

# Gutachten

zur Ermittlung des  
**Verkehrswertes bebauter Grundstücke**

Auftraggeber: Amtsgericht Rudolstadt  
Marktstraße 54  
07407 Rudolstadt

Original

Aktenzeichen: K 21/24

Auftragnehmer: Dipl.- Bauing. (TU) André Walther  
Ortsstraße 1a  
07389 Peuschen

Bewertungsobjekt: zweigeschossiges, nicht unterkellertes Wohnhaus, Baujahr ca. 1920, nicht freistehend, teilmodernisiert, weiterer Modernisierungsbedarf, mittlerer Reparaturstau, einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard, insgesamt noch befriedigender baulicher Zustand, Anbau mit Flachdach Außenanlage, einfache bis mittlere Wohn- und Verkehrslage; Gemarkung Neunhofen, Flur 1, Flurstück 974 zu 448 m<sup>2</sup>



Ort: Borngässel 17 in 07806 Neustadt/Orla, OT Neunhofen

Wertermittlungsstichtag: 19. Juni 2024

**VERKEHRSWERT:**

**67.000,- €**

(siebenundsechzigtausend Euro)

## 1. Grundstücksbeschreibung

### 1.1. Erschließungszustand

orts- und umfeldüblich

### 1.2. Bebauung

Das Grundstück 974 ist mit einem Wohnhaus mit Anbau und einer freien Überdachung bebaut. Die Gebäude liegen von der Straße zurückversetzt.

### 1.3. Außenanlagen (Bild 18)

Sie bestehen hauptsächlich aus einem Hofgelände, Garten und Zufahrt. Das Grundstück ist vollständig eingefriedet. Die Gesamtanlage befindet sich alterungs- und instandhaltungsbedingt in einem unbefriedigendem baulichen und vernachlässigtem Pflegezustand.

Der Zeitwert der Außenanlagen wird auf insgesamt **1.500,- €** festgesetzt.

## 2. Beschreibung der baulichen Anlagen

### 2.1. Wohnhaus

Kurzcharakteristik: nicht freistehendes, zweigeschossiges, nicht unterkellertes Wohnhaus, Dachgeschoss ausgebaut, traditionelle Mauerwerks-/ Fachwerksbauweise, Gesamtwohnfläche: ca. 91 m<sup>2</sup>, bebaute Grundfläche EG ca. 74 m<sup>2</sup>; Bruttogrundfläche ca. 223 m<sup>2</sup>; Bruttorauminhalt ca. 531 m<sup>3</sup>

Baujahr: ca. 1920

Konstruktionsart: traditioneller Mauerwerk-/ Fachwerkbau, Ziegelstein, o.ä., baujahrestypisches Material wie Vollziegel, teils Naturstein; im OG Fachwerk

### Zuordnung des Gebäudestandards nach ImmoWertV

Typ: Einfamilienwohnhaus, nicht freistehend, nicht unterkellert

Gebäudeart: 1.31; EG; OG, DG

Standardmerkmal Standardstufe	einfach	e. - m.	mittel	gehoben		Anteil	gewichtet	
	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>			
Außenwände	0,5	0,5				<b>23</b>	0,345	
Dach		1,0				<b>15</b>	0,30	
Außentüren u. Fenster		1,0				<b>11</b>	0,22	
Innenwände u. -türen		1,0				<b>11</b>	0,22	
Decken und Treppen		1,0				<b>11</b>	0,22	
Fußböden		0,5	0,5			<b>5</b>	0,125	
Sanitäreinrichtungen			1,0			<b>9</b>	0,27	
Heizung		0,5	0,5			<b>9</b>	0,225	
sonst. techn. Ausstattung			1,0			<b>6</b>	0,18	
	gewichteter Standard							2,105

Ausstattung, Haustechnik

Standardstufe

<u>Heizung:</u>	Zentralheizung mit Warmwasserbereitung	Gas	2-3
		teils Festbrennstoffe	
<u>Raumausstattung:</u>			
Bodenbeläge:	Vinyl, Fliesen	mittlere Qualität	2-3
Wandgestaltung:	Putz, Tapete	mittlere Qualität	2-3
Deckengestaltung:	Putz, Gipskarton gespachtelt	mittlere Qualität	2-3
Bekleidungen:	keine		
<u>Bauelemente:</u>			
Innentüren:	Holz, Spanplatte	einfache - mittlere Qualität	2
Fenster:	Kunststoff, Holz	einfache - mittlere Qualität	2
<u>Sanitär:</u>			
Bad: OG:	Dusche, WC, WB, gefliest, einfache - mittlere Qualität		2
DG:	Dusche, Wanne, WC, WB, gefliest, mittlere Qualität		3
Haustechnik:	einfache - mittlere Qualität		2-3
Fliesenarbeiten:	keramisches Material, wandhoch	mittlere Qualität	2-3
Sanitärgegenstände:	Standardfarben, weiß	einfache - mittlere Qualität	2
Armaturen:	Standard, chrom	einfache - mittlere Qualität	2
Küchenausstattung:	Standard	einfache - mittlere Qualität	2

Modernisierungen

Folgende Maßnahmen wurden im Zeitraum um/nach ca. 2020 im Wesentlichen ausgeführt:

- Erneuerung der Hausanschlüsse, Elektroenergie, Trinkwasser, Telekom
- Einbau einer Zentralheizung mit Warmwasserbereitung, Fußbodenheizung
- Einbau von Kunststofffenstern mit Thermoverglasung
- Erneuerung Sanitäranlagen, Installationen (Bad EG und OG)
- Innenausbau (Böden, Wände, Decken, Innentüren OG, DG)
- Erweiterung Wohnfläche, Dachgeschossausbau
- Fassadenverkleidung Süd, Eternitplatten
- Renovierung Treppe, EG- OG, Erneuerung Treppe zum DG
- Entwässerungsanlagen, Hebeanlage AW

Das Gebäude wird als teilmodernisiert eingeschätzt. Es liegt ein einfacher- mittlerer Wohnstandard vor.

Zusammenstellung der Wohnflächen

<u>EG</u>		<u>OG</u>		<u>DG</u>	
Diele/Treppe	0,0 m <sup>2</sup>	Diele/Treppe	10,25 m <sup>2</sup>	Wohnen 1	20,40 m <sup>2</sup>
		Bad	3,40 m <sup>2</sup>	Bad	4,98 m <sup>2</sup>
		Schlafen	10,72 m <sup>2</sup>	Wohnen 2	5,00 m <sup>2</sup>
		Küche	11,17 m <sup>2</sup>		
		Wohnen	25,09 m <sup>2</sup>		
gesamt:	<u>0,0 m<sup>2</sup></u>		<u>60,63 m<sup>2</sup></u>		<u>30,38 m<sup>2</sup></u>

→ Gesamtwohnfläche: **91,01 m<sup>2</sup>**  
**Anbau an Wohnhaus**

## 2.2. Nebengebäude

Lage: südlich des Wohnhauses, Bild Deckblatt  
Nutzung: EG: Hobby, Werkstatt, Abstellraum, Wirtschaftsraum, Heizung  
Baujahr: ca. 1960 GND/RND: 70/15

Abmessungen: ca. Länge ca. Breite ca. Höhe i.M.  
(außen) 11,65 m 5,32 m 3,40 m

Kurzbeschreibung: - eingeschossig, nicht unterkellert, Anbau an Wohnhaus  
- EG: massiv, Ziegel, Mischmauerwerk, Außenwand d ca. 36/48 cm,  
- Innenwand d ca. 17<sup>5</sup> cm/24 cm, massiv, teils Trockenbau  
teils Rohbau verkleidet  
- Fassade: Putz, glatt, teils rissig, innen verputzt, Fliesen  
- Decke: Holzbalken, tragfähig, teils Rohbau verkleidet  
- Pultdach, Eindeckung Bitumendachbahnen, augenscheinlich regenwasserdicht  
- Dachentwässerung Kunststoff  
- Boden: Beton, Klinkerpflaster, Fliesen, Ziegel, Altbestand  
- Bruttogrundfläche: ca. 61,987 m<sup>2</sup>, Nutzfläche innen: mit WH ca. 108 m<sup>2</sup>  
- Innenflächen siehe 4.1.1. integriert mit Wohnhaus EG  
- insgesamt im Ausbaustadium, weiterhin umfassend modernisierungsbedürftig

baulicher Zustand: - derzeit unbefriedigend

## 2.3. Gesamtnutzungsdauer/ Restnutzungsdauer GND/ RND

Für die weitere Berechnung wird von einer wertrelevant wirtschaftlichen Restnutzungsdauer

- für das Wohnhaus von: 

<b>25 Jahren</b>
------------------

 ausgegangen.

- fiktives Baujahr:  $2024 - \text{GND} + \text{RND} = 2024 - 80 \text{ Jahre} + 25 \text{ Jahre} = \underline{1969}$

- rel. RND =  $\frac{\text{RND}}{\text{GND}} = \frac{25 \text{ Jahre}}{80 \text{ Jahre}} = \underline{31,25 \%}$

## 2.4. Bautenzustand

### Baumängel, Bauschäden

- bauarttypisch ungenügende Wärmedämmung, vorh. Standard unbefriedigend (Klasse D)
- allg. Mängel begründet in Bauart und Baujahr (keine konstruktiven Feuchtigkeitssperren, kein zeitgemäßer Schallschutz, Brandschutz)
- partielle Feuchte in den Außenwänden EG
- fehlendes Geländer Treppe OG- DG
- teils Spannungsrisse an Plattenstößen in Spachtelschicht
- keine Brandschutztür Heizungsraum
- getrockneter Nässefleck Decke DG, Bereich Schornsteinverwahrung

Die augenscheinlich erkennbaren Baumängel, (-schäden) sind insgesamt bezogen auf Bauart, Nutzung, und Alter der baulichen Anlagen von mittlerem Ausmaß, liegen meist begründet in der Verwendung von baujahrestypischen Materialien, entsprechender Bauart und der Alterung und

Abnutzung aus normalem Wohngebrauch bzw. stehen in Zusammenhang mit den in Arbeit abgebrochenen Ausbauarbeiten im EG.

### **2.5. Reparatur- und Instandhaltungsrückstau**

<u>Wohnhaus:</u> (Anlage 8)	20,0 % Wertminderung vom Zeitwert ergibt: 20,0 % von 83.300,00 € = <u>16.660,00 €</u> überproportionaler Reparaturrückstau:	gerundet: pauschal:	<u>16.700,- €</u> <u>3.500,- €</u>
<u>Anbau:</u> (Anlage 8)	26,5 % Wertminderung vom Zeitwert ergibt: 26,5 % von 9.200,00 € = <u>2.438,50 €</u> überproportionaler Reparaturrückstau:	gerundet: pauschal:	<u>2.400,- €</u> <u>1.000,- €</u>
insgesamt			<b>23.600,- €</b>

## **3. Gesamteinschätzung des Objektes**

Auf dem Flurstück 974 befinden sich ein Wohnhaus (nicht freistehend, zweigeschossig, nicht unterkellert) mit eingeschossigem Anbau sowie eine Überdachung.

Das Wohngebäude wurde ca. um 1920 errichtet, im Laufe der Zeit durch den Anbau erweitert und im OG und DG vorwiegend der Innenausbau ab ca. 2020 modernisiert, eine laufende Instandhaltung wurde erbracht, zuletzt aber vernachlässigt.

Nach örtlichem Aufmaß wurde für das Wohnhaus eine anrechenbare Wohnfläche im OG und DG zum WEST von ca. 90 m<sup>2</sup> ermittelt.

Die Grundrissgestaltung des Wohnhauses ist zweckmäßig, bauarttypisch und den baulichen Umständen des Gebäudes und des Baujahres angepasst. Die Raumausstattung (Bodenbeläge, Wand- und Deckengestaltung) ist von teils einfacher bis teils mittlerer Qualität. Haustechnik (Heizung, Elektrik, Installationen) und Bauelemente (Fenster, Türen, Bekleidungen) sind ebenfalls von einfacher bis meist mittlerer Qualität, Stand etwa Mitte der 2000 Jahre, im EG umfassend, sonst in Teilbereichen weiterhin modernisierungsbedürftig.

Der Ausstattungsstandard nach der ehemaligen SW- RL wird in die Kategorie 2,1 (einfach- mittel) eingeschätzt.

Die Besonnung ist insgesamt mit eingeschränkt einzuschätzen. Die Raumhöhen liegen im OG in niedrigen Bereichen um ca. 2,22 m, im DG im westlichen Bereich nur um ca. 2,0 m, hier wurde deswegen die entsprechende ausgebaute Fläche (Wohnen 2) nur zur Hälfte als Wohnfläche angerechnet.

Der bauliche Zustand des Wohnhauses wird unter Berücksichtigung des Alters, der Konstruktionsart, sowie der normalen Wohnnutzung und des speziellen Bauzustandes insgesamt mit noch befriedigend, eingeschätzt. (OG, DG befriedigend, EG unbefriedigend)

Der Reparatur- und Instandhaltungsrückstau ist bezogen auf Alter, Größe und Nutzung des Gebäudes insgesamt mit mittelmäßig zu bewerten, die Mängel, können danach mit angemessenem Aufwand, und technisch technologisch unproblematisch behoben werden.

Das Wohnhaus ist weiterhin modernisierungsbedürftig, der gegenwärtige Standard entspricht nicht umfänglich den heutigen Anforderungen an modernem Wohnkomfort.

Der Anbau befindet sich in unbefriedigendem baulichen Zustand, das komplette EG, auch der Anteil Wohnhaus, zeigt sich zum WEST in einem im Bau befindlichen, aber zeitlich abgebrochenen Ausbauzustand.

Das Grundstück wird gegenwärtig nicht bewohnt und bewirtschaftet, Mietverträge existieren keine.

Das Flurstück ist mit 448 m<sup>2</sup> für die Bebauung und Nutzung als EFH eher etwas kleinflächig.

Die Außenanlagen befinden sich in einem insgesamt unbefriedigendem baulichen und Pflegezustand.

Das Grundstück liegt am südlichen Rand einer kleinen Gemeinde, zu erreichen über eine schmale kommunale Wohnstraße ohne regelmäßigen Verkehr, in insgesamt einfacher bis mittlerer Wohn-

und Verkehrslage.

Es besteht eine Hochwassergefährdung zur nahe gelegenen Orla.

**4. Bestimmung des Bodenwertes**

(nach ImmoWertV21, §§ 13 – 16)

$\frac{27,- \text{ €}}{\text{B - MD - II - 400}}$
---

Richtwertgrundstück

Bewertungsgrundstück

B - Bauland	zutreffend
MD - Mischgebiet Dorf	zutreffend
II - Geschosszahl	zutreffend
400 - mittlere Grundstücksfläche	wird leicht überschritten

<u>Bodenpreis:</u>	26,26 €/m <sup>2</sup>	x	8 %	=	2,10 €/m <sup>2</sup>
	26,26 €/m <sup>2</sup>	-	2,10 €/m <sup>2</sup>	=	24,16 €/m <sup>2</sup>

<u>Bodenwert:</u>	448 m <sup>2</sup>	x	24,16 €/m <sup>2</sup>	=	<u>10.823,68 €</u>
-------------------	--------------------	---	------------------------	---	--------------------

Der Bodenwert des Flurstückes 974, der Flur 1, der Gemarkung Neunhofen zu 448 m<sup>2</sup>, gelegen im Borngässel 17 in 07806 Neunhofen beträgt zum Bewertungsstichtag insgesamt: 10.823,68 € und gerundet:

<b>10.800,- €</b>
-------------------

**5. Berechnung des Ertragswertes**

(nach ImmoWertV21, §§ 27 – 34)

EG	0,00 €/m <sup>2</sup>
OG	5,50 €/m <sup>2</sup>
DG	5,00 €/m <sup>2</sup>

Bereich	Fläche in m <sup>2</sup>	Miete in €/m <sup>2</sup>	Miete in € /Monat	Miete in € p.a.
OG	60,63	5,50	333,46	4.001,52
DG	30,38	5,00	151,90	1.822,80
Summen	91,01		<b>485,36</b>	<b>5.824,32</b>

Der Gesamtjahresrohertrag beträgt somit insgesamt und gerundet: **5.824,32 €.**

**5.1. Bewirtschaftungskosten** (nach § 32 ImmoWertV 2021)

Verwaltungskosten:	4 % - 8 %	6 %	ca. 3,82 €/m <sup>2</sup>
Betriebskosten:	1 % - 6 %	1 %	ca. 0,64 €/m <sup>2</sup>
Instandhaltungskosten:	8 % - 18 %	16 %	ca. 10,20 €/m <sup>2</sup>
Mietausfallwagnis:	2 % - 5 %	4 %	ca. 2,55 €/m <sup>2</sup>

Somit errechnet sich:  $27\%$  von  $5.824,32\text{ €}$  =  $1.572,57\text{ €}$

### 5.2. Liegenschaftszins (nach § 33 ImmoWertV 2021)

Danach lege ich den Liegenschaftszins nach ortsspezifischer Anpassung wie folgt fest.

**1,40 %**

### 5.3. Barwertfaktor (nach § 34 ImmoWertV 2021)

Liegenschaftszins:  $q = 1,40\%$  (Faktor 1,014) RND:  $n = 25$  Jahre

$$B = \frac{1}{q^n} \times \frac{q^n - 1}{q - 1}$$

= **20,989**  
=====

### 5.3. Berechnung des Ertragswertes

1.	Gesamtjahresrohertrag: (Punkt 8.2.)		<u>5.824,32 €</u>
2.	abzüglich Bewirtschaftungskosten: (Punkt 8.3.)		
	$27\%$ von $5.824,32\text{ €}$ =	-	<u>1.572,57 €</u>
3.	ergibt den jährlichen Reinertrag:	=	<u>4.251,75 €</u>
4.	Reinertragsanteil des Bodens:		
	- Liegenschaftszins x Bodenwert		
	$1,40\%$ x $10.800,-\text{ €}$ =	-	151,20 €
5.	Ertrag der baulichen Anlagen:	=	<u>4.100,55 €</u>
6.	Barwertfaktor: (Punkt 8.6.)		
	- bei $1,4\%$ Liegenschaftszins und		
	- bei 25 Jahren Restnutzungsdauer	x	20,989
7.	Ertragswert der baulichen Anlagen:	=	<u>86.066,44 €</u>
8.	Bodenwert: (siehe Punkt 7)	+	10.800,00 €
9.	vorläufiger Ertragswert:	=	<u>99.866,44 €</u>
10.	vorläufiger Ertragswert:	=	<u>96.866,44 €</u>
11.	vorläufiger Ertragswert gerundet:		<b>96.900,- €</b>

## 6. Sachwertermittlung

(nach ImmoWertV21, §§ 35 – 39)

### Zusammenfassung der vorläufigen Sachwerte

	<u>Basis BGF</u>	<u>Basis Wfl</u>
1. Gebäude: Wohnhaus:	83.300,- €	63.200,- €
	=	<u>83.300,- €</u>
Nebengebäude: Anbau:		9.200,- €
Gebäudesachwerte insgesamt:	=	<u>92.500,- €</u>

2. Nebenanlagen:	+	3.000,- €
3. Sachwert der Außenanlagen:	+	1.500,- €
4. Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen:	=	<u>97.000,- €</u>
5. Bodenwert des bebauten (Norm)- Grundstückes:	+	10.800,- €
6. besondere objektspezifische Merkmale (boG):	nach Marktanpassung	
<b>7. vorläufiger Sachwert gerundet:</b>		<b><u>107.800,- €</u></b>

## 7. Marktanpassung

(nach ImmoWertV21, § 7)

### Anpassung des Sachwertes an den Verkehrswert

Vom Gutachterausschuss wurden (auf NHK 2010 basierenden) lt. Grundstücksmarktbericht 2023 des SOK folgende entsprechende regionale Marktanpassungsfaktoren ermittelt:  
(geringere Datengrundlage, aber gebietsspezifischer)

SW- Faktor: <u>0,91</u>	---	bei 150.000 € SW/32,00 € BRW
SW- Faktor: <u>0,91</u> (Hochrechnung)	---	bei 110.000 € SW/27,00 € BRW
gewählt: <u>0,91</u>		

Insoweit ergibt sich:  $0,91 \times 0,95 = \underline{0,86}$  gewählt: **0,86**

Unter Beachtung aller bisher vorgenommenen Einschätzungen ergibt sich eine Anpassung von 14,0 % (Anpassungsfaktor 0,86), angemessen und marktgerecht.

<u>Anpassung:</u>	107.800,- €	x	0,14	=	15.092,00 € (Abschlag)
	107.800,- €	-	15.092,00 €	=	<u>92.708,00 €</u>

- marktangepasster vorläufiger Sachwert: (gerundet) **92.700,00 €**

- abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

a) Reparaturrückstau aus Baumängeln und -schäden:	-	23.600,00 €
b) Wertminderung wegen Leerstand		
Abzug: 2 % von 92.700,- € = 1.854,- €	-	1.900,00 €

- marktangepasster Sachwert: = **67.200,00 €**

## 8. Ableitung des Verkehrswertes (Marktwert)

### Definition des Verkehrswertes nach § 194 Baugesetzbuch

Das Grundstück 974 ist vornehmlich nach dem **Sachwert** zu beurteilen, da potentiellen Bewerbern keine Ertragserzielungsabsicht unterstellt werden kann. Das Sachwertverfahren wird dabei in der allgemeinen Wertermittlungspraxis als führend, das Ertragswertverfahren als stützend herangezogen. Bei Ein-/Zweifamilienhäusern stehen dem Charakter des Gebäudes bzw. des Grundstückes entsprechend, nicht die Erträge im Vordergrund, sondern der Substanzwert zur überwiegenden Eigennutzung.

Aus den Grunddaten wurden folgende marktangepasste Werte ermittelt:

**Ertragswert: 66.700,- €      Sachwert: 67.200,- €**

Unter Berücksichtigung aller ermittelten Werte und nach Ansatz der tatsächlichen wirtschaftlichen Verhältnisse sowie unter Beachtung der besonderen Gegebenheiten und der konkreten Marktsituation im Bewertungsgebiet, schätze ich unter den gegebenen Umständen

den **Verkehrswert** des

mit einem Wohnhaus und Anbau bebauten Flurstückes 974, Flur 1,  
der Gemarkung Neunhofen, zu 448 m<sup>2</sup>,  
gelegen im Borngässel 17 in 07806 Neustadt/Orla, OT Neunhofen,  
zum Wertermittlungsstichtag 2024-06-19 auf:

**67.000,- €** (siebenundsechzigtausend Euro)

Ich erkläre mit meiner Unterschrift, das Gutachten nach besten Wissen und Gewissen vollkommen unparteiisch angefertigt zu haben. Ich versichere, dass kein persönliches Interesse am Ergebnis dieser Wertermittlung vorliegt.

Peuschen, 2024-06-28

## 9. Fotodokumentation

