



Gutachten

über den Verkehrswert / Marktwert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

für das bebaute Grundstück in

04626 Schmölln

Hartha 24

Gemeinde	Schmölln
Gemarkung	Hartha
Flur	1
Flurstück	13/1
Grundbuch	Hartha
Blatt	56
Eigentümer ^{*)}	xxx
	xxx
	xxx
Grundstücksgröße	747 m ²
Wohnfläche	ca. 110 m ²
Qualitäts- und Wertermittlungstichtag	27.06.2024
Amtsgericht Altenburg	K 28/23

Verkehrswert / Marktwert

71.000,00 €

Ausfertigung - Nr. 1

Dieses Gutachten enthält insgesamt 35 Seiten und 3 Anlagen mit 7 Seiten.

Es wurde in 6 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

*) in beendeter aber nicht auseinandergesetzter ehelicher Vermögensgemeinschaft und Erbengemeinschaft

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1.0 Auftrag und Zweck	3
1.1 Ortsbesichtigung und Arbeitsunterlagen	3
1.2 Qualitäts- und Wertermittlungstichtag	4
1.3 Mieter / Nutzer / Pächter	4
1.4 Eintragung im Liegenschaftskataster	5
2.0 Grundstücksbeschreibung	5
2.1 Rechtliche Gegebenheiten	5
2.2 Tatsächliche Eigenschaften	7
3.0 Gebäudebeschreibung	12
3.1 Wohnhaus	13
3.2 Nebengebäude / sonstige Baulichkeiten	16
3.3 Außenanlagen	17
3.4 Allgemeinbeurteilung	18
4.0 Definition des Verkehrswerts (Marktwerts)	19
4.1 Wertermittlungsgrundlagen	19
4.2 Wertermittlungsverfahren	19
4.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	20
5.0 Bodenwertermittlung	21
5.1 Bodenrichtwert	21
5.2 Wertermittlung des objektspezifischen angepassten Bodenwertes	22
6.0 Sachwertermittlung	22
6.1 Herstellungskosten	23
6.2 Baunebenkosten	23
6.3 Alter / Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer	23
6.4 Wertminderung wegen Alters	27
6.5 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	27
6.6 Ermittlung des Verfahrenswertes nach dem Sachwertverfahren	30
7.0 Verkehrswert / Marktwert	35

Anlagen

lfd. Nr.	Bezeichnung der Anlagen	Anzahl der Seiten
1	Auszug aus der Liegenschaftskarte	1
2	Berechnungen, Maßskizze	3
3	Fotodokumentation	3

1.0 Auftrag und Zweck

Auftrag

Das Verkehrswertgutachten wurde vom Amtsgericht Altenburg am 27.05.2024 in Auftrag gegeben (Aktenzeichen K 28/23). Die Wertermittlung erstreckt sich auf Grund und Boden, einschließlich der aufstehenden Gebäude und den baulichen Anlagen des Flurstücks 13/1 in der Flur 1 der Gemarkung Hartha.

Zweck

Laut Beschluß des Amtsgerichtes vom 24.05.2024 ist im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens der Verkehrswert des o.g. Grundstücks gemäß § 74 a Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) zu ermitteln.

Anmerkung

Das Betreten des Grundstücks bzw. eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes konnte in wesentlichen Teilen erfolgen.

Sonstige nicht mit dem Gebäude verbundene Ausstattungen sind nicht Bestandteil der Wertermittlung.

Das Gutachten wird ohne Prüfung der abschließenden Rechtslage erstellt, da Rechtsfragen durch mich als Sachverständigen nicht geklärt werden können. Sollte sich eine andere Rechtsauslegung ergeben, so ist die Wertermittlung zu aktualisieren.

1.1 Ortsbesichtigung und Arbeitsunterlagen

Ortsbesichtigung

Die im Beschluß vom 24.05.2024 benannten Verfahrensbeteiligten wurden von mir termingerecht eingeladen. Die bautechnische Aufnahme sowie die Ermittlung der für das Gutachten grundlegenden wertbeeinflussenden Tatbestände erfolgte von mir am 27.06.2024 unter Teilnahme der Schuldner (Schuldnerin sowie einer der beiden Söhne) und meiner Mitarbeiterin. Ein Schuldner wurde entschuldigt. Die betreibende Gläubigerin war nicht anwesend und sagte im Vorfeld den Ortstermin schriftlich ab.

Zum Ortstermin konnte die aufstehende Gebäudesubstanz bis auf das Nebengebäude bzw. die Fertigteil - Doppel - Pkw - Garage durchgängig besichtigt werden.

Arbeitsunterlagen

Außer den vom Amtsgericht zur Verfügung gestellten Unterlagen erhielt ich folgende Angaben von der

- Gläubigerin: Aufstellung der Wohnflächen
Grundriss- Skizzen zum Erd - und Obergeschoß
- Schuldner: mündliche Angaben zum Objekt (werterhaltende Maßnahmen, Mängel und sonstiges).

Folgende Unterlagen bzw. Auskünfte wurden von mir außerhalb des Ortstermins eingeholt:

- <https://thuringenviewer.thuringen.de/thviewer/infolika.html#>: Auszug aus der Liegenschaftskarte bzw. zu Nutzungsarten
- Bodenrichtwertinformationssystem (Kurzform Boris), <https://thuringenviewer.thuringen.de/thviewer/boris.html>: Auskunft zum Bodenrichtwert, maßgebend für den Bewertungsstichtag
- Landratsamt Altenburger Land, Fachdienst Bauordnung und Denkmalschutz: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis bzw. zum Denkmalschutz
- Stadtverwaltung Schmölln, Bauamt: Grundstücksauskunft u.a. städtebaulicher Gesichtspunkte
- Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Altenburger Land (ZAL): Auskunft zum Leitungsbestand bzw. beschränkt persönliche Dienstbarkeit (wasserwirtschaftliche Anlage)
- Landentwicklung – online: Auskunft zum Flurbereinigungsverfahren.

1.2 Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag

Als Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung 27.06.2024 benannt.

1.3 Mieter / Nutzer / Pächter

Das Bewertungsgrundstück wird durch die Schuldnerin und einem Schuldner (Sohn) eigen genutzt. Miet-, Pacht- bzw. Nutzungsverträge wurden zum Ortstermin nicht bekannt.

1.4 Eintragung im Liegenschaftskataster

Das zu bewertende Flurstück ist im Liegenschaftskataster wie folgt nachgewiesen:

Gemeinde:	Schmölln
Gemarkung:	Hartha
Flur:	1
Flurstück:	13/1
Lagebezeichnung:	Hartha 24
Nutzungsart ¹⁾ :	Wohnbaufläche
Fläche:	747 m ²

2.0 Grundstücksbeschreibung

2.1 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch

Laut vorliegendem Grundbuchauszug (Ausdruck vom 27.05.2024) bestehen folgende Eintragungen:

- Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

lfd. Nr. 1:	beschränkt persönliche Dienstbarkeit (wasserwirtschaftliche Anlage), eingetragen am 18.01.2011
lfd. Nr. 2:	Zwangsversteigerung, eingetragen am 15.03.2024

Anhaltspunkte für eventuell weitere vorhandene wertmindernde und werterhöhende Rechte zugunsten oder zulasten des Grundstücks sind nicht bekannt geworden.

- Abteilung III (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden)

Mögliche Eintragungen sind ohne Einfluß auf den Verkehrswert und daher nicht zu berücksichtigen.

Planung und Baurecht

- Flächennutzungsplan (FNP)

Nach Auskunft der Stadt Schmölln besteht kein Flächennutzungsplan für Hartha.

1) Die im Liegenschaftskataster ausgewiesene Nutzungsart muß nicht mit der tatsächlichen Nutzung übereinstimmen.

Das Bewertungsgrundstück liegt in einem Bereich, der als „Wohnbaufläche“ anzusehen ist.

Allgemeine Anmerkung zu einem FNP: Die Darstellung im Flächennutzungsplan hat keine Rechtsverbindlichkeit bezüglich einer tatsächlichen Nutzung bzw. Bebaubarkeit.

- Bebauungsplan (B – Plan)

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht für den Bereich des Bewertungsobjektes nicht.

- öffentlich rechtliche Verfügungsbeschränkungen

Für die bauliche und sonstige Nutzung gelten die Regelungen über die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB). Das Bewertungsgrundstück grenzt weder an eine Schutzgebietszone noch liegt es in einer.¹⁾

Laut Standortkonzeption Photovoltaik - Freiflächenanlagen Erläuterungsbericht - (Entwurf vom 25.09.2023) liegt das Bewertungsgrundstück in einem Bereich, der als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung (lb - 19 „Reichstädt/Lumpzig/Dobitschen/Meucha“) ausgewiesen ist.²⁾ Eine unmittelbare Beeinflussung des Bewertungsobjektes ist aber momentan nicht erkennbar.

- Altlasten

Hinweise auf das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen bestehen nicht. Sollten Anhaltspunkte bekannt werden, so sind diese zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

1) Stand vom 30.07.2024:

<https://antares.thueringen.de/cadenza/pages/map/default/index.xhtml?jsessionid=B2D9A7CCEC875115B86AAC36DCD9D4D0?mapId=c4da3348-8ba6-454f-8b84-082ad6768808&repositoryItemGlobalId=Anwendungen.Naturschutz.Schutzgebiete.sgb%2Fschutzgebietskarte.mml&mapSrs=EPSG%3A25832&mapExtent=727560.5798484287%2C5647490.653738205%2C729014.6111737844%2C5648206.764165943>

2)

<https://ris.schmoelln.de/index.php?eID=dumpFile&t=f&f=8507&token=82ad53dfb000a27c61d48ea6662d2a4c5f87811f> (S. 13)

- Baulasten

Das Baulastenverzeichnis enthält nach Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde keine wertbeeinflussende Eintragungen.¹⁾

- Denkmalschutz

Denkmalschutz nach dem Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG) besteht nicht.²⁾

- Flurbereinigung

Das Flurstück ist nicht von einem Verfahren „Ländliche Bodenordnung / Flurbereinigung“³⁾ betroffen.

2.2 Tatsächliche Eigenschaften

Erschließung

Das Bewertungsgrundstück wird über die Ortsstraße erschlossen. Die Straße ist bituminiert und wird mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h ausgeschildert. Gegenüber dem Grundstück verläuft ein schmaler unbefestigter Gehweg. Straßenbeleuchtung ist vorhanden.

Die ortsüblichen Versorgungsleitungen (Elektro, Wasser und Telefon) sind vorhanden bzw. liegen am Grundstück an. Ein Erdgasanschluß besteht für das Bewertungsobjekt nicht. Die Abwässer werden nach Auskunft der Eigentümer über die kurzgeschlossene Kleinkläranlage in die Zentrale Kanalisation geleitet.

Entfernungen

Hartha ist seit 01.01.2019 ein Ortsteil der Stadt Schmölln. Das Bewertungsobjekt liegt ca. 14 km nordwestlich vom Schmöllner Stadtzentrum, im Landkreis Alten-

1) laut vorliegendem Schreiben vom 24.07.2024 des Landratsamtes Altenburger Land, FD Bauordnung

2) laut https://de.wikipedia.org/wiki/Liste_der_Kulturdenkmale_in_Schm%C3%B6lln#Hartha

Eine Auskunft des Landratsamtes Altenburger Land zum Denkmalschutz war zur Bearbeitung des Gutachtens noch ausstehend.

3) <https://landentwicklung-online.thueringen.de/verfahren/flurbereinigungsverfahren>

<https://landentwicklung-online.thueringen.de/verfahren/bodenordnungsverfahren>

<https://landentwicklung-online.thueringen.de/verfahren/freiwilliger-landtausch>

burger Land, Freistaat Thüringen. Die Kreisstadt Altenburg ist in ca. 16 km erreichbar, Gera in ca. 20 km und Zeitz in ca. 17 km.

In Hartha bestehen eine Straußenfarm und eine Käserei. Im nahe gelegenen Lumpzig (in ca. 2 km) sind ein Kindergarten und ein Gasthof erreichbar, die Staatliche Regelschule in Dobitschen (in ca. 4 km). Eine Apotheke, Bäckerei, Discounter, Frisör und Kosmetik sowie ein weiterer Kindergarten sind in Pölzig (ca. 4,5 km) erreichbar. Weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs, Dienstleistungs- und ärztliche Einrichtungen, Schulen, Behörden sowie öffentliche Verkehrsmittel sind entsprechend der regionalen Bedeutung in Schmölln vorhanden.

Der nächstgelegene Bahnhof liegt in Schmölln, die nächste Bushaltestelle des öffentlichen Nahverkehrs in Hartha (in ca. 350 m).

Die Anbindung an das Straßennetz ist über die umliegenden Verkehrswege gegeben (die Bundesstraße 7 ist in ca. 12 km erreichbar und die B2 in ca. 10 km). Die nächste Autobahnauffahrt zur A4 befindet sich bei Ronneburg (in ca. 13 km) bzw. bei Gera (in ca. 15 km).

Demographische Entwicklung

In Schmölln leben 13.607¹⁾ Einwohner, im Ortsteil Hartha 100²⁾ Einwohner und in der Kreisstadt Altenburg 31.315³⁾ Einwohner. Laut Wegweiser Kommune⁴⁾, gibt es derzeit keine Angaben zur Bevölkerungsentwicklung in Städten und Gemeinden bzw. Demographietypen.

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Altenburger Land betrug im Jahr 2022 6,9 %⁵⁾. Damit liegt der Kreis über dem Landesdurchschnitt Thüringens (5,3 %)⁵⁾.

1) <https://de.wikipedia.org/wiki/Schm%C3%B6lln>, Stand vom 31.12.2023

2) [https://de.wikipedia.org/wiki/Hartha_\(Schm%C3%B6lln\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Hartha_(Schm%C3%B6lln)), Stand unbekannt

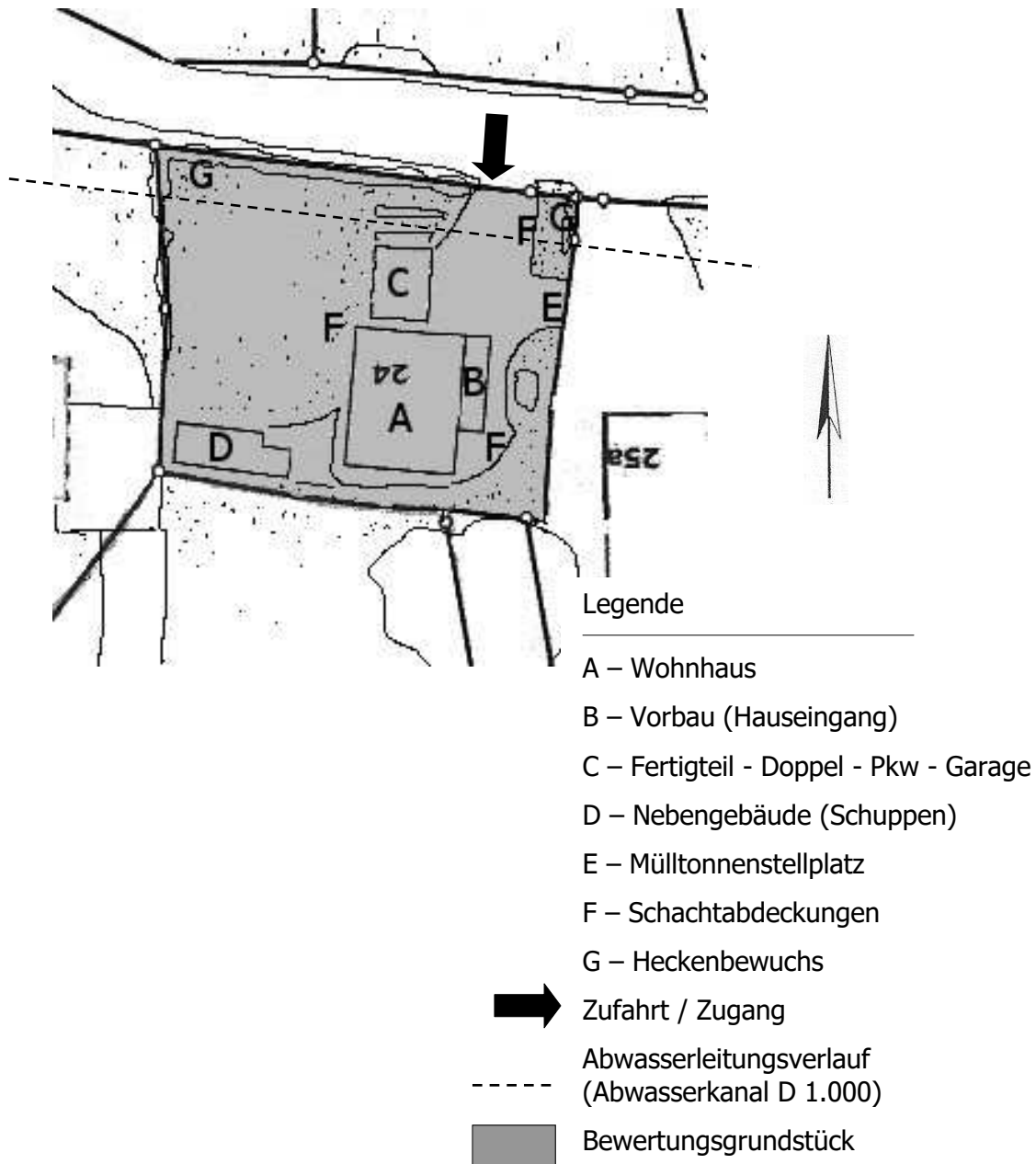
3) Thüringer Landesamt für Statistik: Statistisches Jahrbuch Thüringen, Ausgabe 2023, Stand 31.12.2022

4) <https://www.wegweiser-kommune.de/kommunen/schmoelln>

5) Thüringer Landesamt für Statistik: Statistisches Jahrbuch Thüringen, Ausgabe 2023

Die demographische und wirtschaftliche Entwicklung läßt eine gedämpfte Nachfrage auf dem regionalen Immobilienmarkt erwarten, wobei für Ein- und Zweifamilienhäuser in guter Lage eine verstärkte Nachfrage zu verzeichnen ist. Für einfache und mittlere Lagen trifft dies nur eingeschränkt zu. Allgemein gehe ich von einer durchschnittlichen Erwartung bezüglich der wirtschaftlichen Entwicklung in der Region aus.

Übersichtsplan (ohne Maßstabsangabe)



Gemeinsamkeiten / Verquickungen

Nachbarliche Gemeinsamkeiten bzw. Verquickungen (Leitungen, Schächte etc.) mit umliegenden Grundstücken können vorhanden sein bzw. wurden zum Ortstermin wie folgt festgestellt:

- Grundstücksverlauf

Das Bewertungsgrundstück ist überwiegend eingefriedet. Inwieweit die vorhandene Einfriedung dem Grundstücksverlauf entspricht, konnte zum Ortstermin nicht geklärt werden. Im Folgenden gehe ich davon aus, dass im Wesentlichen eine Übereinstimmung besteht.

- Grenzbebauung

Grenzbebauung besteht nachbarlich durch ein Nebengebäude (Pkw - Garage) durch einen geringen Dachüberstand. Überbaurenten oder sonstige Entschädigung sind nicht bekannt.

- Erreichbarkeit, Zugang, Zufahrt

Das Bewertungsgrundstück wird im Norden über die Ortsstraße (Landstraße) erreicht. Eine weitere Zuwegung besteht nicht.

- Sonstiges

Im nördlichen Grundstücksteil verläuft von West nach Ost eine Abwasserleitung DN 1000 B¹⁾ mit einer Schutzstreifenbreite von 10 m. Hierfür besteht eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit. Inwieweit weitere Leitungen unterflurig das Bewertungsgrundstück queren, konnte im Rahmen dieser Wertermittlung nicht festgestellt werden. Ggf. sind im Rahmen künftiger Planungsmaßnahmen entsprechende weitere Recherchen zu tätigen.

Umgebung

Das Umfeld wird durch Wohnbebauung (überwiegend ein- und zweigeschossige freistehende Wohnhäuser) mit Gärten geprägt. Das Bewertungsgrundstück grenzt im

- Norden an die Ortsstraße und daran an eine unbebaute Fläche (landwirtschaftliche Nutzfläche)
- Süden an landwirtschaftliche Nutzflächen
- Osten und Westen an Wohnhäuser mit Gärten.

1) laut vorliegenden Schreiben des ZAL vom 30.07.2024

Lage / Standort

Das Bewertungsobjekt liegt nördlich per Luftlinie ca. 470 m^{*)} von einer Windkraftanlage (Windenergieanlage) und ca. 100 m^{*)} von Gleisanlagen (Güter - Schienenverkehr) entfernt. Blickbeziehungen sind nicht vorhanden. Akustische Emissionen waren zum Ortstermin vom Schienenverkehr wahrnehmbar. Pkw - Stellplatzmöglichkeiten sind auf dem Grundstück vorhanden. Die ländlich geprägte Lage wird für eine wohnbauliche Nutzung als angenehm eingeschätzt, ist aber auf Grund der Infrastruktur als einfach zu beurteilen.

Grundstücksmerkmale

- Beschaffenheit und Nutzung

Das Bewertungsgrundstück ist annähernd rechteckig geschnitten und eben, im Bereich der Zufahrt von der Ortsstraße nach Süden leicht fallend. Die maximale Grundstückstiefe beträgt ca. 25 m^{*)} und die Straßenbreite ca. 32 m^{*)}. Die Grundstücksfläche wird laut Grundbuch mit 747 m² angegeben. Diese Angabe konnte von mir nicht überprüft werden. Form und Ausmaße des Grundstücks können dem in der Anlage befindlichen Kartenauszug (Maßstab 1 : 500) entnommen werden.

Ich gehe von normal tragfähigem Baugrund aus. Bodenuntersuchungen liegen nicht vor. Eine gewerbliche (Vor-) Nutzung mit Bodenverunreinigungen sowie meldepflichtigen Altlasten sind nicht bekannt. Im Rahmen dieser Wertermittlung erfolgten durch mich diesbezüglich keine weitergehenden Recherchen. Ich gehe davon aus, daß Kontaminationen oberhalb der polizeilichen Gefahrenschwelle nicht bestehen. Sollten weitergehende Erkenntnisse vorliegen, so sind diese zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen. Das Bewertungsgrundstück ist mit einem älteren Einfamilienhaus, einer Pkw - Doppelgarage sowie einem Nebengebäude (Schuppen) bebaut. Anpflanzungen und Baulichkeiten Dritter wurden zum Ortstermin nicht bekannt bzw. festgestellt. Das Flurstück befindet sich in der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse T^{1), 2)}.

*) <http://www.geoproxy.geoportal-th.de/geoclient/control>

1) https://infrastruktur-landwirtschaft.thueringen.de/fileadmin/Bau/Baurecht/Bauordnungsrecht/Bekanntmachung_Erdbebenzonen.pdf Erdbebenzonen und Untergrundklassen nach DIN 4149 für die Gemarkungen im Freistaat Thüringen, Bekanntmachung des Thüringer Ministeriums für Bau und Verkehr vom 14. November 2006, hier: Gemeinde Lumpzig, Gemarkung Hartha, Gemarkungsnr. 4644.

2) Untergrundklasse R – felsartiger Gesteinsgrund

Entwicklungszustand

Unter Berücksichtigung der planungs- und erschließungsrechtlichen Gegebenheiten ist der Bebauung zuordenbare Bereich als baureifes bzw. bebautes Land zu beurteilen.

Erschließungsbeiträge gelten als beglichen. Laut vorliegender Gesetzeslage bezüglich der Straßenausbaubeiträge in Thüringen wurden diese rückwirkend zum 01.01.2019 abgeschafft.

3.0 Gebäudebeschreibung

Die Gebäudebeschreibung wurde anhand der vorgenommenen Ortsbesichtigung am 27.06.2024 nach besten Wissen und Gewissen angefertigt und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie gilt jedoch nicht als zugesicherte Eigenschaft des zu bewertenden Objektes. Vielmehr stellt sie nur eine grobe Beschreibung der wichtigsten verwendeten Baustoffe und Bauteile dar, soweit ich dies einsehen konnte. Dies betrifft insbesondere Bauteile, in die ein Einblick naturgemäß nicht möglich ist, etwa wie Deckenkonstruktionen, Wandaufbau, Gründungen, Wärmedämmungen, Abdichtungen, Dränagen usw. Auch erfüllt die Baubeschreibung nicht den Zweck eines Bauschadensgutachtens; nur solche Mängel oder Schäden, die visuell erkennbar waren, sind hier aufgeführt.

Spezielle Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, daß von mir keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.

Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Vorliegende Grundrisse des Wohnhauses (Erd- und Obergeschoß) dienen der groben Orientierung. Es erfolgte durch mich ein Grobaufmaß (siehe Maßskizze in der Anlage).

3.1 Wohnhaus

Art des Gebäudes freistehend, ein- bis zweigeschossig, nicht ausgebautes DG, nicht unterkellert

Baujahr¹⁾ vor 1900, spätere Anbauten

Modernisierung / Sanierung, u.a.

Mitte/Ende 1990-iger Erneuerung der Fenster und Innentüren
Innenausbauarbeiten
teilweise Haustechnik
Drainagearbeiten

2003 Erneuerung der Dacheindeckung und -entwässerung
Ausbesserung der Dachtragkonstruktion
Wärmedämmung an Fassade

nach 2003 Erneuerung der Hauseingangstür

ca. 2020 Aufarbeiten der Geschoßtreppe

Ausführung und Ausstattung, u.a.

Konstruktionsart Massivbau mit Holzfachwerkbau

Fundamente vermutlich Streifenfundamente aus Bruchstein,
Anbau - Stampfbeton

Umfassungswände Mauerwerk (Ziegelsteine) bzw. Holzfachwerk mit orts-
üblicher Ausfachung

Innenwände massiv im EG, Holzfachwerk bzw. Trockenbau im OG

Decken Gewölbe (Abstellraum „Keller“), Holzbalken (sonstige)

Treppen

- zum Abstellraum „Keller“ massive Stufen

- Geschoßtreppe Holzkonstruktion, Holzgeländer, aufgearbeitet

- vom OG zum DG steile Holzstiege

Fußboden

- Abstellraum „Keller“ Betonplatten, Ziegelsteinpflaster

- EG Fliesen (Windfang, Flur, Bad), Vinyl (Küche)

- OG Laminat bzw. Kunststoffbelag

- DG Rauspund, Kunststoffbelag

Innenansichten

- *Abstellraum „Keller“* Putz, Anstrich
- *EG* Küche mit Tapete und Fliesen am Objektspiegel
Bad mit Fliesen Raumhoch
Wohnzimmer mit Strukturputz
Flur/Windfang verputzt
- *OG* Tapete, Putz, Anstrich, Holzverkleidung

Deckenflächen

- *EG* Küche mit Paneele, im Wohnzimmer abgehangen,
sonst überwiegend Tapete
- *OG* überwiegend Tapete

Fenster

- Kunststoff, 2- fach verglast,
Holz 1-fach verglast (Abstellraum „Keller“)
- *Fensterbänke* innen - Holzwerkstoff bzw. Terrazzo (im Windfang)
außen - Blechabdeckung bzw. Terrazzo (Eingangsbauwerk)
- *Verschattung* Kunststoff - Jalousien, handbetrieben

Türen

- *Hauseingang* Blendrahmentür aus Kunststoff mit Lichtausschnitt, 2- fach
gehängt (Fa. Schüco)
- *sonstige* Futtertüren aus Holzwerkstoff, furniert, zur Küche mit Licht-
ausschnitt, zum Bad als Schiebetür

Haustechnik

- *Elektroinstallation* überwiegend erneuert, Nachtstromanschluß
einfache Ausstattung und Qualität im DG aus DDR - Zeit
- *Sanitärinstallation* einfache Ausstattung und Qualität
- EG* Badewanne, Dusche, Waschbecken, WC
- OG* ohne
- *Heizung* Nachtspeicheröfen (Fa. Stiebel Eltron)
zusätzlich Einzelofenheizung mit Brennstoff Holz
- *Warmwasserversorg.* Elektroboiler

Fassade

- Anstrich auf Wärmedämmung
- *OG - Ostseite* Sichtfachwerk, Gefache verputzt
- *Sockelbereich* verputzt

<i>Dachkonstruktion</i>	Holz
<i>Dachform</i>	Sattel- bzw. Pultdach
<i>Dacheindeckung</i>	Dachziegel (Wohnhaus) bzw. Bitumenbahnen (Hauseingang)
<i>Dachrinnen und Regenfallrohre</i>	Titanzink, Schneefanggitter
<i>besondere Einrichtungen</i>	keine von Wertrelevanz
<i>besondere Bauteile</i> - <i>Osten</i>	Hauseingangsbereich als Massivbau mit Kunststoff - Fenster, beidseitig abgewalmtes Dach mit Bitumbahneindeckung
<i>Grundrißgestaltung/ Raumaufteilung</i> - <i>EG</i> - <i>OG</i> - <i>DG/Bodenraum</i>	siehe Grundrisse in der Anlage Windfang, Flur, 1 Zimmer, Küche, Bad, Abstellraum „Keller“ Flur, 4 Zimmer davon 1 Zimmer unter 2 m Raumhöhe Abstellfläche
<i>Belichtung und Besonnung</i>	ausreichend
<i>Barrierefreiheit¹⁾</i>	Die vorhandenen Treppen und Stufen sind so angeordnet und bemessen, dass sie eine Barriere bilden und eine Rollstuhlfahrernutzung nicht möglich ist. Das gilt auch für die Türbreiten.
<i>Wärme- und Schallschutzmaßnahmen</i>	1995 - 1999 Erneuerung der Fenster ca. 2003 Erneuerung der Dacheindeckung und Haustür
<i>funktionelle Mängel / konstruktive Gegebenheiten, u.a.</i> - <i>allgemein</i>	- Durchgangs- und gefangene Räume - Niveauunterschiede / Türschwellen (Stolperfallen) - niedrige Raumhöhen (Bad im EG 2,04, Flur im OG 2,05; Zimmer 2.3 im OG zwischen 1,78 m und 1,88 m)

1) DIN 18040-2, barrierefreies Bauen, Planungsgrundlage - Teil 2, Wohnungen

- niedrige Durchgangshöhe der Geschoßtreppe (zwischen 1,55 m und 1,70 m)
- niedrige Türhöhen (teilweise 1,80 m)
- steile Bodentriege
- Dachsparren sehr schlank dimensioniert
- *Haustechnik*
 - einfache Sanitärinstallation
 - Dusche mit hohem Einstieg
 - Elektro - DDR - und Aufputzinstallation im DG

Baumängel / Bauschäden, u.a.

- *allgemein*
 - partiell kurze Türblätter
 - partiell Schimmelbefund in Küche (Eßbereich)
 - Fliesenverlegung der Badwände unfachmännisch (Fugenbild)
 - Nachtspeicherofen (EG Flur) mit Korrosionserscheinungen
- *Fußboden*
 - EG (Windfang/Flur) unregelmäßiges Fugenbild, partiell Rißbildungen, Ausblühungen
 - OG (Flur) uneben, partiell abgängig
- *Fassade*
 - partiell Verfärbungen
 - partiell Putzschäden und Rißbildungen

baulicher Zustand unter Berücksichtigung des Baujahres befriedigend

3.2 Nebengebäude / sonstige Baulichkeiten

Anmerkung: Die Nebengebäude wurde von außen besichtigt.

Fertigteilvergarage / Doppelgarage

Art des Gebäudes eingeschossig, nicht unterkellert

Baujahr vermutlich 1999

Maße Breite: ca. 5,50 m / Länge: ca. 5,40 m

Ausführung / Ausstattung

Stahlblechkonstruktion, nördlicher Teil mit Fenster, südlicher Teil mit Tür

Schwingtore (Fa. Siebau) ohne Torantrieb (Handbetrieb)
Elektroinstallation über Wohnhaus
Kunststoff - Dachrinne

Baumängel/Bauschäden, u.a.

- Dachentwässerung schadhaft
- nördlicher Garagenrahmen mit Deformierung
- Fundament mit Rißbildungen und Putzschäden
- Fugenmasse verschlissen

baulicher Zustand

nutzungsfähig

Holzschuppen

Art des Gebäudes

eingeschossig, nicht unterkellert

Baujahr

unbekannt

Ausführung / Ausstattung

vermutlich Massivbau (Mauerwerksbau)
Fassade verputzt bzw. Holzverschalung
Fensteröffnung u.a. mit Glasbausteinen
Holztüren
Pultdach mit Betondachsteineindeckung
Dachentwässerung provisorisch aus Kunststoff

baulicher Zustand

nach äußerem Erscheinungsbild nutzbar

3.3 Außenanlagen

*Ver- und Entsorgungs-
anschlüsse*

Elektro-, Telefon- und Trinkwasseranschluß
Abwasserentsorgung in örtliche Kanalisation

Einfriedung, u.a.

Maschendrahtzaun (Süden)
Ligusterhecke (Norden, Westen)
Holzlammellenelemente als Sichtschutz

*Hof- und Wegebe-
festigung*

ca. 80 m²*) Betonverbundpflaster (grau)

*) <https://thuringenviewer.thuringen.de/thviewer/boris.html#>

	ca. 30 m ² *) Betongehwegplatten (grau)
	sonst überwiegend unbefestigt
<i>Bewuchs, u.a.</i>	Rhododendron, Weigelia
<i>Zustand</i>	soweit ersichtlich nutzungsfähig

3.4 Allgemeinbeurteilung

- allgemein

Aktiver Befall mit pflanzlichen bzw. tierischen Holzschädlingen wurde in den zur Besichtigung zugänglichen Bereichen bis auf Schimmelbefund im Erdgeschoß der Küche nicht festgestellt. Befall mit Hausschwamm ist zwar nicht erkennbar und auch nicht bekannt, kann aber auch nicht ausgeschlossen werden.

Die Wärmedämmung wurde zum Teil durch zusätzliche Wärmedämmung an den Außenwänden sowie dem Einbau von 2-fach verglasten Fenstern verbessert. Ein Energieausweis für Wohngebäude gemäß Energieeinsparverordnung (seit 29.09.2023 Gebäude - Energie - Gesetz - GEG sogenanntes Heizungsgesetz) zum Energieverbrauch lag nicht vor.

- Wohnhaus

Der bauliche Zustand des Wohnhauses wird unter Berücksichtigung des Gebäudebaujahres als befriedigend beurteilt. Ausgeführte Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsarbeiten können nicht durchgängig als nachhaltig angesehen werden. Die Nutzbarkeit ist gegeben und wird allgemein durch die geringen Raumhöhen beeinträchtigt. Sie befindet sich jedoch auf einfachem Niveau.

Ich gehe davon aus, daß vorhandene Bauschäden im Wesentlichen beseitigt werden können. Die dafür notwendigen Aufwendungen sind allerdings wertbeeinflussend. Sie werden im Rahmen des gewählten Wertermittlungsmodells angesetzt und müssen nicht den tatsächlichen Kosten entsprechen. Der konkrete Schädigungsgrad einzelner Bauteile kann im Rahmen dieser Wertermittlung nicht ermittelt werden.

Es erfolgt eine grobe Schätzung im Rahmen des Wertermittlungsverfahrens. Weitere

*) <https://thuringenviwer.thuringen.de/thviewer/boris.html#>

Instandsetzungs- bzw. Modernisierungs- sowie Fertigstellungsarbeiten sind notwendig.

- Nebengebäude

Die Gebäude befinden sich in einem augenscheinlich nutzungsfähigen Zustand.

4.0 Definition des Verkehrswerts (Marktwerts)

Der Verkehrswert (Marktwert) ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert:

Der Verkehrswert 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.

4.1 Wertermittlungsgrundlagen

Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der durchgeführten Ortsbesichtigung sowie den zum Wertermittlungstichtag geltenden Bestimmungen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)
- ImmoWertV - Anwendungshinweise (ImmoWertA)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV) Artikel 1 V. v. 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)
- DIN 277 (2005): Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau
- anerkannte Fachliteratur und eigene Seminarunterlagen.

4.2 Wertermittlungsverfahren

Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV 2021), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 30 ImmoWertV 2021) und das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 38 ImmoWertV 2021) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Abs. 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwertwert im Sinne des § 26 Abs. 2 herangezogen werden.

Im Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielter Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden. Dieses trifft z.B. bei vermieteten Mehrfamilienhäusern und gemischt genutzten Grundstücken zu.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert (vorwiegend Kosten der Bausubstanz) und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Das ist insbesondere bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern der Fall.

4.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das zur Wertmittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen. Der Bodenwert wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Im vorliegenden Wertermittlungsfall wende ich das Sachwertverfahren an, weil bei der Kaufpreisbildung derartiger Objekte eine individuelle und weniger ertragsorientierte Nutzung zu erwarten ist.

5.0 Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 24 Abs. 1 bis 4 i.V. mit § 40 Abs. 1 bis 3 ImmoWertV 2021). Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 24 Abs. 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 2021). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefaßt werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstückes von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

5.1 Bodenrichtwert

Da keine ausreichende Anzahl von Vergleichsfällen aus der Kaufpreissammlung vorliegen, greife ich auf den vom Gutachterausschuß für Grundstückswerte ermittelten Bodenrichtwert zurück. Bei der Ableitung des Bodenwertes vom Bodenrichtwert sind Abweichungen zwischen individuellen Merkmalen des Wertermittlungsobjektes und denen des Richtwertgrundstücks auf den sich der Bodenrichtwert bezieht, ggf. zu berücksichtigen. Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer Bodenrichtwertzone, deren Bodenrichtwert sich laut „<http://www.geoproxy.geoportal-th.de/geoclient/control>“ in den letzten Jahren nur wenig verändert hat und wie folgt ausgewiesen wurde:

zum 31.12.2008 bis 31.12.2018	13,00 €/m ²
zum 31.12.2020	14,00 €/m ²
seit dem 01.01.2022	16,00 €/m ² .

Nach Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Bodenrichtwertinformationssystem (Kurzform Boris) beträgt der Bodenrichtwert in der Lage des Bewertungsobjektes (Außenbereichslage) zum letzten Feststellungszeitpunkt (01.01.2024) vor dem Wertermittlungstichtag:

Bodenrichtwertzone	373005
Bodenrichtwert	16 €/m ²
abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG (Thüringer Kommunal Abgabengesetz)
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Bauweise	offen
Geschoßzahl	zweigeschossig
Grundstücksgröße (m ²)	800

5.2 Wertermittlung des objektspezifischen angepaßten Bodenwertes

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag sowie das Verhältnis des Maßes der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt und der gegenüber dem Richtwertgrundstück abweichenden Grundstücksqualität insbesondere bezüglich

- der baulichen Ausnutzbarkeit
- der Grundstücksform
- der Grundstücksgröße

wird der Bodenwert zum Wertermittlungstichtag (27.06.2024) wie folgt geschätzt (Grundstücksgröße x Bodenrichtwert = Bodenwert):

$$\text{ca. } 747,00 \text{ m}^2 \times 16,00 \text{ €/m}^2 = 11.952,00 \text{ €} \approx \mathbf{12.000,00 \text{ €}^{1)}$$

6.0 Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35 - 38 ImmoWertV21 gesetzlich geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Sachwerten der nutzbaren baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Anlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungskosten (in der Regel modelhafte Kostenkennwerte) ermittelt.

Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch

1) Dieser Bodenwert gilt unter der Annahme, daß keine wesentlichen, eine bauliche oder sonstige Nutzung verhinderten Kontaminationen oder Altlasten vorhanden sind.

pauschal zum Zeitwert geschätzt werden bzw. ist im üblichen Umfang bei den NHK 2010 in diesen bereits enthalten.

Der Sachwert/ Verfahrenswert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktan-gepaßten vorläufigen Sachwert/Verfahrenswert und der Berücksichtigung eventuell vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermitt-lungsobjektes.

6.1 Herstellungskosten

Durchschnittliche Herstellungskosten sind in der Regel modelhafte Kostenkennwerte, die auf eine Flächen - Raum - oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind und auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 angesetzt werden. Bei den NHK 2010 sind die NHK vom Gebäudetyp und den Ausstattungsstandards abhängig und werden unter Berücksichtigung so genannter Wägungsanteile ermittelt.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuell und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex des statistischen Bundesamtes zu verwenden.

6.2 Baunebenkosten

Sie sind Teil der Gesamtbaukosten; insbesondere Kosten für Planung, Baudurch-führung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Die Baunebenkosten hängen vom Gesamtherstellungswert der baulichen Anlagen und damit von der Bauaus-führung und der Ausstattung der Gebäude ab. Mit der Herausgabe der Normalher-stellungskosten 2010 sind die Baunebenkosten bereits in den Normalherstellungs-kosten enthalten.

6.3 Alter / Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr (§ 4 Abs. 1 ImmoWertV 21). Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche An-lage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicher-

weise wirtschaftlich genutzt werden kann (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV 21). Im Falle des Bewertungsgrundstücks - Wohnhaus bedeutet das:

übliche durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
vorläufige rechnerischen Gebäudealter (2024 - 1900)	124 Jahre
vorläufige rechnerische Restnutzungsdauer (80 -124)	0 Jahre

Für die Pkw - Doppelgarage ergibt sich:

übliche durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
vorläufige rechnerischen Gebäudealter (2024 - 1999)	25 Jahre
vorläufige rechnerische Restnutzungsdauer (60 -25)	35 Jahre

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter einer baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes wie bsw. durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjektes können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV 2021).

Die Definition der Gesamtnutzungsdauer stellt in der neuen ImmoWertV 2021 auf die wirtschaftlich mögliche Nutzung ab, die technische Gesamtnutzungsdauer ist unerheblich. Es kann weiter von der „wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer“ ausgegangen werden. Allerdings ist die Gesamtnutzungsdauer nicht mehr vom Sachverständigen frei wählbar, sondern sind die in der Anlage 1 der ImmoWertV 2021 verbindlich vorgegebenen Modelansätze für die Gesamtnutzungsdauer anzusetzen. Dabei wird nicht wie bisher von Spannen ausgegangen, sondern die Jahreszahlen sind ohne Variabilität vorgegeben.

Die Nutzungsdauer von Gebäuden dieser Art und Bauweise (Ein- bzw. Zweifamilienhäuser) ist nunmehr nach ImmoWertV 2021 verbindlich mit 80 Jahren anzusehen (vgl. Anlage 1 ImmoWertV 2021). Bei einem Alter des wohnbaulich genutzten Gebäudes von weit über 100 Jahren und unter Berücksichtigung vorgenommener

baulicher Erweiterungen und laufender Instandhaltung, die in den letzten Jahren vorgenommenen wurden, ergibt sich daraus eine modifizierte Restnutzungsdauer (RND) von rund 20 Jahren (siehe Tabelle modifizierte Restnutzungsdauer).

Ableitung der modifizierten Restnutzungsdauer

Liegen die Maßnahmen länger als 15 Jahren zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben. Für das Wohnhaus erfolgt eine allgemeine Punktevergabe bei den vorhandenen Modernisierungsmaßnahmen (zu Anlage 2, ImmoWertA), aus denen sich der Modernisierungsgrad ergibt. Im vorliegenden Bewertungsfall werden Maßnahmen einer erforderlichen fiktiven Instandsetzung und maßvollen Sanierung berücksichtigt.

Allgemein gilt:

Modernisierungselement	bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 15 Jahre zurück	bis ca. 20 Jahre zurück
Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung	4	3	2	1
Modernisierung der Fenster und Türen	2	2	1	0
Modernisierung der Leitungssysteme	2	2	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1
Modernisierung der Bäder	2	1	0	0
Modernisierung des Innenausbaus	2	2	2	1
wesentliche Verbesserung der Grundrißgestaltung ^{*)}	1 bis 2			

^{*)} grundsätzlich zeitunabhängig: z.B. Badeinbau, Beseitigung gefangener Räume, Verkehrsflächenoptimierung (nicht dazu gehört der Ausbau des Dachgeschosses)

Modernisierungsgrad

0 $\leq$ 1 Punkt	nicht modernisiert
2 - 5 Punkte	kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung/Umnutzung
6 - 10 Punkte	mittlerer Modernisierungsgrad
11 - 17 Punkte	überwiegend modernisiert
18 - 20 Punkte	umfassend modernisiert

Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

Modernisierungselemente	max. Punkte	Punkte für den Bewertungsfall
Dacherneuerung einschl. Verbesserung der Wärmedämmung (2003)	4	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren (1999, 2003)	2	0,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Elektro, Wasser)	2	0,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände (2003)	4	1
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbaus z.B. Decken, Fußböden, Treppe	2	0,5
wesentliche Verbesserung der Grundrißgestaltung	2	0
Summe	20	3,5

Ausgehend von den v.g. möglichen Modernisierungspunkten wird dem Bewertungsobjekt „kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung/Umnutzung“ zugeordnet.

2.1 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer				
0	80	80	80	80	80
5	75	75	75	75	75
10	70	70	70	70	71
15	65	65	65	66	69
20	60	60	61	63	68
25	55	55	56	60	66
30	50	50	53	58	64
35	45	45	49	56	63
40	40	41	46	53	62
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
≥ 80	12	21	32	44	56

v.g. Tabelle aus: Bundesanzeiger, Bekanntmachung vom 19.07.2021, S. 46

Aufgrund des Modernisierungsgrades (3,5 - „kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung/Umnutzung“) ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von ca. 20 Jahren.

6.4 Wertminderung wegen Alters

Die Wertminderung wegen Alters ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist eine gleichmäßige (lineare) Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen (laut verbindlicher Vorgabe in der ImmoWertV 2021).

6.5 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluß beimisst (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV 2021).

Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluß wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt (§ 8 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen
2. Baumängeln und Bauschäden
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung stehen
4. Bodenverunreinigungen
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Ver-

fahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21).

Für das Bewertungsobjekt wird eine maßvolle Modernisierung des Wohnhauses angenommen. Maßnahmen, die zur Sicherung der geschätzten Restnutzungsdauer erforderlich sind, werden wie folgt beschrieben bzw. in Ansatz gebracht:

objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insgesamt
Baumängel Bauschäden Neubau, Sanierung Unterhaltungsbesonderheiten Modernisierungsbesonderheiten	- 3.500 € ^{*)}
Rechte / Belastungen - wasserwirtschaftliche Anlage	- 0 € ^{**))}
weitere Besonderheiten	
Summe	- 3.500 €

*) Abzug wegen,
anrechenbarer Aufwendungen, die zur Sicherung der geschätzten modellgemäßen Restnutzungsdauer infolge nicht nachhaltiger baulicher Maßnahmen erforderlich sind. Für das Bewertungsobjekt wird von mir ein Abschlag von 5,0 % des vorläufigen Gebäudesachwertes gesamt in Ansatz gebracht:

$$5,0 \% \text{ v. } 69.110,27 \text{ €} = 3.455,51 \text{ €} \approx 3.500 \text{ € (-)}$$

Objektspezifische Grundstücksmerkmale, Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden bzw. rückständiger Instandhaltung (2 Vollgeschosse, ohne ausgebautes Dachgeschoß), siehe Tabellenübersicht S. 29

Holzschuppen ohne Ansatz, da pauschale Schätzung zum Zeitwert

**) Grunddienstbarkeit (wasserwirtschaftliche Anlage), hier ohne Wertansatz, d.h.

0 € (±)

Summe 3.500 € (-)

zu *)

Bauteil	Wertanteil am Gebäude in v.H.	geschätzter Beschädigungsgrad des Bauteiles in v.H.	Schadensanteil am Gesamtgebäude
Dach / Rinne	13,50	0,00	0,00
Decken / Fußböden	13,60	10,00	1,36
Innenausbau	25,70	15,00	3,86
Innenwände	11,80	0,00	0,00
Treppen	3,10	0,00	0,00
Keller / Gründung / Sperrung	21,20	0,00	0,00
Umfassungswände / Wärmedämmung	11,10	0,00	0,00
Summe	100,00	Gesamtwertminderung rund	5,22 5,00

Diese Einschätzung stellt keine verbindlichen Ansätze für eine Kostenplanung dar!

Literatur: Simon / Kleiber begründet von Rössler/Langner; Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Anhang 11 - Richtlinie für die Wertanteile der Bauteile von Geschoßbauten; 7. überarbeitete und erweiterte Auflage 1996.

Der Abzug der v.g. Aufwendungen ist in den Regionen sachgerecht, in denen eine gedämpfte Nachfrage im jeweiligen Immobiliensektor besteht und somit von Seiten der Käufer entsprechende preisreduzierende Forderungen durchsetzbar sind. In Regionen mit einer hohen Nachfrage kann es marktgerecht sein, derartige Abschläge nicht vorzunehmen bzw. zu reduzieren.

6.6 Ermittlung des Verfahrenswertes nach dem Sachwertverfahren

Gebäude	Sonstiges ^{*)}	Pkw - Doppelgarage	Wohnhaus
Berechnungsbasis ¹⁾			
Bruttogrundfläche (BGF)		ca. 30,00 m ²	ca. 240,00 m ²
Bruttorauminhalt (BRI)			
Baupreisindex (BPI) ²⁾ 27.06.2024	181,30	181,30	181,30
Normalherstellungskosten			
NHK im Basisjahr (2010) ³⁾		245,00 €/m ²	744,00 €/m ²
NHK am Wertermittlungsstichtag ⁴⁾		444,19 €/m ²	1.348,87 €/m ²
Herstellungskosten			
Normgebäude		13.325,55 €	323.729,28 €
Zu- / Abschläge ⁵⁾		- 6.662,78 €	- 64.745,86 €
besondere Bauteile ⁶⁾		± 0,00 €	± 0,00 €
besondere Einrichtungen ⁷⁾		± 0,00 €	± 0,00 €
Gebäudeherstellungskosten		6.662,78 €	258.983,42 €
Baukosten - Regionalfaktor ⁸⁾		x 1,00	x 1,00
Alterswertminderung		linear	linear
Gesamt- und Restnutzungsdauer ⁹⁾		60/35	80/20
prozentual		- 42,00 %	- 75,00 %
Betrag		- 2.798,37 €	- 194.237,57 €
Zeitwert			
Gebäude (bzw. Normgebäude)	500,00 €	3.864,41 €	64.745,86 €
besondere Bauteile ⁶⁾	± 0,00 €	± 0,00 €	± 0,00 €
besondere Einrichtungen ⁷⁾	± 0,00 €	± 0,00 €	± 0,00 €
vorläufiger Gebäudesachwert	500,00 €	3.864,41 €	64.745,86 €

*) u.a. Holzschuppen, geschätzt mit 500 €

1) - 9) siehe S.31ff. des Gutachtens

vorläufiger Gebäudesachwert

- Wohnhaus 64.745,86 €

- Pkw - Doppelgarage 3.864,41 €

- sonstiges + 500,00 €

vorläufiger Gebäudesachwert gesamt 69.110,27 €

Wert der Außenanlagen¹⁰⁾ + 2.073,31 €

vorläufiger Sachwert der Wert der
Gebäude und Außenanlagen 71.183,58 €

objektspezifischer angepaßter
Bodenwert der Bebauung zuordenbar + 12.000,00 €

vorläufiger Sachwert / vorläufiger Verfahrenswert 83.183,58 €

objektspezifischer angepaßter
Sachwertfaktor (Marktanpassung)¹¹⁾ x 0,90

marktangepaßter vorläufiger Sachwert 74.865,22 €

Bodenwert der selbstständig nutzbaren Fläche ± 0,00 €

marktangepaßter vorläufiger Sachwert /
Verfahrenswert 74.865,22 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale¹²⁾ - 3.500,00 €

marktangepaßter Sachwert / Verfahrenswert 71.365,22 €

rund 71.000,00 €

1) Berechnungsbasis

Die Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) erfolgte durch Maßentnahme aus <https://thuringenviewer.thuringen.de/thviewer/boris.html>, einem eigenem Grobaufmaß bzw. vorhandenen Skizzen. Abweichungen können nicht ausgeschlossen werden.

2) - 12) siehe folgende Seiten

2) Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100). Letzte Veröffentlichung im Februar 2024 mit 181.3 (laut <https://www.sprengnetter.de/produkte-services/markt-daten-karten-unterlagen-service/indizes-und-zeitreihen/baupreisindex/>)

3) Bundesgesetzblatt Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44, ausgegeben zu Bonn am 19.07.2021
Kostenkennwerte - Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010):

Ein- und Zweifamilienhaus: freistehend, Erd- und Obergeschoß, nicht unterkellert, Dachgeschoß nicht ausgebaut: Gebäudeart 1.32 (in Anlehnung)

Pkw - Doppelgarage: Fertigteilgarage, Standardstufe 3, Gebäudeart 14.1

Nach sachverständiger Würdigung werden den angegebenen Standardmerkmalen und die zutreffenden Standardstufen zugeordnet. Eine Mehrfachnennung ist möglich, wenn die verwendeten Bauteile Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen.

Ermittlung des Gebäudestandards (Wohnhaus):

	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände		0,50	0,50			23
Dächer			1,00			15
Außentüren und Fenster			1,00			11
Innenwände und -türen	0,50	0,50				11
Deckenkonstruktion und Treppen		1,00				11
Fußböden			1,00			5
Sanitäreinrichtungen			1,00			9
Heizung		1,00				9
sonstige technische Ausstattung			1,00			6
Kostenkennwerte für Gebäude- art 1.32 (in Anlehnung)	620 €/m ² BGF	690 €/m ² BGF	790 €/m ² BGF	955 €/m ² BGF	1.190 €/m ² BGF	

zu 3)

Außenwände	$0,5 \times 23 \% \times 690 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} + 0,5 \times 23 \% \times 790 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \approx$	170 €/m ² BGF
Dächer	$1,0 \times 15 \% \times 790 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \approx$	119 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	$1,0 \times 11 \% \times 790 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \approx$	87 €/m ² BGF
Innenwände und -türen	$0,5 \times 11 \% \times 620 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} + 0,5 \times 11 \% \times 690 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \approx$	72 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	$1,0 \times 11 \% \times 690 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \approx$	76 €/m ² BGF
Fußböden	$1,0 \times 5 \% \times 790 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \approx$	40 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	$1,0 \times 9 \% \times 790 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \approx$	71 €/m ² BGF
Heizung	$1,0 \times 9 \% \times 690 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \approx$	62 €/m ² BGF
sonstige technische Ausstattung	$1,0 \times 6 \% \times 790 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \approx$	47 €/m ² BGF
	Kostenkennwert (Summe)	744 €/m ² BGF

4) Kostenkennwerte zum Wertermittlungsstichtag 27.06.2024

Wohnhaus $744 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 181,3/100 = 1.348,87 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$ Pkw - Garage $245 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 181,3/100 = 444,19 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

5) Hier werden Zu- / Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbaus des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau oder fehlender Drepel), d.h. beim Wohnhaus erfolgt ein Abschlag von 20,0 % wegen geringer Raumhöhen und abweichender Bauweise und bei der Pkw - Doppelgarage 50,0 % wegen abweichender Bauweise, d.h.

 $20,0 \% \text{ v. } 323.729,28 \text{ €} = 64.745,86 \text{ €}$ $50,0 \% \text{ v. } 13.325,55 \text{ €} = 6.662,78 \text{ €}$

6) besonders zu veranschlagende Bauteile, geschätzt mit 0 €

7) besondere Einrichtungen / Anlagen, geschätzt mit 0 €

8) Baukosten - Regionalfaktor

Der Baukosten - Regionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Es wurde der Baukostenregionalfaktor angesetzt, der von der datenableitenden Stelle bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegt wurde.

9) Ableitung der modifizierten Restnutzungsdauer

Laut Anlage 1 - Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer aus Bundesgesetzblatt Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44 S. 2819 Anlage 1 werden 80 Jahre für Ein- bzw. Zweifamilienhäuser angegeben.

zu 9)

Infolge der in der Vergangenheit durchgeführten baulichen Maßnahmen wird für das Bewertungsobjekt (Wohnhaus) eine Verlängerung der Restnutzungsdauer angenommen. (vgl. hierzu S. 25ff. des Gutachtens)

10) Außenanlagen

Die Außenanlagen sind bei den NHK 2010 im üblichen Umfang im Sachwert enthalten. Eventuell über das übliche Maß hinausgehende wertrelevante Anlagen werden pauschal geschätzt und im Bewertungsfall mit 3,0 % des vorläufigen Gebäudesachwertes gesamt (Hofbefestigung etc.) in Ansatz gebracht, d.h. $3,0 \% \text{ v. } 69.110,27 \text{ €} = 2.073,31 \text{ €}$.

11) Sachwertfaktor

Unter Berücksichtigung regionaler Markterkenntnisse zum Wertermittlungstichtag sowie der Grundstücksspezifika halte ich einen objektspezifischen Marktanpassungsfaktor von 0,9 im Bewertungsfall für gerechtfertigt. Letzte Veröffentlichung des Gutachterausschusses für den Bereich des Landkreises Altenburger Land lassen bei dem vorhandenen Bodenwertniveau für das Bewertungsobjekt einen Sachwertfaktor von 0,9 bis 1,0 als möglich erscheinen. Die hier veröffentlichten Faktoren sind aber noch nicht modellkonform. Bestätigte Werte für den Wertermittlungstichtag lagen noch nicht vor.

Eine zu große Erwartung an die statistisch ermittelten Faktoren sollte aber nicht dazu führen, eigene Erfahrungen nicht mit in die Bewertung einfließen zu lassen, denn „Eine Marktanpassung kann niemals genau berechnet werden. Es ist lediglich möglich, anhand der wertrelevanten Faktoren abzuschätzen, ob der Marktanpassungsfaktor besonders hoch oder besonders niedrig ist.“ (aus: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kröll, Hausmann, 4. Auflage 2011, Seite 183)

12) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bzw. Maßnahmen die zur Sicherung der geschätzten Restnutzungsdauer erforderlich sind (vgl. hierzu S. 28ff. des Gutachtens)

7.0 Verkehrswert / Marktwert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Der marktan-
gepaßte Sachwert wurde zum v.g. Wertermittlungstichtag mit rund 71.000 € er-
mittelt. Der Verkehrswert einer Immobilie kann im Hinblick auf zahlreiche
Imponderabilien nicht exakt mathematisch bestimmt werden, letztendlich handelt es
sich um eine Schätzung. Bei freier Abwägung aller mir bekannten Vor - und
Nachteile, schätze ich den Verkehrswert für das bebaute Grundstück in

	04626 Schmölln
	Hartha 24
<i>Gemeinde</i>	Schmölln
<i>Gemarkung</i>	Hartha
<i>Flur</i>	1
<i>Flurstück</i>	13/1
<i>Grundstücksfläche</i>	747 m ²
<i>Wohnfläche</i>	ca. 110 m ²
<i>Qualitäts- und Werter- mittlungstichtag</i>	27.06.2024
<i>mit</i>	71.000,00 €
<i>in Worten</i>	Einundsiebzigtausend Euro

Anmerkung

Gesondert zu bewertendes Zubehör wurde zum Ortstermin nicht festgestellt.

xxx, den 31.07.2024

Sachverständiger

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine
Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit meiner schriftlichen Zustimmung
gestattet.