

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

Bebautes Einfamilienhausgrundstück

Gemarkung Udestedt, Flur 1, Flurstück 302/2,

Wilhelm-Pieck-Straße 27 in D – 99198 Udestedt

Feststellung des

Verkehrswertes (Marktwert)

zum

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 05.02.2024

Geschäfts-Nummer

K 25/23

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

UTA GERHARDT

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

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

Wertermittlungen

Mietwertgutachten

Beweissicherungen

Telefon: 03644 6520812

Fax: 03644 6520813

E-Mail: info@sachverstaendige-weimar.de

Internet: www.sachverstaendige-weimar.de

99510 Apolda, Mönchsgasse 1

07955 Auma-Weidatal, Staitzer Dorfstraße 55

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ALLGEMEINE ANGABEN	4
1.1	Auftrag, Zweck, Stichtage	4
1.2	Voraussetzungen der Wertermittlung	5
1.3	Allgemeine Unterlagen	7
1.4	Objektbezogene Unterlagen	8
1.5	Ortsbesichtigung	9
2.	BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE	9
3.	BESCHREIBUNG DER RECHTLICHEN GEGEBENHEITEN	10
3.1	Grundbuch (nur auszugsweise)	10
3.2	Grundakten	10
3.3	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	10
3.4	Baulastenverzeichnis	10
3.5	Planungsrechtliche Gegebenheiten und baurechtlicher Zustand	11
3.6	Denkmalschutz	11
3.7	Erschließungszustand	11
3.8	Öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben	11
3.9	Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse	12
3.10	Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen	12
3.11	Berücksichtigung von Rechten, Lasten und Beschränkungen	12
4.	BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES OHNE BAULICHE ANLAGEN	13
4.1	Merkmale des Standortes	13
4.2	Beschaffenheitsmerkmale	14
4.3	Bodenbeschaffenheit	14
5.	BESCHREIBUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	15
5.1	Wohngebäude mit hofseitigem Anbau	15
5.2	Nebengebäude / sonstige bauliche Außenanlagen	18
6.	BEURTEILUNG	20
6.1	Marktsituation	20
6.2	Bewertungsgegenstand	21

7.	ERMITTLUNG DES VORLÄUFIGEN BODENWERTES	23
7.1	Vergleichswert, Bodenrichtwert	23
7.2	Bildung von Wertzonen.....	24
7.3	Berücksichtigung von Abweichungen	24
7.4	Vorläufiger Bodenwert	24
8.	ERMITTLUNG DES VORLÄUFIGEN ERTRAGSWERTES	25
9.	ERMITTLUNG DES VORLÄUFIGEN SACHWERTES.....	25
9.1	Durchschnittliche Herstellungskosten	25
9.2	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	25
9.3	Alterswertminderungsfaktor	26
9.4	Vorläufiger Sachwert	26
9.5	Berechnung des vorläufigen Sachwertes.....	27
10.	FESTSTELLUNG DES VERKEHRSWERTES	29
10.1	Verkehrswertdefinition	29
10.2	Ermittelte Werte	29
10.3	Bemessung des Verkehrswertes	29
10.4	Feststellung des Verkehrswertes	32

Anlagen

- Geoproxy-Kartenauszug vom 23.11.2023 (1 Seite) 33
- Fotoaufnahmen der Ortsbesichtigung am 05.02.2024..... (6 Seiten) 34

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Auftrag, Zweck, Stichtage

Auftrag

Das Amtsgericht Erfurt beauftragte die unterzeichnende Sachverständige mit Schreiben vom 13.11.2023.

Das Auftragsschreiben bezieht sich auf den Beschluss vom 10.11.2023. Inhalt des Auftrages ist die Feststellung des Verkehrswertes (Marktwert) gemäß § 194 Baugesetzbuch für den Wertermittlungsgegenstand.

Gegenstand dieser Wertfeststellung ist das bebaute Einfamilienhausgrundstück, Gemarkung Udestedt, Flur 1, Flurstück 302/2 unter der Anschrift Wilhelm-Pieck-Straße 27 in D – 99198 Udestedt, Freistaat Thüringen.

Zweck

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

Stichtage

Wertermittlungsstichtag	05.02.2024
Qualitätsstichtag	05.02.2024
Wertermittlung abgeschlossen	25.03.2024

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

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

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

Die Ausführung dieser Wertermittlung erfolgte bis 25.03.2024, das heißt mögliche wertbeeinflussende Umstände, die der Sachverständigen nach diesem Datum bekannt wurden, sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

1.2 Voraussetzungen der Wertermittlung

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

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

Ein grundsätzlicher Haftungsausschluss besteht für:

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

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

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

- Die Wertermittlung ist nur für den bezeichneten Verwendungszweck geeignet. Die Weitergabe der Wertermittlung an Dritte ist nur in vollständiger Form gestattet und unterliegt der Kompetenz des Gerichtes.

- Die Sachverständige genießt das Autorenrecht. Es bestehen keine Ablehnungsgründe bezüglich der Sachverständigenleistung.
- In der Computerberechnung werden Nachkommastellen wenigerstellig angezeigt und gerundet, aber mehrstellig gerechnet, so dass Scheinabweichungen entstehen können.

1.3 Allgemeine Unterlagen

- BauGB – Baugesetzbuch
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017; zuletzt geändert durch Artikel 9 vom 10.09.2021
- ImmoWertV – Immobilienwertermittlungsverordnung
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten vom 14.07.2021; zum 01.01.2022 in Kraft getreten
- BauNVO – Baunutzungsverordnung
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017; zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023
- DIN 276 „Kosten im Hochbau“ vom Dezember 2018 und DIN 277 „Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau“ Teil 1 „Begriffe, Ermittlungsgrundlagen“ und Teil 2 „Gliederung der Nutzflächen, Funktionsflächen und Verkehrsflächen (Netto-Grundfläche)“ jeweils aktualisiert im Februar 2005 und Teil 3 „Mengen und Bezugseinheiten“ vom April 2005
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) vom 25.11.2003 (BGBl. I, S. 2346) in Verbindung mit II. Berechnungsverordnung §§ 42 ff (alt)
- Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV) vom 25. November 2003; durch Artikel 15 des Gesetzes zuletzt geändert am 23.06.2021
- Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020; Novellierung zum 01.01.2024
- Thüringer Gutachterausschussverordnung (ThürGAVO) vom 30.06.2021; gültig ab 17.07.2021
- Sachwertfaktoren 2022 für das Gebiet des Landkreises Sömmerda; erstellt vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte
- Preisspiegel Thüringen für Wohn- und Gewerbeimmobilien 2023 / 2024; erstellt vom Immobilienverband Deutschland (IVD); Region Mitte e.V.
- IVD – Liegenschaftszinssätze, Gesamtnutzungsdauern, Bewirtschaftungskosten; Stand Januar 2024; erstellt vom Immobilienverband Deutschland (IVD)

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

1.4 Objektbezogene Unterlagen

- Auszug aus dem Grundbuch, Datum des Ausdrucks nicht lesbar
- Geoproxy-Kartenauszug vom 23.11.2023
- Aufzeichnungen der Sachverständigen zum Ortstermin am 05.02.2024

Auskünfte bei Ämtern und Behörden

- Auskünfte vom Landratsamt Sömmerda, Untere Denkmalschutzbehörde vom 13.02.2024
- Auskünfte vom Landratsamt Sömmerda, Bauaufsicht vom 14.02.2024
- Auskünfte (telefonisch) vom Bürgermeister der Gemeinde Udestedt am 20.02.2024
- Auskünfte von der Verwaltungsgemeinschaft Gramme-Vippach vom 07.03.2024
- Auskünfte vom zuständigen Gutachterausschuss am 17.03.2024

1.5 Ortsbesichtigung

Zeitpunkt, Teilnehmer

Die Besichtigung des Wertermittlungsgegenstandes fand am Montag, den 05.02.2024, von ca. 13:30 Uhr bis ca. 15:45 Uhr statt.

Es nahmen teil:

Frau Uta Gerhardt öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige

Fotodokumentation

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

2. BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

- Verkehrswertdefinition nach § 194 Baugesetzbuch

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

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

- Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021)

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

3. BESCHREIBUNG DER RECHTLICHEN GEGEBENHEITEN

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

3.1 Grundbuch (nur auszugsweise)

Amtsgericht	Sömmerda
Grundbuch von	Udestedt
Blatt	80
Ausdruck vom	Datum nicht lesbar
Bestandsverzeichnis	Gemarkung Udestedt
	Flur 1
	Flurstück 302/2
	Größe 494 m ²
	Wirtschaftsart Gebäude- und Freifläche
Lasten und Beschränkungen (Abteilung II)	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet; eingetragen am 16.10.2023

3.2 Grundakten

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

3.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Auszüge aus dem Liegenschaftskataster wurden sachverständigenseits nicht erhoben.

3.4 Baulastenverzeichnis

Nach schriftlicher Auskunft der Bauaufsicht beim Landratsamt Sömmerda vom 14.02.2024 besteht für den Bewertungsgegenstand keine Eintragung im Baulastenverzeichnis.

3.5 Planungsrechtliche Gegebenheiten und baurechtlicher Zustand

Planungsrecht und Entwicklungszustand

Planungsrecht	Nach vorliegender schriftlicher Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Gramme-Vippach vom 07.03.2024 ist das bewertungsgegenständliche Grundstück im Flächennutzungsplan planungsrechtlich nicht dargestellt; es kann davon ausgegangen werden, dass für Udestedt kein Flächennutzungsplan vorliegt. Dementsprechend ist das Grundstück nach § 34 Baugesetzbuch (unbeplanter Innenbereich des Dorfgebietes) einzuordnen.
Entwicklungszustand	Das Grundstück ist bebaut. Der Entwicklungszustand ist baureifes Land im Sinne von § 3, Absatz 4 ImmoWertV.

3.6 Denkmalschutz

Nach Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Sömmerda vom 13.02.2024 ist das Wertermittlungsgrundstück nicht als Kulturdenkmal nach § 2 Thüringer Denkmalschutzgesetz ausgewiesen und ist nicht Bestandteil eines Denkmalensembles.

Vorhandene Bodendenkmale sind in dieser Auskunft nicht berücksichtigt; bei Aushebungen / Grabungen / Bauarbeiten auffindbare Bodendenkmale sind meldepflichtig beim Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie.

3.7 Erschließungszustand

Der Bewertungsgegenstand grenzt ostseitig an eine öffentliche, ausgebaute Straße und westseitig an einen unbefestigten Weg. Nach schriftlicher Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Gramme-Vippach bestehen am Bewertungsgegenstand Anschlüsse für Trinkwasser, Elektro und Erdgas;
die Entwässerung erfolgt in einen Mischwasserkanal (Teilortskanalisation); eine grundstückseigene Klärgrube ist vorhanden.

3.8 Öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben

Nach vorliegender schriftlicher Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Gramme-Vippach vom 07.03.2024 bestehen keine offenen Forderungen gegenüber dem Bewertungsgegenstand.
Laut Zweckverband Wasserversorgung Gramme-Aue und laut Abwasserzweckverband Gramme-Vippach sind Erschließungsbeiträge derzeit nicht angekündigt.

Laut Abwasserbeseitigungskonzept des Abwasserzweckverbandes Gramme-Vippach; Fortschreibung vom Juni 2021; ist ab ca. 2031 der Ausbau der Ortskanalisation in der Gemeinde Udestedt vorgesehen.

3.9 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Der Bewertungsgegenstand ist weder vermietet noch verpachtet; nach eigentümerseitiger Information ist der Bewertungsgegenstand seit Dezember 2020 leerstehend.

3.10 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen

Nach Befragung der zuständigen Gemeinde bestehen keine sonstigen Rechte, Lasten und Beschränkungen am Bewertungsgegenstand beziehungsweise wurden nicht bekannt gemacht.

3.11 Berücksichtigung von Rechten, Lasten und Beschränkungen

Der in Abteilung II des Grundbuches eingetragene Zwangsversteigerungsvermerk wird in der Bewertung nicht berücksichtigt. Der Verkehrswert wird nach der in Pkt. 2 des Sachverständigengutachtens wiedergegebenen Definition ermittelt.
Es wird auf den in Punkt 1.1 des Gutachtens beschriebenen Verwendungszweck hingewiesen.

4. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES OHNE BAULICHE ANLAGEN

Es werden nachstehend nur die erkennbar wertbeeinflussenden Merkmale beschrieben.

4.1 Merkmale des Standortes

Lage	Udestedt mit aktuell ca. 750 Einwohnern gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Gramme-Vippach und befindet sich ca. 10 km nordöstlich der thüringischen Landeshauptstadt Erfurt, ca. 14 km südlich von Sömmerda und ca. 22 km nordwestlich von Weimar. Udestedt liegt im südöstlichen Teil des Thüringer Beckens im Landkreis Sömmerda. Das Umland von Udestedt ist geprägt von landwirtschaftlicher Nutzung. Der Bewertungsgegenstand befindet sich ca. 500 m südlich des Ortskerns von Udestedt, innerhalb des dörflichen Mischgebietes an der Ortsdurchfahrtsstraße von Kleinmölsen nach Eckstedt. Östlich des Bewertungsgegenstandes verläuft der Mühlgraben von Udestedt.
Infrastruktur	Einrichtungen der öffentlichen und privaten Infrastruktur in Udestedt, Schloßvippach und Kerspleben vorhanden; Haltestellen von Überlandbuslinien in Richtung Erfurt und Sömmerda mit mehrmaliger täglicher Taktung in fußläufiger Entfernung; normale Erreichbarkeit im Individualverkehr über Landstraße; bis zur Bundesstraße B 7 (Kerspleben) ca. 8 km Entfernung; bis zur Bundesautobahn A 71, Anschlussstelle Sömmerda-Süd ca. 8 km Entfernung und bis zur Autobahnanschlussstelle Erfurt-Nord ca. 15 km Entfernung.
Umgebungsbebauung	vorwiegend ein- und zweigeschossige, dörflich geprägte Wohnbebauung sowie Gebäude mit (ehemals) landwirtschaftlicher Nutzung; heterogene Bebauung, vorwiegend historische Entstehungszeit
Verkehrsimmission	Die Wilhelm-Pieck-Straße ist eine Haupt- beziehungsweise Ortsdurchfahrtsstraße; dementsprechend in den Hauptverkehrszeiten temporäre Verkehrsimmission
Sonstige Beeinträchtigungen	keine beziehungsweise keine bekannt gemacht

Zusammenfassende Beurteilung der Standortqualität

dörflich geprägte Wohnlage an Ortsdurchfahrtsstraße, normale Erreichbarkeit im Individualverkehr, eingeschränkte Erreichbarkeit im ÖPNV, eingeschränkte Infrastruktur; Nähe zur thüringischen Landeshauptstadt Erfurt von Vorteil (10 km Entfernung)

4.2 Beschaffenheitsmerkmale

Größe	Die Fläche des Grundstückes beträgt 494 m ² laut Grundbuchauszug.
Form	geradlinig, rechteckig.
Oberflächengestalt	Bewertungsgegenstand annähernd eben und horizontal
Verkehrliche Erschließung	ostseitig angrenzend an öffentliche und ausgebaute Straße; westseitig angrenzend an unbefestigten Weg
Ver- und Entsorgung	Anschlüsse zur Ver- und Entsorgung sind vorhanden beziehungsweise liegen im öffentlichen Straßenraum an.

4.3 Bodenbeschaffenheit

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

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

5. BESCHREIBUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

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

5.1 Wohngebäude mit hofseitigem Anbau

Allgemein	Massiv- und Fachwerkkonstruktion, eingeschossig mit nicht ausgebautem steilem Satteldach, teilweise unterkellert; Anbau nicht unterkellert und mit flachem Pultdach; offene Bebauung.
-----------	---

Baujahr

Erstnutzung	nicht bekannt; ursprüngliche Erbauung annehmbar zwischen 1880 bis 1910
-------------	--

Instandsetzung/Modernisierung	nach vorliegender Information ca. 1994: ▪ Heizung einschließlich Gastherme ▪ Dacheindeckung ▪ Fassadendämmung/-verkleidung ▪ Elektroinstallation ▪ Fenster einschließlich Außenjalousien ▪ Bad ▪ Türen
-------------------------------	--

Nutzung

Kellergeschoss	Kellerzugang vom hofseitigen Wohnhausanbau; eine Besichtigung des Kellers war nicht möglich; die Kellertür war verschlossen; ein Kellerschlüssel war nicht vorhanden
----------------	---

annehmbar teilweise unterkellert;
Natursteingewölbekeller

Erdgeschoss	hofseitiger Zugang zum Wohnhaus sowie separater Zugang zum Wohnhausanbau; im Wohnhaus: Flur, Bad, Küche mit Zugang zum Wohnzimmer sowie Zugang zum Schlafzimmer; Neben-/Abstellraum mit Zugang vom Schlafzimmer;
-------------	---

Wohnhausanbau:
1 separater Wohnraum

Dachgeschoss Holzstiegenzugang vom Flur des Erdgeschoss;
nicht ausgebauter Bodenraum; 1 Bodenkammer

Bewertungsrelevante Maße und Flächen

Lichte Raumhöhen	KG: nicht meßbar; annehmbar ca. H.i.M. 2,00 m
	EG: H.i.L. 2,35 m; Anbau H.i.M. 2,70 m
	DG/Sp: H.i.L. 4,00 m bis First

Bebaute Grundfläche	ca. 115 m ²
Bruttogrundfläche	ca. 220 m ²
Wohnfläche Erdgeschoss	ca. 90 m ² ¹⁾

1) Die dem Sachverständigengutachten zugrunde gelegte Wohnfläche wurde mit Nutzflächenfaktoren aus der bebauten Grundfläche ermittelt.

Rohbau

Tragkonstruktion	Wände im Kellergeschoss Naturstein, in den Vollgeschossen Mauerwerk und Fachwerk, Decken im Kellergeschoss massiv, in den Vollgeschossen Holzbalkendecken, Dach Holzpfeifenkonstruktion
------------------	---

Treppen	KG: annehmbar Massivtreppe (keine Zugangsmöglichkeit)
	EG-DG: Holzstiegenzugang

Dacheindeckung	Braas-Betonfalzziegel mit Unterspannbahnen; keine sichtbare Dämmung
----------------	---

Hauseingänge	hofseitig gelegener Hauszugang
--------------	--------------------------------

Fassade	straßenseitig mit Dämmung und Kunststoffverkleidung; hofseitig mit VWS
---------	--

Technische Gebäudeausrüstung

Heizung	erdgasbetriebene zentrale Warmwasserheizung (Gastherme)
---------	---

Warmwasserbereitung	zentrale Warmwasserbereitung in Verbindung mit der Heizung
---------------------	--

Sanitäre Einrichtungen	Bad im Erdgeschoss 1994 modernisiert mit Eckbadewanne, Wasseranschluss, Waschbecken, stehendes WC
------------------------	---

Versorgungsleitungen	Elektro/Sanitär modernisiert 1994
----------------------	-----------------------------------

Ausbau

Innenwände	Mauerwerk/ Fachwerk/ Trockenbauständerwände
------------	---

Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung; straßenseitig mit Außenjalousien
---------	--

Türen	außen: Aluminium-Kunststofftür mit Isolierverglasung innen: glatte, furnierte Holzwerkstofftüren, teilweise verglast
-------	---

Bodenbeläge	KG: nicht bekannt EG: Massivfußboden mit elastischem oder textilem Belag, Fußbodenfliesen im Bad DG: teilweise abgetretet, keine weitere Ausstattung
-------------	--

Wand- und Deckenbeläge	tapeziert und gestrichen; Deckenpaneele; im Bad Wandfliesen raumhoch
------------------------	---

Bauzustand / Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf

Konstruktive Bauwerksteile	▪ partiell Schädlingsbefall an Fachwerkgiebel im Dachgeschoss und an Dachkonstruktion; in nicht sichtbaren Bereichen (Holzdecken-/ Holzwandkonstruktionen) weiterer Befall nicht ausschließbar
----------------------------	--

Dachhaut	▪ Satteldach (Braas-Betonfalzziegel) des Wohnhauses keine sichtbaren Undichtigkeiten; Unterspannbahnen teilweise schadhaft; keine sichtbare Dämmung im Dachgeschossbereich ▪ Dachkasten straßenseitig mit Deformierung/ Verkleidung am Abschluss fehlend
----------	--

	▪ Dacheindeckung hofseitiger Anbau mit partiellen Feuchteschäden; erneuerungsbedürftig ▪ starke Feuchteschäden im Anschlussbereich der Dachtraufe hofseitig vom Wohnhaus zum hofseitigen Anbau mit Schwarzsimmelbildung (innen und außen); siehe Fotodokumentation in Anlage des Sachverständigengutachtens
Sonstiges	▪ auf Grund der vollflächigen Fassadenverkleidung außen und der großteils vorhandenen Innenverkleidungen mit Gipskarton und Paneelen keine Beurteilung des Zustands der Umfassungswände, tragenden Innenwände und Decke im Erdgeschoss möglich ▪ thermische Eigenschaften entsprechend heutigen Anforderungen unzureichend; im Erdgeschoss fußkalt ▪ Elektro, Sanitär, Heizung mit begrenzter Restnutzungsdauer entsprechend Lebensalter; Heizleitungen wurden teilweise sichtbar verlegt ▪ Holzstiegenzugang vom Erdgeschoss zum Dachgeschoss schadhaft und verbraucht sowie sehr beengt und schmal ▪ Möbel-/Sperrmüllentsorgung erforderlich ▪ beim hofseitigen Wohnhausanbau Sockelverkleidung/-putz fehlend (offene Restleistungen) ▪ malermäßiger Modernisierung erforderlich ▪ Bodenbeläge modernisierungsbedürftig ▪ Verglasung Hauseingangstür schadhaft

5.2 Nebengebäude / sonstige bauliche Außenanlagen

PKW-Stellplätze	Das Grundstück ist befahrbar; ein PKW-Stellplatz ist im Hofbereich absicherbar; weitere PKW-Stellplätze sind im öffentlichen Straßenraum vorhanden
Neben-/Hofgebäude	Massivbau, eingeschossig, nicht unterkellert; flaches Pultdach mit Holzsparren und Wellbitumenplatten (verbraucht); Maße ca. 11m x 5,60 m; H.i.M. 2,50 m; 3 Räume für Garage/Lager oder ähnliches; 1 Raum abgeschlossen und nicht zugänglich; Fassade geputzt und gestrichen; offene Restleistungen Fassadensockel sowie Betonfußboden; Entsorgung Sperrmüll erforderlich

Oberflächen	Ortbeton sowie Betongehwegplatten; allgemein verbraucht / schadhaft
Einfriedung	westseitig zweiflügeliges Stahlrahmentor und Tür mit Holzverkleidung; Farbabblätterungen; sonst guter Zustand; grundstücksostseitig massive Mauer und Alu-Kunststofftür
Ziergärtnerische Anlagen	Flieder, Spontan-/Ruderalbewuchs; Grünfläche im östlichen Grundstücksbereich
Ver- und Entsorgungsleitungen	vorhanden beziehungsweise im öffentlichen Straßenraum anliegend

6. BEURTEILUNG

6.1 Marktsituation

Für den Freistaat Thüringen wird ein allgemeiner Bevölkerungsrückgang prognostiziert. Von 1990 bis 2010 war ein Rückgang von 14,4 % zu verzeichnen.

Laut Thüringer Landesamt für Statistik wird von 2014 bis 2035 ein weiterer Rückgang um 13,1 % prognostiziert.

Die demografische Entwicklung des Landkreises Sömmerda weist ebenfalls einen Einwohnerrückgang auf; von 1990 bis 2010 um -12,92 %; von 2000 bis 2010 um -10,25 %.

Laut Thüringer Landesamt für Statistik wird von 2014 bis 2035 nochmals ein weiterer Rückgang um -16 % prognostiziert; dies entspricht einer Personenzahl von ~ 11.300 Einwohnern.

Die Entwicklung in der Gemeinde Udestedt stellt sich wie folgt dar:

Einwohnerzahl 2010	792
Einwohnerzahl 2020	778
Einwohnerzahl aktuell	751

Dies entspricht einem Einwohnerrückgang von – 5,2 % in 14 Jahren.

Prognosen speziell für Udestedt existieren nicht. Es ist davon auszugehen, dass sich die Einwohnerentwicklung in den einzelnen Gemeinden unterschiedlich darstellen wird. Es wird Gemeinden geben, welche einen sehr hohen Bevölkerungsschwund zu verzeichnen haben, es wird Gemeinden geben, welche einen geringen Bevölkerungsschwund zu verzeichnen haben und es wird Gemeinden geben, die auf Grund begünstigter Voraussetzungen wie zum Beispiel attraktive, verkehrsgünstige Lage und gute infrastrukturelle Voraussetzungen, auch einen Einwohnerzuwachs verzeichnen werden.

Nach telefonischer Rücksprache mit dem Bürgermeister von Udestedt teilte dieser mit, dass die Nachfrage nach Wohngrundstücken in Udestedt derzeit als „gut“ zu beurteilen ist und dass auch ein Zuzug junger Familien zu verzeichnen ist; insbesondere resultierend aus der Nähe und schnellen Erreichbarkeit der Thüringischen Landeshauptstadt Erfurt (ca. 20 min. Fahrzeit).

Abschließend ist sachverständigenseits darauf hinzuweisen, dass bis zum Jahr 2021 die Nachfrage nach Wohngrundstücken jeglicher Art überdurchschnittlich hoch war, das verfügbare Angebot an Wohnimmobilien war wesentlich geringer als die vorhandene Nachfrage.

Ab dem Jahr 2022 ist durch die eingetretene Energiekrise einhergehend mit erheblich gestiegenen Energiepreisen sowie den ebenfalls seit 2022 wieder steigenden Baufinanzierungszinsen, den hohen Bau-, Material- und Handwerkerpreisen eine Dämpfung am Immobilienmarkt festzustellen; die Immobilienpreise und die Nachfrage sind seitdem rückläufig.

6.2 Bewertungsgegenstand

Lage	Aus der Lage des Bewertungsgegenstandes in Nähe zur thüringischen Landeshauptstadt Erfurt (ca. 20 Minuten Fahrzeit) ergeben sich vorteilhafte Wirkungen auf die Marktfähigkeit. Die eingeschränkte Infrastruktur ist typisch für Dorfgebiete in Thüringen und im Landkreis Sömmerda, so dass hieraus keine besonders zu berücksichtigenden Wirkungen resultieren.
Grundstück	Mit 494 m² Grundstücksgröße laut Grundbuchauszug handelt es sich um ein normal beziehungsweise durchschnittlich großes Einfamilienhausgrundstück. Alle für eine Einfamilienhausnutzung erforderlichen Funktionen sind am Bewertungsgegenstand abgesichert (Gebäudefläche / Freifläche / Gartenanteil). Die Erschließung ist ortsüblich; wie im Punkt 3.8 des Sachverständigengutachtens bereits ausgeführt, ist laut Abwasserbeseitigungskonzept ab dem Jahr 2031 der Ausbau der Ortskanalisation in Udestedt vorgesehen; nähere Angaben stehen diesbezüglich nicht zur Verfügung. Grundstückszuschnitt und Topografie sind als „gut“ beziehungsweise ohne Einschränkungen zu beurteilen.
Wohngebäude	Das historische Wohngebäude wurde annehmbar ursprünglich zwischen 1880 bis 1910 in Massiv- und Fachwerkkonstruktion errichtet. Des Weiteren verfügt das Wohngebäude über einen hofseitigen Anbau, in welchem sich ein separat zugänglicher Wohnraum befindet. 1994 erfolgten umfangreiche Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen (siehe dazu Punkt 5.1 des Sachverständigengutachtens). Die Raumkonstellationen und die Raumgrößen tragen dem historischen Gebäudecharakter Rechnung und sind als kleinteilig zu bezeichnen. Die Wohnfläche im Erdgeschoss beträgt ca. 90 m²; das nicht ausgebaute Dachgeschoss bietet eine Ausbaureserve von ca. 40 m² anrechenbarer Wohnfläche; jedoch ist dabei die Erneuerung des Treppenzugangs vom Erdgeschoss zum Dachgeschoss erforderlich, da der vorhandene Holzstiegenzugang sehr beengt und außerdem schadhaft ist. Obwohl im Jahr 1994 bereits umfangreiche Instandsetzungs-/Modernisierungsleistungen erbracht wurden, besteht zum Bewertungsstichtag umfassender Instandsetzungs-/Modernisierungsbedarf – siehe dazu die detaillierten Ausführungen in Punkt 5.1 des Sachverständigengutachtens zum Bauzustand.

An dieser Stelle wird insbesondere auf folgende Aspekte nochmals hingewiesen:

- auf Grund der vorhandenen Gebäudeaußendämmung/ Außenverkleidung sowie der vorhandenen Innenverkleidungen ist visuell keine Beurteilung des Zustandes der konstruktiven Bauwerksteile wie Umfassungswände, tragende Innenwände und Deckenkonstruktionen im Erdgeschoss möglich; im Dachgeschoss wurde am Giebfachwerk und an der Dachkonstruktion partieller Schädlingsbefall festgestellt; weiterer Befall ist in den nicht sichtbaren, verkleideten Bereichen nicht ausschließbar; es besteht ein entsprechendes Beurteilungsrisiko
- starke Feuchteschäden im Anschlussbereich der Dachtraufe hofseitig vom Wohnhaus zum hofseitigen Anbau; auch hier ist auf Grund der vorhandenen Außendämmung nicht erkennbar, ob bereits Schädigungen an den tragenden Bauteilen (Außenwand und Deckenkonstruktion) vorliegen; im hofseitigen Wohnhausanbau ist erhebliche Schwarzsimmelbildung feststellbar
- die thermischen Gebäudeeigenschaften sind entsprechend den heutigen Anforderungen unzureichend (fußkalt, Dämmung im Dachgeschossbereich vollständig fehlend, vorhandene Dämmung der Außenwände ist auf Tauglichkeit zu prüfen)
- ein Zugang zum Keller war nicht möglich, so dass der Keller keiner Zustandsbeurteilung unterzogen werden kann
- die 1994 erbrachten Instandsetzungs-/Modernisierungsleistungen (zum Bewertungsstichtag 30 Jahre alt) sind zumindest teilweise nach heutigen Standards zu modernisieren / zu erneuern
- Sperrmüllentsorgung erforderlich

Somit besteht am gesamten Gebäude erheblicher Handlungsbedarf beziehungsweise besteht für Teilbereiche ein Beurteilungsrisiko; dieser Umstand wird im Punkt 10.3 des Sachverständigengutachtens bei der Ableitung des Verkehrswertes entsprechend wertmindernd berücksichtigt.

Nach Abschluss aller erforderlichen Instandsetzungs-/Modernisierungsmaßnahmen ist eine Wohnnutzung auf einfachem bis mittlerem Niveau prognostizierbar.

Bei Nichtausbau des Dachgeschosses ist das Wohnhaus für einen Single- oder 2-Personenhaushalt geeignet; bei Dachgeschossausbau für einen 3- bis 4-Personenhaushalt.

**Nebengebäude / sonstige
bauliche Außenanlagen**

Das Neben-/Hofgebäude datiert aus jüngerer Entstehungszeit. Mit Garage sowie sonstigen Lager- und Nebenräumen ist das Nebengebäude durchaus funktionsnotwendig und für eine nachhaltige Nutzung geeignet. Der Zustand ist gut; es bestehen offene Restleistungen.

Die Flächenbefestigungen (Ortbeton und Betongehwegplatten) sind allgemein schadhaft und verbraucht. Die vorhandenen Einfriedungen sind instandsetzungsbedürftig, jedoch sonst in einem soliden Zustand.

7. ERMITTLUNG DES VORLÄUFIGEN BODENWERTES

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

7.1 Vergleichswert, Bodenrichtwert

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

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

In der Regel werden die Bodenrichtwerte mit wertbeeinflussenden Merkmalen charakterisiert.

Für das Dorfgebiet, in dem das Wertermittlungsgrundstück liegt, hat der Gutachterausschuss als zonalen Bodenrichtwert zum 01.01.2022 festgestellt und beschlossen:

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

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

Aktuell werden vom zuständigen Gutachterausschuss die Bodenrichtwerte neu ermittelt und beschlossen zum Bewertungsstichtag 01.01.2024; mit einer Veröffentlichung ist Anfang bis Mitte April 2024 zu rechnen.

Bis zur Gutachtenfertigstellung waren die neu beschlossenen Bodenrichtwerte noch nicht veröffentlicht.

7.2 Bildung von Wertzonen

entfällt.

7.3 Berücksichtigung von Abweichungen

keine

7.4 Vorläufiger Bodenwert

a) Fläche des Grundstückes

Flurstück 302/2 in Flur 1 der Gemarkung Udestedt	494 m ²
Gesamtfläche	494 m ²

b) Bildung von Wertzonen

Gebäude- und Freifläche	Wertfaktor	1,0	Flächenanteil	494 m ²
Sonstiges	Wertfaktor	0,0	Flächenanteil	0 m ²

c) Bodenrichtwert / Bodenvergleichswert

Geeigneter Bodenrichtwert/Vergleichswert als Ausgangsbodenwert

Bodenrichtwert zum 01.01.2022	55,00 €/m ²
(Bodenrichtwert zum 01.01.2024 noch nicht veröffentlicht)	

Charakteristik	▪ baureifes Land ▪ erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG ▪ gemischte Baufläche
----------------	---

Bodenrichtwertnummer 183703

d) Abweichungen

Berücksichtigung von Abweichungen bezogen auf den Ausgangsbodenwert

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

Bezogener Bodenwert nach Berücksichtigung von Abweichungen 55,00 €/m²

e) Vorläufiger Bodenwert des Wertermittlungsgrundstückes

Geb.-/Freifläche	494 m ² x	55,00 €/m ² x	1,0 =	27.170 €
Sonstiges	0 m ² x	55,00 €/m ² x	0,0 =	0 €
vorläufiger Bodenwert zum Stichtag			=	27.170 €
vorläufiger Bodenwert gerundet				27.200 €

8. ERMITTLUNG DES VORLÄUFIGEN ERTRAGSWERTES

Beim Bewertungsgegenstand handelt es sich um ein Wohnhaus zur typischen Einfamilienhausnutzung; die Erzielung von (Miet-)Erträgen ist in diesem Fall für die Preisbildung nicht ausschlaggebend.

Dementsprechend ist eine Ertragswertermittlung im vorliegenden Fall nicht geboten.

9. ERMITTLUNG DES VORLÄUFIGEN SACHWERTES

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

9.1 Durchschnittliche Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

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

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

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

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

Vom zuständigen Gutachterausschuss wurde zum Bewertungsstichtag kein Regionalfaktor ermittelt.

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

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

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

9.3 Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

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

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

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

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

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

9.4 Vorläufiger Sachwert

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

9.5 Berechnung des vorläufigen Sachwertes

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

Einfamilienhaus, KG, EG, nicht ausgebautes DG

Gebäudetyp 1.02

Standardstufe	1	2	3	4	5	Wägungsanteil in %	gewichteter Wert- anteil in €/m² BGF
Kostenkennwerte in €/m² BGF	545	605	695	840	1.050		
Außenwände		0,50	0,50			23	150
Dach		1,00				15	91
Außentüren und Fenster			1,00			11	76
Innenwände und -türen		0,50	0,50			11	72
Deckenkonstr. + Treppen		1,00				11	67
Fußböden		0,50	0,50			5	33
Sanitäreinrichtungen			1,00			9	63
Heizung			1,00			9	63
Sonstige techn. Ausstattung			1,00			6	42
gewichteter Kostenkennwert						100	654

1) Der gewichtete Kostenkennwertanteil in €/m² BGF wurde wie folgt ermittelt (Berechnungsbeispiel):
 $((605,- \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 0,5) + (695,- \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 0,5)) \times 23 \% = 150,- \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

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

BPI im Jahres Ø 2010 90,1 %
 BPI November 2023 161,3 % (letzter veröffentlichter BPI)

Umbasierung wie folgt: $\frac{161,3}{90,1} \times 100 - 100 = 79,02 \%$

Anpassung des gewichteten Kostenkennwertes; ermittelt nach NHK 2010:

gewichteter Kostenkennwert: 654 €/m² (siehe obige Tabelle)
 Erhöhung BPI von 2010 bis 2023: + 79,02 % (wie vorstehend ermittelt; entspricht Faktor = 1,7902)
 Danach ergibt sich: $654 \text{ €/m}^2 \times 1,79 = 1.171 \text{ €/m}^2$
 umbasierter Kostenkennwert: 1.171 €/m²

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

veröffentlichter Regionalfaktor: 0,90 (vom zuständigen Gutachterausschuss wurde zum
Bewertungsstichtag kein Regionalfaktor veröffentlicht;
nach sachverständigem Ermessen = 0,9)
 regional angepasster Kostenkennwert: 1.054 €/m²

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

	BGF		
Gebäudeherstellungswert	220 m² x	1.054 €/m² =	231.834 €
Außenanlagen	10 % x	231.834 € =	23.183 €
Herstellungswert der baulichen Anlagen		=	255.018 €

c) Wertminderung wegen Alters

eingeschätzte Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
eingeschätzte Restnutzungsdauer	30 Jahre
eingeschätztes Alter der baulichen Anlagen	50 Jahre

→ unter Berücksichtigung erbrachter Instandsetzungen und Modernisierungen !

Alterswertminderungsfaktor	0,63	./.	160.661 €
d) Sachwert der baulichen Anlagen		=	94.357 €
e) vorläufiger Bodenwert		+	27.200 €
f) vorläufiger Sachwert		=	121.557 €
	gerundet	=	121.600 €

10. FESTSTELLUNG DES VERKEHRSWERTES

(§§ 7 bis 8 ImmoWertV, § 194 Baugesetzbuch)

10.1 Verkehrswertdefinition

(§ 194 Baugesetzbuch)

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

10.2 Ermittelte Werte

Es wurde ermittelt der

Vorläufiger Bodenwert (nur nachrichtlich)	=	27.200,- €
Vorläufiger Ertragswert	=	entfällt
Vorläufiger Sachwert	=	121.600,- €

10.3 Bemessung des Verkehrswertes

(§§ 7 und 8 ImmoWertV)

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

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

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

Es ergibt sich:

a) vorläufiger Sachwert = 121.600,- €

b) allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt

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

Vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte wurden „Sachwertfaktoren 2022“ für den Landkreis Sömmerda ermittelt.

Die ermittelten Sachwertfaktoren basieren auf Daten von 171 Kaufverträgen vom Januar 2020 bis Dezember 2021.

Bei einem Bodenwertniveau von 55,- €/m² und einem ermittelten vorläufigen Sachwert von ~ 121.600,- € ergibt sich interpoliert ein Sachwertfaktor von 1,259.

Da wie vorstehend erläutert, die Sachwertfaktoren aus Kauffällen der Jahre 2020 bis 2021 ermittelt wurden und, wie im Punkt 6.1 des Sachverständigengutachtens zur Marktsituation ausgeführt, seit 2022 eine Dämpfung am Immobilienmarkt eingetreten ist, wird im Sachverständigengutachten eine Marktanpassung von 10 % ($\triangle$ Sachwertfaktor = 1,1) berücksichtigt.

Danach ergibt sich:

$$121.600,- \text{ €} \times 1,1 = 133.760,- \text{ €}$$

marktangepasster Sachwert ~ 133.800,- €

c) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf

Im Punkt 9.5 des Sachverständigengutachtens bei der Ermittlung des vorläufigen Sachwertes wurde entsprechend den Vorgaben der ImmoWertV eine Alterswertminderung mit einem Alterswertminderungsfaktor von 0,63 berücksichtigt; ermittelt wurde eine Alterswertminderung von 160.661,- €.

Zusätzlich zu dieser Alterswertminderung ist nach den Vorgaben der ImmoWertV eine Minderung für Instandsetzung/Modernisierung zu berücksichtigen, um die eingeschätzte Restnutzungsdauer von 30 Jahren abzusichern.

Übertrag marktangepasster Sachwert ~ 133.800,- €

Entsprechend den Ausführungen in Punkt 5.1 des Sachverständigengutachtens zum dort beschriebenen Bauzustand wird nach sachverständigen Ermessen ein Abschlag in Höhe von 33.750,- € für erforderliche Instandsetzung/Modernisierung berücksichtigt; dies entspricht 375,- €/m² Wohnfläche. /. 33.750,- €

▪ Beurteilungs-/Bewertungsrisiko

Wie im Punkt 6.2 des Sachverständigengutachtens zum Wohngebäude detailliert erläutert, besteht ein Beurteilungsrisiko bezüglich folgender Umstände:

- Zustand der konstruktiven Bauwerksteile (Umfassungs-wände, tragende Innenwände, Deckenkonstruktion) im Erdgeschoss bezüglich Schädlingsbefall in nicht sichtbaren (verkleideten) Bereichen.
- Umfang der Feuchteschäden mit Schwarzsimmelbildung im Anschlussbereich Dachtraufe hofseitig vom Wohnhaus zum hofseitigen Anbau auf Grund vorhandener Verkleidungen/Fassadendämmung nicht einschätzbar
- Keller nicht zugänglich; dementsprechend keine Zustandsbeurteilung möglich.

Auf Grund der vorliegend benannten Umstände wird ein zusätzlicher Risikoabschlag von 15 % (Faktor 0,15) bezogen auf den marktangepassten Sachwert berücksichtigt. Danach ergibt sich:

133.800,- € x 0,15 = 20.070,- €
~ 20.100,- € /. 20.100,- €

▪ Entsorgungsaufwand vorhandener Sperrmüll

Wie im Sachverständigengutachten in Punkt 5.1 zum Bauzustand und im Punkt 6.2 zum Wohngebäude erläutert, ist ein zusätzlicher Entsorgungsaufwand für vorhandenen Sperrmüll zu berücksichtigen;

hier wird von pauschal 5.000,- € ausgegangen /. 5.000,- €

d) Verkehrswert = 74.950,- €
~ 75.000,- €

10.4 Feststellung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 Baugesetzbuch für das bebaute Einfamilienhausgrundstück, Gemarkung Udestedt, Flur 1, Flurstück 302/2 unter der Anschrift Wilhelm-Pieck-Straße 27 in D – 99198 Udestedt, Freistaat Thüringen wird zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 05.02.2024 (§ 3 ImmoWertV) festgestellt zu gerundet

75.000,- €

(fünfundsiebzigtausend Euro).

Apolda, den 25.03.2024

U. Gerhardt



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

Anlagen

Geoproxy – Kartenauszug vom 23.11.2023



Fotoaufnahmen der Ortsbesichtigung vom 05.02.2024



Bild 1: straßenseitige Süd-West-Ansicht des Wohngebäudes
Wilhelm-Pieck-Straße 27 in 99198 Udestedt



Bild 2: Bebauung im unmittelbaren Umfeld –
Blick nach Nordwest



Bild 3: wie Bild 2 – Blick nach Süd



Bild 4: hofseitige Ostansicht des Wohnhauses mit hofseitigem
Anbau



Bild 5: Südansicht hofseitiger Wohnhausanbau



Bild 6: Innenansicht separaten Wohnraums im hofseitigen Wohnhausanbau;
Schwarzsimmelbildung linksseitig (Anschlussbereich zum Wohnhaus);
mittig Badfenster vom Wohnhaus;
rechts Kellertür (keine Zugangsmöglichkeit)



Bild 7: Schwarzsimmelbildung wie vor;
starke Durchfeuchtung Umfassungswand



Bild 8: wie Bild 7; Ansicht von außen
(Anschlussbereich zwischen Wohnhaus
und Wohnhausanbau)



Bild 9: Flur im Erdgeschoss des Wohnhauses



Bild 10: Bad im Erdgeschoss des Wohnhauses
(mit Gastherme)



Bild 11: Küche im Erdgeschoss mit Verteilerfunktion zum Wohn- und Schlafzimmer



Bild 12: Schlafzimmer links der Küche



Bild 13: Neben-/Abstellraum mit Zugang vom Schlafzimmer



Bild 14: Holzstiegenzugang vom Erdgeschoss zum nicht ausgebauten Dachgeschoss; sehr beengt; Treppe schadhaft



Bild 15: nicht ausgebautes Dachgeschoss



Bild 16: partieller Schädlingsbefall am Fachwerkgiebel des Wohnhauses südseitig; in anderen, nicht sichtbaren Bereichen weiterer Befall nicht ausschließbar



Bild 17: partieller Schädlingsbefall an Holzpfettenkonstruktion des Dachgeschosses; in anderen, nicht sichtbaren Bereichen weiterer Befall nicht ausschließbar



Bild 18: Neben-/Hofgebäude für Garage/Lager oder ähnliches



Bild 19: Grundstückszufahrt von der Wilhelm-Pieck-Straße; hofseitige Ansicht des Tores mit Tür



Bild 20: Ort betonfläche im Hofbereich; allgemein verbraucht; teilweise schadhaft



Bild 21: Ostansicht Neben-/Hofgebäude sowie ostseitiger Gartenbereich



Bild 22: ostseitiger Gartenbereich; Blick nach Nord



Bild 23: östliche Grundstücksansicht des Bewertungsgegenstandes mit separater Zugangsmöglichkeit vom unbefestigten Weg am Mühlgraben



Bild 24: Blick vom östlich angrenzenden Weg entlang des Mühlgrabens in südöstliche Richtung