

Geschäftsnummer: K 14/24

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

GUTACHTEN

**zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)
i.S. des § 194 BauGB für das mit einem
Einfamilien-Wohnhaus und einem
gemischt genutzten Gebäude
bebaute Grundstück**

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

Schachtweg 23a
06567 Bad Frankenhausen

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

Straße: Bachstedter Straße 69
Ort: 99439 Am Ettersberg OT Vippachedelhausen
Landkreis: Weimarer Land
Bundesland: Thüringen
Vorgang: Wertfeststellung zwecks Zwangsversteigerung
Auftraggeber: Amtsgericht Weimar
Ernst-Kohl-Straße 23a
99423 Weimar



Amtsgericht: Apolda
Grundbuch: Vippachedelhausen
GB-Blatt: 525
Flur: 1
Flurstück(e): 89/4
Stichtag: 09.01.2024
Verkehrswert: 18.000,00 €

Das Wertgutachten umfasst 24 Seiten und 18 Seiten Anlagen.
Es wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon eine Ausfertigung
für meine Unterlagen.

Inhaltsangabe		
Gliederung		Seite
0.0.	Zusammenstellung der Werte	3
1.0.	Allgemeine Angaben	4
2.0.	Beschreibung des Grundstücks	5
2.1.	Tatsächliche Eigenschaften	5
2.2.	Konjunkturelle und strukturelle Lage	7
2.3.	Rechtliche Gegebenheiten	7
3.0.	Beschreibung der baulichen Anlagen	9
3.1.	Einfamilien-Wohnhaus	9
3.2.	Gemischt genutztes Gebäude	12
3.3.	Ehemaliger Kuhstall	15
3.4.	Sonstige bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen	15
4.0.	Wertermittlung	16
4.1.	Grundlagen	16
4.1.1.	Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Verkehrswertermittlung	16
4.1.2.	Verwendete Wertermittlungsliteratur	16
4.1.3.	Bestimmung des Wertermittlungsverfahrens	16
4.2.	Flächenberechnungen	17
4.3.	Bodenwertermittlung	19
4.4.	Ertragswertermittlung	20
4.4.1.	Mieten / Gebäuderohherträge	20
4.4.2.	Ermittlung des Ertragswertes	21
4.4.3.	Marktanpassung und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	23
5.0.	Verkehrswertermittlung	24

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

0.0. Zusammenstellung der Werte

PLZ: 99439	Ort: Am Ettersberg OT Vippachedelhausen	Straße: Bachstedter Str. 69
Objekt: Wohngrundstück	Auftraggeber: Amtsgericht Weimar	AZ: K 14/24

Allgemeine Angaben: Gemarkung: Vippachedelhausen Flur: 1 Flurstück(e): 89/4
Eigentümer: siehe separates Schreiben
Zwangsverwalter: kein
Insolvenzverwalter: kein
Verwalter nach § 26 WEG: kein
Mieter / Pächter: keine

Bodenwert: 57.500,00 € **Fläche:** 2.877 m²

Teilflächen	€/m ²	Fläche [m ²]	Erschließung *	Zustand
1. Flurstück 89/4 - Bauland	20,00	2.877	beitragsfrei	Bauland
2.				
3.				

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

Hauptnutzungen	Wohn-/ Nutz-fläche [m ²]	Note	Miete/Pacht [€/m ²]		Reparatur-Rückstau	
			nachhaltig erzielbar	tatsächlich	[€]	[€/m ²]
1. Wohnhaus EG / OG	~ 580					
2. gem. gen. Gebäude						
3.						

Allgemeine Gebäudeangaben (nur Wohnhaus / gemischt genutztes Gebäude)

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

Verkehrswert: 18.000,00 € **Wertermittlungstichtag:** 11.12.2024

* Zutreffendes ankreuzen ** [Anz.] Anzahl angeben

1.0. Allgemeine Angaben

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

1.2. Lage des Objekts
Stadt/Gemeinde: 99439 Am Ettersberg OT Vippachedelhausen
Straße: Bachstedter Straße 69
Kreis: Weimarer Land
Bundesland: Thüringen

1.3. Amtsgericht/Grundbuch
Amtsgericht: Apolda
Gemarkung: Vippachedelhausen
Grundbuchblatt: 525

Katasterangaben:	Flur:	Flurstück:	Nutzung:	Größe:
BV lfd. Nr. 1	1	89/4	GF	2.877 m ²

1.4. Eigentümer siehe separates Schreiben

1.5. Nutzungsart des Objekts Einfamilien-Wohnhaus, gemischt genutztes Gebäude (3 Wohnungen, Garage / Nebenräume), ehemaliger Stall, einfaches Nebengebäude, Geräteschuppen / Hühnerstall, Carport; die übrige Grundstücksfläche ist befestigte Freifläche sowie Garten / Grünfläche,

1.6. Sonstige Angaben
Zweck der Wertermittlung: Wertfeststellung zwecks Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag: 11.12.2024
Tag der Ortsbesichtigung: 11.12.2024
Teilnehmer am Ortstermin: siehe separates Schreiben,
Unterzeichner als Sachverständiger
verwendete Unterlagen: Beschluss des Amtsgerichtes Weimar [Geschäfts-Nr. K 14/24] vom 07.11.2024, Grundbuchauszug vom 17.09.2024, Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 12.11.2024, eigene Ortsbesichtigung am 11.12.2024,

1.7. Bewertungsgrundsätze

Die Aufnahme der wertrelevanten Details des Grundstücks wurde vom Unterzeichner mit der notwendigen Sorgfalt vorgenommen.
Sämtliche Feststellungen zur Beschaffenheit und zu Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich durch Inaugenscheinnahme am Tag der Ortsbesichtigung sowie aufgrund von Angaben beim Ortstermin.
Es wurden keine Bauteil-, Baustoffprüfungen oder Bodenuntersuchungen durchgeführt; eine Funktionsprüfung der gebäudetechnischen oder sonstigen Anlagen erfolgte nicht. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie diese zerstörungsfrei erkennbar waren.
Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich rechtlicher Bestimmungen (Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Regelungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht.
Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel sowie für sonstige bei der Ortsbesichtigung nicht feststellbare Grundstücksgegebenheiten wird ausgeschlossen.
Sämtliche durch den Sachverständigen durchgeführten Aufmaße sind nur für diese Wertermittlung bestimmt; sie wurden für die Wertermittlung hinreichend genau ausgeführt, ein Anspruch auf absolute Genauigkeit wird nicht erhoben.
Die Beschreibung der Gebäude und baulichen Anlagen erfolgt ebenfalls in der wesentlichen Ausführung und Ausstattung, in Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

topographische Lage:	Das Gelände ist relativ eben.
Grundstücksgestalt und -form:	Das Flurstück ist unregelmäßig geschnitten. Straßenfrontlänge (nordseitig): ca. 13 m Straßenfrontlänge (westseitig): ca. 52 m Der genaue Zuschnitt kann dem Auszug aus der Liegenschaftskarte (siehe auch Anlage) entnommen werden.
Erschließung:	Erschließung umfasst alle Maßnahmen, die von öffentlicher oder privater Seite ergriffen werden müssen, um Grundstücke ihrer Bestimmung gemäß zu nutzen. Zu diesen Maßnahmen zählen Aufwendungen für Verkehrsanbindung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen.
- Straßenart:	Gemeindestraße als Durchfahrtsstraße (Landstraße L 1054), zeitweise reger Straßenverkehr.
- Straßenausbau:	Ausgebaut; die Fahrbahn ist mit Asphalt befestigt. Gehwege sind vorhanden.
- Höhenlage zur Straße:	Das Grundstück liegt höhengleich mit der Zufahrtsstraße.
- Anschlüsse an Ver-/ Entsorgungsleitungen:	Elektroenergie und Trinkwasser aus dem öffentlichen Netz waren vorhanden, sind derzeit jedoch stillgelegt / abgestellt. Die Entwässerung erfolgte früher in eine Kleinkläranlage mit Überlauf in den öffentlichen Abwasserkanal. Telefonanschluss war früher vorhanden. Erdgas ist nicht vorhanden.
- beitrags- und abgabenrechtliche Situation:	Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen und ist im Sinne des § 127 ff BauGB erschließungsbeitragsfrei. Die Erhebung von Beiträgen für die Verbesserung oder Erneuerung der Erschließungsanlagen regelt sich nach dem Kommunalabgabengesetz bzw. aufgrund von örtlichen Satzungen. Nach Auskunft des Abwasserzweckverbandes Nordkreis Weimar sollte das Grundstück mit dem Überlauf der teilbiologischen Kleinkläranlage an den Ortskanal angeschlossen sein. Ob tatsächlich eine funktionsfähige Kleinkläranlage vorhanden ist, entzieht der Kenntnis des AZV. Der Abwasseranschluss an das neu zu errichtende Ortsnetz ist ab 2029 geplant. Abwasserbeiträge werden erst nach dem Neuanschluss erhoben. Dementsprechend sind keine Abwasserbeiträge offen. Nach Auskunft der Landgemeinde Am Ettersberg, Bauverwaltung, hat die Gemeinde Am Ettersberg keine gültige Straßenausbausatzung und erhebt somit auch keine Beiträge.
Grenzverhältnisse:	Es besteht Grenzbebauung aller aufstehenden Gebäude.
Baugrund: (soweit augenscheinlich ersichtlich)	Ein Baugrundgutachten lag dem Sachverständigen nicht vor. Der Baugrund wird bei dieser Bewertung als normal tragfähig unterstellt. Sichtbare Grundwasserschäden wurden nicht vorgefunden.
Vorhandene Bebauung:	Das Grundstück ist mit einem Einfamilien-Wohnhaus, gemischt genutzten Gebäude (3 Wohnungen, Garage / Nebenräume), einem ehemaligen Stall, einem einfachen Nebengebäude, einem Geräteschuppen / Hühnerstall und einem Carport bebaut.

Die übrige Grundstücksfläche ist befestigte Freifläche sowie Garten / Grünfläche.

Zum Innengrundstück besteht Zufahrtsmöglichkeit von der öffentlichen Straße.

Stellplätze: Stellplätze sind auf dem Grundstück vorhanden.

2.2. Konjunkturelle und strukturelle Lage

Arbeitsmarkt: Die Arbeitslosenquote im Landkreis Weimarer Land liegt mit 4,3 % (Stand November 2024) auf einem niedrigen Niveau, unter dem Landesdurchschnitt von Thüringen mit 6,0 % und über dem Bundesdurchschnitt von 5,9 %.

Wirtschaftliche Lage: Der Landkreis Weimarer Land weist bezogen auf Thüringen eine mittlere Wirtschaftskraft auf.

Dies spiegelt sich letztlich auch im Kaufkraftindex wider, der im Landkreis Weimarer Land mit 90,1 (Stand 2024) auf Höhe des Landesdurchschnittes Thüringens von 90,1 liegt; der Bundesdurchschnitt liegt bei 100.

Bevölkerungsentwicklung: Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Apolda sowie Recherchen im Internet ist die Einwohnerzahl in den vergangenen Jahren kontinuierlich zurückgegangen, seit 1990 um über 20 %.

Nach der aktuellen Prognose des Thüringer Landesamtes für Statistik ist der Landkreis Weimarer Land von einer geringen Abnahme des Bevölkerungsbestandes gekennzeichnet, d.h. bis 2040 ist mit einem weiteren Bevölkerungsrückgang von ca. 5 - 10 % zu rechnen.

Immobilienmarkt: Der örtliche Immobilienmarkt ist von einem relativ geringen Leerstand an Wohnobjekten geprägt. Nach Recherchen bei ortsansässigen Maklern sowie eigenen Marktbeobachtungen sind die Immobilienpreise bis ca. 2011 / 2012 aufgrund der mangelnden Nachfrage (Bevölkerungsrückgang, schwache Wirtschaftskraft) gesunken, wobei in den letzten Jahren eine ansteigende Tendenz zu verzeichnen war.

Aufgrund der in den letzten Jahren stark gestiegenen Bau- und Energiekosten sowie der aktuell hohen Baufinanzierungszinsen ist eine Stagnation bzw. ein Rückgang der Immobilienpreise zu verzeichnen.

2.3. Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch: In der 2. Abteilung des Grundbuchs bestehen drei Grunddienstbarkeiten (ein Geh- und Fahrrecht, zwei Abwasserleitungsrechte), die auftragsgemäß nicht bewertet werden sollen.

Der Zwangsversteigerungsvermerk (2. Abt. lfd. Nr. 4) wird als nicht wertbeeinflussend beurteilt.

Die in der 3. Abt. des Grundbuchs eingetragenen Schuldverhältnisse haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Baulasten: Nach Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 25.11.2024 ist keine Baulast eingetragen.

nicht eingetragene Lasten/Rechte:	<p>Der Carport im südwestlichen Bereich des Grundstücks wurde nach Angaben beim Ortstermin vom Eigentümer der Flurstücke 91/2 und 89/5 errichtet und wird von diesem genutzt; eine rechtliche Regelung hierzu ist nicht bekannt.</p> <p>Im östlichen Bereich des Grundstücks werden zwei Teilflächen als Garten (mit einem Gartenhaus und einem Gewächshaus) von Nachbarn genutzt; auch hierzu ist eine rechtliche Regelung nicht bekannt.</p> <p>Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte sind dem Sachverständigen nicht bekannt geworden.</p>
Altlasten:	<p>Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster wurde nicht eingeholt. Aufgrund der bisher ausgeübten Nutzung und Angaben beim Ortstermin ist kein Verdacht auf Altlasten auf dem Bewertungsgrundstück gegeben.</p> <p>Bei dieser Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass kontaminationsfreie Bodenverhältnisse vorliegen.</p>
Denkmalschutz:	<p>Es besteht kein Denkmalschutz.</p>
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:	<p>Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.</p>
Zulässige Nutzung:	<p>Die planungsrechtlichen Merkmale eines Grundstücks sind in erster Linie den bestehenden Bauleitplänen zu entnehmen (Flächennutzungs- und Bebauungspläne).</p> <p>Das Grundstück liegt nach Auskunft der VG Am Ettersberg, Bauamt, nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes (§ 30 BauGB), „innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles“ (§ 34 BauGB). Ein Vorhaben ist dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Die Landgemeinde Am Ettersberg hat derzeit keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan; dieser befindet sich im Entwurf.</p>
Grundstücksqualität:	<p>Entscheidend für die Bewertung von Grundstücken ist die Beantwortung der Frage, welche Qualität dem Grundstück beizumessen ist, das heißt, welche Entwicklungsstufe es von der reinen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Fläche über Bauerwartungsland und Rohbauland bis zum baureifen Land erreicht hat.</p> <p>Aufgrund der tatsächlichen Merkmale und den rechtlichen Gegebenheiten ist das zu bewertende Grundstück gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) § 3 als „Baureifes Land“ einzustufen.</p>

3.0. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1. Einfamilien-Wohnhaus

Art des Gebäudes:	geringfügig unterkellertes, zweigeschossiges Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss, hofseitig sind eingeschossige Anbauten; nordseitig ist das gemischt genutzte Gebäude angebaut,
Nutzung:	Einfamilien-Wohnhaus, seit ca. 5 Jahren leerstehend,
Bauweise:	Mauerwerks-/Holzfachwerkbauweise,
Baujahr/Alter:	das Wohnhaus wurde geschätzt vor 1900 errichtet,
Gründung:	Streifenfundamente aus Natursteinmauerwerk bzw. Beton,
Außenwände:	
Keller:	massiv aus Natursteinmauerwerk,
Geschosse:	massiv aus Mauerwerk bzw. Holzfachwerk mit Ausfachung,
Innenwände:	
Keller:	-
Geschosse:	massiv aus Mauerwerk bzw. Holzfachwerk mit Ausfachung,
Decken:	
Keller:	massive Decke,
Geschosse:	Holzbalkendecken,
Dach:	
Konstruktion:	Pfetten-/Kehlbalkendach aus Holzsparren,
Dachform:	steiles Satteldach, rückseitige Anbauten: Pultdächer,
Dacheindeckung:	alte Tonbiberschwanzdeckung, rückseitige Anbauten: alte Tonziegeldeckung,
Dachentwässerung:	vorgehängte Zink-Dachrinnen,
Blitzschutz:	nicht vorhanden,
Fassade:	einfacher Putz, teilweise mit Anstrich,
Innenwandflächen:	
Flur:	EG, OG: Putz und Tapete bzw. Anstrich, tlw. Holzverkleidung,
Wohn-/ Schlafräume:	EG: DG: Putz und Tapete bzw. Anstrich,
Küche:	EG: Putz und Tapete bzw. Anstrich,
Bad / Toilette:	EG: Fliesen bzw. Putz und Anstrich, OG: Putz / Holzverkleidung / Verkleidung mit Dämmplatten,
Keller:	ohne Putz,
Deckenflächen:	
Flur:	EG, OG: Putz und Anstrich,
Wohn-/ Schlafräume:	EG, OG: Putz und Anstrich,
Küche:	EG: Putz und Anstrich,
Bad / Toilette:	EG: Putz und / Anstrich,
Keller:	ohne Putz,
Fußböden:	
Flur:	EG: Fußbodenfliesen, OG: Holzfußboden und Belag,
Wohn-/ Schlafräume:	EG, OG: Holzfußboden und Textil-Belag,
Küche:	EG: Holzfußboden und Belag,
Bad / Toilette:	EG: Estrichboden, ohne Belag, OG: Holzfußboden,
Keller:	ohne Fußboden - nur Stampferde,

Fenster:	
Geschosse:	Holzverbundfenster (DDR-Stand), ohne Rollläden,
Keller:	straßenseitige Kellerluke,
Türen:	
Hauseingangstür:	einfache Holztüren mit Lichtausschnitt,
Innentüren:	alte Holzfüllungstüren bzw. einfache Wabenkerntüren (DDR-Stand),
Keller:	-
Treppen:	
Geschosstreppe:	gestemmte Holzterrasse, viertel gewandelt, seitliches Holz- geländer,
Dachboden:	Zugang über einfache Holzstiege,
Keller:	massive Treppe aus Natursteinstufen,
Heizung:	
Heizungsart:	Anschluss an die Warmwasser-Zentralheizung im gemischt genutzten Gebäude; teilweise Einzelöfen / feste Brennstoffe,
Heizflächen:	Plattenheizkörper,
Leitungen:	Kupferrohrleitungen, Aufputzinstallation,
Schornsteine:	gemauerte Schornsteine,
Elektroinstallation:	einfache bis mittlere Installation (teilweise DDR-Stand),
Sanitärinstallation:	Wasseranschluss ist in beiden Geschossen vorhanden,
Einrichtungen:	freistehende Badewanne, Waschbecken, WC-Becken,
Leitungen:	Kunststoff- bzw. Stahlrohrleitungen, Aufputzinstallation,
Standard:	einfache Ausstattung und Qualität,
Warmwasserbereitung:	dezentral über Elektroboiler,
besondere Bauteile:	
Eingangstreppe:	straßenseitige Freitreppe (im öffentlichen Verkehrsraum),
Dachaufbauten:	zwei kleine Fledermausgaupen,

Raumbeschreibung:

KG:	h ~ 1,50 m	- kleine Natursteintonne (ohne Bewertung, da wirtschaftlich nicht nutzbar,
EG:	h ~ 2,60 m	- Flur mit Treppe zum OG, - mehrere Wohn- und Schlafzimmer, Küche, Nebenräume, Bad (freistehende Badewanne, Waschbecken, WC-Becken),
OG:	h ~ 2,00 m	- Flur / Treppenraum, mehrere Wohn- und Schlafzimmer, zwei einfache Toiletten (nur WC-Becken),
Dach:	h ~ 4,00 m	- nicht ausgebauter Spitzboden,

Baulicher Zustand/Wertminderung

Grundrissgestaltung/ Nutzungsmöglichkeiten:	Das Gebäude hat entsprechend des Baujahres eine einfache Grundrissgestaltung. Es wurde als Einfamilien-Wohnhaus kon- zipiert und dementsprechend genutzt. Es ist seit ca. 5 Jahren leerstehend. Das Gebäude ist wirtschaftlich überaltert und entspricht hin- sichtlich folgender Punkte nicht heutigen, zeitgemäßen An- sprüchen bzw. Maßstäben:
------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<ul style="list-style-type: none">- unorganische, verschachtelte Grundrissgestaltung mit Durchgangszimmern und gefangenen Räumen,- Höhenversätze in den Fußböden,- Türhöhen im OG teilweise unter 1,80 m,- geringe Raumhöhen im OG - nur ca. 2 m hoch,- Decken / Fußböden: Verformungen und Durchbiegungen,
Bauausführung:	Das Gebäude wurde in einfacher Bauweise mit den seinerzeit zur Verfügung stehenden Baustoffen errichtet und nach 1990 nicht wesentlich modernisiert.
Belichtung/Besonnung:	Überwiegend normal.
Modernisierungen:	Ca. 1995 wurden folgende wesentliche Modernisierungen durchgeführt: <ul style="list-style-type: none">- Heizkörper, Heizleitungen, geringfügig Elektroinstallation,
Barrierefreiheit:	Barrierefreiheit besteht nicht.
Energieausweis:	Ein Energieausweis existiert nicht.
Energieeffizienz / energetische Beschaffenheit:	Das Gebäude entspricht hinsichtlich der Wärmedämmeigenschaften nicht dem heutigen Stand der Bautechnik bzw. den aktuellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen (Gebäude-EnergieGesetz), z.B. im Bereich der Außenwände, des EG-Fußbodens, der Fenster und der OG-Decke.
Bauschäden/Baumängel:	Es wurden folgende Baumängel / Bauschäden festgestellt: <ul style="list-style-type: none">- Fassade: Sockel mit Feuchte-/ Putzschäden, ansonsten teilweise Putzschäden und Rissbildungen,- Dachdeckung / Dachrinnen: veraltet und teilweise schadhaft,- Dachkonstruktion: teilweise mit Schädlingsbefall,- Schornsteinköpfe: schadhaft,- Innenausbau (Wände, Decken, Fußböden, Türen, Treppe): erhebliche nutzungsbedingte Verschleißerscheinungen und teilweise erhebliche Schäden,- haustechnischer Ausbau (Elektro, Sanitär): technisch überaltert und augenscheinlich teilweise schadhaft,- erhebliche Ablagerungen von altem Hausrat / Inventar, Müll im gesamten Gebäude, die entsorgt werden müssen,
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	<ul style="list-style-type: none">- es besteht ein erheblicher Instandhaltungsrückstau,- die heutigen Anforderungen des GebäudeEnergieGesetzes werden nicht erfüllt (siehe Energieeffizienz),- wirtschaftliche Überalterung des Wohnhauses,
Restnutzungsdauer:	Für die Einschätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer kommt es nach dem geltenden Recht nicht auf die technische Restnutzungsdauer (abhängig von der Bauart, der Bauweise und dem Erhaltungszustand) an. Vielmehr ist für die Bewertung die wirtschaftliche Restnutzungsdauer maßgebend. Darunter versteht man den Zeitraum, in dem ein Gebäude entsprechend seiner Zweckbestimmung allgemein wirtschaftlich nutzbar ist. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer liegt aufgrund der Schnelllebigkeit insbesondere der Ausbaumaterialien im Allgemeinen unter der technischen Lebensdauer eines Gebäudes. Dies wird daran deutlich, dass die Gebäude zum Erhalt ihrer Wirtschaftlichkeit in Abhängigkeit von ihrer Nutzung in regelmäßigen Zeitintervallen instandgesetzt und modernisiert werden müssen, um ihre wirtschaftliche Nutzungs- und Renditefähigkeit zu erhalten.

Umfangreiche Objektmodernisierungen führen im Allgemeinen zu einer Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, während eine mangelhafte Pflege bzw. unzureichende Instandhaltung der Gebäudesubstanz eine Verkürzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Folge haben können.

Das Wohnhaus ist im derzeitigen Zustand nicht nutzbar.

Unter Annahme eines grundhaft instandgesetzten und modernisierten Bauzustandes wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf ca. 55 Jahre geschätzt.

Allgemeine und wirtschaftliche Beurteilung:

Das Gebäude wurde in einfacher Bauweise mit den seinerzeit zur Verfügung stehenden Baustoffen errichtet und nach 1990 nicht wesentlich modernisiert. Es befindet sich in einem schadhafte und verschlissenen Bauzustand.

Die allgemeinen Anforderungen an heutige Wohnbedingungen hinsichtlich des Ausbaugrades sowie der Wärme- und Schalldämmung werden nicht erfüllt.

Unter Berücksichtigung
- der mäßigen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (alle Gebäude auf dem Grundstück befinden sich in einem schadhafte und verschlissenen Zustand; der ehem. Kuhstall muss freigelegt werden, verwildertes Grundstück, etc.)
wird die Marktfähigkeit (Verkaufbarkeit) des Bewertungsobjekts als insgesamt stark eingeschränkt eingeschätzt.

3.2. Gemischt genutztes Gebäude

Art des Gebäudes:	nicht unterkellertes, zweigeschossiges Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss, südseitig ist das Wohnhaus angebaut,
Nutzung:	ursprünglich: Pferdestall, ca. 1965 - 1970 umgebaut, EG: Nebenräume, OG: ehemals 3 Wohnungen, seit ca. 10 Jahren leerstehend,
Bauweise:	Mauerwerks-/Holzfachwerkbauweise,
Baujahr/Alter:	das Gebäude wurde im Ursprung vor 1900 errichtet und ca. 1965 - 1970 umgebaut / umgenutzt,
Gründung:	Streifenfundamente aus Natursteinmauerwerk bzw. Beton,
Außenwände:	
Geschosse:	massiv aus Mauerwerk bzw. Holzfachwerk mit Ausfachung,
Innenwände:	
Geschosse:	massiv aus Mauerwerk bzw. Holzfachwerk mit Ausfachung,
Decken:	
Geschosse:	EG: vermutlich massive Decke, OG: Holzbalkendecke,
Dach:	
Konstruktion:	Pfetten-/Kehlbalkendach aus Holzsparren,
Dachform:	steiles Satteldach,
Dacheindeckung:	alte Tonbiberschwanz-/Tonziegeldeckung,
Dachentwässerung:	vorgehängte Dachrinnen,
Blitzschutz:	nicht vorhanden,

Fassade:	einfacher Putz,
Innenwandflächen:	
Flur:	EG, OG: Putz und Tapete bzw. Anstrich,
Wohn-/ Schlafräume:	EG: OG: Putz und Tapete bzw. Anstrich,
Küchen:	OG: Putz und Tapete bzw. Anstrich, tlw. Fliesenspiegel,
Bäder:	EG: Fliesen / Putz / Plattenverkleidung,
	OG: teilweise Fliesen, teilweise Putz und Anstrich,
Nebenträume EG:	EG: Putz und Anstrich,
Deckenflächen:	
Flur:	EG: Putz und Anstrich, OG: Paneelverkleidung,
Wohn-/ Schlafräume:	EG, OG: Paneelverkleidung / Styroporplatten bzw. Putz und Anstrich,
Küchen:	EG: Putz und Anstrich,
Bäder:	EG, OG: Paneelverkleidung,
Nebenträume EG:	EG: Putz und Anstrich,
Fußböden:	
Flur:	EG: Terrazzoplatten, OG: Laminat,
Wohn-/ Schlafräume:	EG, OG: Beton- bzw. Holzfußboden und Belag, tlw. Laminat,
Küchen:	OG: Holzfußboden und Belag,
Bäder:	EG: Estrichboden, ohne Belag,
	OG: Fußbodenfliesen bzw. Holzfußboden und Belag,
Nebenträume EG:	EG: überwiegend Betonfußboden,
Fenster:	
Geschosse:	EG: Holzverbundfenster (DDR-Stand), ohne Rollläden, OG: Kunststofffenster mit Isolierverglasung bzw. alte einfache Holzfenster (DDR-Stand), alle Fenster ohne Rollläden,
Türen:	
Hauseingangstür:	einfache ein- bzw. zweiflügelige Holztür mit Lichtausschnitt, zweiflügeliges Garagentor,
Innentüren:	einfache glatte Holztüren (DDR-Stand), tlw. mit Lichtausschnitt, teilweise einfache Stahlblechtüren,
Treppen:	
Geschosstreppe:	massive Treppe mit Werksteinplatten, seitliches Holzhandlauf,
Dachboden:	Zugang nur über das angebaute Wohnhaus,
Heizung:	
Heizungsart:	Warmwasser-Zentralheizung, Heizkessel / Öl, der alte Festbrennstoffkessel und der alte Warmwasser- speicher sind noch vorhanden (nicht funktionstüchtig),
Heizflächen:	alte Blechradiatoren,
Leitungen:	alte Stahlrohrleitungen,
Schornsteine:	gemauerte Schornsteine, Edelstahlblech-Schornstein,
Elektroinstallation:	einfache bis mittlere Installation (DDR-Stand mit Schraub- sicherungen, teilweise Aufputzinstallation),
Sanitärinstallation:	Wasseranschluss ist in beiden Geschossen vorhanden,
Einrichtungen:	Badewanne, Dusche, Waschbecken, WC-Becken,
Leitungen:	Kunststoff- bzw. Stahlrohrleitungen,
Standard:	einfache - mittlere sanitäre Ausstattung und Qualität,
Warmwasserbereitung:	zentral über Heizung,
besondere Bauteile:	straßenseitiger Eingang: zwei Differenzstufen,

Raumbeschreibung:

- EG: h ~ 3,00 m
- Flur mit Treppe zum OG,
 - Lager- und Abstellräume (ehem. Mieterkeller),
 - Nebenraum (ehem. Post), ehem. Waschküche,
 - ehem. Bad (Dusche, Waschbecken, WC-Becken),
 - Garage, Heizraum,
- OG: h ~ 2,40 - 2,50 m
- Flur,
 - drei ehemalige Wohnungen mit:
Wohn-/Schlafräumen, Küche, Bad (Badewanne,
Waschbecken, WC-Becken),
- Dach: h ~ 3,70 m
- nicht ausgebauter Spitzboden,

Baulicher Zustand/Wertminderung

- Grundrissgestaltung/
Nutzungsmöglichkeiten:
- Das Gebäude hat entsprechend des Baujahres eine einfache Grundrissgestaltung. Es wurde ursprünglich als Pferdestall errichtet und zum DDR-Zeiten umgenutzt (im EG z.B. Poststation und im OG 3 Wohnungen). Es ist seit ca. 10 Jahren leerstehend.
- Das Gebäude ist teilweise wirtschaftlich überaltert und entspricht hinsichtlich folgender Punkte nicht heutigen, zeitgemäßen Ansprüchen bzw. Maßstäben:
- teilweise unorganische, verschachtelte Grundrissgestaltung mit Durchgangszimmern und gefangenen Räumen,
 - teilweise Höhenversätze in den Fußböden,
- Bauausführung:
- Das Gebäude wurde ursprünglich in einfacher Bauweise mit den seinerzeit zur Verfügung stehenden Baustoffen errichtet und nach 1990 nur geringfügig modernisiert.
- Belichtung/Besonnung:
- Überwiegend normal.
- Modernisierungen:
- Nach 1990 wurden folgende wesentliche Modernisierungen durchgeführt:
- Heizkessel / Öl, Edelstahlblech-Schornstein,
 - teilweise Kunststofffenster im OG,
 - geringfügig Innenausbau in den Wohnungen im OG,
- Barrierefreiheit:
- Barrierefreiheit besteht nicht.
- Energieausweis:
- Ein Energieausweis existiert nicht.
- Energieeffizienz /
energetische Beschaffenheit:
- Das Gebäude entspricht hinsichtlich der Wärmedämmeigenschaften überwiegend nicht dem heutigen Stand der Bautechnik bzw. den aktuellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen (GebäudeEnergieGesetz - GEG 2020), z.B. im Bereich der Außenwände, des EG-Fußbodens, teilweise der Fenster und der OG-Decke.
- Bauschäden/Baumängel:
- Es wurden folgende Baumängel / Bauschäden festgestellt:
- Fassade: Sockel mit Feuchte-/ Putzschäden, ansonsten teilweise Putzschäden und Rissbildung,
 - Außenwände: Gefache im DG teilweise schadhaft,
 - Wände EG: im Sockelbereich mit erheblichen Feuchte- und Putzschäden,
 - Dachdeckung / Dachrinnen: veraltet und tlw. schadhaft, Dachsparren teilweise gebrochen,
 - Dachkonstruktion: teilweise mit Schädlingsbefall,

- Schornsteinköpfe: schadhaft,
 - Innenausbau (Wände, Decken, Fußböden, Türen, Treppe): erhebliche nutzungsbedingte Verschleißerscheinungen und teilweise schadhaft - z.B. Paneeldecken,
 - haustechnischer Ausbau (Elektro, Sanitär): technisch überaltert und augenscheinlich teilweise schadhaft,
 - Heizung: Ölkessel nach Angaben beim Ortstermin nicht mehr funktionstüchtig,
 - erhebliche Ablagerungen von altem Hausrat / Inventar, Auto, Müll im gesamten Gebäude, die entsorgt werden müssen,
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: - es besteht ein erheblicher Instandhaltungsrückstau,
- die heutigen Anforderungen des GebäudeEnergieGesetzes werden überwiegend nicht erfüllt (siehe Energieeffizienz),
- teilweise wirtschaftliche Überalterung des Gebäudes,
- Restnutzungsdauer: Das Gebäude ist im derzeitigen Zustand nicht nutzbar.

Unter Annahme eines grundhaft instandgesetzten und modernisierten Bauzustandes wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer - analog dem Wohnhaus - auf ca. 55 Jahre geschätzt.
- Allgemeine und wirtschaftliche Beurteilung: Das Gebäude wurde in einfacher - mittlerer Bauweise mit den seinerzeit zur Verfügung stehenden Baustoffen errichtet und nach 1990 nur geringfügig modernisiert. Es befindet sich in einem schadhaften und verschlissenen Bauzustand.

Die allgemeinen Anforderungen an heutige Wohnbedingungen hinsichtlich des Ausbaugrades sowie der Wärme- und Schalldämmung werden teilweise nicht erfüllt.

3.3. Ehemaliger Kuhstall

Nicht unterkellertes, eingeschossiges Gebäude mit Drempel (teilweise noch vorhanden) und ehemals steilem Satteldach; ostseitig ist ein ehemaliger Futterhausanbau.

Baujahr: das Gebäude wurde im Ursprung um 1900 errichtet;
bei einem Brand ca. 2007 wurde das Dach einschließlich der Dachkonstruktion vollständig zerstört, es sind nur noch das Erdgeschoss mit der Decke und teilweise die Drempelwand vorhanden,

Wände massiv aus Mauerwerk, massive Decke, außen ohne Putz, innen ohne Putz, Fußboden aus Ziegelflachsicht, alte einfache Holztüren / Holzbrettertore, Glasbausteinfenster bzw. alte einfache Holzfenster, Elektroanschluss war früher vorhanden.

Nutzung: ehemals Kuhstall, zuletzt Lager- und Abstellräume, ein Büroraum,

Das Gebäude wurde in einfacher Bauweise errichtet; es befindet sich aufgrund des fehlenden Daches in einem äußerst schadhaften und verschlissenen Bauzustand - es sind erhebliche Feuchteschäden im gesamten Gebäude vorhanden.

Das Gebäude hat **keinen Zeitwert**, weil die Instandsetzungskosten selbst bei Minimalaufwand mindestens so hoch sind, wie der noch vorhandene Objektwert.

Nach den Regeln des Liquidationsverfahrens ist es wegen des schadhaften Zustandes und wirtschaftlicher Überalterung abzubrechen; die noch anfallenden Freilegungskosten werden wertmindernd berücksichtigt.

3.4. Sonstige bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen

Sonst. Gebäude: Carport: Holzkonstruktion mit Holzstützen und Holzpfetten, Trapezblechdeckung, ca. 20 - 25 Jahre alt,

	Nebengebäude: massive Bauweise, Pultdach aus Holzsparren mit Wellasbestdeckung, einfache Holzbrettertüren / zweiflügliges Holzbrettertor; Nutzung: Garage, Abstellräume; teilweise schadhafter und verschlissener Zustand; das Gebäude hat keinen Zeitwert,
	Geräteschuppen / Hühnerstall: einfache massive Bauweise aus Holzsparren mit Wellasbestdeckung, einfache Türen und Fenster, seitlich offene Überdachung, ohne Zeitwert,
	Gewächshaus: Metallkonstruktion mit Einfachverglasung bzw. Wellpolyesterplatten (teilweise schadhaft), ohne Zeitwert,
Hausanschlüsse:	Leitungen für Elektroenergie, Be- und Entwässerung, Kleinkläranlage, Telefon; die Anschlüsse sind abgestellt / abgeklemmt,
Freiflächen:	Freiflächenbefestigung aus Natursteinpflaster bzw. einfachem Asphalt; das Grundstück befindet sich in einem verwilderten, zugewachsenen Zustand,
Einfriedungen:	straßenseitige Einfriedungsmauer, altes einfaches zweiflügeliges Holztor (schadhaft),

4.0. Wertermittlung

4.1. Grundlagen

4.1.1. Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Verkehrswertermittlung

Die Wertermittlung erfolgt in Anlehnung an:

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

4.1.2. Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

4.1.3. Bestimmung des Wertermittlungsverfahrens

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nach der Immobilienwertermittlungsverordnung:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Bewertung eines Mehrfamilienhauses (nach der unterstellten Modernisierung / Umnutzung), die nach den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig nach dem Ertragswertverfahren durchzuführen ist.

4.2. Flächenberechnungen

bebaute Fläche:

Länge x Breite

Wohnhaus		16,70 m	x	8,70 m	=	145,29 m ²
+ rückseitige Anbauten		11,00 m	x	1,50 m	=	16,50 m ²
gemischt genutztes Objekt	i.M.	32,00 m	x	8,50 m	=	272,00 m ²
ehem. Kuhstall		25,50 m	x	14,00 m	=	357,00 m ²
+ ostseitiger Anbau	i.M.	7,00 m	x	4,00 m	=	28,00 m ²
Nebengebäude		15,00 m	x	5,00 m	=	75,00 m ²
						893,79 m ²
gerundet						894,00 m ²

Anmerkung: Carport, Geräteschuppen / Hühnerstall und Gewächshaus sowie befestigte Freiflächen ohne Berücksichtigung bei der Ermittlung der GRZ / GFZ.

Grundflächenzahl GRZ:

bebaute Fläche / Grundstücksfläche:

894,00 m ²	/	2.877,00 m ²	=	0,31
-----------------------	---	-------------------------	---	------

Geschossfläche:

bebaute Fläche x Geschoszahl:

Wohnhaus	145,29 m	x	2	=	290,58 m ²
+ rückseitige Anbauten	16,50 m	x	1	=	16,50 m ²
gemischt genutztes Objekt	272,00 m	x	2	=	544,00 m ²
ehem. Kuhstall	357,00 m	x	1	=	357,00 m ²
+ ostseitiger Anbau	28,00 m	x	1	=	28,00 m ²
Nebengebäude	75,00 m	x	1	=	75,00 m ²
					1.311,08 m ²
gerundet					1.311,00 m ²

Geschossflächenzahl GFZ:

Geschossfläche / Grundstücksfläche:

1.311,00 m ²	/	2.877,00 m ²	=	0,46
-------------------------	---	-------------------------	---	------

Die realisierte bauliche Ausnutzung des Bewertungsgrundstückes liegt nach Einschätzung des Sachverständigen im Rahmen der baulichen Ausnutzung der Umgebungsbebauung.

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

Nr.	WE / NE	
1.	Erdgeschoss (Annahme 2 WE)	~ 260 m ²
2.	Obergeschoss (Annahme 4 WE)	~ 320 m ²
Wohnfläche insgesamt - Annahme 6 WE		~ 580 m²

Anmerkung: im Erdgeschoss sind die östlichen Bereiche (Garage und Heizraum) nicht in der Ermittlung der Wohnfläche enthalten.

ehem. Kuhstall **Brutto-Rauminhalt (BRI)** nach DIN 277 (Ausgabe 2005):

1.	ehem. Kuhstall:	357,00 m ² x 3,50 m (mittlere Höhe)	=	1.249,50 m ³
2.	+ ostseitiger Anbau:	28,00 m ² x 3,00 m (mittlere Höhe)	=	84,00 m ³
BRI gesamt:				1.333,50 m ³
BRI gerundet:				1.330,00 m³

4.3. **Bodenwertermittlung**

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

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

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

Bodenrichtwertzone 433881: - 28,00 €/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe:	-	Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	-	gemischte Baufläche
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	-	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Anzahl der Vollgeschosse:	-	keine Angabe
Bauweise:	-	keine Angabe
Grundstücksfläche:	-	keine Angabe
Grundstückstiefe:	-	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungstichtag	-	11.12.2024
Entwicklungsstufe:	-	Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	-	bebaut mit einem Wohnhaus, einem gemischt genutzten Objekt und mehreren Nebengebäuden
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	-	frei
Anzahl der Vollgeschosse:	-	zwei / ein
Bauweise:	-	offen
Grundstücksfläche:	-	2.877 m ²
Grundstückstiefe:	-	bis ca. 65 m (West-Ost-Richtung)

Da das Bewertungsgrundstück in den wesentlichen, wertbeeinflussenden Faktoren (Lage, Nutzung, Erschließung) mit dem Richtwertgrundstück übereinstimmt, halte ich den Bodenrichtwert von 28,00 €/m² als Ausgangswert für angemessen.

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

Beim Bewertungsgrundstück ist folgender wertbeeinflussender Umstand zu berücksichtigen:
 - das Grundstück ist mit 2.877 m² wesentlich größer als das Durchschnittsgrundstück in der Richtwertzone mit geschätzt ca. 800 - 1.000 m²;
 hierfür wird in Anlehnung an die Fachliteratur ein Abschlag von ca. 30 % begutachtet, d.h. 28,00 €/m² - ca. 30 % ~ 20,00 €/m².

Flurstück 89/4 - Bauland:	2.877,00 m ²	x	20,00 € pro m ²	=	57.540,00 €
Bodenwert gerundet:					57.500,00 €

4.4. Ertragswertermittlung

Erläuterung zur Ermittlung des Ertragswertes

Der Ertragswert des Grundstückes wird aus der Kenntnis der aus der Vermietung bzw. der Verpachtung der Gebäude nachhaltig erzielbaren Roh- und Reinerträge ermittelt.

Der Ertragswert umfasst den Bodenwert und den Gebäudeertragswert.

Der Gebäudeertragswert ist der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes geminderte und sodann unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude bzw. baulichen Anlagen kapitalisierte, nachhaltig erzielbare Reinertrag des Grundstückes. Der Reinertrag ist der Überschuss des Rohertrages über die Bewirtschaftungskosten.

4.4.1. Mieten / Gebäuderohträge

Das Bewertungsobjekt ist derzeit komplett leerstehend; es liegt somit kein Mietvertrag mit einer gezahlten Miete vor.

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

Marktübliche Miete:

Ein örtlicher Mietspiegel für Vippachedelhausen oder benachbarte, vergleichbare Gemeinden wurde bisher noch nicht erstellt.

Gemäß dem IVD-Preisspiegel Thüringen 2023 / 2024 betragen Mieten für Bestandsgebäude (Neubau oder Komplettsanierung, Nettokaltmieten monatlich - 70 m² / 3 Zimmer) in benachbarten Städten:

	Weimar	Apolda	Sömmerda
- einfacher Wohnwert:	6,50 €/m ²	4,50 €/m ²	4,50 €/m ²
- mittlerer Wohnwert:	7,50 €/m ²	6,00 €/m ²	5,50 €/m ²
- guter Wohnwert:	9,50 €/m ²	7,00 €/m ²	6,60 €/m ²
- sehr guter Wohnwert:	12,00 €/m ²	8,00 €/m ²	7,20 €/m ²

Nach Recherchen bei örtlich ansässigen Immobilienmaklern und Hausverwaltern, Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss und nach eigenen Marktbeobachtungen liegen die ortsüblichen Mieten bei einem mittleren bis guten Wohnwert (unterstellte Sanierung und Modernisierung) in einer Spanne von ca. 6,00 - 7,00 €/m².

Die marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten werden

- nach einer unterstellten grundhaften Instandsetzung und Modernisierung des Objektes und
- Berücksichtigung der dörflichen Lagemerkmale von Vippachedelhausen

in Anlehnung an die o.g. Daten des IVD, Rücksprache mit örtlichen Immobilienmaklern und Hausverwaltern sowie eigenen Marktbeobachtungen wie folgt beurteilt:

	Nutzung	Wohn-/Nutzfläche [m ²]	Miete [€/m ²]	monatliche Miete [€]
1.	Erdgeschoss	~ 260	6,50	1.690,00
2.	Obergeschoss	~ 320	6,50	2.080,00
Nutzfläche		~ 360		
Gebäuderohhertrag:				3.770,00

4.4.2. Ermittlung des Ertragswertes

Erläuterung des Liegenschaftszinssatzes

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

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

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

Bei dem Bewertungsobjekt wird unter Berücksichtigung

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

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

Erläuterung der Bewirtschaftungskosten

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

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

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

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

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

Jahresrohertrag:					45.240,00 €	Anteil vom Rohrertrag in %
Verwaltungskosten:	351,00 € / WE	(Ansatz für Wohnnutzung)				
	6 WE	x	351,00 €	=	2.106,00 €	4,66
Instandhaltungskosten:	13,80 €/m ²	(Ansatz für Wohnnutzung)				
	580,00 m ²	x	13,80 €	/ m ²	=	8.004,00 €
Mietausfallwagnis:	2,00 %	(Ansatz für Wohnnutzung)				
	45.240,00 €	x	2,00 %	=	904,80 €	2,00
Summe Bewirtschaftungskosten				=	11.014,80 €	24,35

Berechnung des Ertragswertes

Jahresrohertrag	3.770,00 €	x	12	=	45.240,00 €	
- Bewirtschaftungskosten				=	- 11.014,80 €	
nachhaltig erzielbarer Jahresreinertrag				=	34.225,20 €	
Anrechenbarer Bodenwert	57.500,00 €					
Liegenschaftszins	3,50 %					
- Bodenwertverzinsungsbetrag				=	2.012,50 €	
jährlicher Reinertrag des Gebäudes				=	32.212,70 €	
Barwertfaktor	24,26					
Ertragswert				=	781.480,10 €	
zuzüglich Bodenwert				=	17.400,00 €	
vorläufiger Ertragswert					798.880,10 €	
- Berücksichtigung des Modernisierungs-/ Instandsetzungsrückstaus						
	ca. 580 m ² Nutzfläche	x	2.000,00 €	/ m ²	=	- 1.160.000,00 €
vorläufiger Ertragswert						- 361.119,90 €
vorläufiger Grundstücksertragswert gerundet:				=	0,00 €	

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

ca. 2.000 €/m² Nutzfläche

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

Es verbleibt nur der Bodenwert in Höhe von 57.500 €.

4.4.3. Marktanpassung und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) § 7 und § 8 sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstückes.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfolgt beim Ertragswertverfahren durch die Verwendung markt- und nutzungsüblicher Liegenschaftszinssätze, Mieten und der Einschätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes.

Nach Beurteilung des Sachverständigen ist daher keine gesonderte, d.h. weitere Marktanpassung des vorläufigen Ertragswertes erforderlich.

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden eingeschätzt:

Freilegungskosten des ehemaligen Kuhstalles

- der ehem. Kuhstalles befindet sich in einem äußerst desolaten Zustand und muss freigelegt, d.h. abgebrochen und entsorgt werden; die Freilegungskosten liegen nach Rücksprache mit ortsansässigen Abbruchunternehmen in einer Spanne von ca. 20 - 30 €/m³, i.M. 25,00 €/m³.

Freimachung des verwilderten Grundstückes

- das Grundstück befindet sich in Teilbereichen in einem verwilderten, zugewachsenen Zustand; zudem sind Ablagerungen von Müll und altem Inventar vorhanden; die Kosten für die Freimachung und Entsorgung werden auf pauschal ca. 6.000 € geschätzt.

vorläufiger Ertragswert (Bodenwert)		57.500,00 €
- Berücksichtigung der Freilegungskosten des ehemaligen Kuhstalles		
1.330 m ³ x 25,00 € / m ³	=	- 33.250,00 €
- Berücksichtigung der Freimachung des verwilderten Grundstückes		- 6.000,00 €
Ertragswert der Gewerbegebäude:		18.250,00 €
Ertragswert der Gewerbegebäude gerundet:	=	18.000,00 €

5.0. Verkehrswertermittlung

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

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

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

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

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

In freier Wertung schätze ich den

Verkehrswert (Marktwert) des Grundstückes


18.000,00 €

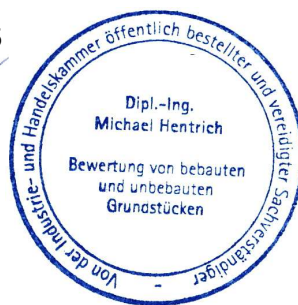
Euro (i.W.) - **achtzehntausend** -

Erklärung:

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir am 11.12.2024 besichtigt; das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Bad Frankenhausen, den 02.01.2025


Dipl.-Ing. Michael Hentrich
öbuv Sachverständiger



© Dipl.-Ing. Michael Hentrich

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