ~ **130 m² WFl.**
~ **160 m² NFl.**

b) nordöstlicher Wohnhausanbau

BGF:	EG	(nach Messmodul Thür. Viewer)	=	~ 35,00 m ²
	OG/DB	wie EG	=	~ <u>35,00 m²</u>
	gesamt			~ 70,00 m² BGF

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

$$70 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 0,8 = 56,00 \text{ m}^2 \quad \sim \quad \mathbf{56 \text{ m}^2 \text{ NFl.}}$$

c) ehemaliges Stallgebäude

BGF:	EG	(nach Messmodul Thür. Viewer)	=	~ 110,50 m ²
	OG/DB	wie EG	=	~ <u>110,50 m²</u>
	gesamt			~ 221,00 m² BGF

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

$$221 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 0,8 = 176,80 \text{ m}^2 \quad \sim \quad \mathbf{177 \text{ m}^2 \text{ NFl.}}$$

d) Garage

BGF:	EG	(nach Messmodul Thür. Viewer)	=	~ 42,00 m² BGF
-------------	----	-------------------------------	---	----------------------------------

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

$$42 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 0,8 = 33,60 \text{ m}^2 \quad \sim \quad \mathbf{34 \text{ m}^2 \text{ NFl.}}$$

e) Scheune

$$\begin{array}{llllll} \text{BGF: EG} & (\text{nach Messmodul Thür. Viewer}) & = & \sim & 144,50 \text{ m}^2 \\ & \text{OG/DB} & \text{wie EG} & = & \sim \underline{144,50 \text{ m}^2} \\ & & & & \text{gesamt} & \sim \underline{289,00 \text{ m}^2 \text{ BGF}} \end{array}$$

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

$$289 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 0,8 = 231,20 \text{ m}^2 = \sim \underline{231 \text{ m}^2 \text{ NFL.}}$$

f) Nebengebäude

$$\text{BGF: EG} \quad (\text{nach Messmodul Thür. Viewer}) \quad = \quad \sim \quad \underline{66,00 \text{ m}^2 \text{ BGF}}$$

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

$$66 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 0,8 = 52,80 \text{ m}^2 \quad \sim \quad \underline{53 \text{ m}^2 \text{ NFL.}}$$

Anmerkung

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

Fotodokumentation



Bild 1: Südwestansicht des Beschlagnahmeobjektes von der Ortsstraße;
die Zufahrt ist hier aufgrund der eingeschränkten Durchfahrtsbreite
nur bedingt möglich



Bild 2: Blick von der Tordurchfahrt unter dem Wohnhaus in den Innenhof;
links der Wohnhauseingang und die angrenzende Bebauung mit Stall und
Garage dahinter, rechts das Nebengebäude, hinten die Scheune



Bild 3: Eingang zum Wohnhaus



Bild 4: Flur im Wohnhauserdgeschoss mit Zugang zu Küche und Wohnzimmer, sowie Treppe zum Obergeschoss



Bild 5: Küche im Erdgeschoss mit Durchgang zum Wohnzimmer; das Wohnzimmer liegt eine Stufe höher



Bild 6: Wohnzimmer im Erdgeschoss mit Durchgang zur Küche; der Kachelofen bildet die einzige Heizquelle



Bild 7: Bad/WC im Erdgeschoss
mit Wanne, Dusche und
Waschtisch



Bild 8: Treppenhaus/Flur im Obergeschoss mit eingebaute Treppe zum Dachboden



Bild 9: Wohnraum im Obergeschoss; die Räume im Obergeschoss werden mit Elektroheizungen (s. hinten unter Fenster) beheizt



Bild 10: Blick vom Flur im Obergeschoss auf den Innenhof mit den Nebengebäuden und der Scheune im Hintergrund



Bild 11: Dachboden im Wohnhaus



Bild 12: Dachboden mit Lasten-
aufzug zum Innenhof



Bild 13: Blick von der Scheunendurchfahrt nach Süden in den Innenhof mit den verschiedenen Nebengebäuden; im Hintergrund die Kirche von Unterkoskau



Bild 14: links der nordöstliche Wohnhausanbau; im Hintergrund das Wohnhaus mit der Tordurchfahrt; m Dachgeschoss die Gaube für den Lastenaufzug



Bild 15: verschiedene Nebengebäude an der östlichen Grundstücksgrenze;
im Hintergrund die Scheundurchfahrt



Bild 16: ehemaliges Stallgebäude mit anschließender Garage an der westlichen;
Grundstücksgrenze



Bild 17: Südansicht der Scheune vom Innenhof; rechts die Scheunendurchfahrt



Bild 18: Ansicht der Scheune von der nördlich vorbeiführenden Ortsstraße;
die Grünfläche im Vordergrund gehört noch zum Beschlagnahmeobjekt

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)

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 95

Normalherstellungskosten 1995
Erlass des BMBau vom 1. August 1997 - RS I 3 - 63 05 04 - 4

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)