

Sachverständigenbüro Hirschi - Immobilienbewertung & Consulting

Immobilien Gutachter CIS HypZert (F) – ö.b.u.v. Sachverständiger (IHK) - Chartered Surveyor

Zur Grünen Schildmühle 3, 99084 Erfurt – Deutschland

Tel.: 0361 6662344 – Fax: 0361 6662345 – E-Mail: info@immobilienbewertung-hirschi.de

Gutachten / Wertermittlung

Verkehrswert § 194 BauGB

Einfamilienhaus

PLZ, Ort: 99310 Arnstadt OT Schmerfeld

Straße: Dorfstraße 5

Bundesland: Thüringen

Auftraggeber: Amtsgericht Arnstadt

Erstellt von: Stefan Hirschi

Objektbesichtigung: 22.05.2024

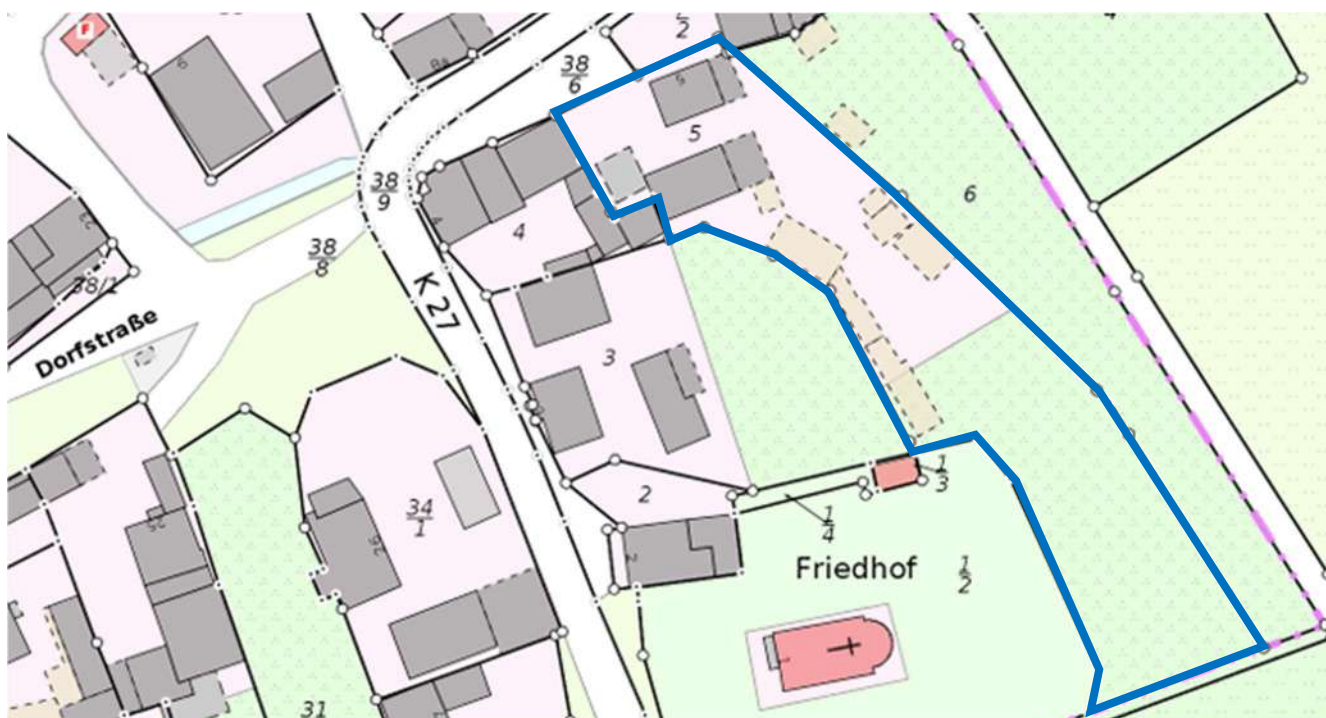
Besichtigungsumfang: Außenbesichtigung

Wertermittlungstichtag: 22.05.2024

Qualitätsstichtag: 22.05.2024



Verkehrswert: 68.000,00 €



+

1. Objektübersicht	3
2. Allgemeine Angaben	4
2.1 Allgemeine Hinweise	4
2.2 Definition und Bewertungsverfahren	5
2.3 Angaben zum Bewertungsobjekt	6
2.4 Angaben Auftraggeber, Auftrag und Auftragsabwicklung	8
3. Lage	9
3.1 Lage und Lagebeurteilung	9
4. Grundstück	9
4.1 Gestalt und Form	9
4.2 Erschließung, Baugrund, etc.	9
4.3 Öffentlich-rechtliche Situation	9
4.4 Bauplanungsrecht	9
4.5 Bauordnungsrecht	10
4.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	10
5. Objekt	11
5.1 Beschreibung und Beschaffenheit	11
6. Markt-/Konkurrenzsituation	13
6.1 Allgemeine Immobilienrisiken	13
6.2 IIm-Kreis-Allgemein	13
6.3 Investmentmarkt	13
7. Ermittlung des Verkehrswerts	15
7.1 Verfahrenswahl und Begründung	15
7.2 Bodenwertermittlung	15

7.3 Sachwertermittlung	16
7.4 Ertragswertermittlung	20
8. Risikobeurteilung	23
9. Verkehrswert	24
10. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	25
11. Verzeichnis der Anlagen	25

1. Objektübersicht

Objektdaten	Anlass der Bewertung: Marktwert
Bewertungsobjekt:	99310 Arnstadt OT Schmerbach, Dorfstraße 5

Objektcharakteristik

Objektart:	Einfamilienhaus mit Nebenglass		
Flurstück:	5	Baujahr:	unbekannt
Grundstücksgröße:	2.318 m ²	Sanierung:	unbekannt
Objektnutzung:	Eigennutzung	Mietfläche (ca):	110 m ² -Wfl. + 275 m ² -Nfl.
Bodenwert:	18.072,00 €	Außenbesichtigung:	22.05.2024
		durch:	Herrn Hirschi
		Bewertungsstichtag:	22.05.2024
		Qualitätsstichtag:	22.05.2024

Objektbeurteilung		Ergebnis Markt- u. Objektrating	
Lage:	leicht unterdurchschnittlich	Markt:	mäßig
Bauweise:	massiv	Standort:	leicht unterdurchschnittlich
Ausstattung:	leicht unterdurchschnittlich	Objekt:	leicht unterdurchschnittlich
Grundriss:	durchschnittlich	Cashflow:	leicht überdurchschnittlich
Bauzustand:	leicht unterdurchschnittlich		
Vermietbarkeit:	leicht unterdurchschnittlich		
Verkäuflichkeit:	leicht unterdurchschnittlich		
Verwertbarkeit:	mäßig		

Zusammenfassung

Lage: Bundesland Thüringen, Landkreis Ilm-Kreis, Kreisstadt Arnstadt, Ortsteil Schmerfeld (rd. 84 Einwohner), rd. 13 km südlich von Arnstadt und rd. 8 km nördlich von Ilmenau. Etwa 8 Kilometer östlich des Dorfes verläuft die Bundesautobahn 71 (AS-Stadtilm). Die Landeshauptstadt Erfurt ist mit dem Auto in rd. 40 min erreichbar. Insgesamt leicht unterdurchschnittliche Wohnlage.

Grundstück/Objekt: Das 2.318 m²-große Grundstück (Flurstück 5) ist unregelmäßig geschnitten und hangig. Die Grundstücksbreite beträgt rd. 24 m, die Grundstückstiefe beträgt bis zu rd. 108 m. Das Grundstück kann befahren werden. Eine Teilfläche davon ist Bauland, die restliche Fläche weist den Charakter von Gartenland aus. Das Grundstück ist bebaut mit einem kleinen, freistehenden Einfamilienhaus (Baujahr unbekannt; mit EG, ausgebauter DG-1 und nicht ausgebauter Spitzboden/Dachspitz; Wohnfläche von rd. 110 m²) mit eingeschossigem Anbau sowie 4 Nebengebäude mit einer angenommenen Nutzfläche von rd. 275 m². Ferner gibt es einen Holz-Carport für das Unterstellen von 2 Fahrzeugen. Das Objekt konnte nicht besichtigt werden. Angenommen wird, dass das Objekt insgesamt über eine durchschnittliche, baujahr- / objektspezifische Grundrissgestaltung, über eine leicht unterdurchschnittliche Ausstattung und über einen leicht unterdurchschnittlichen Zustand verfügt. Für unterlassene Instandhaltung bzw. Fertigstellung wurden pauschal 30 T€ kalkuliert und in Abzug gebracht. In Eigennutzung.

Insgesamt unterdurchschnittlich verkäufliche Immobilie, die durch einen unterdurchschnittlichen Standort in einem mäßigen Regionalmarkt, bei unterdurchschnittlichen Objekteigenschaften und einer unterdurchschnittlichen Qualität des Objekt-Cashflows gekennzeichnet ist.

Ergebnis	Stichtag der Wertermittlung: 22.05.2024
Verkehrswert:	68.000,00 €

2. Allgemeine Angaben

2.1 Allgemeine Hinweise

Vorbemerkung

Bei dem Ortstermin wurde dem Gutachter der Zutritt verweigert. Auf Rückfrage wurde mitgeteilt, dass auch zu einem späteren Zeitpunkt kein Zutritt gewährt wird. Fragen hinsichtlich Objektzustand und Ausstattung wurden nicht beantwortet.

Demnach konnte das Grundstück nur von außen und nur sehr eingeschränkt eingesehen werden.

Die getroffenen Aussagen basieren daher auf dem äußeren Anschein sowie den vorliegenden Unterlagen und sind mit starken Unsicherheiten behaftet.

Vorhandene Unterlagen

Folgende wesentliche Unterlagen standen bei der Wertermittlung zur Verfügung:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug (Grundbuch von Schmerfeld; Blatt 165; ohne Abt. III) vom 25.04.2024
- städtebauliche Auskunft Stadt Arnstadt vom 23.05.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 08.05.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 27.05.2024

Der nachfolgenden Bewertung liegen die vorgenannten Unterlagen, sowie die bewertungsseitig getroffenen Annahmen zugrunde. Im Falle hiervon abweichenden Sachverhalte ist gegebenenfalls eine Neubewertung erforderlich.

Annahmen und Prüfungsumfang

Sofern nicht anderweitig im Gutachten beschrieben wird angenommen, dass keine Beschränkungen der Eigentumsrechte an der Immobilie bestehen und alle zugrundeliegenden Verträge und Titel korrekt und rechtsgültig sind.

Der Auftrag umfasst nicht die Leistungen einer Technischen Due Diligence, die Ergründung von Bauschäden ist nicht Gegenstand der Beauftragung. Visuell erkennbare Bauschäden und Baumängel werden fachliche gewürdigt und, soweit abschätzbar- angemessen berücksichtigt.

Der Auftrag beinhaltet keine bauordnungsrechtliche Prüfung. Es wird- sofern plausibel, die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen sowie die Abgeltung sämtlicher öffentlich-rechtlicher Abgaben, Beiträge und Gebühren unterstellt.

Es wird die Abwesenheit von Kontamination im Gebäude und/oder Baugrund angenommen. Es werden weiterhin - sofern plausibel - ausreichend gute Baugrundverhältnisse und die Abwesenheit von Umwelteinflüssen wie z.B. Erdbeben und Überschwemmungen vorausgesetzt.

Der Auftrag kann nicht die Leistungen einer Umwelt Due Diligence ersetzen.

Das Gutachten ersetzt explizit nicht eine Nachhaltigkeitsprüfung der Immobilie. Diese erfolgt bei Bedarf durch gesonderte Beauftragung.

Im Rahmen dieser Wertermittlung ist von der formellen und materiellen Legalität der baulichen Anlagen sowie der Abgeltung sämtlicher öffentlich-rechtlicher Abgaben, Beiträge und Gebühren, soweit diese nicht im Rahmen der Wertermittlung beurteilt worden sind, auszugehen. Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen sowie des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich auf Basis der vorgelegten Unterlagen sowie auf Grundlage der Inaugenscheinnahme im Zuge der Ortsbesichtigung.

Bewertungsgrundlage

Bewertungsgrundlage, auf der das vorliegende Gutachten basiert, sind die unter „verwendete Fachliteratur/gesetzliche Grundlagen“ dargestellten Gesetze, Verordnungen und sonstige Quellen bzw. die unter „Unterlagen“ vom Auftraggeber vorgelegten Unterlagen, die Informationen und Angaben sowie die örtlichen Eindrücke bei der Besichtigung, wie sie im Gutachten dokumentiert werden, sowie die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag).

Die Inhalte der zur Verfügung gestellten und selbst recherchierten Unterlagen sowie von mündlichen Aussagen werden als richtig vorausgesetzt, aber zusätzlich grob über Kennzahlen, Erfahrungswerte und durch die Objektbesichtigung plausibilisiert.

Die im Gutachten dargestellten Marktinformationen basieren auf eigenen Recherchen bei den jeweils zuständigen Fachbehörden, eigenen Auswertungen oder zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung verfügbaren Informationen im Internet.

Es wird vom Sachverständigen darauf hingewiesen, dass nicht ein vom Auftraggeber vorgegebenes Ergebnis geschuldet wird, sondern ein Ergebnis, das auf einer objektiven, unabhängigen und gewissenhaften Anwendung der besonderen Sachkunde und Erfahrung des Sachverständigen beruht. Der Auftrag umfasst nicht die rechtliche Würdigung des festgestellten Sachverhaltes oder des fachlichen Ergebnisses.

Gutachter

Das Gutachten wird durch Herrn Stefan Hirschi, einem qualifizierten und unabhängigen Gutachter erstellt. Herr Hirschi verfügt über die notwendige Markt- und Fachkenntnis, um die Immobilienbewertung durchzuführen. Der Gutachter bestätigt, dass keine Interessenskonflikte im Zusammenhang mit dem Bewertungsauftrag bestehen.

Verwendung der Gutachten

Dieses von dem Sachverständigenbüro Hirschi erstellte Gutachten ist grundsätzlich nur für den Auftraggeber bestimmt und dient dem angegebenen Verwendungszweck.

2.2 Definition und Bewertungsverfahren

Verkehrswert nach § 194 BauGB

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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Grundlage Bewertung

Grundlage der Bewertung sind die sogenannten „normierten Verfahren“, die in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben sind.

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24 bis 26 ImmoWertV geregelt. Es eignet sich für Grundstücke, die bezüglich ihrer Eigenschaften mit anderen Objekten direkt verglichen werden können (Wohnungs- und Teileigentum, unbebaute Grundstücke etc.). Voraussetzung hierfür ist, dass eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen von Objekten zur Verfügung steht, die mit dem Bewertungsobjekt bezüglich ihrer den Wert beeinflussenden Merkmale weitgehend übereinstimmen.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV geregelt. Es eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Erzielung einer Rendite im Vordergrund steht. Dabei handelt es sich um Mehrfamilien- und Geschäftsgrundstücke, Grundstücke mit gemischter Nutzung, Gewerbe- und Industriegrundstücke sowie Grundstücke mit Sondernutzungen wie Hotels, Sozialimmobilien etc. Der Ertragswert wird als Summe von Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen gebildet.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Es eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Dies sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sowie Doppel- und Reihenhaushausgrundstücke. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstückes aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmoWertV) ermittelt. Der Wert der baulichen Anlagen wird auf Grundlage von gewöhnlichen Herstellungskosten (regional angepasste, durchschnittliche Herstellungskosten; § 36 ImmoWertV) bzw. Erfahrungswerten bestimmt. Dabei wird zunächst der Neubauwert des Objektes ermittelt. Im Anschluss erfolgt eine Minderung um Altersabschläge. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind im Rahmen des Sachwertverfahrens insbesondere durch Anwendung von Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) zu berücksichtigen.

Bodenwertberechnung

Der Wert des Bodens ist gem. den §§ 40 - 45 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) zu ermitteln. Maßgebend sind die Lagequalität sowie die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung. Dabei erfolgt die Bewertung i.d.R. auf der Grundlage von Bodenrichtwerten (vgl. §§ 13 bis 17 ImmoWertV), die - sofern erforderlich - an das zu bewertende Grundstück angepasst werden.

2.3 Angaben zum Bewertungsobjekt

Objektadresse

99310 Arnstadt OT Schmerfeld, Dorfstraße 5.

Nutzung

Das Objekt ist eigengenutzt.

Art des Bewertungsobjekts

Bewertungsgegenstand ist das Volleigentum an dem im Abschnitt Grundbuch benannten Grundstück. Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit Nebenglass bebaut.

Bewertungsstatus

Ist-Zustand zum Bewertungsstichtag.

Identität des Bewertungsgegenstandes

Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde u. a. anhand des vorliegenden Grundbuchauszugs, der elektronischen Flurkarte sowie der Besichtigung zweifelsfrei festgestellt. Die Grundstücksgröße gem. Grundbuchangabe wurde anhand der Flurkarte plausibilisiert.

Flächen

Für die Bewertung sind normengerechte Berechnungen und Baupläne einzureichen, die den aktuellen Gebäudezustand zum Bewertungsstichtag wiedergeben. Diese Unterlagen werden auf Plausibilität geprüft. Sofern geeignet werden die Flächen bzw. Massen in die Bewertung übernommen. Liegen diese Unterlagen nicht oder nicht vollständig oder nicht plausibel vor, erfolgt eine Plausibilisierung bzw. eine Flächen- und Massenableitung grob überschlägig anhand der Erkenntnisse aus der Objektbesichtigung, der vorliegenden Unterlagen, der Flurkarte bzw. üblicher Verhältniszahlen.

Die Flächen werden wie folgt angesetzt:

<u>Gebäudeteil</u>	<u>BGF</u>	<u>Wfl./Nfl.</u>	<u>Anmerkung</u>
Wohnhaus mit Anbau:	150,00 m ²		EG, DG, Spitzboden, davon Anbau rd. 20 m ²
		110,00 m ²	
Nebengebäude 1:	110,00 m ²		EG
		100,00 m ²	
Nebengebäude 2:	130,00 m ²		EG; mehrere Gebäudeteile an westlicher Grundstücksgrenze
		120,00 m ²	
Nebengebäude 3:	30,00 m ²		EG; 2 Gebäudeteile an östlicher Grundstücksgrenze
		25,00 m ²	
Nebengebäude 4:	36,00 m ²		EG; an östlicher Grundstücksgrenze
		30,00 m ²	

Grundbuchangaben

Auszug vom: Arnstadt
Amtsgericht: Arnstadt
Grundbuch von: Schmerfeld

<u>Band/Blatt</u>	<u>Lfd. Nr.</u>	<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück(e)</u>	<u>Fläche</u>
165	6	Schmerfeld	1	5	2.318 m ²

davon zu bewerten: 2.318 m²

Abteilung I / Eigentümer

Nicht wertrelevant.

Abteilung II

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Arnstadt, AZ: K 24/21), eingetragen am 03.01.2022. Hierbei handelt es sich um relative Verfügungsbeschränkungen hinsichtlich des Grundstücks und dem Zubehör zugunsten des Vollstreckungsgläubigers. Keine Sperre des Grundbuches. Die Löschung der Eintragung erfolgt bei einem Erwerb über die Zwangsversteigerung.

Abteilung III

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten

Angenommen wird, das sonstige, nicht eingetragene Lasten, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) nicht vorhanden sind. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Hausverwaltung

In Eigenverwaltung.

2.4 Angaben Auftraggeber, Auftrag und Auftragsabwicklung

Auftraggeber

Das Amtsgericht Arnstadt (Abteilung Zwangsversteigerung; AZ: K 24/21) beauftragte am 25.04.2024 per Beschluss den Sachverständigen, Herrn Stefan Hirschi, ein Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes zu erstellen.

Zweck und Bewertungsanlass

Die Verkehrswertermittlung erfolgt zur Feststellung des Verkehrswertes im Rahmen des laufenden Zwangsversteigerungsverfahrens. Eine Verwendung außerhalb des vorgenannten Verwendungszwecks ist nicht möglich, weil sich bei einem abweichenden Verwendungszweck gegebenenfalls ein abweichendes Ergebnis einstellen könnte.

Besondere Annahmen

Es wurden keine besonderen Annahmen getroffen bzw. mit dem Auftraggeber abgestimmt.

Verantwortlichkeiten

Dieses Gutachten wurde vom öffentlich bestellten und vereidigten sowie nach DIN EN ISO/IEC 17024 (HypZert F) zertifizierten Immobiliengutachter, Herrn Stefan Hirschi, erstellt.

Der Immobiliengutachter handelt weisungsfrei und unabhängig.

Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht ist auftragsgemäß der 22.05.2024 (Wertermittlungsstichtag). Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

Qualitätsstichtag (nachrichtlich)

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

Ortsbesichtigung/Umfang der Besichtigung/Teilnehmer

Außenbesichtigung am 22.05.2024 durch Herrn Stefan Hirschi (Gutachter) und weiterem Teilnehmer (datenschutzrechtlich anonymisiert).

3. Lage

3.1 Lage und Lagebeurteilung

Allgemeine Basisdaten

Bundesland Thüringen: 2.122.335 Einwohner (Th. Landesamt, Stand 31.12.2023)

Stadt Stadtilm: 8.408 Einwohner (Th. Landesamt, Stand 31.12.2023)

Arbeitslosenquote: 5,8 % (Stand Juni 2024; Landkreis Ilm-Kreis)

Bundesland Thüringen, Landkreis Ilm-Kreis, Kreisstadt Arnstadt, Ortsteil Schmerfeld, rd. 13 km südlich von Arnstadt und rd. 8 km nördlich von Ilmenau. Etwa 8 Kilometer östlich des Dorfes verläuft die Bundesautobahn 71 (AS-Stadtilm). Die Landeshauptstadt Erfurt ist mit dem Auto in rd. 40 min erreichbar.

Der landwirtschaftlich geprägte Ortsteil Schmerfeld mit rd. 84 Einwohnern besteht aus kleineren Wohnhäusern und ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen sowie kleineren Handwerksbetrieben. Parkplatzmöglichkeiten begrenzt in den umliegenden Straßen vorhanden.

Insgesamt leicht unterdurchschnittliche Wohnlage.

4. Grundstück

4.1 Gestalt und Form

Das 2.318 m²-große Grundstück (Flurstück 5) ist unregelmäßig geschnitten und ansteigend. Die Grundstücksbreite beträgt rd. 24 m, die Grundstückstiefe beträgt bis zu rd. 108 m. Das Grundstück kann befahren werden.

4.2 Erschließung, Baugrund, etc.

Straßenart und Straßenausbau

Anliegerstraße, Fahrbahnbelag asphaltiert/gepflastert.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung

Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen. Zu den genauen Anschlussarten kann keine Aussage getroffen werden.

Altlasten/Kontaminierung

Auf Basis der vorliegenden Objektunterlagen und bei der Besichtigung gewonnenen Eindrücke, sind bezüglich Altlasten / Kontaminierung augenscheinlich keinerlei Verdachtsmomente bekannt. Der Gutachter geht von Altlasten / Kontaminierungsfreiheit aus.

Anmerkung

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

4.3 Öffentlich-rechtliche Situation

Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Im Baulastenverzeichnis sind keine Baulasten eingetragen.

Denkmalschutz

Das Objekt steht nicht unter Denkmalschutz.

4.4 Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan

Das Grundstück befindet sich nicht innerhalb eines rechtskräftigen Flächennutzungsplanes.

Baurecht

Laut Auskunft der Stadtverwaltung Arnstadt, befindet sich das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen oder sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans. Es handelt sich somit um ein Grundstück, dessen Bebaubarkeit nach den Vorschriften des § 34 Baugesetzbuchs zu beurteilen ist. Gemäß § 34 Baugesetzbuch ist in einem solchen Fall eine Bebauung zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Im vorliegenden Bewertungsfall wird davon ausgegangen, dass die vorhandene Bebauung (hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) der Zulässigkeit nach § 34 BauGB entspricht bzw. Bestandsschutz genießen. Eine Baugenehmigung liegt nicht vor. Die Übereinstimmung der vorhandenen Bebauung und Nutzung mit bestehenden planungsrechtlichen und brandschutztechnischen Vorgaben wurde nicht geprüft. Es wird davon ausgegangen, dass sämtliche Raumhöhen der Bauordnung entsprechen und eine entsprechende Abnahme erfolgt ist. Die formelle und materielle Legalität der vorhandenen Bebauung und Nutzung wird vorausgesetzt.

4.5 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

4.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)

Baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV).

Grundstückerschließung / Abgaberechtlicher Zustand

Das Grundstück ist versorgungs- und verkehrstechnisch (nach BauGB und KAG) erschließungsbeitragsfrei. Eine Bescheinigung der Kommune über den erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand des Bewertungsobjektes lag nicht vor. Den bereitgestellten Unterlagen ist nicht zu entnehmen, dass Erschließungsbeiträge im Sinne der §§ 123 bis 135 BauGB oder sonstige Beiträge bzw. Abgaben für Erschließungsanlagen der Ver- und Entsorgungsnetze kurz- oder mittelfristig anfallen. Gemäß dem bei der Besichtigung gewonnenen Eindruck, handelt es sich bei der Erschließungsstraße um eine ortsüblich ausgebaute Straße, so dass für die Bewertung davon ausgegangen wird, dass die Erschließungskosten und die Abgaben nach BauGB und KAG abgerechnet sind.

5. Objekt

5.1 Beschreibung und Beschaffenheit

Konzeption

Das Grundstück ist bebaut mit einem kleinen, freistehenden Einfamilienhaus (Baujahr unbekannt; mit EG, ausgebautes DG-1 und nicht ausgebauter Spitzboden/Dachspitz; Wohnfläche von rd. 110 m²) mit eingeschossigen Anbau sowie 4 Nebengebäude mit einer angenommenen Nutzfläche von rd. 275 m².

Ferner gibt es einen Holz-Carport für das Unterstellen von 2 Fahrzeugen.

Angenommen wird, dass das Objekt insgesamt über eine durchschnittliche, baujahr- / objektspezifische Grundrissgestaltung verfügt. Die Belichtung ist durchschnittlich.

Konstruktion und Ausstattung Wohnhaus und Nebengebäude 1

Konstruktion:	in massiver Bauweise / Fachwerk
Mauerwerk:	außen: Mauerwerk/Ziegelstein/Fachwerk; innen: k. A.
Hausanschlüsse:	k. A.
Fassade:	Wohnhaus: Teilweise nur unterputz Nebengebäude 1: unverputzt
Decken:	k. A.
Dach:	Wohnhaus: DG (ohne Spitzboden) vermutlich ausgebaut; Ausführung als Satteldach mit Holzdachstuhl u. harter Eindeckung; Straßenseitig Gaube; Entwässerung über vorhängte Dachrinnen und vorgehängte Fallrohre
Treppen:	Nebengebäude 1: Flachdach, Eindeckung mit Trapezblech k. A.
Türen:	k. A.
Fenster:	Fenster mit Isolierverglasung
Boden:	k. A.
Wand- und Deckenbekleidung:	k. A.
Sanitär:	k. A.
Elektroinstallation:	k. A.
Heizung:	k. A.

Modernisierung / Renovierung / Instandsetzung

Eine genaue Aussage kann hierzu aufgrund fehlender Informationen nicht getroffen werden.

Angenommen wird eine unterdurchschnittliche bis mäßige Ausstattung.

Energetischer Zustand

Es liegen keine Angaben zum Energieausweis oder zum Heizungsjahresverbrauch vor. Der CO₂-Kostenanteil wird daher auf Basis von Baujahr und angenommener Ausstattung anhand der internen Kostentabelle eingeschätzt.

Eigennutzungsfähigkeit

Aufgrund der Objektart und der marktgängigen Objektgröße, ist die Eigennutzungsfähigkeit gegeben.

Zustand

Das Objekt machte zum Zeitpunkt der (Außen-)Besichtigung im Allgemeinen einen mäßigen Gesamteindruck.

In der Bewertung wird dem Objekt nur eine geringere Restnutzungsdauer zugestanden.

Außenanlagen

Außenanlagen (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV) sind außerhalb des Gebäudes befindliche und mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen; Klärgrube) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

Die Außenanlagen des Bewertungsobjektes gestalten sich wie folgt:

Die Außenanlagen bestehen, soweit von außen ersichtlich, aus gepflasterter Zufahrt und Zuwegung, Rasen, Bäumen und Büschen. Die Grundstückseinfriedung mit Hecke, Tor und Zaunanlage und Erschließung. Das hangige Grundstück wurde im Bereich der Bebauung begradigt.

6. Markt-/Konkurrenzsituation

6.1 Allgemeine Immobilienrisiken

Der Immobilienmarkt befindet sich aktuell in einer Umbruchphase, welche durch die momentane konjunkturelle Schwächephase noch verstärkt wird. Stark gestiegene Finanzierungskosten, hohe Energie- und Baukosten sowie die allgemein hohe Inflation haben einen erheblichen Einfluss auf die Erschwinglichkeit von Immobilien sowie die Wirtschaftlichkeit von Immobilienprojekten. Gleichzeitig gewinnt das Thema ESG spürbar an Einfluss und verändert bisherige Marktpräferenzen. Aufgrund eines stark gedämpften Transaktionsgeschehens hat sich in der Breite des Marktes dzt. noch keine gemeinsame neue Preisbasis zwischen Käufern und Verkäufern ausgebildet, was die Unsicherheiten in der Immobilienbewertung merklich erhöht.

6.2 Ilm-Kreis-Allgemein

Der Ilm-Kreis besteht aus 5 Städten, 4 erfüllende Gemeinden und 6 Verwaltungsgemeinschaften mit einer Gesamtfläche von 844 km² (31.12.2014).

Die "Thüringer Städtekette" entlang der A4, der auch Ilmenau und Arnstadt angehören, zeigt eine relativ stabile Entwicklung der Bevölkerung und kann zum Teil ein Bevölkerungswachstum verzeichnen.

In der Region um Arnstadt finden sich hochmoderne Industrie- und Gewerbeunternehmen des Anlagenbaus, der Elektrotechnik, des Maschinen- und Werkzeugbaus sowie Betriebe der Verpackungs- und Automobilzulieferindustrie und Triebwerksinstandhaltung für die Flugzeugindustrie.

6.3 Investmentmarkt

Bulwiengesa, RIWIS Online – weist Wohnungsmieten für den Ilm-Kreis wie folgt aus:

Wohnungsmieten (€/m ²)	von...	bis	Durchschnitt
Erstbezug:	5,80 €	9,00 €	7,40 €
Wiedervermietung:	5,20 €	8,00 €	6,20 €

Vom zuständigen Gutachterausschuss werden keine Liegenschaftszinssätze für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet. Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern (MFH) werden wie folgt ausgewiesen:

Liegenschaftszinssatz 2022 für Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern			
	Mittelwert	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz in %:	2,5	0,5	6,0
Standardabweichung (Stichprobe) in %:	1,27		

Rohertragsfaktor 2022 für Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern			
	Mittelwert	Minimum	Maximum
Rohertragsfaktor:	15,5	10,7	20,9
Standardabweichung (Stichprobe) in %:	2,48		

Kennzahlen der Stichprobe			
Kennziffern	Mittelwert	Minimum	Maximum
Kaufpreis pro m ² -Wohnfläche [€/m ²]:	1.066	602	1.720
Restnutzungsdauer (RND) in Jahre:	35	22	49
Nettokaltmiete in €/m ² :	5,50	4,10	6,50

Die Auswertung bezieht sich auf Kaufpreisauswertungen zwischen dem Februar 2020 und Dezember 2021. Eingeflossen sind insgesamt 38 Kauffälle.

Allgemeiner Trend: ZINS- UND ESG-RISIKEN WERDEN EINGEPREIST, was die maximalen Nettoanfangsrenditen seit Mitte/Ende 2022 deutlich steigen lässt.

Bodenwerte

Unter einer residualen Bodenwertbetrachtung sorgen die aktuellen, deutliche niedrigeren Kaufpreise, für keinen spürbaren Rückgang der Bodenwerte. Dies bezieht sich sowohl auf Grundstücke mit Geschosswohnungsbau als auch auf Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern.

Ausblick/Prognose

Die Renditen steigen weiter. Die aktuelle Marktsituation ist weiterhin von einer ausgeprägten Kaufzurückhaltung (da kaum Umsatz) durch die starke Kreditzinssteigerung und die Inflation gekennzeichnet. Eigenheimrealisierung ist für den überwiegenden Teil der Bevölkerung nicht mehr finanzierbar.

Hoher Zins und hohe Bau- und Sanierungskosten sowie Anpassung an gesetzliche Anforderungen führen zu weiter sinkenden Kapitalwerten. Der Zinseinfluss dominiert (Zinsen sind reagibel) den Markt.

Die Inflation führt derzeit zu keiner Preiserhöhung am Immobilienmarkt, da Energiekosten und Kosten für Lebenshaltung die Lohnanpassung auffressen.

Höhere Mieten sind wegen gesetzlicher Regulierung und stark gestiegener Nebenkosten derzeit nur begrenzt umsetzbar. Gegenwärtig sehen wir für den weiteren Jahresverlauf keine wesentlichen Änderungen der marktbestimmenden Faktoren.

7. Ermittlung des Verkehrswerts

7.1 Verfahrenswahl und Begründung

Nicht die Erzielung von Renditen, sondern eine von Rendite unabhängigen Eigennutzung steht im Vordergrund. Die Werte werden daher aus dem Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 bis 39 ImmoWertV) abgeleitet.

Das Sachwertverfahren ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken. Im Sachwertverfahren werden auch die dafür notwendigen Investitionen berücksichtigt.

Üblicherweise wird in der Bewertungspraxis ein weiteres Verfahren mit aufgeführt.

Zur Plausibilisierung erfolgt ergänzend das Ertragswertverfahren. Dieses muss nicht deckungsgleich sein.

7.2 Bodenwertermittlung

Bodenwert

Bei der Ermittlung des Bodenwertes wird von dem Wert des theoretisch unbebauten Grundstücks ausgegangen. Maßgebend ist die Lagequalität sowie die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung. Die Bewertung erfolgt auf der Basis von Vergleichswerten und Bodenrichtwerten.

Bodenrichtwerte mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der zuständige Gutachterausschuss hat folgende Bodenrichtwerte ermittelt:

Quelle:	Onlineabfrage vom 30.07.2024
Stichtag des Bodenrichtwerts:	01.01.2024
Bodenrichtwert:	20,00 €
beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart:	gemischte Baufläche
Tiefe:	30 m

Quelle:	Onlineabfrage vom 30.07.2024
Stichtag des Bodenrichtwerts:	01.01.2024
Bodenrichtwert:	0,70 €
beitragsrechtlicher Zustand:	Fläche der Land- oder Forstwirtschaft
Nutzungsart:	Ackerland

Bodenwertermittlung

Der Bodenwert wird aus dem Bodenrichtwert abgeleitet.

Zeitliche Preisveränderung:

Eine zeitliche Preisanpassung zwischen dem Stichtag der Bodenrichtwertermittlung und dem Wertermittlungsstichtag ist nicht ersichtlich. Die gestiegenen Renditeerwartungen spiegeln sich derzeit in höheren Liegenschaftszinssätzen bzw. fallenden Sachwertfaktoren, bei stagnierenden Bodenwerten, wider.

Abgabenrechtlicher Zustand (§ 6 Abs. 3 ImmoWertV):

Es liegen keine Informationen vor, die auf das Vorhandensein von nichtsteuerlichen Abgaben schließen lassen. Das Gutachten geht hier von Abgabenfreiheit aus.

Wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale:

Das Grundstück liegt innerhalb 2 unterschiedlicher Bodenrichtwertzonen mit unterschiedlichen Grundstücksqualitäten (Innenbereich und Außenbereich).

Die Grundstücksfläche des Bewertungsobjekts beträgt 2.318 m². Davon werden 550 m² (Innenbereich) als Bauland zum ausgewiesenen Bodenrichtwert übernommen.

Die restlichen 1.768 m² (Außenbereich) werden als Gartenland mit 4,00 €/m² (entspricht 20% des BRW) angesetzt.

Somit ergibt sich folgender objektspezifischer Bodenwert:

Nr.	Flurstück	Nutzung	GFZ	Grundstücksfläche	€/m ²	€
1	5	Bauland (Wohnen):		550 m ²	20,00 €	11.000,00 €
	5	Gartenland:		1.768 m ²	4,00 €	7.072,00 €
Bodenwert						18.072,00 €

Im Hinblick auf den Standort sowie auf die Grundstückseigenschaften wird der angesetzte Bodenwert mit insgesamt 18.072,00 € als angemessen und nachhaltig angesehen.

7.3 Sachwertermittlung

Sachwertberechnung für Marktwert

Geb.	Nutzung	Fläche	Herstellungswert inkl. BNK		GND angesetzt	RND angesetzt	Wertmind.	Zeitwert (€)
			€/Einheit	gesamt				
1	Wohnhaus	130,00 m ²	1.580,00 €	205.400,00 €	70	25	64,29%	73.357,14 €
	Anbau	20,00 m ²	1.150,00 €	23.000,00 €	70	25	64,29%	8.214,29 €
2	Nebengebäude 1	110,00 m ²	450,00 €	49.500,00 €	30	10	66,67%	16.500,00 €
3	Nebengebäude 2	130,00 m ²	450,00 €	58.500,00 €	30	10	66,67%	19.500,00 €
4	Nebengebäude 3	30,00 m ²	450,00 €	13.500,00 €	30	10	66,67%	4.500,00 €
5	Nebengebäude 4	36,00 m ²	450,00 €	16.200,00 €	30	10	66,67%	5.400,00 €
6	Carport	pauschal		5.000,00 €	30	20	33,33%	3.333,33 €
Summe								130.804,76 €

inkl. Baunebenkosten i.H.v. (%) 19%

zzgl. sonst. baul. Anlagen (€) 0,00 €

zzgl. / 67 im SW-Faktor beinhaltet 0,00 €

Zuschlag (€) wg. 0,00 €

Wert der baulichen Anlagen 130.804,76 €

Summe Herstellungswert (inkl. Außenanlagen und Baunebenkosten): 371.100,00 €

Bodenwert (€) 18.072,00 €

vorläufiger Sachwert 148.876,76 €

Anpassungsfaktor Marktwert 0,77

vorläufiger Sachwert 115.230,61 €

Berücksichtigung sonstiger objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

angenommener Sanierungsschau + Fertigstellung Fassade; pauschal: 30.000,00 €

Abschlag Objektveräußerlichkeit 15,00% 17.284,59 €

Sachwert 67.946,02 €

Erläuterungen zum Sachwert

Bauwert

Der Sachwert der baulichen Anlagen (= Bauwert) ist auf Grundlage der Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln. Ausgegangen wird dabei von Normalherstellungskosten.

Herstellungskosten

Der Herstellungswert wird in Anlehnung an die Normalherstellungskosten (NHK 2010) und unter Berücksichtigung der regionalen und objektspezifischen Merkmale ermittelt. Diese basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr angepasst. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen die Dimension „€/m² Bruttogrundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer. Grundlage für die Herstellungskosten sind hierbei der Gebäudestandard, die Kostenkennwerte und die Normalherstellungskosten. Der Gebäudestandard ist ein Gradmesser für die Qualität des Gebäudes, der in Standardstufen unterteilt wird. Dabei können die Merkmale des Bewertungsobjekts auch innerhalb mehrerer Standardstufen liegen. Er bezieht sich auf den Gebäudezustand nach der Beseitigung von vorhandenen Unterhaltungsrückständen und Schäden.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK 2010 an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mit dem vom Statistischen Bundesamt ermittelten und veröffentlichten Baupreisindex. Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Der auf Basis 2010=100 umbasierte Baupreisindex (bundesweiter Durchschnitt für Wohngebäude) beträgt zum Wertermittlungstichtag (letzte Auswertung 2. Quartal 2024) 182,8.

Baunebenkosten

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Bau, Durchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind in den hier angesetzten Herstellungskosten bereits enthalten.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude

Mit der Einordnung des Bewertungsobjekts in das System der Gebäudestandards und Kostenkennwerte ergeben sich im vorliegenden Fall folgende Normalherstellungskosten:

Wohnhaus

Gebäudedaten: Wohnhaus, freistehend
Erdgeschoss und ausgebautes DG

Gebäudeart: Stufe 1 Typ 1.21: 790 €/m²-BGF + 2% Zuschlag Spitzbo (kein Ansatz über BGF)
Stufe 2 Typ 1.21: 875 €/m²-BGF + 2% Zuschlag Spitzbo (kein Ansatz über BGF)

Anbau

Gebäudedaten: Wohnhaus, freistehend
Erdgeschoss, DG nicht ausgebaut

Gebäudeart: Standardstufe 1 Typ 1.22: 585 €/m²-BGF
Standardstufe 2 Typ 1.22: 650 €/m²-BGF

Nebengebäude

Gebäudedaten: Nebengebäude analog landwirtschaftlicher Mehrzweckhalle

Gebäudeart: Standardstufe 3 Typ 18.5: 245 €/m²-BGF

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation mit der Bruttogrundfläche (BGF) ermittelt. Unter Einbeziehung der NHK 2010, eigener Erfahrungssätze und der objektspezifischen Merkmale, ergibt sich ein Sachwertansatz für das Wohnhaus in Höhe von i.M. rd. 1.580 €/m²-BGF (entspricht rd. 2/3 der Standardstufe 2 und 1/3 der Standardstufe 1) und für den Anbau in Höhe von i.M. rd. 1.150 €/m²-BGF (entspricht rd. 2/3 der Standardstufe 2 und 1/3 der Standardstufe 1).

Für die Nebengebäude ergibt sich ein Sachwertansatz von i.M. rd. 450 €/m²-BGF.

Anmerkung: BKI weist für den Ilm-Kreis Bauwerkskosten für Ein- und Zweifamilienhäuser (KG 300 + 400, inklusive MwSt.) in einer Spanne zwischen 1.288 €/m²-BGF und 1.769 €/m²-BGF (max. 2.040 €/m²-BGF) aus.

Der Sachwertansatz wird, insbesondere unter Berücksichtigung der unterstellten Ausstattungsqualität und der Objektcharakteristik, als angemessen und plausibel erachtet.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Bei diesem Wertermittlungsobjekt sind keine besonders zu veranschlagenden Bauteile ersichtlich.

Alterswertminderung

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Gesamt- und Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer des Wohnhauses wird anlehnend an die Anlage 3 der ehemaligen Sachwerttrichtlinie (siehe Anlage 3), mit 70 Jahren angesetzt. Die Gesamtnutzungsdauer der Nebengebäude wird mit 30 Jahre angesetzt.

Entsprechend des Baujahres, der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen sowie unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Lage und Objektmerkmale, wird für das Wohnhaus eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 25 Jahren und für die Nebengebäude von 10 Jahren angesetzt.

Ermittlung der Bruttogrundfläche

Die BGF wurde mit hinreichender Genauigkeit ermittelt und mit der webbasierten Liegenschaftskarte mit Messfunktion des Geoportals Thüringen plausibilisiert.

Außenanlagen

Die Außenanlagen einschließlich der inneren Erschließung sind im Sachwertfaktor bereits angemessen berücksichtigt.

Sachwertfaktor (§ 14 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielendem Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors. Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 35 Abs. 2 ImmoWertV.

Dieser ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs-)Faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden.

Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte).

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Marktanpassungsfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Der Gutachterausschuss hat für den Ilm-Kreis Sachwertfaktoren für Grundstücke mit freistehenden Ein-/ und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften, Reihenendhäusern und Reihenmittelhäusern letztmalig am 28.03.2023, zum Stichtag 01.01.2021, ermittelt.

Bei der Ermittlung der Sachwertfaktoren wurde der Modellansatz gewählt, die Sachwertfaktoren in Abhängigkeit von der Höhe des vorläufigen (d. h. nicht marktangepassten) Sachwertes und des Bodenwertniveaus zu ermitteln.

Bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 149 T€ und einem Bodenwert von i.M. >10 €/m², ergibt sich ein Sachwertfaktor von rd. 0,86 (durch den GAA berechnet mit Hilfe der hinterlegten Funktionsgleichung).

Wie beschrieben, haben seitdem stark gestiegene Finanzierungskosten, hohe Energie-/ Bau-/ und Sanierungskosten sowie restriktive Finanzierungsmöglichkeiten, einen erheblichen Einfluss auf die Erschwinglichkeit von Immobilien. Eine Eigenheimrealisierung ist für den überwiegenden Teil der Bevölkerung auf dem der Auswertung der Sachwertfaktoren zu Grunde liegendem Preisniveau nicht mehr finanzierbar.

Unter der Annahme deutlich gesunkener Kaufpreise zwischen der Auswertung (Basis der Auswertung sind Kauffälle zw. Januar 2020 und Dezember 2021) und dem Wertermittlungsstichtag, erfolgt eine Anpassung des Sachwertfaktors i.H.v. -10%. Daraus ergibt sich ein zeitlich angepasster Sachwertfaktor von 0,77 (0,86 x 0,90).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Wie beschrieben wird angenommen, dass sich das Objekt insgesamt in einem einfachen/unterdurchschnittlichen Zustand befindet, was bereits in einer verkürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt wurde.

Das Objekt konnte nicht besichtigt werden, die Objektverkäuflichkeit ist schlecht. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr wird dies mit einem sehr großen Abschlag, welcher in dieser Wertermittlung mit 15% vom marktangepassten Sachwert des Gesamtobjekts berücksichtigt wird.

Trotz der kürzeren Restnutzungsdauer wird angenommen, das sofortige, nicht werterhöhende Instandhaltungsmaßnahmen am Wohnhaus durchgeführt werden müssen, welche pauschal mit rd. 30.000 € (=200 €/m²-BGF; Fertigstellung Fassade, Teilerneuerung Innenausbau.) berücksichtigt werden.

7.4 Ertragswertermittlung

Ertragswertberechnung für Marktwert

Rohertrag (€ p.a.)

Nutzung	Anzahl	Flächen	Soll/Ist	Ansatz	NKM p.m	NKM p.a.	LSZ	RND
Wohnen	1	110 m ²		6,00 €/m ²	660,00 €	7.920,00 €	3,50 %	25
Lager	4	275 m ²		ohne Ansatz			3,50 %	10
Carport	2			20,00 €/Stück	40,00 €	480,00 €	3,50 %	20
Summen Wohnen (W)	1	110 m ²	28,60 %	94,50 %	6,20 €/m ²	7.920,00 €		
Summen Lager (G)	4	275 m ²	71,40 %	0,00 %	0,00 €/m ²	0,00 €		
Summen Gar./Stpl. (W)	2			5,50 %	20,00 €/Stück	480,00 €		
Summe alles		385 m ²	100,00 %	100,00 %				

[1] **Rohertrag (€ p.a.)** **8.400,00 €**

[2] Bewirtschaftungskosten (Einzelaufstellung-siehe unten)

		Ansätze	Jahressummen BWK (€)
a) Verwaltung	Wohnen	351,00 €	351,00 €
	Lager	15,00 €	60,00 €
	Gar/Stpl	25,00 €	50,00 €
b) Instandhaltung	Wohnen	12,00 €	1.320,00 €
	Lager	3,00 €	825,00 €
	Gar/Stpl	60,00 €	120,00 €
c) Mietausfallwagnis	Wohnen	2,00 %	158,40 €
	Lager	4,00 %	0,00 €
	Gar/Stpl	2,00 %	9,60 €
d) Sonst. Nicht	m ²		141,90 € (CO ² -Kostenanteil)
uml.-fäh. Betriebskost.	€/m ² p.M.		
./. Bewirtschaftungskosten			3.035,90 €

[3] **Grundstücksreinertrag (€ p.a.)** **5.364,10 €**

[4] Bodenertragsanteil 632,52 €

[5] **Gebäudeertragsanteil** **4.731,58 €**

[6] Restnutzungsdauer (rechnerischer Ansatz) 24 Jahre

[7] Liegenschaftszinssatz (Ansatz Gesamt) 3,50%

[8] Vervielfältiger aus 6 und 7 16,06

[9] **Gebäudeertragswert** **75.989,17 €**

[10] **Bodenwert** **18.072,00 €**

[11] **vorläufiger Ertragswert** **94.061,17 €**

[12] besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale **30.000,00 €**

[13] **Ertragswert** **64.061,17**

Erläuterungen zum Ertragswert

Wohn- bzw. Nutzfläche

Die Mietfläche des Wohnhauses beträgt rd. 110 m², die Nutzfläche der Nebengebäude rd. 275 m².

Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Unabhängig von den tatsächlichen Gegebenheiten, das Wohnungen leerstehend oder eigengenutzt sind, ist bei einer Ertragswertermittlung auf marktübliche Erträge abzustellen. Als marktüblich erzielbarer Ertrag ist grundsätzlich der Ertrag anzusetzen, der für vergleichbare Objekte in vergleichbarer Lage am Wertermittlungsstichtag üblicherweise erzielt werden kann.

Weist ein Objekt aufgrund unterlassener Instandhaltung Baumängel und Bauschäden auf und fallen deshalb die marktüblich erzielbaren Erträge entsprechend geringer als bei ordnungsgemäß instand gehaltenem Gebäude aus, so kann der Ertragswert auf der Grundlage dieser niedrigeren, marktüblichen Erträge ermittelt werden.

Vermietungsstand / Leerstand

Eigennutzung.

Mietansatz

Zum Ansatz kommen marktübliche / nachhaltige Mieten.

Unter Würdigung der Lage und der objektspezifischen Eigenschaften wäre im Rahmen einer Neuvermietung für das Wohnhaus eine marktübliche Miete von rd. 6,00 €/m²-Mfl. und für den Carport eine Miete von rd. 20 €/Stpl. erzielbar. Die Nebengebäude bleiben ohne Ansatz (einfache Nebenflächen; für eine wohnwirtschaftliche Nutzung nicht notwendig). Ansatz SOLL-JNKM i.H.v. rd. 8.400,00 €.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 2 Ziffer 3 ImmoWertV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Die im Marktwert angesetzten Bewirtschaftungskosten berücksichtigen die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung marktüblich entstehenden Aufwendungen und entsprechen den Vorgaben der ImmoWertV.

Es liegen für die einzelnen Kostenparameter keine besonderen Umstände vor, die einen erhöhten Ansatz außerhalb der zulässigen Bandbreiten erfordern.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. §§ 27 bis 34 ImmoWertV).

Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage des veröffentlichten Berichts „Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte sowie unter Einbeziehung der jüngsten, stark marktbeeinflussenden Faktoren wie u. a. Ukraine-Krieg, Energieinflation, Zinsanstieg und abschwächender Konjunktur.

Wir erachten den gewählten Liegenschaftszinssatz für sachgerecht. Der angesetzte Liegenschaftszinssatz berücksichtigt die Lage- und Objekteigenschaften, die Markt- und Konkurrenzsituation sowie die Erfahrungen aus Objekten mit vergleichbaren Eigenschaften.

Der im Sachwert angesetzte Abschlag für Objektverkäuflichkeit ist im Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.

Gesamt- und Restnutzungsdauer

Siehe Sachwertverfahren.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe Sachwertverfahren.

8. Risikobeurteilung

Erläuterungen zur Vermietbarkeit

Vermietbarkeit: leicht unterdurchschnittlich

Unter Berücksichtigung der Standort- und Lagefaktoren, der unterstellten Objekteigenschaften sowie der derzeitigen und künftig zu erwartenden regionalen und überregionalen Angebots- und Nachfragesituation, wird die Vermietbarkeit mit leicht unterdurchschnittlich eingeschätzt.

Erläuterungen zur Marktgängigkeit / Verkäuflichkeit

Verwertbarkeit: mäßig

Unter Berücksichtigung der Standort- und Lagefaktoren, der vorhandenen Objekteigenschaften und kalkulierten Kosten sowie der derzeitigen und künftig zu erwartenden regionalen und überregionalen Angebots- und Nachfragesituation, wird die Verwertbarkeit mit mäßig eingeschätzt.

Erläuterungen zur Drittverwendungsfähigkeit und Nutzbarkeit durch Dritte

Drittverwendungsfähigkeit: durchschnittlich.

Erläuterungen zum Gesamtrisiko

Das Gesamtrisiko wird, getrieben von der Einschätzung zur Verwertbarkeit, mit leicht unterdurchschnittlich eingeschätzt.

Definition Markt- und Objektrating für Bestandsobjekte

Das Markt- und Objektrating ist ein standardisiertes Verfahren, um die nachhaltige Qualität einer Immobilie in ihrem relevanten Markt darzustellen. Maßstab der Qualität ist die mittelfristige Verkäuflichkeit der Immobilie zu einem dann angemessenen Preis zwischen Experten, denen alle Objekt- und Marktinformationen zur Verfügung stehen. Die Bonität des Mieters und des Darlehensnehmers, die Ausfallwahrscheinlichkeit des Kredits und nachrangige Rechte in Abt II des Grundbuches sind nicht Gegenstand des Markt- und Objektratings.

Bewertungsskala

1 = exzellent 2 = sehr gut 3 = gut 4 = leicht überdurchschnittlich 5 = durchschnittlich
6 = leicht unterdurchschnittlich 7 = mäßig 8 = schlecht 9 = sehr schlecht 10 = katastrophal

9. Verkehrswert

Wertableitung

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Der gewöhnliche Geschäftsverkehr orientiert sich bei vergleichbaren Objekten nicht an der Erzielung von Renditen. Die Ableitung des Verkehrswerts erfolgt über den ermittelten Sachwert. Diese Ableitung ist sachgerecht und im vorliegenden Fall unproblematisch.

Weitere Korrekturen sind daher nicht erforderlich.

	Marktwert
Sachwert:	67.946,02 €
Ertragswert:	64.061,17 €
Wertableitung:	sachorientiert
Verkehrswert:	68.000,00 €
Aufteilung nach Miteigentumsanteilen:	34.000 € pro vorhandenen ½-Miteigentumsanteil.
Wertermittlungstichtag:	22.05.2024

Erfurt, 05.08.2024

Stefan Hirschi MRICS
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
CIS HypZert (F)



10. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) Vom 14. Juli 2021 (BGBl. Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44, ausgegeben zu Bonn am 19. Juli 2021)

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 17 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

BewG: Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2931) geändert worden ist

BBodSchG: Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S.738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3515) geändert worden ist

II. BV: Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), die zuletzt durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614) geändert worden ist

WoFIV: Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

11. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Makrolage

Anlage 2: Mikrolage

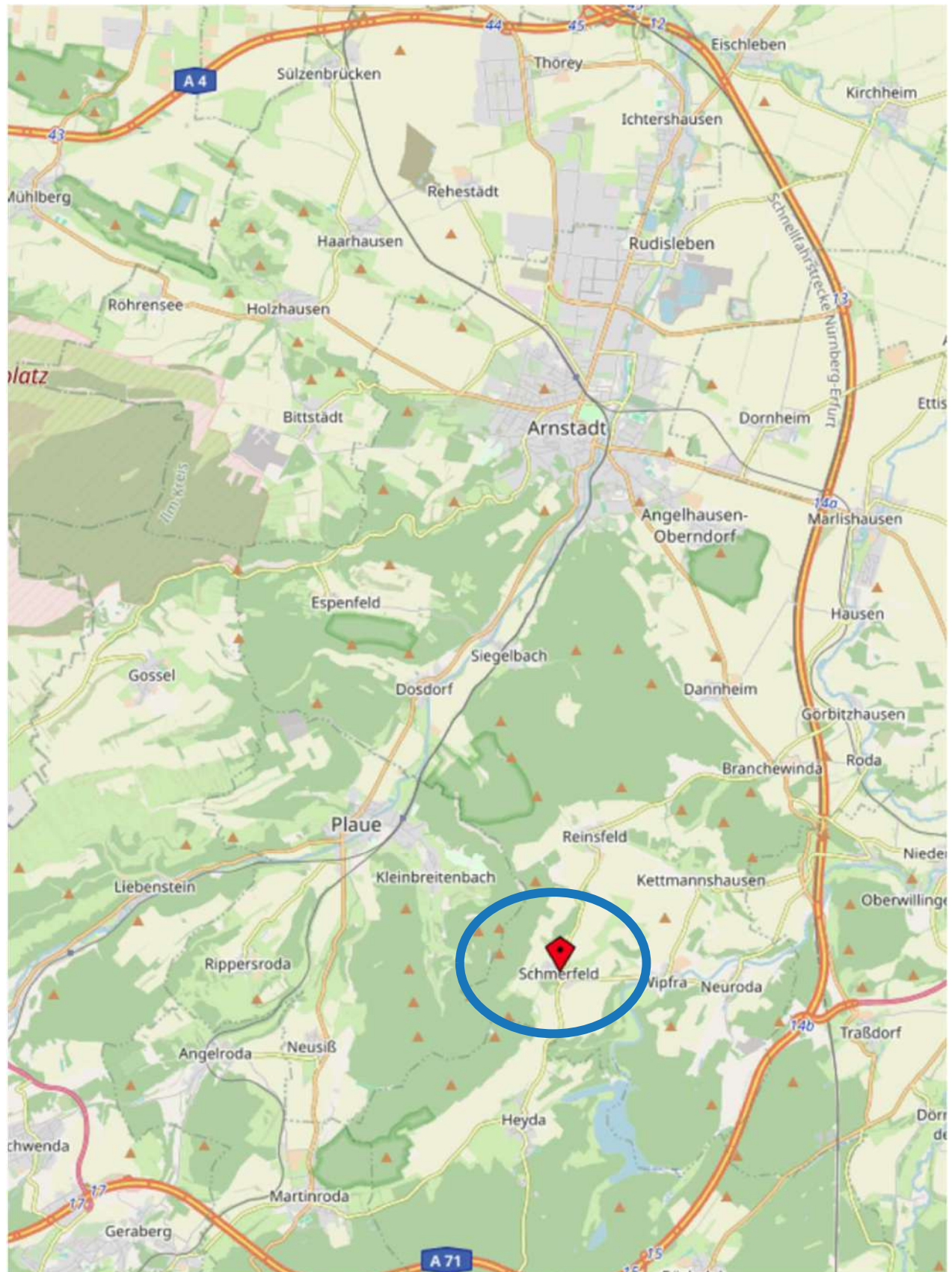
Anlage 3: Flurkartenauszug

Anlage 4: Fotos

Objekt: Einfamilienhaus mit Nebengebäude
Dorfstraße 5
99310 Arnstadt OT Schmerfeld

besichtigt am: 22.05.2024
durch: Herrn Hirschi

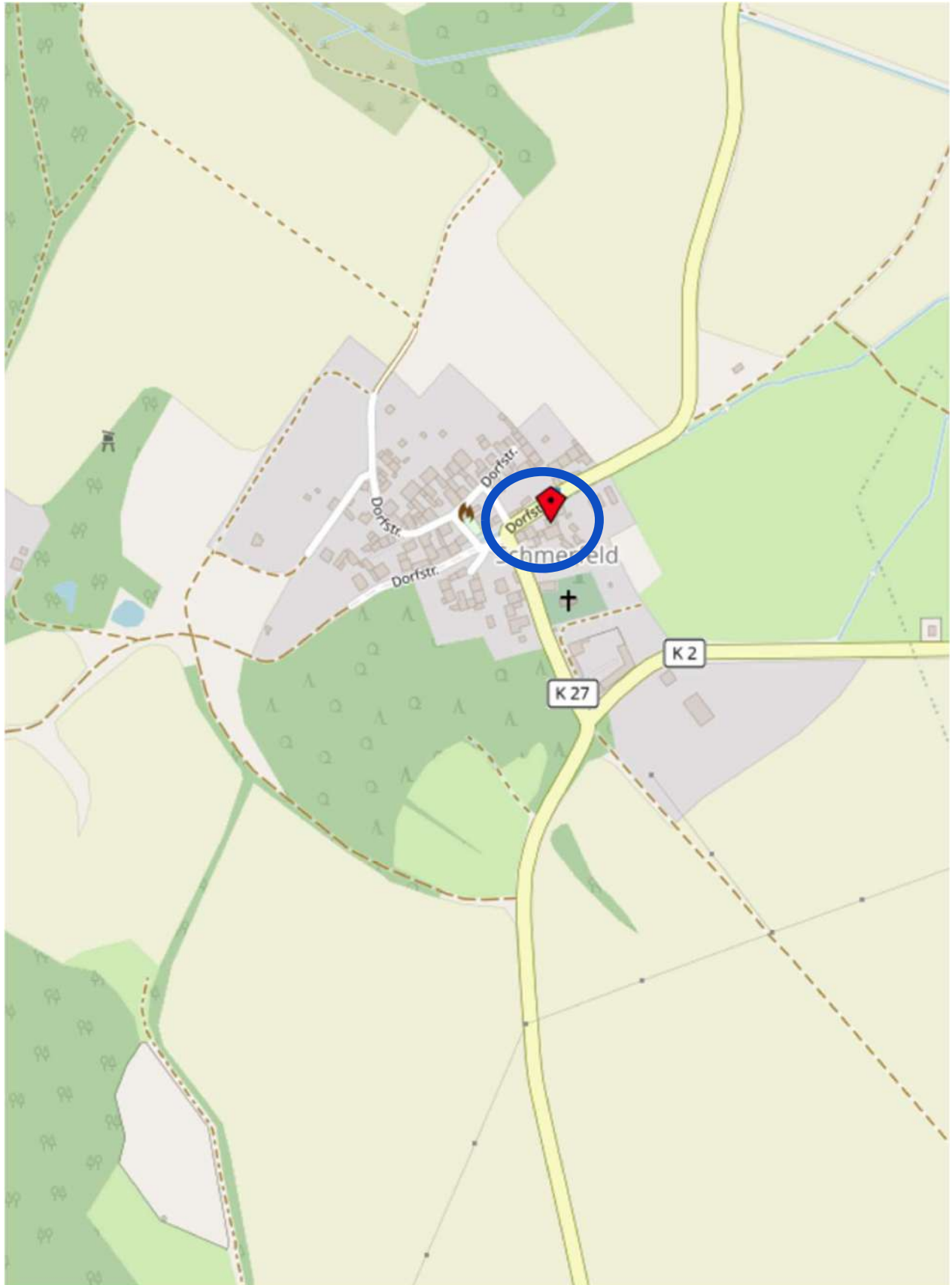
Anlage 1: Makrolage



Objekt: Einfamilienhaus mit Nebengebäude
Dorfstraße 5
99310 Arnstadt OT Schmerfeld

besichtigt am: 22.05.2024
durch: Herrn Hirschi

Anlage 2: Mikrolage





Thüringer Landesamt für
Bodenmanagement und Geoinformation

Hohenwindenstraße 13 a
99086 Erfurt

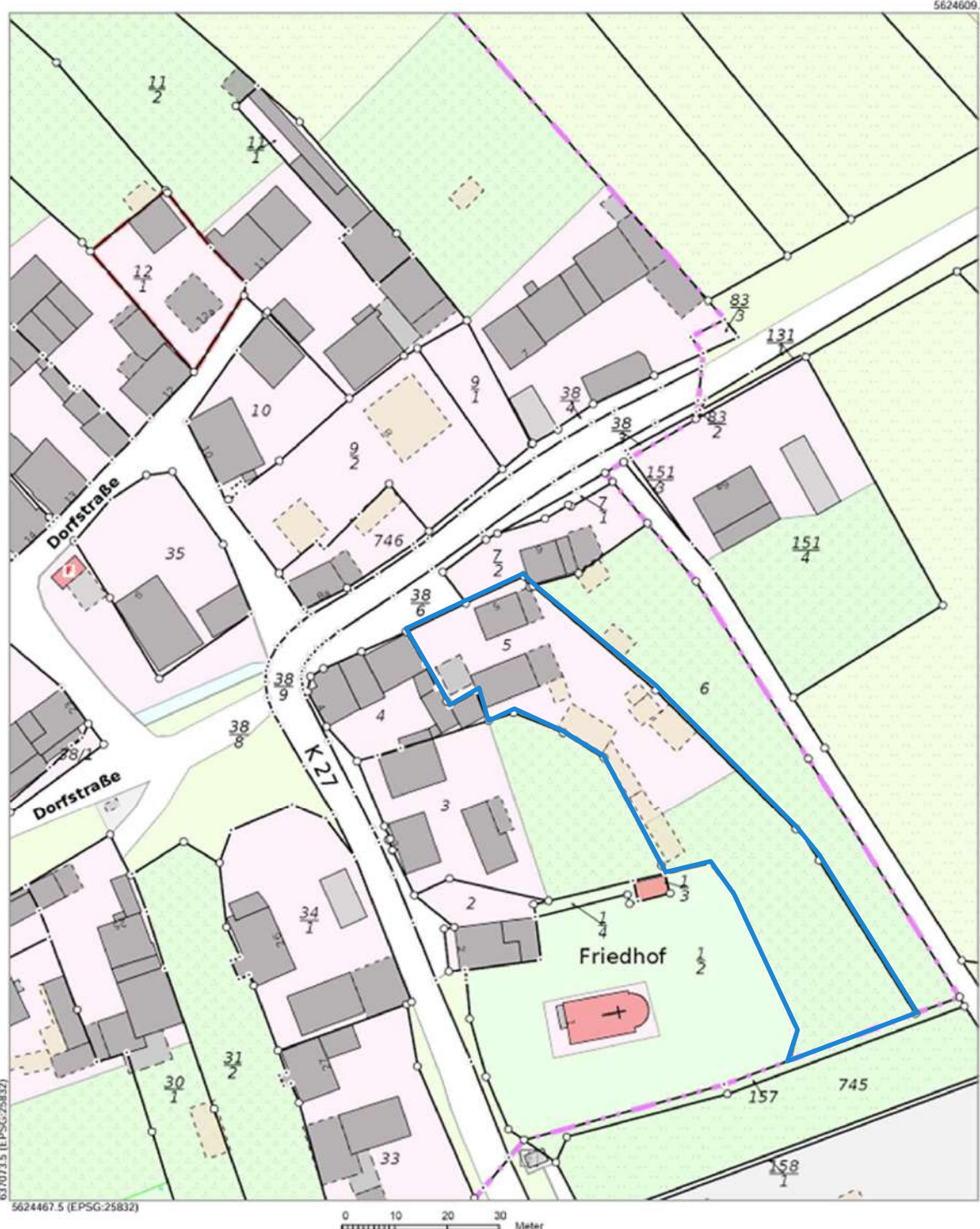
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1: 1000

Erstellt am 08.05.2024

Flurstück: 5
Flur: 1
Gemarkung: Schmerfeld

Gemeinde: Arnstadt
Kreis: Ilm-Kreis



Die Ausgabe kann Fortführungen enthalten, die noch nicht in das Grundbuch übernommen worden sind. Weiterhin ist zu beachten, dass die enthaltenen Informationen nicht tagaktuell sind. Die mit gestrichelter Begrenzungslinie dargestellten Gebäude wurden ohne Grenzbezug erfasst.

**Objekt: Einfamilienhaus mit Nebengebäude
Dorfstraße 5
99310 Arnstadt OT Schmerfeld**

**besichtigt am: 22.05.2024
durch: Herrn Hirschi**

Anlage 4: Fotos



Bild 1: Straßenansicht, exemplarisch



Bild 2: Außenansicht, exemplarisch

**Objekt: Einfamilienhaus mit Nebengebäude
Dorfstraße 5
99310 Arnstadt OT Schmerfeld**

**besichtigt am: 22.05.2024
durch: Herrn Hirschi**



Bild 3: Außenansicht, exemplarisch



Bild 4: Außenansicht, exemplarisch

Objekt: Einfamilienhaus mit Nebengebäude
Dorfstraße 5
99310 Arnstadt OT Schmerfeld

besichtigt am: 22.05.2024
durch: Herrn Hirschi



Bild 5: Außenansicht, exemplarisch



Bild 6: Grundstückszufahrt, exemplarisch