



Dipl.-Wirtschaftsjur. (FH)

ANDRÉ HUHDORF, LL.M.

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

Hölderlinstraße 68b
98527 Suhl

Tel.: 03681/4 12 13 41

Fax: 03681/4 12 10 59

Mobil: 0172/7 77 22 62

info@immobilienwertfinder.de

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert gem. § 194 BauGB

Gutachten-Nr. 31/2024

AZ: K 23/24



Objekt

Einfamilienhaus freistehend, mit Nebenglass
2 Vollgeschosse, Kriechkeller auf Teilfläche, nicht ausgebautes
Dachgeschoss, Grundstücksgröße 748 m²

Adresse

Alte Hauptstraße 58, 98553 Schleusingen OT Hinternah

Flur; Flurstücke

4; 587/146, 146/7

Wertermittlungstichtag/
Qualitätsstichtag

22.10.2024

Erstellungsdatum

27.11.2024

In Sachen

Rhön-Rennsteig-Sparkasse Meiningen/Suhl ./. bekannt,
wg. Zwangsversteigerung

Ausfertigung/Seitenzahl

Ausfertigung Nr. 1 von 3 / 42 Seiten zuzügl. Anlagen



Zusammenfassung des Wertermittlungsergebnisses

Alte Hauptstraße 58, 98553 Schleusingen OT Hinternah

Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgte aus dem Sachwert, der im Sachwertverfahren ermittelt wurde. Dieses Verfahren eignet sich insbesondere für Liegenschaften, bei denen die Ersatzbeschaffungskosten nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs preisbestimmend sind. Ein- und Zweifamilienwohnhäuser werden vom Grundstücksmarkt als klassische Sachwertobjekte angesehen und bewertet. Weiterhin besteht eine hohe Wahrscheinlichkeit zur zukünftigen Eigennutzung des Objektes, die einen weiteren Grund zur Anwendung des Sachwertverfahrens darstellt.

Die Plausibilisierung des Sachwertes erfolgte durch Anwendung des Ertragswertverfahrens.

Am Objekt besteht insbesondere im Obergeschoss erhöhter Sanierungs- und Instandhaltungstau, der durch Ansatz angemessener Sanierungskosten gewürdigt wurde.

Der Verkehrswert beträgt zum Wertermittlungstichtag 22.10.2024

71.000,00 €.

Aufgeteilt auf die Versteigerungsobjekte, die zusammenhängend eine wirtschaftliche Einheit bilden, ergeben sich folgende fiktive Wertansätze:

Versteigerungsobjekt Nr. 1 – Flst. 587/146 59.700,00 €

Versteigerungsobjekt Nr. 2 – Flst. 146/7 11.300,00 €

Schätzung des Zubehörs

Einbauküche mit Geräten: 3.000,00 €

Eingelagerte Fenster und Haustür (fabrikneu): 2.900,00 €



André Huhndorf

Suhl, den 27.11.2024



KURZBERICHT zum Objekt

Grundstücksgröße 748 m²

Alte Hauptstraße 58, 98553 Schleusingen OT Hinternah

Objektart:

Einfamilienhaus freistehend, mit Nebenglass



- a) Lage: Grundstück in Kernlage des Ortes Hinternah, Innenbereich, an Nebenstraße innerhalb eines Wohngebietes, angrenzende Wohnbebauung mit Altbestand an EFH und ZFH
- b) baul. Zustand: Einfamilienhaus:
Bj. ca. 1900
Fachwerkbauweise (baul. Zustand weitestgehend intakt), Schieferfassade, 2021-2022 begonnene Sanierungsarbeiten im EG, **Sanierung im EG zu 83,4 % abgeschlossen, OG nahezu vollständig unsaniert, Objekt in unfertigem Zustand mit weiterhin hohem Sanierungsbedarf, langfristig einzuplanender Sanierungsbedarf an Dach und Fassade**

Wohnfläche: EG: ca. 97,40 m²
OG: ca. 76,70 m²

Raumaufteilung:

EG (Vollgeschoss): 3 Zimmer, Flur, Küche, Bad

OG (Vollgeschoss): 4 Zimmer, Flur, Bad, Heizungsraum

Nebenglass (Scheune/Stall):

Bj. ca. 1900

älteres landwirtschaftliches Nutzgebäude in **mäßigem baulichen Zustand**, Mix aus Fachwerk- und Massivbauweise

Nutzfläche: ca. 88 m²

Carport:

Holzständerkonstruktion, Bj. 2021, Dacheindeckung Trapezblech
Fläche überdacht ca. 16 m²

Außenanlagen unterdurchschnittlich gestaltet



- c) Bauauflagen:
 - Bauauflagen wurden nicht erlassen,
 - baubehördliche Beschränkungen o. Beanstandungen liegen nicht vor
- d) Hausschwamm: Verdacht auf Hausschwammbefall besteht bei oberflächlicher Betrachtung nicht

Feststellungen gemäß Gerichtsauftrag

- a) Altlastenverdacht: auf Grundlage der Ortsbesichtigung hat sich kein Altlastenverdacht ergeben
- b) Bezirksschornsteinfeger: Johannes Albrecht (Bezirksschornsteinfegermeister)
Elgersburger Straße 3
98693 Ilmenau OT Manebach
- c) Verwalter: nicht vorhanden
- d) Mieter oder Pächter: Grundstück ist nicht vermietet oder verpachtet
- e) Wohnpreisbindung
gem. § 17 WoBindG: keine Wohnpreisbindung
- f) Gewerbebetrieb: kein Gewerbebetrieb ansässig
- g) nicht bewertete Maschinen und
Betriebseinrichtungen: keine bewertbaren Maschinen und Betriebs-
einrichtungen vorhanden
- h) Energieausweis bzw. Energiepass: es wurde kein Energieausweis oder Energiepass
erstellt



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben.....	7
1.1. Auftragsinhalt und Auftragsabwicklung.....	7
1.2. Grundbuchangaben.....	8
2. Grund- und Bodenbeschreibung.....	8
2.1. Lageinformation.....	8
2.1.1. Makrolage (großräumige Lage).....	8
2.1.2. Mikrolage (kleinräumige Lage).....	10
3. Zustandsmerkmale des Grundstückes.....	12
3.1. Gestalt und Form, Größe, Nutzung.....	12
3.2. Erschließung.....	13
3.3. Privatrechtliche Situation.....	13
3.4. Öffentlich-rechtliche Situation.....	14
3.4.1. Bauplanungsrecht.....	14
3.4.2. Bauordnungsrecht.....	14
4. Beschreibung der baulichen Anlagen/Außenanlagen.....	15
4.1. Vorbemerkung.....	15
4.2. Gebäudeübersicht.....	15
4.3. Beschreibung Einfamilienhaus.....	16
4.3.1. Gebäudeart, Form, Nutzung, Baujahr, Sanierungen.....	16
4.3.2. Konstruktionsart, Flächen, Raumaufteilung.....	16
4.3.3. Gebäudeausstattung.....	18
4.3.4. Technische Ausstattung, Energetischer Standard.....	18
4.3.5. Beurteilung des baulichen Zustandes, Sanierungsbedarf.....	19
4.4. Beschreibung Nebengelass (Scheune/Stall).....	21
4.4.1. Ansicht, Gebäudeart, Nutzung, Baujahr.....	21
4.4.2. Konstruktionsart, Fläche, Rauminhalt.....	21
4.4.3. Gebäudeausstattung.....	22
4.4.4. Technische Ausstattung.....	22
4.4.5. Beurteilung des Zustandes.....	22
4.5. Außenanlagen/sonstige bauliche Anlagen.....	23
5. Nutzungsmöglichkeit/Marktgängigkeit des Grundstückes.....	24
6. Ermittlung des Verkehrswertes.....	25
6.1. Grundstücksdaten.....	25
6.2. Verfahrenswahl mit Begründung.....	25
6.3. Bodenwertermittlung.....	26
6.3.1. Merkmale des Bodenrichtwertes.....	26
6.3.2. Auswertung der Bodenrichtwertinformation.....	27
6.3.3. Ableitung von Bodenwert und Korrekturbetrag gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV.....	28
6.4. Wertermittlung im Sachwertverfahren.....	29
6.4.1. Berechnung vorläufiger Gebäudesachwert Wohnhaus.....	29
6.4.1.1. Normalherstellungskosten (NHK) für Einfamilienhaus, Typ 1.32.....	30
6.4.1.2. Ermittlung Restnutzungsdauer.....	31
6.4.2. Vorläufiger Sachwert für Kellergeschoss.....	31
6.4.3. Vorläufiger Sachwert für Nebengelass (Scheune/Stall).....	31
6.4.4. Vorläufiger Sachwert für Carport.....	32
6.4.5. Ableitung des vorläufigen Sachwertes.....	32
6.4.6. Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes durch Sachwertfaktor.....	32
6.4.7. Objektspezifische Grundstücksmerkmale gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV.....	33
6.4.7.1. Sanierungskosten.....	33
6.4.7.2. Entsorgungskosten für Unrat	35



6.4.7.3. Asbestanteil	35
6.4.7.4. Korrektur Bodenwert.....	35
6.4.8. Ableitung des Sachwertes.....	35
6.5. Wertermittlung im Ertragswertverfahren.....	36
6.5.1. Ableitung des jährlichen Rohertrages.....	37
6.5.1.1. Ableitung der marktüblichen Miete für Wohnungen.....	37
6.5.1.2. Aufstellung zum Rohertrag für das Gesamtobjekt.....	38
6.5.2. Bewirtschaftungskosten.....	38
6.5.3. Liegenschaftszinssatz.....	39
6.5.4. Objektspezifische Grundstücksmerkmale aus Ertragssicht.....	39
6.5.4.1. Ertragsausfall bis zur Herstellung der Vermietbarkeit.....	40
6.5.4.2. Reduzierte Instandhaltungskosten nach Modernisierung.....	40
6.5.5. Ableitung des Ertragswertes.....	40
6.6. Fazit und Wertbegründung.....	41
6.7. Ableitung des Verkehrswertes.....	42
7. Wertermittlungsliteratur/Anlagenverzeichnis.....	43

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1 Flächenberechnung (Wohnfläche, Nutzfläche, Bruttogrundfläche)
- Anlage 2 Grundrisse, Schnitt
- Anlage 3 Fotos zu baul. Anlagen
- Anlage 4 Bodenrichtwertinformationen
- Anlage 5 Auszug Liegenschaftskarte
- Anlage 6 Leitungspläne Wasser/Abwasser, Strom, Gas
- Anlage 7 Überschwemmungskarte

Abkürzungsverzeichnis

Abl.	Amtsblatt
AZ	Aktenzeichen
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Bruttogrundfläche
DG	Dachgeschoss
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
Flst.	Flurstück
GAA	Gutachterausschuss
i.H.v.	in Höhe von
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KG	Kellergeschoss
NFF	Nutzflächenfaktor
Nr.	Nummer
OG	Obergeschoss



1. Allgemeine Angaben

1.1. Auftragsinhalt und Auftragsabwicklung

Art des Bewertungsobjektes:	Einfamilienhaus freistehend, mit Nebenglass
Objektadresse:	Alte Hauptstraße 58, 98553 Schleusingen OT Hinternah
Sachverständiger:	André Huhndorf
Auftraggeber:	Amtsgericht Sonneberg
Aktenzeichen:	K 23/24
Auftragsinhalt/Auftragsgrund:	Verkehrswertermittlung gem. § 194 BauGB im Zwangsversteigerungsverfahren
Betreibende Gläubigerin:	Rhön-Rennsteig-Sparkasse, vertreten durch den Vorstand, Leipziger Straße 4, 98617 Meiningen
Schuldner/-in:	beide bekannt
Datum der Beauftragung:	09.09.2024
Wertermittlungstichtag:	22.10.2024
Ende der Recherche:	24.10.2024
Ortsbesichtigung:	Die Ortsbesichtigung wurde am 22.10.2024 durchgeführt. Sie begann um 10:00 Uhr und endete um 11:30 Uhr. Das Wohnhaus konnte vollständig besichtigt werden. Die Besichtigung der Scheune war, bis auf einen Raum im OG, ebenfalls möglich.
Teilnehmer der Ortsbesichtigung:	Katja Zimmermann (Rhön-Rennsteig-Sparkasse) Peter Werner (Rhön-Rennsteig-Sparkasse) André Huhndorf
Herangezogene Unterlagen:	<ul style="list-style-type: none">• Bodenrichtwertinformation, Stichtag 01.01.2024• Liegenschaftskarte (geoproxy)• Grundbuchauszug Blatt Nr. 2239 vom 26.08.2024• Auskunft Denkmalschutz, Baulasten, Flurbereinigungsverfahren• Straßenkarte, Stadtplan• Grundstücksmarktbericht 2023 zu Sachwertfaktoren• Auskunft ZWAS zur Wasser- und Abwassersituation• Auskunft TEN zum Leitungsverlauf Strom, Gas• bauplanungsrechtliche Auskunft der Stadt Schleusingen



1.2. Grundbuchangaben

Grundbuch von:	Hinternah			
Blatt:	2239			
Gemarkung:	Hinternah			
Bestandsverzeichnis:	<u>Flur</u>	<u>Flurstücke</u>	<u>Wirtschaftsart und Lage</u>	<u>Größe in m²</u>
	4	146/7	Erholungsfläche, An der alten Hauptstraße	354
		587/146	Gebäude- und Freifläche, Hinternah, Alte Hauptstraße 58	394
Abteilung I (Eigentümer):	bekannt			
Abteilung II (Belastungen):	<u>Zwangsversteigerungsvermerk</u>			
Abteilung III (Grundpfandrechte):	Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berück- sichtigt.			

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1. Lageinformation

Bundesland:	Thüringen
Region:	Südthüringen
Landkreis:	Hildburghausen
Stadt:	Schleusingen
Ortsteil:	Hinternah
Einwohner Landkreis:	61.329 (Stand 31.12.2023)
Einwohner Stadt Schleusingen:	10.449 (Stand 31.12.2023)
Einwohner Hinternah:	1.346 (Stand 2023)

2.1.1. Makrolage (großräumige Lage)

Image/Räumliche Funktion des Ortes: Schleusingen ist eine Kleinstadt an der Südseite des Thüringer Waldes, zu der insgesamt 17 Ortsteile gehören. Das Erscheinungsbild des Ortes prägen kleinstädtisch angelegte Strukturen mit dem Marktplatz, der sich inmitten von zahlreichen historischen Gebäuden befindet. Teil des Stadtkernes ist die Bertholdsburg als Wahrzeichen der Stadt. Gleichzeitig verfügt die Stadt über eine gut entwickelte Infrastruktur mit ausreichenden Versorgungsmöglichkeiten und breitem Angebot an Schulformen.

Die Wirtschaftsstruktur ist solide aufgestellt und besteht aus Unternehmen verschiedenster Branchen. Insbesondere Unternehmen der Glasindustrie, Oberflächenbeschichtung, Metall- und Kunststoffbranche haben sich am Standort niedergelassen. Darüber hinaus existiert ein Handelszentrum mit Baumarkt, Supermarkt, Discounter, Bekleidungshandel, etc.

Für den ca. 1,5 km entfernten Ortsteil Hinternah, der gleichzeitig bevölkerungsreichster Ortsteil ist, sind dörfliche Strukturen charakteristisch. Innerhalb des Ortsteiles besteht ein Mix aus



	<p>Wohnbebauung und kleineren Gewerbeeinheiten. Die maßgebliche Bebauung setzt sich aus Ein- und Zweifamilienhäusern zusammen. Die Infrastruktur im Ort ist mäßig entwickelt, profitiert jedoch von der Nähe zur Stadt Schleusingen, deren Infrastruktur gut ausgebaut wurde.</p>
Demografische Struktur:	<p>Die Bevölkerung im Landkreis Hildburghausen setzt sich wie folgt zusammen: (Stand 31.12.2022, Quelle Thür. Landesamt für Statistik):</p> <ul style="list-style-type: none">• unter 18 Jahre: 15,30 %• über 65 Jahre: 26,60 % <p>Der Bundesdurchschnitt beträgt in 2022: (Quelle Destatis, Stand 31.12.2022)</p> <ul style="list-style-type: none">• unter 18 Jahre: 16,80 %• über 65 Jahre: 22,10 % <p>Im Vergleich mit dem Bundesdurchschnitt wird deutlich, dass etwas weniger jugendliche Personen im Landkreis Hildburghausen leben, dafür jedoch mehr Senioren. Aus der gegebenen demografischen Situation leiten die statistischen Prognosen für die kommenden Jahren eine weiter abnehmende Bevölkerungszahl ab. Für den Immobilienmarkt lässt sich hieraus eine stagnierende Nachfrage ableiten.</p>
Kaufkraft/Arbeitsmarkt:	<p>Das durchschnittliche verfügbare Jahresnettoeinkommen in Höhe von ca. EUR 24.235,00 € je Einwohner lag im Landkreis Hildburghausen (Quelle Thür. Landesamt für Statistik) im Jahr 2022 unter dem Niveau des Bundesdurchschnitts in Höhe von 26.845,00 € (Quelle Destatis) und war somit um ca. 9,80 % niedriger.</p> <p>Die Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen beträgt im Landkreis Hildburghausen 3,7 % (Stand 2022) und liegt somit unter dem Niveau des Bundesdurchschnitts von 5,3 %. (Quelle: Statistik Bundesagentur für Arbeit)</p> <p>Der Arbeitsmarkt in der Region zeigt sich robust, was vorrangig auf zahlreiche Tagespendler zurückzuführen ist, die im benachbarten Bundesland Bayern arbeiten, da dort hohe Nachfrage nach Arbeitskräften besteht. Zudem nimmt auf dem regionalen Arbeitsmarkt die Nachfrage nach Fachkräften stetig zu.</p> <p>Am Immobilienmarkt wirkt die Entwicklung des Arbeitsmarktes langfristig positiv und führt zu höheren Preisniveaus, während die schwache Kaufkraft die Nachfrage dämpft.</p>
Verkehrsnetzanbindung:	<p><u>Autobahnanbindungen:</u> Auffahrt auf A 73 (ca. 1 km entfernt)</p> <p><u>Landesstraße:</u> L 3004 (in unmittelbarer Objektnähe)</p> <p><u>Bahnhöfe:</u> Suhl, regionaler Zugverkehr (ca. 13 km entfernt) Coburg, überregionaler Zugverkehr (ca. 31 km entfernt)</p>



- Infrastruktur der Stadt Schleusingen (öffentl. Einrichtungen, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten):
- 7 Kindertagesstätten
 - 1 staatliche Grundschule (2 Standorte)
 - 1 staatliche Gemeinschaftsschule
 - 2 AWO-Seniorenwohnheime
 - geringe Anzahl an Allgemeinärzten und Fachärzten
 - Lebensmittelmärkte vorhanden

Analyse Standortqualität:

Die Bewertung der Standortqualität richtet sich maßgeblich nach den Entwicklungsaussichten des Standortes und der Region. Positive Auswirkungen auf die zukünftige Entwicklung des Standortes haben die gut entwickelte Infrastruktur, die niedrigen Lebenshaltungskosten, die stabile Wirtschaftsstruktur, der niedrigen Arbeitslosenquote und der guten Verkehrsanbindung. Negative Konsequenzen ergeben sich für den Standort aus der ungünstigen Einkommenssituation und der schon bestehenden bzw. der noch zu erwartenden Überalterung der Bevölkerung. Nach Würdigung aller Einflussfaktoren lässt sich für den regionalen Immobilienmarkt mittelfristig eine stagnierende Entwicklung ableiten, woraus sich die Bewertung der Standortqualität mit „**noch gut**“ ableitet.

2.1.2. Mikrolage (kleinräumige Lage)

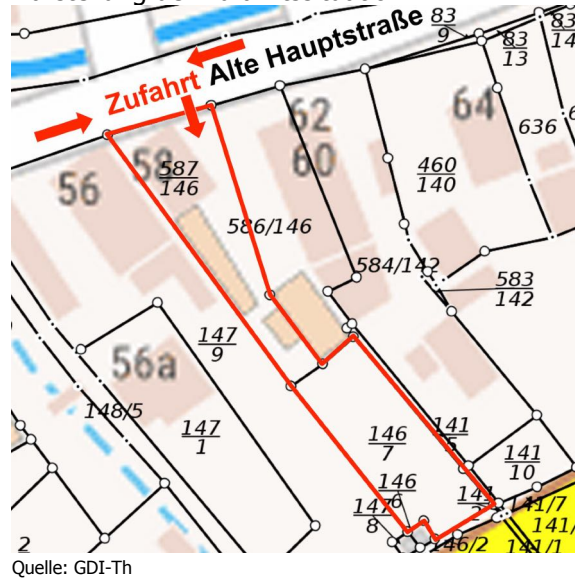
- | | |
|---|---|
| Objektlage: | Kernlage an Nebenstraße innerhalb eines Wohngebietes |
| Erreichbarkeit: | zu Fuß und per PKW problemlos möglich |
| Nähe zu öffentl. Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten im Ort: | <u>Kindertagesstätte:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Kita ca. 700 m entfernt <u>Schulen:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Grundschule ca. 700 m entfernt <u>Einkaufsmöglichkeiten:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Dorfladen ca. 200 m entfernt |
| Einsehbarkeit: | aus allen Richtungen einsehbar |
| Nachbarschaft: | überwiegend wohnbauliche Nutzung |
| Aussicht: | mäßige Aussicht, beschränkt auf benachbarte Bebauung |
| Fernsicht: | nicht gegeben |
| Ausrichtung: | Nord/Nordost |
| Besonnung: | mäßig |
| Emissionsbelastung: | geringe Belastung durch Schadstoffe und Verkehrslärm, da Alte Hauptstraße vorwiegend von Anwohnern genutzt wird und Ortsdurchfahrt L3004 ca. 70 m entfernt verläuft |
| Umgebungsbebauung: | nördlich: Verkehrsfläche Alte Hauptstraße
westlich: wohnbaulich genutzte Fläche
südlich: Hausgartenland
östlich: wohnbaulich genutzte Fläche |
| Topografie: | eben |
| Höhenlage zum Weg: | identisches Höhenniveau |
| Parkmöglichkeit: | 1 Stellplatz an östlicher Grundstücksgrenze vorhanden |



Zufahrt:

von Alte Hauptstraße aus möglich

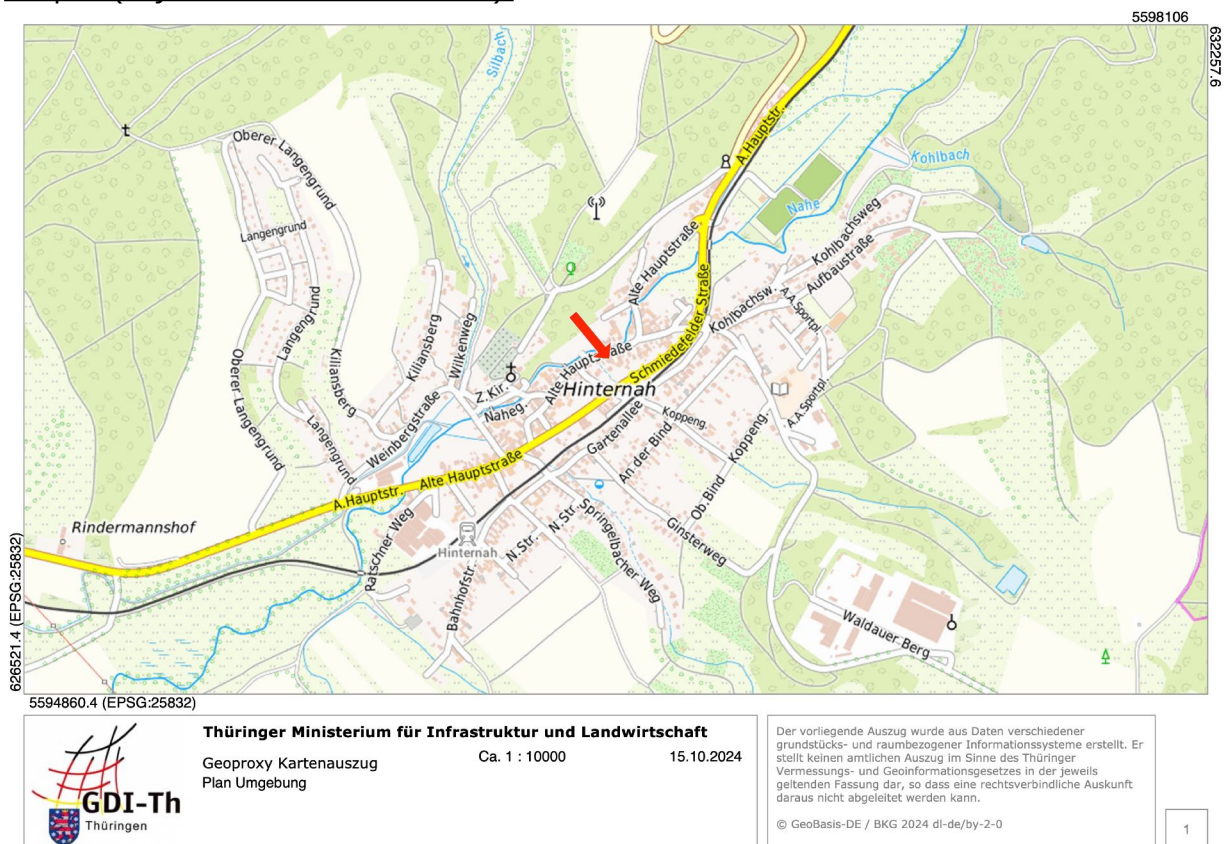
Darstellung der Zufahrtssituation



Lagebewertung:

noch gute Mikrolage

Ortsplan (Objekt markiert mit rotem Pfeil):





Umgebungskarte Verkehrsnetz (Objekt markiert mit rotem Pfeil)



3. Zustandsmerkmale des Grundstückes

3.1. Gestalt und Form, Größe, Nutzung

Gestalt:

Das Grundstück hat einen unregelmäßigen, länglich schmalen Zuschnitt, der die Nutzbarkeit einschränkt, da sich die ohnehin schon geringe Breite im Bereich der Grundstücksmitte auf ca. 5.5 m verschmälert.

Ansicht Grundstück (Quelle Geoproxy)





Form:	<u>Tiefe:</u>	ca. 74 m
	<u>Breite:</u>	ca. 15 m
Größe gesamt:		748 m²
davon bebaut:		ca. 244 m ²
unbebaut:		504 m ²
Grundflächenzahl (GRZ):		0,32
Nutzung:	<ul style="list-style-type: none"> das Wohngebäude befindet sich im nordwestlichen Grundstücksbereich die Freiflächen sind im südlichen Bereich angelegt 	

3.2. Erschließung

Straßenart:	<ul style="list-style-type: none"> Alte Hauptstraße dient als verkehrsberuhigte Nebenstraße, die überwiegend von Anwohnern genutzt wird
Straßenausbau:	<ul style="list-style-type: none"> zweispurig befahrbar, ca. 6 m breit Straßenbelag aus Bitumen – Schwarzdecke Gehweg einseitig vorhanden Straßenbeleuchtung vorhanden Straßenzustand gut
Anbindung an öffentliche Straße:	gesicherte Anbindung, da Grundstück unmittelbar an gewidmete Verkehrsfläche grenzt
Medienversorgung:	Strom, Gas, Trinkwasser
Abwasserentsorgung:	Kleinkläranlage (ca. 3,5 m ³) auf Grundstück vorhanden, mit Überlauf in öffentlichen Mischwasserkanal der Straße Alte Hauptstraße
Offene Grund- u. Verbrauchsgebühren:	gemäß Auskunft des ZWAS vom 15.10.2024 stehen an der Verbrauchsstelle Grund- u. Verbrauchsgebühren i.H.v. 1.090,90 € offen
Internetversorgung:	gem. Telekomauskunft bis zu 100 Mbit/s möglich
Grenzverhältnisse:	<ul style="list-style-type: none"> mehrfache, vom Bewertungsgrundstück ausgehende, Grenzbebauung mehrfache, von Nachbargrundstücken ausgehende, Grenzbebauung
Einfriedungen:	<ul style="list-style-type: none"> im nördlichen Grundstücksbereich nicht vorhanden im südlichen Grundstücksbereich Holzzaun vorhanden
Baugrund:	normaler, tragfähiger Baugrund (kein Baugrundgutachten vorliegend)
Art der Bebauung:	offene Bebauung
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Gesamteinschätzung Erschließungszustand:	Das Grundstück ist vollständig erschlossen .

3.3. Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich (dinglich) gesicherte Belastungen:	<u>Zwangsversteigerungsvermerk</u> ohne Werteinfluss
sonstige (nicht dingliche) Belastungen:	keine Einträge



3.4. Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Hildburghausen vom 29.08.2024 existiert für die betreffenden Flurstücke kein Eintrag im Baulastenverzeichnis (Az. 424/24).
Denkmalschutz:	Die untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Hildburghausen teilte am 26.08.2024 mit, dass für das Grundstück kein Denkmalschutz besteht, da kein Eintrag im Denkmalsbuch vorliegt (Az. III-63/1/Buf/50174/24).
Flurbereinigung:	Das Flurstück ist gemäß schriftlicher Auskunft des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation vom 16.09.2024 in kein Flurbereinigungsverfahren einbezogen.

3.4.1. Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Für den Ort Hinternah existiert kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die Zulässigkeit der Bebauung ist nach der Vorschrift § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen, die das Bauen im unbeplanten Innenbereich regelt. Demnach sind Vorhaben dann zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baul. Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.
sonstige Satzungen:	nicht vorhanden
Lage im Überschwemmungsgebiet: (Karte siehe Anlage 7)	In ca. 8 m Entfernung zum Objekt verläuft das Fließgewässer Nahe, bei dem es sich um ein Gewässer II. Ordnung handelt. Gemäß Überschwemmungskarte befindet sich das Wohnhaus vollständig im Überschwemmungsgebiet der Nahe. Als Folge ergibt sich für die betroffenen Flächen die Konsequenz der Nichtbebaubarkeit . Auf bereits bebauten Flächen ist die Weiternutzung der existierenden Gebäude vom Bestandsschutz gesichert.
Entwicklungszustand:	baureifes Land im Sinne des § 3 Abs. 4 ImmoWertV, das nach öffentlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar ist
Tatsächliche Nutzung:	Das Gebiet hat den Charakter eines allgemeinen Wohngebietes. Gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Die tatsächliche Nutzung als Einfamilienhaus steht der rechtlich zulässigen Nutzung nicht entgegen.

3.4.2. Bauordnungsrecht

Das auf dem Grundstück stehende Gebäude wurde im Ursprung ca. 1900 erbaut. Die Wertermittlung basiert auf der Grundlage der realisierten Vorhaben. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung der ausgeführten Vorhaben mit der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde nicht geprüft. Offensichtliche erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle und formelle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.



4. Beschreibung der baulichen Anlagen/Außenanlagen

4.1. Vorbemerkung

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Daten aus den vorliegenden Unterlagen und Hinweisen während des Ortstermins. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der gegebenenfalls vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

4.2. Gebäudeübersicht





4.3. Beschreibung Einfamilienhaus

4.3.1. Gebäudeart, Form, Nutzung, Baujahr, Sanierungen

Ansicht



Gebäudeart:

- Einfamilienhaus freistehend, Kriechkeller auf Teilfläche, 2 Vollgeschosse
Dachboden nicht ausgebaut
EG teilsaniert, OG unsaniert

Nutzung:

- in sanierten Bereichen zur Wohnnutzung geeignet
- in unsanierten Bereichen besteht Fertigstellungsaufwand
- derzeit unbewohnt

Baujahr:

ca. 1900

erfolgte Sanierungsarbeiten im Zeitraum 2021/22:

- Trockenlegung des Gebäudesockels durch Einbringung einer Horizontalsperre
- Erneuerung der Heizungsinstallation (Rohre, Heiztherme, Wandheizkörper im EG)
- Erneuerung der Elektroinstallation im EG
- Erneuerung der Sanitärinstallation (teilweise nicht fertiggestellt)
- Erneuerung des Bades im EG inkl. sanitärer Anlagen
- Trockenbauarbeiten im EG (teilweise nicht fertiggestellt)
- Einbau von doppelt verglasten Kunststofffenstern im EG
- Fußbodenarbeiten im EG (teilweise nicht fertiggestellt)

4.3.2. Konstruktionsart, Flächen, Raumaufteilung

Geschossanzahl:

- Kriechkeller als Hochwasserschutz auf Teilfläche mit eingeschränkter Nutzbarkeit
- Erdgeschoss als Vollgeschoss
- Obergeschoss als Vollgeschoss
- nicht ausgebautes Dachgeschoss/Dachboden

Konstruktionsart:

überwiegend Fachwerkbauweise, Gefache aus Stroh/Lehm-Füllung

Gründung:

Streifenfundament

Wandstärke:

Außenwände: 16 cm - 27 cm

Innenwände: 16 cm - 23 cm



Innenwände:	überwiegend Fachwerkbauweise
Aufbau der Innenwände:	
EG:	Trockenbau-Vorsatzschale, verkleidet mit Gipskartonplatten (tlw. nicht fertiggestellt)
OG:	ursprünglicher Aufbau mit Stroh-Lehmputz (schlechte Oberflächenqualität)
Dämmung:	
Außenwände:	<ul style="list-style-type: none"> • überwiegend ungedämmt • an Westseite Innendämmung mit Mineralwolle
letzte Geschossdecke:	nicht gedämmt
Dach:	nicht gedämmtes Kaltdach
Fassadengestaltung:	<ul style="list-style-type: none"> • Naturschieferverkleidung an Ost-, Nord- u. Westseite • Asbestschiefer an Südseite
Sockel:	Buntsandstein (tlw. verputzt)
Dach:	
Form:	Satteldach
Konstruktion:	Holzdachstuhl (vermutl. aus Bj. 1900), Kaltdach
Eindeckung:	Betondachsteine mit rauer Oberfläche (vermutl. Bj. 1970)
Geschossdecken Aufbau:	
KG/EG	<ul style="list-style-type: none"> • Holzbalkendecke auf nicht unterkellerten Teil • Hohlkörper-Betondecke auf unterkellerten Teil
EG/OG/Dachboden	<ul style="list-style-type: none"> • Holzbalkendecke
Fußbodenaufbau:	
KG:	<ul style="list-style-type: none"> • unbefestigter und betonierter Teil
EG:	<ul style="list-style-type: none"> • Betonestrich auf unterkellerten Teil • überwiegender Teil als Balkenlage
OG:	<ul style="list-style-type: none"> • Balkenlage
Drempel:	nicht vorhanden
Raumhöhen:	
KG:	1.25 m
EG:	2.27 m
OG:	2.22 m – 2.50 m
Wohnfläche:	Gesamt: <u>ca. 174,1 m²</u>
(siehe Anlage 1)	EG: ca. 97,4 m ² (davon 18,8 m ² in Scheune+Anbau)
	OG: ca. 76,7 m ²
Bruttogrundfläche:	Gesamt: <u>ca. 264,0 m²</u>
(siehe Anlage 1)	
Raumaufteilung:	
EG:	2 Flure, Küche, Bad, 3 Zimmer
OG:	2 Flure, Bad, Heizungsraum, 4 Zimmer
Dachgeschoss/Boden:	1 unausgebauter Bodenraum



4.3.3. Gebäudeausstattung

Dachentwässerung:

Rinne/Fallrohr aus Blech (veraltet)

Fenster:

EG:

- Kunststofffenster, zweifach Wärmeschutzverglasung (erneuert in 2021)

OG:

- Kunststofffenster, zweifach ISO-Verglasung (veraltet)
- teilweise veraltete, einfach verglaste Holzfenster
- fabrikneue Fenster (Schüco, Bj. 2021) für den Einbau im OG eingelagert

Sonnenschutz:

- Kunststofffenster mit Rollläden mit Gurtband
- Holzfenster ohne Sonnenschutz

Fensterbänke:

innen:

MDF-Platte

außen:

Aluminium beschichtet

Türen:

Hauseingangstür:

- veraltete Sperrholztür eingebaut
- fabrikneue Haustür im EG eingelagert

Hintereingangstür:

Kunststofftür mit Glasfüllung

Innentüren:

- überwiegend veraltete Holztüren
- im EG vereinzelt neue Röhrenspantüren

Treppe:

Holztreppe, Breite 83 cm, mit Handlauf aus Holz (veraltet und verschlissen)

Wandbeschichtung:

EG:

Farbanstrich in fertiggestellten Räumen

OG:

Putz mit Farbanstrich (schlechte Qualität)

Deckengestaltung:

EG:

Farbanstrich tlw. vorhanden

OG:

Putz mit Farbanstrich (schlechte Qualität)

Sanitärraum Bad (EG):

Ausstattung:

Hänge-WC, Waschtisch, Dusche, Wanne, Handtuchheizung

Boden-/Wandbelag:

Vinylplatten

Zustand:

zeitgemäß modern, diverse Anschluss- und Fertigstellungsarbeiten an Dusche und Fugen erforderlich

Bodenbeläge:

EG:

- Mix aus Laminat und Vinylboden
- Laminatbelag teilweise in schlechtem Zustand

OG:

- ohne Belag (Holzdielen als Trägerschicht)

4.3.4. Technische Ausstattung, Energetischer Standard

Heizung:

- **zentrale Wärmeversorgung über** Brennwertgastherme, Fabr. Bosch, Typ Condens 5300i WM, ca. 24 kW, Bj. 2021
- thermostatgesteuerte Wandheizkörper im EG
- Heizleitungen erneuert im gesamten Objekt

**Warmwasserversorgung:**

Warmwasserspeicher, der über Heiztherme betrieben wird

Elektroinstallation:

- erneuert im EG
- veralteter Standard im OG

Energetischer Standard:

Für das Gebäude liegt kein Energieausweis vor.

Der energetische Standard von Gebäuden ergibt sich aus der Gesamtheit aller Maßnahmen zur Einsparung von Energie. Am Gebäude wurden bislang Maßnahmen in äußerst geringem Umfang zur Verbesserung der Energieeffizienz durchgeführt. Sie beschränken sich im wesentlichen auf den Einbau von Fenstern mit Wärmeschutz-Verglasung im EG sowie der Einbau einer neuen Heizungsanlage. Als völlig unzureichend wird die Dämmung der Außenwände und der letzten Geschossdecke bzw. des Daches erachtet.

Der energetische Standard des Gebäudes zum Wertermittlungstichtag **reicht nicht aus**, um die gesetzlichen Vorschriften zu erfüllen.

4.3.5. Beurteilung des baulichen Zustandes, Sanierungsbedarf**Gesamteindruck:**

Der äußere Zustand des Gebäudes lässt darauf schließen, dass die im Jahr 2021 begonnenen Modernisierungsarbeiten bislang nicht abgeschlossen wurden. Lediglich die Räume Küche, Bad, Schlafzimmer und ein weiteres Zimmer des Erdgeschosses sind nahezu fertiggestellt. Weiterer Fertigstellungsbedarf besteht im Wohnzimmer des EG sowie im Flurbereich.

Das Obergeschoss befindet sich im unsanierten Zustand. Es wurden lediglich Arbeiten in geringem Umfang an Elektro-, Heizungs- und Sanitärinstallation begonnen.

Zusammenfassend wird der Fertigstellungsaufwand als hoch eingeschätzt, da sowohl im Innenbereich als auch an äußeren Bauteilen wie Fassade, Fenster und Dach Sanierungsstau besteht.

Das Gebäude ist **teilsaniert** und es besteht **weiterhin umfangreicher Sanierungsbedarf**.

Baumängel und Bauschäden:

Baumängel und Bauschäden werden hier nur insoweit erwähnt, wie sie zur Ortsbesichtigung offensichtlich waren. Zerstörende Maßnahmen am Bauwerk zur genaueren Untersuchung wurden nicht vorgenommen. Es wurden bei oberflächlicher Betrachtung keine gravierenden Baumängel oder -schäden festgestellt.

Am Gebäude bestehen eine Vielzahl von altersbedingten Verschleißerscheinungen (schadhafte Fassadenverkleidung, vermutlich schadhafte Dacheindeckung u. Dachentwässerung, Treppe), die im Rahmen der begonnen Generalsanierung ohnehin durch Erneuerung der Bauteile beseitigt werden.

Gesamteindruck:

Die Bausubstanz befindet sich aufgrund der Erkenntnisse der äußeren Begutachtung in **altersbedingt befriedigendem Zustand**.

**Sanierungsbedarf:**

Die nachstehend aufgeführten Sanierungsarbeiten erfüllen keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern sollen lediglich einen groben Überblick zum zu erwartenden Umfang geben.

EG:

- im Wohnzimmer Trockenbauarbeiten abschließen, Wandverkleidung u. Bodenbelag anbringen, Heizungs- u. Elektroinstallation fertigstellen
- im Flur Wandverkleidung u. Bodenbelag anbringen, Treppe aufarbeiten
- im Bad Fugenarbeiten und Anschlussarbeiten der Dusche durchführen

OG:

- vollständige Generalsanierung der Innenräume

Sonstige Arbeiten:

- Türen erneuern (Haustür bereits vorhanden, jedoch noch nicht eingebaut)
- Fenster im OG erneuern (bereits vorhanden, jedoch noch nicht eingebaut)
- Fassade erneuern (inkl. Wärmedämmung)
- Dacheindeckung, evtl. Dachkonstruktion u. Dachentwässerung erneuern, Dachdämmung anbringen



4.4. Beschreibung Nebenglass (Scheune/Stall)

4.4.1. Ansicht, Gebäudeart, Nutzung, Baujahr

Ansicht

**Gebäudeart:**

zweigeschossiges Lagergebäude, vormals landwirtschaftlich genutzt, Satteldach, nicht unterkellert

Nutzung:

- Lager- und Werkstattzwecke
- kleingliedrige Raumaufteilung und niedrige Deckenhöhen erlauben lediglich eingeschränkte Nutzbarkeit

Baujahr:

ca. 1900

4.4.2. Konstruktionsart, Fläche, Rauminhalt

Geschossanzahl:

Erdgeschoss
Obergeschoss (Teilbereiche hiervon ausschließlich von außen mit Anlegeleiter erreichbar)

Konstruktionsart:

EG:

Massivbauweise (Mix aus Ziegelstein u. Hohlblockstein)

OG:

Holzständer- bzw. Fachwerkbauweise

Gründung:

Streifenfundament

Dämmung:

nicht vorhanden

Fassadengestaltung:

überwiegend Holzverschalung, tlw. unverputztes Mauerwerk

Dach:

Form:

- Satteldach

Konstruktion:

- Holzdachstuhl

Eindeckung:

- Betondachsteine, rot (vermutl. Bj. 1970)

Geschossdecke:

Mix aus Holzbalkendecke und Stahlträger-Betondecke

Fußbodenaufbau:

Beton

Raumhöhe:

2.15 m – 2,20 m

**Nutz-/Nebenflächen:**

(siehe Anlage 1)

Gesamt: ca. 88,0 m²**Bruttogrundfläche:**

(siehe Anlage 1)

Gesamt: ca. 101,0 m²**Raumaufteilung:**

- EG: 3 Lagerräume, 1 Wohnraum (zugeordnet zum Wohnhaus)
- OG: 3 Lagerräume

4.4.3. Gebäudeausstattung**Dachentwässerung:**

nicht vorhanden

Fenster:

einfach verglaste Holzfenster (veraltet)

Sonnenschutz:

nicht vorhanden

Fensterbänke:

außen:

Alu

innen:

gemauerte Absätze

Tore:

2 Holztore zweiflüglig (marode)

Türen:

Holztüren (marode)

Treppe:

Außentreppe zwischen EG und OG als Holzkonstruktion

Bodenbelag:

Betonboden

Wandbeschichtung:

Putz mit Farbanstrich (Zustand schlecht)

Deckengestaltung:

Putz mit Farbanstrich (Zustand schlecht)

4.4.4. Technische Ausstattung**Heizung:**

nicht vorhanden

Wasserversorgung:

nicht vorhanden

Elektroinstallation:

veraltet

4.4.5. Beurteilung des Zustandes**Energetischer Standard:**

unerheblich, weil Gebäude unbeheizt

Gebäudezustand:**mäßiger Zustand,**
lediglich geeignet für untergeordnete Nutzungsarten**Sanierungsbedarf:**

nicht gegeben bei Fortführung der bisherigen Nutzung als Kaltlager

Baumängel und Bauschäden:

- altersbedingter Verschleiß
- Bauschäden bei oberflächlicher Betrachtung nicht vorhanden



4.5. Außenanlagen/sonstige bauliche Anlagen

Carport:

Ansicht:



- Holzständerkonstruktion (Bausatz)
- mit verzinkten Metallhülsen im Boden verankert
- 3,0 m x 5,3 m
- Dacheindeckung aus Trapezblechdachelementen
- Boden unbefestigt

2 Gartenlauben:

Ansicht:



- wirtschaftlich verbrauchte, abbruchreife Bausubstanz in schlechtem Zustand

Freiflächen:

Ansicht:



- ungestaltete Grünflächen, tlw. Obstbäume als Bepflanzung
- Ablagerungen von Unrat, etc.

Fertigstellungsaufwand:

- Zugangsflächen/Parkflächen befestigen/pflastern
- Eingangsbereich funktionsgerecht fertigstellen
- marode Bausubstanz freilegen
- Unrat und Schutt beseitigen
- Einfriedung herstellen
- Gestaltung der Grünflächen

5. Nutzungsmöglichkeit/Marktgängigkeit des Grundstückes

Die Marktgängigkeit eines Grundstückes ist stark abhängig von seinen zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten bzw. seiner Drittverwendungsfähigkeit. Spezielle Nutzungen, die sich auf einen konkreten Zweck festlegen, schränken die Marktgängigkeit ein, während vielseitig nutzbare Grundstücke häufiger am Markt nachgefragt sind und leichter platziert werden können.

Das Wohnhaus eignet sich aufgrund der Grundrissgestaltung und der Größe vorwiegend für die Nutzung als **Einfamilienhaus**. Alternative Nutzungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht in Betracht zu ziehen.

Die Marktgängigkeit wird durch eine Vielzahl von Faktoren beeinflusst. Hierzu zählen die bereits erwähnten Standortfaktoren und die Objekteigenschaften. Die großräumige Lage wurde mit noch gut bewertet, weil Infrastruktur und Verkehrsanbindung trotz ländlicher Umgebung akzeptabel sind. Das Wohnhaus befindet sich in noch guter Mikrolage, da die Erschließung über eine schwach befahrene Nebenstraße erfolgt und der Ortskern von Objekt aus fußläufig erreichbar ist.

Die Objekteigenschaften sind als befriedigend zu bewerten, weil die bauliche Anlage im derzeitigen Zustand lediglich teilsaniert ist und weiterhin hoher Sanierungsbedarf besteht. Die zu erbringenden Fertigstellungsarbeiten werden als umfangreich eingestuft.

Am regionalen Markt besteht Nachfrage nach Grundstücken mit freistehenden Einfamilienhäusern. Für erforderliche Fertigstellungsmaßnahmen werden, gerade im Hinblick auf die derzeitig exorbitant gestiegenen Baupreise, vom Markt angemessene Abschläge vorgenommen.

Nach Auswertung der Standortfaktoren sowie der besonderen Objektmerkmale wird die Marktgängigkeit der Liegenschaft als **mäßig** eingeschätzt.



6. Ermittlung des Verkehrswertes

6.1. Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 98553 Schleusingen OT Hinternah, Alte Hauptstraße 58 zum Wertermittlungsstichtag 22.10.2024 ermittelt.

<u>Grundbuch</u>	<u>Blatt</u>	<u>Gemarkung</u>	<u>Flurstücke</u>	<u>Fläche</u>
Hinternah	2239	Hinternah	587/146	394 m ²
			146/7	354 m ²

6.2. Verfahrenswahl mit Begründung

Ziel der Anwendung eines oder mehrerer Wertermittlungsverfahren soll sein, den Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB zu ermitteln, der die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und die sonstigen Umstände des Einzelfalles berücksichtigt und ihnen gerecht wird.

Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert 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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes stehen grundsätzlich drei Wertermittlungsverfahren zur Verfügung:

- **das Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV)**
- **das Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV)**
- **das Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26 ImmoWertV)**

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes besteht die Möglichkeit, eines oder mehrere dieser Verfahren anzuwenden (§ 6 Abs. Satz 1 ImmoWertV). Hierbei soll die Wahl auf das Verfahren fallen, welches der Art des Wertermittlungsobjekts entspricht und die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten sowie die sonstigen Umstände des Einzelfalles berücksichtigt.

Das **Sachwertverfahren** (gem. §§ 35-39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem Wert der Gebäude (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen) und dem Wert der Außenanlagen ermittelt. Anwendung findet das Sachwertverfahren üblicherweise bei der Wertermittlung von Immobilien, bei denen die Kosten der Ersatzbeschaffung im Vordergrund stehen. Sachwertobjekte, zu denen vorrangig Ein- und Zweifamilienhäuser gehören, sind nicht zwingend zur Erzielung von Erträgen, sondern zur persönlichen oder zweckgebundenen Eigennutzung bestimmt. Die Eigennutzung des Bewertungsgrundstückes ist zukünftig als wahrscheinlichstes Szenario in Betracht zu ziehen. Somit stellt die Bewertung auf Basis des Substanzwertes im vorliegenden Fall die sachgerechteste Methode dar.

Die **Ertragswertberechnung** (gem. §§ 27-34 ImmoWertV) ist dann besonders geeignet, wenn bei der Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Verzinsung des investierten Kapitals die entscheidende Rolle spielt. Eigenheimgrundstücke werden üblicherweise nicht auf der Grundlage ihrer Ertragskraft gehandelt. Die Vermietung von Ein- bzw. Zweifamilienhausgrundstücken ist grundsätzlich möglich, wird jedoch regional äußerst selten praktiziert, sodass belastbare Aussagen zu nachhaltigen erzielbaren Erträgen lediglich aus Wohnungsmieten abgeleitet werden können. Da dennoch nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, dass das Objekt zur Ertragserzielung verwendet wird, erfolgt die Anwendung des Ertragswertverfahrens als unterstützendes Verfahren zur Plausibilisierung des Sachwertes.

Die Anwendung des **Vergleichswertverfahrens** setzt voraus, dass eine ausreichende Anzahl von zeitnahen Kaufpreisen für vergleichbare Grundstücke vorliegt. Die Vergleichbarkeit bezieht sich vor allem auf Merkmale wie Lage, Größe, Gebäudetyp und Ausstattungsstandard.



Im vorliegenden Bewertungsfall mangelt es jedoch an vergleichbaren Kauffällen für Immobilien mit ähnlichen Eigenschaften, die zwingend für die Herstellung der Vergleichbarkeit erforderlich sind. Aus diesem Grund kann das Vergleichswertverfahren nicht angewendet werden.

6.3. Bodenwertermittlung

6.3.1. Merkmale des Bodenrichtwertes

Der Bodenwert soll gem. § 40 Abs. 1 ImmoWertV regelmäßig ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen im Vergleichswertverfahren nach den § 24 – 26 ImmoWertV ermittelt werden. Hierbei besteht die Möglichkeit, auf Vergleichskaufpreise oder auf Bodenrichtwerte zurückzugreifen (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV). Üblicherweise werden Bodenrichtwerte dann angewendet, wenn keine Vergleichskaufpreise zur Verfügung stehen. Im Bewertungsfall wird so verfahren, da keine Vergleichskaufpreise bekannt sind.

Die Bodenrichtwerte sind zunächst auf ihre grundsätzliche Eignung zu prüfen. Gemäß § 9 Abs. 1 ImmoWertV wird von der Eignung ausgegangen, wenn die Daten hinsichtlich

- Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und
- Repräsentativität

den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige

- Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie
- wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale

des Wertermittlungsobjektes berücksichtigt werden können.

Entsprechend der Angaben des zuständigen Gutachterausschusses für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen wurde für die Bodenrichtwertzone Nr. 693113 des Bewertungsgrundstücks ein erschließungsbeitragsfreier Bodenrichtwert in Höhe von **32,00 €/m²** zum Stichtag 01.01.2024 ausgewiesen. Seit dem Stichtag sind bis zum Wertermittlungszeitpunkt am 22.10.2024 keine Anpassungen des Bodenrichtwertes vorgenommen worden.

Der Gutachterausschuss ermittelte den Bodenrichtwert unter Zugrundelegung folgender Merkmale:

- Stichtag: 01.01.2024
- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Nutzungsart: Mischgebiet
- Beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitragsfrei
- Bauweise: offen
- Fläche: 800 m²

Das **Bewertungsgrundstück** besitzt folgende Merkmale:

- Wertermittlungsstichtag: 22.10.2024
- Entwicklungszustand: baureifes Land im Außenbereich
- Nutzungsart: Wohnen
- Beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitragsfrei
- Bauweise: offen
- Fläche: 748 m²



6.3.2. Auswertung der Bodenrichtwertinformation

Entscheidend für die "Qualität" eines Grundstückes ist die "von der Natur der Sache" gegebene Möglichkeit der Benutzung und der wirtschaftlichen Ausnutzung, wie sie sich aus der örtlichen Lage des Grundstückes bei vernünftiger wirtschaftlicher Betrachtungsweise objektiv anbietet. Beim vorläufigen Bodenrichtwert handelt es sich um einen durchschnittlichen Lagewert des Grund und Bodens pro Quadratmeter bebauter oder unbebauter Grundstücksfläche in einem Gebiet mit annähernd identischen Lage – und Nutzungsverhältnissen. Da jedoch nahezu jedes Grundstück individuelle Merkmale aufweist, ist es notwendig, bestehende Abweichungen zu den angegebenen Merkmalen des Richtwertgrundstückes durch Anpassungen zu korrigieren. Ausgehend vom vorläufigen Bodenrichtwert für Bauland in Höhe von 32,00 €/m² erfolgt die Feststellung der qualitativen Unterschiede mit anschließender Anpassung und Ermittlung der Summe aller Korrekturbeträge, die als objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt werden.

Vergleich der Merkmale

Korrektur

(ausgehend v. BRW
i.H.v. 32,00 €/m²)

Stichtag

- nahezu Übereinstimmung

/
(keine Korrektur)

Entwicklungszustand: baureifes Land

- Übereinstimmung

/
(keine Korrektur)

Nutzungsart

- Übereinstimmung, da Wohnen gem. § 6 Abs. 1 BauNVO in Mischgebieten zulässig und üblich ist

/
(keine Korrektur)

beitragsrechtlicher Zustand

- Übereinstimmung

/
(keine Korrektur)

Bauweise

- Übereinstimmung

/
(keine Korrektur)

Größe

- geringe Abweichung, die keine Korrektur bedarf

/
(keine Korrektur)

Sonstige Merkmale

- der Zuschnitt des Grundstückes wird als ungünstig eingestuft und weicht vom Zuschnitt der Nachbargrundstücke erheblich ab
- das Merkmal des ungünstigen Zuschnitts wird durch Ansatz eines Abschlages in Höhe von 10 % ausreichend gewürdigt

-3,20 €/m²

Summe aller Korrekturbeträge

-3,20 €/m²

Ergebnis des Vergleichs der Merkmale

Der ausgewiesene Bodenrichtwert i.H.v. 32,00 €/m² ist grundsätzlich auch für das Bewertungsgrundstück anwendbar. Bestehende Unterschiede innerhalb des Merkmales der Grundstückstiefe werden durch Ansatz des Korrekturbetrages in Höhe von 3,20 €/m² berücksichtigt.



6.3.3. Ableitung von Bodenwert und Korrekturbetrag gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV

	Grundstücksfläche	x	Bodenrichtwert	
Bodenwert	748 m ²	x	32,00 €/m ²	<u>23.936,00 €</u>

Der für die Ermittlung des vorläufigen Sachwertes anzusetzende Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag 22.10.2024 insgesamt **23.900,00 €**.

	Grundstücksfläche	x	Korrekturwert	
Abzugsbetrag	748 m ²	x	3,20 €/m ²	<u>2.394,00 €</u>

Nach Ermittlung des vorläufigen Sachwertes wird der aufgrund bestehender Unterschiede zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsgrundstück abgeleitete Abzugsbetrag i.H.v. **2.400,00 €** als besonderes Grundstücksmerkmal gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV zum Ansatz gebracht.



6.4. Wertermittlung im Sachwertverfahren

6.4.1. Berechnung vorläufiger Gebäudesachwert Wohnhaus

Der vorläufige Sachwert ermittelt sich grundsätzlich gemäß § 35 Abs. 2 ImmoWertV ausgehend von den Herstellungskosten der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Alterswertminderung sowie den baulichen Außenanlagen, den sonstigen Anlagen und dem ermittelten Bodenwert.

Im derzeitigen Zustand erfüllt die Immobilie nicht die Anforderungen an einen zeitgemäßen Wohnstandard, da grundlegende wohnwertbestimmende Merkmale nicht vorhanden sind. Um dennoch zu einem sachgerechten Ergebnis zu gelangen, erfolgt die Bewertung des Gebäudes nicht auf Basis des IST-Zustandes, sondern unter der Annahme des SOLL-Zustandes, der die vollständige Herstellung aller zum Wohnen erforderlichen Einrichtungen unterstellt, wodurch ein mittlerer Standard geschaffen wird. Anschließend werden die Sanierungskosten in marktgerechter Höhe zum Abzug gebracht.

Gebäudebezeichnung:	freistehendes Einfamilienhaus, Typ 1.32 (NHK 2010 SW-RL, Anlage 1, Standardstufe 3,0) • nicht unterkellert, EG, OG, DG nicht ausgebaut	
Bruttogrundfläche:	264,00 m ²	
Baupreisindex (BPI) 10/2024 (2021=100):	184,00%	Berechnung: $= \frac{\text{BPI 3. Quartal 2024} \times 100}{\text{BPI 2010}}$ $= \frac{130,3 \% \times 100}{70,8 \%}$
Normalherstellungskosten NHK 2010:	790,00 €/m ²	ermittelt durch Zuordnung d. Standardstufen unter Kapitel 6.4.1.1.
Normalherstellungskosten am Wertermittlungstichtag:	1.453,60 €/m²	Berechnung: $= \text{NHK} \times \text{Baupreisindex}$ $= 790,00 \text{ €/m}^2 \times 184 \%$
Gebäudeherstellungswert	<u>383.750,00 €</u>	$= \text{NHK Stichtag} \times \text{Bruttogrundfläche}$ $= 1.453,60 \text{ €/m}^2 \times 264,00 \text{ m}^2$
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre	Gemäß Anlage 1 ImmoWertV
Restnutzungsdauer modifiziert:	70 Jahre	siehe Kapitel 6.4.1.3.
Alterswertminderung:	12,50%	$= \frac{\text{GND} - \text{Restnutzungsdauer}}{\text{GND}} \times 100$
= Minderungsbetrag:	47.969,00 €	$= 12,50 \% \times 383.750,00 \text{ €}$
Gebäudezeitwert:	<u>335.781,00 €</u>	Berechnung: $= \text{Gebäudeherstellungswert} - \text{Alterswertminderung}$ $= 383.750,00 \text{ €} - 47.969,00 \text{ €}$
vorläufiger Gebäudesachwert		= 335.781,00 €

Die Wertansätze der Sachwertberechnung werden in den folgenden Kapitel 6.4.1.1. bis 6.4.1.2. näher erläutert.



6.4.1.1. Normalherstellungskosten (NHK) für Einfamilienhaus, Typ 1.32

Als Normalherstellungskosten sind die Kosten zu verstehen, die bei einer Neuerrichtung der entsprechenden baulichen Anlage anfallen würden. Zur exakten Ermittlung der für das Jahr 2010 angegebenen NHK ist die genaue Bestimmung der Gebäudeart sowie des Gebäudestandards notwendig. Die verschiedenen Gebäudearten sind in Anlage 4 der ImmoWertV aufgeführt. Gewählt wurde die Gebäudeart des freistehenden eingeschossigen Einfamilienhauses, dessen Dachgeschoss nicht ausgebaut ist.

Die Gebäudearten sind zudem noch in Standardstufen unterteilt, die Auskunft über die Qualität der Gebäudeausstattung geben. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren, die vorrangig auf den Ausführungen der Baubeschreibung basieren. Hierbei wird von der Fiktion ausgegangen, dass sich das Gebäude im modernisierten SOLL-Zustand befindet, der eine durchgreifende Sanierung der veralteten Bauteile voraussetzt. Der SOLL-Zustand bezieht sich auf einen mittleren Standard und entspricht den im Jahr 2010 gültigen Herstellungskosten. Nach sachverständiger Würdigung werden in nachfolgender Übersicht den angegebenen Ausstattungsmerkmalen die Standardstufen zugeordnet, wobei sich die roten Zuordnungen auf den noch herzustellenden Standard beziehen:

Ausstattungsmerkmal	Standardeinstufung					Wägungsanteil in %
	1	2	3	4	5	
1. Außenwände			1			23
2. Dächer			1			15
3. Außentüren und Fenster			1			11
4. Innenwände und -türen			1			11
5. Deckenkonstruktion u. Treppen			1			11
6. Fußböden			1			5
7. Sanitäreinrichtungen			1			9
8. Heizung			1			9
9. Sonst. techn. Einrichtungen			1			6
Kostenkennwerte für Gebäudeart Einfamilienhaus Typ 1.32	620 €/m ² BGF	690 €/m ² BGF	790 €/m ² BGF	955 €/m ² BGF	1190 €/m ² BGF	

Die Herstellungskosten für das Basisjahr 2010 betragen **790,00 €/m²** und entsprechen somit der Standardeinstufung **3,0**.



6.4.1.2. Ermittlung Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objektes abhängig. Die Restnutzungsdauer leitet sich am Wertermittlungsstichtag durch Abzug der bereits abgelaufenen Nutzungszeit von der Gesamtnutzungsdauer ab.

Für Einfamilienhäuser in der Standardstufe 3,0 weist die Anlage 1 der ImmoWertV eine übliche Gesamtnutzungsdauer von ca. 80 Jahren aus. Die baulichen Merkmale des zu bewertenden Gebäudes werden nach erfolgter Modernisierung im Durchschnitt weitestgehend der Standardstufe 3,0 entsprechen, sodass der empfohlene Orientierungswert von 80 Jahren als angemessen erachtet und für die weitere Wertermittlung übernommen wird.

Das Gebäude wurde ca. 1900 erbaut, sodass zum Wertermittlungszeitpunkt rein rechnerisch keine weitere Restnutzungsdauer zur Verfügung steht, da die Gesamtnutzungsdauer überschritten ist.

Aus den unterstellten Modernisierungsmaßnahmen resultiert ein fiktiv jüngeres Baujahr, ab dem die Gesamtnutzungsdauer erneut „beginnt“. In der Folge verlängert sich somit auch die Restnutzungsdauer und wird als modifizierte Restnutzungsdauer bezeichnet. Bei Kernsanierung nahezu aller Bauteile (ausgenommen konstruktive Elemente) kann die maximal mögliche Restnutzungsdauer gemäß Anlage 2 ImmoWertV bis zu 90 % der Gesamtnutzungsdauer betragen. Der Zustand des Gebäudes erfordert die umfassende Kernsanierung, mit der bereits im Erdgeschoss begonnen wurde. Die bislang abgeschlossenen Maßnahmen erfolgten in den Jahren 2021/22, wodurch die Restnutzungsdauer auf ca. 88 % der Gesamtnutzungsdauer reduziert wird.

$$\text{Restnutzungsdauer} = \text{Gesamtnutzungsdauer} \times 88 \%$$

$$\text{Restnutzungsdauer} = 80 \text{ Jahre} \times 88 \%$$

$$\text{Restnutzungsdauer} = 70 \text{ Jahre}$$

6.4.2. Vorläufiger Sachwert für Kellergeschoss

Der nachträglich eingebaute Kriechkeller mit einer Raumhöhe von ca. 1,25 m dient vorrangig dem Schutz vor Überschwemmungen durch das nahegelegene Fließgewässer Nahe. Zur klassischen Nutzung als herkömmlicher Gebäudekeller eignet sich der Gebäudeteil aufgrund der stark begrenzten Raumhöhe, des Außenzuganges und des unbefestigten Bodenbereiches lediglich eingeschränkt. Normalherstellungskosten für Kriechkeller sind nicht explizit ausgewiesen und werden aus diesem Grund geschätzt.

Wertansatz (als Schätzung):

2.100,00 €

6.4.3. Vorläufiger Sachwert für Nebengelaß (Scheune/Stall)

Aufgrund des hohen Alters und der einfachen Bauweise lässt sich für das Gebäude durch Anwendung der normierten Wertermittlungsverfahren kein marktgerechter Verkehrswert ermitteln. Alternativ kann speziell bei älteren baulichen Anlagen, die nur noch einen geringen Wert haben, eine pauschale Schätzung vorgenommen werden.

Die Schätzung basiert auf den üblicherweise gezahlten Kaufpreisen für ältere Gebäude, die sich nur für einfachste Nutzungen eignen, aber grundsätzlich intakt sind. Der Gebäudewert eines intakten, mangel- und schadenfreien, vergleichbaren Objektes wird auf 3.000,00 € geschätzt.

Wertansatz: (als Schätzung):

3.000,- €



6.4.4. Vorläufiger Sachwert für Carport

Das Carport wurde in einfacher Bauweise vermutlich als Bausatz errichtet. Die exakten Herstellungskosten sind nicht bekannt. Der Wert der baulichen Anlage wird auf 500,00 € geschätzt.

Wertansatz: (als Schätzung):

500,- €

6.4.5. Ableitung des vorläufigen Sachwertes

Gebäudesachwert Wohnhaus		335.781,00 €
Sachwert Kellergeschoss	+	2.100,00 €
Gebäudesachwert Scheune	+	3.000,00 €
Gebäudesachwert Carport	+	500,00 €
Bodenwert	+	23.900,00 €
vorläufiger Sachwert	=	347.281,00 €

6.4.6. Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes durch Sachwertfaktor

Mit Anwendung des Sachwertfaktors soll der ermittelte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse des regionalen Grundstücksmarktes angepasst werden und im Ergebnis zum vorläufigen marktangepassten Sachwert führen (§ 21 Abs. 1 ImmoWertV).

Sachwertfaktoren werden gemäß § 21 Abs. 3 ImmoWertV werden auf der Grundlage von tatsächlichen Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten von den örtlichen Gutachterausschüssen empirisch abgeleitet (Grundlage § 193 Abs. 5 Satz 2, Nr. 2 im BauGB).

Sachwertfaktoren sind maßgeblich abhängig von den Merkmalen:

- Gebäudeart, Gebäudealter
- absolute Höhe des Sachwertes
- Lage und dem Einzugsbereich der Immobilie
- Besonderheiten des Gebäudes
- Wirtschafts- und Kaufkraft innerhalb einer Region
- Wirtschaftliche Entwicklungsaussicht.

Im Grundstücksmarktbericht 2023 wurden für den Landkreis Hildburghausen in der Objektkategorie der freistehenden Einfamilienhäuser Sachwertfaktoren veröffentlicht. Darin ist für freistehende Einfamilienhäuser bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 350.000,00 € und einem Bodenwertniveau von ca. 30,00 € ein Sachwertfaktor i.H.v. **0,76** ausgewiesen, um den der vorläufige Sachwert zu korrigieren ist. Der Sachwertfaktor wurde vom Gutachterausschuss aus 40 Kauffällen aus den Jahren 2020 – 2023 abgeleitet. Da keine differenziertere Ermittlung des Sachwertfaktors nach Standortmerkmalen stattgefunden hat, muss gemäß § 39 ImmoWertV die Anwendbarkeit des Sachwertfaktors geprüft werden. Der ermittelte Sachwertfaktor bezieht sich auf ein durchschnittliches Objekt in durchschnittlicher Lage innerhalb eines Marktes mit ausgeglichenem Verhältnis von Angebot und Nachfrage. Im Gutachten wurde dargelegt, dass die Makrolage, Mikrolage sowie Objekteigenschaften als noch gut einzustufen sind. Der angegebene Sachwertfaktor bildet die tatsächlichen Marktverhältnisse wirklichkeitsgetreu ab und bedarf keiner nachträglichen Anpassung.



vorläufiger Sachwert:	=	347.281,00 €
Sachwertfaktor		0,76
Marktangepasster vorläufiger Sachwert:	=	<u>263.934,00 €</u>

6.4.7. Objektspezifische Grundstücksmerkmale gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV

Als objektspezifische Grundstücksmerkmale werden die Besonderheiten des Grundstücks erfasst, die in der bisherigen Wertermittlung noch keine Berücksichtigung gefunden haben. Die Sachwertermittlung bezieht sich im ersten Schritt auf ein Standardobjekt, dass als Referenzmodell dient. Im zweiten Schritt erfolgt nun die Berücksichtigung der individuellen Gegebenheiten, die nahezu jede Immobilie aufweist.

Gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zum Ansatz gebracht.

6.4.7.1. Sanierungskosten

Um im gesamten Gebäude einen zeitgemäßen Wohnstandard zu versetzen, ist die Generalsanierung notwendig. Auf Teilflächen des Erdgeschosses wurde die Sanierung bereits durchgeführt und muss zwingend in den übrigen Gebäudebereichen fortgeführt werden. Bei der Durchführung einer Altbausanierung ist es gut möglich, dass weitere Kosten entstehen, nachdem Bauteile geöffnet wurden und sich zusätzlicher Sanierungsbedarf offenbart. Insofern sind die veranschlagten Kosten lediglich als Orientierungswerte anzusehen und folgen dem Ansatz der Fachliteratur.¹

Ziel der Sanierung soll sein, einen mittleren Wohnstandard herzustellen. Deshalb wurden die Modernisierungskosten aus dem mittleren Bereich der ausgewiesenen Spanne gewählt.

Vollmodernisierung zur Herstellung eines „mittleren“ Wohnstandards

	EUR/m² WFL	
Fachwerkhäuser intakter baulicher Zustand	von <u>einfach</u> – bis <u>gehoben</u>	1.200,00 1.600,00
	Mittelwert	1.400,00
	Modernisierungskosten gewählt: auf Preisbasis Baupreisindex 2. Quartal 2014 = 77,3	1.400,00 €
	Modernisierungskosten angepasst: an aktuelle Preisbasis des Baupreisindex 3. Quartal 2024=130,3	<u>2.360,00 €</u>

Modernisierungskosten (GESAMT) am Wertermittlungstichtag:

$$174 \text{ m}^2 \text{ (Wohnfläche)} \times 2.360,00 \text{ €/m}^2 \text{ (Modernisierungskosten)} = \mathbf{410.640,00 \text{ €}}$$

¹ vgl. Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2014/15, 22. Auflage, S. 35.



Raum	Größe in m²	Sanierungsfortschritt	Bereits saniert	noch unsaniert
EG				
Flur/Treppe	15,9 m²	70,00%	$\frac{(15,9 \times 0,7) + (12,1 \times 1) + (10,9 \times 0,95) + (8,7 \times 1) + (31,0 \times 0,65) + (12,1 \times 1) + (6,7 \times 1)}{97,4} = \underline{\underline{83,40 \%}}$	<u>16,60 %</u>
Küche	12,1 m²	100,00%		
Bad	10,9 m²	95,00%		
Zimmer 1	8,7 m²	100,00%		
Zimmer 2	31,0 m²	65,00%		
Zimmer 3 (in Scheune)	12,1 m²	100,00%		
Waschküche/Flur (in Anbau)	6,7 m²	100,00%		
	97,4 m²			
OG				
Flur	15,9 m²	0,00%	$\frac{(7,5 \times 0,2)}{76,7} = \underline{\underline{2,00 \%}}$	<u>98,00 %</u>
Zimmer 1	13,1 m²	0,00%		
Zimmer 2	12,9 m²	0,00%		
Zimmer 3	7,8 m²	0,00%		
Zimmer 4	19,5 m²	0,00%		
Bad	7,5 m²	20,00%		
	76,7 m²			
Gesamt	174,1 m²		<u>47,50%</u>	<u>52,50%</u>

<u>Aufteilung der Modernisierungskosten</u>	
Modernisierungskosten (GESAMT) 410.640,00 €	
davon abgeschlossene Maßnahmen (47,5 %) 195.054,00 €	davon noch zu leistende Maßnahmen (52,5 %) 215.586,00 €

Aus der überschlägigen Berechnung lässt sich ableiten, dass voraussichtlich Sanierungskosten i.H.v. ca. 215.586,00 € erforderlich sind, um das Gebäude vollständig abschließend zu sanieren. Hierbei handelt es sich um Literaturangaben, die nicht durch Angebote von Fachfirmen plausibilisiert wurden, sodass es durchaus denkbar ist, dass tatsächliche Kostenangebote abweichen können.

Der Markt berücksichtigt bei der Preisbildung regelmäßig nicht die Sanierungskosten in voller Höhe an, sondern führt einen angemessenen Abschlag durch. Im vorliegenden Fall wird es als sachgerecht erachtet, die zu erwartenden Sanierungskosten um einen Abschlag in Höhe der Alterswertminderung (12,5 %) zu korrigieren.

$$\begin{aligned} \text{Korrektur der Sanierungskosten} &= 215.586,00 \text{ €} - 12,5 \% &= & \mathbf{188.638,00 \text{ €}} \\ & & \approx & \mathbf{- 188.600,00 \text{ €}} \end{aligned}$$



6.4.7.2. Entsorgungskosten für Unrat

Im Gutachten wurde dargelegt, dass auf dem Grundstück Unrat abgelagert wurde, für dessen Entsorgung eine Kostenpauschale i.H.v. 1.000,00 € angesetzt wird.

Kostenansatz:

-1.000,00 €

6.4.7.3. Asbestanteil

An der Fassade des Gebäudes wurden asbesthaltige Baustoffe in größerem Umfang verwendet. Für den Fall einer Sanierung der entsprechenden Flächen stellen asbesthaltige Baustoffe Sondermüll dar, die nicht als herkömmlicher Bauschutt entsorgt werden können. Gemäß Kostentabelle aus 2014/2015 sind Entsorgungskosten für Asbestabfall i.H.v. **ca. 37,00 €/m²** einzuplanen.²

Insgesamt wurden ca. 30 m² an Asbestverkleidung verbaut, sodass die tatsächlichen Entsorgungskosten

$$37,00 \text{ €/m}^2 \times 30 \text{ m}^2 = 1.110,00 \text{ € betragen.}$$

Für die Entfernung der Asbestverkleidung besteht grundsätzlich keine sofortige Notwendigkeit, sodass die Kosten als disponibel einzuordnen sind. Da jedoch die dringend angezeigte energetische Sanierung ohnehin den Rückbau der Fassadenverkleidung zur Folge hat, wird von der alsbaldigen Entsorgung ausgegangen und der ermittelte Wert mit dem Faktor 0,8 berücksichtigt

Kostenansatz: 1.110,00 € x 0,8 = 888,00 €

-900,00 €

6.4.7.4. Korrektur Bodenwert

Wie in Kapitel 6.3.3. beschrieben, erfolgt die Korrektur des Bodenwertes aufgrund des ungünstigen Zuschnittes als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal durch Ansatz des ermittelten Korrekturbetrages i.H.v. 2.400,00 €.

Kostenansatz:

-2.400,00 €

6.4.8. Ableitung des Sachwertes

Die Anwendung des Sachwertverfahrens i.S.d. §§ 35 ff. ImmoWertV betrachtet zunächst ein theoretisches Referenzobjekt, das oftmals von dem tatsächlich zu bewertenden Objekt abweicht. Das Ergebnis des Verfahrens führt zum vorläufigen Sachwert.

Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV bietet sich anschließend die Möglichkeit, nach Anwendung der Standardverfahren die individuellen Merkmale und die besonderen objektspezifischen Eigenschaften des Objektes subsidiär zu berücksichtigen, um zum tatsächlichen Sachwert und letztlich zum Marktwert zu gelangen.

Marktangepasster vorläufiger Sachwert: = **263.934,00 €**

Objektspezifische Grundstücksmerkmale:

- Sanierungskosten	-	188.600,00 €
- Entsorgung Unrat	-	1.000,00 €
- Entsorgung Asbest	-	900,00 €
- Korrektur Bodenwert	-	2.400,00 €

Sachwert: = **71.034,00 €**

≈ 71.000,00 €

² Vgl. Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2014/15, Essen, 22. Auflage, S. 213.



6.5. Wertermittlung im Ertragswertverfahren

Angewendet wird das in § 28 ImmoWertV dargestellte allgemeine zweigleisige Ertragswertverfahren, bei dem sich der Ertragswert formelmäßig aus Boden- und Gebäudewertanteil zusammensetzt. Hierbei handelt es sich um das Standardverfahren, das auf der Formel

$$\text{Ertragswert} = (\text{RE} - \text{BW} \times p) \times V + \text{BW} \quad \text{basiert.}$$

Im derzeitigen Zustand ist die Immobilie wirtschaftlich verbraucht, da die überwiegenden Bauteile überaltert sind und somit keine Restnutzungsdauer zur Verfügung steht. Die Ertragswertermittlung eignet sich lediglich für Gebäude, die über eine entsprechende Restnutzungsdauer verfügen. Um dennoch zu einem sachgerechten Ergebnis zu gelangen, erfolgt die Bewertung des Gebäudes nicht auf Basis des IST-Zustandes, sondern unter der Annahme des SOLL-Zustandes, der die Komplettisanierung unterstellt, nach deren Durchführung sich die Ausstattung des Gebäudes auf einem mittleren Standard befindet. Anschließend werden die Sanierungskosten in marktgerechter Höhe zum Abzug gebracht.

Rohertrag: (Summe der nachhaltig erziehbaren Nettokaltmieten)		11.776,00 €
Bewirtschaftungskosten:	-	3.023,00 €
Jährlicher Reinertrag:	=	8.753,00 €
Reinertragsanteil des Bodens:		
3,1 % von 23.900,00 € (Liegenschaftszins x Bodenwert)	-	741,00 €
Ertrag der baulichen Anlagen:	=	8.012,00 €
Barwertfaktor: gem. § 34 ImmoWertV bei Liegenschaftszinssatz von 3,1 % und Restnutzungsdauer von 70 Jahren		
	x	28,45
Gebäudeertragswert:	=	227.941,00 €
Bodenwert:	+	23.900,00 €
<u>Vorläufiger Ertragswert:</u>	=	<u>251.841,00 €</u>
<u>Rohertragsfaktor</u>	=	<u>21,4</u>

Die Wertansätze der Ertragswertberechnung werden in den nachfolgenden Kapiteln 6.5.1. bis 6.5.3. näher erläutert.



6.5.1. Ableitung des jährlichen Rohertrages

6.5.1.1. Ableitung der marktüblichen Miete für Wohnungen

Der jährliche Rohertrag setzt sich gemäß § 31 Abs. 2 ImmoWertV aus der Summe aller Mieteinnahmen zusammen, die mit dem Objekt bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung generiert werden können. Er soll vorrangig aus den vertraglichen Vereinbarungen abgeleitet werden, die jedoch in jedem Fall auf ihre Marktüblichkeit zu prüfen sind. Für die Räumlichkeiten des Objektes existieren keine Mietverträge, sodass die Auswertung über Mietspiegel, durch selbständige Recherche, durch Befragung von ansässigen Immobilienunternehmen oder über Hinzuziehung der Auswertungen von Research-Unternehmen erfolgen kann.

Für die Ortschaft Hinternah wurde kein Mietspiegel erstellt. Alternativ wird auf die Auswertung des IVD-Preisspiegel Thüringen 2023/24 für die Kreisstadt Hildburghausen zurückgegriffen, um den marktüblich erzielbaren Ertrag zu ermitteln. Der Ort Hinternah befindet sich im Landkreis Hildburghausen nahe der Stadt Schleusingen und hat gegenüber der Stadt Hildburghausen leichte Nachteile bei der Infrastruktur, die durch Korrektur des allgemeinen Mietniveaus anzupassen sind.

Auswertung IVD-Preisspiegel Thüringen 2023/2024 für Wohnungen

Die Preisangaben des IVD-Preisspiegels resultieren aus dem Erhebungszeitraum des 4. Quartals 2023. Hierbei fließen Daten aus insgesamt ca. 40 Städten des Bundeslandes Thüringen mit ein. Übermittelt werden die Daten von Marktberichterstatlern des IVD-Mitte sowie Vertretern der Immobilienbranche. Die Preisangaben sind als marktübliche Schwerpunktpreise zu verstehen und beziehen sich nicht zwingend auf das rechnerische Mittel einer Preisspanne. Angegebene Mietpreise stellen keine Bestandsmieten dar, sondern aktuell erzielbare Nettokaltmieten. Der IVD-PREISSPIEGEL bezieht sich auf Wohnungsmieten, die nicht unmittelbar auf Mieten für Einfamilienhäuser angewendet werden können, da diese Objektart einen höheren Wohn- und Freizeitwert bietet. Die entsprechende Anpassung der Miethöhe erfolgt durch Ansatz eines angemessenen Zuschlages

Für die Stadt Hildburghausen weist der Preisspiegel Thüringen folgende Spannen bei Wohnungsmieten aus:

Wohnwert	einfach	mittel	gut	Spitzenwert
Nettokaltmiete	3,90 €/m ²	4,20 €/m ²	4,90 €/m ²	/

Die ausgewiesenen Nettokaltmieten beziehen sich auf die Merkmale:

- Bestandsobjekt, Neubau bzw. Komplettsanierung
- Wohnungsgröße 70 m², 3-Zimmer-Wohnung

Die ausgewiesenen Standards werden durch folgende Kriterien näher definiert:

Kriterien für einfachen Wohnwert :	z.B. mit einfachem Bad, heizbar, jedoch keine zentrale Beheizungsanlage, einfache Fenster, wenig bevorzugte Wohnlage, Industriegegend oder Plattensiedlung.
Kriterien für mittleren Wohnwert :	z.B. normales Bad und WC, Zentralheizung, heutiger Standard, eventuell Balkon in gemischt gebauter Wohnlage mit normaler verkehrsmäßiger Erschließung und guter Bausubstanz, ausgeglichene Bevölkerungsstruktur.
Kriterien für guten Wohnwert :	z.B. Modernes Bad, WC, Zentralheizung, gute Fenster, gute Bodenbeläge, Balkon, gegebenenfalls Lift, gute Wohnlage.
Kriterien für Spitzenwert :	Wohnung hat überdurchschnittliche Ausstattung und Bausubstanz in erstklassiger Wohnlage. Grundsätzlich Balkon oder Terrasse, Tiefgarage oder Carport oder Stellplatz vorhanden



Auswahl des Standards:

Es wird angenommen, dass nach Fertigstellung die Kriterien des guten Wohnstandards erfüllt sind, wodurch die Einstufung die Nettokaltmiete i.H.v. **4,90 €/m²** als Grundlage für die weitere Ableitung angemessen erscheint.

Unter Berücksichtigung der zusätzlichen werterhöhenden bzw. wertmindernden Merkmale ergeben sich für die einzelnen Wohnungen folgende marktübliche Nettokaltmieten:

Merkmale	Zuschlag einzeln	Abschlag einzeln	Nettokaltmiete vorläufig gem. IVD- Preisspiegel	Nettokalt- miete angepasst
geringfügig schwächere Infrastruktur	-	5 %	4,90 €/m²	<u>5,64 €/m²</u>
Erstbezug nach San.	15 %	-		
Übergröße	-	10 %		
erhöhter Wohnwert durch EFH	15 %			

Die objektbezogene marktübliche Nettokaltmiete beträgt **5,64 €/m²**.

In der Miete enthalten ist die Nutzung von Freifläche, Nebenglass und Carport, die aufgrund ihrer baulichen Merkmale nicht zur Erzielung von Erträgen geeignet sind.

6.5.1.2. Aufstellung zum Rohertrag für das Gesamtobjekt

	Wohnfläche	Nebenfläche	nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete		
	in m²	in m²	€/m²	monatlich in €	jährlich in €
Einfamilienhaus inkl. Freifläche, Nebenglass, Carport	174,0	/	5,64 €/m²	981,36	<u>11.776,32</u>

6.5.2. Bewirtschaftungskosten

Die Ertragswertberechnung geht vom Reinertrag aus, der sich durch Abzug der Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag ergibt. Gem. § 32 Abs. 1 ImmoWertV sind als Bewirtschaftungskosten die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen anzusehen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Maßgeblich sind nicht die tatsächlichen, sondern die marktüblichen Bewirtschaftungskosten, die auf Grundlage von Anlage 3 der ImmoWertV ermittelt werden. Darin werden für die einzelnen Bestandteile der Bewirtschaftungskosten konkrete Vorgaben gegeben. Abweichungen zwischen den so ermittelten und den tatsächlichen Kosten werden als nicht marktüblich angesehen und sind als objektspezifische Besonderheit anzusehen, die gesondert berücksichtigt werden muss.

Zu den tatsächlichen Bewirtschaftungskosten liegen keine Daten vor. Es wird unterstellt, dass die tatsächlichen Bewirtschaftungskosten aufgrund der Gebäudeart und des Gebäudestandards nicht wesentlich von den marktüblichen Bewirtschaftungskosten abweichen.

Die Ermittlung erfolgt auf Basis der Berechnungsgrundlage gemäß Anlage 3 der ImmoWertV, in der die marktüblichen Bewirtschaftungskosten in Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten und Mietausfallwagnis aufgliedert sind.

Die Bewirtschaftungskosten beziehen sich auf die Wohnflächen, die bei möglicher Vermietung zugrunde gelegt werden.



Ermittlung Bewirtschaftungskosten für 2024

		Ergebnis
Verwaltungskosten	351,00 € je Wohnung (inkl. Garage)	351,00
Instandhaltungskosten	14,00 €/m² auf 174,00 m² Wohnfläche	2.436,00
Mietausfallwagnis	2,00% vom Rohertrag Wohnung	235,53
		3.023,00

nachrichtlich: Anteil der Bewirtschaftungskosten am Rohertrag 25,6 %

6.5.3. Liegenschaftszinssatz

Im Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV) drückt sich die Risikoeinschätzung der Marktteilnehmer zur Wertentwicklung einer konkreten Immobilie hinsichtlich der Entwicklung des Standortes aus. Ein erhöhtes Risiko führt zu einem höheren Liegenschaftszinssatz. Vorrangig soll auf vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelte Liegenschaftszinssätze zurückgegriffen werden. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Hildburghausen weist in seinem Marktbericht 2023 Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser in der Bandbreite von **1,3 % bis 5,3 %** aus (5. Perzentil bis 95. Perzentil). Der Median ist mit 2,98 % und der Mittelwert mit **3,1 %** angegeben. In die Auswertung flossen insgesamt 367 Kauffälle ein. Die Ermittlung des objektspezifischen angemessenen Liegenschaftszinssatzes innerhalb der Bandbreite erfolgt durch Würdigung der wertbeeinflussenden Faktoren. Positive Merkmale haben ein verringertes Risiko zur Folge und führen zur Absenkung des Liegenschaftszinssatzes, während sich gesteigerte Risiken in einem erhöhten Liegenschaftszinssatz niederschlagen.

grundstücksbezogene Merkmale

Anpassung des Liegenschaftszinssatzes

1. ländliche Lage mit eingeschränkter Infrastruktur	+/- 0,0 %	(bereits in Miethöhe berücksichtigt)
2. mittlere Restnutzungsdauer	+/- 0,0 %	
3. durchschnittliche Größe der Wohnflächen	+/- 0,0 %	(bereits in Miethöhe berücksichtigt)
4. geringe Anzahl an Wohneinheiten	+/- 0,0 %	(bereits in Miethöhe berücksichtigt)
0,0 %		

Nach Würdigung der sonstigen wertbeeinflussenden Faktoren erfolgt keine Anpassung des mittleren Liegenschaftszinssatzes i.H.v. 3,1 %, der in voller Höhe übernommen wird.

6.5.4. Objektspezifische Grundstücksmerkmale aus Ertragssicht

Als objektspezifische Grundstücksmerkmale werden die Besonderheiten des Grundstücks erfasst, die in der bisherigen Wertermittlung noch keine Berücksichtigung gefunden haben. Die Ertragswertermittlung bezieht sich im ersten Schritt auf ein Standardobjekt, dass als Referenzmodell dient. Im zweiten Schritt erfolgt nun die Berücksichtigung der individuellen Gegebenheiten, die nahezu jede Immobilie aufweist.

Gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zum Ansatz gebracht.

Zusätzlich zu den bereits in Kapitel 6.4.7. dargelegten objektspezifischen Besonderheiten kommen in der Ertragswertberechnung weitere zu berücksichtigende Umstände hinzu, die insbesondere die Ertragsseite beeinflussen.



6.5.4.1. Ertragsausfall bis zur Herstellung der Vermietbarkeit

Die Räumlichkeiten des Wohnhauses sind im derzeitigen Zustand nicht für die sofortige Vermietbarkeit geeignet, da im Vorfeld umfangreiche Sanierungsarbeiten durchzuführen sind. Weiterhin sollte eine Vermarktungszeit eingeplant werden. Bis zur Fertigstellung und Vermietung der Räumlichkeiten wird der Zeitraum von etwa 1/2 Jahr einkalkuliert, in dem keine Mieteinkünfte erzielt werden. Der Ertragsausfall ist separat als objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

Zeitraum:	1/2 Jahr
Miete pro Jahr:	11.776,00 €
Barwertfaktor (bei LSZ 3,1 %):	0,4904
kapitalisierter Ertragsausfall:	<u>5.775,00 €</u>

6.5.4.2. Reduzierte Instandhaltungskosten nach Modernisierung

Die unterstellten Sanierungsarbeiten führen zur Erneuerung einer Vielzahl von Bauteilen. Grundsätzlich wird nach einem Modernisierungsvorhaben angenommen, dass anschließend niedrige bzw. unterdurchschnittliche Instandhaltungskosten anfallen, weshalb der Ansatz der marktüblichen Instandhaltungskosten nicht sachgerecht ist.

Aus diesem Grund werden die für die Ertragswertermittlung angesetzten Instandhaltungskosten i.H.v. 2.436,00 € halbiert und über den Zeitraum von ca. 20 Jahren kapitalisiert. Anschließend werden wieder marktübliche Instandhaltungskosten erwartet.

Instandhaltungskosten (Kap. 6.5.2.)	=	2.436,00 €
	x	1/2
Einsparung	=	1.218,00 €
Barwertfaktor (20 Jahre, 3,1 % Zinssatz)	x	14,74
Barwert der Einsparung	≈	<u>17.953,00 €</u>

6.5.5. Ableitung des Ertragswertes

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens i.S.d. § 28 ImmoWertV erfolgt modellkonform. Hierbei beziehen sich die vom Gutachterausschuss zur Verfügung gestellten Daten auf ein theoretisches Referenzobjekt, das oftmals von dem tatsächlich zu bewertenden Objekt abweicht. Das Ergebnis des Verfahrens führt zum vorläufigen Ertragswert.

Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV bietet sich anschließend die Möglichkeit, nach Anwendung der Standardverfahren die individuellen Merkmale und die besonderen objektspezifischen Eigenschaften des Objektes subsidiär zu berücksichtigen, um anschließend zum objektbezogenen Ertragswert und letztlich zum Verkehrswert zu gelangen.

Vorläufiger Ertragswert:	=	251.841,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
- Sanierungskosten	-	188.600,00 €
- Entsorgung Unrat	-	1.000,00 €
- Entsorgung Asbest	-	900,00 €
- Korrektur Bodenwert	-	2.400,00 €
- Ertragsausfall	-	5.755,00 €
- Reduzierte Instandhaltungskosten	+	17.953,00 €
Ertragswert:	=	71.139,00 €
	≈	<u>71.000,00 €</u>



6.6. Fazit und Wertbegründung

Sowohl Sachwert als auch Ertragswert der Liegenschaft betragen **71.000,00 €**.

Der Grundstücksmarkt bewertet freistehende Einfamilienhäuser üblicherweise im Sachwertverfahren, da die Ersatzbeschaffungskosten von vorrangiger Bedeutung sind. Zudem kann die Individualität, die jedes Objekt aufweist, im Sachwertverfahren hinreichend berücksichtigt werden.

Die Vermietung des Bewertungsobjektes ist grundsätzlich möglich, wird jedoch aufgrund des regionalen Marktverhaltens für unwahrscheinlich erachtet.

Der Sachwert würdigt die Objekteigenschaften sowie das Marktgeschehen in angemessener Weise und wird aus diesem Grund für sachgerecht erachtet.



6.7. Ableitung des Verkehrswertes

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte auf Grundlage des § 8 Abs. 1 ImmoWertV durch Anwendung des Sachwertverfahrens. Der Verkehrswert der Liegenschaft leitet sich aus dem Sachwert ab, der 71.000,00 € beträgt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in

98553 Schleusingen OT Hinternah, Alte Hauptstraße 58
Gemarkung Hinternah, Flur 4, Flurstücke 587/146, 146/7

wird zum Wertermittlungstichtag 22.10.2024 mit rd.

71.000,00 €

in Worten: einundsiebzigtausend Euro geschätzt.

Aufteilung des Verkehrswertes

Aus verfahrenstechnischen Gründen erfolgt die Aufteilung des Verkehrswertes in flurstücksbezogene fiktive Einzelwerte, die in ihrer Gesamtheit dem Verkehrswert entsprechen. Grundsätzlich bilden die Flurstücke eine wirtschaftliche Einheit.

Versteigerungsobjekt Nr. 1: Flurstück 587/146 **59.700,00 €**

Versteigerungsobjekt Nr. 2: Flurstück 146/7 **11.300,00 €**

Schätzung des Zubehörs

Einbauküche mit Geräten: **3.000,00 €**

Eingelagerte Fenster und Haustür (fabrikneu): **2.900,00 €**

Anmerkung:

Die Ermittlung der Verkehrswerte wurde in Anlehnung an die Grundsätze der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 durchgeführt. Für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen, sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z.B. Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelastete Bauteile oder Bodenverunreinigungen, Untersuchungen bezüglich der Standsicherheit, Schall – und Wärmeschutz) wird eine Haftung meinerseits ausgeschlossen. Hinsichtlich der im Gutachten vorgenommenen persönlichen Angaben gelten die datenschutzrechtlichen Bestimmungen der Webseite www.immobilienvwertfinder.de.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.



André Huhndorf LL.M.
IWF ImmobilienWertFinder GmbH

Suhl, den 27.11.2024



7. Wertermittlungsliteratur/Anlagenverzeichnis

Bienert, Sven	Bewertung von Spezialimmobilien Wiesbaden 2005.
Mannek, Wilfried	Profi-Handbuch Wertermittlung von Immobilien Regensburg 2011.
Kleiber, Wolfgang	Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV Köln 2020.
Kleiber, Wolfgang	Marktwערtermittlung nach ImmoWertV: Praxisnahe Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken Köln 2012.
„Ross/Brachmann“ Peter Holzer/Ulrich Renner	Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen Oppermann Verlag 2005
Schmidt/Krings/Dahlhaus/Meisel	Baukosten 2014/15 Instandsetzung/Sanierung Modernisierung/Umnutzung 23. Auflage Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen Essen

Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1	Flächenberechnung (Wohnfläche, Nutzfläche, Bruttogrundfläche)
Anlage 2	Grundrisse, Schnitt
Anlage 3	Fotos zu baul. Anlagen
Anlage 4	Bodenrichtwertinformationen
Anlage 5	Auszug Liegenschaftskarte
Anlage 6	Leitungspläne Wasser/Abwasser, Strom, Gas
Anlage 7	Überschwemmungskarte