



Wolf Rainer Hager . Architekt . Hauptstraße 88 . 96332 Pressig

Von der Industrie- und Handelskammer für Oberfranken in Bayreuth öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Dipl.- Ing. (FH) * Architekt
Wolf Rainer Hager

Mitglied in den Gutachterausschüssen
im Landkreis Kronach
im Landkreis Coburg
in der Stadt Coburg

Hauptstraße 88
96332 Pressig
Telefon 0 92 65 / 50 88
Telefax 0 92 65 /8100

E-Mail: Wolf.Rainer.Hager@t-online.de
Mobiltel.: (0170) 32 31 872

Datum: 05.08.2024
Gutachten Nr. 24481 ru
für K 32/24

An das
Amtsgericht Rudolstadt
Marktstraße 54

07407 Rudolstadt

Verkehrswert – Gutachten

in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)



Bewertungsobjekt – **Mehrfamilienhaus** * Alte Straße 8 *
98743 Gräfenthal * West- und Nordseite

Inhalt

- 0 Zusammenfassende Objektbeschreibung - Zusammenfassung wesentlicher Daten
 1. Auftraggeber * Auftrag und Zweck des Gutachtens
 2. Beteiligte * Unterlagen * Vorschriften / Richtlinien
 - 2.1 Ortsbesichtigung
 - 2.2 Verwendete, objektbezogene Unterlagen / Informationsquellen
 - 2.3 Vergleichspreise
 - 2.4 Rechtsgrundlagen
 - 2.5 Baupreisindex
 3. Grundstücksmerkmale, rechtliche Gegebenheiten, Lage und weitere Grundstücksmerkmale
 4. Gebäudebeschreibung
 5. Wertermittlungsverfahren
 - 5.1 Allgemeine Grundsätze der Verkehrswertermittlung
 - 5.2 Zusammenfassende Beurteilung * Verfahrensauswahl
 - Wertermittlung**
 6. Ermittlung des Bodenwerts
 - ~~7. Ermittlung des Sachwertes~~
 - ~~7.1 Sachwert der baulichen Anlagen und Sonstigen Anlagen~~
 - ~~7.2 Sachwert der baulichen Außenanlagen~~
 - ~~7.3 Sachwertzusammenstellung~~
 - ~~7.4 Sachwertangleichung mittels Sachwertfaktoren für das durchschnittliche Objekt in der Art des Wertermittlungsobjektes~~
 - ~~7.5 Berücksichtigung objektspezifischer Merkmale / Wert nach dem Sachwertverfahren~~
 8. Ertragswertverfahren
 - 8.1 Marktüblicher Ertrag
 - 8.2 Liegenschaftszinssatz
 - 8.3 Bewirtschaftungskosten
 - 8.4 Ertragswertberechnung
 - 8.5 Berücksichtigung objektspezifischer Merkmale / Wert nach dem Ertragswertverfahren
 9. Verkehrswert
 - 9.1 Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks
 - 9.2 Vorbehalte
 - 9.3 Ergänzende Zusatzangaben
Unterschrift
 10. Bilddokumentation
 11. Massenberechnung
- Anlagen:
- 1 Flurkarte
 - 2 Seiten Auskunft aus dem Altlastenkataster
 - 1 Kopie Auskunft zu Baulasten / Flurbereinigung
 - 1 Kopie Auskunft über Beanstandungen

0. Zusammenfassende Objektbeschreibung – Zusammenfassung wesentlicher Daten

0.1 Zusammenfassende Objektbeschreibung

Während des Ortstermins war es nicht möglich, das Haus zu betreten. Die folgenden Feststellungen beruhen deshalb auf dem von außen gewonnenen Eindruck, vorliegenden Unterlagen und Angaben des betreibenden Gläubigers, von befragten Behörden und zuständigen Stellen, bzw. werden Annahmen getroffen.

580 m² großes, bebautes Reihengrundstück in der straßenbegleitenden Bebauung an der nördlichen Alten Straße und südlichem Grasweg, mit etwas unregelmäßigem Zuschnitt, Hanglage.

Nicht überplante Lage mit Mischgebietscharakter am Rand des alten Ortskerns der Kleinstadt Gräfenthal mit ca. 2.000 EW, Gemeindeteil der Verwaltungsgemeinschaft Schiefergebirge (insges. ca. 6.580 EW), im südlichen Teil des Landkreises Saalfeld - Rudolstadt.

Zum Sitz der Verwaltungsgemeinschaft in Probstzella ca. 7 km, zur Kreisstadt Saalfeld ca. 28 km, zum Freizeitgebiet Talsperre Hohenwarte - ca. 26 km.

Im Ort Haltepunkt für Linienbusse.

Regionale Lage in einem Raum, der von den Auswirkungen des demografischen Wandels, verbunden mit negativer, schrumpfender Bevölkerungsentwicklung und damit einhergehend zumindest partiell von städtebaulichen Funktionsverlusten betroffen ist.

Im Umfeld einfach / durchschnittlich strukturierte Bebauung mit Wohnhäusern, östlich Gewerbebebauung, II und III VG, tlw. geschlossene, tlw. offene / a-typische Bebauung.

Erhöhtes Verkehrsaufkommen aus überörtlichem Durchgangsverkehr ist auf der Alten Straße nicht vorhanden.

Bebauung des Grundstücks:

Wohnhaus – frei stehender Massiv- und Fachwerkbau mit EG, 1. und 2. OG, angenommen nicht ausgebautes DG ohne Drepel und nicht unterkellert.

Ursprüngliches Baujahr angenommen erste Hälfte des 20. Jh; angenommen bzw. lt. Gläubiger ab 2010 tlw. im 1. und 2. OG begonnene, stecken gebliebene Sanierungen – tlw. Fenster, Elektroheizung, Bäder, Fußböden, Haustechnik, Thermohaut.

Nach gewonnenem Eindruck, Angaben der örtlichen Verwaltungsbehörde und ZWA steht das Haus bereits langjährig leer.

Angenommen einfache Grundrissteilung, im EG Hauseingang und nach Eindruck von außen nicht ausgebauter Rohbauzustand, im 1. und 2. OG je zwei Wohnung.

Ausstattung lt. Gläubiger bzw. angenommen - Heizung Elektroheizung, Brauchwasser mit Elektrogeräten, 1. und 2. OG und DG Kunststofffenster mit Isolierverglasung, im EG alte Holzfenster, Hauseingang gestemmte Holztür mit Verglasung und Seitenteil, innen glatte Türen mit Zargen, Fassade tlw. Thermohaut mit Reibputz, tlw. Schieferverkleidung, im EG mineralischer Putz, Bruchsteinsockel, DG – Giebel verschiefert, Satteldach mit Krüppelwalm, Dachendeckung Bitumenschindeln.

EG Rohboden, 1. und 2. OG Laminat oder keramischer Plattenbelag, DG Holzdielen, im 1. OG und 2. OG drei Bäder mit eingebauter Wanne, WC und Waschbecken, Wandfliesensockel.

Im Außenbereich Ruderalfläche mit Bauschuttresten und Spontanvegetation, schadhafte Sockelmauer zum anschließenden Grasweg, Bretttertor zur Alten Straße.

Lt. ZWA Wasseranschluss ist das Grundstück an die öffentliche Wasser- und Abwasserversorgungsleitungen des ZWA Saalfeld – Rudolstadt angeschlossen. Angenommen Stromanschluss.

Nach gewonnenem Eindruck einfaches Mehrfamilienhaus mit Bauzeit üblicher Grundrissorganisation sowie Bau- und Materialgestaltung. Insgesamt Aufbau, der zeitgemäßen Bedürfnissen nicht mehr entspricht.

Sichterkennbar vernachlässigtes Objekt. Von Leerstand und stecken gebliebener Sanierung beeinflusster, unfertiger und nur tlw. ausreichender Bauzustand. Bauphysikalisch heutigen Anforderungen nicht mehr vollständig entsprechend.

„In die Jahre gekommenes“ Haus, das für weitere Verwendung zu Wohnnutzung und damit verbundenen Raumanforderungen als „nutzbar“ nach entsprechender weiterer Sanierung und Instandsetzung eingeschätzt wird.

Es besteht nach von außen gewonnenem Eindruck umfangreicher Investitionsbedarf für Instandsetzung und Instandhaltung an Haus und Außenanlagen.

Der örtliche Markt bei derartigen gebrauchten Immobilien mit Nachteilen ist von herrschendem Käufermarkt geprägt. Aufgrund der vorhandenen Verhältnisse wird die Marktplacierbarkeit als eingeschränkt eingeschätzt.

0.2 Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektart		Mehrfamilienhaus	
Straße, Hausnummer		Alte Straße 8	
Postleitzahl, Ort		98743 Gräfenthal	
Grundstücksgröße		580	m ²
Gebäude		Pos. 01 Wohnhaus	
Bruttogrundfläche BG		616	m ²
Wohnfläche / WF		329	m ²
WF / BGF		0,53	
Nutzfläche		---	
Sachwert		---	
Ertragswert		44.500,00 €	
Vergleichswert (Trend)		- €	
Verkehrswert, unbelastet hinsichtl. Abt. II und III des Grundbuchs		45.000,00 €	

1. Auftraggeber * Auftrag und Zweck des Gutachtens

1.1 Auftraggeber: Amtsgericht Rudolstadt * Marktstraße 54 * 07407 Rudolstadt *
Aktenzeichen K 32/24 * Beschluss ausgefertigt am 25.08.2024.

**Auftrag und Zweck
des Gutachtens:**

Gemäß Gutachtauftrag soll der Verkehrswert des nachfolgend
näher bezeichneten Grundstücks als Unterlage für das
Zwangsversteigerungsverfahren

OOOOO

- betreibender Gläubiger –

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwalt Rolf-Michael **Zander**, Otto-Suhr-Allee 101/103,
10585 Berlin,

Gz.:005/24

gegen

OOOOO

- Schuldnerin -

ermittelt werden.

Tag der Ortsbesichtigung: 03.07.2024

Qualitätsstichtag: 03.07.2024

Wertermittlungsstichtag: 03.07.2024

2. Beteiligte * Vorschriften /Richtlinien * Unterlagen

2.1 Ortsbesichtigung (OT)

Die Ortsbesichtigung am 03.07.2024.

Gläubiger und Schuldnerin waren zum OT nicht anwesend.

Der Gläubiger teilte am 21.06.2024 per E-Mail mit, dass er das Einladungsschreiben erhalten hat. Außerdem enthielt das Schreiben Angaben zu Bewohnern und Sanierungsmaßnahmen am Haus.

Die Schuldnerin teilte am 28.06.2024 telefonisch mit, dass sie am OT nicht teilnimmt.

Gläubiger und Prozessbevollmächtigter sowie Schuldnerin waren mit Schreiben des SV vom 18.06.2024 zum Ortstermin am 03.07.2024 * 13³⁰ Uhr geladen.

Das Einladungsschreiben wurde in der Form „Einschreiben mit Rückschein“ übermittelt.

Es wurde im Schreiben darauf aufmerksam gemacht, dass, sollte dem Sachverständigen der Zutritt in das Objekt nicht ermöglicht werden, die Beurteilung dann nach vorliegenden Akten und Unterlagen, Angaben von Behörden und dem von außen gewonnenen Eindruck erfolgt, sowie ein Risikoabschlag vom Verkehrswert angesetzt werden muss.

Wunsch zu Verlegung des OT wurde gegenüber dem SV nicht geäußert.

Betretungsverbot des Bewertungsgrundstücks wurde gegenüber dem SV nicht geäußert.

Am OT von 13³⁰ bis 14⁰⁰ Uhr war niemand anwesend. Auf mehrfaches Klingeln bzw. Klopfen an der Haustür erfolgte keine Reaktion.

Während des Ortstermins war es nicht möglich das Gebäude zu betreten. Die folgenden Feststellungen beruhen deshalb nur auf der Besichtigung von außen mit nur geringem Einblick im EG, bzw. auf nachstehend aufgelisteten Unterlagen und telefonischen, schriftlichen oder persönlichen Auskünften von befragten Behörden und zuständigen Stellen.

Das Ergebnis der Ortsbesichtigung wurde durch den SV für die Arbeitsunterlagen protokolliert und zusätzlich durch Fotoaufnahmen der wesentlichen baulichen Anlagen von außen zum Ortstermin dokumentiert.

2.2 Verwendete, objektbezogene Unterlagen / Informationsquellen

Grundbuchauszug, Abdruck vom 25.04.2024, vom AG;

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis; zum Einheitswert für das Objekt; Schreiben von Rechtsanwalt Zander zur Nutzung des Objektes; jeweils vom AG;

Flurkartenausschnitt 1 : 1.000 (SV);

Altlastenauskunft vom LRA Saalfeld - Rudolstadt, (SV);

Auskunft des ZWA des Landkreises Saalfeld – Rudolstadt zu Ver- und Entsorgung (SV);

Anfrage beim Landratsamt SLF – RU zu Beanstandungen (SV) – nicht beantwortet;

Behördenauskünfte zu Infrastruktur, Baurecht, Bauakten, Erschließung und beitragsrechtlichem Zustand, baubehördlichen Beanstandungen und Beschränkungen, Konfliktpotential im Ort, von der Verwaltungsgemeinschaft Schiefergebirge.

Mobilfunkantennen – Standorte aus dem Internet emf. Bundesnetzagentur.de.

Demografiebericht „Kommune Landkreis Saalfeld – Rudolstadt“ der BertelsmannStiftung
www.wegweiser-kommune.de.

Erforderliche Daten für die Wertermittlung aus dem Immobilienmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises SLF – RU;

Angaben vom Eigentümer zu Zeitpunkt des Verkaufs, Sanierungsmaßnahmen, Nutzung, Wohnfläche, sowie 22 Ausdrucke von Innenraumfotos.

Es wird davon ausgegangen, dass dem Sachverständigen alle Informationen vollständig und richtig zur Verfügung gestellt wurden.

Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich – rechtlicher Bestimmungen, Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dgl. oder privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grundstücks und der baulichen Anlagen erfolgte nicht.

Da für das Objekt keine genehmigten Baupläne vorlagen, wurde vom SV Grundriss – Schemaskizze der Gebäudehülle erstellt, als Unterlage für die Flächenermittlung.

Alle Maß –, Flächen- bzw. Rauminhaltsangaben sind als ca. – Angaben zu betrachten, mit der, für die Zwecke der Verkehrswertermittlung ausreichenden Genauigkeit.

2.3 Vergleichspreise:

Vergleichswerte als Bodenrichtwerte aus der Aufstellung über Bodenrichtwerte der Geschäftsstelle des GA – Ausschusses für das Gebiet des Landkreises Saalfeld – Rudolstadt, Auskunft aus der Kaufpreissammlung des GA – Ausschusses für das Gebiet des Landkreises Saalfeld - Rudolstadt.

2.4 Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) / Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) / Wertermittlungsrichtlinien (WertR) mit den Normalherstellungskostentabellen (NHK 2000) / Baunutzungsverordnung (BauNVO) / Grundflächen und Rauminhalte DIN 277 / Wohnflächenverordnung (WoFIV) / Richtlinien zur Berechnung der Mietfläche für Büroräume (MF – B) / Richtlinien zur Berechnung der Mietfläche für Handelsräume (MF – H) / Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) / in jeweils aktueller oder zum Stichtag anzuwendender Ausgabe. DIN 283 in der Fassung von 1951.

2.5 Baupreisindex:

Den im Sachwertverfahren berechneten Gebäudewerten liegen Raummeter- bzw. Brutto-
grundflächenpreise, bezogen auf das Vergleichsjahr 2010 zugrunde (incl. Mwst.). Die Bau-
preisindexzahl des Statistischen Bundesamtes Deutschland, bezogen auf den Wertermitt-
lungsstichtag beträgt: Baupreisindex Wohngebäude insgesamt 182,5 – Mai 2024 / 2010 = 100.
Alle Umrechnungen aus der Währung DM in die Währung € werden mit dem Umrechnungs-
faktor 1,95583 ausgeführt.

3. Grundstücksmerkmale

Der Zustand des Wertermittlungsobjektes ist zum Qualitätsstichtag anhand der Grundstücksmerkmale zu beschreiben (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

3.1 Rechtliche Gegebenheiten

Alle Angaben werden zum Wertermittlungsstichtag dargestellt. Sollten sich Angaben auf andere Stichtage beziehen, wird es besonders angegeben.

3.1.1 Grundbuchstand: Grundbuch von Gräfenthal Blatt 875

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Gemarkung * Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m ²
1	Gräfenthal 448/9	Gebäude- und Freifläche Alte Straße 8	580

Erste Abteilung

Lfd. Nr.	Eigentümer
1	OOOO

Zweite Abteilung

Lfd. Nr.	Lfd. Nr. der betr. Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
3	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Rudolstadt, AZ: K 32/24; eingetragen am 11.03.2024.

Baulasten: Lt. Auskunft vom 13.03.2024 bestehen im Baulastenverzeichnis des Landratsamtes Saalfeld – Rudolstadt zu dem Grundstück Gemarkung Gräfenthal, Flst. 448/9 keine Baulasten.

Überbau, Abstandsflächenübergreif:

Überbau ist aus vorliegendem Flurkartenausschnitt nicht erkennbar.

Aus tlw. Grenz- bzw. grenznaher Bebauung vorhandener Abstandsflächenübergreif wird als unentgeltlich geduldet angenommen.

Herrsrechte, nicht dinglich gesicherte Rechte: Nicht bekannt.

3.1.2 Planrechtlicher Zustand

Lt. Verwaltungsgemeinschaft Schiefergebirge liegt für das Grundstück keine qualifizierte Bauleitplanung (Bebauungsplan) und keine vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) vor.

Das Grundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils mit Mischgebietscharakter. Beurteilung dem gemäß nach § 34 BauGB.

Mischgebiete nach § 6 BauNVO dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Weitere Satzungen:

Denkmalschutz – nicht relevant.

Fernstraßengesetz – nicht relevant.

Wasserschutzzonen, Überschwemmungsgebiete – nicht relevant

Sanierungsgebiet / Stadtumbau – nicht relevant.

Immissionsschutz – nicht relevant.

Naturschutz – nicht relevant

3.1.3 Erschließungs- und Abgabensituation

Erschließungsbeiträge sind lt. Verwaltungsgemeinschaft derzeit nicht zu erwarten. Straßenausbaubeitragssatzung besteht, Straßenausbaubeiträge sind derzeit nicht zu erwarten.

Zu Wasser- und Abwassererschließung Angaben des ZWA Landkreis Saalfeld – Rudolstadt:
„Das Grundstück ist an die öffentlichen Wasserver- und Abwasserentsorgungsleitungen des ZWA Saalfeld-Rudolstadt angeschlossen. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Der Beitrag zur Deckung des Aufwandes für die Herstellung und Anschaffung von Kläranlagen mit biologischer Reinigungsstufe, sowie die dazugehörigen Haupt- und Verbindungssammler (Teilbetrag) in Höhe von 3.451,00 EUR ist ausgeglichen.

3.1.4 Grundstücksnutzung

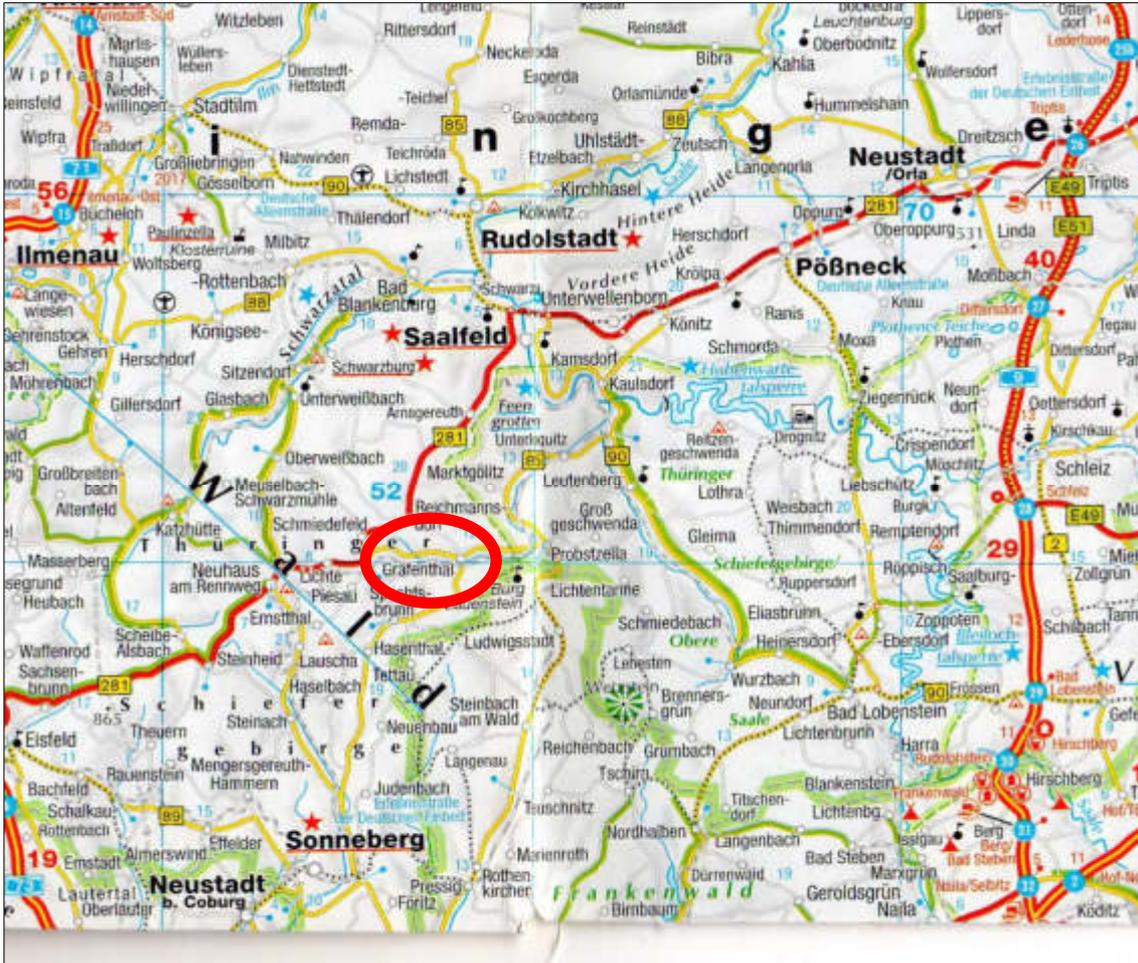
Das Grundstück wurde angenommen in der ersten Hälfte des 20. Jh. mit einem Wohnhaus bebaut und genutzt.

3.1.5 Entwicklungszustand / Grundstücksqualität

Bebautes Grundstück der Entwicklungsstufe baureifes Land.

3.2 Lage und weitere Grundstücksmerkmale

3.2.1 Ortsdaten / Regionale Lage:



Ausschnitt Übersichtskarte („Falk Deutschland“)

Gräfenthal ist eine ländliche Kleinstadt mit ca. 1.900 EW, Gemeindeteil der Verwaltungsgemeinschaft Schiefergebirge (insgesamt 6.500 EW) im südlichen Landkreis Saalfeld – Rudolstadt. Region, die von Auswirkungen des demografischen Wandels, verbunden mit negativer, schrumpfender Bevölkerungsentwicklung und damit einhergehend zumindest partiell von städtebaulichen Funktionsverlusten aus strukturell dauerhaftem Leerstand betroffen ist. In Gräfenthal stehen lt. Verwaltungsgemeinschaft derzeit 7 Wohngebäude leer.

Die Struktur des Ortes ist ländlich geprägt von Industrie- und Handwerksbetrieben, Dienstleistung, Landwirtschaft, Wohnnutzung, einfacher Gastronomie.

In ca. 26 km Entfernung befindet sich das Freizeitgebiet Talsperre Hohenwarte.

Der Wirtschaftsraum verfügt insgesamt über einfache / durchschnittliche Infrastruktur.

Die verkehrstechnische Anbindung des Gebietes an überregionale Verkehrsnetze ist insgesamt einfach.

Gräfenthal ist über Landesstraßen erschlossen.

Nach Probstzella (Sitz der Verwaltungsgemeinschaft, Bahnhof an der Regionalbahnlinie Lichtenfels - Saalfeld) ca. 7 km.

Nach Saalfeld (Kreisstadt, weiterführende Schulen, Sozial- und Gesundheitseinrichtungen, Einkaufsmärkte, Industriebetriebe) ca. 28 km.

Zum Autobahnanschluss A 71 ca. 50 km; A 4 ca. 90 km.

Öffentliche Verkehrsmittel - Linienbusverkehr;

Wichtigstes Verkehrsmittel bildet in diesem ländlichen Raum der Privat – PKW.

Zum Flugplatz Erfurt ca. 90 km.

3.2.2 Informationen zur demografischen Situation – „Demografischer Wandel 2022“.

Kommune „Landkreis Saalfeld - Rudolstadt“

Relative Bevölkerungsentwicklung seit 2011: – 9,8 %

Relative Bevölkerungsentwicklung letzte 5 Jahre: - 5,5 %

Wanderungssaldo k. A.

Durchschnittsalter 49,7 Jahre;

Anteil unter 18-Jährige 14,6 %;

Anteil 65 - 79 Jährige: 20,2 %;

3.2.3 Lage im Ort, Verkehrslage:

Das Grundstück liegt am Rand des alten Ortskerns von Gräfenthal.

Der Größe der Kleinstadt entsprechende Infrastruktur und Einrichtungen befinden sich in deren Gemeinden (Grund- und Regelschule, Kindergarten, Ärzte, Apotheke, Versorgungsmöglichkeit, Gastronomie, Freizeit-, Sport- Sozial- und Kultureinrichtungen), Sitz der örtlichen Verwaltung befindet sich in Probstzella.

Gräfenthal hat insgesamt durchschnittliche Struktur.

3.2.4 Umgebung:

Im Umfeld einfach / durchschnittlich strukturierte Bebauung mit Wohnhäusern, östlich Gewerbebebauung, II und II VG, tlw. geschlossene, tlw. offene / a-typische Bebauung. Lt. Verwaltung ist soziales Konfliktpotential nicht bekannt.

Erhöhtes Verkehrsaufkommen aus überörtlichem Durchgangsverkehr ist auf der Alten Straße nicht vorhanden.

Bei Abwägung aller Vor- und Nachteile nach den erkennbaren Verhältnissen örtlich durchschnittliche Wohnlage mit Einschränkungen.

Mobilfunkantennenanlagen werden auf emf.bundesnetzagentur.de im weitesten Umfeld angezeigt.

3.2.5 Tatsächliche Eigenschaften des Grundstücks

Reihengrundstück an der nördlichen Alten Straße und südlichem Grasweg, mit etwas unregelmäßigem Zuschnitt, Hanglage mit Sockelmauer zum tieferen Grasweg.

Front zur Straße / Weg ca. 22 m, Grundstückstiefe, i. M. ca. 27 m.

Erschließung:

Alte Straße ausgebaute, asphaltierte Ortsstraße mit Gehweg.

Südlich unausgebauter, schmaler Grasweg.

Versorgung: Wasseranschluss, Stromanschluss, Sat.-Schüssel.

Entwässerung: Lt. ZWA Anschluss an öffentliche Abwasserentsorgungsleitungen, Trennsystem mit Schmutzwassereinleitung ohne grundstückseigene Vorbehandlung - und Regenwasserkanal.

3.2.6 Bodenverhältnisse / Altlasten und Kontaminationen

Untersuchungen über eventuell vorhandene Altlasten und / oder Bodenkontaminationen und Rüstungsaltlasten liegen nicht vor. Hierüber werden keine Feststellungen getroffen. Diese wären, wenn hierdurch die Substanz der Gebäude gefährdet bzw. der Wert des Grund und Bodens beeinflusst werden könnte, durch entsprechende Fachleute in einem getrennten Gutachten zu ermitteln. Festgestellte Bodenkontaminationen und / oder Altlasten wären in einem Sondergutachten darzustellen und die Kosten der Beseitigung dieser eventuellen Beeinträchtigung an den baulichen Anlagen bzw. am Grund und Boden zu ermitteln. Die ausgewiesenen Kosten wären vom Ergebnis dieses Gutachtens in angemessener, marktgängiger Höhe in Abzug zu bringen, um den, um die Beseitigungskosten eventueller Schäden durch Bodenkontaminationen und / oder Altlasten geminderten Wert zu ermitteln.

Zu Risikonutzungen: Bekannte Nutzung zu Wohnzwecken.

Angaben und Erkenntnisse zu Schadstoffbelastungen aus chemischen Holzschutzmitteln und verwendeten Baustoffen liegen nicht vor. Deshalb können hierüber ebenfalls keine Feststellungen getroffen werden.

Dies wäre, wenn hierdurch die Substanz der Gebäude gefährdet bzw. der Wert des Grund und Bodens beeinflusst werden könnte, ebenfalls durch entsprechende Fachleute in einem getrennten Gutachten zu ermitteln. Festgestellte Belastungen wären in einem Sondergutachten darzustellen und die Kosten der Beseitigung dieser eventuellen Beeinträchtigung an den baulichen Anlagen bzw. am Grund und Boden zu ermitteln. Die ausgewiesenen Kosten wären vom Ergebnis dieses Gutachtens in angemessener, marktgängiger Höhe in Abzug zu bringen, um den, um die Beseitigungskosten eventueller Schadstoffbelastungen geminderten Wert zu ermitteln.

Unwägbarkeiten bestehen zu evtl. Asbestinhalt von Reibeputz, Fliesenklebern, Spachtelmassen.

Daten aus der Altlastenauskunft des Landratsamtes Saalfeld-Rudolstadt (voller Wortlaut als Anlage),

...“die Recherche der unteren Bodenschutzbehörde hat ergeben, dass das o.g. Grundstück altlastenfrei und somit nicht als Altlastenverdachtsfläche im Sinne von § 2 Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) registriert ist.

Hier wird lediglich der Vollständigkeit halber auf die Bestimmungen des Bundes – Bodenschutzgesetzes (BBodSchG vom 17. März 1998 BGBl. 1998I Nr. 16) hingewiesen. Beeinträchtigungen dadurch, dass sich Ansprüche aus Gegebenheiten gegen das Grundstück richten, die sich aus dem BBodSchG ergeben, werden ausdrücklich in diesem Gutachten nicht behandelt und / oder berücksichtigt.

Das Höhenverhältnis zu anschließenden Grundstücken ist im Geländeverlauf normal, es sind Hanggrundstücke vorhanden.

Über die tatsächlich vorhandenen Baugrund - / Grundwasserverhältnisse liegen, außer den zum OT erkennbaren Verhältnissen keine weiteren Kenntnisse vor.

Zur Ermittlung der tatsächlichen Baugrundverhältnisse wäre ebenfalls ein Sondergutachten erforderlich, dessen mögliches Ergebnis hier noch keine Berücksichtigung finden kann. Bodenverhältnisse werden deshalb nur so wie im weiteren Gutachten angegeben berücksichtigt.

3.2.7 Lärmbelastung

Erhöhtes Verkehrsaufkommen aus Durchgangsverkehr ist auf der Alten Straße nicht vorhanden. Gebietsunverträgliche Gewerbenutzungen sind im Umfeld nicht erkennbar.

4. Gebäudebeschreibung

4.1 Allgemeines

Die Eigentümerin war zum Ortstermin nicht anwesend, das Gebäude war zum Ortstermin (WST) nicht zu betreten. Der Ausbaugrad sowie die Ausstattung und der Zustand des Gebäudes innen sind dem SV daher nicht bekannt. Die Wertermittlung stützt sich auf den von außen gewonnenen Eindruck, sowie auf greifbare Unterlagen und persönliche und telefonische Auskünfte von Gläubiger, befragten Behörden und zuständigen Stellen und ist folglich mit einem deutlichen Risiko behaftet.

Genehmigte Bauzeichnungen:

Die unter 2.2 aufgelisteten Pläne wurden eingesehen.

Lt. Verwaltungsgemeinschaft sind bauordnungsrechtliche Beanstandungen nicht bekannt. Schriftliche Anfrage beim Landratsamt Saalfeld – Rudolstadt, Bauaufsicht, zu bauordnungsrechtlichen Beanstandungen wurde nicht beantwortet.

Erkenntnisse zu sichtbaren Abweichungen von genehmigten Planunterlagen bzw. zu nicht zu erhebenden / nicht vorliegenden Genehmigungen / Unwägbarkeiten:

Genehmigte Bauakten zu ursprünglichem Bestand der vorhandenen Gebäude liegen nicht vor.

Auf dem Flurkartenausschnitt ist an der Südseite des Wohnhauses ein Anbau eingezeichnet, dieser Anbau war zum WST nicht mehr vorhanden.

Feststellungen zu Übereinstimmung bzw. Abweichung von genehmigten Bauakten können deshalb nicht weiter getroffen werden.

In der Wertermittlung werden ansonsten die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und deren Nutzung sowie die Einhaltung von evtl. in den Genehmigungen vorhandenen Auflagen vorausgesetzt.

Für evtl. vorhandene Abweichungen gehe ich, ohne weitere Überprüfung davon aus, dass eine ggf. notwendige Legalisierung, soweit nicht tatsächlich bereits vorhanden, durchsetzbar ist.

4.2 Pos. 01 Wohnhaus

4.2.1 **Nutzung / Leerstand:**

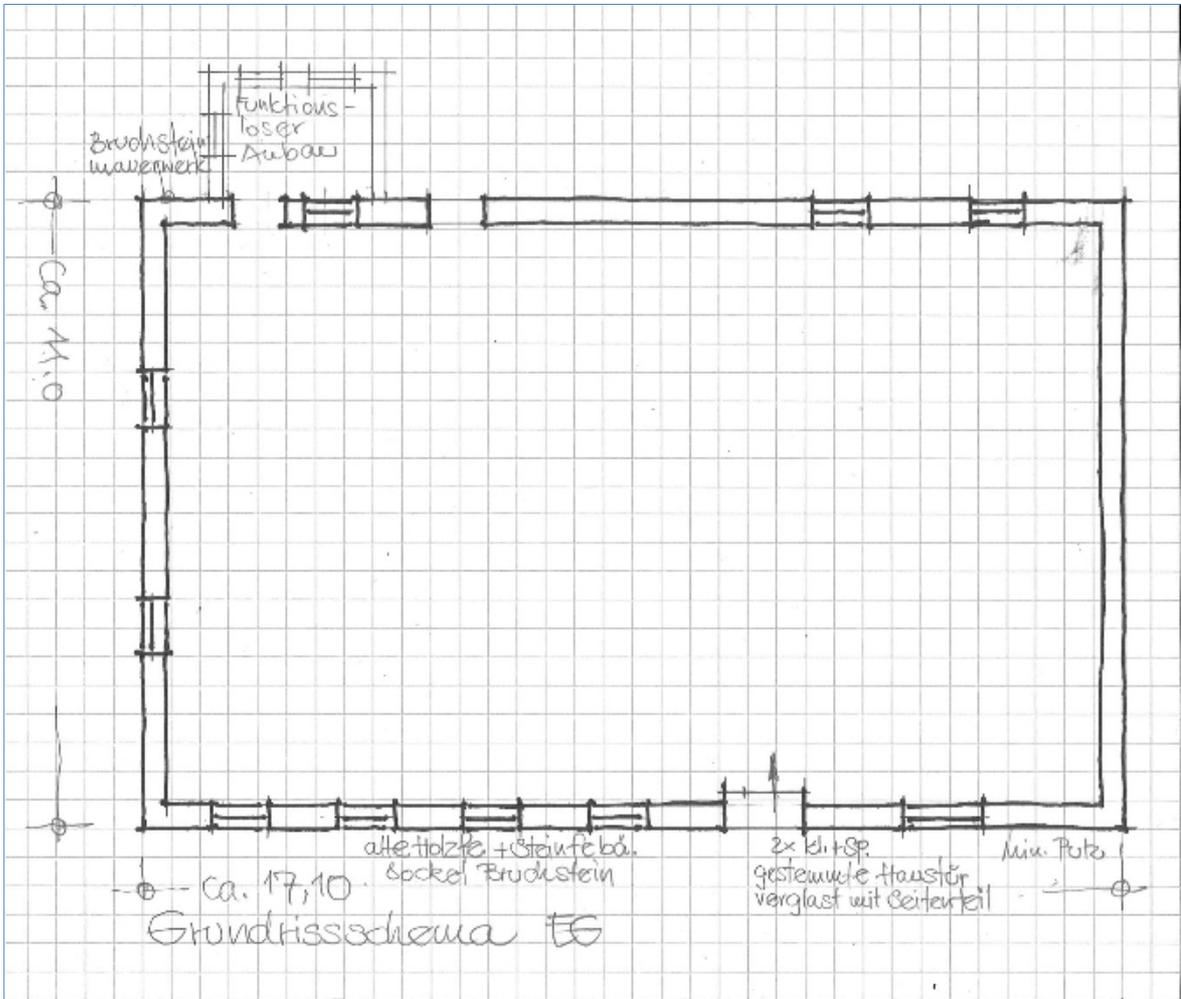
Nach Eindruck zum OT leerstehendes Objekt.

Lt. Stadt Gräfenenthal steht das Objekt seit ca. 2011 leer.

Vom Gläubiger wurde mitgeteilt: Im Haus wohnen 2 Familien.

Konzeption:

Frei stehender Massiv- und Fachwerkbau mit EG, 1. Und 2. OG, angenommen nicht ausgebaut DG ohne Drempe! und nicht unterkellert.



Grundrisschema der Gebäudehülle EG

Wohnhaus – Außeneingang an der Straßenseite und nach Eindruck von außen nicht ausgebauter Rohbauzustand

EG - Wohn- bzw. Nutzfläche ca. 108 m²

Im 1. und 2. OG angenommen Wohnung

1. OG - Wohn- bzw. Nutzfläche ca. 111 m²

2. OG - Wohn- bzw. Nutzfläche ca. 111 m²

Beurteilung der Konzeption und Gestaltung

Nach gewonnenem Eindruck einfaches Mehrfamilienhaus mit Bauzeit üblicher Grundrissorganisatin sowie Bau- und Materialgestaltung. „In die Jahre gekommenes Haus“ mit insgesamt Aufbau, der zeitgemäßen Bedürfnissen nicht mehr entspricht.

Ungünstig fehlender Freiraum zur Straße und einer seitlichen Grenze,
Nicht barrierefreier Zugang und Verkehrswege.

Bauphysikalisch / energetisch Bauzeit und tlw. Sanierungszeitpunkt entsprechend,
heutigen Anforderungen nicht mehr voll genügend, Energieausweis lag nicht vor.

In der folgenden Baubeschreibung werden die Merkmale der nicht einsehbaren Bereiche den zur Verfügung stehenden Unterlagen und Angaben entnommen bzw. erfolgen dazu Annahmen.

Pos. 01 Wohnhaus

4.2.2

Rohbau

- Außenwände : Im EG Bruchstein- und Backsteinmauerwerk, sonst Fachwerk ausgemauert.
- Innenwände : angenommen Mauerwerk oder Fachwerk ausgemauert.
- Decken : angenommen Holzbalkendecken, im EG einfach verputzt, im 1. und 2.OG Putz- oder GKB-Verkleidung gestrichen.
- Geschosstreppen : angenommen eingestemmte Holzterasse.
- Dachkonstruktion : Satteldach mit Krüppelwalmen, Holzkonstruktion.
- Dacheindeckung : Bitumenschindeln.
- Kaminkopf : Klinker.
- Rinnen/Fallrohre : Blech.

4.2.3

Ausbau

- Außenputz : 1. und 2. OG tlw. Thermohaut und Reibputz (Dämmschichtdicke lt. Gläubiger 10 cm), tlw. Schieferverkleidung, EG mineralischer Putz, Bruchsteinsockel, DG Giebel verschiefert.
- Innenputz : angenommen EG einfacher Putz, 1. und 2.OG glatter Putz oder GKB-Verkleidung gestrichen oder tapeziert, Bäder Fliesensockel, Küchen Fliesenspiegel.
- Bodenbeläge : angenommen EG Rohboden, 1. und 2. OG Laminat bzw. keramischer Plattenbelag, Dachboden Bretterbelag.
- Fenster : EG alte Holzfenster mit Steinfensterbänken, 1. und 2. OG / DG Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Blechfensterbänke.
- Türen : Außen – Hauseingang gestemmte Holztür mit Verglasung und Seitenteil.
Innen angenommen im EG einfache alte Holztüren, im 1. und 2. OG glatte Türen mit Zargen.

- Sanitärinstall. : angenommen EG ohne sanitäre Anlagen, 1. und 2. OG 3 Bäder mit eingebauter Wanne, Waschbecken, Stand-WC mit a.P.-Spülkasten. Küchen mit Küchenanschluss, Brauchwasser mit Elektrogeräten, getrennte Verbrauchsmessanlagen.
- Heizung : angenommen EG ohne Heizung, 1. und 2. OG Elektroheizung.
- Elektroinstallation : angenommen dem Gebäudestandard entsprechende Anlage. Hauseingang mit Klingeln, Sprechanlage, Sat.-schüssel, getrennte Verbrauchsmessanlagen..

Sonstiges / Besonderheiten:

Ggf. vorhandene Küchenmöbel werden als „eingestellte“ Serienteile beurteilt und entsprechend der regionalen Verkehrsanschauung **im Wert nicht erfasst**.

4.3 Baujahr / Instandhaltungsmaßnahmen

4.3.1 Pos. 01 Wohnhaus

Ursprüngliches Baujahr angenommen erste Hälfte des 20. Jh., angenommen bzw. lt. Gläubiger ab ca. 2010 im 1. und 2. OG begonnene, stecken gebliebene Sanierung - mit neuen Fenstern, 3 Seiten Thermohaut, neue Installationen, 3 Bäder, Elektroheizung, neue Türen, Fußbodenbeläge, Wand- und Deckenbehandlung.

Nutzungsperspektive

„In die Jahre gekommenes“ Haus, das für weitere Verwendung zu Wohnnutzung und damit verbundenen Raumanforderungen als „nutzbar“ nach entsprechender weiterer Sanierung und Instandsetzung eingeschätzt wird.

4.4 Baumängel und Schäden / objektspezifische Merkmale

4.4.1 Pos. 01 Wohnhaus

Bauschäden sowie Unterhaltungsstau und energetische Verhältnisse im Gebäude sind dem SV aus eigener Einsichtnahme mangels Zugangs nicht bekannt. Das Risiko und die Unwägbarkeiten des Vorliegens von Baumängeln und Bauschäden sowie Unterhaltungsstau und ggf. Fertigstellungsbedarf einerseits, sowie eine von Baugenehmigungsunterlagen abweichende Ausführung und Ausstattung werden über die geschätzte Minderung für Schäden und Mängel hinaus durch einen Sicherheitsabschlag berücksichtigt.

Von außen sichtbar Schäden / Mängel im dekorativen und konstruktiven Bereich:

- EG innen angenommen kompletter Rohzustand, Schäden am gesamten Ausbau;
- 1. 2. und Dachboden innen angenommen Gebrauchsspuren und Verschleiß, Schä-

den in Verbindung mit dem bereits langjährigen Leerstand;

- Fassade im EG komplett einschließlich Fenster schadhaft, Südseite im 1.OG tlw. Rohzustand mit sichtbarer Fachwerkkonstruktion, Schieferverkleidungen schadhaft, Südseite ohne Regenfallrohre, funktionsloser Anbau Hofseite,

Außenanlagen

- Ruderalfläche mit Bauschuttresten, schadhafte Sockelmauer zum Grasweg;

Zustandseinordnung:

Nach gewonnenem Eindruck von außen nur tlw. ausreichender, im EG schlechter Bauzustand mit umfangreichen Schäden, beeinflusst von stark vernachlässigter bzw. unterlassener Instandhaltung und langjährigem Leerstand. Insgesamt hoher Reparaturanstau mit entsprechend großem und umfassendem, überwiegend unabweisbarem und nur tlw. disponiblem Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwand.

In der nachfolgenden Wertermittlung werden nur die Kosten für eingeschätzte Mindestarbeiten berücksichtigt, die das Bewertungsobjekt für die Restnutzungsdauer nutzbar machen.

Modernisierungsarbeiten, die zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen, werden nachfolgend nur wie angegeben zugrunde gelegt.

Schädlings- und Hausschwammbefall sowie Gebäudeschadstoffe waren, außer in ggf. benannten Bereichen, ansonsten von außen nicht sichtbar, aufgrund der nur von außen möglichen Besichtigung bestehen diesbezüglich Unwägbarkeiten.

4.5 Berücksichtigung sonstiger objektspezifischer Merkmale

4.5.1 Pos. 01 Wohnhaus

Siehe 4.2.1 Beurteilung der Konzeption und Gestaltung

4.6 Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen das Gebäude bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Dabei können durchgeführte Instandsetzungen und Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV).

4.6.1 Pos. 01 Wohnhaus

Für das zu bewertende Objekt ergibt sich aufgrund des ursprünglichen Baujahres ein Gebäudealter zum WST von geschätzt ca. 100 Jahren.

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer nach dem Modell der LGZ **70 Jahre** (Standardstufe 3),

rechnerische Restnutzungsdauer nach ImmoWertV, Anlage 2 zu § 12 bei 7
Modernisierungspunkten = rd. 30 Jahre.

Danach kann im vorliegenden Fall die RND durch den „normalen Zustand“, unter der
Voraussetzung zukünftiger stetiger Instandhaltung, gerundet mit **30 Jahren**
eingeschätzt werden.

Diese Restnutzungsdauer ist eine modelltheoretische Rechengröße der ImmoWertV
und stellt keine Prognose der tatsächlichen zukünftigen Nutzungsdauer dar, sie be-
rücksichtigt die aktuelle wirtschaftliche Situation und kann in den Berechnungen der
Wertermittlungsverfahren als wirtschaftliche Restnutzungsdauer berücksichtigt wer-
den.

Für das Gebäude wird die Alterswertminderung im Sachwertverfahren als gleichmä-
ßige (lineare) Minderung für sachgerecht eingeschätzt.

4.7 Als gesondert zu veranschlagende – BBT - Gebäude, Bauteile und Betriebsein- richtung.

In den Kostengruppen 300 und 400 – DIN 277 – sind sämtliche Kosten des Bauwerks, soweit
sie für die Ermittlung der Normalherstellungskosten relevant sind, erfasst. Darin sind i. d. R.
auch Kosten für Bauleistungen und Bauteile enthalten, die bei der Berechnung der BGF bzw.
BRI entsprechend der Definition der DIN 277 nicht erfasst sind.

Bauteile die im BRI / BGF nicht erfasst werden - z. B. Lichtschächte, Außenrampen, Eingangs-
überdachungen (Vordächer);

Untergeordnete Bauteile, die im BRI / BGF nicht erfasst werden, z.B. leichte Anbauten (Über-
dachungen), Montagegruben, begehbare Leitungs- und Kabeltunnel sowie i. d. R. auch Bal-
kone und Terrassen.

4.7.1 Pos. 01 Wohnhaus

Bei vorliegendem Objekt werden als im üblichen Umfang bereits erfasst eingeschätzt:
Sat – Schüssel.

In Ausnahmefällen kann es erforderlich sein, die Kosten spezieller Bauteile besonders
zu erfassen. Die Beurteilung hierzu erfolgt danach, wie der gewöhnliche Geschäfts-
verkehr die Teile und Anlagen berücksichtigt.

Bei vorliegendem Objekt wären dies: ----

4.8 Außenanlagen

Anschlussleitungen Wasser, Strom, Schmutzwasser- und Regenwasserkanalan-
schluss.

Ruderalfläche mit Bauschuttresten, schadhafte Sockelmauer zum Grasweg, Bretter-
tor zur Alten Straße, Geländeverarbeitung.

Ver- und Entsorgungsanschlüsse sind in der Bebauung entsprechendem Umfang und
Qualität, Außenanlagen in Substandard.

4.9

Hinweis

Die Beschreibung der Bauteile, Beschaffenheit und Ausstattung erfolgt ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Abweichungen im Detail sind möglich. Eine umfassende und verbindliche Beschreibung würde eine spezielle Bauaufnahme, auch mit zerstörenden Untersuchungen, voraussetzen, die jedoch den Rahmen einer Verkehrswertermittlung überschreiten würde.

5. Wertermittlungsverfahren

5.1 Allgemeine Grundsätze der Verkehrswertermittlung

Der Verkehrswert (Marktwert) eines Grundstücks nach §194 BauGB wird durch den Preis bestimmt, der zu 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 ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind die Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung –ImmoWertV- anzuwenden.

Nach § 2 dieser Verordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag). Dabei ist der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag festzustellen.

Nach § 6 der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichsverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren anzuwenden. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu wählen.

Bei Anwendung des Vergleichsverfahrens sind Kaufpreis solcher Grundstücke heranzunehmen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Grundstücksmerkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (§ 24 ImmoWertV).

Das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) kommt in Betracht, wenn für die Wertbeurteilung des Grundstücks üblicherweise der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) kommt dann in Betracht, wenn für die Wertermittlung des Grundstücks der in der baulichen Anlage verkörperte Sachwert von maßgebender Bedeutung ist.

Der jeweils ermittelte und Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwert ist an die Situation des Grundstücksmarktes anzupassen. Hierzu sind verfahrenstypische Marktanpassungsfaktoren anzuwenden, die aus dem Geschehen des Grundstücksmarktes abgeleitet sind.

Objektspezifische Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes, die noch nicht berücksichtigt werden konnten, sind nach Anwendung der Marktanpassungsfaktoren zur Ermittlung des Verkehrswertes zu berücksichtigen, soweit sie in den Marktanpassungsfaktoren unberücksichtigt sind.

Evtl. Nachteile der Baugrundbeschaffenheit sind nur berücksichtigt, soweit sie bei der Ortsbesichtigung erkennbar waren.

Baumängel und Bauschäden sind nur berücksichtigt, soweit sie bei der Ortsbesichtigung erkennbar waren. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Die Haustechnik wurde nicht überprüft. Wegen wirtschaftlicher Überalterung und schlechtem Bauzustand funktionslos gewordene Gebäude bzw. Gebäudeteile sind in der Bewertung nicht eingeschlossen.

Lt. Kronenbitter in „Praxis der Grundstücksbewertung“ kann es bei der Verkehrswertermittlung nicht darum gehen, die singularen, subjektiven Wertvorstellungen oder den Preis für ein konkretes Grundstück zu ermitteln oder zu bestimmen, sondern den am **wirtschaftlichen Marktgeschehen** orientierten, objektivierten, weil allgemein brauchbaren Wert zu ermitteln.

Dies entspricht der gesetzlichen Fiktion des § 194 BauGB, die auf den am **wahrscheinlichsten zu erzielenden Preis** abstellt und damit auf einen fiktiven Verkauf. Hierdurch werden keinesfalls wiederum subjektive Einflüsse zugelassen, sondern es wird im Gegenteil durch das Abstellen auf den **gewöhnlichen Geschäftsverkehr** ein methodisch objektiver Wert, der Verkehrswert institutionalisiert, der nach objektiven Überlegungen nachvollziehbar ermittelt wird.

5.2 Zusammenfassende Beurteilung * Verfahrensauswahl

Mehrfamilien - Wohngrundstück mit angenommen 3 möglichen Mietwohnungen.

Für derartige Immobilien ist im örtlichen Raum von eingeschränkter Marktplacierbarkeit auszugehen.

Die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 ImmoWertV) erfolgt nach den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes, der Objekte in der Art und der Nutzung des Wertermittlungsobjektes sowie nach den zur Verfügung stehenden Datengrundlagen.

Auf Anfrage des Sachverständigen (mit Angabe der Eckdaten des Bewertungsobjektes) zu Auskunft aus der Kaufpreissammlung wurde von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses angegeben, dass zwar Kaufpreise vorliegen, die aufgrund der Individualität der Objekte für unmittelbaren Vergleich nicht ausreichend ausgewertet sind. Die Anwendung des direkten Vergleichswertverfahrens scheidet daher aus.

Zu Wertermittlungsverfahren für derartige Objekte beschreibt („Kleiber – Verkehrswertermittlung von Grundstücken“):

„Nach der Rechtsprechung kann das Ertragswertverfahren für folgende Grundstücke als sachgerechte Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes angesehen werden:

- Mietwohngrundstücke,

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden solche Grundstücke von potentiellen Käufern als ertragsorientierte Objekte beurteilt. Für Eigentümer bildet der Barwert der marktüblich erzielbaren Mieten den Wertmaßstab.

Das bedeutet, dass der Erwerb solcher gebrauchter Immobilien in der Regel unter Rendite- bzw. Ertragsgesichtspunkten erfolgt. Deshalb erfolgt die Ertragswertermittlung.

Danach wird der Wert des Grundstücks ermittelt.

Für Ertragsobjekte wie im vorliegenden Fall ist der Sachwert ohne Bedeutung, da er der Ermittlung des Verkehrswertes in der Regel nicht zugrunde gelegt wird.

Außerdem stehen für Grundstücke dieses Marktsegments vom zuständigen Gutachterausschuss und auch von Gutachterausschüssen im regionalen Umfeld aus Kaufpreisen zeitnah abgeleitete Sachwertfaktoren nicht zur Verfügung.

Deshalb erfolgt keine Sachwertermittlung.

6. Ermittlung des Bodenwertes

Tabellarische Überprüfung der hinreichenden Übereinstimmung der konkreten Merkmale Bodenrichtwertgrundstück (BRW-Gr.) / zu bewertendes Grundstück						
Merkmal		BRW - Gr.	zu bewertendes Grundstück	hinreichende Übereinstimmung	Anpassung erforderlich / durchführbar	
Entwicklungszustand		baureifes Land	baureifes Land	ja	nein	
Art der Nutzung		M	W	ja	nein	
beitragsrechtlicher Zustand		ebf	ebf	ja	nein	
Bauweise		offen	offen	ja	nein	
Maß der Nutzung (GFZ)		keine Ang.		nicht relev.	nein	
Zahl der Geschosse		keine Ang.		nicht relev.	nein	
Grundstückstiefe		30 m	i.M. ca. 27 m	ja	nein	
Grundstücksbreite		keine Ang.	ca. 22 m	ja	nein	
Grundstückzuschnitt		Bauplatz-typisch rechteckig	etwas unregelmäßig,	ja	nein	
Bodenrichtwert des Gutachterausschusses vom 1.1.2024						
Richtwertzone:		Gräfenthal Nr. 304001 - B - M-e.b.f		/m ²	35,00 €	
Hinsichtlich der im ebf-Richtwert enthaltenen Erschließungskosten wird davon ausgegangen, dass sich der genannte Richtwert auf vorhandene Erschließungen bezieht.						
Modifikation des Ausgangswertes auf die Verhältnisse hinsichtlich Maß der baulichen Nutzung - nicht relevant						
Berücksichtigung individuelle Grundstücksgröße						
Für die Tiefe ist aufgrund der Richtwertdefinition keine Anpassung anzubringen. Die geschätzte Höhe orientiert sich an Literaturangaben						
	35,00 €	*	0%	=	0,00	
Zwischenergebnis Bw					= 35,00 €	
Intertemporale Angleichung. Aufgrund der Entwicklung in diesem Marktsektor zum Stichtag						
geschätzt				0 %	0,00 €	
Für Sonstiges ist Abschlag nach sachverständiger Einschätzung erforderlich-objektspez. Merkmal						
zum Stichtag				0 %	0,00 €	
Bodenwert / m ²					35,00 €	
Zuschlag für Erschließungs- und KAG - Beiträge geschätzt					- €	
					35,00 €	
					35,00 €	
Flurstück Nr.	Fläche		Bodenwert / m²	Bodenwert		
448/9	580	m ² *	35,00 € /m ²	=	20.300,00 €	
Bodenwert					20.300,00 €	

7. Ermittlung des Sachwertes

Aufgrund der unter 5.2 dargestellten Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs in diesem Bereich des Grundstücksmarktes erfolgt keine Sachwertermittlung.

8. Ermittlung des Ertragswertes

Die Ertragswertermittlung erfolgt unter dem Gesichtspunkt einer marktmöglichen Rendite. Zu beachten sind die wirtschaftlichen Möglichkeiten, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer sowie die marktüblich erzielbaren Erträge.

8.1 Marktüblicher Ertrag

Pos. 01 Wohnhaus
 Nutzung wie unter 4.2.1 beschrieben.

Als marktüblich geschätzte Miete:

Als Datenquelle zur Festsetzung der marktüblichen Mieten für das Objekt dienen Daten aus Immobilienpreisspiegeln.

Aus dem IVD – Preisspiegel Thüringen 2023/2024 sind Nettokaltmieten zu entnehmen:

Wohnungsmieten	Nutzwert gut	Nutzwert mittel	Nutzwert einfach
Saalfeld	6,00 €/m ²	5,50 €/m ²	4,50 €/m ²

Definition des Nutzwertes Wohnungsmieten:

Wohnungsmieten sind bezogen auf 3 Zimmer – Wohnungen ca. 70 m² Wohnfläche.

Einfacher Wohnwert: z.B. mit einfachem Bad, heizbar, jedoch keine zentrale Beheizungsanlage, einfache Fenster, wenig bevorzugte Wohnlage, Industriegegend oder Plattensiedlung.

Mittlerer Wohnwert: z.B. normales Bad und WC, Zentralheizung, heutiger Standard, evtl. Balkon, in gemischt bebauter Wohnlage mit normaler verkehrsmäßiger Erschließung und guter Bausubstanz, ausgeglichene Bevölkerungsstruktur.

Guter Wohnwert: z. B. modernes Bad, WC, Zentralheizung, gute Fenster, gute Bodenbeläge, Balkon. Ggf. Lift. Gute Wohnlage.

Ausgangswert Nutzwert Ausstattung mittel / Lage gegenüber Saalfeld einfach

$$= (5,50 \text{ €/m}^2 + 4,50 \text{ €/m}^2) / 2 = 5,00 \text{ €/m}^2$$

Berücksichtigung Wohnungsgrößen

Für die abweichende Wohnfläche ist eine Korrektur anzubringen. Die erforderliche Verbesserung wird mittels Umrechnungskoeffizienten vorgenommen, die am Wohnungsmarkt abgeleitet und veröffentlicht sind. (Streich - Informationsdienst für Sachverständige, Schriften des Rings Deutscher Makler Nr. 1/94, S. 3)

Berücksichtigung der abweichenden Wohnflächen - die Gleichung hat folgende Form				
	y =	2,9526 x ^{-0,2351}		
	Y =	Umrechnungskoeffizient		
	x =	Wohnfläche in m ²		
	Wohnfl. = x	UK = y		bereinigte Miete / m ²
	70 m ²	1,0875		
EG	108 m ²	0,9821	5,00/1,0875*0,9821	4,52
1.OG / 2.OG	111 m ²	0,9758	5,00/1,0875*0,9758	4,49

Weitere Modifikation auf die Verhältnisse des Bewertungsobjektes:

Intertemporale Angleichung ist nach sachverständiger Einschätzung nicht erforderlich.

Wohnung EG

Abschlag fehlender Balkon geschätzt **- 5 %**
 $4,52 \text{ €/m}^2 * 0,95 = 4,29 \text{ €/m}^2 \text{ rd.}$ **4,30 €/m²**

Wohnung EG

Abschlag fehlender Balkon geschätzt **- 5 %**
 $4,49 \text{ €/m}^2 * 0,95 = 4,27 \text{ €/m}^2 \text{ rd.}$ **4,30 €/m²**

Die als marktüblich geschätzte Miete wird der Ertragswertberechnung zugrunde gelegt. Diese Miete ist nicht identisch mit der ortsüblichen Vergleichsmiete im mietrechtlichen Sinn und nicht geeignet, ein Mieterhöhungsverlangen zu begründen.

Zusammenstellung der als marktüblich geschätzten Mieteinnahmen			
Mieteinheit	Fläche (m²)	Miete (€/m²)	Monatsmiete gesamt (€)
Wohnung EG	108,00	4,30	464,40 €
Wohnung 1. OG	111,00	4,30	477,30 €
Wohnung OG	111,00	4,30	477,30 €
	330,00		1.419,00 €
Garagen (St.)	-	0,00 €	- €
Carport	-	0,00 €	0,00 €
Marktüblicher Rohertrag/Jahr			17.028,00 €
Restnutzungsdauer geschätzt =		30 Jahren	

8.2 Liegenschaftszinssatz

Modellbeschreibung

Quellenangabe: Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren 2022 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des IIm-Kreises, des Landkreises Saalfeld – Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg

Vermietung	- Vollvermietung wird unterstellt
Reinertrag	- marktüblich erzielbare Mieten
Wohn- und Nutzflächen	- nach geprüften Angaben oder überschlägig (z.B. aus BGF) berechnet
Bewirtschaftungskosten	- Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis nach Anlage 1 der ehemaligen Ertragswertrichtlinie
Reinertrag	- Differenz zwischen Rothertrag und Bewirtschaftungskosten
Gesamtnutzungsdauer	anleihen an die Anlage 3 der ehemaligen Sachwertrichtlinie Standardstufe 1 60 Jahre Standardstufe 2 65 Jahre Standardstufe 3 70 Jahre Standardstufe 4 75 Jahre Standardstufe 5 80 Jahre
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter, bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 2 ImmoWertV
Bodenwert	Bodenrichtwert; ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjektes
Grundstücksfläche	gemäß § 41 ImmoWertV

Danach Liegenschaftszinssatz für Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern, Bereich 3 = 4,5 %

Für das 3 – Familienhaus und die Miethöhe ist der LGZ zu reduzieren,

als zutreffend geschätzt = **4,25 %**

8.3 Bewirtschaftungskosten

Der Ansatz der gesamten Bewirtschaftungskosten nur nach pauschalen Prozentsätzen des Jahresrohertrags ist im Grunde systemwidrig, da sich ein großer Teil, z. B. Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten, miethöhenneutral ergeben. Für vergleichbare Objekte mit höheren nachhaltig erzielbaren Mieterträgen als im Durchschnitt ergeben sich demzufolge geringere Prozentsätze als bei Objekten mit mittlerem Niveau. Umgekehrt ist die prozentuale Pauschale bei niedrigem Mietniveau zu erhöhen. Für die sachgerechte Ermittlung der Bewirtschaftungskosten ist deshalb eine individuelle sachverständige Interpretation bzw. Modifikation erforderlich.

Die angemessenen Bewirtschaftungskosten schätze ich in Anlehnung an die Erfahrungssätze, die sich aus der II. Berechnungsverordnung, der ImmoWertV bzw. Ertragswertrichtlinie ergeben.

Ermittlung der Bewirtschaftungskosten			
Verwaltungskosten: für das Haus			
0,06	*	17.028,00 €	= 1.021,68 €
298 € je Wohnung - Jan. 2021			
Betriebskosten:			
0	*	17.028,00 €	= 0,00 €
Mietausfallwagnis: 2 % bei Mietwohn- und gemischt genutzten Grundstücken			
0,02	*	17.028,00 €	= 340,56 €
Instandhaltungskosten (Jan. 2021)			
Wohnungen , jährlich je m ² , wenn die Schönheitsreparaturen von Mietern getragen werden			11,70 €
Gewerbeflächen (jeweils als der Vmhundertersatz der Instandhaltungskosten für Wohnungen)			
100 % für gewerbliche Nutzungen wie z.B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für "Dach und Fach" trägt.			
50 % für gewerbliche Nutzungen wie z.B. Verbrauchermärkte bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für "Dach und Fach" trägt.			
30 % für gewerbliche Nutzungen wie z.B. Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für "Dach und Fach" trägt.			
Garagen (einschl. Schönheitsrep.)			88 €/Platz und Jahr
13,75	€/m ² Wohnfläche unter Berücksichtigung angen. Sanierung		
330,00	*	13,75 €	= 4.537,50 €
Instandhaltungskosten für Garagen			0,00 €
Instandhaltungskosten für Stellplatz usw.			0,00 €
Zuschlag zu Instandhaltungskosten wegen Altbausubstanz / Ensemblelage / Einzeldenkmal			
0,00	*	4.537,50 €	= 0,00 €
Bewirtschaftungskosten gesamt:			5.899,74 €
entspricht			34,65 %
Es wird von üblichen Vereinbarungen ausgegangen, wonach Schönheitsreparaturen und Kleinreparaturen vom Mieter zu tragen sind			

8.4 Ertragswertermittlung

Rohertrag			
marktüblich erzielbare Miete pro Jahr			17.028,00 €
Bewirtschaftungskosten			-5.899,74 €
Reinertrag			11.128,00 €
Anteil des Bodenwertes am Reinertrag			863,00 €
Bodenwert:	20.300,00 €		
Liegenschafts-			
zinssatz - % -:	4,25		
Anteil der baulichen Anlagen am Reinertrag			10.265,00 €
Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen			
	30 Jahre		
Vervielfältiger:	16,78		
Ertragswert der baulichen Anlagen			172.237,00 €
Bodenwert, der den Erträgen zuzuordnen ist			20.300,00 €
Vorläufiger Ertragswert des bebauten Grundstücks			192.537,00 €
			192.500,00 €

8.5 Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale / Wert nach dem Ertragswertverfahren

In dem angewandten Wertermittlungsverfahren und in der Marktanpassung nicht berücksichtigte Grundstücksmerkmale wie wirtschaftliche Wertminderung, Baumängel oder Bauschäden, sind zu berücksichtigen, soweit der gewöhnliche Geschäftsverkehr sie bei der Kaufpreisbildung berücksichtigt.

8.5.1 Im vorliegenden Fall sind sichtbar Schäden im dekorativen und konstruktiven Bereich, sowie sonstige Vor- und Nachteile am Gebäude und Grundstück vorhanden (4.4.1 bzw. 4.5.1).

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind deshalb Kosten dafür zu berücksichtigen. Dabei werden keine realen Kosten angesetzt, sondern ein Betrag wie er auch bei der Preisbildung am Grundstücksmarkt berücksichtigt wird (übliches Verhalten potentieller Erwerber derartiger Objekte unter dem Einfluss von Angebots- und Nachfrageverhältnissen).

(Hinweis zum Ansatz für Schäden / Mängel, usw.: Die Höhe des geschätzten Abschlags ist nicht identisch mit den Schadens- bzw. Mängelbeseitigungs- und Sanierungskosten. Ein Wertermittlungsgutachten ist kein Bauschadensgutachten und gibt nur allgemeine Hinweise auf erkennbare, einen möglichen Käufer bei seiner Kaufentscheidung beeinflussende Schäden und Mängel an den vorhandenen baulichen Anlagen. Zur Ermittlung der genauen Schäden und Mängel der baulichen Anlagen und der Kosten für deren Beseitigung – bzw. Sanierung – wären die Feststellungen eines Sachverständigen für Schäden / Mängel im Hochbau erforderlich.)

Wohnhaus:

Der Immobilienservice des IVD Berlin nennt für den Stichtag 1.10.2015 durchschnittliche Modernisierungs- / Sanierungskosten bezogen auf Bauzustandsnoten.

Bauzustandsnote	Durchschnittlicher Kostenaufwand €/m ² Wohnfläche
gut	Bis max. 125 €
Normal	ca. 125,00 bis ca. 500,00 €
Ausreichend	ca. 500,00 bis ca. 1.000,00 €

Aus "Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel-Baukosten zur Kostenschätzung"; "BKI Baukosten-statistische Kostenkennwerte für Gebäude"; "Kleiber Verkehrswertermittlung von Grundstücken" sind folgende durchschnittliche Wertspannen / m² Wohnfläche zu entnehmen:

Einfache Instandsetzung:	50 €/m ² bis 150 €/m ²	einfache Modernisierung:	500 €/m ² bis 700 €/m ²
Mittlere Instandsetzung:	150 €/m ² bis 300 €/m ²	mittlere Modernisierung:	700 €/m ² bis 1.000 €/m ²
Durchgreifende Instandsetzung:	300 €/m ² bis 500 €/m ²	gehobene Modernisierung	1.000 €/m ² bis 1.400 €/m ²

Bezogen auf die hier vorhandenen Verhältnisse im ländlichen Raum - wird unter Berücksichtigung der RND für das Wohnhaus veranschlagt ca. **365,00 €/m² Wfl./Nfl.**

Die aufgelisteten Umstände rechtfertigen einen pauschalen Abschlag von frei geschätzt **120.000,00 €**

Berücksichtigung Schäden Außenanlagen,

– Abschlag frei geschätzt

15.000,00 €

8.5.2 Kalkulatorischer Sicherheitsabschlag wegen mangelndem Zugang zu Gebäuden.

Da das Gebäude zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wegen der nicht anwesenden Eigentümerin für den SV nicht zugänglich war und somit sowohl über den Ausbaugrad, die Ausstattung als auch über den Zustand keine eigenen Erkenntnisse vorliegen, muss ein Sicherheitsabschlag angebracht werden. Die Höhe des Sicherheitsabschlags bemisst sich sowohl am vermuteten Wertverhältnis zwischen Rohbau und Ausbau des Gebäudes als auch an einem unterstellten Grad noch möglicher Unwägbarkeiten bei Schäden am Ausbau und Rohbau. Aufgrund der Beschaffenheitsmerkmale des Gebäudes werden die in folgender Tabelle dargestellten Relationen unterstellt.

kalkulatorischer Sicherheitsabschlag				
Anteil Rohbau zu Ausbau (angenommen) 50 zu 50 %				
Ertragswert				192.537,00 €
- Bodenwertanteil				-20.300,00 €
verbleibender Gebäudewertanteil (kalkulatorisch)				172.237,00 €
Bezogen auf den Gebäudewertanteil ergeben sich folgende Beträge				
Für den Rohbauanteil	50%	*	172.237,00 €	86.119 €
Für den Ausbauanteil	50%	*	172.237,00 €	86.119 €
Wegen Unkenntnis der tatsächlich vorhandenen baulichen Situation wird angenommen, dass Abweichungen beim Normalherstellungskostenansatz, beim Ansatz für Baumängel und Schäden, sowie evtl. ein unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand vorliegen können.				
Für den Zweck der Wertermittlung wird daher eine frei geschätzte Minderung angenommen für den Wert des -				
Rohbaus von ca.	5,0%	*	86.119 €	4.306 €
Ausbaus von ca.	10,0%	*	86.119 €	8.612 €
				12.918 €
Kalkulatorischer Sicherheitsabschlag, rd.				13.000 €

8.5.3 Wert nach dem Ertragswertverfahren

Der marktangepasste Ertragswert ist um die objektspezifischen Grundstücksmerkmale für Schäden / Mängel zu korrigieren.

Die sonstigen objektspezifischen Merkmale sind nur beim Ergebnis des Sachwertverfahrens zu berücksichtigen. Im Ertragswertverfahren sind diese Komponenten bereits in den Wertansätzen internalisierend erfasst.

Vorläufiger Ertragswert		192.500,00 €
8.5.1 Abschlag Schäden am Haus	-	120.000,00 €
Abschlag Schäden Außenanlagen	-	15.000,00 €
8.5.2 Kalkulatorischer Sicherheitsabschlag	-	13.000,00 €
Ertragswert gerundet		44.500,00 €

9. Verkehrswertermittlung

9.1 Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks

Das angewandte Verfahren führt zu dem Ergebnis:

Ertragswertverfahren

44.500,00 €

Marktsituation zum WST:

Nach Immobilienmarktberichten (IVD) haben sich die günstigen Voraussetzungen für den Immobilienmarkt verflüchtigt und den 2010 eingesetzten Preisauftrieb beendet. Der Immobilienboom hatte sein Zenit ohnehin erreicht, doch mit dem Ukraine-Krieg kam das Ende abrupt.

Während es im Städtedreieck, in guten Lagen von Saalfeld und Rudolstadt aufgrund der großen Nachfrage Engpässe gibt, hat man in vielen ländlichen Regionen Probleme, eine Immobilie überhaupt an den Mann zu bringen.

Die Marktplacierbarkeit wird für das Bewertungsobjekt als eingeschränkt eingeschätzt.

Vorhandene Haus – Leerstände (in Gräfenthal derzeit 7 Objekte) setzen die Kaufpreise bei derartigen Objekten in der Region außerdem unter Druck.

Der Verkehrswert einer Immobilie lässt sich nicht exakt berechnen, letztlich handelt es sich um eine Schätzung, da eine Vielzahl von Einflüssen mathematisch nicht erfassbar ist. Bei freier Abwägung aller Vor- und Nachteile sowie unter Würdigung aller bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte schätze ich auf der Grundlage des Sachwertes den

Verkehrswert gerundet

45.000,00 €

Überschlägige Plausibilität – informatorisch.

In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses wurden zu bebauten Wohngrundstücken in Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft Schiefergebirge Kaufpreise aus den Jahren 2020 bis 2023 gefunden.

Eine Verwendung für unmittelbaren Vergleich ist aufgrund der abweichenden Bausubstanzmerkmale / Vergleichszahlen sowie weiterer, nicht recherchierbarer Einflüsse auf die Kaufpreishöhe der Vergleichsobjekte nach sachverständiger Einschätzung nicht möglich.

Es erfolgt deshalb nur eine einfache, ausschnittsweise Auflistung der Stichprobe. Dabei wird zur Wahrung der Anonymität im dörflichen Raum Kaufjahr und Adresse der Objekte nicht angegeben.

Kaufpreis Nr.	Grundstücksfläche m ²	Ausstattungsstufe	Wohn- Nutzfläche m ²	Baujahr	Kaufpreis
1	828		181,5	1928	125.000 €
2	276		630	1913	179.000 €
3	310		219	1880	110.650 €
4	181			1900	55.000 €
5	1.296			1889	55.000 €
6	649		310	1865	150.000 €
7	176		171	1875	63.000 €
8	771		280	1900	99.000 €

9.2 Vorbehalte

- a) Ein Vorbehalt gilt für die Richtigkeit der Maße aus vorliegenden Unterlagen sowie die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben von benannten Datenquellen und Behörden.
- b) Eintragungen in **Abt. II. + III. des Grundbuchs sind nicht berücksichtigt**. Der Wert gilt für das insoweit unbelastete Grundstück. Herrschrechte, Überbau und nicht dinglich gesicherte Rechte sind, vorbehaltlich rechtlicher Würdigung, nur soweit im Gutachten erwähnt, bekannt und berücksichtigt. Im Baulastenverzeichnis des Landratsamtes Saalfeld - Rudolstadt sind lt. vorliegender Auskunft keine Baulasten eingetragen.
- c) Besondere Bauteile sind wie unter 4.7 beschrieben behandelt.
Ggf. vorhandene Küchenmöbeln werden als „eingestellte“ Serienteile beurteilt und entsprechend der regionalen Verkehrsanschauung **im Wert nicht erfasst**.
- d) Bei der Bewertung wird entsprechend der Angaben von benannten Datenquellen und befragten Behörden davon ausgegangen, dass Grenzüberschreitungen, soweit nicht im Gutachten erwähnt, nicht vorhanden sind, keine baubehördlichen Auflagen und Beanstandungen, außer im Gutachten erwähnte und keine nicht bauamtlich genehmigte bauliche Anlagen, außer im Gutachten erwähnte, vorhanden sind.
- e) In der Bewertung sind nur Mängel und Schäden berücksichtigt, soweit im Rahmen der Begehung feststellbar. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, die Haustechnik wurde nicht überprüft.
Es wird zum derzeitigen Kenntnisstand unterstellt, dass keine wertbeeinflussenden schädlichen Bodenveränderungen vorhanden sind. Bisher bekannte Nutzung des Grundstücks siehe 3.2.6. Erkenntnisse zu Umgang mit Stoffen, die möglicherweise schädliche Bodenveränderungen verursachen, liegen nicht vor. Erkenntnisse zu Grundstücksteilen, die Verdachtsflächen, bzw. in deren Bereich schädliche Bodenveränderungen vorhanden sein könnten, liegen nach bisherigen Nachfragen nicht vor. Anhaltspunkte i. S. d. § 3 BBodSchV sind nicht bekannt.
Die diesbezügliche (Umwelt) – rechtliche Gegebenheit i. S. d. §194 BauGB bzw. tatsächliche Eigenschaft gem. § 4 ImmoWertV als inhaltliche Bestimmung von § 3 ImmoWertV ist in diesem Gutachten nicht bewertet. Dementsprechend ist auch keine diesbezügliche merkantile Wertminderung berücksichtigt.
- f) Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Dementsprechend wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz sowie bezüglich Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge vorgenommen. Das Gebäude wurde nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie z. B. Asbest, Formaldehyd, Tonerdeschmelzzement, chemischen Holzschutzmitteln PCP, Lindan, DOT, Dämmungen mit künstlicher Mineralfaser, PAK – haltigen Klebern, Weichmachern, Lösemitteln, Radon o. Ä.) untersucht.
- g) Im Gutachten sind Auswirkungen auf den Verkehrswert aus ggf. bestehenden Miet- / Pachtverträgen nicht berücksichtigt.

- h) Nähere Angaben zur Identität von Vergleichsobjekten kann ich unter Hinweis auf Vertrauens- und Datenschutz nicht machen (§ 203 StGB, § 15 Sachverständigenordnung, Neutralitätsverpflichtung gegenüber Informanten).
- Da mein Gutachten auf statistisch erfasstes Tatsachenmaterial aufbaut, anonymisiere ich gemäß Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts – wie z. B. Mietspiegelersteller – die Befundtatsachen.

9.3 Ergänzende Zusatzangaben * Unterschrift

Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks siehe 9.1

- a) Schädlings- und Hausschwammbefall sowie Gebäudeschadstoffe waren, außer an ggf. benannten Bereichen, ansonsten von außen nicht sichtbar.
- b) Altlasten – lt. Auskunft des RA Saalfeld – Rudolstadt ist das Grundstück altlastenfrei ist. Dazu als Anlage eingescannte Auskunft des Landratsamtes Saalfeld – Rudolstadt vom 24.05.2024.
- c) Baulasten – lt. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis beim LRA Saalfeld-Rudolstadt vom 13.03.2024 ist das Flurstück nicht mit einer Eintragung im Baulastenverzeichnis der unteren Bauaufsichtsbehörde belastet.

Baubehördliche Beschränkungen -

Die unter 2.2 aufgelisteten Pläne wurden eingesehen.

Lt. Verwaltungsgemeinschaft sind bauordnungsrechtliche Beanstandungen nicht bekannt. Schriftliche Anfrage beim Landratsamt Saalfeld – Rudolstadt, Bauaufsicht, zu bauordnungsrechtlichen Beanstandungen wurde nicht beantwortet.

Erkenntnisse zu sichtbaren Abweichungen von genehmigten Planunterlagen bzw. zu nicht zu erhebenden / nicht vorliegenden Genehmigungen / Unwägbarkeiten:

Genehmigte Bauakten zu ursprünglichem Bestand der vorhandenen Gebäude liegen nicht vor.

Auf dem Flurkartenausschnitt ist an der Südseite des Wohnhauses ein Anbau eingezeichnet, dieser Anbau war zum WST nicht mehr vorhanden.

- d) Mieter / Pächter: Lt. Angaben von Gläubiger Herrn OOO, Alte Straße 8, 98743 Gräfenthal und Frau OOO, Alte Straße 8, 98743 Gräfenthal.
Lt. Verwaltungsgemeinschaft Schiefergebirge steht das Haus seit 2011 leer.
- e) Gewerbebetrieb: Angabe von Eigentümerin liegen nicht vor, angenommen nicht vorhanden.
- f) Maschinen bzw. Betriebseinrichtungen: Lt. Angaben von BT nicht vorhanden.
- g) Gebäudebrandversicherung – Angaben von Eigentümerin liegen nicht vor.
- h) Energiepass – von Eigentümerin nicht vorgelegt.
- i) Zuständiger Bezirksschornsteinfeger – Lutz Stiebritz, Lindenweg 18, 98529 Suhl.
- j) Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG – Angaben von Eigentümerin liegen nicht vor.

Das Gutachten umfasst 50 Seiten einschließlich Anlagen und wird sechsfach ausgefertigt und vierfach in Papierform, sowie einfach elektronisch zugestellt an:

Amtsgericht Rudolstadt

Marktstraße 54

07407 Rudolstadt

Eine Ausfertigung des Gutachtens und meine Bearbeitungsunterlagen verbleiben, gemäß den Vorschriften der Sachverständigenordnung bzw. der Industrie- und Handelskammer Bayreuth, bei meinen Akten.

Dieses ist die 6. Ausfertigung

Pressig, den 05.08.2024

Der Sachverständige

Dipl. Ing. (FH) W. R. Hager

10. Bildokumentation



Bild 1
Pos. 01 Wohnhaus, Nordseite



Bild 2
Pos. 01 Wohnhaus, Westseite



Bild 3
Pos. 01 Wohnhaus, Ostseite



Bild 4
Pos. 01 Wohnhaus, Südseite



Bild 5
Pos. 01 Wohnhaus, Südseite



Bild 6
Grasweg an der Südgrenze mit Sockelmauer

Bilder von Gläubiger:



Bilder von Gläubiger



Bad



Bad 2.OG



Bilder von Gläubiger



11. Massenberechnung

Die Maße wurden vorliegenden Unterlagen entnommen bzw. tlw. örtlich nur stichprobenartig nachgemessen. Sämtliche Massenangaben sind als ca. - Angaben zu betrachten, mit für die Zwecke der Verkehrswertermittlung ausreichender Genauigkeit.

11.1 Bruttogrundfläche BGF nach DIN 277			
Pos. 01 Wohnhaus (aus stichprobenartigem Aufmaß bzw. vorhandenen Unterlagen)			
	EG	17,10*9,00	153,90 m ²
	1.OG	17,10*9,00	153,90 m ²
	2.OG	17,10*9,00	153,90 m ²
	DG	17,10*9,00	153,90 m ²
	BGF Pos. 01		615,60 m²
BBT Garagen			
	EG	5,50*4,00+4,50*4,50	42,25 m ²
	BGF BBT Garagen		42,25 m²
11.2 Wohn-/ Nutzfläche (mittels Nutzwertfaktoren von "Vogels" als geeignet eingeschätzt)			
Pos. 01 Wohnhaus			
	EG Faktor 0,70 als zutreffen geschätzt		
		153,90*0,70	107,73 m ²
	1. und 2. OG Faktor 0,72 als zutreffen geschätzt		
	1.OG	153,90*0,72	110,81 m ²
	2. OG	153,90*0,72	110,81 m ²
			329,35 m ²
	Putzabzug 0%		0,00 m ²
	WFI / Nfl. insgesamt		329,35 m²
	Wohn-/Nutzfläche / BGF		0,54
	BGF /Nutzeneinheit		1,87

Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt · PF 2244 · 07308 Saalfeld/Saale

Dipl.- Ing. (FH) Architekt Wolf Rainer Hager
ö.b.u.v. Sachverständiger
Hauptstraße 88
96332 Pressig

Dienstgebäude: 07407 Rudolstadt
Schwarzburger Chaussee 12
Umwelt- und Bauordnungsamt
SG Wasserwirtschaft & Bodenschutz

Auskunft erteilt: Frau Prochazka
Zimmer: 221
Telefon: 03672 823-877
Telefax: 03672 823-370
E-Mail: wasserundbodenschutz@kreis-slf.de

Datum und Zeichen Ihrer Nachricht:
02.05.2024 K32/24

Unser Zeichen (bei Antwort bitte stets angeben):
729.10:24_075-2.5.2/spro

Datum:
24.05.2024

**Altlastenauskunft für den Antrag des Dipl.- Ing. (FH) Architekt Wolf Rainer Hager für das Flurstück 448/9
in der Flur 0 der Gemarkung Gräfenthal vom 02.05.2024**

Sehr geehrter Herr Hager,

die Recherche der unteren Bodenschutzbehörde hat ergeben, dass das o. g. Grundstück altlastenfrei und somit nicht als Altlastenverdachtsfläche im Sinne von § 2 Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG, in der jeweils geltenden Fassung) im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) registriert ist.

Es liegen der unteren Bodenschutzbehörde auch keine Erkenntnisse vor, aus denen sich ein Altlastenverdacht ableiten lässt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Behörde nicht gewährleisten kann, dass die Umweltinformationen, die für Sie zusammengestellt wurden, auf dem gegenwärtigen Stand, exakt und vergleichbar sind.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Feuerstein
Sachgebietsleiter

Anlage:
Leistungsbescheid
Merkblatt Datenschutz

Gläubiger-ID: DE86LRA00000113657
Bankverbindung: Kreissparkasse Saalfeld-Rudolstadt
IBAN: DE25 8305 0303 0000 0000 19 - SWIFT-BIC: HELADEF15AR

Telefon (Zentrale): 03671 823-0
Schloßstraße 24 - 07318 Saalfeld/Saale
www.kreis-slf.de

Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt 137

Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt PF 2244 - 07308 Saalfeld/Saale

Amtsgericht Rudolstadt
Frau Y. Müller
Postfach 100208
07392 Rudolstadt



Ihr/e Ansprechpartner/in

Frau Rasch
2.5.4 SG Bauordnung/ Baulasten/
Regionalplanung

Kontaktmöglichkeiten

☎ 03671 823 806

☎ 03671 823 370

@ bauaufsicht@kreis-slf.de

✉ poststelle@kreis-slf.de-mail.de

Dienstgebäude

Schloßstraße 24

07318 Saalfeld/Saale, Raum 448

Datum und Zeichen Ihrer Nachricht:
07.03.2024 / K 32/24

Unser Zeichen (bei Antwort bitte stets angeben):
2.5.4/24-0249/1

Datum:
13.03.2024

Einsicht in das Baulastenverzeichnis gemäß § 82 Abs. 5 der Thüringer Bauordnung (ThürBO)

Gemarkung: Gräfenthal
Flurstück: 448/9

Sehr geehrte Frau Müller,

Ihr Antrag auf Einsicht in das Baulastenverzeichnis ist am 12.03.2024 im Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt eingegangen.

Das von Ihnen im Antrag angesprochene, o.g. Flurstück ist **nicht** mit einer Eintragung im Baulastenverzeichnis der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landratsamtes Saalfeld-Rudolstadt belastet.

Hinweis:

Es ist nicht ausgeschlossen, dass zum Zeitpunkt dieser Auskunft noch nicht alle erklärten Baulasten eingetragen sind. Darüber hinaus gilt ein gefertigter Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vorbehaltlich noch nicht erfasster Fortführungsnachweise.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Rasch
Sachbearbeiterin Baulasten

Gläubiger-ID: DE861A00000113657
Bankverbindung: Kreissparkasse Saalfeld-Rudolstadt
IBAN: DE25 8305 0303 0000 0000 19 - SWIFT-BIC: HELADEF15AR

Telefon (Zentrale): 03671 823-0
Schloßstraße 24 - 07318 Saalfeld/Saale
www.kreis-slf.de



Verwaltungsgemeinschaft Schiefergebirge

für die Stadt Gräfenenthal

VG Schiefergebirge, Markt 8, 07330 Probstzella

Bauverwaltung / Liegenschaften

Herrn
Wolf Rainer Hager
Hauptstraße 88
96332 Pressig

Sachbearbeiter: Frau Apel

Telefon: 036735 / 461 123

Fax: 036735 / 461 155

per Email an wolf.rainer.hager@t-online.de

e-mail: simone.apel@vg-schiefergebirge.de

Ihre Nachricht vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum

AS

14.06.2024

Verkehrswertermittlung Flurstück 448/9, Gemarkung Gräfenenthal

Sehr geehrter Herr Hager,

in Beantwortung Ihrer Anfrage vom 12.06.2024 teilen wir Ihnen Folgendes mit:

- Für das Grundstück besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Es handelt sich um ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO. Vorhaben sind zulässig nach § 34 BauGB. Das Grundstück liegt nicht in einem Sanierungsgebiet.
- Soziales Konfliktpotential ist nicht bekannt.
- Erschließungsbeiträge sind derzeit nicht zu erwarten. Endgültige Bescheide wurden nicht zugestellt und abgerechnet.
- Eine Straßenausbaubeitragssatzung liegt vor. Straßenausbaubeiträge sind derzeit nicht zu erwarten. Endgültige Bescheide wurden nicht zugestellt und abgerechnet.
- Bauordnungsrechtliche Beanstandungen sind nicht bekannt. Hier wird auf die zuständige Behörde im Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt verwiesen.
- Das Grundstück liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet.
- Zuständiger Schonsteinfeger ist Herr Lutz Stiebritz, Lindenweg 18, 98529 Suhl. Beanstandungen des Schonsteinfegermeisters liegen nicht vor.
- In Gräfenenthal stehen derzeit 7 Wohngebäude leer.
- Zuständig für Wasser und Abwasser ist der ZWA Saalfeld-Rudolstadt, Remschützer Straße 50 in 07318 Saalfeld.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Apel
FD Bauverwaltung/Liegenschaften

Anlage
Gebührenbescheid,
VG Schiefergebirge
Markt 8
07330 Probstzella

Bankverbindung:
Kreissparkasse Saalfeld-Rudolstadt
IBAN: DE14 8305 0303 0000 2111 92
BIC: HELADEF1SAR

Internet: www.vg-schiefergebirge.de
E-Mail: info@vg-schiefergebirge.de

Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

für Städte und Gemeinden des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt



ZWA Saalfeld-Rudolstadt · Remschützer Straße 50 · 07318 Saalfeld

Herrn
Wolf Rainer Hager
Hauptstr. 88
96332 Pressig

Bearbeiter:
Frau Finkous

Tel. 03671 579610
Fax 03671 2013



T-A-fi 02.07.2024

Beschluss des Amtsgerichtes Rudolstadt vom 25.04.2024, Az: K 32/24 (Zwangsversteigerung)

**Verkehrswertermittlung
für das Grundstück in 98743 Gräfenthal, Alte Straße 8, Gemarkung Gräfenthal, Flurstück 448/9**

Sehr geehrter Herr Hager,

wir nehmen Bezug auf Ihr E-Mail-Schreiben vom 22.06.2024.

Das Grundstück ist an die öffentlichen Wasserver- und Abwasserentsorgungsleitungen des ZWA Saalfeld-Rudolstadt angeschlossen.

Momentan befindet sich auf dem leerstehenden Wohngrundstück noch unser Wasserzähler. Aus Fürsorgepflichten für unser Eigentum wird dieser von Amtswegen von uns zeitnah entfernt. Wir werden daher in Kürze auf Sie zukommen und einen Termin zum Ausbau mit einem Ansprechpartner Ihrerseits vereinbaren.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem über den öffentlichen Schmutzwasserkanal DN 200 und den öffentlichen Regenwasserkanal DN 250 „Alte Straße“.

Das gesamte auf dem Grundstück anfallende häusliche Abwasser ist direkt, d.h. ohne grundstückseigene Vorbehandlung, in den Schmutzwasserkanal einzuleiten.

Der Beitrag zur Deckung des Aufwandes für die Herstellung und Anschaffung von Kläranlagen mit biologischer Reinigungsstufe sowie die dazugehörigen Haupt- und Verbindungssammler (Teilbeitrag) in Höhe von 3.451,00 EUR wurde bereits mit Bescheid vom 27.07.2016 festgesetzt und ist ausgeglichen.

Soweit Sie Informationen zu möglichen offenen Forderungen zu Grund- und Verbrauchsgebühren wünschen, wenden Sie sich bitte direkt an unseren Mitarbeiter der Abteilung Verbrauchsabrechnung, Herrn Pietsch, Tel. 03671 5796-14.

Ausführliche Informationen zur Anwendung der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) i. V. m. dem Thüringer Datenschutzgesetz (ThürDSG) sowie die Informationen zu den Artikeln 13 und 14 der DSGVO finden Sie auf unserer Internetseite.

Anschrift	Remschützer Str. 50 07318 Saalfeld	Telefon	03671 5796-0	Bank	Sprechzeiten
Verbandsvorsitz	Klaus-Dieter Marten	Telefax	03671 2013	Kreisparkasse Saalfeld-Rudolstadt	Dienstag 9 - 12 und 13 - 16 Uhr
Geschäftsleiter	Andreas Stausberg	E-Mail	info@zwa-srf-ru.de	IBAN DE81 8305 0303 0000 0002 72	Donnerstag 9 - 12 und 13 - 16 Uhr
		Internet	www.zwa-srf-ru.de	SWIFT-BIC HELADEF1SAR	Steuer-Nr. 161/144/04172
		Leitweg-ID	16501300-0001-60	Gläubiger-ID DE89ZWA00000074221	USt-IdNr. DE155022937