

# Gutachten

zur Ermittlung des  
**Verkehrswertes bebauter Grundstücke**

Auftraggeber: Amtsgericht Rudolstadt  
Marktstraße 54  
07407 Rudolstadt

4. Ausfertigung

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)

## Inhaltsverzeichnis

## Blatt- Nr.

Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
1. Vorbemerkungen	3
1.1. Unterlagen	3
1.2. Literatur	3
1.3. Hinweise	
2. Allgemeine Angaben	4
3. Grundstücksbeschreibung	5-11
3.1. Rechtliche Aspekte	5-6
3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung	6
3.3. Lagemerkmale	7-8
3.4. Infrastruktur	8-9
3.5. Erschließungszustand	9
3.6. Bebauung	9
3.7. Grundstücksparameter	10
3.8. Außenanlagen	11
4. Beschreibung der baulichen Anlagen	11-24
4.1. Wohnhaus	11-18
4.2. Nebengebäude	19
4.3. Nebenanlagen	19
4.4. Gesamtnutzungsdauer/ Restnutzungsdauer	20-22
4.5. Bautenzustand	22-23
4.6. Reparatur- und Instandhaltungsrückstau	23-24
4.7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	24
4.8. Zubehör	24
5. Gesamteinschätzung des Objektes	25
6. Wertermittlungsverfahren	26-27
7. Bestimmung des Bodenwertes	27-29
8. Berechnung des Ertragswertes	29-32
8.1. Vorbemerkungen	29
8.2. Ermittlung der Nettokaltmiete	29-30
8.3. Bewirtschaftungskosten	30
8.4. Liegenschaftszinssatz	30-31
8.5. Barwertfaktor	31
8.6. Berechnung des vorläufigen Ertragswertes	31-32
9. Berechnung der Sachwerte	32-36
9.1. Wohnhaus	32-34
9.2. Nebengebäude	35
9.3. Nebenanlagen	35
9.4. Zusammenstellung der Sachwerte	36
9.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	36
10. Marktanpassung	36-38
11. Ableitung des Verkehrswertes (Marktwert)	38-39
Anlagenverzeichnis	40

Dieses Gutachten umfasst insgesamt 58 Seiten, davon 40 Seiten schriftliches Gutachten und 18 Blatt Anlagen.

## **1. Vorbemerkungen**

### **1.1. Verwendete Unterlagen/ Grundlagen**

- Auftrag vom AG Rudolstadt vom 2024-05-17 (eingegangen am 2024-05-22)
- Anordnungsbeschluss K 21/24 vom 2024-05-17, Fr. Walther
- persönliche Anfrage beim Gutachterausschuss Pöbneck und im Internet Boris-Th
- Kopie unbeglaubigter Grundbuchauszug von Pöbneck, vom 2024-05-17, Blatt 261, Seiten 1-10; - Immobilienmarktbericht 2022/23 des Gutachterausschusses SOK
- regionale Mietspiegel, Bodenrichtwertkarte, Einsicht in die Grundbuchakte
- Auskunft vom Bauaktenarchiv beim Bauamt des LRA in Schleiz und Stadt Neustadt/O.
- Auskunft vom Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
- Auskünfte von den Versorgungsträgern, Bauamt, ZWA, Grundbuch-, Liegenschaftsamt
- eigene Aufzeichnung, Aufmasse, Fotos und Notizen vom Ortstermin vom 2024-06-19
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamtes vom 2024-06-10
- Auszug aus der Liegenschaftskarte, Geoproxy Kartenauszug, Luftbild; Stand 04.07.2024

### **1.2. Literatur**

Baugesetzbuch (BauGB) vom 1998-01-01

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 1990-01-23

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 21) vom 2021-07-14

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten

Hans Otto Sprengnetter, Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten Band 1-3

### **1.3. Hinweise**

Diese Wertermittlung ist nicht gleichzusetzen mit einem Bausubstanzgutachten. Diesbezüglich wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich tierischem oder pflanzlichem Befall in Holz und Mauerwerk sowie Standsicherheits-, Schall- und Wärmeschutz vorgenommen.

Bei der Ortsbesichtigung waren keine Altlasten erkennbar, derartige Feststellungen können nur von entsprechenden Fachsachverständigen (Sachverständige für Altlasten) getroffen werden.

Der Verfasser übernimmt keine Haftung für Bauschäden, welche nicht im Gutachten benannt wurden, gleiches gilt für verdeckte Mängel. Die vorgenommene Baubeschreibung dient ausschließlich der Verkehrswertermittlung und stellt kein Bauschadensgutachten dar. Daher kann die ausgewiesene Mängelauflistung und Beschreibung nicht als abschließend betrachtet werden. Die folgenden Angaben zu Konstruktion und Bauweise sowie eventuellen Baumängeln und Bauschäden (Reparaturstau) beziehen sich auf die jeweils dominierenden Ausführungen und Ausstattungen zum Bewertungsstichtag. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Das vorliegende Gutachten wurde ausschließlich für den Adressaten erstellt. Eine Haftung gegenüber Dritten wird weder für das gesamte Gutachten, noch für Teile daraus übernommen. Ebenso bedarf eine Veröffentlichung des gesamten Gutachtens oder Teile daraus meiner schriftlichen Genehmigung. Dabei ist das Datenschutzgesetz DSGVO 2018 zu beachten. Das beauftragende Amtsgericht ist bevollmächtigt, eigenständig Kopien des Gutachtens anzufertigen, sowie das Gutachten im Internet zu veröffentlichen.

## 2. Allgemeine Angaben (Grundbuchangaben)

Auftraggeber: Amtsgericht Rudolstadt  
Marktstraße 54  
07407 Rudolstadt

Eigentümer: siehe loses Datenblatt, werden nicht veröffentlicht

Gläubiger: kein Schuldner: kein

Antragsteller/Antragsgegner: siehe loses Datenblatt, werden nicht veröffentlicht

Verfahrensbevollmächtigte: RA Robert Wild  
Antragsteller Lohengrinstraße 21  
70597 Stuttgart GZ: W/SM 23/8625

Verfahrensbevollmächtigte: RA Beate Grauel  
Antragsgegner August- Bebel- Str. 6  
07639 Bad Klosterlausnitz GZ: 23-253

Mieter/Pächter: keine

Verwalter (nach WEG): keine

Zweck der Wertermittlung: Ermittlung des Verkehrswertes als Grundlage für eine  
Zwangsversteigerung zur Aufhebung einer Gemeinschaft

Wertermittlungs-  
objekt: Diese Wertermittlung erstreckt sich auf folgendes Flurstück,  
gelegen in der Gemarkung Neunhofen, eingetragen im Grundbuch  
von Pößneck, Grundbuchamt Pößneck, Blatt 261:

lfd. Nr. 2	Flur 1	Flurstück 974	zu 448 m <sup>2</sup>
------------	--------	---------------	-----------------------

Grundstücksart: Grundstück im Innenbereich, lfd. Nr. 2, Gebäude und Freifläche

Straße: Borngässel Nr. 17

Ort: 07806 Neustadt/Orla, OT Neunhofen

<u>Kurzprotokoll</u>	<u>Datum</u>	<u>Teilnehmer</u>	<u>Maßnahme</u>
<u>Ortsbesichtigung:</u>	19.06.2024 10 <sup>00</sup> - 12 <sup>00</sup>	A. Walther (Gutachter) Antragsteller (AS) Antragsgegner (AG)	Besichtigung und Aufmaß Wohnhaus, Nebengelaß, Außenanlagen

Die Verfahrensbeteiligten wurden ordnungsgemäß zum Ortstermin geladen.  
Das Grundstück, die Gebäude und die Nebenanlagen konnten zum Zwecke dieser  
Wertermittlung hinreichend von innerhalb eingesehen werden.

**festgelegter Wertermittlungstichtag: Mittwoch, der 19. Juni 2024**

## 3. Grundstücksbeschreibung

### 3.1. Rechtliche Aspekte

#### 3.1.1. Privatrechtliche Situation

##### Pacht- und Mietverträge

laut Aussage Antragsteller: keine vorhanden

##### Lasten und Beschränkungen

Zweite Abteilung

5) Anordnung der Zwangsversteigerung (AZ: K 21/24  
Amtsgericht Rudolstadt), eingetragen am 20.03. 2024

##### Schuldverhältnisse

Dritte Abteilung

Schuldverhältnisse die ggf. in Abteilung III des Grundbuches  
verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.  
- Grundschild ohne Brief eingetragen -

##### Nicht eingetragene Rechte

Es wird davon ausgegangen, dass sonstige nicht eingetragene  
Rechte und Lasten, besondere Wohn- und Mietbindungen nicht  
bestehen. Dies wurde auftragsgemäß nicht überprüft.

#### 3.1.2. Öffentlich rechtliche Situation

##### Bauplanungsrecht

Das Bewertungsobjekt (Bebauung) wird nach § 34 BauGB  
dem Innenbereich zugeordnet, nach ImmoWertV § 5 ist es als  
Bauland einzustufen. Es liegt kein Bebauungsplan vor.

##### Baulasten/

Nach Auskunft des Bauordnungsamtes des LRA Saale- Orla  
sind für das Grundstück Baulasten eingetragen. (Pkt. 3.1.1.)

##### baubehördliche Beschränkungen

Außergewöhnliche baubehördliche Beschränkungen wurden  
nicht benannt.

##### Sanierungsverfahren

nicht eingetragen

##### Umlegungs-, Flurbereinigungsverfahren

Anfrage vom 23.04. 2024 (33)

Das Grundstück liegt im Verfahrensgebiet des  
Flurbereinigungsverfahrens Neunhofen, dieses ist jedoch soweit fortgeschritten, das die Berichtigung  
des Grundbuches bereits erfolgte. Der Ersteigerer ist darauf hinzuweisen, das er alle bisher im  
Verfahren getroffenen Festsetzungen gegen sich gelten lassen muß.

##### Landwirtschaftsanpassungsgesetz

keine Eintragung

##### Denkmalschutz

kein

##### Nutzung

derzeit Leerstand, seit ca. 3/4 Jahr

##### Bauordnungsrecht

Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Lega-  
lität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt. Das Vor-  
liegen einer Baugenehmigung, die Übereinstimmung mit den  
vorgefundenen baulichen Anlagen wurden nicht nachgeforscht.

##### Entwicklungszustand

Gebäude- und Freifläche

### Beitrags- und Abgabesituation

Das Bewertungsobjekt ist teilweise beitrags- und abgabepflichtig. Welche öffentlich- rechtlichen Beiträge und nichtsteuerlichen Abgaben noch zu entrichten sind, wurde auftragsgemäß nicht überprüft. Es wird empfohlen vor dem Erwerb schriftliche Bestätigungen bei den zuständigen Stellen einzuholen.

### 3.1.3. Abwasserleitungs- und Anlagenrecht

Im Grundbuch, Zweite Abteilung ist ein Abwasserleitungs- und Anlagenrecht eingetragen.

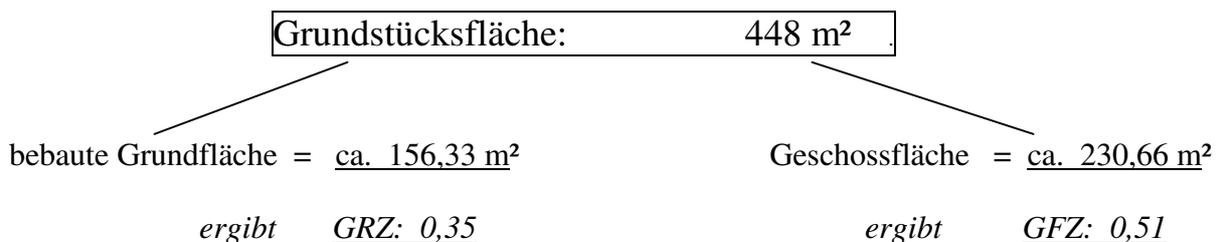
Inhalt: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit  
(Abwasserleitungs- und Anlagenrecht) Abwasserleitung Neunhofen;  
für den ZWA Orla in Pößneck, AZ: LAB/075 073/05/06,  
eingetragen am 12.11.2019

Situation: Im Bereich des Bewertungsgrundstückes quert eine Entwässerungsleitung Abwasser zur Entsorgung der nordwestlich gelegenen Flurstücke sowie zur Eigenentsorgung über ca. 12 m das Bewertungsgrundstück. siehe Anlage 10 Das Recht beinhaltet auch das Betreten und die vorübergehende Nutzung des Grundstückes zur Instandhaltung, Betrieb und Reparatur der Leitungen und Anlagen durch den Betreiber.  
Die Leitung verläuft von der Straße aus durch den südlichen Bereich des Gartens, von Ost nach West zum Flurstück 977 in einer frostsicheren Tiefe. Ein Schutzstreifen von 3 m Breite über der Rohrachse muß ständig frei gehalten werden, darf nicht bebaut oder mit Bäumen bepflanzt werden.

Beurteilung: Für das Bewertungsgrundstück besteht dadurch eine bewertungsrelevante Nutzungseinschränkung. Info: Wert der Dienstbarkeit: 9.009,80 €  
Die Grunddienstbarkeit beeinflusst den im Zuge der Zwangsversteigerung festzusetzenden Verkehrswert des Bewertungsobjektes zum Stichtag.  
(Minderung Bodenwert durch Schutzstreifen: 10 %)

### 3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Zulässige Grundflächen- (GRZ) bzw. Geschossflächenzahlen (GFZ) wurden vom Gutachterausschuss wie folgt festgelegt: GRZ: keine GFZ: keine  
Die vorhandenen Werte ermitteln sich wie folgt: (siehe Anlage 6), (2 Vollgeschosse)



Die zulässigen Obergrenzen für Dorfgebiete laut Bau NVO von 0,6 bzw. 1,2 werden unterschritten. Der Bebauungsgrad und die Geschossigkeit liegen etwa im Mittel der Grundstücke der unmittelbaren Umgebung (Richtwertzone).

### **3.3. Lagemerkmale**

#### 3.3.1. Ortslage

Im Jahre 1071 war die urkundliche Ersterwähnung von Neunhofen. Im 12. Jahrhundert ist ein Vorgängerbau der heutigen imposanten, weithin sichtbaren Kirche von den Benediktinern aus Saalfeld gebaut worden. Die Mönche haben auch das Orlatal entwässert, Teiche angelegt und somit die Landwirtschaft intensiviert.

Bis in das 19. Jahrhundert wurden Eisenerz und Kupfer im Neunhofer Raum gewonnen.

Am 9. April 1994 wurde die Gemeinde in die Stadt Neustadt an der Orla eingemeindet.

In dieser Zeit wurde auch ein kleineres Gewerbegebiet erschlossen (Autohaus, Metallbau, Landwirtschaft). Mitten in alter Kulturlandschaft zwischen Saalfeld und Gera liegt Neustadt/Orla.

Mit seinem mittelalterlichen, denkmalgeschützten Stadtkern, hat die Stadt außergewöhnliche Sehenswürdigkeiten zu bieten. Besonders das harmonische Ensemble des geräumigen Marktplatzes mit seinem spätgotischen Rathaus beeindruckt. Für Wanderfreunde ist der Bismarckturm, mitten in stillen Wäldern; ein lohnendes Ausflugsziel mit weitem Rundblick über die Orlasenke.

mittlere Höhe: ca. 285 m ü NHN

Kontakt: Stadt Neustadt/Orla

Fläche: ca. 4,54 km<sup>2</sup>

Markt 1

Einwohner: ca. 480

07806 Neustadt/Orla

(Quelle Ortsverwaltung)

Tel.: 036481/85101

#### 3.3.2. Grundstückslage

Kreis: Saale-Orla

Ort: 07806 Neunhofen

Gemarkung: Neunhofen

Flurname: Mühlengrund

Das Bewertungsgrundstück liegt etwa 1,5 km vom südwestlichen Stadtrand von Neustadt/Orla entfernt, es befindet sich am südlichen Rande der Ortschaft Neunhofen, direkt in der Orlasenke.

Das Flüsschen Orla schlängelt sich in etwa 30 m Entfernung durchs Tal. Das Bewertungsgrundstück liegt nach sachverständiger Einschätzung im Hochwassergefährdungsbereich.

Die umliegende Bebauung wurde als dörfliches Mischgebiet eingestuft, besitzt den Charakter einer ländlichen Wohnsiedlung, mit teilweise ansässigem Kleingewerbe.

Das Wohnhaus liegt ca. 20 m zurückgesetzt von der Dorfstraße 'Borngässel'.

Diese ist sehr schmal angelegt, wird wenig befahren, meist nur durch Anlieger. Störende Verkehrsgeräusche sind hier nicht vorhanden. Die Nachbarbebauung aus Norden und Osten ist angrenzend. Die angrenzende baulich sehr ähnliche Gebäudehälfte in Ost ist augenscheinlich leerstehend.

Die Bahnlinie Gera- Saalfeld liegt in ca. 300 m, die B 281 in ca. 600 m Luftlinie, der nächste Bahnhof mit Verkehr von Regionalzügen befindet sich in Neustadt/Orla, ca. 3,5 km entfernt.

Die unmittelbare Nachbarschaft ist durch eine offene, ländlich geprägte Bebauung gekennzeichnet.

Grünflächen, Freiflächen und Gärten sind vorwiegend gepflegt und ausreichend vorhanden.

In der näheren Umgebung befinden sich weitläufige Felder und Waldgrundstücke, ein Gewerbegebiet sowie der alte Ortskern des Dorfes.

Einkaufsmöglichkeiten aller Art, verschiedene Ämter, Schule, Kindergarten, medizinische Einrichtungen sind im etwa 3 km entfernten Stadtzentrum von Neustadt/Orla vorhanden.

Das Flurstück 974 liegt etwa auf einer Höhe von 277 m über NHN, der Mittelwasserstand der nahen Orla auf ca. 274,80 m.

spezielle Lage: in ländlicher Ortsrandlage, ruhig

- 3.3.3. Wohnlage einfach bis mittelmäßig
- 3.3.4. Verkehrslage einfach bis mittelmäßig
- 3.3.5. Geschäftslage keine, nicht bewertungsrelevant
- 3.3.6. Umwelteinflüsse Negative Emissionen (z.B. Geruch, Staub, gewerblicher Lärm, o.ä.) waren zum Ortstermin nicht wahrnehmbar.

### **3.4. Infrastruktur**

#### *Straßenverkehr*

- nächstgelegene Autobahnanschlussstelle ist die A 9 bei Triptis (~ 15 km)  
Hermsdorfer Kreuz (A 4) ca. 30 km entfernt
- nächstgelegene Bundesstraßen: - B 281 (Neuhaus – Saalfeld –Triptis), ca. 1,0 km entfernt  
- B 2 ca. 15 km entfernt, B 88 ca. 18 km entfernt
- Entfernung nach: Saalfeld ca. 27 km, Jena ca. 35 km  
Gera ca. 35 km, Rudolstadt ca. 40 km  
Schleiz ca. 23 km, Pöbneck ca. 10 km

#### *Bahnverkehr*

- Neunhofen liegt an der Eisenbahnstrecke Leipzig – Gera – Saalfeld
- Bahnhof Neustadt/O. ist etwa 3,5 km entfernt, Verkehr von Regionalzügen
- nächster DB- Bahnhof mit ICE- Anschluss ist Saalfeld oder Jena

#### *Busverkehr*

- Haltestelle im Ort für Bus in 5 Minuten per Fuß erreichbar
- Regionalbusse verkehren von Triptis nach Gera, Jena, Schleiz (Kreisstadt), Pöbneck

#### *Flugverkehr*

- international: über Flughafen Leipzig (ca. 105 km)
- national: Flugplatz Erfurt (ca. 85 km), Gera (ca. 35 km), Schöngleina (ca. 30 km)

### **3.5. Erschließungszustand**

Versorgung Am Grundstück liegen die Medien Trinkwasser, Gas, Elektrizität sowie Telekommunikation an. Die Leitungen sind ortsüblich als Erdleitung verlegt, ihr Zustand wird als funktionssicher und instand angenommen. Die Versorgungsleitungen sind in Betrieb. Der Fernsehempfang erfolgt mittels Sat- Anlage.

Entsorgung Die Entsorgung des Abwassers erfolgt über eine mechanische Klärgrube, die turnusmäßig geleert werden muß. Das vorgeklärte Abwasser fließt über eine Pumpanlage in den ortsüblichen Mischwasserkanal. Die Entsorgung des Regenwassers erfolgt über eine Ableitung in den Kanal, wird frei abgeleitet (versickert) oder teils aufgefangen. Der Zustand der Leitungen und Schächte wird ebenfalls als funktionssicher und instand angenommen.

#### Befahrbarkeit

Das Flurstück 974 ist aus südlicher Richtung von der Straße Borngässel aus befahrbar.

Straße - Straße Borngässel befindet sich in einem noch befriedigendem baulichen Zustand  
- im Grundstücksbereich ca. 3,00 m breit, asphaltiert  
- keine Gehwege, verwilderte Seitenstreifen, Bankette  
- keine geregelte Entwässerung  
- Parken vor dem Grundstück ist ungünstig, aber nicht untersagt  
- keine sonstigen verkehrstechnischen Einschränkungen

Zufahrt Die Zufahrt zum Bewertungsgrundstück 974 ist aus südlicher Richtung über die Straße Zum Mühlengrund danach weiter über das Borngässel möglich. Die Zufahrt für Pkw, Transporter ist nicht eingeschränkt, jedoch beengt. Die umliegenden Straßen befinden sich überwiegend in befriedigendem baulichen Zustand, teils eingengt.

Zugang Der Zugang zum Hof erfolgt über die Straße Borngässel, ist ebenerdig zu erreichen. Der Zutritt zum Wohnhaus ist ebenfalls ebenerdig.

Stellfläche Stellfläche ist auf dem Flurstück noch ausreichend vorhanden.

### **3.6. Bebauung**

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

Nachbarflächen:

Norden: Flurstück 973, Gebäude- und Freifläche, Borngässel Nr. 9  
Osten: Flurstück 977, Gebäude- und Freifläche, Borngässel Nr. 8  
Süden: Flurstück 961, Freifläche; Straße Borngässel  
Westen: Flurstück 972, Gebäude- und Freifläche, Borngässel Nr. 15

Grenzbebauung: Wohnhaus nach Osten zu Flurstück 977,  
Nachbarbebauung aus Nord (WH) 973

Grenzüberbau: augenscheinlich kein

Fremdbebauung: keine

Eigengrenzüberbau: nicht zutreffend

Anpflanzungen und Baulichkeiten Dritter: soweit ermittelbar, keine

wirtschaftliche Einheit: nicht zutreffend

Nach anerkannten Wertermittlungsrichtlinien sind folgende Bauwerke zu bewerten:

Wohnhaus (Punkt 4.1.)  
Anbau (Punkt 4.2.)  
Überdachung (Punkt 4.3.)

In der vorliegenden Liegenschaftskarte (geoproxy) (Anlage 3) ist die am Bewertungsstichtag vorhandene (Haupt-) Bebauung des Bewertungsgrundstückes nicht vollständig eingetragen. Die Nebenbebauung (4.3.) ist nicht eingetragen. Die tatsächliche Bebauung ist im Lageplan Anlage 3 einskizziert.

### **3.7. Grundstücksparameter**

#### *Bodenbeschaffenheit, Geologie*

Geologisch befindet sich die Gemarkung des Ortes im Südostthüringer Schiefergebirge. Vorherrschende Gesteinsarten sind Schiefer, tonige und sandige Gesteine aus dem Keuper, Auesedimente des Holozän.

- soweit ersichtlich, normal gewachsener tragfähiger Baugrund
- durch Orlnähe schwankender Grundwasserstand, ca. – 1,0 m am WEST
- meist sedimentreicher, teils lehmiger Baugrund und Boden; meist Bodenklasse 3-4
- negative Baugrundverhältnisse konnten nicht festgestellt werden
- bei der Ortsbesichtigung waren keine Altlasten erkennbar

Anmerkung: Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse angenommen. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Der Sachverständige ist nicht in der Lage eventuelle Altlasten zu beurteilen, hierzu ist ein spezieller Fachmann notwendig.

#### *Grundstückszuschnitt, -form*

- unregelmäßig und vieleckförmig geschnitten, langgestreckt;
- keine Übertiefe, keine Überbreite, kein Eckgrundstück, nicht gegendüblich
- Länge an der Straßenfront: ca. 19 m
- größte Breite von West nach Ost: ca. 10 m
- größte Tiefe von Süd nach Nord: ca. 40 m

#### *Fläche*

Das folgende Flächenaufmass wurde vom Katasteramt ermittelt, auf Plausibilität geprüft und wird folgendermaßen übernommen: Umring: ca. 114 m

Flurstück 974:	Gebäude- und Freifläche:	448 m <sup>2</sup>
----------------	--------------------------	--------------------

#### *Grenzpunkte*

Grenzpunkte (-steine) waren zum Bewertungsstichtag nicht sichtbar. Die Umrisse des Flurstückes sind durch Zäune oder Bebauung deutlich erkennbar.

#### *Altlasten*

- bei der Ortsbesichtigung waren keine Altlasten erkennbar
- Verdacht auf Altlasten besteht nicht, nicht im Altlasteninformationssystem eingetragen
- Es werden altlastenfreie Verhältnisse unterstellt, zur deren Vorhandensein und Beurteilung wäre ein spezieller Fachsachverständiger nötig.

#### *Topografie, Oberflächengestalt*

- tatsächliche Situation: - Flurstück sehr leicht nach Süden geneigt, Hof/Garten  
- in sich nahezu ebenflächig, keine Böschungen
- Urgelände: - wie vor, nahezu unverändert

### **3.8. Außenanlagen** (Bild 18)

Die Außenanlagen sind auf Grund der Lage und Größe des Grundstückes zweckmäßig angelegt, sie entsprechen der Bebauung eines individuell ländlich geprägten Hofgrundstückes. 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.

Folgende baulichen Anlagen werden wertmäßig eingeschätzt und beschrieben:

- Hoffläche, Schotter, vergrast
- Entwässerungseinrichtungen, Hebeanlage für Abwasser
- Granitpflaster, ca. 20 m<sup>2</sup>, Betonbord
- Betonpflaster, ca. 25 m<sup>2</sup>
- Einzäunung: - Maschendraht an Betonsäulen (teils defekt), ca. 1,2 m hoch; Ost, ca. 34 m, rep.-bed.
  - Ligusterhecke straßenseitig, ca. 15 m, pflegebedürftig
  - Zufahrtstor fehlt, 2 Stück Torsäulen Edelstahl Vierkantprofil
- Anlagen der Ver- und Entsorgung (Hausanschlussleitungen, Revisionsschächte)
- mechanische Klärgrube Abwasser, Gully, Ablaufleitungen

Bepflanzungen: - keine werthaltig  
- überwiegend Grünfläche, ungepflegt  
- herkömmliche Gartenbepflanzung, Sträucher, Büsche

- Anpflanzungen Dritter: - keine

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

## **4. Beschreibung der baulichen Anlagen**

### **4.1. 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

**Fundamente:** nicht ersichtlich, bauarttypisch Streifenfundamente aus Beton, Naturstein

**Kellerwände:** keine

**Sockelbereich:** baulich nicht gesondert ausgebildet, Glattputz, gestrichen insgesamt bauart- und baujahrestypisch, bauarttypische Feuchte

- Außenwände:** baujahrestypisch Mauerwerk, Ziegelstein, Vollziegel, teils Betonhohlblock o.ä. teils Naturstein im EG  
EG: ca. 50/65 cm Wandstärken gemessen  
OG: ca. 30/35 cm teils Fachwerk/ teils Mauerwerk  
DG: Schrägenausbau
- Fassade:** EG: Rauhputz, körnig, Anstrich verwittert  
OG: Brettschalung, HWL- Platte, Eternitplatten in Süd und West
- Innenwände:** tragend: Ziegel, Vollziegel odgl., d ca. 24 cm  
nicht tragend: Mauerziegel, Hochlochsteine dgl. b ca. 11<sup>5</sup>cm  
teils Leichtbauwände, Leichtmetall- Ständerwände (Vorwände, Wandbegradigung) Annahme: Altbestand bauart- und baujahrestypisch
- Deckenkonstruktion:** über EG: Holzbalkendecke; odglw.  
über OG: Holzbalkendecke, baujahrestypisch,  
- obere Geschossdecke, Schräge gedämmt (ca. 10 cm Mineralwolle)
- Treppen:** EG - OG: Holztreppe, ¼-gewendelt, Weichholz, beidseitig Wangen, Tritt- und Setzstufen, Vinyl, Edelstahlkanten, standfest, einfache Qualität, einfacher Handlauf, Bild 7  
OG - DG: Stahlwangentreppe, ¼-gewendelt, Weichholzttrittstufen standfest, einfache Qualität, ohne Geländer, Bild 8
- Dachkonstruktion:** Satteldach, Dachneigung ca. 45°, zimmermannsgerechte Holzkonstruktion, Dachstuhl aus Sparren und Pfetten, Pfetten mit einfach stehendem Stuhl  
Annahmen: baujahrestypischer Zustand, baujahrestypischer geringer Wurmbefall, insgesamt standfest, insgesamt befriedigender baujahrestypischer Zustand, Bilder 13 und 14;
- Dachentwässerung:** Rinnen und Fallrohre soweit ersichtlich aus verzinktem Blech, augenscheinlich funktionstüchtig
- Dacheindeckung:** Betonziegel, augenscheinlich regendicht, insgesamt befriedigender baulicher Zustand, (Standardstufe 2-3)
- Schornsteine:** 1 Stück für Heizung, Festbrennstoffe und Zusatzofen gemauert, Schornsteinkopf Klinker verwittert, noch standfest,  
1 Stück Abgasrohr, Abgassystem für Gastherme  
zuständiger Bez.- Schornsteinfeger: keiner angemeldet !
- Wärmedämmung:** bestehendes Außenmauerwerk ohne zusätzliche Dämmung nach gültiger Wärmeschutzverordnung unterdurchschnittliches Dämmvermögen, Dachschrägen im DG gedämmt, ca. 10 cm Mineralwolle  
Einschätzung: weiterer Modernisierungsbedarf; es liegt kein Energiepass vor:
- Fenster:** EG: veraltete Holzfenster, Metallrahmenfenster, Einfachglas  
Kunststofffenster Dreh/Kipp, zweiflügelig, thermoverglast (OG), insgesamt einfache (EG) - mittlere (OG) Qualität, keine Rollläden,  
DG: Dachschrägenfenster Holz, (insgesamt Standardstufe 2)  
Fensterbänke innen/ außen: Holz, Fliesen/ Blech, teils fehlend

Elektroinstallation:	Hausanschluss, Sicherungs-, Zählerkasten, FI- Schutz, erneuert, Wohnungsinstallation überwiegend (OG, DG) erneuert, EG im Bau einfacher - mittlerer Standard, kein Blitzschutz, Anlage insgesamt funktionstüchtig, (Standardstufe 2-3)
Installationen:	meist mittlerer Standard, im Wohnbereich unter Putz, überwiegend erneuert baujahrestypisch, augenscheinlich funktionstüchtig
Heizung:	Zentralheizung auf Gasbasis, Gasterme Baujahr ca. 2005, mittlere Qualität, funktionstüchtig, überwiegend Fußbodenheizung, teils handelsübliche Kompaktheizkörper mit Thermostat, insgesamt ausreichend dimensioniert, nach Aussage AG funktionstüchtig, (Standardstufe 2-3)
Warmwasser:	zentral über Heizung, ausreichend dimensioniert 4 Stück Solarkollektoren ca. 6 m <sup>2</sup>
Sanitär:	EG: Hausanschlüsse OG: Bad mit Dusche (bodengleich), WC, WB, DG: Bad mit Dusche, WC, WB, Wanne; mittlerer Standard und Qualität der Sanitärgegenstände (weiß), und Armaturen (chrom), Sanitär- und Fliesenarbeiten (mittel), standardgemäße Küchenausstattung, (insgesamt Standardstufe 3)
Fußböden:	EG: bauarttypisch; Klinkerpflaster, Beton, Ziegel, Fliesen, PVC- Belag OG: über Holzbalkendecke, Vinyl, Böden höhengleich DG: über Holzbalkendecke, Vinyl, Böden höhengleich in mittlerer Qualität und Art, Standardstufe 2-3
Unterböden:	EG: Erdreich, Unterbeton, sehr unterschiedliche Höhen OG/DG: Holzbalken, OSB- Platten, Spanplatten odglw.
Wände:	EG: Rohbau, Ausbau begonnen Glattputz, Gipsputz gespachtelt, geglättet, teils Fliesen,
Decken:	EG: Holzbalken, Rohbau, Ausbau begonnen OG: Holzbalken, Unterseite überwiegend verkleidet, Gipskarton
Putze:	innen: Glattputz, teils rissig; Spannungsrisse an Plattenstößen teils Wände innen mit Gipskarton verkleidet, teils Trockenbauwände außen: Rauhputz ca. 3 mm gerieben, gestrichen, verwittert
Türen:	Eingangstür: Holz, überwiegend verglast, einflügelig, bedingt einbruchshemmend und dichtend, insgesamt einfache Qualität Innentüren: EG: keine, Holz, einfacher - mittlerer Standard OG: Spanplatte foliert, einfache Beschläge, einfache Qualität; insgesamt Standardstufe 1-2 DG: Spanplatte, 1 Stück Kiefer Nebentür: Holz, teilverglast, einfacher Standard (Anbau) Brandschutz: keine Brandschutztür

Besondere Maßnahmen in Bezug auf Feuchtigkeits-, Wärme- und Schallschutz konnten nicht festgestellt werden. Im Bauamt der Stadt liegt eine Bauakte über das Wohnhaus vor. Nicht ersichtliche Teile der Baubeschreibung wurden aus bauart- und baujahresgleichen Gebäuden hergeleitet.

### Nutzungseinheiten

Erdgeschoss:	Diele/Treppe, keine Raumaufteilung erkennbar, ehem. Stall gesamte Etage im begonnen Ausbaustadium, Bilder 3- 10
Obergeschoss:	Diele/Treppe, Schlafen, Bad, Wohnen, Küche, Bilder 11-15
Dachgeschoss:	Wohnen, Bad Bilder 16- 17

### Besonnung

- insgesamt eingeschränkt, Wohnhaus nicht freistehend
- Haupt-Firstrichtung: Ost - West
- OG: noch ausreichende Anzahl von Fenstern, Fensterflächen ausreichend groß
- EG: wenige veraltete kleine Fenster, schlechte Besonnung
- Fensterfronten nicht allseitig, keine nach Osten, Wohnbereich nach Süden

### Höhen

	<u>Raumhöhen</u> ca.		<u>Geschosshöhen</u> ca.
EG:	ca. 2,60 m	(Rohbau)	2,90 m
OG:	ca. 2,22 m	(Diele)	2,50 m
DG:	ca. 2,50 m	(bis Spitz)	---
	teils ca. 2,0 m		
2 m- Linie:	1,76 m	Drempel:	kein
1 m- Linie:	0,92 m	Spitzboden:	kein

Die Raumhöhen sind insgesamt (OG,SDG) mit niedrig einzuschätzen. Die OK Fußboden im EG liegt ca. zwischen 0,0 m und 0,20 m über OK Gelände. Die Räume im EG sind nicht höhengleich, es existieren hohe Absätze. Die Etagen im OG und DG sind nahezu höhengleich.

### Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung des Wohnhauses ist zweckmäßig, klassisch, bauart-, baujahrestypisch und den baulichen Umständen des Gebäudes angepasst. Es besteht ein nahezu rechteckiger Grundriss. Das Treppenhaus liegt dezentral, die Dielen/Treppen sind flächenmäßig angemessen groß angelegt. Abstellraum innerhalb des Hauses ist im EG vorhanden.

Die Wohnräume sind meist rechteckig geschnitten, teils bestehen gefangene Räume.

Erdgeschoss:	Der Zugang erfolgt über den Anbau als Windfang in das dezentrale Treppenhaus, als Aufgang zum OG. Über eine Zwischentür gelangt man in das EG, befindlich im Ausbauzustand, Raumaufteilung noch offen, nicht erkenntlich. Über eine separate Eingangstür im Anbau gelangt man direkt in das dort offen angeschlossene Erdgeschoss
Obergeschoss:	Über die Diele/Treppe gelangt man in die einzelnen Räume, Schlafen, küche, Bad, insgesamt eine klassische zweckmäßige Raumaufteilung. Das Wohnzimmer ist dabei nur über die Küche erreichbar.

Dachgeschoss: Über die Geschosstreppe gelangt man vom OG in das DG. Von hier erstreckt sich ein verwinkelter Dachgeschossausbau, unter Ausnutzung aller örtlichen Gegebenheiten, eine Dachgaube erlaubt einen etwas erweiterten Zugangsbereich. Von hier gelangt man auch in das Badezimmer. Weitergehend erstreckt sich ein Verwinkelter Wohnbereich. Die Dachschrägen verlaufen bis auf den Boden, schränken die Stellflächen ein. Der westliche Bereich ist über ein Podest abgesetzt, hier ist die Raumhöhe nur ca. 2,00 m, d.h. nicht als Wohnfläche voll anrechenbar.  
kein Drempe, lichte Höhe teils bis in den Dachspitz ausgebaut

Die Wände und Decken sind noch im Toleranzbereich ebenflächig (baujahres-typisch), die Räume sind meist rechteckig, teils quadratisch geschnitten.

### 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

Ausstattungsstandard: teils einfach - mittel; Standardstufe 2, Gebäudestandard 2,10

### Ausstattung, Haustechnik

### Standardstufe

Heizung: Zentralheizung mit Warmwasserbereitung Gas 2-3  
teils Festbrennstoffe

### Raumausstattung:

Bodenbeläge:	Vinyl, Fliesen	mittlere Qualität	2-3
Wandgestaltung:	Putz, Tapete	mittlere Qualität	2-3
Deckengestaltung:	Putz, Gipskarton gespachtelt	mittlere Qualität	2-3
Bekleidungen:	keine		

### Bauelemente:

Innentüren:	Holz, Spanplatte	einfache - mittlere Qualität	2
Fenster:	Kunststoff, Holz	einfache - mittlere Qualität	2

<u>Sanitär:</u>				2-3
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

Die Ausstattung ist insgesamt für Häuser des Baujahres und der Nutzung allgemein normal und gebräuchlich. Insgesamt zeigt sich die Ausstattung sowie die Haustechnik auf mittlerem Standard/Qualität. Haustechnisch befindet sich das Wohnhaus, auf einem gegenwärtig mittlerem Standard und allgemein auf Stand der Technik um 2005 bzw. ca. der letzten jeweiligen (Teil-) Modernisierung.

### 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 Sanitäreanlagen, 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

Die vorbeschriebenen Arbeiten wurden überwiegend vor mehr als 5 Jahren hergestellt bzw. modernisiert, sind deswegen nicht als zeitnahe Modernisierungen anzusehen. Die Anlagen unterlagen einer normalen Abnutzung aus allgemeinem Wohngebrauch.

Diese wird nach sachverständigem Ermessen eingeschätzt und in die weitere Wertbemessung dementsprechend einfließen.

weiterer Modernisierungsbedarf: - Verbesserung des Endenergiebedarfes  
z.B. Dämmung Fassade  
- weitere umfassende Modernisierungen im EG

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

Das Wohnhaus befindet sich bautechnisch auf Stand Mitte 2000-er Jahre, mit Teilerneuerungen. Haustechnisch (Heizung, Installationen) kann überwiegend ein mittlerer Standard eingeschätzt werden, entsprechend dem Stand der letzten Teilmodernisierung (hier ca. 2020).

Das Wohnhaus bietet einen der Nutzung als Einfamilienwohnhaus angemessenen Standard, in überwiegend mittlerer, teils einfacher Ausstattung und Qualität. Insgesamt wird das Gebäude (EFH) bis mittleren Anforderungen an zeitgemäßem Wohnkomfort gerecht, eine weitere Modernisierung wird nicht als dringend notwendig, aber als wirtschaftlich und zeitgemäß eingeschätzt.

Besondere Bauteile - keine

besondere Betriebseinrichtungen - Solaranlage, Brauchwassererwärmung,  
- 4 Stück Solarkollektoren, ca. 6 m<sup>2</sup>  
- siehe Bild 1, Dach Südseite Wohnhaus  
- geschätzter Zeitwert: ca. 1.200,- €

#### 4.1.1. Erdgeschoss

Das gesamte Erdgeschoss befindet sich im Umbau/Modernisierung.

Hier sollen Wirtschaftsräume, Nebenräume, Lager und eine Werkstatt entstehen.

Zwei Heizungsräume bestehen bereits, sind in Nutzung. Bilder 3- 10

Eine endgültige Raumaufteilung ist im bisherigen Ausbauzustand noch nicht erkennbar bzw. festgelegt.

Nach örtlichem Aufmass wurde eine Wohnfläche von ca. 0,0 m<sup>2</sup> ermittelt, potentielle Nutzfläche nach Ausbauende 107,93 m<sup>2</sup> über Wohnhaus EG und Anbau.

<u>Raum</u>	<u>Fläche ca.</u>	<u>Fußboden</u>	<u>Wand</u>	<u>Decke</u>	<u>Bemerkung</u>
Werkstatt	72,76 m <sup>2</sup>	verschiedene	Rohbau/Ausbau		Bild 7, 8
		Stützen/Säulen			
Heizung 1	2,78 m <sup>2</sup>				Bild 3
Heizung 2	9,41 m <sup>2</sup>				Bild 4
Nische 1	2,41 m <sup>2</sup>				
Nische 2	1,87 m <sup>2</sup>				
Kammer	12,14 m <sup>2</sup>	Fliesen			
Flur/Treppe	6,56 m <sup>2</sup>				

#### 4.1.2. Obergeschoss

Im Obergeschoss befinden sich Diele/Treppe, Bad, Schlafen, Wohnen und die Küche.

Nach örtlichem Aufmass wurde eine Wohnfläche von ca. 60,63 m<sup>2</sup> ermittelt. Bilder 11-15

<u>Raum</u>	<u>Fläche ca.</u>	<u>Fußboden</u>	<u>Wand</u>	<u>Decke</u>	<u>Bemerkung</u>
Diele/Treppe	10,25 m <sup>2</sup>	Vinyl	Gips, glatt Kleberiemchen	Gips, glatt	Bild 15
Bad	3,40 m <sup>2</sup>	Fliesen	wandhoch gefließt	Gips, glatt	Dusche, WB, WC Bild 14
Schlafen	10,72 m <sup>2</sup>	Vinyl	Gips, glatt	Gips, glatt	
Küche	11,17 m <sup>2</sup>	Vinyl	Gips, glatt	Gips, glatt	Kohleherd, Bild 13
Wohnen	25,09 m <sup>2</sup>	Vinyl	Gips, glatt Fliesen	Gips, glatt	Bild 12

#### 4.1.3. Dachgeschoss

Im Dachgeschoss befinden sich Diele/Treppe, Bad und ein offen gestalteter Wohnbereich.

Nach örtlichem Aufmass wurde eine Wohnfläche von ca. 30,38 m<sup>2</sup> ermittelt. Bilder 16-17

<u>Raum</u>	<u>Fläche ca.</u>	<u>Fußboden</u>	<u>Wand</u>	<u>Decke</u>	<u>Bemerkung</u>
Wohnen 1	20,40 m <sup>2</sup>	Vinyl	OSB, glatt gespachtelt	OSB, glatt gespachtelt	Bild 17
Wohnen 2	5,00 m <sup>2</sup>	Vinyl	wie vor	h ca. 2,0 m	Wohnfläche nur zur Hälfte anrechenbar, Nischen, Schornstein, Schrägen
Bad	4,98 m <sup>2</sup>	Fliesen	wandhoch gefließt	Gips, glatt	Dusche, WB, WC Wanne

#### 4.1.3. 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> Bad 3,40 m <sup>2</sup> Schlafen 10,72 m <sup>2</sup> Küche 11,17 m <sup>2</sup> Wohnen 25,09 m <sup>2</sup>	Wohnen 1 20,40 m <sup>2</sup> Bad 4,98 m <sup>2</sup> Wohnen 2 5,00 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>
	→ <u>Gesamtwohnfläche: <b>91,01 m<sup>2</sup></b></u>	

#### 4.1.4. Nebenräume

siehe 4.1.1. Erdgeschoss

#### 4.1.5. Allgemeines

Die Ausstattung ist für Häuser des Baujahres und der Nutzung allgemein normal und gebräuchlich, eine laufende Instandhaltung und eine notwendige Modernisierung im Zuge der Instandhaltung wurden erbracht.

Insgesamt zeigt sich die vorhandene Ausstattung sowie die Haustechnik auf teils einfachem (EG) bis mittlerem (OG/DG) Standard/Qualität, in erbrachter laufender Pflege, zuletzt aber vernachlässigt infolge des Auszuges.

Die Räume sind, im Hinblick heutiger, moderner Wohnansprüche baujahrestypisch etwas kleinflächig, die Besonnung ist bestenfalls mittelmäßig.

#### **4.2. Nebengebäude**

#### **Anbau an Wohnhaus**

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

#### **4.3. Nebenanlagen**

#### **Überdachung**

Lage: südlich am Anbau, Bild Deckblatt

Nutzung: Lagerfläche

Baujahr: ca. 2010

Abmessungen: ca. Länge ca. Breite ca. Höhe i.M.  
4,55 m 4,40 m 2,90 m

Kurzbeschreibung: - stabile, standfeste Holzkonstruktion, Ständerwerk,  
- einseitiger Brettverschlag in West, 2 Freiseiten  
- Boden, Betonpflaster, Nutzfläche ca. 20 m<sup>2</sup>  
- flaches Pultdach, Eindeckung Bitumendachbahnen, augenscheinlich regendicht

baulicher Zustand: - befriedigend

geschätzter Zeitwert: 1.800,- €

#### **4.4. Gesamtnutzungsdauer/ Restnutzungsdauer GND/ RND**

Die Restnutzungsdauer (RND) ergibt sich in der Regel nicht formal als Differenz von wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer (GND) und tatsächlichem Alter, sie ist vornehmlich sachverständig einzuschätzen.

Besondere Umstände (unterlassene Instandhaltungen, Leerstand, Modernisierungen usw.) führen zu einer Verkürzung oder Verlängerung des RND.

Als RND ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Neben dem Gebäudezustand ist auch die Art des Gebäudes, insbesondere des Innenausbaus und die Nutzungsart von hoher Bedeutung.

Nach der ImmoWertV21 wird Gebäuden der beschriebenen Bauart, Wohnhaus eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (als Modellgröße) von 80 Jahren zugeordnet.

ohne Standardstufe:	Wohnhaus:	80 Jahre
	Anbau:	70 Jahre

Entsprechend der hier vorliegenden eingeschätzten (gewichtete) Standardstufe 2 (2,1) für das Wohnhaus wird nach der ImmoWertV und sachverständigem Ermessen folgende wirtschaftliche GND festgesetzt:

Wohnhaus: 80 Jahre

Durch die erbrachte laufende Instandhaltung, -setzung, bzw. unterlassene Instandhaltung wurde eine Verlängerung bzw. Verkürzung dieser Gesamtnutzungsdauer erreicht.

Um die durch Modernisierungen und Instandsetzungen, bzw. -haltungen modifizierte Restnutzungsdauer treffend bewerten zu können bedient man sich verschiedener unterstützender Methoden, letztlich handelt es sich aber immer um eine fachliche Schätzung.

Unter Zugrundelegung des geschätzten Baujahres des Gebäudes ergibt sich:

	<u>Wohnhaus</u>	<u>Anbau</u>
Baujahr: geschätzt, ca. (vor)	1920	1960
rechnerisches Bauwerkalter: ca. über	104 Jahre	64 Jahre
rechnerische Restnutzungsdauer: ca.	0 Jahre	6 Jahre

#### **1. alters- und bauteilsbezogene Einschätzung:** (aus Erfahrungswerten abgeleitet)

Nach sachverständigem Ermessen, aus langjährigen Erfahrungen abgeleitet, könnte der Sachfindung unterstützend, von folgenden Werten ausgegangen werden. (nicht modellkonform zur ImmoWertV)

	<u>Wohnhaus</u>	<u>Anbau</u>
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer: ca.	80 Jahre	80 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer: ca.	25 Jahre	15 Jahre

#### **2. erweiterte Punktrastermethode nach Anlage Immo-WertV:** (Beispiel Wohnhaus)

Nach der erweiterten Punktrastermethode entsprechend der ImmoWertV soll der Sachverhalt folgendermaßen bewertet werden:

Nach Einschätzung der Modernisierungselemente und Einordnung in untenstehendes Punktesystem gilt das EFH als teilmodernisiert.

Abschläge sind für das Alter der Bauelemente, -teile vorgenommen worden.

Modernisierungselemente, typische Fälle	Punkte max.	Punkte tatsächlich
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung für Dach und oberste Geschossdecke	4	1,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, TW, AW)	2	1,0
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	2	1,0
Sanierung der Fassade, insbes. Wärmedämmung	4	1,0
Modernisierung von Bädern, WC	2	1,0
Modernisierung des Innenausbau (Fußböden, Treppen)	2	1,0
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,5
<b>Gesamtpunktzahl</b>	<u>20</u>	<u>7,5</u>

GND 80 Jahre	Modernisierungsstandard gemäß Punktezahl				
	<u>0-1</u>	<u>2-5</u>	<u>6-10</u>	<u>11-15</u>	<u>16-20</u>
rel. Gebäudealter					
> 100 %	15	27	<u>40</u>	55	70
99 %	15	27	40	55	70
98 %	15	27	40	55	70
97 %	16	27	40	55	70

Aus den vorhandenen Tabellenwerten, bei einem rel. Gebäudealter von ca. > 100 %, kann für das WH eine modifizierte relative Restnutzungsdauer von ca. 35 % abgeleitet werden. Weiterhin ist zu beachten, dass die Teilmodernisierung der baulichen Anlagen nicht zeitnah vorgenommen wurden und seitdem einem Verschleiß unterlagen und daher nicht mehr als neuwertig, „modern“ und zeitnah hergestellt anzusehen sind.

rel. Gebäudealter = Gebäudealter / GND = 104 / 80 = ca. 130 %

$$\text{rel. RND} = \frac{\text{RND}}{\text{GND}}$$

RND = rel. RND x GND = 35 % von 80 Jahren = 28,0 Jahre

### 3. Verfahren nach ImmoWertV § 12 Absatz 5, Satz 1, Anlage 2

$$a \times \frac{100}{\text{GND}} \times \text{Alter}^2 - b \times \text{Alter} + c \times \frac{\text{GND}}{100}$$

Dieses Modell geht davon aus, dass die RND auf max. 70 % der GND gestreckt wird. Es liefert für den vorliegenden Fall ebenfalls einen plausiblen Wert zur Stützung der Ergebnisfindung.

GND 80 Jahre	Modernisierungsstandard gemäß Punktezahl					
	< 1	4	7,5	8	13	> 18
Gebäudealter						
> 80	12	21	<u>30</u>	32	44	56
75	13	22		33	44	56
70	15	23		34	45	57

#### 4. eingeschätzte wirtschaftliche wertermittlungsrelevante Restnutzungsdauer:

Basierend auf der oben kurz dargelegten Methode der Einschätzung modifizierter Restnutzungsdauern nach Modernisierung sowie unter Einbeziehung eigener Erfahrungswerte und den tatsächlichen örtlichen Verhältnissen wird eine **wirtschaftliche Restnutzungsdauer** für das Wohnhaus von **25 Jahren** sachverständig als angemessen eingeschätzt.

Für die weitere Berechnung wird von einer wertrelevant wirtschaftlichen Restnutzungsdauer

- für das Wohnhaus von: **25 Jahren** ausgegangen.

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

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

- für den Anbau von: **15 Jahren** ausgegangen.

- fiktives Baujahr:  $2024 - \text{GND} + \text{RND} = 2024 - 70 \text{ Jahre} + 15 \text{ Jahre} = \underline{1969}$

- rel. RND =  $\frac{\text{RND}}{\text{GND}} = \frac{15 \text{ Jahre}}{70 \text{ Jahre}} = \underline{21,43 \%}$

## 4.5. Bautenzustand

### 4.5.1. Baumängel, Bauschäden

Eine detaillierte Beschreibung ist der vorangestellten Baubeschreibung zu entnehmen, zusammenfassend ist hier hauptsächlich zu bemerken:

- 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.

Die Mängel sind mit angemessenem Aufwand und bautechnisch unproblematisch behebbar.

Die Baumängel, -schäden werden für das Wohnhaus insgesamt von mittlerem Ausmaß eingeschätzt.

Annahme: keine stark wertbeeinflussende Schäden im Innern des Gebäudes  
(z.B. Tragfähigkeitsschäden, Nässe, Schimmel, Wurm-, Pilz-, Ungezieferbefall, u.dgl.)

Der sichtbare äußere Zustand, Art, Maß und Beschaffenheit der Gebäude wird dem Zustand im nicht eingesehenen, verdeckten Bereichen entsprechend gleichwertig angenommen.

#### 4.5.2. Instandhaltung

Eine allgemeine und laufende Instandhaltung des Gebäudes wurde über die Jahre erbracht.

#### 4.5.3. Instandsetzung

dringende Instandsetzungen:	- keine notwendig
mittelfristige Instandsetzungen:	- z.B. weitere Modernisierung, Wärmedämmung
vor Neubezug notwendig:	- Malerarbeiten

#### 4.5.4. Restarbeiten

- Weiterführung der Dämmung im Dachgeschoss  
- Dusche EG Decke herstellen

#### 4.5.5. Reparaturarbeiten

- keine

#### 4.5.6. Leerstand

- derzeit unbewohnt, ca. 3/4 Jahr Leerstand

#### 4.5.7. baulicher Zustand

Wohnhaus:	noch befriedigend
Anbau:	unbefriedigend
Außenanlagen:	unbefriedigend

Verdacht auf Altlasten: kein

Verdacht auf Hausschwamm und Schädlingsbefall: kein

### 4.6. Reparatur- und Instandhaltungsrückstau

#### *Bemerkungen:*

Der ausgewiesene Reparaturrückstau ermittelt sich als Ergebnis einer überschlägigen Schätzung der Ortsbesichtigung. (Punkt 4, Baubeschreibung)

Dabei wird eine erfahrungsgestützte prozentuale Zustandseinschätzung der einzelnen wertbestimmenden Bauteile vom Gebäudezeitwert vorgenommen, soweit dies von außen möglich ist.

Dabei muss angenommen werden, dass der äußere bauliche Zustand, dem in nicht ersichtlichen Bereichen in etwa gleichzusetzen ist, dass heißt keine größeren baulichen Mängel vorhanden sind.

Zerstörende Untersuchungen insbesondere hinsichtlich pflanzlichem und tierischem Befall oder gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Die im Rahmen dieser Bestandsaufnahme durchgeführte Besichtigung des Bewertungsobjektes muss sich dabei auf eine mit üblicher Sorgfalt getätigten, einfachen Inaugenscheinnahme beschränken.

Zur genaueren Ermittlung von Mängeln und Schäden an der Immobilie und die Kosten für deren Beseitigung wären die Feststellungen eines Sachverständigen für Hochbauten erforderlich.

Die Höhe des Reparaturrückstaus ist nicht identisch mit den Mängelbeseitigungskosten, der Reparaturrückstau wird nur insoweit angesetzt, als das er zur Wiederherstellung des baualtersgemäßen Normalzustandes unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer erforderlich ist.

Die angegebenen Durchschnitts- bzw. Mittelwerte ersetzen nicht die Einholung von Preisangeboten entsprechender Fachfirmen und sind keinesfalls mit einer Schadensbewertung gleichzusetzen (keine Modernisierung). Um eine gleiche Berechnungsbasis (Abzug „Neu für Alt“) zu bilden gilt als Bemessungsgrundlage der alterswertgeminderte Herstellungswert, damit werden die Reparaturen entsprechend gealtert und dem tatsächlich vorhandenen (gealtertem) Gebäudezustand gleichgestellt. Der Reparatur- und Instandhaltungsrückstau ist in Bezug auf Alter, Konstruktion und Nutzung des Hauptgebäudes insgesamt mit mittelmäßig (< 25 %) einzuschätzen, bzw. wird angenommen.

Die Abnutzung aus dem tatsächlichem Gebrauch der baulichen Anlagen ist insgesamt erhöht.

<u>Wohnhaus:</u> (Anlage 8)	20,0 % Wertminderung vom Zeitwert ergibt:			
	20,0 % von 83.300,00 € =	<u>16.660,00 €</u>	gerundet:	<u>16.700,- €</u>
	überproportionaler Reparaturrückstau:		pauschal:	<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>	gerundet:	<u>2.400,- €</u>
	überproportionaler Reparaturrückstau:		pauschal:	<u>1.000,- €</u>

Für notwendige Reparaturen, Restarbeiten und Instandsetzungen werden für die baulichen Anlagen folgende Aufwendungen eingeschätzt:

insgesamt 

<b>23.600,- €</b>
-------------------

#### **4.7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)** (nach ImmoWertV21, § 8)

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten solche besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wie z.B.:

- eine wirtschaftliche Überalterung
- ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand
- außergewöhnliche Baumängel und Bauschäden
- Werteinflüsse von aktuellen Erschließungs- und Ausbaubeiträgen
- Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete
- Freilegungskosten, Bodenverunreinigungen
- wertbeeinträchtigende Rechte und Belastungen nicht festgestellt werden.

Gemäß der ImmoWertV21 werden nach der Marktanpassung berücksichtigt:

- a) Reparatur- und Instandhaltungsrückstau aus Baumängeln und -schäden  
Abzug vom vorläufigen Sach-/Ertragswert nach Marktanpassung: - 23.600,- €
- b) Wertminderung wegen Leerstand  
Abzug vom vorläufigen Sach-/Ertragswert nach Marktanpassung: - 2,0 %

#### **4.8. Zubehör**

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte kein werthaltiges Zubehör festgestellt werden.

## 5. Gesamtschätzung 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.

Anmerkungen: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Es wurden keine zerstörenden Untersuchungen vorgenommen, die Haustechnik wurde nicht überprüft.  
Es wird nur die tatsächlich vorgefundene Bausubstanz am WEST betrachtet.

## **6. Wertermittlungsverfahren** (nach Sach-, Vergleichs- und Ertragswert)

### **6.1. Nutzung, Verwertung**

Das Grundstück und die Bebauung sind derzeit ungenutzt, werden aktuell nicht bewohnt und durchgängig bewirtschaftet. Der Wohn- bzw. Nutzungswert entspricht insgesamt nicht umfänglich den heutigen Anforderungen, genügt bis mittleren Ansprüchen am modernen Wohnen. Prinzipiell liegt hier kein Renditeobjekt vor, der Eigennutzungscharakter dominiert. Denkbar wäre die Nutzung als Einfamilienwohnhaus, eine Ausbauoption etwa im EG wäre vorhanden. Im derzeitigen Zustand ist das Wohngebäude unter den gegebenen Bedingungen als Einfamilienhaus nutzbar, aber weiterhin bis mittelfristig in Teilbereichen zu modernisieren. Der Immobilienmarkt zeigt sich zur Zeit im Umfeld sehr differenziert, es besteht zwar Interesse an ähnlichen gelegenen Grundstücken, jedoch ist das Preisniveau tendenziell leicht fallend. Durch das gerade im stagnieren befindliche Zinsniveau zeigt sich gegenwärtig der Markt noch als kauffreudig, was zum Teil aber auch nicht nachvollziehbare, teils überhöhte Kaufpreise hervorbringt. Eine eingeschränkte Nachfrage bedingen die speziellen Merkmale des Objektes (z.B. Ausbaustand im EG, relativ festgelegter Grundriss, eingeschränkt gestalterisches Potential der Bebauung, Mängel in der Wärmebilanz, hochwassergefährdet  
positiv: ruhige Wohnlage, Grundstück mit Garten

### **6.2. Auswahl der Wertermittlungsverfahren**

Die Ermittlung des Verkehrswertes soll entsprechend der ImmoWertV auf der Grundlage des Sach-, Ertrags-, und Vergleichswertverfahrens oder mehrerer dieser Verfahren erfolgen.

### **6.3. Bodenwert** (nach ImmoWertV21, §§ 13 – 16)

Der Bodenwert ergibt sich in der Regel durch ein Vergleichswertverfahren. Dabei werden anstelle der noch nicht vorliegenden Vergleichspreise die Bodenrichtwerte des zuständigen Gutachterausschusses als Grundlage der Anpassung an das zu bewertende Grundstück verwendet.

### **6.4. Vergleichswertverfahren** (nach ImmoWertV21, §§ 24 – 26)

Das Vergleichswertverfahren ImmoWertV §§ 15, 16 lässt sich aufgrund des Fehlens von geeigneten Vergleichswerten nur schwierig anwenden und würde zu einem verfälschtem Ergebnis führen, so dass dieses nur in vereinfachter Form und zur Orientierung angewendet wird. Beim Vergleichswertverfahren werden geeignete Vergleichspreise zunächst auf €/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche umgerechnet und anschließend mit bestimmten Zu- und Abschlägen an das Wertermittlungsobjekt angepasst. Zur Gewährleistung einer laufenden Marktübersicht werden dazu vom Gutachter verschiedene Quellen genutzt (Grundstücksmarktbericht GA, IVD, RDM, Sprengnetter, Netportale, eigene Erhebungen u.a.). Die Auswertungen im Einzelnen sind oftmals sehr weit gespannt, entsprechen nur teilweise den örtlichen Bedingungen des Bewertungsobjektes, können daher lediglich als Groborientierung dienen. Wegen der individuellen Bebauung, Zustand, Lage, Größe und Nutzung des Grundstückes sind nur wenige vergleichbare Verkaufspreise in diesem Marktsegment vorhanden, auf ein ausführliches Vergleichswertverfahren wird wegen geringer und wenig aussagekräftiger Datengrundlagen verzichtet. In Auswertung aller annähernd geeigneten Datensammlungen ergibt sich für das Bewertungsobjekt von einer Kaufpreisspanne von: (pro m<sup>2</sup> Wfl.)

700,- €/m <sup>2</sup> bis 800,- €/m <sup>2</sup>
---

## **6.5. Sachwertverfahren** (nach ImmoWertV21, §§ 35 – 39)

Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage des Sachwertverfahrens nach maßgebenden Bruttogrundflächen. Das Grundstück ist vornehmlich nach dem **Sachwert** zu beurteilen, da potentiellen Bewerbern keine vorrangige Ertragszielungsabsicht unterstellt werden kann.

Das Sachwertverfahren wird dabei in der allgemeinen Wertermittlungspraxis als führend, das Ertragswertverfahren als stützend herangezogen.

Bei einer derartigen Konstellation, Wohnhaus in ländlicher Dorflage mit Nebenglass und Gartengelände steht dem Charakter des Gebäudes bzw. des Grundstückes entsprechend, der Substanzwert zur überwiegenden Eigennutzung im Vordergrund.

Dementsprechend wird hier eine Gewichtung von 1,00 zum Verkehrswert eingeschätzt.

## **6.6. Ertragswertverfahren** (nach ImmoWertV21, §§ 27 – 34)

Der Ertragswert ist die wirtschaftliche Wertkomponente im Rahmen der Verkehrswertermittlung. Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach „den Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. Das Ertragswertverfahren (gem. §§ 17 – 20 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (Mieten, Restnutzungsdauern, Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken. Das Ertragswertverfahren stützt sich auf die Basis langfristig und nachhaltig erzielbarer Mieteinnahmen. Der Ertragswert wird in diesem Gutachten zur Grunddatenfeststellung bzw. zu Vergleichszwecken errechnet.

Eine Ganz-, oder Teilvermietung erscheint wirtschaftlich nicht sinnvoll und nicht marktgerecht. Das Umfeld ist tendenziell noch strukturschwach, die Gesamtanlage derzeit nicht zur Vermietung geeignet. Dementsprechend wird eine Gewichtung von 0,0 zum Verkehrswert eingeschätzt.

## **7. Bestimmung des Bodenwertes** (nach ImmoWertV21, §§ 13 – 16)

Nach der ImmoWertV21 ist der Bodenwert i. d. R. durch Preisvergleich im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Es können jedoch auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden, wenn diese nach ihren gebietstypischen maßgeblichen Wertfaktoren hinreichend bestimmt sind.

Der Bodenwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken (Bodenrichtwertzonen), für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Abweichungen eines einzelnen Grundstückes vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Faktoren wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung nach Baunutzungsverordnung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt u.a. bewirken im Allgemeinen entsprechende Abweichungen des Verkehrswertes vom Richtwertgrundstück und sind zu berücksichtigen.

Nach persönlicher Auskunft beim Gutachterausschuss Zeulenroda und im Internet liegt das Bewertungsgrundstück innerhalb einer Richtwertzone die folgendermaßen charakterisiert sind: (Stand 2024-01-01), Zone 323046, Gebäude- und Freifläche (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und nach ThürKAG)

## Gebäude- und Freifläche

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

### Richtwertgrundstück

B - Bauland  
MD - Mischgebiet Dorf  
II - Geschosszahl  
400 - mittlere Grundstücksfläche

### Bewertungsgrundstück

zutreffend  
zutreffend  
zutreffend  
wird leicht überschritten

Für Bauland im Dorfgebiet liegend, zweigeschossig bebaut und einer mittleren Grundstückgröße von 400 m<sup>2</sup> wurde vom Gutachterausschuss ein Bodenwert von **27,- €/m<sup>2</sup>** ausgewiesen. Das Bewertungsgrundstück entspricht diesen beschriebenen Merkmalen, die mittlere Grundstückgröße wird nur leicht überschritten. Gegenüber dem Mittel aller Grundstücke der Richtwertzone ist das Bewertungsgrundstück durchschnittlich erschlossen.

Nach Angaben des Bauamtes des LRA Saale- Orla ist für das Grundstück keine Baulast eingetragen.

Im Grundbuch, Zweite Abteilung ist ein Abwasserleitungs- und Anlagenrecht eingetragen. Für das Bewertungsgrundstück besteht dadurch eine bewertungsrelevante Nutzungseinschränkung. Die Grunddienstbarkeit beeinflusst den im Zuge der Zwangsversteigerung festzusetzenden Verkehrswert des Bewertungsobjektes zum Stichtag. (Minderung Bodenrichtwert um 10 %)

Nach Auskunft von in der Region tätigen Maklern, sowie nach eigener Einschätzung der aktuellen Marktlage, wird der Richtwert für die spezielle örtliche Lage als zutreffend angesehen. (Aktualisierung zum Stichtag: + 2 %)

Die weitere Bewertung erfolgt unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwert- und Bewertungsgrundstück sowie der gegenüber dem Richtwertgrundstück abweichenden Grundstücksqualität, die folgendermaßen eingeschätzt wird: (G + F)

- Erschließungszustand	0 %	- Bebauungsgrad	0 %	- Zuschnitt, Größe	angepasst
- Grunddienstbarkeit	- 10 %	- spezielle Lage	0 %	- Baulast	0 %

0 % = Mittel aller Grundstücke der Richtwertzone

In Auswertung aller über das Flurstück getroffenen Einschätzungen wird für die spezielle Lage der Gebäude- und Freifläche ein Zuschlag zur Aktualisierung von 2 % und ein Abschlag von 10 % für die Grunddienstbarkeit auf den Richtwert vorgenommen.

Die maßgebende Flächengröße (G + F = 400 m<sup>2</sup>) wird nach einer ermittelten Korrelation des Gutachterausschusses über Bodenrichtwert und Grundstücksfläche folgendermaßen angepasst. Die in der Bodenrichtwertkarte dargestellten Bodenrichtwertgrundstücke werden über die Grundstücksgröße definiert. Die Erwartung, das mit steigender Fläche geringere Preise erzielt werden, wurde wiederum bestätigt.

$\text{UK} = 4,0074 \times (\text{F})^{-0,217}$
---

$$\text{ergibt: } \text{BRW}_{\text{gesucht}} = \frac{\text{BRW} \times \text{UK vorh.}}{\text{UK für BRW}} \quad \begin{array}{l} \text{UK BRW } 400 \text{ m}^2 = 1,09 \\ \text{UK vorh. } 450 \text{ m}^2 = 1,06 \end{array}$$

$$\text{BRW} = \frac{27,- \text{ €} \times 1,06}{1,09} = \underline{\underline{26,26 \text{ €/m}^2}}$$

$$\text{Bodenpreis: } 26,26 \text{ €/m}^2 \times 8 \% = 2,10 \text{ €/m}^2$$

$$26,26 \text{ €/m}^2 - 2,10 \text{ €/m}^2 = 24,16 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Bodenwert: } 448 \text{ m}^2 \times 24,16 \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{10.823,68 \text{ €}}}$$

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>
-------------------

## **8. Berechnung des Ertragswertes** (nach ImmoWertV21, §§ 27 – 34)

### **8.1. Vorbemerkungen**

Der Ertragswert ist die wirtschaftliche Wertkomponente im Rahmen der Verkehrswertermittlung. Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach „den Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. Das Ertragswertverfahren (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (Mieten, Restnutzungsdauern, Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken. Zur Anwendung kommt das Allgemeine Ertragswertverfahren, gemäß § 28 ImmoWertV21.

bewertungsrelevant, d.h. ertragsfähig sind:

Wohnfläche im Wohnhaus

### **8.2. Ermittlung der jährlichen Nettokaltmiete**

Die Ermittlung einer fiktiven, nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete wird auf mehrere Quellen gestützt. Das Mietniveau für vergleichbare EFH (ca. 150 m<sup>2</sup>) liegt in Pößneck und Neustadt/O. und Umgebung nach eigenen Erhebungen etwa zwischen 5,50 €/m<sup>2</sup> und 6,50 €/m<sup>2</sup>, mit bei Neuvermietung zuletzt gleichbleibender Tendenz, stark abhängig von Lage, Zustand, Größe und Ausstattung. Tatsächlich werden aktuell keine Mieteinnahmen erzielt. Nachfragen bei regionalen Wohnungsunternehmen und Maklern die u.a. auch standortnahe vergleichbare Wohnungen vermieten ergaben eine Spanne von: bei Bezugsfertigkeit:

5,50 €/m <sup>2</sup> bis 6,50 €/m <sup>2</sup>
---

Recherchen in verschiedenen Internetportalen zeigen ähnliche Ergebnisse.

Ein Mietspiegel des Landkreises SOK 2023 weist bei einer Wohnungsgröße > 70 m<sup>2</sup>, bei Bezugsfertigkeit vor 1949, mittlerer Wohnlage und Wohnungsqualität einem Maximalwert allerdings für Wohnraum im MFH von ca. 5,24 €/m<sup>2</sup> (hier + 0,40 €/m<sup>2</sup>) = 5,65 €/m<sup>2</sup> aus. Aus der bereits beschriebenen Wohnlage und Wohnungsqualität sowie aus Erfahrungswerten wird folgende nachhaltig erzielbare fiktive Miete zur weiteren Berechnung eingeschätzt:

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 €**.

### **8.3. Bewirtschaftungskosten** (nach § 32 ImmoWertV 2021)

Bewirtschaftungskosten sind nach § 32 ImmoWertV die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig entstehenden Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Diese werden vom Jahresrohertrag abgezogen, so dass man im Ergebnis den Reinertrag erhält. Vom Eigentümer konnten darüber keine nachhaltig gesicherten Angaben gemacht werden, sodass hier auf einschlägige Literatur und Erfahrungswerte zurückgegriffen werden muss.

Anerkannte Literaturquellen liegen diesbezüglich in einem Bereich von 21 % bis 36 % der Nettokaltmiete. Unter Berücksichtigung dieser Werte und unter Einbeziehung von Erfahrungswerten werden im vorliegenden Fall 27 % der Nettokaltmiete zur weiteren Berechnung als hinreichend eingeschätzt. Dazu gehören:

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 € = **1.572,57 €**

### **8.4. Liegenschaftszins** (nach § 33 ImmoWertV 2021)

Der Liegenschaftszins ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Der Liegenschaftszinssatz ist also auf der Grundlage geeig-neter Kaufpreise für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34 der ImmoWertV21) zu ermitteln. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Vom zuständigen Gutachterausschuss wurde kein passender Liegenschaftszins ausgewiesen. (Grundstücksmarktbericht 2022).

Nach Auswertung und Herleitung aus anerkannter Literatur (Sprengnetter S.3.04/3/29 (bundesdurchschnittliche Liegenschaftszinssätze) lege ich den Liegenschaftszins nach ortsspezifischer Anpassung wie folgt fest:

Für vergleichbare Gebäude (EFH), (RND, GND, Gesamtgröße) liegen die Referenzwerte bundesdurchschnittlich bei 1,5 %. (unangepasst), rel. RND: ca. 31 %

gewählt Basiswert: 1,50 % Anpassung Region, Lage: x 0,94 = 6,0 %  
ergibt: 1,50 x 1,06 = 1,59 % Anpassung Größe, Wfl: Tab: 3-3: 0,79-0,66 = 13,0 %  
ergibt: 1,59 x 0,87 = 1,38 %

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

**1,40 %**

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

Der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes verminderte Reinertrag ist mit dem sich aus der ImmoWertV21 ergebenden Barwertfaktor zu kapitalisieren. Damit wird die Abschreibung auf die baulichen Anlagen berücksichtigt. Grundlagen der Ermittlung sind Liegenschaftszins und Restnutzungsdauer.

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

$$\begin{aligned}
 B &= \frac{1}{q^n} \times \frac{q^n - 1}{q - 1} \\
 &= \frac{1,014^{25} - 1}{1,014^{25} \times (1,014 - 1)} \\
 &= \frac{1,4156 - 1}{1,4156 \times 0,014} = \frac{0,4156}{0,0198} = \mathbf{20,989}
 \end{aligned}$$

### 8.6. Berechnung des Ertragswertes

1.	Gesamtjahresrohertrag: (Punkt 8.2.)		<u>5.824,32 €</u>
2.	abzüglich Bewirtschaftungskosten: (Punkt 8.3.)		
	27 % von 5.824,32 € =	-	<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,- € =	-	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.	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)		
	a) Reparaturrückstau: (siehe Punkt 4.6.) (Abzug vom vorläufigen Ertragswert nach Marktanpassung)	-	(23.600,00 €)
	b) Wertminderung wegen Leerstand Abzug vom vorläufigen Ertragswert nach Marktanpassung:	-	2 %
11.	vorläufiger Ertragswert:	=	<u>96.866,44 €</u>
12.	vorläufiger Ertragswert gerundet:		<b>96.900,- €</b>

## 9. Sachwertermittlung

(nach ImmoWertV21, §§ 35 – 39)

### 9.1. Wohnhaus

#### 9.1.1. Ermittlung nach Bruttogrundfläche

- Bruttogrundfläche BGF Wohnhaus Typ 1.31 EG: 74,33 m<sup>2</sup> OG + DG: 148,66 m<sup>2</sup>  
(siehe Anlage 6)

- Normalherstellungskosten (NHK) 2010, gemäß ImmoWertV, Typ 1.31

Art: Ein-/Zweifamilienwohnhaus freistehend

Gebäudeart: 1.31: EG, OG, DG Ø BGF = 230 m<sup>2</sup>; Ø Wfl = 150 m<sup>2</sup>

Standardmerkmal	Standardstufe					Anteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände	0,5	0,5				23
Dächer		1,0				15
Außentüren u. Fenster		1,0				11
Innenwände u. -türen		1,0				11
Decken und Treppen		1,0				11
Fußböden		0,5	0,5			5
Sanitäreinrichtungen			1,0			9
Heizung		0,5	0,5			9
sonst. techn. Ausstattung			1,0			6
Kostenkennwerte:						
BGF	720,- €	800,- €	920,- €	1.105,- €	1.385,- €	
WF	1.080,- €	1.200,- €	1.380,- €	1.660,- €	2.080,- €	

Berechnung des gewichteten Kostenkennwertes:

			BGF	WF
Außenwände	0,5 x 720,- x 0,23 +			
	0,5 x 800,- x 0,23 =		174,80 €	262,20 €
Dächer	1,0 x 800,- x 0,15 =		120,00 €	180,00 €
Außentüren u. Fenster	1,0 x 800,- x 0,11 =		88,00 €	132,00 €
Innenwände u. -türen	1,0 x 800,- x 0,11 =		88,00 €	132,00 €
Decken und Treppen	1,0 x 800,- x 0,11 =		88,00 €	132,00 €
Fußböden	0,5 x 800,- x 0,05 +			
	0,5 x 920,- x 0,05 =		34,00 €	64,50 €
Sanitäreinrichtungen	1,0 x 920,- x 0,09 =		65,70 €	124,20 €
Heizung	0,5 x 800,- x 0,09 +			
	0,5 x 920,- x 0,09 =		77,40 €	116,10 €
sonst. techn. Ausstattung	1,0 x 920,- x 0,06 =		55,20 €	82,80 €
Summe			<b>791,10 €</b>	<b>1.225,80 €</b>

- Korrekturfaktoren zu NHK

$$\begin{array}{l} \text{Anpassung BGF: } x \quad 1,00 \quad \underline{\underline{791,10 \text{ €/m}^2}} \\ \text{Anpassung Wfl.: } x \quad 1,00 \quad \underline{\underline{1.225,80 \text{ €/m}^2}} \end{array}$$

- Baupreisindex:

$$\frac{\text{Index zum Wertermittlungsstichtag (WEST) (Basis 2010 = 100)}}{\text{durchschnittlicher Index für das Jahr 2010 (Basis 2010 = 100)}} \times 791,10 \text{ €/m}^2$$

$$\frac{181,3 \quad (\text{I. Quartal 2024})}{100,0} \times 791,10 \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{1.434,26 \text{ €/m}^2}}$$

- Baunebenkosten (BNK)

$$\begin{array}{l} \text{Baunebenkosten (17 \%)} \text{ und} \\ \text{Umsatzsteuer (19 \%)} \text{ sind bereits enthalten:} \end{array} = 1.434,26 \text{ €/m}^2$$

- Herstellungswert:

$$\begin{array}{l} \text{Wohnhaus: EG: } 74,33 \text{ m}^2 \times 1.434,26 \text{ €/m}^2 \times 0,5 = 53.304,27 \text{ €} \\ \text{OG/DG: } 148,66 \text{ m}^2 \times 1.434,26 \text{ €/m}^2 = 213.217,09 \text{ €} \\ \text{gesamt:} = \underline{\underline{266.521,36 \text{ €}}} \end{array}$$

- Alterswertminderung linear

$$W_L = \frac{\text{GND} - \text{RND}}{\text{GND}} \times 100 \%$$

$$W_L = \frac{80 \text{ Jahre} - 25 \text{ Jahre}}{80 \text{ Jahre}} \times 100 \%$$

$$W_L = \underline{\underline{68,75 \%}}$$

Restwert:	266.521,36 € x 0,3125	=	<u>83.287,92 €</u>
- vorläufiger Gebäudesachwert am WEST:		=	<u>83.287,92 €</u>
- vorläufiger Gebäudesachwert Wohnhaus gerundet: (BGF- bezogen nach ImmoWertV21)			<b><u>83.300,- €</u></b>

9.1.2. Ermittlung nach Sprengnetter, wohnflächenbezogene NHK 2010

- Wohnfläche Wfl Wohnhaus: **91,01 m<sup>2</sup>**  
(Seite 18)

- Normalherstellungskosten (NHK) 2010, wohnflächenbezogen, nach Sprengnetter

Zuordnung des Gebäudestandards nach ImmoWertV  
Gebäudeart: 1.31: EG, OG, DG      Ø Wfl = 150 m<sup>2</sup>

Gebäudestandard	1	2	3
NHK 2010	1.080,- €/m <sup>2</sup>	1.200,- €/m <sup>2</sup>	1.380,- €/m <sup>2</sup>

- entsprechend gewichteter Kostenkennwert:  
siehe Tabelle unter 9.1.1. 1.225,80 €/m<sup>2</sup>

- Baupreisindex:

181,3 (I. Quartal 2024) x 1.225,80 €/m<sup>2</sup> = 2.222,38 €/m<sup>2</sup>  
100,0

- Baunebenkosten (BNK) wie vor = 2.222,38 €/m<sup>2</sup>

- Herstellungswert:

Wohnfläche (WF) x NHK  
91,01 m<sup>2</sup> x 2.222,38 €/m<sup>2</sup> = 202.258,80 €

- Alterswertminderung linear

W<sub>L</sub> = 68,75 %

Restwert: 202.258,80 € x 0,3125 = 63.205,88 €

- vorläufiger Gebäudesachwert am WEST: = 63.205,88 €

- vorläufiger Gebäudesachwert Wohnhaus gerundet:  
(wohnflächenbezogene Ermittlung, nach Sprengnetter) **63.200,- €**

## 9.2. Anbau

- Bruttogrundfläche BGF (siehe Anlage 6) = **61,98 m<sup>2</sup>**

- Kostenkennwert

EG: Standardstufe massiv, gewählt: 380,00 €/m<sup>2</sup>

- Korrekturfaktoren keine = 380,00 €/m<sup>2</sup>

- Baupreisindex:

Index zum Wertermittlungsstichtag (WEST) (Basis 2010 = 100) x 380,00 €/m<sup>2</sup>  
durchschnittlicher Index für das Jahr 2010 (Basis 2010 = 100)

181,3 (I. Quartal 2024) x 380,00 €/m<sup>2</sup> = 688,94 €/m<sup>2</sup>  
100,0

- Baunebenkosten (BNK)

Baunebenkosten (12 %) und Umsatzsteuer sind bereits enthalten: = 688,94 €/m<sup>2</sup>

- Herstellungswert:

BGF x NHK

61,98 m<sup>2</sup> x 688,94 €/m<sup>2</sup> = 42.700,50 €

- Alterswertminderung linear

$$W_L = \frac{GND - RND}{GND} \times 100 \%$$

$$W_L = \frac{70 \text{ Jahre} - 15 \text{ Jahre}}{70 \text{ Jahre}} \times 100 \%$$

$$W_L = \underline{78,57 \%}$$

Restwert: 42.700,50 € x 0,2143 = 9.150,72 €

- vorläufiger Gebäudesachwert am WEST: = 9.150,72 €

- vorläufiger Gebäudesachwert Anbau gerundet: **9.200,- €**

## 9.3. Nebenanlagen

Nebenanlagen:	Überdachung:	1.800,- €
Besondere Betriebseinrichtungen:	Solar	1.200,- €
Besondere Bauteile:		0,- €
<u>gesamt:</u>		<u>3.000,- €</u>

#### 9.4. 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>

#### 9.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

- a) Reparatur- und Instandhaltungsrückstau aus Baumängeln und -schäden  
Abzug vom vorläufigen Sachwert nach Marktanpassung: - 23.600,- €
- b) Wertminderung wegen Leerstand  
Abzug vom vorläufigen Sachwert nach Marktanpassung: - 2,0 %

Diese werden gemäß ImmoWertV21 nach der Marktanpassung berücksichtigt, der bisher ermittelte Sachwert bleibt dahingehend ein vorläufiges Zwischenergebnis.

### **10. Marktanpassung**

(nach ImmoWertV21, § 7)

Der Verkehrswert einer Immobilie richtet sich nach verschiedenen Einflüssen auf dem Grundstücksmarkt zum Bewertungsstichtag und kann nicht mathematisch exakt ermittelt werden. Aus diesem Grund handelt es sich letztendlich um eine fachliche Schätzung und eine Anpassung der rechnerischen Ergebnisse an die Marktsituation wird erforderlich.

Nach einem grundlegendem Strukturwandel in den letzten Jahrzehnten, ist nicht zu verkennen, dass das Gebiet um Neustadt/O. und Umland wie die gesamte Region nunmehr zwar eine vergleichsweise niedrigere Arbeitslosigkeit als in den Vorjahren besitzt, aber vor allem die Löhne relativ niedrig sind, die Kaufkraft ist entsprechend gering. Die Abwanderung von jungen Arbeitssuchenden oder eventuellen Existenzgründern ist immer noch nicht gestoppt, sofern keine feste Bindung zur Heimat besteht. Die Tendenzen weg vom Land, hin zur Stadt, bzw. von Ost nach West halten auch weiterhin an. Das Kaufniveau war zuletzt ansteigend. Das auch etwas gestiegene Zinsniveau auf dem Kapitalmarkt beeinflusst das Kaufverhalten noch hin zum Eigentumserwerb. Insgesamt ist derzeit eine Nachfrage für Eigennutzungsobjekte immer noch existent, jedoch stark lage-, zustands- und preisorientiert. Verkäufe

im letzten Jahr erzielten teils Erlöse über dem festgesetzten Verkehrswert. Durch die covid 19 Krise, den Ukraine-Krieg, die gestiegene Inflation, zuletzt stagnierende, aber gestiegene Zinsen ist auch die Immobilienbranche von Umsatzrückgängen betroffen, verlässliche Zahlen zu den Auswirkungen sind jedoch noch nicht bekannt. Stark überhöhte Baupreise und der Fachkräftemangel in der Branche verunsichern den Markt aber zunehmend und haben zumindest eine unvorhersehbare aufschiebende Wirkung auf Investitionen.

Auf dem Immobilienmarkt gibt es zahlreiche Leerstände in diesem Segment, die Nachfrage ist vorhanden, aber stark preis- und lageorientiert, das Angebot auch vielfältig, die Objekte sehr spezifisch.

Da im Bewertungsterritorium keine zentral ausgewerteten Anpassungsfaktoren vorliegen, schätzt der Unterzeichner diesen für das Grundstück, unter Beachtung der bereits in den Berechnungsgrundlagen z.B. des Ertragswertverfahrens (Liegenschaftszins) einzuschätzenden Komponenten wie folgt ein.

weitere Beurteilungskriterien:

Nachfrage für derartige Grundstücke auf dem gegenwärtigen Grundstücksmarkt:	vorhanden, preisorientiert
Lage:	einfache bis mittlere Wohn- und Verkehrslage
weitere Bebaubarkeit:	untergeordnet möglich
Sonstiges:	weiterer Modernisierungsbedarf, hochwassergefährdet

a) Anpassung des Sachwertes an den Verkehrswert

Zunächst wird der entsprechende bundesdurchschnittliche Faktor auf der Basis von Erfahrungswerten regionalisiert. (Sparte EFH)

Nach den Tabellen der WF- Sachwert- Marktanpassungsfaktoren (Sprengnetter) ergibt sich in Abhängigkeit der Höhe des vorläufigen Sachwertes und des Bodenwertniveaus ein Faktor von 0,96. (bundesdurchschnittlicher SW- Faktor: 0,96) --- bei 125.000 € SW/30,- € BRW hier entsprechend festgesetzt: 1,03 bei 110.000 € SW/27,- € BRW

Dieser bundesweit ermittelte Faktor wird folgendermaßen regionalisiert:

Kreis Saale- Orla:	0,94	(6 %)
Ort < 15.000 Einwohner:	0,92	(8 %)
spezielle Lage, Umfeld, Situation):	0,95	(5 %)

Insoweit ergibt sich:  $1,03 \times 0,94 \times 0,92 \times 0,95 = \underline{0,85}$

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><b>0,91</b></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>
- <u>marktangepasster vorläufiger Sachwert:</u>			(gerundet)		<b><u>92.700,00 €</u></b>
- <u>abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:</u>					
a) Reparaturrückstau aus Baumängeln und -schäden:		-			23.600,00 €
b) Wertminderung wegen Leerstand					
Abzug: 2 % von 92.700,- €		=	1.854,- €	-	1.900,00 €
- <u>marktangepasster Sachwert:</u>				=	<b><u>67.200,00 €</u></b>

#### b) Anpassung des Ertragswertes an den Verkehrswert (nur informativ)

Daraufhin wird eingeschätzt, dass ein Abschlag von 5,0 % (Anpassungsfaktor 0,95) auf den vorl. Ertragswert der örtlichen Marktanpassung gerecht wird. Dies erfolgt insbesondere unter Abwägung und Einbeziehung der bereits vorgenommenen Festsetzung des Liegenschaftszinssatzes.

<u>Anpassung:</u>	96.900,- €	x	0,05	=	4.845,00 € (Abschlag)
	96.900,- €	-	4.845,00 €	=	<u>92.055,00 €</u>
- <u>marktangepasster vorläufiger Ertragswert:</u>			(gerundet)		<u>92.100,00 €</u>
- <u>abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:</u>					
a) Reparatur- Instandsetzungsrückstau:		-			23.600,00 €
b) Wertminderung wegen Leerstand					
Abzug: 2 % von 92.100,- €		=	1.842,00 €	-	1.800,00 €
- <u>marktangepasster Ertragswert:</u>				=	<b><u>66.700,00 €</u></b>

## **11. Ableitung des Verkehrswertes (Marktwert)**

### Definition des Verkehrswertes nach § 194 Baugesetzbuch

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

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.

Wegen der individuellen Bebauung, der besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften (boG) und Nutzung des Grundstückes sind nur wenige Verkaufspreise in diesem Marktsegment vorhanden, auf ein ausführliches Vergleichswertverfahren wird wegen geringer und wenig aussagekräftiger Datengrundlagen verzichtet. (siehe Grundstücksmarktbericht SOK 2022/23) Das Wertermittlungsobjekt umfasst ein Wohnhaus mit Anbau in einem Dorfgebiet auf einem relativ kleinflächigem Grundstück in einfacher bis mittlerer Wohn- und Verkehrslage.

Der Ertragswert wurde zur Grunddatenfeststellung bzw. zu Vergleichszwecken errechnet.

Der Verkehrswert wird für das Bewertungsobjekt ausschließlich für den Wertermittlungsstichtag geschätzt.

Aus den Grunddaten wurden folgende marktangepasste Werte ermittelt:

<b>Ertragswert:</b>	<b>66.700,- €</b>	<b>Sachwert:</b>	<b>67.200,- €</b>
---------------------	-------------------	------------------	-------------------

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:

<b>67.000,- €</b>	(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

André Walther

Urheberschutz alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Das Gutachten wird fünffach erstellt, der Auftraggeber erhält vier Ausfertigungen, eine verbleibt fünf Jahre lang in meinen Akten.

## Anlagenverzeichnis (K 21/04)

<u>Anlage</u>	<u>Titel</u>	<u>Blatt</u>
1	Ortslageplan 1: 5.000	1
2	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	2
3	Geoproxy- Kartenauszug, Liegenschaftskarte, 1: 500	3
4	Geoproxy- Kartenauszug, Luftbild, 1: 500	4
5	Bodenrichtwertkarte, Boris- Th, G+ F; 1: 1000	5
6	Berechnungsgrundlagen Sachwertverfahren	6
7	Berechnung der Wohnflächen	7
8	Ermittlung des Reparaturrückstaus	8
9	Sachwertfaktoren Saale- Orla- Kreis, 2022	9
10	Lageplan Grunddienstbarkeit	10
11	Fotodokumentation (8 Blätter mit 18 Bildern)	11-18

Die in der Anlage Fotodokumentation eventuell ersichtlichen Möbel (auch Küche), sämtliche Einrichtungsgegenstände, Gardinen und sonstige bewegliche Sachwerte gehören nicht zum Bewertungsumfang dieses Gutachtens. Die Grundrisse, Schnitte, Ansichten wurden nur zur Übersicht erstellt bzw. aus der amtlichen Bauakte beigeheftet, stellen keine Bauzeichnungen dar.

### Abkürzungsverzeichnis:

KG	Kellergeschoss	Wfl.	Wohnfläche	GAA	Gutachterausschuss
EG	Erdgeschoss	BGF	Bruttogrundfläche	GA	Gutachten
OG	Obergeschoss	BRI	Bruttorauminhalt	LRA	Landratsamt
DG	Dachgeschoss	GRZ	Grundflächenzahl	n.f.	nicht funktionstüchtig
GK	Gipskarton	GFZ	Geschossflächenzahl	n.v.	nicht vorhanden
RF	Raufaser	OKG	Oberkante Gelände	h	Höhe
T	Telekom.	OKFb	Oberkante Fußboden	i.M.	im Mittel
TW	Trinkwasser	EFH	Einfamilienwohnhaus	d	Dicke
AW	Abwasser	MFH	Mehrfamilienwohnhaus	WH	Wohnhaus
E	Elektroenergie	WGH	Wohn- u. Geschäftshaus	A	Anbau
G	Gas	Gg	Garage	CP	Carport