

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

Bebautes Wohngrundstück (ehemaliges Bauerngehöft)

Gemarkung Wormstedt, Flur 1, Flurstück 119,

Lange Straße 63 in D – 99518 Bad Sulza, Ortsteil Wormstedt

Feststellung des

Verkehrswertes (Marktwert)

zum

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 03.05.2024

Geschäfts-Nummer

K 22/23

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

UTA GERHARDT

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

VON DER IHK ERFURT ÖFFENTLICH BESTELLT UND VEREIDIGT FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

Wertermittlungen

Mietwertgutachten

Beweissicherungen

Telefon: 03644 6520812

Fax: 03644 6520813

E-Mail: info@sachverstaendige-weimar.de

Internet: www.sachverstaendige-weimar.de

99510 Apolda, Mönchsgasse 1

07955 Auma-Weidatal, Staitzer Dorfstraße 55

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ALLGEMEINE ANGABEN	4
1.1	Auftrag, Zweck, Stichtage	4
1.2	Voraussetzungen der Wertermittlung	5
1.3	Allgemeine Unterlagen	7
1.4	Objektbezogene Unterlagen	8
1.5	Ortsbesichtigung	8
2.	BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE	9
2.1	Verkehrswertdefinition nach § 194 Baugesetzbuch	9
2.2	Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021)	9
3.	BESCHREIBUNG DER RECHTLICHEN GEGEBENHEITEN	10
3.1	Grundbuch (nur auszugsweise)	10
3.2	Grundakten	10
3.3	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	10
3.4	Baulastenverzeichnis	10
3.5	Planungsrechtliche Gegebenheiten und baurechtlicher Zustand	11
3.6	Denkmalschutz	11
3.7	Erschließungszustand	11
3.8	Öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben	11
3.9	Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse	11
3.10	Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen	12
3.11	Berücksichtigung von Rechten, Lasten und Beschränkungen	12
4.	BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES OHNE BAULICHE ANLAGEN	13
4.1	Merkmale des Standortes	13
4.2	Beschaffenheitsmerkmale	14
4.3	Bodenbeschaffenheit	14
5.	BESCHREIBUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	15
5.1	Wohngebäude	15
5.2	Nebengebäude / sonstige bauliche Außenanlagen	18

6.	BEURTEILUNG	19
6.1	Marktsituation	19
6.2	Bewertungsgegenstand	20
7.	ERMITTLUNG DES VORLÄUFIGEN BODENWERTES	22
7.1	Vergleichswert, Bodenrichtwert	22
7.2	Bildung von Wertzonen.....	22
7.3	Berücksichtigung von Abweichungen	22
7.4	Vorläufiger Bodenwert	23
8.	ERMITTLUNG DES VORLÄUFIGEN ERTRAGSWERTES	24
9.	ERMITTLUNG DES VORLÄUFIGEN SACHWERTES.....	24
9.1	Durchschnittliche Herstellungskosten	24
9.2	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	25
9.3	Alterswertminderungsfaktor	25
9.4	Vorläufiger Sachwert	25
9.5	Berechnung des vorläufigen Sachwertes.....	26
10.	FESTSTELLUNG DES VERKEHRSWERTES	28
10.1	Verkehrswertdefinition	28
10.2	Ermittelte Werte	28
10.3	Bemessung des Verkehrswertes	28
10.4	Feststellung des Verkehrswertes	30

Anlagen

▪	Geoproxy-Kartenauszug vom 18.01.2024	(1 Seite)	31
▪	Fotoaufnahmen von der Ortsbesichtigung am 03.05.2024	(10 Seiten).....	32

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Auftrag, Zweck, Stichtage

Auftrag

Das Amtsgericht Weimar beauftragte die unterzeichnende Sachverständige mit Schreiben vom 10.01.2024.

Das Auftragsschreiben bezieht sich auf den Beschluss vom 04.01.2024. Inhalt des Auftrages ist die Feststellung des Verkehrswertes (Marktwert) gemäß § 194 Baugesetzbuch für den Wertermittlungsgegenstand.

Gegenstand dieser Wertfeststellung ist das bebaute Wohngrundstück (ehemaliges Bauerngehöft), Gemarkung Wormstedt, Flur 1, Flurstück 119 unter der Anschrift Lange Straße 63 in D – 99518 Bad Sulza, Ortsteil Wormstedt, Freistaat Thüringen.

Zweck

Die Wertermittlung der Sachverständigen wird zum ausschließlichen Zweck gefertigt als eine von mehreren Grundlagen zu dienen im Rahmen der Zwangsversteigerung.

Stichtage

Wertermittlungsstichtag	03.05.2024
Qualitätsstichtag	03.05.2024
Wertermittlung abgeschlossen	09.07.2024

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

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

Hierzu wird verwiesen auf § 2, Absatz (4) und (5) der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

Die Ausführung dieser Wertermittlung erfolgte bis 09.07.2024, das heißt mögliche wertbeeinflussende Umstände, die der Sachverständigen nach diesem Datum bekannt wurden, sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

1.2 Voraussetzungen der Wertermittlung

- Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen auf der Basis der jeweils vorgelegten Unterlagen, der Ortsbesichtigung und der durch die Sachverständige selbständig beschafften Informationen, deren Inhalt und Herkunft in der Wertermittlung dokumentiert wird.
- Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen vorgenommen und keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen der Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).
- Untersuchungen des Baugrundes, auch auf Altlasten, werden nicht durchgeführt, weshalb Angaben in der Wertermittlung über Baugrundverhältnisse auf gegebenen Auskünften oder vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen.
- Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht durch die Sachverständige.
- Es wird zum Qualitätsstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren und so weiter, die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind, sofern nachstehend in diesem Gutachten keine gegenteiligen Äußerungen stattfinden.
- Es wird zum Qualitätsstichtag ungeprüft unterstellt, dass der Wertermittlungsgegenstand unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.
- Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in der Wertermittlung kann die Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.
- Die Besichtigung des Wertermittlungsgegenstandes und seiner unmittelbaren Umgebung erfolgte nur stichprobenartig und ohne einen Anspruch auf Vollständigkeit.
- Für die Wertermittlung wird zum Qualitätsstichtag ungeprüft davon ausgegangen, dass die tatsächlichen Eigenschaften und die sonstige Beschaffenheit des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen dem bei der Ortsbesichtigung angetroffenen Zustand entsprechen.
- Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht.

- Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, die geeignet wären, die nachhaltige Gebrauchstauglichkeit des Grundstückes mit baulichen Anlagen oder die Gesundheit von Nutzern zu beeinträchtigen oder zu gefährden.
- Die in der Wertermittlung verwendeten Flächen basieren auf einem von der Sachverständigen zur Ortsbesichtigung erstellten Grobaufmaß der bebauten Grundflächen.
- Die Beschreibung des Bewertungsgegenstandes reflektiert nur maßgebliche und bewertungsbeeinflussende Merkmale bezüglich der Gesamtheit des Objektes und seiner Einzelbestandteile.
In der Gebäudebeschreibung werden ebenfalls nur die wesentlichen Merkmale von Konstruktion, Ausstattung und Bauzustand dargestellt. In Teilbereichen können für die Bewertung nicht entscheidende Abweichungen auftreten.
Angaben im Sachverständigengutachten zu nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf eigenen Annahmen oder Auskünften der zur Ortsbesichtigung Anwesenden.
- Die Wertermittlung stützt sich unter anderem auf die auftraggeber-/eigentümerseitig übergebenen Unterlagen. Sachverständigenseits erfolgt keine Prüfung der Richtigkeit der auftraggeber-/eigentümerseitig übergebenen Unterlagen.
- Nicht Gegenstand der Verkehrswertermittlung ist das Mobiliar, bewegliche technische Ausstattungen sowie sonstig nicht zum Bauwerk gehörende Sachen, Gegenstände und Ausrüstungen.
- Die Haftung nach Art, Höhe und Zeitdauer begrenzt sich entsprechend der üblichen Regelungen für Gerichtsgutachten. Die Haftung begrenzt sich ausschließlich auf den Verwendungszweck des Gutachtens.

Ein grundsätzlicher Haftungsausschluss besteht für:

- verdeckte Mängel am Bewertungsgegenstand jeglicher Art
- das Beurteilungsrisiko nicht sichtbarer Bauteile, die Funktionsfähigkeit der Gebäudetechnik sowie für Boden und Baugrund
- auftraggeber-/eigentümerseitige Angaben zum Bewertungsgegenstand beziehungsweise für Angaben von Bevollmächtigten oder im Auftrag des Auftraggebers/Eigentümers handelnder Dritter
- Angaben von Behörden.

Eine Haftung des Auftragnehmers gegenüber Dritten, auch auf dem Wege der Abtretung, ist ausgeschlossen.

Bei Weitergabe der Wertermittlung an Dritte liegt es in der Sorgfaltspflicht des Auftraggebers, auf diesen Umstand hinzuweisen.

- Die Wertermittlung ist nur für den bezeichneten Verwendungszweck geeignet. Die Weitergabe der Wertermittlung an Dritte ist nur in vollständiger Form gestattet und unterliegt der Kompetenz des Gerichtes.
- Die Sachverständige genießt das Autorenrecht. Es bestehen keine Ablehnungsgründe bezüglich der Sachverständigenleistung.

- In der Computerberechnung werden Nachkommastellen wenigerstellig angezeigt und gerundet, aber mehrstellig gerechnet, so dass Scheinabweichungen entstehen können.

1.3 Allgemeine Unterlagen

- BauGB – Baugesetzbuch
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017; zuletzt geändert durch Artikel 9 vom 10.09.2021
- ImmoWertV – Immobilienwertermittlungsverordnung
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten vom 14.07.2021; zum 01.01.2022 in Kraft getreten
- BauNVO – Baunutzungsverordnung
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017; zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023
- DIN 276 „Kosten im Hochbau“ vom Dezember 2018 und DIN 277 „Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau“ Teil 1 „Begriffe, Ermittlungsgrundlagen“ und Teil 2 „Gliederung der Nutzflächen, Funktionsflächen und Verkehrsflächen (Netto-Grundfläche)“ jeweils aktualisiert im Februar 2005 und Teil 3 „Mengen und Bezugseinheiten“ vom April 2005
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) vom 25.11.2003 (BGBl. I, S. 2346) in Verbindung mit II. Berechnungsverordnung §§ 42 ff (alt)
- Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV) vom 25. November 2003; durch Artikel 15 des Gesetzes zuletzt geändert am 23.06.2021
- Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020; Novellierung zum 01.01.2024
- Thüringer Gutachterausschussverordnung (ThürGAVO) vom 30.06.2021; gültig ab 17.07.2021
- Immobilienmarktbericht Thüringen 2023 – Kaufpreise und Umsätze –; erstellt von der zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Freistaat Thüringen
- Preisspiegel Thüringen für Wohn- und Gewerbeimmobilien 2023/2024; erstellt vom Immobilienverband Deutschland (IVD); Region Mitte e.V.
- IVD – Liegenschaftszinssätze, Gesamtnutzungsdauern, Bewirtschaftungskosten; Stand Januar 2024; erstellt vom Immobilienverband Deutschland (IVD)
- Statistisches Bundesamt Wiesbaden

- Thüringer Landesamt für Statistik
- Demographiebericht – wegweiser-kommune.de der Bertelsmann Stiftung
- Kleiber:
„Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV; Reguvis Fachmedium GmbH; 10. vollständig überarbeitete Auflage 2023
- Kröll / Hausmann / Rolf:
„Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung“; Werner Verlag; 6. Auflage 2023
- Gerardy, Möckel, Troff, Bischoff:
„Praxis der Grundstücksbewertung“; letzte Aktualisierung

1.4 Objektbezogene Unterlagen

- Auszug aus dem Grundbuch, Stand 04.01.2024
- Geoproxy-Kartenauszug vom 18.01.2024
- Aufzeichnungen der Sachverständigen zum Ortstermin am 03.05.2024

Auskünfte bei Ämtern und Behörden

- Auskünfte vom zuständigen Gutachterausschuss am 18.01.2024 und am 10.04.2024
- Auskünfte von der Stadtverwaltung Bad Sulza zu Planungsrecht, Einwohnerzahlen, Erschließung etc. pp. vom 07.06.2024
- Auskünfte von der Bauaufsichtsbehörde des Landratsamtes Weimarer Land vom 04.06.2024
- Auskünfte von der Abteilung Denkmalschutz beim Landratsamt Weimarer Land vom 05.06.2024

1.5 Ortsbesichtigung

Zeitpunkt, Teilnehmer

Die Besichtigung des Wertermittlungsgegenstandes fand am Freitag, den 03.05.2024, von ca. 11:00 Uhr bis ca. 12:30 Uhr im Beisein des Vaters der Grundstückseigentümerin sowie der unterzeichnenden Sachverständigen statt.

Fotodokumentation

Einige anlässlich der Ortsbesichtigung angefertigte Fotoaufnahmen sind in den Anlagen dieser Wertermittlung enthalten.

2. BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

2.1 Verkehrswertdefinition nach § 194 Baugesetzbuch

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

Alle rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften am Bewertungsgegenstand sind für eine Teilnahme am gewöhnlichen Geschäftsverkehr geeignet.

2.2 Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021)

Mit Inkrafttreten der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 ((ImmoWertV 2021) zum 01.01.2022 wurden die Bodenrichtwertrichtlinie sowie die Sach-, Ertrags- und Vergleichswertrichtlinie nach geltenden Teilen der Wertermittlungsrichtlinien 2006 aufgehoben, müssen jedoch teilweise noch angewandt werden, wenn es der Grundsatz der Modellkonformität des jeweiligen Gutachterausschusses bezüglich dessen ermittelter und veröffentlichter Daten erfordert.

Die Muster-Anwendungshinweise (ImmoWertA) zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) wurden am 21.09.2023 vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen vorgelegt und somit veröffentlicht. Rechtskräftig wirksam ist die ImmoWertA noch nicht; eine Anwendung zur Ermittlung des Verkehrswertes wird jedoch aus Fachkreisen empfohlen.

3. BESCHREIBUNG DER RECHTLICHEN GEGEBENHEITEN

Es werden nachstehend nur die erkennbar wertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten des Wertermittlungsgegenstandes beschrieben.

3.1 Grundbuch (nur auszugsweise)

Amtsgericht	Apolda	
Grundbuch von	Wormstedt	
Blatt	587	
Abdruck vom	04.01.2024	
Bestandsverzeichnis	Gemarkung	Wormstedt
	Flur	1
	Flurstück	119
	Größe	696 m ²
	Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche
Lasten und Beschränkungen (Abteilung II)	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet; eingetragen am 24.10.2023	

3.2 Grundakten

Entsprechend den Angaben in Pkt. 3.1 des Sachverständigengutachtens besteht kein Erfordernis zur Einsicht in die Grundakte.

3.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Auszüge aus dem Liegenschaftskataster wurden sachverständigenseits nicht erhoben.

3.4 Baulastenverzeichnis

Nach schriftlicher Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde beim Landratsamt Weimarer Land vom 04.06.2024 besteht für den Bewertungsgegenstand keine Eintragung im Baulastenverzeichnis.

3.5 Planungsrechtliche Gegebenheiten und baurechtlicher Zustand

Planungsrecht und Entwicklungszustand

Planungsrecht	Nach vorliegender schriftlicher Auskunft des Bauamtes der Stadt Bad Sulza existiert für Wormstedt kein Flächennutzungsplan. Des Weiteren liegt der Bewertungsgegenstand nicht innerhalb eines Bebauungsplangebietes. Dementsprechend ist der Bewertungsgegenstand nach § 34 Baugesetzbuch einzuordnen – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.
Entwicklungszustand	Das bewertungsgegenständliche Grundstück (Flurstück 119) ist bebaut. Der Entwicklungszustand ist baureifes Land nach § 3 Absatz (4) ImmoWertV.

3.6 Denkmalschutz

Nach Auskunft der Denkmalbehörde beim Landratsamt Weimarer Land vom 05.06.2024 ist der Bewertungsgegenstand nicht als Kulturdenkmal nach § 2 Thüringer Denkmalschutzgesetz ausgewiesen und ist nicht Bestandteil eines Denkmalensembles.

Bodendenkmale sind hierbei nicht berücksichtigt. Sollten bei Grabungen, Baggerarbeiten oder ähnlichem solche aufgefunden werden, sind diese meldepflichtig beim Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie.

3.7 Erschließungszustand

Der Bewertungsgegenstand grenzt nordseitig an eine öffentliche, ausgebaute Straße. Nach Befragung der zum Ortstermin Anwesenden bestehen am Bewertungsgegenstand Anschlüsse für Trinkwasser und Elektro.

Die Entwässerung erfolgt in die Kanalisation (in der Straße anliegend).

3.8 Öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben

Nach Befragung der zum Ortstermin Anwesenden und nach vorliegender schriftlicher Auskunft des Bauamtes der Stadtverwaltung Bad Sulza vom 07.06.2024 sind Erschließungsbeiträge oder Kommunalabgaben weder offenstehend noch zeitnah angekündigt.

3.9 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Nach vorliegender Auskunft der zum Ortstermin Anwesenden bestehen zum Bewertungsstichtag weder Miet-, Pacht- noch sonstige Nutzungsverhältnisse.

Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist seit mehreren Jahren leerstehend / ungenutzt.

3.10 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen

- Im südlichen Gartenbereich des bewertungsgegenständlichen Grundstücks (Flurstück 119) sind die Fenster des Wohnhauses vom Nachbargrundstück (Flurstück 122/2) zum Garten des Bewertungsgegenstandes ausgerichtet.
- Nach Befragung der zum Ortstermin Anwesenden und nach schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Bad Sulza bestehen keine sonstigen Rechte, Lasten und Beschränkungen am Bewertungsgegenstand.

3.11 Berücksichtigung von Rechten, Lasten und Beschränkungen

- Der in Abteilung II des Grundbuches eingetragene Zwangsversteigerungsvermerk wird in der Bewertung nicht berücksichtigt. Der Verkehrswert wird nach der in Pkt. 2 des Sachverständigengutachtens wiedergegebenen Definition ermittelt. Es wird auf den in Punkt 1.1 des Gutachtens beschriebenen Verwendungszweck hingewiesen.
- Die zum Garten des Bewertungsgegenstandes ausgerichteten Fenster des Nachbargrundstückes (Flurstück 122/2) werden in der Bodenwertermittlung entsprechend wertmindernd berücksichtigt.

4. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES OHNE BAULICHE ANLAGEN

Es werden nachstehend nur die erkennbar wertbeeinflussenden Merkmale beschrieben.

4.1 Merkmale des Standortes

Lage	Wormstedt mit aktuell ca. 590 Einwohnern ist Ortsteil der Stadt und Landgemeinde Bad Sulza und befindet sich ca. 7 km östlich von Apolda, ca. 15 km nördlich von Jena und ca. 45 km östlich der thüringischen Landeshauptstadt Erfurt. Wormstedt liegt auf dem Plateau zwischen Ilm und Saale im Landkreis Weimarer Land, unweit zum nord-östlich angrenzenden Bundesland Sachsen-Anhalt. Der Bewertungsgegenstand befindet sich im historischen Ortskern von Wormstedt, innerhalb des dörflichen Mischgebietes, ca. 50 Meter südöstlich der Dorfkirche Sankt Georg. Das Umland von Wormstedt ist geprägt von landwirtschaftlicher Nutzung.
Infrastruktur	Einrichtungen der öffentlichen und privaten Infrastruktur in Wormstedt nur teilweise sowie in Bad Sulza und Apolda vorhanden; Haltestellen von Überlandbuslinien mit mehrmaliger täglicher Taktung in fußläufiger Entfernung; normale Erreichbarkeit im Individualverkehr über Landstraße L 1059; Bundesautobahn A 4, Anschlussstelle Jena-Göschwitz in ca. 28 km Entfernung und Bundesautobahn A 9, Anschlussstelle Eisenberg ebenfalls in ca. 28 km Entfernung.
Umgebungsbebauung	vorwiegend ein- und zweigeschossige, dörflich geprägte Wohnbebauung sowie Gebäude mit ehemals landwirtschaftlicher Nutzung; heterogene Bebauung, vorwiegend historische Entstehungszeit; teilweise Einfamilienhausbebauung jüngerer Entstehungszeit
Verkehrsimmission	vorwiegend Anliegerverkehr
Sonstige Beeinträchtigungen	nicht bekannt beziehungsweise nicht bekannt gemacht

Zusammenfassende Beurteilung der Standortqualität

dörflich geprägte Wohnlage an Dorfstraße, normale Erreichbarkeit im Individualverkehr, eingeschränkte Erreichbarkeit im ÖPNV, eingeschränkte Infrastruktur im Ortsteil Wormstedt.

4.2 Beschaffenheitsmerkmale

Größe	Die Fläche des Grundstückes beträgt laut Grundbuchauszug 696 m ² .
Form	▪ nördlicher, bebauter Grundstücksbereich (ca. 500 m²) geradlinig und rechteckig; langgestreckt in Nord-Süd-Ausdehnung ▪ südlicher, nicht bebauter Gartenbereich (ca. 196 m²) trapezförmig
Oberflächengestalt	Areal gering fallend von Nord nach Süd.
Verkehrliche Erschließung	nordseitig angrenzend an öffentliche und ausgebaute Straße.
Ver- und Entsorgung	Anschlüsse zur Ver- und Entsorgung sind vorhanden beziehungsweise im öffentlichen Straßenraum anliegend

4.3 Bodenbeschaffenheit

Bodenbeschaffenheit	Untergrundverhältnisse, eventuelle unterirdische Leitungen und sonstige im Baugrund gegebenen Umstände zu untersuchen ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.
Altlasten	Eventuell im Boden vorhandene Altlasten, zum Beispiel Industrie- und anderer Müll, Kampfmittel, Fremdblagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung beziehungsweise schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen, Aufhaldungen und anderes, sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Für diese Wertermittlung wird ungeprüft unterstellt, dass keine besonders wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontaminationen beziehungsweise Altlasten, vorliegen.

5. BESCHREIBUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Es werden nachstehend nur die erkennbar wertbeeinflussenden Merkmale beschrieben. Es wird keine detaillierte Beschreibung der gesamten Bau- und Ausstattungsgegebenheiten vorgenommen.

5.1 Wohngebäude

Allgemein	Massiv- und Fachwerkkonstruktion bestehend aus 2 Baukörpern, zweigeschossig mit nicht ausgebauten steilen Satteldächern, nicht unterkellert, geschlossene Bebauung.
-----------	---

Baujahr

Erstnutzung	nicht bekannt; annehmbar um 1890 bis 1900
-------------	---

Instandsetzung/Modernisierung	Einbau isolierverglaster Kunststofffenster
-------------------------------	--

Nutzung

Erdgeschoss	Wagendurchfahrt mit Zugang/Zufahrt von der Straße; Zugang zum Erdgeschoss westseitig: Vorraum/Flur (ehemalige Räucherammer); 1 (Wohn-)Raum Zugang zum Erdgeschoss ostseitig: Flurbereich/Treppenhaus mit Holztreppe zum Obergeschoss; 1 Wohnraum; 2 kleine Neben-/Abstellräume
-------------	---

Obergeschoss	Zugang vom Erdgeschoss ostseitig über Treppe; Flur; 1 Wohnraum; Flurbereich über der Wagendurchfahrt; westseitig 2 größere und 1 kleinerer Wohnraum
--------------	---

Dachgeschoss / Spitzboden	Holztreppenzugang vom Obergeschoss ostseitig; nicht ausgebauter Bodenraum (ausbaufähig)
---------------------------	--

Bewertungsrelevante Maße und Flächen

Lichte Raumhöhen	EG: H.i.L. 2,45 m / 2,75 m
	OG: H.i.L. 2,15 m / 2,45 m
	DG/Sp.: H.i.L. 3,45 m
Bebaute Grundfläche	ca. 85 m ² (ohne Wagendurchfahrt)
Bruttogrundfläche	ca. 308 m ²
Wohnfläche EG/OG	ca. 155 m ² ¹⁾

¹⁾ Die dem Sachverständigengutachten zugrunde gelegten Wohnflächen wurden mit Nutzflächenfaktoren aus der Bruttogrundfläche ermittelt.

Rohbau

Tragkonstruktion	Wände im Erdgeschoss und Obergeschoss Mauerwerk und Fachwerk, Decken im Erdgeschoss und Obergeschoss Holzbalkendecken, Dächer in Holzfettenkonstruktion
Treppen	EG-DG: gewendelte Holztreppe mit Holzgeländer im östlichen Gebäudeteil
Dacheindeckung	Gebäudeteil westseitig mit Biberschwänzen (alt); Gebäudeteil ostseitig mit Tonfalzziegeln (neu)
Hauseingänge	hofseitig gelegene Hauszugänge
Fassade	sichtbares Fachwerk (zum Teil Lehmfachwerk, verputzt; zum Teil sichtbares Klinkerfachwerk); Sockel Naturstein

Technische Gebäudeausrüstung

Heizung	vormals Ofenheizung (feste Brennstoffe); zum Bewertungsstichtag keine Heizung vorhanden
Warmwasserbereitung	keine
Sanitäre Einrichtungen	keine
Versorgungsleitungen	keine

Ausbau

Innenwände	Mauerwerk / Fachwerk
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Türen	außen: mehrfüllige Holztüren innen: ehemals mehrfüllige Holztüren, großteils nicht mehr vorhanden
Bodenbeläge	EG: Holzdielung, Ziegelpflaster, historische Bodenplatten, teilweise kein Fußboden mehr vorhanden OG: Holzdielung DG: vollständig abgebrettert
Wand- und Deckenbeläge	teilweise geputzt und gestrichen

Bauzustand / Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf

Konstruktive Bauwerksteile	▪ Schädlingsbefall in nicht sichtbaren Bereichen (Fachwerk, Decken, Dachkonstruktion) nicht ausschließbar
Dachhaut	▪ Gebäudeteil westseitig: Biberschwänze mit zum Teil starker Materialersetzung; Ziegel zum Teil gerissen; erneuerungsbedürftig ▪ Gebäudeteil ostseitig: keine sichtbaren Undichtigkeiten
Sonstiges	▪ bis auf die, in den letzten Jahren eingebauten isolierverglasten Kunststofffenster befindet sich das Wohnhaus in einem rohbauvergleichbaren Zustand; das Gebäude ist komplett instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig einschließlich aller haustechnischen Installationen (Elektro / Sanitär / Heizung) ▪ vorhandener Schornstein ist versottet

5.2 Nebengebäude / sonstige bauliche Außenanlagen

Nebengebäude

- ehemalige Waschküche
ca. 40 m² bebaute Grundfläche
- ehemaliges Stallgebäude mit Anbau
gesamt ca. 70 m² bebaute Grundfläche
- Lagergebäude
ca. 40 m² bebaute Grundfläche
- Scheunengebäude, teilweise unterkellert
ca. 110 m² bebaute Grundfläche

Die vorstehend benannten Nebengebäude sind in Art und Baukonstruktion vergleichbar:

Massiv- und Fachwerkkonstruktion, zweigeschossig, bis auf die teilunterkellerte Scheune nicht unterkellert; steile Satteldächer mit historischer Ziegeldeckung und Holzpfeifenkonstruktion;

1 Gebäude mit Wellaluminiumplattendeckung

Der Bauzustand ist ebenfalls ähnlich/vergleichbar:

- teilweise Störungen im Mauerwerk mit Rissbildungen und Setzungserscheinungen
- Fachwerk teilweise mit Schäden
- Dächer undicht, teilweise Ziegel fehlend, Dachentwässerungen zum Großteil fehlend
- Holzbaulemente (Türen, Treppen, Dielung) allgemein verbraucht
- Natursteinkellergewölbe unter Scheune im Deckenbereich mit losen Steinen

PKW-Stellplätze

Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist durch die Wagendurchfahrt (Erdgeschoss des Wohnhauses) befahrbar;

PKW-Stellplätze sind in der Wagendurchfahrt und im Hofbereich vorhanden beziehungsweise möglich

Oberflächen

Innenhofbereich mit historischem Hopfplaster (Feldsteine)

Einfriedungen

- Mischmauerwerk (alt/verbraucht) im Hofbereich als Grenzbebauung zu den Nachbargrundstücken
- Maschendrahtzaun an Stahlstützen (alt/verbraucht) im Gartenbereich

Zieryärtnerische Anlagen

keine; Hof und Garten mit Ruderal-/Spontanbewuchs

Ver- und Entsorgungsleitungen

im öffentlichen Straßenraum anliegend

6. BEURTEILUNG

6.1 Marktsituation

Für den Freistaat Thüringen wird ein allgemeiner Bevölkerungsrückgang prognostiziert. Von 1990 bis 2010 war ein Rückgang von 14,4 % zu verzeichnen. Laut Thüringer Landesamt für Statistik wird von 2014 bis 2035 ein weiterer Rückgang um 13,1 % prognostiziert.

Die demografische Entwicklung des Landkreises Weimarer Land weist ebenfalls einen Einwohnerrückgang auf; von 1990 bis 2010 um - 4 %; von 2000 bis 2010 um - 7,4 %.

Laut Thüringer Landesamt für Statistik wird von 2014 bis 2035 nochmals ein weiterer Rückgang um -12,2 % prognostiziert; dies entspricht einer Personenzahl von ~ 10.000; wobei aktuell von den Städten und Gemeinden selbst ein geringerer Bevölkerungsschwund erwartet wird.

Die Entwicklung in Wormstedt stellt sich wie folgt dar:

Einwohnerzahl 2010	356
Einwohnerzahl 03/2024	591

Dies entspricht einem Einwohnerzuwachs von ca. 66 % in 14 Jahren.

Damit stellt sich die Entwicklung der Einwohnerzahlen in Wormstedt tendenziell erheblich positiv abweichend zur allgemeinen Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Weimarer Land als auch in Gesamthüringen dar.

Nach telefonischer Rücksprache mit der Stadt Bad Sulza resultiert dieser Einwohnerzuwachs insbesondere aus den seit 2010 neu bebauten Einfamilienhausgrundstücken im nordwestlichen und nordöstlichen an das Dorfgebiet anschließenden Neubaustandorten als auch auf Grund von Lückenbebauungen innerhalb des historischen Ortskerns.

Prognosen speziell für Wormstedt existieren nicht; jedoch wird sich aus der allgemeinen demografischen Entwicklung im Landkreis Weimarer Land tendenziell auch einen Bevölkerungsschwund in Wormstedt erwarten lassen.

Nach sachverständigenseits durchgeführten Recherchen ist die Nachfrage zum Bewertungsstichtag nach Wohngrundstücken in der Art des Bewertungsgegenstandes in Wormstedt und Umgebung als „gut“ zu beurteilen.

Auch ein Zuzug von jungen Familien ist zu verzeichnen, sofern sich der jeweilige Kaufpreis in einem moderaten Rahmen bewegt.

Abschließend ist noch darauf hinzuweisen, dass bis zum Jahr 2021 die Nachfrage nach Wohngrundstücken allgemein überdurchschnittlich hoch war; das verfügbare Angebot an Wohnimmobilien war wesentlich geringer als die vorhandene Nachfrage. Ab dem Jahr 2022 ist durch die eingetretene Energiekrise einhergehend mit erheblich gestiegenen Energiepreisen sowie den ebenfalls seit 2022 wieder ansteigenden Baufinanzierungszinsen, den hohen Bau-, Material- und Handwerkerpreisen eine Dämpfung am gesamten Immobilienmarkt festzustellen; die Immobilienpreise und die Nachfrage sind seitdem rückläufig.

6.2 Bewertungsgegenstand

▪ Lage

Aus der Lage des Ortsteil Wormstedt in Nähe zur Universitätsstadt Jena (ca. 15 km Entfernung) und in Nähe zur Kreisstadt Apolda (ca. 7 km Entfernung) mit einem jedoch wesentlich moderaterem Kaufpreisniveau ergeben sich durchaus positive Wirkungen auf die Marktfähigkeit.

Die Lage des Grundstückes selbst, innerhalb des historisch gewachsenen Dorfgebietes und vis a vis dem begrünten Freiflächenbereich ca. 50 m südöstlich der Dorfkirche Sankt Georg ist durchaus als attraktiv zu bezeichnen.

Die eingeschränkte Infrastruktur ist typisch für Dorfgebiete und die ländlichen Regionen Thüringens.

▪ Grundstück

Das bewertungsgegenständliche Grundstück (Flurstück 119) mit gesamt 696 m² laut Grundbuchauszug gliedert sich in den nördlichen, bebauten Grundstücksbereich mit ca. 500 m² Gebäude- und Freifläche sowie den südlichen, nicht bebauten Gartenbereich mit ca. 196 m² Gartenlandanteil.

Wie bereits im Punkt 3.10 und 3.11 des Sachverständigengutachtens ausgeführt, sind die Fenster des Wohnhauses vom Nachbargrundstück (Flurstück 122/2) direkt zum Gartenbereich des bewertungsgegenständlichen Grundstücks ausgerichtet. Auf Grund der geringen Größe des vorhandenen Gartenlandanteils mit ca. 196 m² wird dieser Umstand als durchaus gravierend für die Gartennutzung beurteilt; berücksichtigt wird dies im Punkt 7 des Sachverständigengutachtens bei der Bodenwertermittlung.

Die vorhandene Erschließung ist ortsüblich. Aus Topografie und Grundstücksschnitt resultieren keine besonderen wertbeeinflussenden Umstände.

Der Bewertungsgegenstand ist in Art und Maß der baulichen Nutzung vergleichbar mit benachbarten Grundstücken (ehemalige Bauerngehöfte) innerhalb des historisch gewachsenen Dorfgebietes.

▪ Wohngebäude

Das historische Wohngebäude in Massiv- und Fachwerkkonstruktion besteht aus 2 Baukörpern; einem straßenseitig traufständigen Gebäude und einem straßenseitig giebelständigen Gebäude, so dass das Gebäude in Gesamtheit winkelförmig angeordnet ist. Das Erbauungsjahr ist nicht bekannt; annehmbar um 1890 bis 1900 erbaut. Mit den noch vorhandenen 5 Nebengebäuden ergibt sich in Verbindung mit dem Wohnhaus und dem nahezu vollständig erhaltenen historischen Charakter ein durchaus attraktives Gebäudeensemble.

Das Wohngebäude ist nicht unterkellert; die vorhandene Wohnfläche im Erd- und Obergeschoss beträgt ca. 155 m². Das Dachgeschoss ist bei Bedarf ausbaufähig (ca. 65 m² anrechenbare Wohnfläche).

Auf Grund der vorhandenen Wagentdurchfahrt im Erdgeschoss teilt sich das Gebäude im Erdgeschoss in 2 Nutzungsbereiche. Der separate, westliche Bereich im Erdgeschoss mit Vorraum/Flur sowie einem (Wohn-)Raum ist durchaus eigenständig nutzbar; so zum Beispiel als Büro/Homeoffice, Gästezimmer oder separates Jugendzimmer.

Der restliche Bereich des Wohnhauses im Erdgeschoss/Obergeschoss ist geeignet für eine Einfamilienhausnutzung.

Das gesamte Gebäude befindet sich bis auf die bereits neu eingebauten isolierverglasten Kunststofffenster in einem rohbauvergleichbaren Zustand und ist vollständig instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig.

Damit bietet sich jedoch den künftigen Bewohnern ein frei gestaltbares Nutzungs- und Wohnkonzept.

Nach Abschluss aller erforderlichen Instandsetzungs-/Modernisierungsmaßnahmen ist eine nachhaltige Wohnnutzung auf normalem Niveau prognostizierbar.

▪ **Nebengebäude / sonstige bauliche Außenanlagen**

Neben dem historischen Wohngebäude existieren weitere 5 Nebengebäude in vergleichbarer / ähnlicher historischer Bauweise. So insbesondere:

- ehemalige Waschküche
- ehemalige Stallgebäude mit Anbau
- Lagergebäude
- Scheunengebäude.

Die Gebäude im historisch erhaltenen Ambiente sind durchaus als attraktiv zu bezeichnen; jedoch ist eine nachhaltige Nutzung im ursprünglichen Sinne als Bauerngehöft zur Eigenversorgung nur erheblich eingeschränkt prognostizierbar.

Das vorhandene Nutzflächenangebot als Lager-/Abstell- und gegebenenfalls teilweise Stallräume ist damit als überdimensioniert zu beurteilen. Hinzukommt auf Grund des teilweise schlechten Bauzustandes, insbesondere undichte Dächer, Fachwerks- und Mauerwerksschäden mit Setzungen und Rissbildungen ein erheblicher Instandsetzungs-/Modernisierungsbedarf, welcher in Disproportion zum erwartbaren künftigen Nutzeffekt der Nebengebäude steht.

Unter wirtschaftlichen Aspekten ist eine Erhaltung/Sanierung aller vorhandenen Nebengebäude als unrealistisch zu beurteilen; eine teilweise Freilegung der vorhandenen Gebäudesubstanz kann unterstellt werden.

Die sonstigen baulichen Außenanlagen wie Flächenbefestigungen, Einfriedungen und Gartengestaltung sind im Zuge der erforderlichen Instandsetzungs-/Modernisierungsmaßnahmen vollständig instandzusetzen beziehungsweise zu erneuern.

In Gesamtheit sind die vorhandenen Nebengebäude einschließlich sonstiger baulicher Außenanlagen zum Bewertungsstichtag dementsprechend nur gering wertbeeinflussend auf den Verkehrswert im Sinne § 194 Baugesetzbuch zu beurteilen.

7. ERMITTLUNG DES VORLÄUFIGEN BODENWERTES

Die Ermittlung erfolgt entsprechend §§ 13 bis 17 sowie §§ 40 bis 45 ImmoWertV.

7.1 Vergleichswert, Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss (§§ 192 ff. Baugesetzbuch) für die Ermittlung von Grundstückswerten hat den gesetzlichen Auftrag zur Führung der Kaufpreissammlung (§ 193 Baugesetzbuch).

Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Vergleichspreisen auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind nach § 196 Abs. 1 Baugesetzbuch durchschnittliche, auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche bezogene Lagewerte. Sie werden für einzelne Gebiete, in denen annähernd gleiche Nutzungen und Wertverhältnisse vorliegen, ermittelt.

In der Regel werden die Bodenrichtwerte mit wertbeeinflussenden Merkmalen charakterisiert.

Für das Dorfgebiet, in dem das Wertermittlungsgrundstück liegt, hat der Gutachterausschuss als zonalen Bodenrichtwert zum 01.01.2024 festgestellt und beschlossen:

40,- €/m ²	Charakteristik:	▪ baureifes Land ▪ erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch und Thüringer Kommunalabgabengesetz ▪ gemischte Bauflächen
-----------------------	-----------------	--

Der Bodenrichtwert ist für den Wertermittlungsgegenstand anwendbar unter Berücksichtigung von Abweichungen.

7.2 Bildung von Wertzonen

Wie schon mehrfach im Sachverständigengutachten erläutert, gliedert sich der Bewertungsgegenstand in ca. 500 m² Gebäude- und Freifläche und ca. 196 m² Gartenlandanteil.

Der ausgewiesene Bodenrichtwert von 40,- €/m² ist als „Mischpreis“ für Bau- und Gartenland zu verstehen, da Grundstücke in gleicher Größe wie beim Bewertungsgegenstand und auch teilweise wesentlich größer typisch für das historisch gewachsene Dorfgebiet sind. Dementsprechend wäre eine Wertzonenbildung in Gebäude- und Freifläche und in Gartenlandanteil grundsätzlich nicht geboten.

Auf Grund der vorhandenen Fensterausrichtung des Nachbargrundstückes zum Gartenbereich des Bewertungsgegenstandes wird hier aber ein entsprechender Wertabschlag vorgenommen. Als Wertfaktor für den Gartenlandanteil wird dementsprechend nur von 0,5 ($\hat{=}$ 50 % Wertminderung) ausgegangen.

7.3 Berücksichtigung von Abweichungen

Aus Lage, Erschließung, Topografie, Grundstücksform und Umgebungsbebauung ergeben sich keine Abweichungen.

7.4 Vorläufiger Bodenwert

a) Fläche des Grundstückes

Flurstück 119 in Flur 1 der Gemarkung Wormstedt 696 m²

Gesamtfläche 696 m²

b) Bildung von Wertzonen

Gebäude- und Freifläche Wertfaktor 1,0 Flächenanteil ca. 500 m²

Gartenlandanteil Wertfaktor 0,5 Flächenanteil ca. 196 m²

c) Bodenrichtwert / Bodenvergleichswert

Geeigneter Bodenrichtwert/Vergleichswert als Ausgangsbodenwert

Bodenrichtwert zum 01.01.2024 40,00 €/m²
(gültig zum Bewertungsstichtag 03.05.2024)

Charakteristik

- baureifes Land
- erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
- gemischte Bauflächen

Bodenrichtwertnummer 123084

d) Abweichungen

Berücksichtigung von Abweichungen bezogen auf den Ausgangsbodenwert

Erschließung	0,0 %	Zu-/Abschlag	=	0,00 €
Lagedifferenz	0,0 %	Zu-/Abschlag	=	0,00 €
Nutzungsdifferenz	0,0 %	Zu-/Abschlag	=	0,00 €
Grundstückszuschnitt	0,0 %	Zu-/Abschlag	=	0,00 €
Summe der Abweichungen				0,00 €

Bezogener Bodenwert nach Berücksichtigung von Abweichungen 40,00 €/m²

e) Vorläufiger Bodenwert des Wertermittlungsgrundstückes

Geb.-/Freifläche	500 m ² x	40,00 €/m ² x	1,0 =	20.000 €
Gartenlandanteil	196 m ² x	40,00 €/m ² x	0,5 =	3.920 €
vorläufiger Bodenwert zum Stichtag			=	23.920 €

vorläufiger Bodenwert gerundet 23.900 €

8. ERMITTLUNG DES VORLÄUFIGEN ERTRAGSWERTES

Entsprechend der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (SW-RL) kommt das Sachwertverfahren in der Verkehrswertermittlung zur Anwendung,
„... wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen (Mieteinnahmen) für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken...“

Dementsprechend ist eine Ertragswertermittlung für den Bewertungsgegenstand nicht geboten.

9. ERMITTLUNG DES VORLÄUFIGEN SACHWERTES

Die Ermittlung erfolgt nach dem Sachwertverfahren entsprechend §§ 35 bis 38 der ImmoWertV.

9.1 Durchschnittliche Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden.

Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) bezogen und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren sind.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden wurde für Februar 2024 (gültig zum Bewertungsstichtag 03.05.2024) für Wohngebäude ein Baupreisindex von 163,3 % (2015 = 100 %) veröffentlicht.

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Anpassungsfaktor der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Vom zuständigen Gutachterausschuss wurde zum Bewertungsstichtag kein Regionalfaktor ermittelt.

9.2 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV)

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden.

Wie im Punkt 6.2 des Sachverständigengutachtens zu den Nebengebäuden / sonstigen baulichen Außenanlagen bereits detailliert erläutert, ist der Verkehrswerteinfluss der überdimensionierten, wirtschaftlich untergeordneten Nebengebäude als gering zu beurteilen.

9.3 Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Die Restnutzungsdauer (§ 4 Absatz 3 ImmoWertV) ist die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; individuelle Gegebenheiten, wie zum Beispiel durchgeführte Instandsetzungen/Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Laut ImmoWertV kann sich somit die Restnutzungsdauer durch durchgeführte Instandsetzungen/Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen verlängern oder verkürzen; im Sachverständigengutachten wird eine Restnutzungsdauer eingeschätzt von 30 Jahren.

Allgemein werden 30 Jahre als Obergrenze einer planbaren Nutzung angesehen. Dieser Zeitraum ergibt sich aus einer Häufung von kalkulierbaren Sanierungsintervallen wesentlicher Bauwerksteile und Ausstattungen sowie einem Grenzbereich normaler wirtschaftlicher Abbildbarkeit.

Verwiesen wird in diesem Zusammenhang auch auf § 53 Absatz 2 der ImmoWertV:

„...bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 kann bei der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden.“

9.4 Vorläufiger Sachwert

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwertes sind die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren; der bereits ermittelte Bodenwert ist ergänzend zu berücksichtigen.

9.5 Berechnung des vorläufigen Sachwertes

a) Kostenkennwertermittlung in €/m² BGF (inkl. Baunebenkosten und Umsatzsteuer)

Einfamilienhaus, freistehend, nicht unterkellert, EG, OG, nicht ausgebautes DG

Gebäudetyp 1.32

Standardstufe	1	2	3	4	5	Wägungsanteil in %	gewichteter Wert- anteil in €/m² BGF	
Kostenkennwerte in €/m² BGF	620	690	790	955	1.190			
Außenwände	1,00					23	143	1)
Dach		1,00				15	104	
Außentüren und Fenster		1,00				11	76	
Innenwände und -türen	0,50	0,50				11	72	
Deckenkonstr. + Treppen	1,00					11	68	
Fußböden	0,50	0,50				5	33	
Sanitäreinrichtungen	1,00					9	56	
Heizung	1,00					9	56	
Sonstige techn. Ausstattung	1,00					6	37	
gewichteter Kostenkennwert						100	644	

1) Der gewichtete Kostenkennwertanteil in €/m² BGF wurde wie folgt ermittelt (Berechnungsbeispiel):
 $(620,- \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 1,0) \times 23 \% = 143,- \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

Umbasierung des gewichteten Kostenkennwertes (NHK 2010) über den aktuellen Baupreisindex (BPI) für Wohngebäude; Basisjahr 2015 = 100; entsprechend den Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden:

BPI im Jahres Ø 2010 90,1 %
 BPI Februar 2024 163,3 % (gültig zum Bewertungsstichtag 03.05.2024)

Umbasierung wie folgt: $\frac{163,3}{90,1} \times 100 - 100 = 81,24 \%$

Anpassung des gewichteten Kostenkennwertes; ermittelt nach NHK 2010:

gewichteter Kostenkennwert: 644 €/m² (siehe obige Tabelle)
 Erhöhung BPI von 2010 bis 2024: + 81,24 % (wie vorstehend ermittelt; entspricht Faktor = 1,8124)

Danach ergibt sich: $644 \text{ €/m}^2 \times 1,812 = 1.167 \text{ €/m}^2$

umbasierter Kostenkennwert: 1.167 €/m²

Anpassung des umbasierten Kostenkennwertes mit dem zum Bewertungsstichtag veröffentlichten Regionalfaktor des zuständigen Gutachterausschusses:

veröffentlichter Regionalfaktor: 0,95 (vom zuständigen Gutachterausschuss wurde zum Bewertungsstichtag kein Regionalfaktor veröffentlicht; nach sachverständigem Ermessen = 0,95)

regional angepasster Kostenkennwert: 1.108 €/m²

b) Herstellungswert der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der NHK 2010 sowie aktueller Baupreise (einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer) in €/m² Bruttogrundfläche (BGF) - regional angepasst

	BGF			
Gebäudeherstellungswert	308 m² x	1.108 €/m² =		341.412 €
Außenanlagen	10 % x	341.412 € =		34.141 €
Herstellungswert der baulichen Anlagen		=		375.554 €

c) Wertminderung wegen Alters

eingeschätzte Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
eingeschätzte Restnutzungsdauer	<u>30 Jahre</u>
eingeschätztes Alter der baulichen Anlagen	50 Jahre

→ *unter Berücksichtigung der in den letzten Jahren erbrachten Instandsetzungen und Modernisierungen !*

Alterswertminderungsfaktor	0,63	./.	236.599 €
----------------------------	------	-----	------------------

d) Sachwert der baulichen Anlagen	=	138.955 €
--	---	------------------

e) vorläufiger Bodenwert	+	23.900 €
---------------------------------	---	-----------------

f) vorläufiger Sachwert	=	162.855 €
--------------------------------	---	------------------

gerundet	=	162.900 €
----------	---	------------------

10. FESTSTELLUNG DES VERKEHRSWERTES (§§ 7 bis 8 ImmoWertV, § 194 Baugesetzbuch)

10.1 Verkehrswertdefinition (§ 194 Baugesetzbuch)

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

10.2 Ermittelte Werte

Es wurde ermittelt der

Vorläufiger Ertragswert = entfällt

Vorläufiger Sachwert = 162.900,- €

10.3 Bemessung des Verkehrswertes (§§ 7 und 8 ImmoWertV)

Der Verkehrswert für Wohngrundstücke in der Art des Bewertungsgegenstandes wird entsprechend den am Grundstücksmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten aus dem Sachwert abgeleitet.

Entsprechend den §§ 7 und 8 ImmoWertV sind regelmäßig in folgender Reihenfolge gesondert zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung)
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (so zum Beispiel besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, nicht mehr wirtschaftlich nutzbare und zur alsbaldigen Freilegung bestimmte bauliche Anlagen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen) des zu bewertenden Grundstücks.

Es ergibt sich:

a) vorläufiger Sachwert = 162.900,- €

b) allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt

Im Sachwertverfahren sind nach § 21 Abs. 3 ImmoWertV die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen. Bei etwaigen Abweichungen sind diese nach § 39 ImmoWertV an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes objektspezifisch anzupassen.

Übertrag vorläufiger Sachwert = 162.900,- €

Vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte wurden „Sachwertfaktoren 2022“ für den Landkreis Weimarer Land ermittelt und veröffentlicht.

Die Ermittlung dieser „Sachwertfaktoren 2022“ basiert auf einer Datenbasis von 244 Kauffällen der Jahre 2020 bis 2021 in von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Doppelhaushälften und Reihenhäusern. Aktuellere Veröffentlichungen des Gutachterausschusses liegen noch nicht vor.

Bei einem ermittelten vorläufigen Sachwert von 162.900,- € und einem Bodenwertniveau von 40,- €/m² leitet sich aus den Veröffentlichungen des Gutachterausschusses ein interpolierter Sachwertfaktor von ~ 1,29 ab.

Danach ergibt sich:

$$162.900,- € \times 1,29 = 210.141,- €$$

marktangepasster Sachwert ~ 210.100,- €

c) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

▪ Instandsetzung-/Modernisierungsbedarf

Im Punkt 9.5 des Sachverständigengutachtens bei der Ermittlung des vorläufigen Sachwertes wurde entsprechend den Vorgaben der ImmoWertV eine Alterswertminderung mit einem Alterswertminderungsfaktor von 0,63 berücksichtigt; ermittelt wurde eine Alterswertminderung von 236.599,- € für das Wohnhaus. Zusätzlich zu dieser Alterswertminderung ist nach den Vorgaben der ImmoWertV eine Minderung für Instandsetzung/Modernisierung zu berücksichtigen, um die eingeschätzte Restnutzungsdauer von 30 Jahren abzusichern.

Entsprechend den Ausführungen in Punkt 5.1 des Sachverständigengutachtens zum dortig beschriebenen Bauzustand wird nach sachverständigem Ermessen ein Abschlag für erforderliche Instandsetzung/ Modernisierung berücksichtigt in Höhe von 93.000,- €; dies entspricht einem Aufwand von ca. 600,- €/m² anrechenbarer Wohnfläche.

./. 93.000,- €

Zusätzlich wird für die vorhandenen Schäden an der konstruktiven Bausubstanz der Nebengebäude ein pauschaler Abschlag von 10.000,- € berücksichtigt.

./. 10.000,- €

d) Verkehrswert = 107.100,- €

~ 107.000,- €

10.4 Feststellung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 Baugesetzbuch für das bebaute Wohngrundstück (ehemaliges Bauerngehöft), Gemarkung Wormstedt, Flur 1, Flurstück 119 unter der Anschrift Lange Straße 63 in D – 99518 Bad Sulza, Ortsteil Wormstedt, Freistaat Thüringen wird zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 03.05.2024 (§ 3 ImmoWertV) festgestellt zu gerundet

107.000,- €

(einhundertsiebentausend Euro).

Apolda, den 09.07.2024

U. Gerhardt



Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Uta Gerhardt
von der Industrie- und Handelskammer Erfurt
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anlagen

Geoproxy – Kartenauszug vom 18.01.2024



Fotoaufnahmen der Ortsbesichtigung vom 03.05.2024



Bild 1: nordseitige Straßenansicht des bebauten Wohngrundstückes Lange Straße 63 in 99518 Bad Sulza, Ortsteil Wormstedt



Bild 2: Nordansicht des Wohngebäudes mit Wagendurchfahrt



Bild 3: Ansicht nordseitiger Giebel des östlichen Wohngebäudeteils



Bild 4: Ansicht nordseitiger Erdgeschossbereich des östlichen Wohngebäudeteils



Bild 5: Tor zur Wagendurchfahrt



Bild 6: Wagendurchfahrt im Erdgeschossbereich des Wohnhauses; Blick vom Hof



Bild 7: hofseitige Ansicht Obergeschoss des Wohnhauses
(über Wagendurchfahrt)



Bild 8: Zugang zum separaten westlichen
Gebäudebereich im Erdgeschoss des
Wohnhauses



Bild 9: Vorraum/Flur im separaten westlichen Gebäudebereich im Erdgeschoss des Wohnhauses

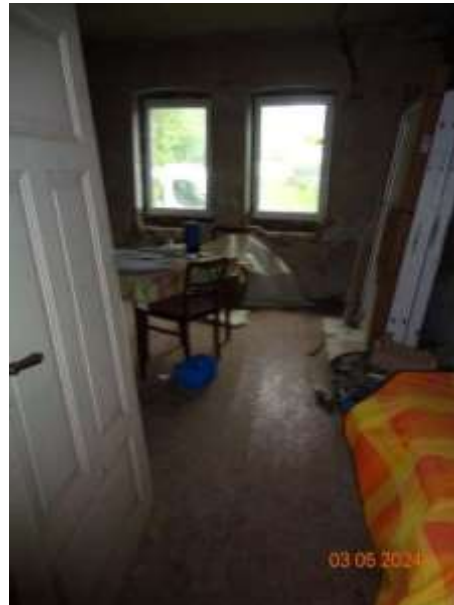


Bild 10: 1 (Wohn-)Raum im separaten westlichen Gebäudebereich im Erdgeschoss des Wohnhauses



Bild 11: Wohnraum straßenseitig im östlichen Gebäudebereich im Erdgeschoss des Wohnhauses



Bild 12: Nebenraum im östlichen Gebäudebereich im Erdgeschoss des Wohnhauses



Bild 13: Wohnraum im östlichen Gebäudebereich im Obergeschoss des Wohnhauses



Bild 14: Nebenraum im östlichen Gebäudebereich im Obergeschoss des Wohnhauses



Bild 15: Übergang vom östlichen zum westlichen Gebäudebereich im Obergeschoss des Wohnhauses (über Wagentdurchfahrt)



Bild 16: straßenseitiger Wohnraum im westlichen Gebäudeteil im Obergeschoss des Wohnhauses



Bild 17: nicht ausgebautes Dachgeschoss im östlichen Gebäudeteil des Wohnhauses; Schornstein versottet



Bild 18: nicht ausgebautes Dachgeschoss im westlichen Gebäudeteil des Wohnhauses



Bild 19: Blick vom Wohnhaus in den südlichen Innenhofbereich auf die Nebengebäude



Bild 20: ehemalige Waschküche; südseitig an den westlichen Gebäudeteil des Wohnhauses angebaut



Bild 21: Störungen/Setzungen im Mauerwerk
ehemalige Waschküche



Bild 22: wie Bild 21



Bild 23: ehemaliges Stallgebäude



Bild 24: Anbau an ehemaliges Stallgebäude



Bild 25: Störungen/Setzungen im Mauerwerk im Bereich des Anbaus ehemaliges Stallgebäude



Bild 26: Rissbildung Deckenbereich ehemaliges Stallgebäude



Bild 27: Stahlträger Massivdecke ehemaliges Stallgebäude mit Korrosion und Deformierung



Bild 28: aufsteigende Feuchtigkeit in massivem Umfang an Umfassungswänden des ehemaligen Stallgebäudes



Bild 29: Lagergebäude



Bild 30: Dachziegel am Lagergebäude teilweise lose;
keine Dachentwässerung vorhanden



Bild 31: Scheunengebäude mit Wagendurchfahrt



Bild 32: Wagendurchfahrt Scheunengebäude



Bild 33: Teilunterkellerung Scheune



Bild 34: Steine im Natursteingewölbe des Scheunenkellers
zum Teil lose



Bild 35: Dachkonstruktion des Scheunengebäudes;
zum Teil Fehlstellen in der Dacheindeckung



Bild 36: Firstziegel auf Scheunendach teilweise fehlend;
keine Dachentwässerung vorhanden



Bild 37: südlicher Gartenbereich (ca. 196 m²)



Bild 38: Fenster vom Nachbargrundstück (Flurstück 122/2)
mit Ausrichtung zum südlichen Gartenbereich des
Bewertungsgegenstandes



Bild 39: Blick vom Gartenbereich in südöstliche Richtung



Bild 40: Blick auf begrünte Freifläche der Dorfkirche Sankt
Georg; vis a vis dem bewertungsgegenständlichen
Grundstück