

Natalie Klamt

Dipl. Wirtschaftsjuristin (FH),
Von der IHK Stuttgart öffentlich bestellt und ver-
eidigte Sachverständige für Bewertung von be-
bauten und unbebauten Grundstücken

Juri-Gagarin-Ring 13a
96528 Schalkau

eMail: natalie@klamt-immobw.de

Amtsgericht Rudolstadt
Marktstraße 54
07407 Rudolstadt

Datum: 07.06.2024
Gutachten: 24-0035
Az: K 24/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 07407 Uhlstädt-Kirchhasel, Oberhasel 2



Objektart	Einfamilienhaus	
Bruttogrundfläche	342,00 m²	
Baujahr	1880	
Nutzung	Eigennutzung	
Wertermittlungsstichtag	14.05.2024	
Unbelasteter Verkehrswert	89.773,42 €	
Objektspezifische Grundstücksmerkmale	Fehlende Innenbesichtigung	-8.977,34 €
	Garten- und Grünland	+1.706,00 €
Verkehrswert	82.502,08 €	
	rd. 82.500,00 €	

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags.....	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	7
2.1	Lage	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	8
2.2	Gestalt und Form	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	9
2.4	Privatrechtliche Situation	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
2.5.2	Bauplanungsrecht	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	10
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
3.1	Einfamilienhaus.....	11
3.1.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	11
3.1.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
3.1.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	11
3.1.4	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	12
3.2	Nebengebäude.....	12
3.3	Außenanlagen.....	12
4	Ermittlung des Verkehrswerts	13
4.1	Grundstücksdaten	13
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	13
4.3	Bodenwertermittlung	14
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	15
4.4	Sachwertermittlung	16
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	16
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	17
4.4.3	Sachwertberechnung	23
4.5	Verkehrswert	24
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	25
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	25
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	25
5.3	Verwendete fachspezifische Software	25

6	Anlage	26
6.1	Übersichtskarte	26
6.2	Stadtplan	27
6.3	Liegenschaftskarte	28
6.4	Auszug aus der Abrundungssatzung vom 28.03.1996	29
6.5	Aufteilung des Grundstücks	30
6.6	Bodenrichtwerte	31
6.7	Bilder	32

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus, einer Scheune und einer Garage
Objektadresse:	Oberhasel 2 07407 Uhlstädt-Kirchhasel
Grundbuchangaben:	Amtsgericht Rudolstadt, Grundbuch von Oberhasel, Blatt 35
Katasterangaben:	Gemarkung Oberhasel, Flur 1, Flurstück 213, Fläche 2.286 m²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beweisbeschluss des Amtsgericht Rudolstadt vom 19.04.2024 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte und des Zubehörs geschätzt werden. Das Gutachten genießt Urheberschutz. Es ist nur für den Auftraggeber und die Verfahrensbeteiligten bestimmt. Jede Weitergabe und Nutzungsüberlassung an Dritte sowie jede Vervielfältigung, Verwertung oder Veröffentlichung des Gutachtens (auch auszugsweise) oder von Inhalten aus dem Gutachten ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Verfasserin gestattet. Das Gutachten ist nur in Verbindung mit der Unterschrift der Erstellerin und den dazu passenden Rundstempel gültig.
Wertermittlungstichtag:	14.05.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	14.05.2024 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 14.05.2024 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben mit Rückschein vom 26.04.2024 fristgerecht eingeladen. Das Objekt konnte ausschließlich von außerhalb des Grundstücks hinsichtlich der vorherrschenden Ausstattung und des allgemeinen Zustands besichtigt werden. Gemäß Erhebungen durch die Sachverständige sowie Befragungen des Teilnehmers konnten während des Besichtigungstermins keine wesentlichen, sichtbaren Baumängel und Bauschäden erkannt werden. Es wird demzufolge ein schadensfreier Zustand für die Wertermittlung angenommen. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung wird hier sachverständig ein Abschlag in Höhe von 10% vorgenommen.
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Antragstellerinnen S.H, B.G. und die Sachverständige Natalie Klamt
Eigentümer:	Frau M. E., anteilig 16,66 % Frau B. G., anteilig 41,67 % Frau S. H., anteilig 41,67 %

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- beglaubigter Grundbuchauszug vom 19.04.2024

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 07.06.2024
- Berechnung der Brutto-Grundfläche
- Grundstücksmarktbericht des GAA Ilm-Kreis, LK Saalfeld-Rudolstadt und LK Sonneberg

1.3 Besonderheiten des Auftrags

Laut schriftlicher Auskunft des Landesarchiv Thüringens lässt sich aus den damaligen Protokollen schließen, dass das Grundstück zwischen den Jahren 1876 und 1879 erbaut worden ist. Es wurde ein Einfamilienhaus und eine Scheune errichtet. Laut Aussage der Eigentümerinnen wurde ca. 1965 größere Umbauarbeiten vorgenommen (Ausbau des DG zu Wohnbauzwecken, Errichtung einer Garage). Im DG wurde keine Heizung eingebaut. Im EG wurde ca. 1986 Kachelofen eingebaut. Außer der Erneuerung der Fenster im EG ca. 1995 wurden keine weiteren Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen.

Laut schriftlicher Auskunft der Gemeinde Uhlstädt-Kirchhasel gibt es keine Bauakte zu dem zu bewertenden Objekt. Eine telefonische Nachfrage ergab, dass die Akte vermutlich verloren gegangen ist. Grundrisspläne und Baubeschreibungen sowie Genehmigungen und Bescheinigungen liegen mir daher nicht vor. Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen den geltenden Vorschriften entsprechend errichtet wurden und somit bau- und planungsrechtlich zulässig sind. Die im rechnerischen Teil zugrunde gelegten Größenangaben wurden dem Geoportal BORIS-Thüringen.de entnommen. Es handelt sich hierbei um keine genauen Angaben, sondern lediglich um Schätzwerte.

Das Grundstück wird zur Ermittlung des Verkehrswertes in drei Nutzungsbereiche aufgeteilt (siehe Anlage). Die Aufteilung erfolgt aufgrund der Abrundungssatzung von 1996.

Nutzungsart	Größe in m ²	BRW in €/m ²
gemischte Baufläche	1.211,00	25,00
sonstige Fläche	455,00	3,00
Fläche der LuF	620,00	0,55
Gesamt	2.286,00	

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.

Das bedeutet der Verkehrswert bezieht sich auf den unbeteiligten Dritten Marktteilnehmer und ist ein objektiver Wertansatz. Wichtig ist daher, dass nicht jeder preisbestimmende Faktor für ein Grundstück auch gleichzeitig ein im Sinne des Verkehrswertes wertbestimmender Faktor sein muss.

Abgrenzung der Immobilienbewertung zu anderen Spezialgebieten:

Die Bestimmung des maßgeblichen rechtlichen und tatsächlichen Zustands der Immobilie für die anzustellende Wertermittlung erfolgt auf der Grundlage der vorgelegten Unterlagen und der im Rahmen der eigenen Sachverhaltsermittlungen gewonnenen Erkenntnisse sowie einer Inaugenscheinnahme im Rahmen der durchgeführten Besichtigung.

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieser Wertermittlung nicht untersucht. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte „eingeflossen“ ist.

In der Gebäudebeschreibung werden nur offensichtliche und vorherrschende Merkmale aufgeführt, soweit sie ohne Zerstörung erkennbar und für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig sind. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Bei der Wertermittlung handelt es sich nicht um ein Bausubstanz- bzw. Bauschadensgutachten. Dementsprechend wurden insbesondere keine Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit bzw. zum Schall- und Wärmeschutz angestellt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien (z. B. Holzschutzmittel) wurden ebenfalls nicht durchgeführt. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen, Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft, sondern in der Wertermittlung vorausgesetzt.

Dementsprechend werden in Ansatz gebrachte Abschläge bei erkennbaren Baumängeln und Bauschäden sowie wirtschaftlichen Überalterungen im Rahmen der Immobilienbewertung nur pauschal aufgrund von Erfahrungswerten, überschlägig mittels Bauteiltabellen bzw. ausgehend von durchschnittlichen Schadensbe-seitigungskosten geschätzt. Es erfolgt diesbezüglich ausdrücklich keine differenzierte Bestandsaufnahme und Kostenermittlung.

Untersuchungen zu den v.g. Sachverhalten werden im Rahmen der Immobilienbewertung ebenso wie der Preisbildung am Immobilienmarkt gewöhnlich nicht angestellt. Bei einem bestehenden begründeten Ver-dacht und erheblichem Werteinfluss wird jedoch empfohlen, diesbezügliche Spezialisten mit entsprechenden Untersuchungen zu beauftragen und deren Untersuchungsergebnisse anschließend hinsichtlich ihres evtl. Einflusses auf den Immobilienwert nochmals zu würdigen.

Zur Gültigkeit der Wertermittlung im Hinblick auf die vorliegenden Informationen und durchgeführten Sachverhaltsermittlungen:

Die Übereinstimmung des ausgeführten und noch auszuführenden Vorhabens mit dem Bauordnungs- und Bauplanungsrecht wurde auftragsgemäß nicht explizit im Detail geprüft, es wird deshalb grundsätzlich die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders ange-geben, schriftlich eingeholt.

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbin-dungen sind nach Auskunft der Auftraggeber und nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden bzw. nicht bekannt. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen ange-stellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Die als Grundlage dieser Wertermittlung verwendeten Unterlagen werden im Anhang der Wertermittlung nicht umfassend abgebildet. Die nicht dargestellten vorhandenen Unterlagen werden in der Dokumentenübersicht explizit aufgeführt. Sie liegen dem Auftraggeber in Form einer (elektronischen) Akte vor. Sie sind ebenfalls ursächlicher Bestandteil dieser Wertermittlung.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

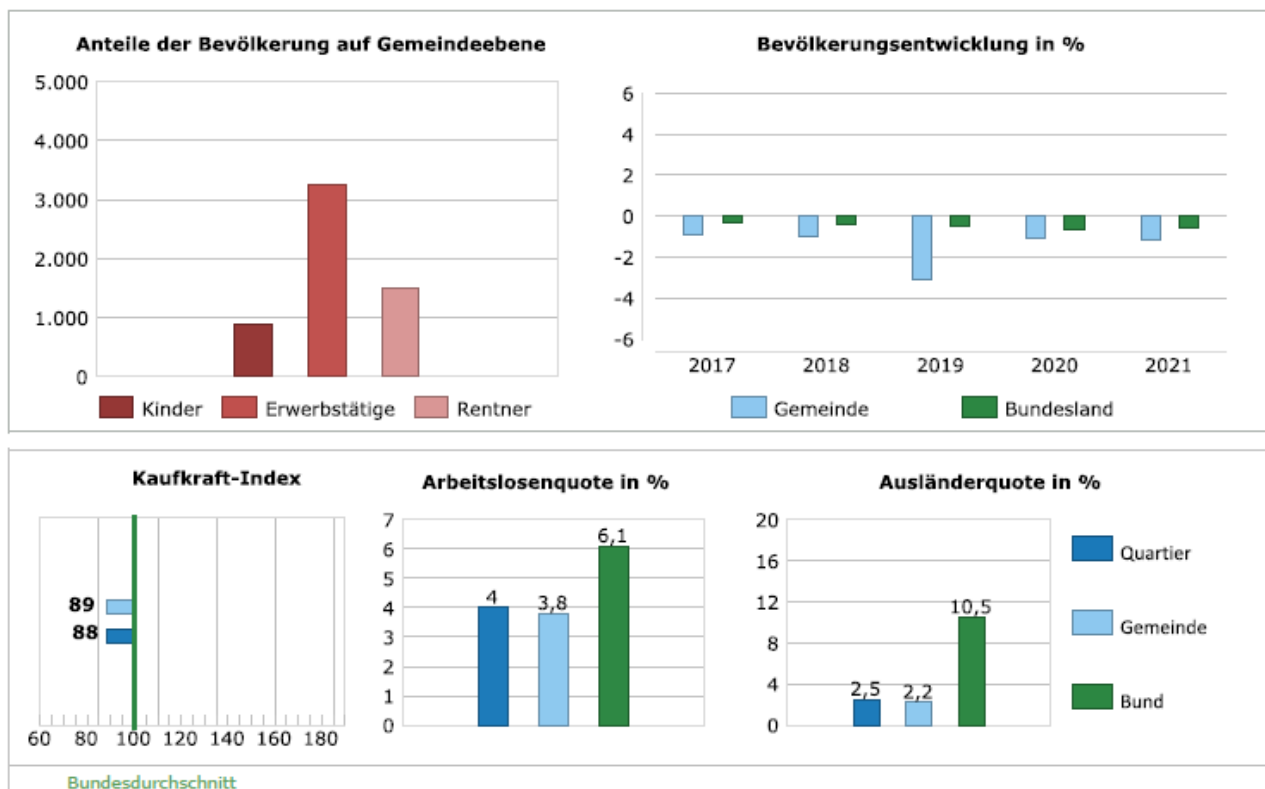
Ort und Einwohnerzahl:

Bundesland	Thüringen		
Kreis	Saalfeld-Rudolstadt		
Gemeindetyp	Verstädterte Räume - ländliche Kreise, sonstige Gemeinden		
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Erfurt (37,3 km)		
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Rudolstadt, Stadt (4,0 km)		
Einwohner (Gemeinde)	5.642	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	21.996
Haushalte (Gemeinde)	2.522	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	21.827

Überörtliche Anbindung / Entfernungen:

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Bucha (18,1 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Rudolstadt (3,2 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Saalfeld/Saale (9,3 km)
nächster Flughafen (km)	Jena-Schöngleina (31,6 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle null (0,1 km)

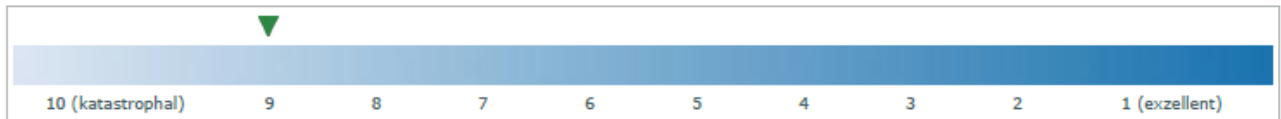
Wirtschaftsdaten:



Lageeinschätzung:

MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 9 - (SEHREINFACH)

Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Quelle:	Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2023
Quelle Bevölkerungsentwicklung:	Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020
Quelle Lageeinschätzung:	on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2023

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Gutsituierte in stadtnahen Umlandgemeinden; Gute neue Einzelhäuser
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

ausschließlich wohnbauliche Nutzungen;
überwiegend aufgelockerte, ein- bis zweigeschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

keine

Versorgung und Dienstleistung:

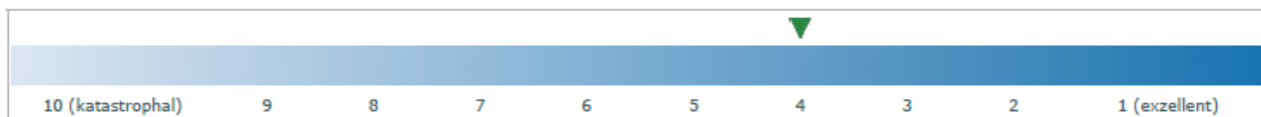


Allgemein_Arzt	(2,6 km)
Zahnarzt	(2,8 km)
Krankenhaus	(5,1 km)
Apotheke	(2,2 km)
EKZ	(2,7 km)
Kindergarten	(0,7 km)
Grundschule	(2,9 km)
Realschule	(47,9 km)
Hauptschule	(32,5 km)
Gesamtschule	(25,1 km)
Gymnasium	(3,4 km)
Hochschule	(24,6 km)
DB_Bahnhof	(3,2 km)
Flughafen	(31,6 km)
DB_Bahnhof_ICE	(9,3 km)

Lageeinschätzung:

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 4 - (GUT)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Grundstücksgröße:
insgesamt 2.286,00 m²;

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform;
Übertiefe

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

überörtliche Verbindungsstraße;
Straße mit mäßigem Verkehr

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss;
Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein-
samkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohnhauses

Baugrund, Grundwasser (soweit augen-
scheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund;
keine Grundwasserschäden

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 29.05.2024 des Umweltamt
des Landkreis Saalfeld-Rudolstadt ist das Bewertungsobjekt im
Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug
vom 19.04.2024 vor.
Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Oberhasel,
Blatt 35 keine Eintragungen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Gemäß der schriftlichen Auskunft des Landratsamt Saalfeld-Ru-
dolstadt vom 17.05.2024 liegen für das Bewertungsobjekt keine
Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach schriftlicher Auskunft des Landrat-
samt Saalfeld-Rudolstadt vom 28.05.2024 nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen. Für den Ortsteil Oberhasel liegt eine Abrundungssatzung vor, diese trat am 28.03.1996 in Kraft (siehe Anlage).

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Gemäß der schriftlichen Auskunft der Gemeinde Uhlstädt-Kirchhasel vom 24.05.2024 ist das Bewertungsgrundstück bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude und einer Scheune bebaut.
Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 1 Garagenplatz;
Das Objekt ist eigengenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Die nachfolgenden Angaben erfolgen in einem für die Wertermittlung ausreichenden Umfang. Es handelt sich dabei ausdrücklich nicht um eine detaillierte Baubeschreibung. Die Angaben beziehen sich nur auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf den vorhandenen Unterlagen oder auf entsprechenden Annahmen.

3.1 Einfamilienhaus

3.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1880 (gemäß Angaben der Eigentümerinnen und eigener Recherche der Sachverständigen)
Modernisierung:	1965 wurde das DG zu Wohnzwecken ausgebaut 1986 Einbau eines Kachelofens im EG 1995 Fenster im EG 2022 Anschluss an die Kanalisation
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.

3.1.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Umfassungswände:	Mauerwerk
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton)

3.1.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert; Klingelanlage, Telefonanschluss
Heizung:	Etagenheizung EG, mit flüssigen Brennstoffen (Gas), Flüssig- gastank oberirdisch
Warmwasserversorgung:	überwiegend zentral über Heizung

3.1.4 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Dachaufbau
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.2 Nebengebäude

Eine Garage (Einzelgarage, Fertiggarage, Schwingtor ohne elektrischen Antrieb aus Aluminium);

Scheune (Fachwerkbau)

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun)

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 07407 Uhlstädt-Kirchhasel, Oberhasel 2 zum Wertermittlungsstichtag 14.05.2024 ermittelt.

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus. Derartige Objekte werden in der Regel nicht ertragsorientiert genutzt. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen nach Baukosten oder nach Vergleichspreisen ein. Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung die Baukosten oder Preise von vergleichbaren Objekten im Vordergrund stehen. Dies ist im Rahmen der von der ImmoWertV vorgegebenen Verfahren nur über das Sachwert- bzw. das Vergleichswertverfahren möglich.

Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist im vorliegenden Fall unproblematisch. Für die Anwendung des in der ImmoWertV normierten Vergleichswertverfahrens stehen jedoch nicht genügend Kaufpreise von Objekten zur Verfügung, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend genau vergleichbar sind. Insofern wird der Verkehrswert im vorliegenden Fall lediglich mittels des Sachwertverfahrens abgeleitet.

Für die Sachwertermittlung wird das Sachwertmodell der ImmoWertV und der Modellbeschreibung des zuständigen Gutachterausschusses zugrunde gelegt. Demnach ergibt sich der Sachwert wie folgt:

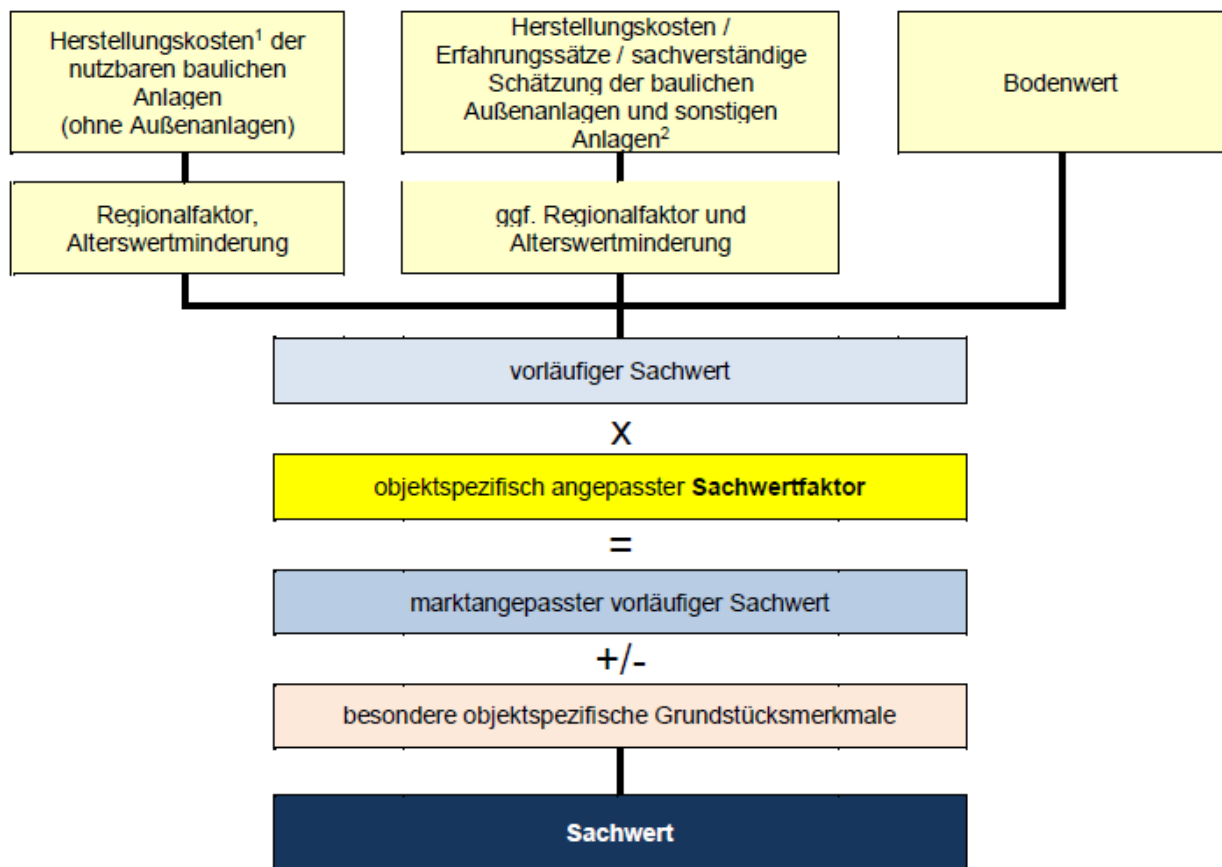


Abbildung 1: Ablaufschema des Sachwertverfahrens

Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht des GAA Ilm-Kreis, LK Saalfeld-Rudolstadt und LK Sonneberg, S. 6

Der aus der obigen Berechnung resultierende Sachwert ist im vorliegenden Bewertungsfall gleichzusetzen mit dem Verkehrswert.

In der ImmoWertV und den dazugehörigen Anlagen sind umfangreiche Beschreibungen und Tabellen zur Durchführung des Sachwertverfahrens enthalten. Die nachfolgende Wertermittlung basiert auf diesen Beschreibungen und Tabellen. Sie orientiert sich streng an den Vorschriften der ImmoWertV.

4.3 Bodenwertermittlung

Der Wert des Bodens ist im Regelfall ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Entsprechend den Marktgepflogenheiten wird mangels einer ausreichenden Anzahl von geeigneten Vergleichspreisen auf einen geeigneten vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwert zurückgegriffen. Bodenrichtwerte werden von den örtlich zuständigen Gutachterausschüssen ermittelt und veröffentlicht. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb einer Bodenrichtwertzone, die in der Regel die gleichen bzw. überwiegend vorherrschenden Grundstücksmerkmale aufweisen.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **25,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	14.05.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	1.211 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 14.05.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert)	=	25,30 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	14.05.2024	× 1,01	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	25,30 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	1.211	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	25,30 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier BRW		25,30 €/m ²	
Abschläge zum vorläufigen objektspezifisch angepassten beitragsfreien Bodenrichtwert		– 5,06 €/m ²	E2
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		= 20,24 €/m²	
Fläche		× 1.211 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		= 24.510,64 € rd. 24.500,00 €	

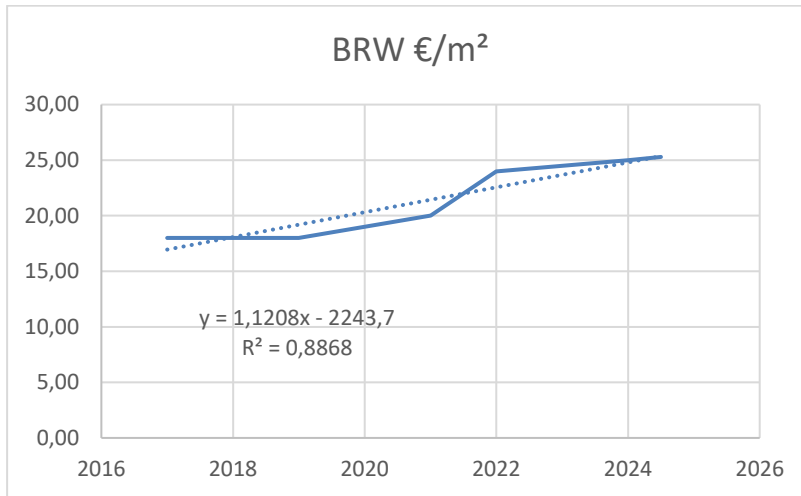
Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 14.05.2024 insgesamt **24.500,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag erfolgt durch Extrapolation der vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenpreisindexreihe.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:



Jahr (01.01.)	BRW €/m ²
2017	18,00
2019	18,00
2021	20,00
2022	24,00
2024	25,00
14.05.2024	25,30

Anpassungsfaktor (Stichtag) = 1,01

E2 - Abschläge zum vorläufigen objektspezifisch angepassten beitragsfreien Bodenrichtwert

Bezeichnung	Wertbeeinflussung
prozentuale Schätzung: -20,00 %	-5,00 €
Summe	-5,00 €

Aufgrund der Modellbeschreibung des zuständigen Gutachterausschusses wird hier sachverständig ein Abschlag in Höhe von 20 % vorgenommen, aufgrund des unvollständigen Straßenausbaus (siehe Foto-Anlage).

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Altswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

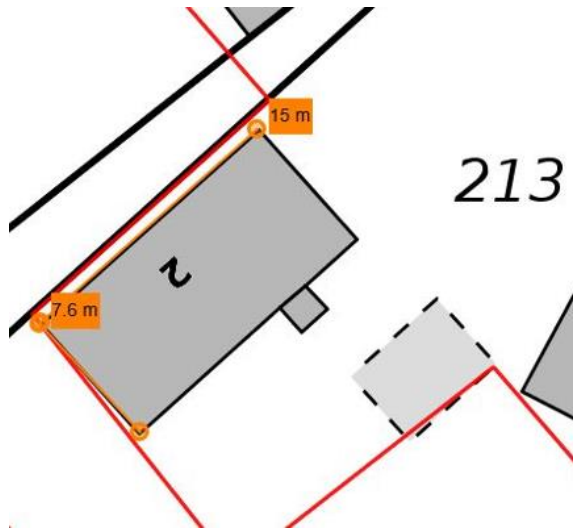
Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.



Geschoss	Länge in m	Breite in m	Gesamt in m ²
UG	15	7,6	114
EG	15	7,6	114
DG	15	7,6	114
Gesamt			342

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	0,0 %	94,5 %	5,5 %	0,0 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: KG, EG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	94,5	685,13
3	835,00	5,5	45,93
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			731,06
gewogener Standard = 2,1			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 731,06 €/m² BGF
 rd. 731,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen. Der Wertansatz wird entsprechend der Modellbeschreibung des Sachwertfaktors angesetzt.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstel- lungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Dachgauben	11.500,00 €
Summe	11.500,00 €

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Die hier angesetzte GND wurde aus der Modellbeschreibung der Definition des Sachwertfaktors entnommen und mit 65 Jahren aufgrund des Ausstattungsstandards angesetzt.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das (gemäß Angaben der Eigentümerin) 1880 errichtete Gebäude wurde ca. im Jahr 1965 modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 1 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	0,0	B02
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,5	0,0	B08
Summe		1,0	0,0	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B02

Die Fenster im EG wurden 1995 modernisiert.

B08

2022 Anschluss an die Kanalisation

Ausgehend von den 1 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (65 Jahre) und dem Gebäudealter (2024 – 1880 = 144 Jahre) ergibt sich eine Restnutzungsdauer von (65 Jahre – 122 Jahre =) 0 Jahren.

Da es sich hier um eine wirtschaftliche RND handelt wird hier sachverständig eine RND in Höhe von 10 Jahren angesetzt.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 6,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (81.444,70 €)	4.886,68 €
Summe	4.886,68 €

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

Der hier angesetzte Sachwertfaktor wird dem Grundstücksmarktbericht entnommen und sachverständig an das Bewertungsobjekt angepasst.

4 Sachwertfaktoren für den Landkreis Saalfeld-Rudolstadt

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Ilm-Kreises, des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg hat in seiner Sitzung am 28.03.2023 für den Landkreis Saalfeld-Rudolstadt folgende Koeffizienten zur Ermittlung der Sachwertfaktoren zum Stichtag 01.01.2021 beschlossen:

$a_1 = 0,4417$	$b = -0,1424$	$c = 0,1703$
----------------	---------------	--------------

$$k = a_1 \times vSW^b \times BRW^c$$

vSW = vorläufiger Sachwert (in Mio. €)

Tabelle 9: Sachwertfaktoren für den Landkreis Saalfeld-Rudolstadt zum Stichtag 01.01.2021

Sachwertfaktoren nach Bodenwertniveau für EFH/ZFH, DHH/REH und RMH $k = a \times (vSW / 1 \text{ Mio.})^b$									
vorläufiger Sachwert	Bodenwertniveau				vorläufiger Sachwert	Bodenwertniveau			
	10 €/m²	20 €/m²	40 €/m²	80 €/m²		10 €/m²	20 €/m²	40 €/m²	80 €/m²
40.000 €	1,03	1,16	1,31	1,47	340.000 €	0,76	0,86	0,97	1,09
50.000 €	1,00	1,13	1,27	1,43	350.000 €	0,76	0,85	0,96	1,08
60.000 €	0,98	1,10	1,24	1,39	360.000 €	0,76	0,85	0,96	1,08
70.000 €	0,95	1,07	1,21	1,36	370.000 €	0,75	0,85	0,95	1,07
80.000 €	0,94	1,05	1,19	1,33	380.000 €	0,75	0,84	0,95	1,07
90.000 €	0,92	1,04	1,17	1,31	390.000 €	0,75	0,84	0,95	1,07
100.000 €	0,91	1,02	1,15	1,29	400.000 €	0,74	0,84	0,94	1,06
110.000 €	0,90	1,01	1,13	1,28	410.000 €	0,74	0,84	0,94	1,06
120.000 €	0,88	0,99	1,12	1,26	420.000 €	0,74	0,83	0,94	1,05
130.000 €	0,87	0,98	1,11	1,25	430.000 €	0,74	0,83	0,93	1,05
140.000 €	0,86	0,97	1,10	1,23	440.000 €	0,73	0,83	0,93	1,05
150.000 €	0,86	0,96	1,08	1,22	450.000 €	0,73	0,82	0,93	1,04
160.000 €	0,85	0,95	1,07	1,21	460.000 €	0,73	0,82	0,92	1,04
170.000 €	0,84	0,95	1,07	1,20	470.000 €	0,73	0,82	0,92	1,04
180.000 €	0,83	0,94	1,06	1,19	480.000 €	0,73	0,82	0,92	1,03
190.000 €	0,83	0,93	1,05	1,18	490.000 €	0,72	0,81	0,92	1,03
200.000 €	0,82	0,93	1,04	1,17	500.000 €	0,72	0,81	0,91	1,03

Basis-Sachwertfaktor	-> 1,01
Anpassung Modernisierungstau	-> - 11 %
Angepasster Sachwertfaktor	-> 0,90

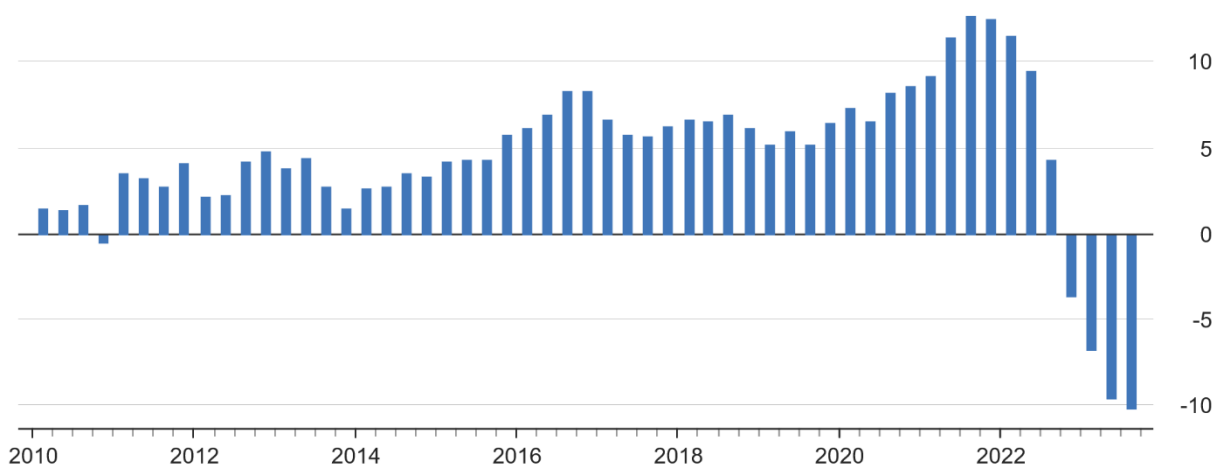
Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Aufgrund der Tatsache, dass die Daten aus denen die Sachwertfaktoren abgeleitet wurden, vor dem 01.01.2021 stammen, wird hier sachverständig ein marktüblicher Abschlag in Höhe von 10% vorgenommen.

Häuserpreisindex (2015 = 100)

Veränderungsrate zum entsprechenden Vorjahresquartal, in %



© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2024

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-7.271,34 €
• Gartenland 455 m² x 3,00 €/m²	1.365,00 €
• Fläche im Außenbereich Grünland 620 m² x 0,55 €/m²	341,00 €
• Fehlende Innenbesichtigung (10 % Abschlag)	-8.977,34 €
Summe	-7.271,34 €

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Schuppen	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	731,00 €/m² BGF	350,00 €/m² BGF	245,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	342,00 m²	95,00 m²	24,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	11.500,00 €	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	261.502,00 €	33.250,00 €	5.880,00 €
Baupreisindex (BPI) 14.05.2024 (2010 = 100)	x	179,1/100	179,1/100	179,1/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	468.350,08 €	59.550,75 €	10.531,08 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	468.350,08 €	59.550,75 €	10.531,08 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		65 Jahre	30 Jahre	50 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		10 Jahre	4 Jahre	7 Jahre
• prozentual		84,62 %	86,67 %	86,00 %
• Faktor	x	0,1538	0,1333	0,14
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	72.032,24 €	7.938,11 €	1.474,35 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		81.444,70 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	4.886,68 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	86.331,38 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	24.500,00 €
vorläufiger Sachwert	=	110.831,38 €
Sachwertfaktor	x	0,90
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	9.974,82 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	89.773,42 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	7.271,34 €
Sachwert	=	82.502,08 €
	rd.	82.500,00 €

4.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **82.300,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 07407 Kichstädt-Kirchhasel, Oberhasel 2 wird zum Wertermittlungstichtag 14.05.2024 mit rund

82.500,00 €

in Worten: zweiundachtzigtausendfünfhundert Euro

geschätzt.

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

Schalkau, den 07. Juni 2024

Natalie Klamt

Dipl. Wirtschaftsjuristin (FH)

Von der IHK Stuttgart öffentlich bestellt und vereidigte Sachverständige für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Thüringer Bauordnung

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV:

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

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

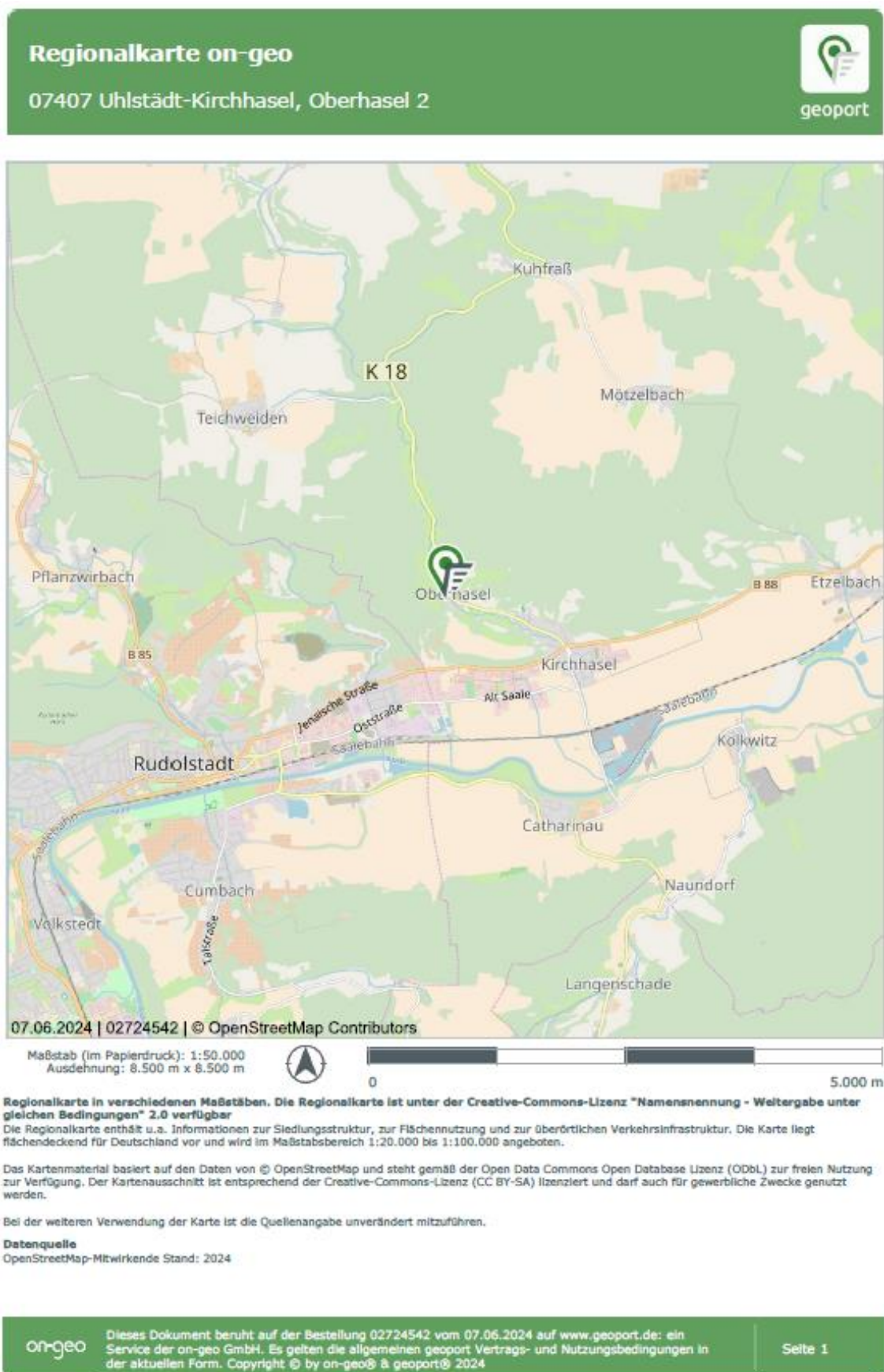
- [1] Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9 Auflage, Kleiber
- [2] Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes, 2. Auflage, Tillmann, Kleiber, Seitz
- [3] Baukosten 2020/21 Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung 24. Auflage Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel

5.3 Verwendete fachspezifische Software

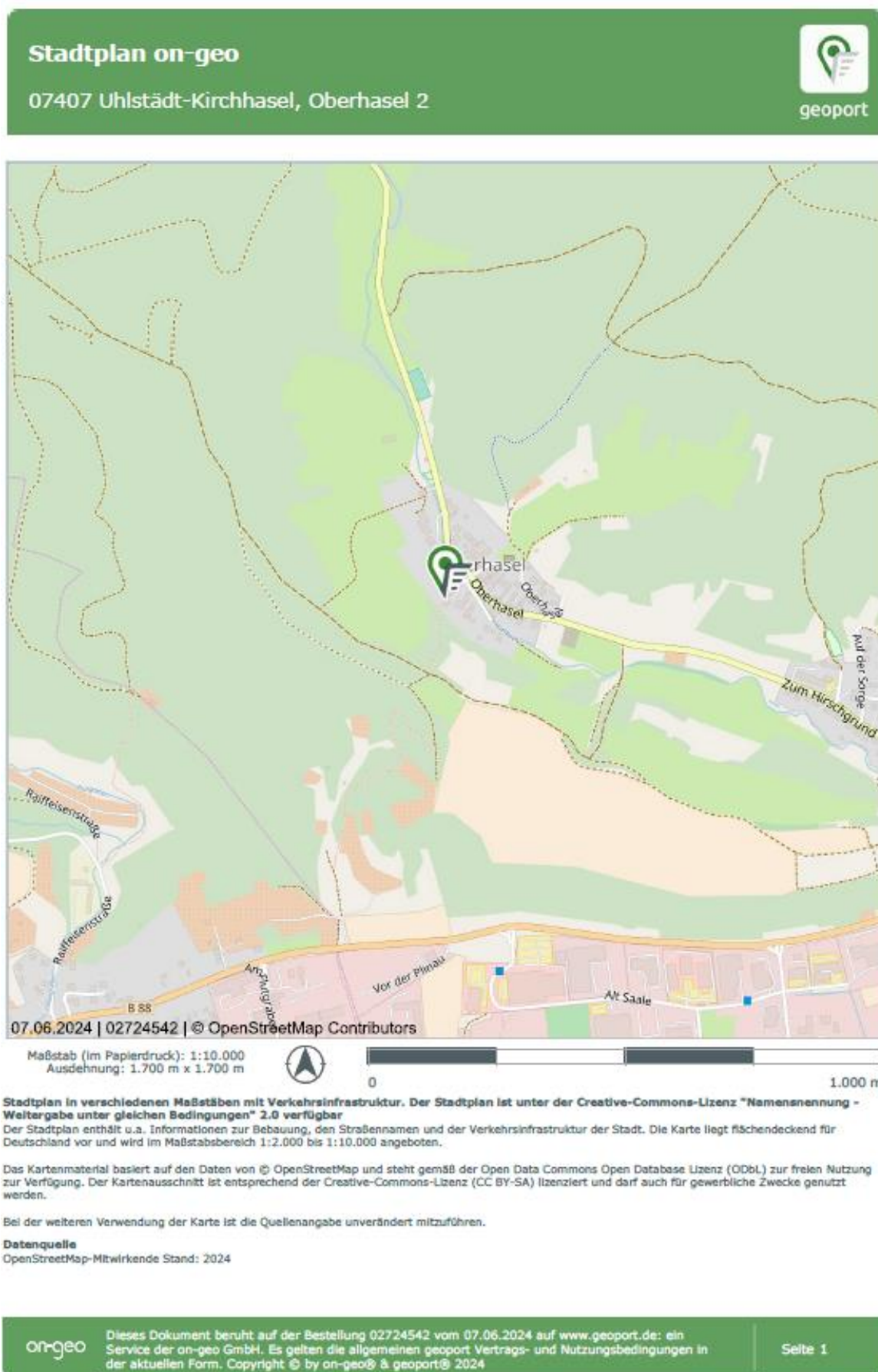
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 24.02.2024) erstellt.

6 Anlage

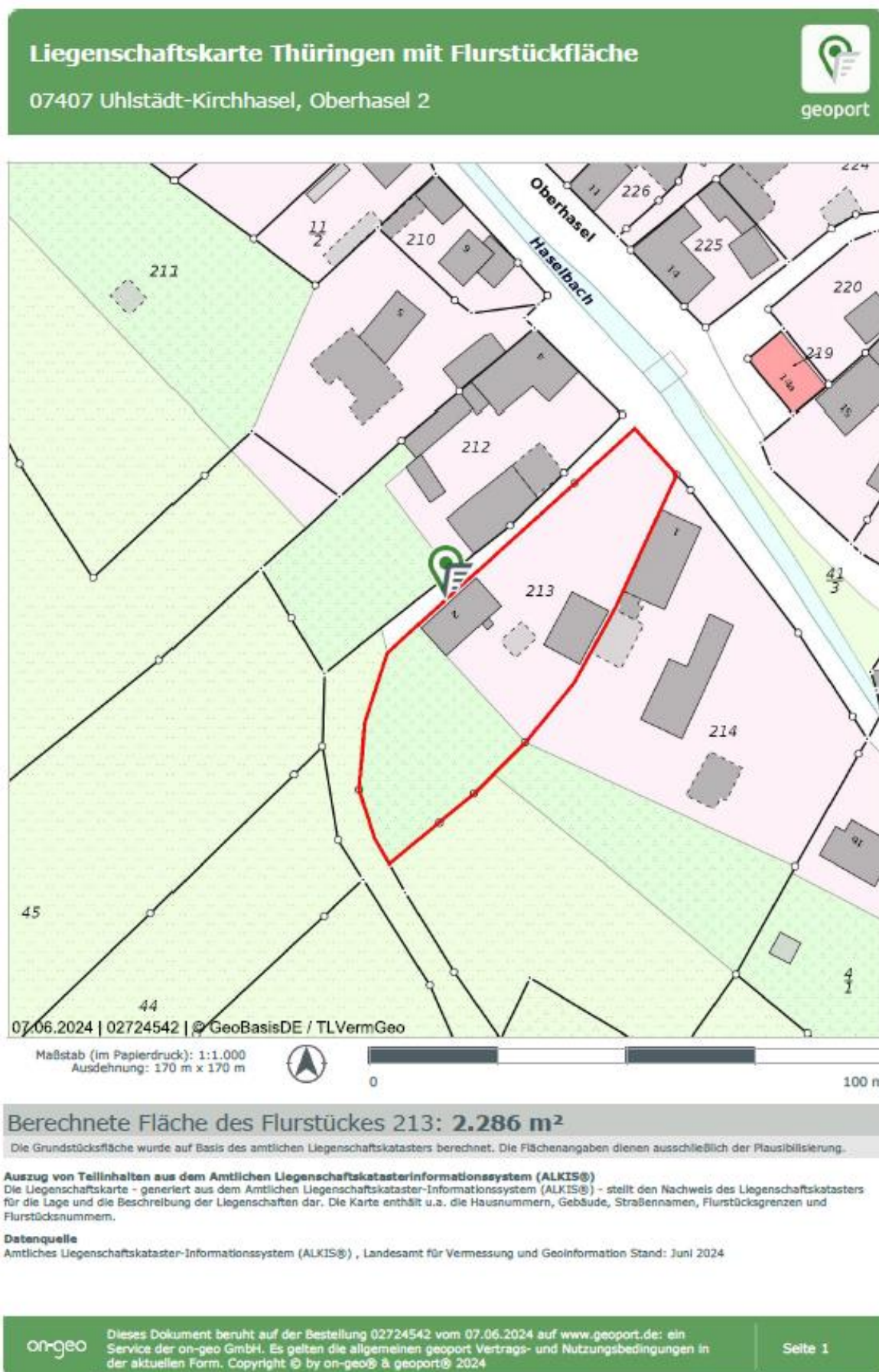
6.1 Übersichtskarte



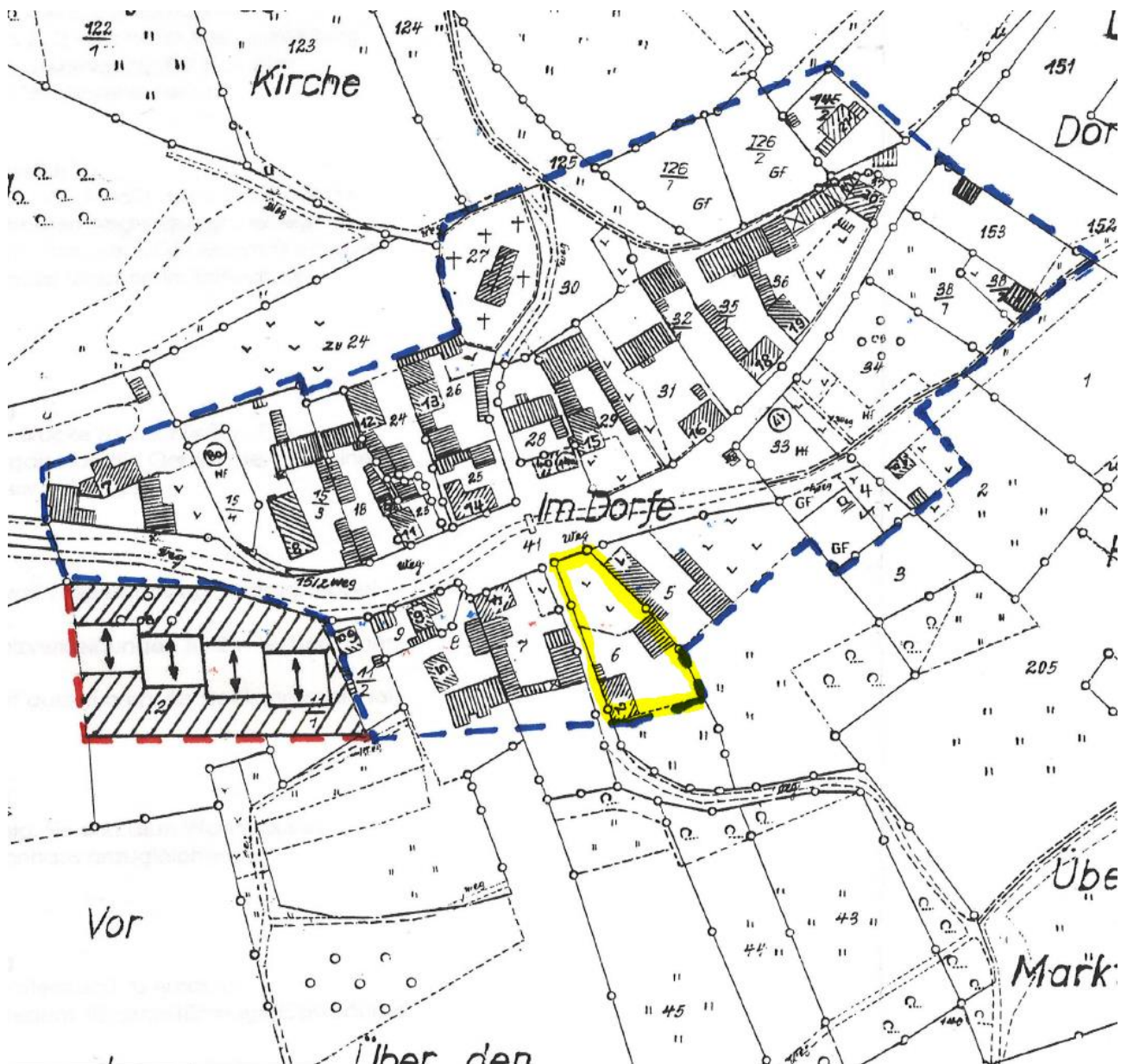
6.2 Stadtplan



6.3 Liegenschaftskarte



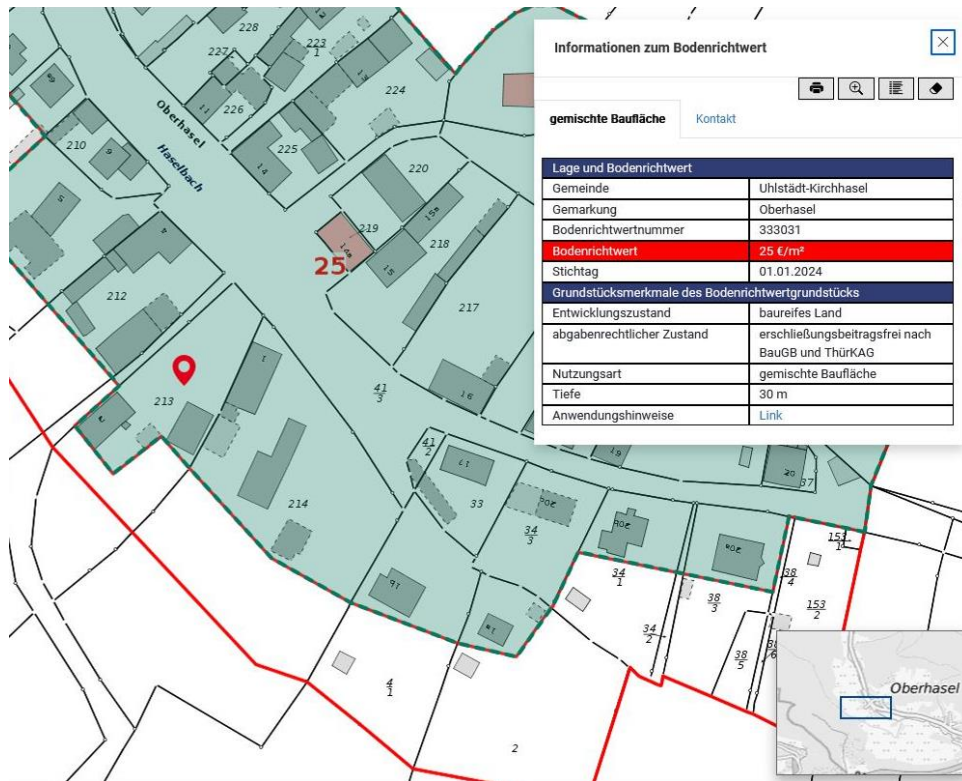
6.4 Auszug aus der Abrundungssatzung vom 28.03.1996



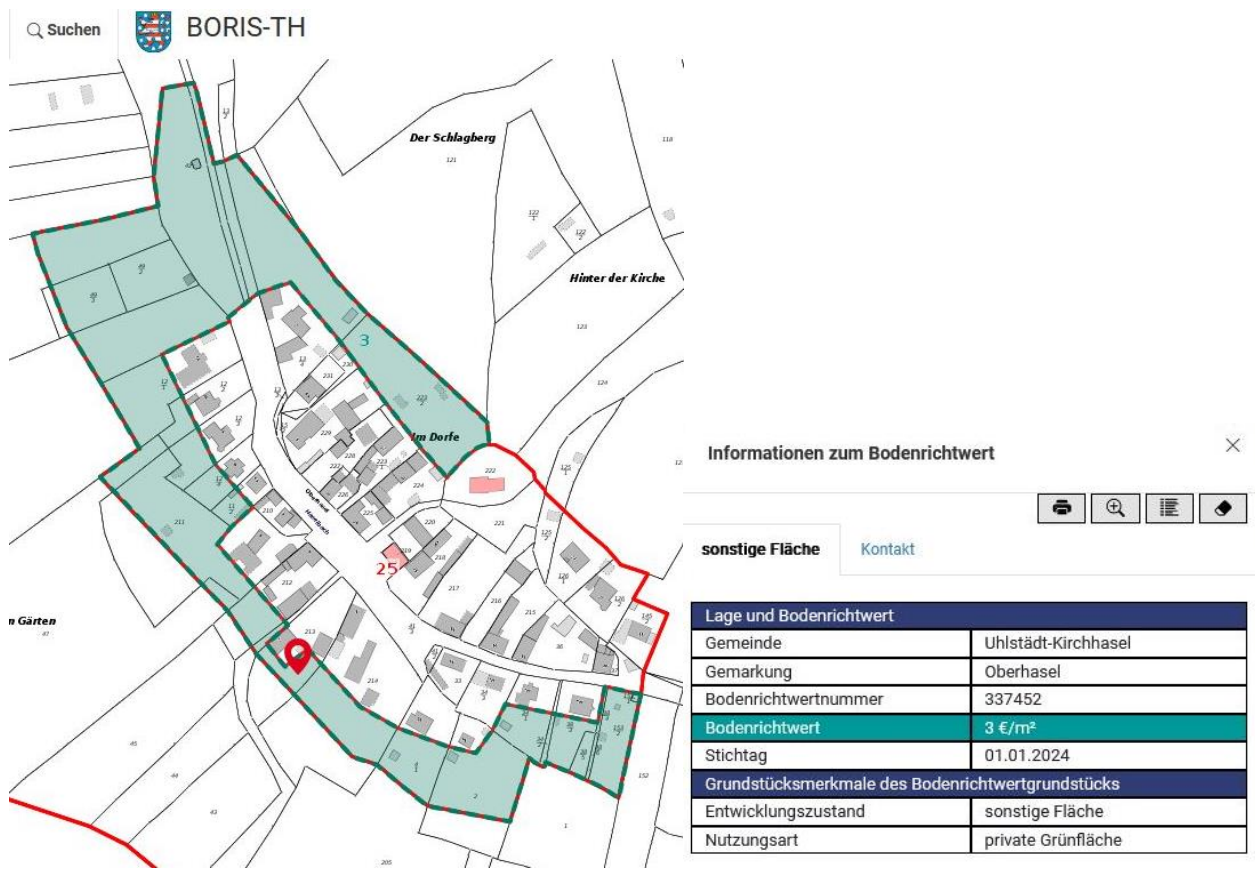
6.5 Aufteilung des Grundstücks



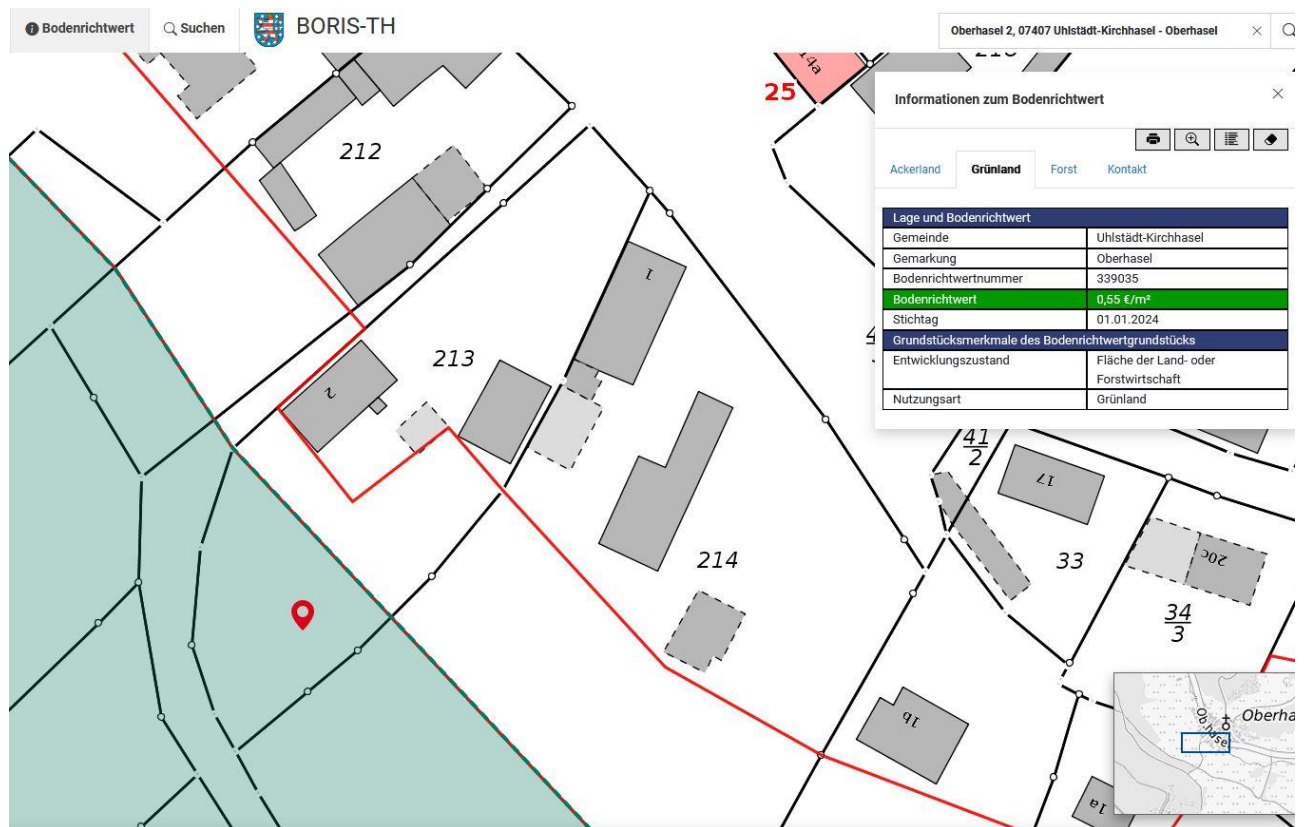
6.6 Bodenrichtwerte



Gemischte Baufläche



Sonstige Fläche



Grünland

6.7 Bilder



Unvollständiger Straßenausbau / fehlende Zufahrt



Außenansicht



Scheune



Garage



Straßenansicht



Flüssiggastank



Zufahrt zum Grundstück