

Sachverständigenbüro Michel

Grundstücks- und Gebäudebewertung

Sachverständigenbüro Michel, 98724 Neuhaus/Rwg.



Renate Michel, Dipl.-Phys.

von der IHK Südthüringen öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Wertermittlung von Grundstücken und Gebäuden;

Mitglied im Gutachterausschuss der Landkreise Saalfeld-Rudolstadt und Sonneberg sowie des IIm-Kreises



WERTGUTACHTEN

über den Verkehrswert gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

Gutachten Nr.: **WE 2311 RM**

**Betreff: Zwangsversteigerungsverfahren
anhängig beim Amtsgericht Sonneberg**

AZ: K 28/23

Objekt:



Wohnanwesen

Ernst-Thälmann-Str. 13

98678 Eisfeld

OT Sachsenbrunn

Grundstück: **Fl.St.Nr. 298/4** (zu 297 m²), Gemarkung Schwarzenbrunn

Zweck des Gutachtens: Ermittlung des Verkehrswertes zum aktuellen Zeitpunkt für die Zwecke des Zwangsversteigerungsverfahrens

Wertermittlungsstichtag: 16.11.2023 (=Tag der Ortsbesichtigung)

Gutachten vom: 29.12.2023

Ermittelter Verkehrswert des Wohnanwesens (s. S. 21):

63.000 €

Dieses Gutachten umfasst 21 Text- und 17 Anlageseiten, also insgesamt 38 Blätter.
(Inhaltsverzeichnis siehe Seite 2)

Inhaltsverzeichnis:

1	Allgemeines und Grundlagen des Gutachtens:.....	3
1.1	Beteiligte, Sachverhalt, Auftrag:.....	3
1.2	Grundlagen für das Gutachten:.....	3
2	Beschreibung des Wertermittlungs-Objektes:.....	4
2.1	Grundstücksbeschreibung:.....	4
2.1.1	Lage des WE-Anwesens:.....	4
2.1.2	Grundstücksbeschreibung:.....	5
2.2	Bauliche Anlagen (Gebäude/Außenanlagen/Bewuchs):.....	6
2.2.1	Baubeschreibung Wohnhaus mit Anbau:.....	6
2.2.2	Baubeschreibung Schuppenanbau:.....	10
2.2.3	Reihengaragen:.....	10
2.2.4	Außenanlagen:.....	11
3	Wertermittlung:.....	11
3.1	Grundlagen:.....	11
3.1.1	Definition des Verkehrswertes:.....	11
3.1.2	Wertermittlungsverfahren:.....	11
3.2	Bodenwertermittlung (gemäß §§ 40 - 45 ImmoWertV 2021):.....	12
3.2.1	Grundlagen der Bodenwertermittlung:.....	12
3.2.2	Bodenwertermittlung:.....	13
3.3	Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV 2021):.....	13
3.3.1	Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten:.....	13
3.3.2	Ermittlung objektspezifische Restnutzungsdauer:.....	15
3.3.3	Ermittlung des vorläufigen Gebäudesachwertes:.....	16
3.3.4	Marktanpassung.....	18
3.3.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG):.....	18
3.3.6	Zusammenfassung marktangepasster Sachwert:.....	19
3.4	Verkehrswert:.....	20
3.4.1	Ermittelte Werte:.....	20
3.4.2	ZUSAMMENFASSUNG VERKEHRSWERT:.....	21
4	Schlussbemerkungen:.....	21
5.	Anlagen:	
	Anlage 1: Literatur, Rechts- und Verwaltungsvorschriften, Abkürzungen.....	22
	Anlage 2: Straßenkarte.....	23
	Anlage 3: Ortsplan Sachsenbrunn.....	24
	Anlage 4: Auszug aus Liegenschaftskarte.....	25
	Anlage 5: Grundrisskizze EG.....	26
	Anlage 6: Grundrisskizze OG.....	27
	Anlage 7: Bautechnische Berechnungen.....	28
	Anlage 8: 18 Fotos.....	30

1 Allgemeines und Grundlagen des Gutachtens:

1.1 Beteiligte, Sachverhalt, Auftrag:

Auftraggeber für die Wertschätzung ist das Amtsgericht Sonneberg - Zwangsversteigerung -, Untere Marktstraße 2 in 96515 Sonneberg.

Der Auftrag wurde erteilt mit Beschluss des Gerichtes vom 22.09.2023 Der Zwangsversteigerungsvermerk ist unter der Geschäftsnummer AZ. K 28/23 beim Amtsgericht Sonneberg vermerkt und wurde am 25.08.2023 im Grundbuch von Schwarzenbrunn, Blatt 246, eingetragen.

Auftragsgemäß soll der Verkehrswert gemäß § 194 BauGB für Zwecke der Zwangsversteigerung zum aktuellen Zeitpunkt ermittelt werden. Als Wertermittlungsstichtag wird der Zeitpunkt der Ortsbesichtigung, also der 16.11.2023, festgelegt.

1.2 Grundlagen für das Gutachten:

Ortsbesichtigung:

Ortstermin: Dienstag, den 16.11.2023;
der Eigentümer war anwesend;

Grundlagen für das Gutachten:

- Recherchen der Sachverständigen zu Baurecht bei Stadtverwaltung Eisfeld;
- Straßenkarte, Ortsplan und Flurkartenauszug aus: <http://www.geoproxy.geoportal-th.de/geoclient/control>);
- Grundbuchauszug Blatt 246 vom 25.08.2023;
- Übergebene Wohnflächenberechnung des Maklers ca. aus 2011
- es lagen keine Baupläne o.ä. vor;
- Übergebene Fotos des WE-Objektes vom 19.11.2023 nach erfolgtem nachträglichen Aufräumen durch Eigentümerfamilie;
- Übergebene Unterlagen des Eigentümers zum Erwerbsvorgang ca. aus 2011 sowie aktuellen Verkaufsabsichten;
- Hinweis: Die im Gutachten zur Anwendung gebrachten Gebäudemaße sowie die ermittelten bautechnischen Berechnungen (BGF, Wfl., u.ä.) basieren auf dem eigenen örtlichen Grobaufmaß unter Beachtung der übergebenen Wohnflächenangaben aus 2011; sie stellen eine hinreichende Genauigkeit im Rahmen dieser Wertermittlung dar, die aber keinen Anspruch auf Detailgenauigkeit erheben.
- Die Regeln der Bewertungslehre, welche auf den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften und auf der allgemein anerkannten Gutachterpraxis basieren, siehe hierzu auch die einschlägige Literatur sowie die gesetzlichen Vorschriften gemäß Aufstellung in Anlage 1 zu diesem Gutachten;

2 Beschreibung des Wertermittlungs-Objektes:

2.1 Grundstücksbeschreibung:

Hinweis zu Rechtsverhältnissen lt. Grundbuch:

Lt. übergebenem Grundbuchauszug (Amtsgericht Hildburghausen, Grundbuch von Schwarzenbrunn, Grundbuchblatt 246) ist in Abt. II allein der aktuelle Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen.

Es sind hier also keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Haus-Nummer in der Lagebezeichnung im Bestandsverzeichnis „Ernst-Thälmann-Str. 8“ zwischenzeitlich nicht mehr korrekt ist; sie wurde im Zusammenhang mit der Eingemeindung von Sachsenbrunn in die Stadt Eisfeld geändert in Haus-Nr. „13“.

2.1.1 Lage des WE-Anwesens:

Objektanschrift: Ernst-Thälmann-Str. 13 in 98678 Eisfeld OT Sachsenbrunn

Ort / Politische Struktur: Stadt **Eisfeld** (mit den weiteren Ortsteilen: Bockstadt-Herbertswind, Friedrichshöhe, Harras, Heid, Hirschendorf, Saargrund, Sachsenbrunn (mit Schwarzenbrunn, Sachsendorf), Schirnrod, Stelzen, Tossenthal, Waffenrod/Hinterrod und Weitesfeld.);
 Eisfeld - mit Aufgaben eines Grundzentrums - im Landkreis Hildburghausen; Freistaat Thüringen;
 die frühere selbständige Gemeinde Sachsenbrunn wurde 2019 in die Stadt Eisfeld eingegliedert;

Bevölkerungsentwicklung (lt. Statist. Landesamt Thüringen):

Stadt Eisfeld:			im Vergleich: Landkreis Hildburghausen gesamt:	
zum Stand vom:	Einwohner gesamt:	Einwohner älter 64 J. (= Anteil):	Einwohner gesamt:	Einwohner älter 64 J. (= Anteil):
31.12.2022	7.412	1.879 (= 25,4 %)	61.926	16.469 (= 26,6 %)
31.12.2019:	7.561	1.897 (= 25,1 %)	63.197	16.074 (= 25,4 %)
01.01.2019: Eingemeindung von Sachsenbrunn				
Gemeinde Sachsenbrunn:				
31.12.2018	2.029	514 (= 25,3 %)		
31.12.2012:	2.136	478 (= 22,4 %)		

im 3-Jahres-Zeitraum (2019 bis 2022) in Eisfeld Bevölkerungsrückgang um ca. 2 % (somit etwa ähnlich wie der Durchschnitt des gesamten Landkreises Hildburghausen von ca. 2 %); der Eisfelder Senioren-Anteil ist dafür etwas niedriger als im Landkreis-Durchschnitt; die Gemeinde Sachsenbrunn hatte im 6-Jahres Zeitraum (2012 bis 2018) einen Bevölkerungsrückgang von ca. 5 %;

Landschaft: die Kleinstadt Eisfeld liegt im fränkisch geprägten Süden Thüringens an der Thüringer Porzellanstraße;
 der Ortsteil Sachsenbrunn befindet sich im oberen Werra-Tal, im südlichen Vorland des Übergangsbereichs zwischen Thüringer Wald und Thüringer Schiefergebirge bzw. zum Schalkauer Plateau, Höhenlage etwa 465 ü.NN;

Lagebeschreibung

Verkehrslage: durch Sachsenbrunn führt die Bundesstraße B 281, nahegelegener Autobahnanschluss A73 (Eisfeld) ca. 7 km entfernt bzw. weitere Bundesstraßen B4 und B 89 (Eisfeld) ca. 5 km entfernt; Regionalbahnanschluss in Eisfeld; Bus- / Schulbusverbindungen (Eisfeld, Neuhaus) vorhanden;
Insgesamt durchschnittliche Verkehrslage zu regionalen und überregionalen Verkehrswegen,

Entfernung zu nächstgelegenen Orten/Städten:

- Coburg ca. 30 km
- Hildburghausen ca. 20 km
- Suhl ca. 34 km

Infrastruktur in Sachsenbrunn: Kindergarten, Grundschule, Sportpark, Kirche, Ärzte, Gaststätten, Landgasthof, Mürmelmuseum, Tanzlinde, einfache Versorgung (Bäcker, Fleischer) und einzelne Klein- / Handwerksbetriebe in Sachsenbrunn gegeben; Regelschule in Eisfeld, Gymnasium in Schleusingen bzw. Hildburghausen; umfassendere Versorgung in den umliegenden Städten;

Lage im Ort: im normalen Ortsbereich an einer Seitenstraße gelegen;

Objektumfeld/Nachbargrundstücke: i.W. hier umliegende Wohnbebauung beidseitig der Straße;

Lärm- oder Geruchsimmissionen: keine wesentliche Beeinträchtigungen;

Belichtungsverhältnisse: normal;

Wertung der Lagekategorie: örtlich normale Wohnlage in der kleinen ländlichen Gemeinde Sachsenbrunn

2.1.2 Grundstücksbeschreibung:

Grundstück: **Fl.St.Nr. 298/4**, Gemarkung Schwarzenbrunn

Größe: 297 m²

Grundstücksform: etwa trapezförmig;

Abmessungen: ca. (9 bis 12)m x (27 bis 29)m;

Oberfläche: etwa eben (Höhenlage WE-Grundstück: ca. 487 m ü.NN);

Nutzung: Bebauung mit Wohnhaus und Garagen; Nutzung für reine Wohnzwecke;

Zugang zu öffentl. Verkehrsflächen: ist durch die Lage an der öffentlichen Straße „Ernst-Thälmann-Straße“ gegeben, Straßenfront: ca. 27 m;

Bodenverhältnisse: nach Augenschein normale Standfestigkeit, nähere Untersuchungen wurden nicht durchgeführt

Baulandqualität, Entwicklungszustand des Grundstücks:

- lt. Auskunft Bauamt Eisfeld besteht für Sachsenbrunn kein Flächennutzungsplan, das Anwesen liegt in einem unbeplanten Innenbereich; somit Bauland gemäß § 34 BauGB;
- Aufgrund der tatsächlichen Bebauung und Nutzung sowie den baurechtlichen Gegebenheiten ist das Anwesen als baureifes Land (gemäß § 3 ImmoWertV 2021) einzustufen;

Grundstücksbeschreibung:

Maß der baulichen Nutzung des Grundstückes (überschlägige Ermittlung):
hier intensivere Grundstücksausnutzung:
Grundflächenzahl (GRZ) (nur Überbauung mit Gebäuden):
ca. $186 \text{ m}^2 : 297 \text{ m}^2 = 0,63$

Erschließung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen:

- ausgebaute öffentliche Straße mit Straßenbeleuchtung und teilweise Gehsteig;
 - lt. Angabe private Kleinklärrube mit Überlauf;
 - Wasseranschluss;
 - Stromanschluss;
 - Telefonanschluss;
 - private Sat-Schüssel;
 - lt. Angabe ist hier kein Gasanschluss vorhanden;
- Das Anwesen ist im ortsüblichen Rahmen erschlossen.

Hinweis zu den Grundstücksgrenzen: es wurde keine Untersuchung der Übereinstimmung von Nutzungs- mit den Eigentumsgrenzen der Flurstücke vorgenommen;

Baulasten: lt. vorliegendem Schreiben Bauamt LRA Hildburghausen vom 29.08.2023 besteht auf dem WE-Anwesen keine Baulasteintragung;

Denkmalschutz: lt. vorliegendem Schreiben der Denkmalschutzbehörde im LRA Hildburghausen vom 31.08.2023 liegt für das WE-Objekt keine Eintragung im Denkmalsbuch vor;

Flurbereinigungsverfahren: lt. vorliegendem Schreiben des TLBG Flurbereinigungsbereich Meiningen vom 05.09.2023 ist für den Bereich mit dem WE-Anwesen kein Flurbereinigungsverfahren anhängig;

2.2 Bauliche Anlagen (Gebäude/Außenanlagen/Bewuchs):

2.2.1 Baubeschreibung Wohnhaus mit Anbau:

Baujahr: unbekannt, geschätzt ca. 1923;
Nutzung Teilbereiche EG als Verkaufsraum (Laden);
2011 Erwerb durch aktuellen Eigentümer;

Sanierung / Modernisierung (lt. Angabe und nach augenscheinlicher Einschätzung):
etwa 1970er Jahre: Dacheindeckung, Erneuerung der massiven Giebelwand (Nordostseite); Errichtung Dachterrasse, Holzterrasse zu OG;
etwa nach 1990: Umstellung Warmluftofen auf Ölbeheizung; 2 neue Holz-Iso-Fenster im Laden EG;
ca. 2011: Erneuerung der sonstigen Fenster, Einbau neue Windhager-Zentralheizung im ehemaligen Verkaufsraum EG mit Anschluss der EG- und OG-Wohnräume; 3 neue Kunststoff-Außentüren;
2 neue Bäder OG und EG;

Wesentliche Gebäudemerkmale:

- Bauweise / Architektur: freistehendes Wohnhaus in überwiegender Fachwerkbauweise mit rückseitigem Massivanbau und Dachterrasse;
- Vollgeschosse: 2-geschossig (EG, OG);
- Dach: Satteldach (teilw. einfach ausgebaut);
- Unterkellerung: teilweise unterkellert;
- Gebäudeform: rechteckig;
- Abmessungen: ca. $12,00 \text{ m} \times 7,60 \text{ m} + 7,50 \text{ m} \times 3,10 \text{ m}$
- Überbaute Fläche: ca. 114 m^2 ;

Baubeschreibung Wohnhaus:

Grundrissgestaltung, Raumanordnung:

straßenseitiger Hauszugang EG zu mittigem Flur / Treppenhaus (KG bis DG), jeweils umliegende Wohnräume im EG und OG, teilw. als Durchgangszimmer; DG gering ausgebaut; teilw. Unterkellerung unter dem ehemaligem Ladenbereich; rückseitiger Massivanbau EG mit jeweils Hinterausgang zu seitlichem Lagerschuppen und zu Hofbereich mit den Garagen; Anbau mit überdachter Dachterrasse OG;

Nutzung, Funktionsbereiche, Wohn-/Nutzfläche (überschlägige Ermittlung gem. WoFIV auf Basis des eigenen örtlichen Grobaufmaßes unter Beachtung der vorgelegten Wohnflächenangaben; siehe Anl. 7):

EG: Flur, 2 Zimmer, Küche, Dusche/WC, Toilette:	45,93 m ²
OG: Flur, Innenflur, 3 Zimmer, Bad, kl. Raum:	72,03 m ²
Dachterrasse (ca. 25,20 m ²), hierzu x ¼:	<u>6,30 m²</u>
	<u>= 78,33 m²</u>
Wohnfläche gesamt:	ca. 124,26 m ²
Wohnfläche gesamt, gerundet:	ca. 124,00 m²
	=====

weiterhin: Dachboden;

DG: Zimmer (unbeheizt, ca. 12 m²)
EG: Waschküche (ca. 10 m²), Heizraum (ehemaliger Laden, ca. 26 m²),
Hinterraum (ca. 8 m²);
KG: 2 Kellerräume;

Bruttogrundfläche BGF (überschlägige Ermittlung gemäß DIN 277) (siehe Anl. 7):

BGF Gesamtgebäude, gerundet: **ca. 342,00 m²**
=====

Lichte Raumhöhen: KG: ca. 1,90 m

EG: ca. 2,42 m – 2,50 m
OG: ca. 2,45 m
DG: ca. 2,11 m

Sonstige Bauteile: - Dachterrasse über rückseitigem Anbau (einfache ältere Stahlrohrstützkonstruktion mit flachem Holzpultdach und Wellpolyesterplatteindeckung; Wände mit älterem Metallgeländer sowie provisorischen Holz-/ Kunststofffenstern bzw. mit einfachen Kunststoffwellplatten verkleidet, Massivboden mit Terrazzoplattenbelag);
- 2 straßenseitige kurze massive Hauseingangsstufen mit jeweils seitl. Stützmauern, einfachste verglaste Stahlrahmen-Überdachung (ohne verbleibenden Wertansatz);
- nicht mehr genutzter Warmluftofen;
- ältere Einbauküche EG (aus 2. Hand - ohne verbleibenden Wertansatz);

Bauausführung und Ausstattung (lt. Angabe / nach äußerem Augenschein):

a) Rohbau:

Konstruktion, Bauart: freistehendes Wohnhaus in überwiegender Fachwerkbauweise;

Wände: KG: Natursteinmauerwerk; ab EG: Fachwerkwände;
rückseitiger Anbau EG sowie nordöstliche Giebelwand in Massivbauweise (im DG mit sichtbarem Hohlblocksteinmauerwerk);

Fassade: 2 Seiten mit teilw. älterer Naturschieferverkleidung, Rückseite und teilw. Giebelseite mit Asbestschieferverkleidung; Anbau und 1 Giebelwand mit Putzfassade; Klinkersockel bzw. Naturstein;

Baubeschreibung Wohnhaus:

- Dach: Satteldachkonstruktion in zimmermannsmäßiger Ausführung, mit Latung und Dachsteineindeckung;
Dachrinnen/Abläufe/sonst. Einblechungen: Blech;
Terrasse mit älterer Wellpolyesterplatteneindeckung;
- Schornsteine: 2 einzügige Schornsteine;
- Decken: rückseitiger Anbau sowie KG mit Stahlträger-Massivdecke (KG mit Stahlunterzügen); ab EG mit Holzbalkendecken;
- Treppen: - zu OG: gerade Holzwangentreppe mit Holzgeländer;
- zu KG: schmale Massivtreppe mit Fliesenbelag;
- zu DG: gerade Holzwangentreppe (eingehaust);
- 2 äußere massive Hauseingänge mit jeweils 4 Betonstufen, seitlichen Stützmauern und provisorischen Überdachungen);

b) Ausbau, Ausstattung:

- Innenwandflächen: Putz, vereinzelt auch Gipskarton, mit Tapeten / Anstrich; im EG teilw. mit Lamperie (im Flur: Fliesen, im Wohnzimmer: Paneelen);
- Deckenuntersichten: i.W. Putz mit Tapeten / Anstrich; vorrangig im EG vielfach mit alter Kunststoffplatten- bzw. Styroporplatten-Deckenverkleidung;
- Verfließungen: Bad EG und OG mit moderner Vollverfliesung; Toilette EG und früheres Bad DG mit älteren Wandverfließungen (etwa 1,20 m hoch); ältere Fliesenspiegel in: Küche und ehem. Laden EG; ältere Ofenkacheln in Waschküche EG, Klinkersockel im hinteren Flur EG;
- Fußböden: EG: Stabparkett (2 Zimmer); älterer Fliesenbelag (Flur, Toilette, ehem. Laden); junger Fliesenbelag (Bad); PVC-Belag (Küche); Terrazzoplaten (Waschküche, teilw. im hinteren Flur);
OG: Holzdielung, teilw. mit PVC- bzw. Teppichbelägen, Bad mit Fliesenbelag; Terrasse über Massivdach Anbau mit Terrazzoplaten;
DG: Holzdielung;
KG: einfacher Betonboden;
- Fenster: überwiegend jüngere Kunststofffenster und Isolierverglasung (BJ ca. 2011) teilw. mit Rollläden; im ehemaligen Ladenraum EG mit Holz-Iso-Fenster Isoplan; hinterer Raum EG mit Glasbausteinfenster; Fensterbänke innen mit Werzalit, außen: Blech;
- Außentüren: 3 junge teilverglaste Kunststoffaußentüren, Haustür mit Mehrfachverriegelung; überalterte teilverglaste DDR-Haustür zu ehem. Laden (ist innen provisorisch verschlossen); vollverglaste Kunststoff-Terrassentür OG;
- Innentüren: weitgehend ältere Standardtüren mit Umfassungszargen und mit glatten bzw. teilverglasten Türblättern; junge Badtür OG;
- Heizung: Holz-Zentralheizung (Windhager SilvaWIN Klassik, eingebaut ca. 2011), mit 1000-l-Windhager-Pufferspeicher CaloWIN; Küche EG mit Holz-Küchenherd (Pfeilhammer); der weiterhin vorhandene ältere und ehemals ölbeheizte Warmluftofen (mit Schächten zu umliegenden Räumen) ist nicht mehr in Betrieb;
- Holzlager: im Heizraum bzw. im rückseitigen Flur;
- Warmwasserversorgung: zentral über Heizung (separater 160 l-Boiler Cosmo):

Baubeschreibung Wohnhaus:

- Sanitär: - Bad EG (guter, durchschnittl. Standard): Eckrunddusche, Wand-WC, Waschbecken;
- Küche EG (einfacher Standard): Spüle;
- Waschküche EG (einfacher Alt-Standard): Doppelspüle (Kaltwasseranschluss);
- Toilette EG (einfacher Alt-Standard): Stand-WC, Waschbecken mit Kaltwasseranschluss;
- Bad OG (guter durchschnittl. Standard): mit Wanne, Wand-WC, Eckrunddusche, Waschtischschrank;
- Elektro: einfache und weitgehend ältere Ausstattung mit Brennstellen / Steckdosen / Elektroinstallationen; mit getrennten Sicherungs-/Zählerkasten für EG und OG;
- Gebäudeenergiepass: liegt nicht vor;
- Barrierefreiheit: durch die konstruktionsbedingt vorhandenen Eingangs- und Haus-treppen bestehen entsprechende Einschränkungen der Barrierefreiheit im Wohnbereich EG und OG;
- Inventar: - ältere Einbauküche aus 2. Hand (hier nur provisorisch aufgebaut);
- ansonsten vielfaches Mobiliar im weitgehend älterem bzw. überaltertem Gesamtzustand;
- insgesamt ist hierfür kein verbleibender Wertansatz erkennbar;
- Nutzung: das Wohngebäude ist zum WE-Stichtag schon länger unbewohnt;

Baulicher Zustand/Mängel/Schäden (visuell erkennbar):

- Sanierungsbedarf der straßenseitigen alten Naturschieferfassade mit mehreren Fehlstellen;
- überalterte Eingangstreppe zu den 2 straßenseitigen und den seitlichen Hauszugängen (teilw. abgeplatzte Massivstufen bzw. lockerer Fliesenbelag am Seiteneingang; desolates, rissiges seitliches Stütz-mauerwerk mit teilw. losen Steinen, gerissener Abdeckplatte u.ä.; desolates einfache Stahlrahmenüberdachung mit vielfach fehlender Verglasung);
- völlig überalterte Außentür zum ehem. Laden;
- Anstrichbedarf der äußeren Holzbauteile incl. der 2 Holzfenster;
- 1 Rollladen ist defekt;
- Zimmer im DG ohne Heizungsanschluss, hier teilw. größere Wand-putzschäden (Risse, Abplatzungen) im Schornsteinbereich;
- verbliebene erhebliche Versottungserscheinungen (großflächige Braunverfärbungen im Innenflur und Schlafzimmer OG um den Schornsteinbereich (lt. Angabe wurde hier zwischenzeitlich der Schornsteinkopf erneuert; ggf. bedarf es noch weiterer Sanierungen nach Rücksprache mit Schornsteinfeger);
- vielfach überalterte und stark abgenutzte Bodenbeläge (z.B. Hausflur EG mit einzelnen abgeplatzten Fliesen, alle PVC- und Teppichbeläge sind abgenutzt und verschmutzt; unterschiedliche alte Fliesen und provisorische PVC-Abdeckungen im Laden; hinterer Flur mit teilw. fehlendem Bodenbelag);
- 1 kleiner Raum im OG (ehemaliges Bad) im einfachen Rohbau-Altzustand (hier mit alten Wandfliesen, rohe alte Holzdielung, die teilweise morsch ist, u.ä.);
- teilw. noch vorhandene Restbauleistungen an den in 2011 eingebauten Türen und Fenster (Fertigstellung der Fenster-/Türenanschlüsse an Wandbereichen u.ä.);
- Dachterrasse mit sehr provisorischen, älteren Wandverkleidungen;

Baubeschreibung Wohnhaus:

- Keller mit rostigen Stahldeckenträgern sowie stärkerer Kondenswasserbildung;
- im DG mit einigen sichtbaren Anobienfraßschäden durch Hausbock bzw. Holzwürmer an Dachhölzern;
- insgesamt sind im Haus noch vielfaches Mobiliar, sowie im DG auch Bauteile / Bauschutt, und sonstiges Inventar vorhanden, das einer Beräumung bedarf, weiterhin besteht grundhafter Reinigungsbedarf;
- konstruktionsbedingt ist von gewissen Einschränkungen der Barrierefreiheit durch die vorhandenen Treppen auszugehen;
- teilw. vorhandene ältere Asbestfassade mit späterem erhöhten Entsorgungsaufwand;

Gesamtzustand: älteres Wohnhaus in überwiegender Fachwerkbauweise, mit rückseitigem Massivanbau und überdachter Dachterrasse; ca. 2011 mit einzelnen wesentl. Modernisierungen (Fenster, 3 Außentüren, 2 Bäder, Heizung), insgesamt aber sonst eher einfacher Baustandard und sehr einfacher Ausstattungsstandard; mit erheblichen Abnutzungen und ungepflegtem Gesamtzustand; es bedarf einer Entsorgung des vorhandenen Mobiliars / Inventars / Hausrat / Müll u.ä. sowie Reinigungsarbeiten;

2.2.2 Baubeschreibung Schuppenanbau:

Kurzbeschreibung: einfacher älterer Massivschuppen (1 Raum), der unmittelbar an die westliche Hausecke angebaut ist;
flaches Holzpulldach mit Preolitschindeleindeckung, Dachrinne, Fassadenputz, einscheibiges altes Holzfenster, Betonboden, einf. provisorische Deckenplattenverkleidung; 2-flügliges altes Holzgaragentor sowie einfaches niedriges Holzschiebetor an Rückseite;
Raum mit unterschiedlichem Fußbodenniveau – 2 Differenzstufen;

Baujahr: unbekannt, geschätzt: ca. 1950

Abmessungen ca.: 5,35 m x 3,25 m + 2,85 m x 1,10 m = rd. 21 m²

Mängel / Schäden (visuell erkennbar): größerflächige Wandputzschäden zu Wohnhaus hin, ältere Nässe Spuren an provisorischer Deckenplattenverkleidung; unterschiedl. Fußbodenniveau; ältere einfache Tore / Fenster;

Verbleibender Zeitwert gesamt, überschlägig eingeschätzt: ca. 1.000,00 €
=====

2.2.3 Reihengaragen:

Kurzbeschreibung: 3 jüngere Metall-Fertigaragen als 1 Doppelgarage und 1 Einzelgarage; Wände und Dach als Trapezblechkonstruktion auf Betonsockel, Doppelgarage mit mittigen Stahlstützpfosten; mit 3 Metallkipptoren; Betonboden; Blechfassade mit Anstrich / Spritzputz; Dachrinne;

Baujahr: unbekannt, geschätzt: ca. 1993

Abmessungen ca.: 9,20 m x 5,50 m = rd. 51 m²

Mängel / Schäden (visuell erkennbar): teilw. rostige Metallstützpfosten, einzelne Farbablätzungen an Toren bzw. äußeren Metallteilen

Nutzung: lt. Angabe ist sind 2 Garagenbereiche vermietet (ohne Mietvertrag);

2.2.4 Außenanlagen:

Die Außenanlagen sind im sehr einfachen Rahmen ausgeführt, im Wesentlichen sind folgende Bestandteile zu nennen:

- seitliche Zufahrt zu Schuppenanbau, teilw. mit Bitumen- bzw. einfachem Schotterbelag befestigt;
- östlicher Hofbereich mit vielfach unebenen und teilw. abgesenktem Betonsteinpflaster vor den Garagen befestigt (etwa 35 m²);
- ältere Kleinklärgroble (Beton, mit überalterter, schadhafter Betonabdeckung) im seitlichen Hofbereich vor Hintereingang zwischen Haus und Garagen;
- sonstiger schmaler Grundstücksbereich hinter und neben den Fertiggaragen als Grünfläche mit niedriger Mauerabtrennung, teilw. Holzlatzenzaun;
- schmaler Grundstücksbereich vor dem Wohnhaus mit Betonsteinpflaster befestigt;
- sonstige Ver- und Entsorgungsanlagen im Grundstück;

Insgesamt einfacher und eher ungepflegter Gesamtzustand.

3 Wertermittlung:

3.1 Grundlagen:

3.1.1 Definition des Verkehrswertes:

Auftragsgemäß wird nachstehend der Verkehrswert ermittelt, welcher in § 194 BauGB wie folgt definiert ist:

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

3.1.2 Wertermittlungsverfahren:

a) Allgemein:

Gemäß § 6 ImmoWertV 2021 sind grundsätzlich zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

- Vergleichswertverfahren: Vergleich mit Objekten, welche mit ihren wesentlichen Merkmalen mit dem Bewertungsobjekt soweit wie möglich übereinstimmen.
- Sachwertverfahren: Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz bei der Wertbeurteilung im Vordergrund steht. Der Sachwert wird ermittelt aus dem Bodenwert, dem Wert der baulichen Anlagen (Gebäude, Außenanlagen etc.) und der sonstigen Anlagen (Bewuchs, Garten etc.).
- Ertragswertverfahren: Anwendung, wenn die Erzielung von Mieten und sonstigen Erträgen aus dem Grundstück von vorrangiger Bedeutung ist (z.B. Mietshäuser, Geschäftsobjekte, Gewerbehallen etc.).

Daneben können aber auch andere Wertermittlungsverfahren angewandt werden, wenn diese zu sachgerechten Ergebnissen führen und sie das Wertbild nicht verzerren.

Wertermittlungsverfahren:

b) Vorgehensweise im vorliegenden Fall:

Der Bodenwert wird auf Basis entsprechender Vergleichswerte bzw. Bodenrichtwerte ermittelt, der dann ggf. aufgrund der konkreten Grundstücksbedingungen anzupassen ist.

Ein-/Zweifamilienhäuser dienen vornehmlich der privaten Lebensgestaltung des Eigentümers. Ein potentieller Erwerber wird also den vorhandenen Substanzwert bei der Wertbildung im angemessenen Rahmen würdigen, so dass deshalb für die Verkehrswertbildung das hierfür dominante Sachwertverfahren zur Anwendung kommt.

Im Herleitungsverfahren werden bereits marktangepasste Faktoren und die objektspezifischen Besonderheiten mit einbezogen; das Ergebnis ist abschließend zu würdigen und der Verkehrswert festzulegen.

3.2 Bodenwertermittlung (gemäß §§ 40 - 45 ImmoWertV 2021):

3.2.1 Grundlagen der Bodenwertermittlung:

Der Bodenwert ist prinzipiell durch die Heranziehung geeigneter Vergleichswerte zu ermitteln. Sofern hierfür keine ausreichende Zahl von Vergleichsfällen zur Verfügung steht, kann die Bodenwertermittlung auch auf der Grundlage von Bodenrichtwerten durchgeführt werden. Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für baureife, altlastenfreie Grundstücke mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Bodenrichtwerte enthalten wertanteilig Erschließungsbeiträge nach BauGB und KAG.

Abweichungen eines zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, insbesondere hinsichtlich des Entwicklungszustandes, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bodenbeschaffenheit, der abgabenrechtlichen Situation und des Grundstückszuschnitts, können dann entsprechende Korrekturen des objektspezifischen Bodenwertes vom Bodenrichtwert bewirken.

Qualitätsstichtag = WE-Stichtag: 16.11.2023.

Nach Auskunft des Gutachterausschusses Schmalkalden (über BORIS-TH) ist folgender **Bodenrichtwert (BRW)** zum 01.01.2022 für den Bereich des WE-Grundstücks der **Gemarkung Sachsendorf (mit Schwarzenbrunn) in der Stadt Eisfeld** ausgewiesen:

BRW-Nr.:	233055
BRW:	22,00 €/m²
Vorgaben des Richtwertgrundstückes:	
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Beitragsrechtl. Zustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB + Thür KAG
Nutzungsart:	Mischgebiet
Bauweise:	offen
Fläche:	800 m ²

Die Erschließungsbeiträge gemäß BauGB und Thüringer Kommunalabgabengesetz KAG sind im o.g. Bodenrichtwert für Bauland bereits mit enthalten, so dass hier ggf. tatsächlich erhobene Beiträge nicht mit einbezogen werden müssen.

Bei den Bodenrichtwerten handelt es sich stets um stichtagsbezogene Durchschnittswerte, so dass Abweichungen von wertrelevanten Faktoren gesondert zu berücksichtigen sind.

3.2.2 Bodenwertermittlung:

Das WE-Grundstück liegt an einer Nebenstraße im normalen Ortsbereich der Gemeinde Sachsenbrunn. Der Bodenrichtwert, der für den gesamten Ortsbereich von Sachsenbrunn gilt (ohne Sondergebiete und junge Wohnbaugebiete), kann somit auch für das hier vorhandene Wohngrundstück als angemessen zugeordnet werden. Seine Grundstückfläche von 297 m² ist dabei deutlich kleiner als die Vorgabe des Richtwertgrundstückes. Daher bedarf es einer Anpassung, die aufgrund der damit auch intensiveren Grundstücksbebauung (GRZ = 0,63) mit einem Zuschlag von ca. 10 % (= Faktor 1,10) auf den Bodenrichtwert beurteilt wird.

Bodenwert des Fl.St.Nr. 298/4 zum WE-Stichtag 16.11.2023:

$$297 \text{ m}^2 \times 22,00 \text{ €/m}^2 \times 1,10 = 7.187 \text{ €}$$

=====

3.3 Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV 2021):

3.3.1 Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten:

a) Wohnhaus:

Für das hier teilw. unterkellerte und nur teilw. im DG ausgebaute Wohnhaus (EG, OG) wird eine Zuordnung zu den modellhaften Normalherstellungskosten vorgenommen, die gemäß NHK-2010-Vorgabe lt. Anlage 4 ImmoWertV 2021 die nachfolgenden Ausgangsdaten aufzeigt:

NHK2010 für freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser:

2. KG, EG, OG, DG nicht ausgebaut						
Standardstufe		1	2	3	4	5
freistehende EFH ³	1.12	570	635	730	880	1100
Doppel- u. Reihenhäuser	2.12	535	595	685	825	1035
Reihenmittelhäuser	3.12	505	560	640	775	965
3. EG, nicht unterkellert, Flachdach oder flach geneigtes Dach						
Standardstufe		1	2	3	4	5
freistehende EFH ³	1.23	920	1025	1180	1420	1775
Doppel- u. Reihenhäuser	2.23	865	965	1105	1335	1670
Reihenmittelhäuser	3.23	810	900	1035	1250	1560
4. EG, OG, nicht unterkellert, DG voll ausgebaut						
Standardstufe		1	2	3	4	5
freistehende EFH ³	1.31	720	800	920	1105	1385
Doppel- u. Reihenhäuser	2.31	675	750	865	1040	1300
Reihenmittelhäuser	3.31	635	705	810	975	1215

Berechnung zur Anpassung NHK an Ausstattungsstandard:

		Standardstufe					Wägungsanteil (in %)	gewogener Standard:
		1	2	3	4	5		
Außenwände:		1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23	0,23
Dach:		0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	15	0,30
Fenster + Außentüren		0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	11	0,33
Innenwände und -türen		0,50	0,50	0,00	0,00	0,00	11	0,17
Decken + Treppen		0,30	0,70	0,00	0,00	0,00	11	0,19
Fußböden		0,00	0,90	0,10	0,00	0,00	5	0,11
Sanitäreinrichtungen		0,00	0,00	0,70	0,30	0,00	9	0,30
Heizung		0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	9	0,27
Sonst. techn. Ausst.		0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	6	0,12
somit objektspezif. Standard:		1,8	4,1	2,8	0,3	0,0	= i.M.:	2,02

Kostenkennwerte für Gebäudeart:	1.12	570 €/m ² BGF	635 €/m ² BGF	730 €/m ² BGF	880 €/m ² BGF	1.100 €/m ² BGF	
Außenwände:		1,00 x	23 % x	570 €/m ² =	131 €/m ²	= 131 €/m ²	
Dach:		1,00 x	15 % x	635 €/m ² =	95 €/m ²	= 95 €/m ²	
Fenster u. Außentüren		1,00 x	11 % x	730 €/m ² =	80 €/m ²	= 80 €/m ²	
Innenwände und -türen		0,50 x 0,50 x	11 % x 11 % x	570 €/m ² = 635 €/m ² =	31 €/m ² 35 €/m ²	= 66 €/m ²	
Deckenkonstr. und Treppen		0,30 x 0,70 x	11 % x 11 % x	570 €/m ² = 635 €/m ² =	19 €/m ² 49 €/m ²	= 68 €/m ²	
Fußböden		0,90 x 0,10 x	5 % x 5 % x	635 €/m ² = 730 €/m ² =	29 €/m ² 4 €/m ²	= 33 €/m ²	
Sanitäreinrichtungen		0,70 x 0,30 x	9 % x 9 % x	730 €/m ² = 880 €/m ² =	46 €/m ² 24 €/m ²	= 70 €/m ²	
Heizung		1,00 x	9 % x	730 €/m ² =	66 €/m ²	= 66 €/m ²	
Sonst. techn. Ausstattung		1,00 x	6 % x	635 €/m ² =	38 €/m ²	= 38 €/m ²	
Kostenkennwert (Summe) (objektangepasst: EFH KG, EG, DG):							647 €/m²

Kostenkennwerte für Gebäudeart:	1.23	920 €/m ² BGF	1.025 €/m ² BGF	1.180 €/m ² BGF	1.420 €/m ² BGF	1.775 €/m ² BGF	
Außenwände:		1,00 x	23 % x	920 €/m ² =	212 €/m ²	= 212 €/m ²	
Dach:		1,00 x	15 % x	1.025 €/m ² =	154 €/m ²	= 154 €/m ²	
Fenster u. Außentüren		1,00 x	11 % x	1.180 €/m ² =	130 €/m ²	= 130 €/m ²	
Innenwände und -türen		0,50 x 0,50 x	11 % x 11 % x	920 €/m ² = 1.025 €/m ² =	51 €/m ² 56 €/m ²	= 107 €/m ²	
Deckenkonstr. und Treppen		0,30 x 0,70 x	11 % x 11 % x	920 €/m ² = 1.025 €/m ² =	30 €/m ² 79 €/m ²	= 109 €/m ²	
Fußböden		0,90 x 0,10 x	5 % x 5 % x	1.025 €/m ² = 1.180 €/m ² =	46 €/m ² 6 €/m ²	= 52 €/m ²	
Sanitäreinrichtungen		0,70 x 0,30 x	9 % x 9 % x	1.180 €/m ² = 1.420 €/m ² =	74 €/m ² 38 €/m ²	= 112 €/m ²	
Heizung		1,00 x	9 % x	1.180 €/m ² =	106 €/m ²	= 106 €/m ²	
Sonst. techn. Ausstattung		1,00 x	6 % x	1.025 €/m ² =	62 €/m ²	= 62 €/m ²	
Kostenkennwert (Summe) (objektangepasst: EFH EG, DG ausgebaut):							1.044 €/m²

Kostenkennwerte für Gebäudeart:	1.31	720 €/m ² BGF	800 €/m ² BGF	920 €/m ² BGF	1.105 €/m ² BGF	1.385 €/m ² BGF	
Außenwände:		1,00 x	23 % x	720 €/m ² =	166 €/m ²	= 166 €/m ²	
Dach:		1,00 x	15 % x	800 €/m ² =	120 €/m ²	= 120 €/m ²	
Fenster u. Außentüren		1,00 x	11 % x	920 €/m ² =	101 €/m ²	= 101 €/m ²	
Innenwände und -türen		0,50 x 0,50 x	11 % x 11 % x	720 €/m ² = 800 €/m ² =	40 €/m ² 44 €/m ²	= 84 €/m ²	
Deckenkonstr. und Treppen		0,30 x 0,70 x	11 % x 11 % x	720 €/m ² = 800 €/m ² =	24 €/m ² 62 €/m ²	= 86 €/m ²	
Fußböden		0,90 x 0,10 x	5 % x 5 % x	800 €/m ² = 920 €/m ² =	36 €/m ² 5 €/m ²	= 41 €/m ²	
Sanitäreinrichtungen		0,70 x 0,30 x	9 % x 9 % x	920 €/m ² = 1.105 €/m ² =	58 €/m ² 30 €/m ²	= 88 €/m ²	
Heizung		1,00 x	9 % x	920 €/m ² =	83 €/m ²	= 83 €/m ²	
Sonst. techn. Ausstattung		1,00 x	6 % x	800 €/m ² =	48 €/m ²	= 48 €/m ²	
Kostenkennwert (Summe) (objektangepasst: EFH EG, Flachdach):							817 €/m²

Für die angepassten NHK 2010 für das Gesamtobjekt wird eine BGF-anteilige Wertbildung der Kostenkennwerte dieser 3 Gebäudearten vorgenommen, die damit dem vorgefundenen Gebäudetyp entsprechen (prozent. Anteile BGF - siehe Anl. 7):

Summe der Kostenkennwerte zu Geb.-art:	1.12	= 647 €/m ²	x 53%	= 343 €/m ²
Summe der Kostenkennwerte zu Geb.-art:	1.23	= 1.044 €/m ²	x 7%	= 73 €/m ²
Summe der Kostenkennwerte zu Geb.-art:	1.31	= 817 €/m ²	x 40%	= 327 €/m ²

Summe der an WE-Objekt EFH angepassten NHK 2010: = 743 €/m²

a) Garagen:

12. Garagen²⁰				
	Standardstufe			
		3	4	5
Einzelgaragen, Mehrfachgaragen ²¹	14.1	245	485	780
²¹ Standardstufe 3: Fertiggaragen;				
an WE-Objekt angepasste NHK 2010: Metall-Fertigaragen:				245 €/m²

3.3.2 Ermittlung objektspezifische Restnutzungsdauer:

a) Wohnhaus:

Alter: unbekannt, geschätzt etwa 100 Jahre

Aufgrund der Modellkonformität bei Anwendung der durch den Gutachterausschuss ermittelten Sachwertfaktoren sind die dort zur Herleitung verwendeten Ausgangsgrößen auf Basis der NHK 2010 auch hier zum Ansatz zu bringen - hier speziell Anlage 3 SW-RL, also Zuordnung der Gesamtnutzungsdauer auf die festgestellte Standardstufe 1 - 5. Unter Ziff. 3.3.1. wurde ein objektspezifischer Standard von 2.02 ermittelt, dem somit eine objekttypische Gesamtnutzungsdauer zugeordnet wird von: 65 Jahre

Es wurden einzelne Sanierungen / Modernisierungen ca. in 2011 am Wohngebäude durchgeführt (siehe Auflistung unter Ziff. 2.2.1.); somit Verjüngung des Gebäudes und damit Verlängerung der Restnutzungsdauer wie folgt:

WE-Stichtag:	16.11. 2023		
WE-Objekt:	EFH		
Zuordnung der übl. Gesamtnutzungsdauer GND für das WE-Objekt gemäß festgestellter Standardstufe:			
Standardstufe 1	60 Jahre		
Standardstufe 2	65 Jahre	x	65 Jahre
Standardstufe 3	70 Jahre		
Standardstufe 4	75 Jahre		
Standardstufe 5	80 Jahre		

Ableitung der wirtschaftl. RND für Wohngebäude:

Modernisierungselemente:	maximal zu vergebende Punkte:	tatsächl. Punkte:
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0
Modernisierung der Fenster + Außentüren	2	2,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0
Modernisierung der Bäder	2	1,0
Modernisierung d. Innen-ausbaus (z.B. Decken, Fußböden, Treppen)	2	0,0
Wesentl. Verbesserung der Grundrissplanung	2	0,0
somit tatsächl. Modernisierungs-Punktzahl:	20	5,0

RND:

Modernisierungsgrad:	somit hier:
0 bis 1 Punkt = nicht modernisiert	
2 bis 5 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandh.	x
6 bis 10 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad	
11 bis 17 Punkte = überwiegend modernisiert	
18 bis 20 Punkte = umfassend modernisiert	

SW-RL, Anl. 4, Tab. 2.4.: Modifizierte RND bei einer üblichen GND von 65 Jahren:

Gebäudealter	Modernisierungsgrad:				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer:				
0	65	65	65	65	65
5	60	60	60	60	60
10	55	55	55	55	57
	...				
50	16	22	29	38	47
55	13	20	28	37	46
60	11	18	27	36	46
≥ 65	10	17	26	36	46

Somit modifiz. Restnutzungsdauer unter Einbeziehung Gesamtzustand Gebäude: 18 Jahre

b) Garagen

Baujahr: unbekannt, geschätzt ca. 1993
 Alter: ca. 30 Jahre
 Gesamtnutzungsdauer (für Metall-Fertigaragen): ca. 50 Jahre
 somit Restnutzungsdauer: ca. 20 Jahre

3.3.3 Ermittlung des vorläufigen Gebäudesachwertes:

Berechnungsbasis sind die Vorgaben von §§ 35 – 39 der ImmoWertV 2021. Der vorläufige Sachwert umfasst den Wert der baulichen Anlagen, der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen sowie den objektspezifisch angepassten Bodenwert incl. Erschließung. Hierbei bleiben vorerst marktrelevante Umstände (Marktanpassung) und die besonderen objektspezifischen Grundstücks- und Gebäudemerkmale außer Betracht.

a) Zusammenstellung wesentlicher Daten:

	Wohnhaus	Garagen
tatsächliches Baujahr - jeweils unbekannt, hier geschätzt:	1923	1993
gewöhnliche gebäude- u. standardtyp. Nutzungsdauer: (EFH gem. Standardeinstufung zu NHK 2010) (Metallfertigaragen)	65 Jahre	50 Jahre
modifizierte Restnutzungsdauer (RND) Wohnhaus: verschiedene Instandhaltungen / Modernisierungen tatsächl. Modernisier.-Punktzahl = <input type="text" value="5"/> (max. Pkt. = 20); somit modifizierte RND (lt. SW-RL Anl.4, Tab.2.4) ca.:	18 Jahre	
Restnutzungsdauer Garagen:		20 Jahre
hypothet. Alter auf Basis der modifiz. Restnutz.-dauer:	47 Jahre	30 Jahre
Alterswertminderungsfaktor (linear), lt. § 38 ImmoWertV2021:	72%	60%
Bruttogrundfläche BGF:	342 m²	51 m²
Beräumungskosten Wohnhaus, pauschal geschätzt:	4.000 €	
sonstige Mängel, Schäden (s. Auflist. in Baubeschreibung):	40%	

Sachwertermittlung:

b) Herstellungskosten:

	<i>Wohnhaus</i>	<i>Garagen</i>
NHK 2010, in Anlehnung an Typ:	1.12/1.23/1.31 EFH (teilw. KG, EG, OG, DG teilw. ausgeb.)	14.1 Metall- Fertigaragen
Ausstattungsstandard:	normal	einfach
Standardstufe:	2.02	3
NHK 2010 (in €/m ² BGF) (siehe Ziff. 3.3.1):	743 €/m ²	245 €/m ²
Korrekturfaktoren:	-	-
somit objektbezogene NHK 2010 (in €/m² BGF):	743 €/m²	245 €/m²

Sonstige Bauteile an Gebäuden (Zeitwert):

Dachterrasse (mit Überdachung, provis. Wandverkleid., Bodenbelag); Hauseingangsstufen, alter Warmluftofen u.ä.	5.000 €	-
---	---------	---

c) Baupreisindex:

Maßstab für die Wertentwicklung ist der Preisindex für Neubau Wohngebäude inges.
 in Deutschland (bekannt gegeben vom Statistischen Bundesamt Deutschland):

mit Umrechnung von Preisbasis 2015 auf Preisbasis 2010:

Baupreisindex für 08/2023 (Basis 2015 = 100 %) = A = 160,6%

Baupreisindex für 08/2015 (Basis 2015 = 100 %) = B = 100,2%

Baupreisindex für 08/2015 (Basis 2010 = 100 %) = C = 111,4%

somit Preisindex für 08/2023 (Basis 2010 = 100%):

= A x C : B =

178,6%

d) Berechnung Bauwert:

	<i>Wohnhaus</i>	<i>Garagen</i>
Bruttogrundfläche BGF:	342 m ²	51 m ²
x NHK 2010 (pro m ² BGF)	743 €/m ²	245 €/m ²
= Herstellungskosten 2010	254.106 €	12.495 €
x Baupreisindex 08/2023 zur Basis 2010 = 100 %	1,786	1,786
= durchschnittl. Herstellungskosten Gebäude:	453.833 €	22.316 €
- Alterswertminderung (linear)	72%	60%
	-326.760 €	-13.390 €
= Zeitwert 11/2023:	127.073 €	8.926 €
+ Zeitwert sonstige Bauteile:	5.000 €	-
Summe Bauwert (mangelfrei) der Gebäude:	132.073 €	8.926 €
Summe Bauwert (mangelfrei), gesamt:	=	140.999 €

Sachwertermittlung:

e) Ermittlung des vorläufigen Sachwertes:

	<i>Gesamt</i>
vorläufiger mangelfreier Bauwert gesamt:	140.999 €
+ vorläufiger Sachwert d. baulichen Außenanlagen u. sonst. Anlagen:	
Zeitwert des kl. Schuppenanbaus (s. Ziff. 2.2.2.), pauschal:	1.000 €
Zeitwert Außenanlagen (s. Ziff. 2.2.3), pausch.: 2,0%	2.820 €
+ Bodenwert (s. Ziff. 3.2.2.):	7.187 €
Summe vorläuf. Sachwert gesamt:	152.006 €

3.3.4 Marktanpassung

Der zuständige Gutachterausschuss hat für das Gebiet der Landkreise Schmalkalden-Meiningen und Hildburghausen sowie der Stadt Suhl zuletzt in 2021 Sachwert- bzw. Marktanpassungsfaktoren für freistehende EFH / ZFH ermittelt, die aus tatsächlichen Kauffällen des Zeitraumes 2017 bis 2021 abgeleitet worden sind.

Für den oben festgestellten vorläufigen Sachwert für dieses Wohnanwesen und bei einem Bodenrichtwert von 22 €/m² ergibt sich somit für alle Baujahrsklassen ein interpolierter Sachwertfaktor-Koeffizient k von 0,92.

Die gerade in den letzten beiden Jahren allgemein festgestellte größere Nachfrage nach überschaubare Wohnimmobilien hatte auch im ländlich-kleinstädtischen Sachsenbrunn zu höheren Preisvorstellungen geführt, die sich aktuell aber wieder etwas relativieren.

Insgesamt wird daher ein **Sachwert- / Marktanpassungsfaktor von 0,92** als angemessen eingeschätzt.

	<i>Gesamt</i>
vorläufiger Sachwert:	152.006 €
- Marktanpassungsfaktor lt. GAA:	0,92
Marktangepasster vorläufiger u. mangelfreier Sachwert:	139.846 €

3.3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG):

Für die vorstehende Berechnung sind folgende Besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale festgestellt und hier mit herangezogen worden:

- Auch wenn kurz nach dem durchgeführten Ortstermin noch verschiedene Aufräumarbeiten im Haus erfolgt sind, so bedarf es doch weiterhin der Freiräumung des trotzdem vielfach noch vorhandenen Mobiliars sowie Hausmüll, Bauteile, Bauschutt u.ä. sowie einer grundhafter Reinigung. Dafür wird ein Kostenansatz pauschal eingeschätzt von ca. 4.000 €.
- Für die vielfachen sonstigen Mängel/Schäden/Reparaturstau gemäß Auflistung unter Ziff. 2.2.1 wird ein Abschlag in Höhe von ca. 40 % auf den ermittelten mangelfreien Bauwert des Wohnhauses und ein Abschlag von 5 % für die Garagen eingeschätzt.

- Es sind baujahr-/bauweisebedingte Defizite bzgl. aktuellen Wärmeschutzvorgaben (Wände, KG- und DG-Decke) vorgefunden worden, zudem werden gewisse Einschränkungen hinsichtlich Barrierefreiheit (z.B. Zugangs- und Geschosstreppen) und hinsichtlich Raumstruktur (einzelne Durchgangszimmer; die Nicht-Nutzbarkeit des größeren ehemaligen Ladenraums EG als Wohnraum aufgr. der dort eingebauten Festbrennstoffheizung) vorgefunden; auch ist der einfach ausgebaute DG-Raum nicht an die zentrale Beheizung angeschlossen. Zudem ist bei einer späteren Entsorgung der Asbestschablonen mit erhöhten Kosten zu rechnen. Insgesamt wird dafür ein gemeinsamer Abschlag von ca. 15 % als weiterhin notwendig eingeschätzt.

	Wohnhaus	Garage
Basis: Bauwert 11/2023 (s. Ziff. 3.3.3. d)):	132.073 €	8.926 €
a) Mängel, Schäden (Alterswertminderung übersteigend):		
- Freiräumungskosten, ca.:	-4.000 €	
- Abschlag wegen Mängel/Schäden/Reparaturstau:	40%	5%
= Betrag:	-52.829 €	-446 €
b) Zu-/Abschlag wegen besondere Umstände:		
- Abschlag wegen größere Defizite bei Wärmedämmung, 'Barrierefreiheit, Raumstruktur, Durchgangszimmer u.ä.	15%	
= Betrag:	-19.811 €	
Summe der besond. objektspezif. Grundst.-merkmale:	-76.640 €	-446 €
Summe der BoG, gesamt:		-77.086 €

3.3.6 Zusammenfassung marktangepasster Sachwert:

	Gesamt:
Marktangepasster vorläufiger Sachwert:	139.846 €
Zu-/Abschläge aufgr. besond. objektspezif. Grundst.-merkmale:	-77.086 €
marktangepasster Sachwert:	62.760 €
gerundet auf volle 1.000 €:	63.000 €

3.4 Verkehrswert:

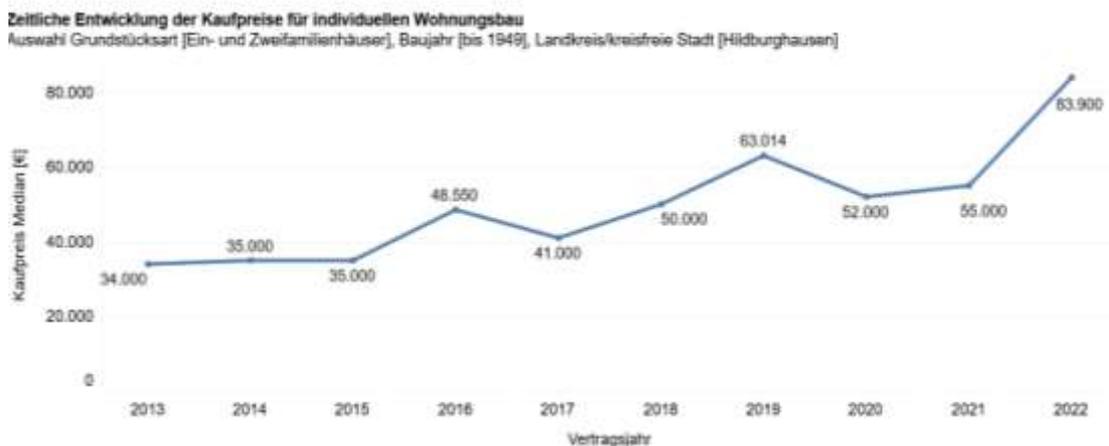
3.4.1 Ermittelte Werte:

Marktangepasster Sachwert (s. Ziff. 3.3.6., S. 19):	63.000 €
---	----------

Für das zu bewertende Wohnanwesen hat das hierfür dominante Sachwertverfahren einen marktangepassten Sachwert in Höhe von 63.000 € erbracht. Dabei sind bereits marktrelevante Faktoren in die Bewertung mit einbezogen worden.

Vergleichend werden nun Kaufpreis-Auswertungen des Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation Thüringen herangezogen. Dabei wird in der nachfolgenden Darstellung der „Zeitlichen Entwicklung der Kaufpreise (Medianwert) im Zeitraum 2013 bis 2022 von Ein-/Zweifamilienhäuser der Baujahre bis 1949 im Landkreis Hildburghausen“ ein stetiger Preisanstieg erkennbar, der gerade im Jahr 2022 sprunghaft angestiegen ist:

Der hier für das ältere WE-Objekt festgestellte Wert von 63.000 € mit seinen durchgeführten Sanierungen, aber noch vielfach vorhandenen Mängeln/Schäden/Reparaturbedarf liegt somit im Trend der angestiegenen Preise, und der mit dieser Darstellung der Kaufpreisentwicklung gut bestätigt wird:



(aus: <https://tlbg.thueringen.de/wertermittlung/online-grundstuecksmarktinformationen/immobilienmarktbericht/bb-indwobau-kaufpreise#c111685>)

Insgesamt wird nun der festgestellte Sachwert des WE-Anwesens mit Garagen in der ländlichen Gemeinde Sachsenbrunn unter Beachtung aller sonstigen wertbeeinflussenden Umstände als angemessener Verkehrswert wie folgt eingeschätzt:

Verkehrswert = marktangepasster Sachwert = 63.000 €

3.4.2 ZUSAMMENFASSUNG VERKEHRSWERT:

=====

Nach sorgfältiger Beurteilung der Marktlage und unter Beachtung aller wertbeeinflussenden Umstände schätzt die Sachverständige den Verkehrswert des Anwesens Ernst-Thälmann-Str. 13 in 98678 Eisfeld OT Sachsenbrunn (Fl.St.Nr. 298/4, Gemarkung Schwarzenbrunn) zum 16.11.2023 wie folgt ein:

63.000,00 €
Verkehrswert in Worten: Dreiundsechzigtausend Euro

Gegenstand des vorstehenden Verkehrswertes ist der Wert des Anwesens mit baulichen Anlagen (Gebäude sowie Außenanlagen / Bewuchs, u.ä.).

4 Schlussbemerkungen:

- a) Das Wertermittlungsobjekt wurde nicht auf eventuelle verborgene Mängel und ebenso nicht speziell auf pflanzlichen oder tierischen Holzschädlingbefall der verdeckten Holzkonstruktionen untersucht. Auch sind die technischen Anlagen / Installationen nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft worden. Weiterhin wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Altlasten des Grundstücks oder schadstoffbelasteter Bauteile sowie statischer Erfordernisse durchgeführt. Die Sachverständige weist darauf hin, dass es sich im vorliegenden Falle um eine Wertschätzung und nicht um ein Bausubstanzgutachten handelt.
- b) Die im Gutachten angegebenen Sanierungskosten etc. basieren auf Erfahrungswerten, welche der SV durch Literatur und eigene Erfahrung bekannt sind. Es wird jedoch nicht gehaftet für die Höhe von tatsächlich anfallenden Sanierungs- und Mangelbeseitigungskosten.
- c) Diese Wertermittlung umfasst 38 Seiten (einschl. Anlagen), es darf als Urkunde nicht auseinandergenommen werden und ist stets nur als Ganzes zu verwenden. Der Autor beansprucht jeglichen Urheberrecht. Der Auftraggeber erhält 3 schriftliche Ausfertigungen des Gutachtens sowie 1-mal als pdf-Version, eine weitere Ausfertigung verbleibt bei den Akten der Sachverständigen.

Neuhaus, den 29.12.2023

Renate Michel



.....
Renate Michel, Dipl.-Phys.
öffentl. best. u. vereid. Sachverst.
f. Wertermittl. v. Grundst. u. Gebäuden

Anlage 1: **Literatur, Rechts- und Verwaltungsvorschriften, Abkürzungen:**

Literatur:

- (1) Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger-Verlag, 8. Auflage 2017
- (2) Reguvis Wertermittlerportal - Online-Datenbank für Immobilienbewerter;
- (3) B. Bischoff „ImmoWertV 2021 – das ist neu bei der Immobilienbewertung“, mg° Fachverlage
- (4) Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren 2021 des Gutachterausschusses für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meinungen und der kreisfreien Stadt Suhl;
- (5) Statistische Kaufpreisauswertungen des Landesamtes für Bodenmanagements und Geoinformation unter: <https://tlbg.thueringen.de/wertermittlung/online-grundstuecksmarktinformationen/immobilienmarktbericht/bb-indwobau-kaufpreise#individueller-wohnungsbau-nach-landkreisen-und-kreisfreien-staedten---wohnflaechenpreise>

Rechts- und Verwaltungsvorschriften:

- (6) Baugesetzbuch (BauGB), neugefasst durch die Bek. vom 03.11.2017 (I 3634);
- (7) Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13.03.2014;
- (8) Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021
- (9) Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) (ENTWURF - Stand: 22. Dezember 2021)
- (10) Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, über die Aufstellung von Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen, incl. Zweite Berechnungsverordnung (II. BV), Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen, zuletzt geändert mit Wirkung vom 25.11.2003 (BGBl. 2003 I S. 2346)

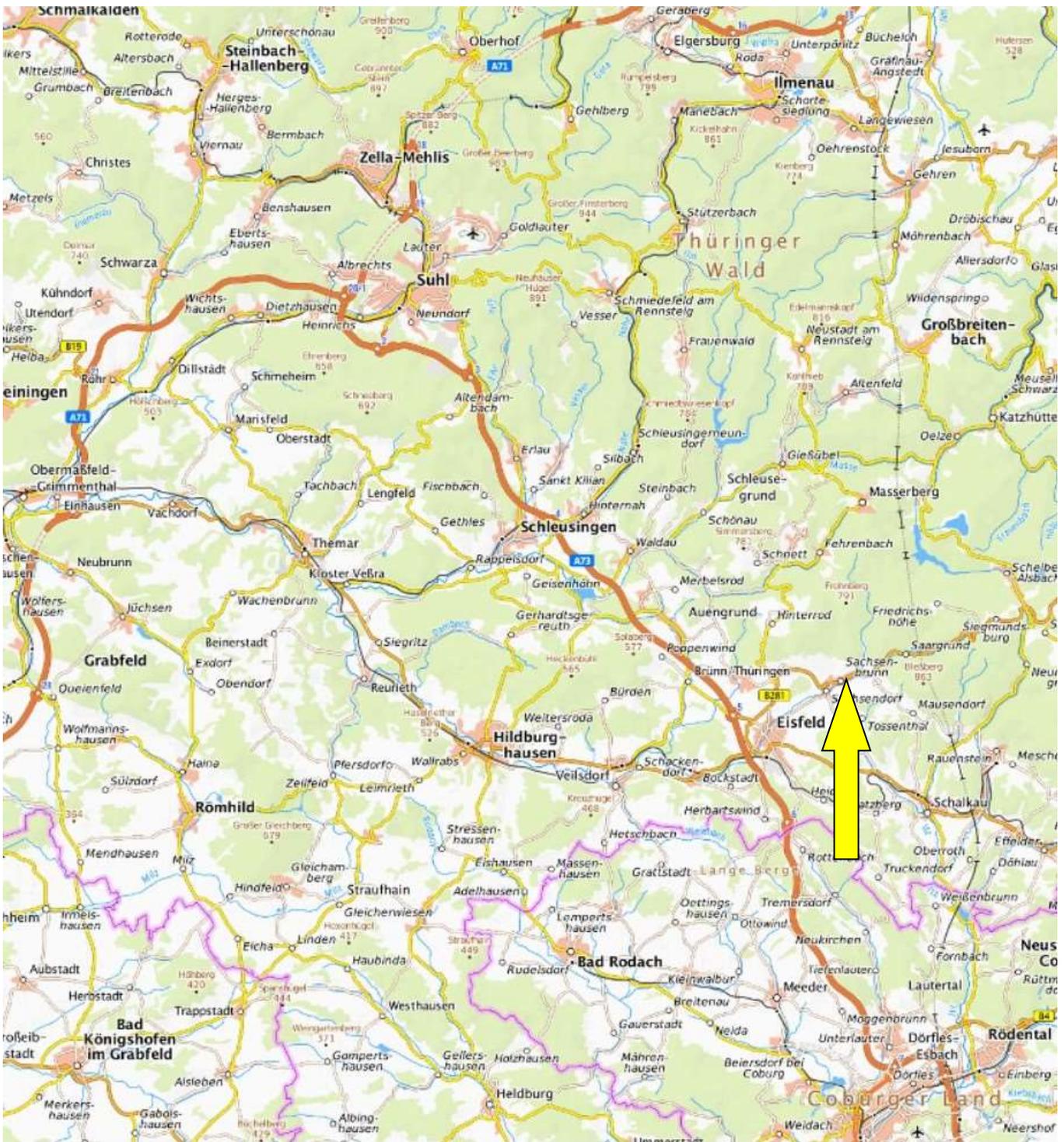
Folgende speziellen Abkürzungen wurden im Gutachten verwendet:

SV	die unterzeichnete Sachverständige
WE	Wertermittlung
WE-Stichtag	Wertermittlungsstichtag (16.11.2023)
WE-Grundstück	Wertermittlungsgrundstück
GRZ	Grundflächenzahl (Verhältnis überbaute Gebäudefläche zu Grundst.)
KG/EG/OG/DG	Keller-/Erd-/Ober-/Dachgeschoss
WFI. / NFI.	Wohnfläche / Nutzfläche
BGF	Bruttogrundfläche
EFH / ZFH	Einfamilienhaus / Zweifamilienhaus
BRW	Bodenrichtwert
SWF	Sachwert-/ Marktanpassungsfaktor
GAA	Gutachterausschuss

Vorschriften, Gesetze:

ThürBO	Thüringer Bauordnung
BauNVO	Baunutzungsverordnung
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
BauGB	Baugesetzbuch

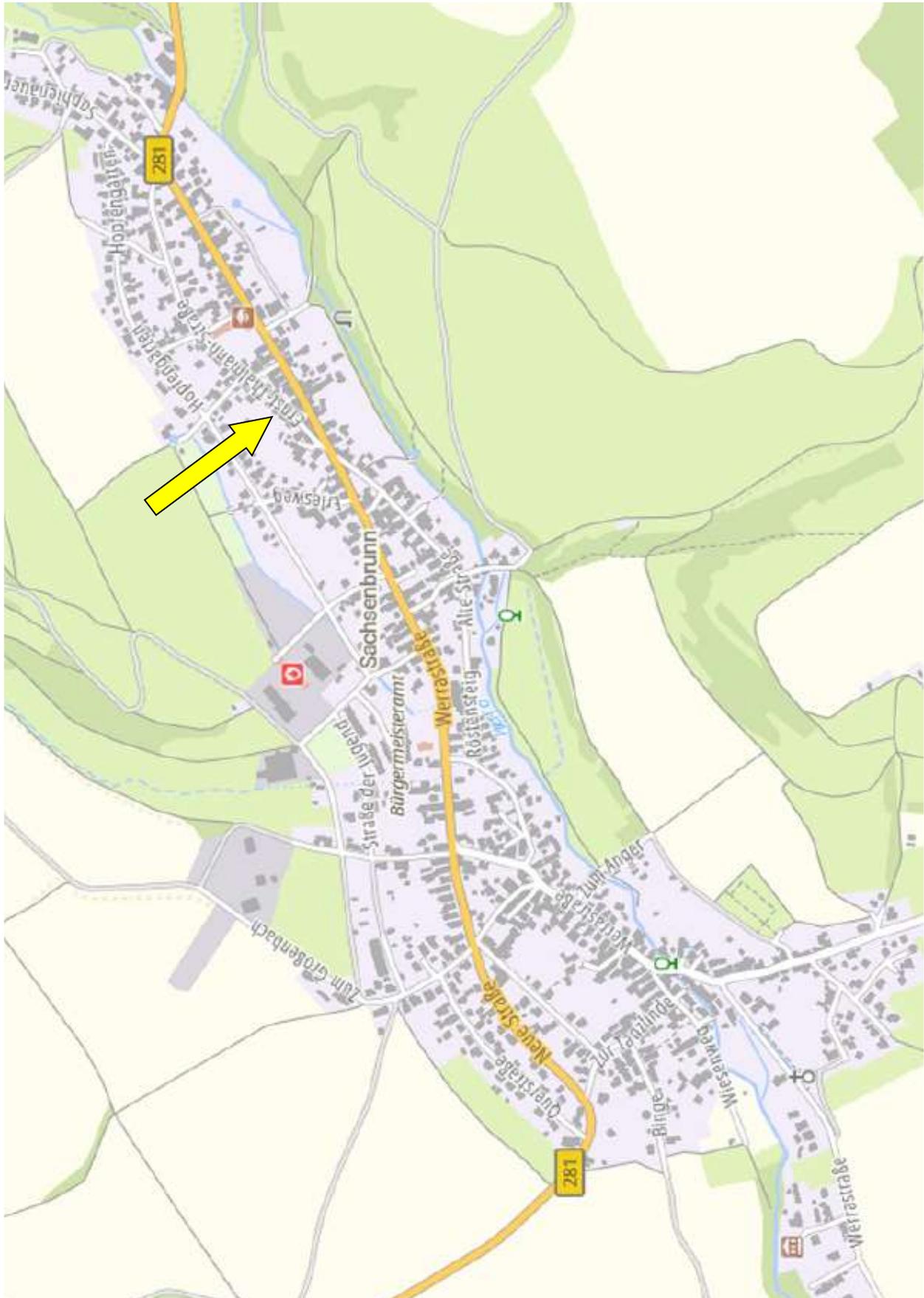
Anlage 2: **Straßenkarte** mit Lage WE-Standort (siehe Pfeil)



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

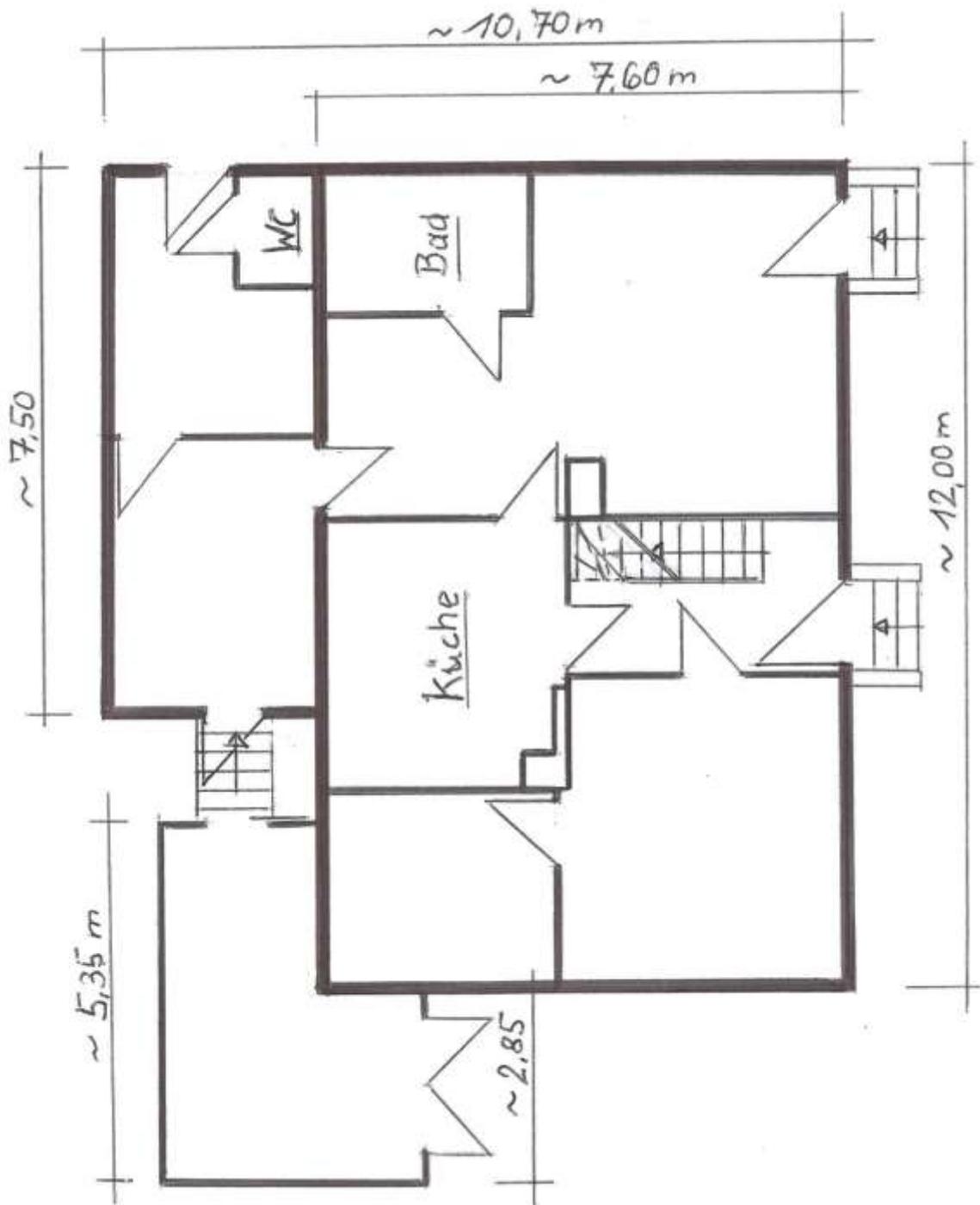
Anlage 3: **Ortsplanauszug Sachsenbrunn** (Standort WE-Anwesen – siehe Pfeil)

← Norden

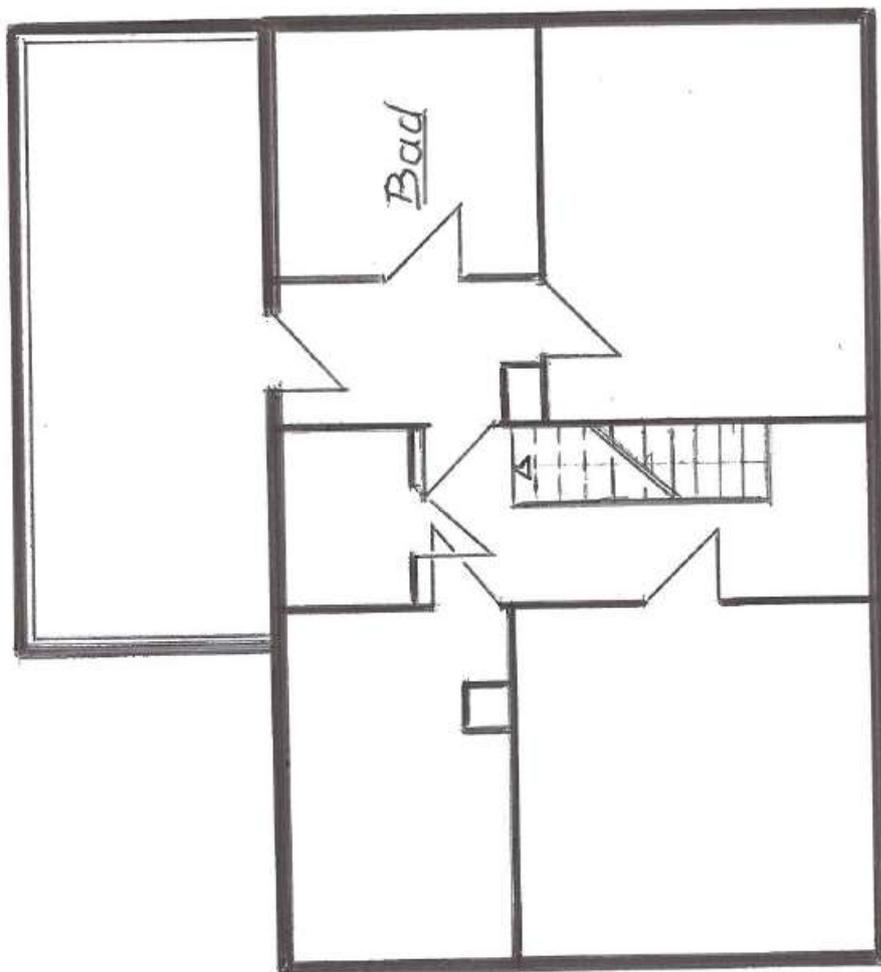


(aus: <http://www.geoproxy.geoportal-th.de/geoclient/control>)

Anlage 5: Grundrisskizze EG Wohnhaus mit Anbau und seitl. Schuppenanbau



Anlage 6: **Grundrisskizze OG Wohnhaus**



Anlage 7: **Bautechnische Berechnungen** (überschlägige Ermittlung):

Gebäudegrundflächen:

Wohnhaus:	12,00 m x	7,60 m	=	91,20 m ²	
Anbau:	7,50 m x	3,10 m	=	23,25 m ²	
				=	114,45 m ²
Schuppenanbau:	5,35 m x	3,25 m	=	17,39 m ²	
	2,85 m x	1,10 m	=	3,14 m ²	
				=	20,53 m ²
3 Reihengaragen:	9,20 m x	5,50 m	=	50,60 m ²	
				=	185,58 m ²
überbaute Fläche gesamt, rd.:					186,00 m²

Bruttogrundfläche BGF gem. DIN 277/2005:

a) Wohnhaus:	KG:	6,00 m x	7,60 m	=	45,60 m ²	
	EG/OG/DG:	12,00 m x	7,60 m x 3	=	273,60 m ²	
	EG:	7,50 m x	3,10 m x 1	=	23,25 m ²	
					=	342,45 m ²
BGF Wohnhaus mit Anbau gesamt:						342,45 m²
gerundet:						342,00 m²

Zuordnung der unterschiedlich bebauten Gebäudebereiche Wohnhaus für NHK-Ermittlung:

Teilbereich:	Grundfl.	anteil. BGF:	=	somit Anteil:
Wohnhaus, unterkellert, nicht ausgebautes DG:	46 m ²	182 m ²	=	53%
Wohnhaus, nicht unterkellert, ausgebautes DG:	46 m ²	137 m ²	=	40%
hinterer EG-Anbau, nicht unterkellert, Flachdach:	23 m ²	23 m ²	=	7%
		342 m ²		100%

a) Schuppenanbau:	5,35 m x	3,25 m x 1	=	17,39 m ²	
	2,85 m x	1,10 m x 1	=	3,14 m ²	
				=	20,53 m ²
BGF Schuppenanbau gesamt:					20,53 m²
gerundet:					21,00 m²
a) 3 Reihengaragen:	9,20 m x	5,50 m	=	50,60 m ²	
BGF Reihengaragen gesamt:				50,60 m²	
				51,00 m²	

Wohnflächenermittlung (gem. WoFIV):

Wohnflächen:

<u>EG:</u> Hausflur:	4,03 m x	2,32 m	=	9,35 m ²	
	-3,03 m x	0,96 m	=	-2,91 m ²	
			=		6,44 m ²
Zimmer:	4,22 m x	3,73 m	=	15,74 m ²	
	2,67 m x	0,31 m	=	0,83 m ²	
			=		16,57 m ²
Zimmer:	2,98 m x	2,48 m	=		7,39 m ²
Küche:	3,90 m x	2,84 m	=	11,08 m ²	
	-1,31 m x	0,13 m	=	-0,17 m ²	
	-0,56 m x	0,55 m	=	-0,31 m ²	
			=		10,60 m ²
Bad:	2,17 m x	1,63 m	=	3,54 m ²	
WC:	1,22 m x	1,14 m	=	1,39 m ²	
Wohnfläche EG:					= 45,93 m²
<u>OG:</u> Treppenflur:	5,45 m x	2,33 m	=	12,70 m ²	
	-2,97 m x	1,08 m	=	-3,21 m ²	
			=		9,49 m ²
Innenflur:	3,05 m x	1,53 m	=	4,67 m ²	
kl. Raum:	2,29 m x	1,44 m	=	3,30 m ²	
Zimmer:	4,33 m x	4,25 m	=	18,40 m ²	
Zimmer:	4,23 m x	2,68 m	=	11,34 m ²	
	-0,53 m x	0,45 m	=	-0,24 m ²	
			=		11,10 m ²
Zimmer:	4,63 m x	3,76 m	=	17,41 m ²	
Bad:	2,86 m x	2,68 m	=	7,66 m ²	
			=		72,03 m ²
Dachterrasse:	7,50 m x	3,36 m	=	25,20 m ²	: 4 = 6,30 m ²
Wohnfläche OG:					= 78,33 m²
Wohnfläche EG + OG + DG gesamt:					= 124,26 m²
gerundet:					<u>124,00 m²</u>

Nebenräume:

<u>DG:</u> Zimmer (unbeheizt):	4,25 m x	2,94 m	=	12,50 m ²	
	-0,55 m x	0,48 m	=	-0,26 m ²	
			=		12,24 m ²
<u>EG:</u> Heizraum:	4,62 m x	4,06 m	=	18,76 m ²	
	-0,85 m x	0,47 m	=	-0,40 m ²	
	2,81 m x	2,78 m	=	7,81 m ²	
			=		26,17 m ²
Hinterraum:	3,33 m x	2,92 m	=	9,72 m ²	
	-1,13 m x	1,45 m	=	-1,64 m ²	
			=		8,08 m ²
Waschküche:	3,49 m x	2,91 m	=	10,16 m ²	
Nutzfläche Nebenräume gesamt:					= 56,65 m²

weiterhin: DG: Dachboden;
 KG: 2 Kellerräume;