



Gutachten

über den Verkehrswert / Marktwert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
für die Grundstücke in

98744 Cursdorf, Schulstraße 70 und weitere

Gemeinde / Gemarkung	Cursdorf
Flur	1 und 2
Flurstücke	30, 47/2 336/46, 517/32 und 727/573
Grundbuch	Cursdorf
Blatt	783
Eigentümer	Schuldner
Wohn - und Nutzfläche	ca. 175 m ²
Qualitäts- und Wertermittlungstichtag	21.06.2022
Amtsgericht Rudolstadt	K 34/22

Verkehrswert / Marktwert

Flurstück 517/32 (213 m ² *)	190.000,00 €
Flurstück 47/2 (31 m ² *)	155,00 €
Flurstück 30 (14 m ²)	20,00 €
Flurstück 336/46 (99 m ²)	300,00 €
Flurstück 727/573 (106 m ²)	50,00 €

*) bilden eine wirtschaftliche Einheit

Ausfertigung - Nr. 1

Dieses Gutachten enthält insgesamt 44 Seiten und 3 Anlagen mit 10 Seiten.

Es wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

	<i>Seite</i>
1.0 Auftrag und Zweck	3
1.1 Ortsbesichtigung und Arbeitsunterlagen	4
1.2 Qualitäts- und Wertermittlungstichtag	5
1.3 Mieter / Nutzer / Pächter	5
1.4 Eintragung im Liegenschaftskataster	5
2.0 Grundstücksbeschreibung	6
2.1 Rechtliche Gegebenheiten	6
2.2 Tatsächliche Eigenschaften	7
3.0 Gebäudebeschreibung	17
3.1 Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung / Ferienwohnung	18
3.2 Nebengebäude / sonstige Baulichkeiten	23
3.3 Außenanlagen	23
3.4 Allgemeinbeurteilung	24
4.0 Definition des Verkehrswerts (Marktwerts)	25
4.1 Wertermittlungsgrundlagen	25
4.2 Wertermittlungsverfahren	26
4.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	26
5.0 Bodenwertermittlung	27
5.1 Bodenrichtwert für die Flurstücke in der Flur 1	27
5.2 Wertermittlung des objektspezifischen angepassten Bodenwertes für die Flurstücke in der Flur 1	28
5.3 Bodenrichtwert für das Flurstück 727/573 in der Flur 2	30
5.4 Wertermittlung des objektspezifischen angepassten Bodenwertes für das Flurstück 727/573 in der Flur 2	30
6.0 Sachwertermittlung für das bebaute Flurstück 517/32	32
6.1 Herstellungskosten	32
6.2 Baunebenkosten	32
6.3 Alter / Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer	33
6.4 Wertminderung wegen Alters	34
6.5 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	34
6.6 Ermittlung des Verfahrenswertes nach dem Sachwertverfahren	35
7.0 Verkehrswert / Marktwert	43

Anlagen

<i>lfd. Nr.</i>	<i>Bezeichnung der Anlagen</i>	<i>Anzahl der Seiten</i>
1	Auszug aus der Liegenschaftskarte	2
2	Berechnungen, Bauzeichnungen	4
3	Fotodokumentation	4

1.0 Auftrag und Zweck

Auftrag

Das Verkehrswertgutachten wurde vom Amtsgericht Rudolstadt am 18.05.2022 in Auftrag gegeben (Aktenzeichen K 34/22).

Die Wertermittlung erstreckt sich auf Grund und Boden einschließlich der aufstehenden Gebäude und baulichen Anlagen in der Gemarkung Cursdorf, Flur 1, Flurstücke 30, 47/2, 336/46, 517/32 und Flur 2, Flurstück 727/573.

Zweck

Laut Beschluß des Amtsgerichtes vom 13.04.2022 ist im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens der Verkehrswert der o.g. Grundstücke gemäß § 74 a Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) zu ermitteln.

Allgemeine Anmerkungen

Aufgrund der COVID – 19 – Pandemie bestehen zum Wertermittlungstichtag Einschränkungen wichtiger Lebensbereiche mit Auswirkungen auf die Wertermittlung.

Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen wie auch die individuellen Auswirkungen auf den Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte deshalb noch nicht abschließend bestimmbar. Trotz der COVID – 19 – Pandemie ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Wertermittlungstichtag weiterhin möglich. Die Schlussfolgerungen über die aktuellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind lediglich mit erhöhten Unsicherheiten behaftet.

Eine intensive Beobachtung der Marktentwicklung ist angeraten.

bewertungsrelevante Anmerkungen

Das Bewertungsobjekt besteht aus insgesamt 5 Flurstücken. Vier Flurstücke liegen nah beieinander, davon grenzen zwei Flurstücke unmittelbar aneinander. Ein Flurstück liegt im Außenbereich.

Unwägbarkeiten, Gemeinsamkeiten bzw. Verquickungen mit angrenzenden Flurstücken sind vorhanden.

Im Folgenden wird Flurstück 517/32 als Stammgrundstück bezeichnet. Das Stammgrundstück und das angrenzende Flurstück 47/2 bilden eine wirtschaftliche Einheit. Das im Außenbereich befindliche Flurstück 727/573 ist Teilfläche einer großen Agrarfläche. Zwei Flurstücke sind gegenwärtig ungenutzt (Flurstück 30 und 336/46).

1.1 Ortsbesichtigung und Arbeitsunterlagen

Ortsbesichtigung

Die bautechnische Aufnahme sowie die Ermittlung der für das Gutachten grundlegenden wertbeeinflussenden Tatbestände erfolgte von mir am 21.06.2022 unter Teilnahme des Schuldners und meiner Mitarbeiterin meines Sachverständigenbüros. Die Gläubigerin war nicht anwesend.

Zum Ortstermin konnten die Flurstücke bis auf das im Außenbereich liegende lokalisiert und begangen werden. Aufstehende Bausubstanz wurde durchgängig besichtigt. Das sich im Außenbereich befindliche Flurstück konnte annähernd lokalisiert werden.

Arbeitsunterlagen

Außer den vom Amtsgericht übergebenen Unterlagen wurden mir vom Schuldner folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Versicherungsurkunde Ergo Wohngebäudeversicherung vom 23.04.2020
- Bauzeichnung „Zum Verlegen und Neuanbau des Haupteinganges mit Abort sowie Überwölben des Stalles und Flures am Wohnhaus“ vom 10.03.1932
- Bauzeichnung „Um- und Anbau des Wohnhauses“, 08/1985
- Prüfbescheid Nr. 1104-67/86 „Um- und Anbau des Wohnhauses“
- Nachtrag zur Baugenehmigung/Prüfbescheid
- Schriftverkehr mit Bauaufsicht aus 1992, 1993
- Genehmigung zum Bau einer Kläranlage vom 15.07.1985
- wasserrechtliche Nutzungsgenehmigung vom 06.09.1985
- Nachbarschaftliche - Zustimmungen
- Kaufvertrag vom 29.08.1985
- mündliche Angaben zum Objekt hinsichtlich Nutzungen und getätigten Modernisierungsleistungen nach 1990 bzw. Mängel und sonstiges.

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

- Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Katasterbereich Saalfeld: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Bodenrichtwertinformationssystem (Kurzform Boris): Auskunft zum Bodenrichtwert, maßgebend für den Bewertungsstichtag
- Verwaltungsgemeinschaft „Schwarzatal“, Bauamt:
Grundstücksauskunft / Stand der Bauleitplanung, mündlich.

1.2 Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag

Als Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung 21.06.2022 benannt.

1.3 Mieter / Nutzer / Pächter

Die Flurstücke 517/32 und 47/2 sind mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebaut und werden durch den Schuldner genutzt. Die Flurstücke 336/46 und 30 sind derzeit ohne erkennbare Nutzung. Das Flurstück 727/573 liegt im Außenbereich und ist Teilfläche einer landwirtschaftlich genutzten Fläche. Pacht- bzw. Nutzungsverträge / Einnahmen wurden diesbezüglich vom Eigentümer nicht benannt.

1.4 Eintragung im Liegenschaftskataster

Die zu bewertenden Flurstücke sind im Liegenschaftskataster wie folgt nachgewiesen: Gemeinde/Gemarkung: Cursdorf

Flur	Flurstück	Nutzungsart ¹⁾	Lagebezeichnung	Fläche (m ²)
1	30	Wohnbaufläche	An der Schulstraße	14
	47/2	- " -	Im Dorfe	31
	336/46	Garten	- " -	99
	517/32	Wohnbaufläche	Schulstraße 70	213
2	727/573	Grünland	In der Trotschau	106
Summe				463

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

2.0 Grundstücksbeschreibung

2.1 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Laut vorliegenden Grundbuchauszug besteht die Eintragung:

„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Rudolstadt, AZ: K 34/22), eingetragen am 01.03.2022.“

Darüber hinaus sind mir keine Anhaltspunkte für eventuell weitere vorhandene wertmindernde und werterhöhende Rechte zugunsten oder zulasten des Grundstücks bekannt geworden.

Abteilung III (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden)

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

Planung und Baurecht

Flächennutzungsplan (FNP), Bebauungsplan (B - Plan)

Es besteht für dieses Gebiet weder ein Flächennutzungsplan noch ein Bebauungsplan.

öffentlich rechtliche Verfügungsbeschränkungen

Flur 1, Flurstücke 30, 47/2, 336/46, 517/32

Für die bauliche und sonstige Nutzung gelten die Regelungen über die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB).

Flur 2, Flurstück 727/573

Für das im Außenbereich liegende Flurstück gelten die Regelungen über die Zulässigkeit von Vorhaben außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 35 BauGB).

Altlasten

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

Baulast

Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.¹⁾

Denkmalschutz

Denkmalschutz nach dem Thüringer Denkmalschutzgesetz besteht nicht.²⁾

Flurbereinigung

Die Flurstücke sind nicht von einem Verfahren „Ländliche Bodenordnung / Flurbereinigung“³⁾ betroffen.

2.2 Tatsächliche Eigenschaften

Erschließung

Flurstück 517/32 - Wohngrundstück (Stammgrundstück)

Die ortsüblichen Versorgungsleitungen (Erdgas, Elektro, Wasser und Telefon) sind vorhanden bzw. liegen am Grundstück an.

Das Grundstück wird von der Schulstraße erschlossen. Die Straße ist bituminiert und ohne Gehwege. Straßenbeleuchtung ist vorhanden.

Nach Auskunft des Schuldners:

- werden die Abwässer in eine 3 - Kammer - Kleinkläranlage, DDR - Standard geleitet, Fassungsvermögen und Zustand sind unbekannt

1) vorliegendes Schreiben des Landratsamtes Saalfeld - Rudolstadt, Bauaufsicht vom 17.03.2022

2) http://www.kreis-slf.de/fileadmin/user_upload/Denkmalliste_Saalfeld-Rudolstadt_-_Stand_12.02.2013.pdf

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

- ein Abwasser - Kanal - Anschluß an das öffentliche Netz ist geplant
- die Hausanschlüßerneuerungsarbeiten der gesamten Schulstraße sollen bereits 3 Jahre dauern.

Flurstücke 47/2 und 336/46

Das Hinterliegergrundstück 47/2 ist nur über das Flurstück 559/295 erreichbar und ist teilweise vom Flurstück 517/32 ca. 6,3 m² überbaut (Eigengrenzüberbau). Das Flurstück 336/46 ist über die Flurstücke 559/295 sowie 721/61 erreichbar. Beide Wege sind leicht bzw. überwiegend unbefestigt, die Flurstücke sind nur fußläufig erreichbar.

Eine Erschließung im Sinne des BauGB besteht für die Flurstücke 47/2 und 336/46 nicht.

Flurstück 30

Von einer Erschließung im Sinne des BauGB kann nicht ausgegangen werden. Das Grundstück besitzt, wie auch Flurstück 47/2 keine Ver- und Entsorgungsanschlüsse.

Flurstück 727/573

Bei dem im Außenbereich gelegenen Flurstück handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzfläche, für das eine Erschließung im Sinne des BauGB nicht besteht und auch nicht vorgesehen ist.

Das Bewertungsgrundstück ist nach BauGB und dem Kommunal Abgabengesetz abgabenfrei.

Entfernungen

Die Gemeinde Cursdorf liegt im Landkreis Saalfeld – Rudolstadt, Freistaat Thüringen. Cursdorf ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft „Schwarzatal“ mit Sitz im ca. 2,5 km entfernten Oberweißbach.

In Cursdorf gibt es einen Kindergarten, eine Gaststätte, ein Hotel, einen Allgemeinmediziner und ein historisches Glasapparatemuseum. Weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs, Hotels, Arzt- und Dienstleistungseinrichtungen, Schulen sowie

Behörden sind entsprechend der regionalen Bedeutung in den nahe liegenden Städten Oberweißbach und Neuhaus/Rwg. vorhanden.

Eine Bushaltestelle des öffentlichen Nahverkehrs ist in ca. 400 m erreichbar. Für Cursdorf besteht Bahnanbindung (Thüringer Bergbahn). Der Bahnhof liegt vom Bewertungsobjekt ca. 1 km entfernt. Nächst gelegener Bahnanschluß liegt in Obsthofersmiede fußläufig in ca. 5 km bzw. in ca. 11 km (Pkw) erreichbar.

Die Entfernung zur Kreisstadt Saalfeld beträgt ca. 32 km. Nahe gelegene Städte sind in ca. 9 km Neuhaus/Rwg., in ca. 33 km Sonneberg und in ca. 32 km Ludwigstadt (Bayern).

Die Anbindung an das Straßennetz ist über die Schulstraße gegeben. Die Bundesstraße B 281 ist in ca. 7 km (bei Neuhaus) erreichbar und die B 88 in ca. 19 km (Königsee). Die nächste Autobahnauffahrt zur A 71 befindet sich in ca. 32 km (Auffahrt Ilmenau).

Gemeinsamkeiten / Verquickungen

Vier der fünf zu bewertenden Flurstücke liegen unmittelbar bzw. nah beieinander. Verbunden werden die Flurstücke durch die Schulstraße bzw. einen unbefestigten Fußweg (Eigentümer Gemeinde Cursdorf)

Gemeinsamkeiten bzw. Verquickungen mit umliegenden Grundstücken wurden zum Ortstermin wie folgt festgestellt:

- Grenzbebauung

Ausgehend vom Stammgrundstück (Flurstück 517/32) wurde von mir zum Ortstermin eine Überbauung auf das gemeindeeigene Flurstück 559/295 und ein Eigengrenzüberbau auf das Flurstück 47/2 festgestellt.

Es besteht ein Eigengrenzüberbau durch das grundstückseigene Wohnhaus auf einer Länge von ca. 2,5 m und einer durchschnittlichen Breite von 2,5 m (Fläche von ca. 6,3 m²) auf Flurstück 47/2.^{*)}

^{*)} aufgeführte Maße und Flächen entnommen aus <http://www.geoproxy.geoportal-th.de/geoclient/control>

Auf dem gemeindeeigenen Flurstück 559/295 verläuft der Grenzüberbau mit einer Länge von 2,5 m und einer Breite von ca. 1,5 m (Fläche von ca. 3,8 m²)*). Darüber besteht mit dem Rat der Gemeinde Cursdorf vom 04.09.1985 eine vertragliche Vereinbarung zur kostenlosen Nutzung eines Teilstücks von ca. 5 m².

- Grundstücksverlauf

Eine Einfriedung der in Flur 1 gelegenen Flurstücke besteht zu den öffentlichen Straßen bzw. angrenzenden Nachbargrundstücken nicht. Eine Abgrenzung der Flurstücke untereinander besteht ebenfalls nicht. Das außerhalb der Ortschaft liegende Flurstück ist ebenfalls nicht eingefriedet, da landwirtschaftliche Nutzfläche.

Inwieweit der Grundstücksverlauf der Flurstücksgrenze entspricht, konnte zum Orts-termin nicht geklärt werden. Im Folgenden gehe ich davon aus, dass im Wesentlichen eine Übereinstimmung besteht.

- sonstiges

Inwieweit Leitungen unterflurig die o.g. Flurstücke queren, konnte im Rahmen dieser Wertermittlung nicht festgestellt werden. Ggf. sind im Rahmen künftiger Planungsmaßnahmen entsprechende weitere Recherchen zu tätigen.

Flurstück 336/46

Das Flurstück wird im nördlichen Grundstücksteil von einer oberflurigen Leitung (von Nordost nach Nordwest) überspannt. Ein unbefestigter Fußweg (Trampelpfad) verläuft von Nord nach Süd über das v.g. Flurstück.

Flurstück 30

Unmittelbar an der östlichen Flurstücksgrenze befindet sich ein Verkehrsschild (Vorfahrtszeichen).

*) aufgeführte Maße und Flächen entnommen aus <http://www.geoproxy.geoportal-th.de/geoclient/control>

- Erreichbarkeit, Zugang, Zufahrt

Flur1, Flurstücke 30, 47/2, 517/32 und 336/46

Zugänge zu den innerörtlich liegenden Flurstücken bestehen von der Schulstraße bzw. als abgehende fußläufige Zuwegung von der Schulstraße.

Flurstück 517/32 (Stammgrundstück) kann direkt von der Schulstraße mit Kraftfahrzeugen jeglicher Art angefahren werden.

Flur 2, Flurstück 727/573

Das Flurstück ist nur über Fremdflurstücke erreichbar und befindet sich innerhalb einer größeren als Grünland genutzten Fläche.

Umgebung

Die Schulstraße ist im Bereich des Bewertungsgrundstücks ohne zusätzliche Pkw - Parkmöglichkeiten bzw. lässt weitestgehend keinen ungehinderten Gegenverkehr zu.

Flurstück 517/32 - Stammgrundstück

Das Grundstück grenzt im

- Süden an die Schulstraße
- Westen an Wohnbebauung
- Osten an kleine Grünflächen, daran an einen unbefestigten schmalen Weg und daran an Wohnbebauung
- Norden an den v.g. unbefestigten schmalen Weg
- im Nordwesten an Flurstück 47/2.

Flurstück 47/2

Das Flurstück grenzt im Norden und Westen an den v.g. unbefestigten schmalen Weg, im Westen an Wohnbebauung.

Flurstück 336/46

Das Flurstück grenzt im Osten und Westen an Grünflächen (Erholungsgrundstücke) im Süden an den v.g. unbefestigten schmalen Weg, im Norden an ein Scheunengrundstück.

Flurstück 30

Das Flurstück wird von der Schulstraße im Norden und Süden umgrenzt, westlich befindet sich eine Grünfläche.

Lage / Standort

Die 5 o.g. Flurstücke liegen in der Gemarkung Cursdorf. Die Flurstücke der Flur 1 liegen in der Ortslage von Cursdorf an einem Südhang. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich sanierte bzw. teilsanierte Wohnbebauung bzw. Erholungsgrundstücke.

Schallimmissionen waren zum Ortstermin ausgehend von benachbarten Grundstücken kaum wahrnehmbar.

Die dezentrale Lage von Cursdorf wird für eine wohnbauliche Nutzung als einfach beurteilt.

Das in Flur 2 befindliche Flurstück liegt nordwestlich Luftlinie ca. 1,5 km von den o.g. Flurstücken entfernt.

Die Erreichbarkeit im Sinne einer landwirtschaftlichen Nutzung ist gegeben.

Demographische Entwicklung

In der Gemeinde Cursdorf leben 5.642¹⁾ Einwohner. In den nahe liegenden Städten wie der Kreisstadt Saalfeld leben 29.071¹⁾ und Rudolstadt 24.672¹⁾ Einwohner.

Laut Wegweiser Kommune²⁾ gibt es derzeit keine Angaben zur Bevölkerungsentwicklung in Städten und Gemeinden.

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Saalfeld – Rudolstadt betrug im Jahr 2020 5,9 %³⁾. Damit liegt der Kreis etwas unter dem Landesdurchschnitt Thüringens (6,0 %³⁾).

1) Thüringer Landesamt für Statistik: Statistisches Jahrbuch Thüringen, Ausgabe 2021, Bevölkerung am 31.12.2020

2) <https://www.wegweiser-kommune.de/statistik/>

3) Thüringer Landesamt für Statistik: Statistisches Jahrbuch Thüringen, Ausgabe 2021

Die demographische und wirtschaftliche Entwicklung läßt eine gedämpfte Nachfrage auf dem regionalen Immobilienmarkt erwarten. Wobei festgestellt werden kann, dass für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke regional eine steigende Nachfrage besteht, die aber wiederum stark lageabhängig ist.

Allgemein gehe ich von einer verhaltenen Erwartung bezüglich der wirtschaftlichen Entwicklung in der Region aus. Das Marktpotential ist demnach auch langfristig begrenzt.

Grundstücksmerkmale

Beschaffenheit und Nutzung, allgemein

Im Bereich der bestehenden Bebauung gehe ich überwiegend von normal tragfähigem Grund aus.

Bodenuntersuchungen liegen nicht vor. Im Rahmen dieser Wertermittlung erfolgten durch mich diesbezüglich keine weitergehenden Recherchen. Ich gehe vorerst davon aus, daß Kontaminationen oberhalb der polizeilichen Gefahrenschwelle nicht bestehen.

Sollten weitergehende Erkenntnisse vorliegen, so sind diese zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Form und Ausmaße des Grundstücks können dem in der Anlage befindlichen Kartenauszug im Maßstab 1 : 500 bzw. 1 : 1.000 entnommen werden. Vorliegende Flächenangaben konnten von mir nicht überprüft werden.

Flurstück 517/32 - Stammgrundstück

Das Grundstück ist ungleichmäßig geschnitten und fast vollständig überbaut. Die Topographie ist hängig (von Nord nach Süd fallend). Die nördlichste Grundstücksgrenze liegt bei ca. 669 m üNNH^{*)} und die südlichste ca. 666 m üNNH^{*)}.

Das Flurstück ist mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebaut und wurde zum Wertermittlungstichtag eigen genutzt. Die Grundstücksgröße beträgt 213 m².

Flurstück 47/2

Das Grundstück ist partiell bebaut, d.h. es besteht ein Eigengrenzüberbau des Stammgrundstückes. Das Flurstück ist stark hängig. Die Grundstücksgröße beträgt 31 m².

Flurstück 30

Das Grundstück ist dreiecksförmig, unbebaut und hängig. Die Grundstücksgröße beträgt 14 m².

Flurstück 336/46 (Garten)

Das Grundstück ist leicht trapezförmig geschnitten, hängig und unbebaut. Die Fläche beträgt 99 m². Der überwiegende Flächenanteil ist verwildert, ein Teilbereich wird als Trampelpfad genutzt.

Flur 2, Flurstück 727/573

Das Flurstück liegen im ortsnahen Außenbereich und ist ein Teilbereich einer größeren im Zusammenhang bewirtschafteten landwirtschaftlichen Grünlandfläche.

Entwicklungszustand

Flur 1, Flurstücke 47/2, 517/32 und 336/46

Unter Berücksichtigung der planungs- und erschließungsrechtlichen Gegebenheiten ist die Bewertungsfläche als baureifes Land bzw. bebautes Land mit Abstufung und das Flurstück 336/46 als Fläche der Landwirtschaft und im Speziellen als Gartenland zu beurteilen.

Erschließungsbeiträge gelten als beglichen. Die Thüringer Straßenausbaubeiträge werden/wurden zum 01.01.2019 abgeschafft. Ggf. ist aber noch mit weiteren Forderungen zu rechnen.

Flur 1, Flurstück 30

Für das Flurstück ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Grundstücksgröße, Zuschnitt) eine eigenständige effiziente Bebauung nicht möglich. Es kann aber als Arrondierungsfläche¹⁾ für das benachbarte Straßengrundstück von Bedeutung sein.

Flur 2, Flurstück 727/573

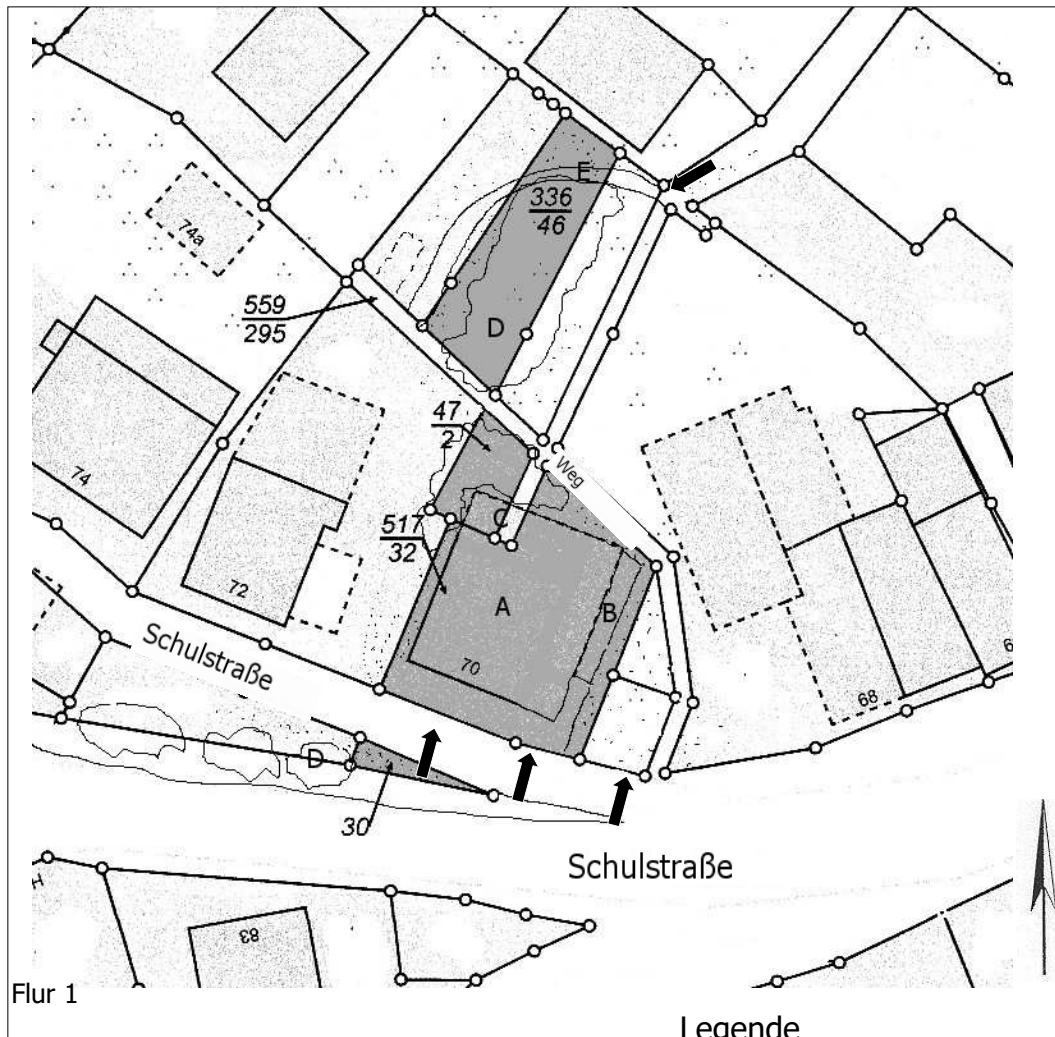
Unter Berücksichtigung der planungs- und erschließungsrechtlichen Gegebenheiten ist das zu bewertenden Grundstück allgemein als Fläche der Landwirtschaft und im speziellen als Grünland im ortsnahen Außenbereich zu beurteilen.

1) Rosenbaum, Oliver: Fachwörterbuch für Grundstückswertermittler

S.11: „Abstandsfläche - Bezeichnung für freizuhaltende Flächen. Deren Größe ist in den jeweiligen Landesbauordnungen definiert. Abstandsflächen sind: vor Außenwänden oberirdischer Gebäude sowie vor notwendigen Fenstern von Aufenthaltsräumen nach Maßgabe öffentlich – rechtlicher Vorschriften von baulichen Anlagen freizuhaltende Flächen.“

S.25: „Die Arrondierung ganz allgemein ist das Zusammenlegen von Grundstücken. Dies kann bsw. auch der Zuerwerb von benachbarten Grundstücken sein.“

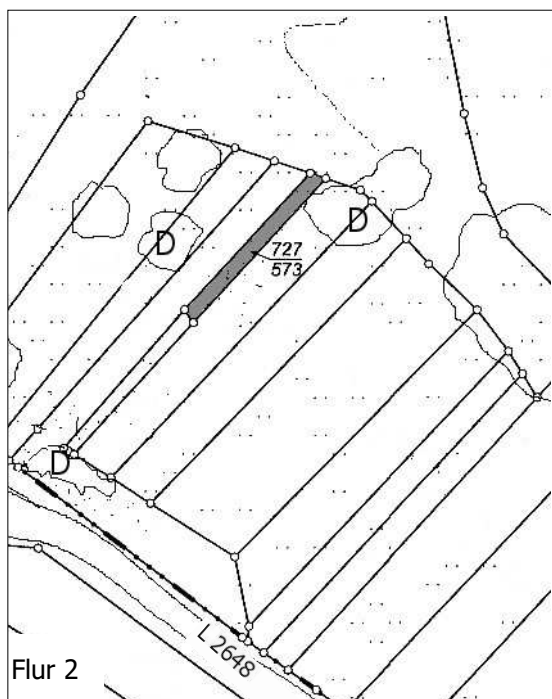
Übersichtsplan (ohne Maßstabsangabe)



Legende

- A – Wohnhaus
- B – Überdachung
- C – Eigengrenzüberbau
- D – Bewuchs
- E – Trampelpfad
- ➡ Zugang / Zufahrt

- Bewertungsgrundstück, Flur 1:
Flurstück 517/32 (Stammgrundstück)
Flurstück 30
Flurstück 47/2
Flurstück 336/46 (Garten)
- Bewertungsgrundstück, Flur 2,
Flurstück 727/573



3.0 Gebäudebeschreibung

Die Gebäudebeschreibung erfolgt auf Grundlage der zur Ortsbesichtigung am 21.06.2022 gewonnenen Erkenntnisse und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Der zum Stichtag maßgebliche bauliche Zustand des Objektes ergibt sich im Wesentlichen aus der Fotodokumentation, der nachfolgenden Beschreibung und vorliegenden Bauunterlagen für das Wohnhaus (Grundrisse, Schnitt, Ansichten aus dem Jahr 1985).

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

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

Anmerkung

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

3.1 Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung / Ferienwohnung

Art des Gebäudes eingeschossig, unterkellert, ausgebautes DG
mit Pkw - Garage im Untergeschoß

Baujahr^{1), 2)} Ursprung vor 1900
1986 auf Altbau errichtet, Fertigstellung um 1992

Modernisierung / Sanierung¹⁾

nach 1990

- partielle Erneuerung der Fenster und Hauseingangstür
- Dämmung der obersten Geschoßdecke
- Einbau der Heizungszentrale
- Einbau der Sanitärobjekte im EG
- Einbau eines Garagenrolltores
- Innenausbauarbeiten, u.a. Fliesenlege- und Fußbodenbelagsarbeiten (u.a. Küche)

nach 2000 Erneuerung der östlichen Dacheindeckung

Ausführung und Ausstattung^{1), 2)}

Konstruktionsart Massivbau

Fundamente Streifenfundamente aus Beton

Kellerwände Hohlblocksteine

Umfassungswände Mauerwerk (24- er Gasbeton)¹⁾

Innenwände Mauerwerk (u.a. Gasbeton, Ziegelsteine)¹⁾

Decken

- über UG und EG Massivdecken, Betonhohldielen zwischen Stahlträgern¹⁾

- über DG Holzbalken

Treppen

EFH

- vom UG zum DG Ein - Arm - Tragkonstruktion aus Stahl, geradläufig mit
Zwischenpodest, Trittstufen aus Holz, Holz - Stahl - Geländer

UG – Untergeschoß, EG – Erdgeschoß, DG – Dachgeschoß

EFH - Einfamilienhaus, Fewo - Ferienwohnung

1) nach Auskunft des Schuldners

2) nach vorliegenden Bauunterlagen

Treppe

<i>Fewo</i>	Ein - Arm - Tragkonstruktion aus Stahl, Trittstufen aus Holz, Stahlgeländer
- vom UG zum EG	Antritt gewandelt
- vom EG zum DG	1/2 gewandelt

Fußboden

EFH

- UG	Fliesen (Windfang, Treppenhaus, Heizung), sonst Beton
- EG	überwiegend Fliesen (Flur, Küche, Bad) Belag (Wohnzimmer)
- DG	Fliesen (Flur, Bad), sonst Belag

Fewo

- UG	Fliesen
- EG, DG	Fliesen (Flur, Küche, Bad), Teppichbelag

Innenansichten

EFH

- UG	überwiegend Putz, Anstrich Fliesen an Naßstrecken (Dusche und Waschbecken in Garage) Strukturputz/Paneele (Windfang)
- EG	Strukturputz Fliesen, raumhoch (Bad) bzw. an 2 Wänden ca. 1,50 m hoch Fliesen aus DDR - Zeit (Speisenkammer)
- DG	Strukturputz und Holzverkleidung Fliesen, raumhoch aus DDR - Zeit (Bad)

Fewo

- UG	partiell DDR- Fliesen, sonst Putz und Anstrich
- EG, DG	Fliesen (Objektspiegel in Küche, raumhoch im Bad)

Deckenflächen

EFH

- UG	Putz, Anstrich, Paneele im Windfang
- EG	Strukturputz
- DG	Holzverkleidung, Paneele im Bad

UG – Untergeschoß, EG – Erdgeschoß, DG – Dachgeschoß

EFH - Einfamilienhaus, Fewo - Ferienwohnung

<i>Fewo</i>	
- UG	Putz und Anstrich
- EG, DG	Styroporplatten (Küche), Putz und Anstrich, Partiiell Tapete
<i>Fenster</i>	verschiedene, u.a. Verbundfenster aus Holz
	Kunststoff - Fenster (3 Stück); innen weiß, außen braun
	Holz, 2-fach verglast, Dachfenster aus Holz bzw. Kunststoff
- Fensterbänke	innen – Terrazzo, außen – Terrazzo, Beton,, Blech
- Verschattung	bis auf Loggia und Dachfenster vorhanden, sonst ohne
<i>Türen</i>	
<i>EFH</i>	
- Hauseingang	Blendrahmentür, Aluminium - Glas – Konstruktion, 3-fach gehängt, Bronzeschmuck über gesamtes Türblatt (außen)
- Nebeneingang	Blendrahmentür, zweiflüglig, Holz mit Lichtausschnitt
- UG	Blendrahmentür aus Holzwerkstoff/Wabenkern/Röhrenspan, Stahlblechtür, Kunststoff - Falttür
- EG / DG	Futtertüren aus Holzwerkstoff, partiell mit Glasfüllung Ziehharmonikatür aus Holz
- Garagentor	Kunststoff - Rolltor, elektrisch betrieben
<i>Fewo</i>	
- Hauseingang	Blendrahmentür, Holz mit Lichtausschnitt
- UG / EG / DG	Futtertüren aus Holzwerkstoff/Wabenkern/Röhrenspan
<i>Elektroinstallation</i>	einfache Ausstattung und Qualität (überwiegend aus DDR - Zeit), Aufputzinstallation im Untergeschoß Wechselsprechanlage (EFH)
<i>Sanitärinstallation</i>	einfache Ausstattung und Qualität
<i>EFH</i>	
- UG	Dusche (Heizung), Waschbecken (in Pkw - Garage)
- EG	Badewanne, Waschbecken, WC
- DG	Dusche, Waschbecken, WC
<i>Fewo</i>	
- EG	Dusche, Waschbecken, WC
<i>Warmwasserversorgg.</i>	über Heizung

<i>Heizung</i>	Zentralheizung mit Brennstoff Erdgas Plattenheizkörper (um 1990)
<i>Fassade</i>	Putz auf ca. 6 cm Dämmung
- <i>Südgiebel</i>	partielle Holzverkleidung
- <i>Sockel</i>	unverputzt
- <i>Überdachung</i>	Holzverkleidung
<i>Dachkonstruktion</i>	Holz
<i>Dachform</i>	
- <i>Wohnhaus</i>	Satteldach
- <i>Überdachung</i>	Flachdach
<i>Dacheindeckung</i>	
- <i>Wohnhaus</i>	Bitumenschindeln
- <i>Überdachung</i>	Bitumenbahnen
<i>Dachrinnen und Regenfallrohre</i>	Kunststoff
<i>besondere Einrichtungen/ besondere Bauteile</i>	keine von Wertrelevanz
<i>Grundrißgestaltung</i>	einfach
<i>Raumaufteilung</i>	
<i>EFH</i>	
- <i>UG</i>	Windfang, Pkw - Garage, Abstellraum, Kellergang mit Heizung
- <i>EG</i>	Flur, Küche, Bad, 2 Zimmer, Speisenkammer
- <i>DG</i>	Flur, Bad, 3 Zimmer
<i>Fewo</i>	
- <i>UG</i>	Windfang, Abstellraum
- <i>EG</i>	Flur, Bad, 1 Zimmer
- <i>DG</i>	Küche, 1 Zimmer
<i>Belichtung und Besonnung</i>	ausreichend
<i>Wärme- und Schallschutz- maßnahmen</i>	Anforderungen aus Bauzeit entsprechend

Barrierefreiheit¹⁾

Die vorhandenen Treppenanlagen sind so angeordnet und bemessen, dass sie eine Barriere bilden und eine Rollstuhlfahrernutzung nicht möglich ist. Das gilt auch für die Türbreiten.

funktionelle Mängel / konstruktive Gegebenheiten

- *allgemein* - Durchgangsräume, gefangene Räume
- *EFH* - Dachfenster über Geschoßtreppe (Öffnen und Reinigen?)
 - fehlender Handlauf an Kellertreppe und am Hauseingang
- *Fewo* - niedrige Raumhöhe im Bad (ca. 2,10 m)
 - Elektrosicherungskasten über EFH

Baumängel / Bauschäden

- *allgemein* - allgemeine Abnutzungs- und Verschleißerscheinungen
 - fehlende Abschluß- bzw. Fertigstellungsleistungen u.a.
 Beiputzarbeiten an Fenstern, Fassade mit fehlenden
 Putzarbeiten am Sockel, Fassadendämmung an einer Seite
 fehlend
 - Fassade mit Farbschäden, Verwitterung
 - Holzschutz an Fenstern erneuerungsbedürftig
 - Dacheindeckung mit Unebenheiten
 - westliche Dachrinne voll Laub
 - Fallrohre unterdimensioniert
 - einfache Haustechnik
- *EFH* - partiell unfachmännisch ausgeführte Arbeiten (Fußboden-
 aufbau im Kellergeschoß, Fliesenfugenbild)
 - fehlende Fensteroliven
 - Keller mit Ausblühungen, Putzschäden, partiell fehlende
 Fußboden - Verschleißschicht

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

- Rohrleitungsverlegung im Keller teilweise ungewöhnlich
- Heizkörper im EG - Bad defekt
- partielle Rißbildungen (Sockelriß im Treppenhaus, vertikaler Wandriß im DG - Flur)
- partielle Putzschäden
- vergilbte Heizkörper
- eingeschäumte Fensterrahmen (Schaum dient zur Fixierung, nicht zur Dichtung)
- Feuchtigkeitsschäden am Dachfenster
- Holzschutz erneuerungsbedürftig an vorstehenden Holzbauteilen (Fassade, Dachbereich)

baulicher Zustand nutzungsfähig bzw. Nutzung teilweise eingeschränkt

3.2 Nebengebäude / sonstige Baulichkeiten

Nicht vorhanden.

3.3 Außenanlagen

Flur 1

Flurstück 517/32 - Stammgrundstück

<i>Differenzmauer</i>	Hohlblocksteine mit Betonplattenabdeckung (in Verlängerung der Überdachung), unverputzt
<i>Ver- und Entsorgungsanschlüsse</i>	Elektro, Trinkwasser, Telefon, Erdgas Abwasser in grundstückseigene Kleinkläranlage
<i>Hof- und Wegebefestigung /</i>	betonierte Fläche, schadhaft Betonpflaster (Zugang/Zufahrt)
<i>Einfriedung</i>	ohne
<i>Bewuchs</i>	
- <i>Norden</i>	„Zuckerhutfichten“ und Wildwuchs (u.a. Ahorn)
- <i>Westen</i>	Wildwuchs (u.a. Gemeine Esche)

Flurstück 30

<i>Differenzmauer</i>	Bruchstein ca. 0,50 m hoch (nur im Süden)
<i>Ver- und Entsorgungsanschlüsse</i>	ohne
<i>Wegebefestigung</i>	leicht bzw. unbefestigt
<i>Einfriedung</i>	ohne
<i>Bewuchs</i>	Sedumgewächse (Bodendecker für Trockenstandort)

Flurstück 47/2

<i>Ver- und Entsorgungsanschlüsse</i>	ohne
<i>Wegebefestigung</i>	- " -
<i>Einfriedung</i>	- " -
<i>Bewuchs</i>	Wildwuchs

Flurstück 336/46 (Garten)

<i>Ver- und Entsorgungsanschlüsse</i>	ohne
<i>Wegebefestigung</i>	- " -
<i>Einfriedung</i>	- " -
<i>Bewuchs</i>	Wildwuchs, u.a. Fichte (verdorrt), Holunder, Ahorn, Gemeine Esche

3.4 Allgemeinbeurteilung

Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung / Ferienwohnung

Der bauliche Zustand des Wohnhauses wird unter Berücksichtigung des Baujahres und der Bauweise insgesamt als befriedigend beurteilt. Es besteht Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf.

Ich gehe davon aus, daß vorhandene Baumängel und Bauschäden im Wesentlichen beseitigt werden können. Die dafür notwendigen Aufwendungen sind allerdings wertbeeinflussend. Der konkrete Schädigungsgrad einzelner Bauteile kann im Rahmen dieser Wertermittlung nicht ermittelt werden. Es erfolgt eine grobe Schätzung im Rahmen des Wertermittlungsverfahrens.

Die Grundrisse und Ausstattung der Geschoßebenen sind von den zur Bauzeit vorgegebenen Möglichkeiten und dem Zeitgeschmack der Bauherren geprägt (so u.a. Decken- und Wandverkleidungen etc.). Die Raumhöhe im Bad der Einliegerwohnung/ Ferienwohnung bedingt eine eingeschränkte Nutzbarkeit.

Befall mit pflanzlichen oder tierischen Holzschädlingen wurde in den zu besichtigten Bereichen nicht festgestellt. Befall mit Hausschwamm war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht erkennbar und auch nicht bekannt.

Ein Energieausweis für Wohngebäude gemäß Energieeinsparverordnung (EnEv, seit 01.11.2020 Gebäudeenergiegesetz - GEG) zum Energieverbrauch liegt nicht vor.

4.0 Definition des Verkehrswerts (Marktwerts)

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

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

4.1 Wertermittlungsgrundlagen

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

- Baugesetzbuch (BauGB) in der neuen Fassung der Bekanntmachung vom 23.06.2021 (BGBl. I, Seite 1802)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21)
- ImmoWertV - Anwendungshinweise (ImmoWertVA) Entwurf, Stand 22.12.2021
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) Artikel 1 V. v. 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)
- DIN 277 (2021): Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau
- anerkannte Fachliteratur und eigene Seminarunterlagen.

4.2 Wertermittlungsverfahren

Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV21), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 30 ImmoWertV21) und das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 38 ImmoWertV21) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

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

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

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

4.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das zur Wertmittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere

der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen. Der Bodenwert wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagfähigkeit zu ermitteln.

Im vorliegenden Wertermittlungsfall wende ich das Sachwertverfahren an, weil bei der Kaufpreisbildung derartiger Objekte (Ein- und/oder Zweifamilienhaus) eine individuelle und weniger ertragsorientierte Nutzung zu erwarten ist.

5.0 Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21) ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 24 Abs. 1 bis 4 i.V. mit § 40 Abs. 1 bis 3 ImmoWertV21).

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 24 Abs. 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefaßt werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstückes von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

5.1 Bodenrichtwert für die Flurstücke in der Flur 1

Da keine ausreichende Anzahl von Vergleichsfällen aus der Kaufpreissammlung vorliegen, greife ich auf den vom Gutachterausschuß für Grundstückswerte ermittelten Bodenrichtwert zurück.

Bei der Ableitung des Bodenwertes vom Bodenrichtwert sind Abweichungen zwischen individuellen Merkmalen des Wertermittlungsobjektes und denen des Richtwertgrundstücks auf den sich der Bodenrichtwert bezieht, gegebenenfalls zu berücksichtigen.

Die o.g. Flurstücke liegen in einer ausgewiesenen Bodenrichtwertzone, deren Bodenrichtwert sich laut „<http://www.geoproxy.geoportal-th.de/geoclient/control>“ in den letzten Jahren verändert hat. Eine positive Marktentwicklung im Bereich des Wertermittlungsobjektes ist somit ableitbar. Zum 31.12.2008 wurden 11 €/m² ausgewiesen zum 31.12.2010 und 31.12.2012 folgten 12 €/m², zum 31.12.2014 und 31.12.2015 13 €/m², zum 31.12.2018 15 €/m² und 31.12.2020 wurden 17 €/m² angegeben. Eine weitere Anpassung erfolgte zum 01.01.2022.

Nach Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Bodenrichtwertinformationssystem (Kurzform Boris) beträgt der Bodenrichtwert in der Lage des Bewertungsobjektes zum letzten Feststellungszeitpunkt (01.01.2022):

<i>Bodenrichtwertzone</i>	303005
<i>Bodenrichtwert</i>	21 €/m ²
<i>Entwicklungszustand</i>	baureifes Land
<i>abgabenrechtlicher Zustand</i>	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG (Baugesetzbuch und Thüringer Kommunal Abgabengesetz)
<i>Nutzungsart</i>	Gemischte Baufläche
<i>Tiefe (m)</i>	30.

5.2 Wertermittlung des objektspezifischen angepaßten Bodenwertes für die Flurstücke in der Flur 1

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

- der baulichen Ausnutzbarkeit
- der Grundstücksform
- der Grundstücksgröße

wird der angepasste Bodenwert zum Wertermittlungstichtag (21.06.2022) wie folgt geschätzt (Grundstücksgröße x Bodenrichtwert = Bodenwert):

Flurstück 517/32 (Stammgrundstück/Wohngrundstück)

$$\text{ca. } 213,00 \text{ m}^2 \times 21,00 \text{ €/m}^2 = 4.473,00 \text{ €} \approx 4.500,00 \text{ €}^{1)}$$

Flurstück 47/2 (Hinterland)²⁾

$$\text{ca. } 31,00 \text{ m}^2 \times 5,00 \text{ €/m}^2 = 155,00 \text{ €} \approx 155,00 \text{ €}^{1)}$$

Flurstück 336/46 (Erholungsfläche/Garten)³⁾

$$\text{ca. } 99,00 \text{ m}^2 \times 3,00 \text{ €/m}^2 = 297,00 \text{ €} \approx 300,00 \text{ €}^{1)}$$

Flurstück 30 (straßenbegleitende Arrondierungsfläche)⁴⁾

$$\text{ca. } 14,00 \text{ m}^2 \times 1,50 \text{ €/m}^2 = 21,00 \text{ €} \approx 20,00 \text{ €}^{1)}$$

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

2) Beim Flurstück 47/2 (Hinterland) schätze ich ca. 25,0 % des Bodenrichtwertes für Bauland, d.h. 25,0 % v. 21 €/m² = 5,25 €/m² ≈ 5 €/m²).

3) Vergleichbare Gartengrundstücke werden in der Gemarkung Cursdorf mit 3 €/m² ausgewiesen (Bodenrichtwertzone 307150)

4) Für das Flurstück 30 (nicht erforderliche Freifläche) wird nach sachverständigem Ermessen ein Bodenwert von 1,50 €/m² geschätzt.

5.3 Bodenrichtwert für das Flurstück 727/573 in der Flur 2

Für das außerhalb der Bodenrichtwertzone liegende Flurstück wird explizit kein Bodenrichtwert ausgewiesen. Allgemein werden landwirtschaftliche Nutzflächen in der Gemarkung Cursdorf zum letzten Feststellungszeitpunkt (01.01.2022) wie folgt angegeben:

<i>Bodenrichtwertzone</i>	309034
<i>Bodenrichtwert</i>	0,50 €/m ²
<i>Entwicklungszustand</i>	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
<i>Nutzungsart</i>	Grünland

5.4 Wertermittlung des objektspezifischen angepaßten Bodenwertes für das Flurstück 727/573 in der Flur 2

Für die Nutzungsart Grünland ist mir keine hinreichende Anzahl von Vergleichspreisen bekannt.

Die im letzten Grundstücksmarktbericht 2018 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Saalfeld - Rudolstadt dargestellten durchschnittlichen Kaufpreise für Grünland zeigen bis 2016 einen leicht ansteigenden Trend.

Nach einem leichten Rückgang im Jahr 2017 sind aktuell ansteigende Preise für Grünland festzustellen, der sich auch im aktuellen Bodenrichtwert wieder spiegelt.

Folgende Abbildung (Ø Kaufpreis der Kaufverträge von Grünland je Landkreis) wurde aus dem Immobilienmarktbericht 2018 des Gutachterausschusses für das Gebiet des Ilm - Kreises, des Landkreises Saalfeld - Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg, Seite 60 entnommen, siehe auch unter:

https://tlbg.thueringen.de/fileadmin/TLBG/Wertermittlung/Berichte_Grundstuecksmarkt/Ilmkreis_Saalfeld-Rudolstadt_Sonneberg/2018_immo_d_27_aktuell_2.pdf

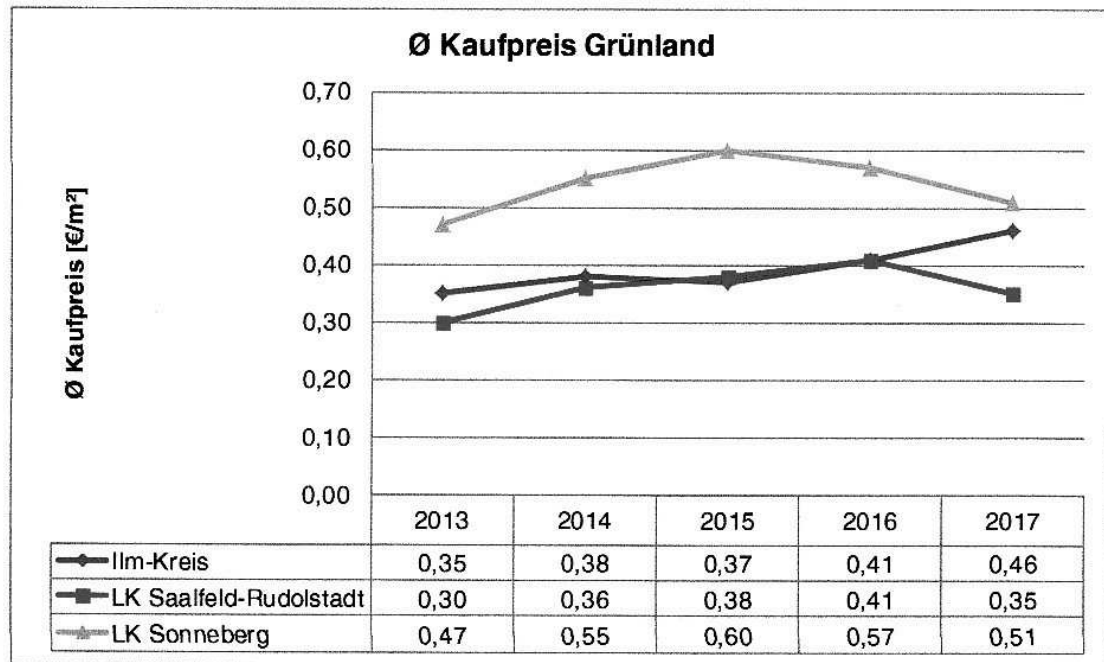


Abbildung 95: Ø Kaufpreis der Kaufverträge von Grünland je Landkreis

Im Landkreis Sonneberg liegen die durchschnittlichen Kaufpreise für Grünland in den letzten 5 Jahren über den Werten des ILM-Kreises und des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt. Dies ist durch die Nähe zu Bayern begründet. Im Jahr 2017 betrug dieser im Landkreis Sonneberg 0,51 €/m² und ist damit leicht sinkend gegenüber dem Vorjahr. Der ILM-Kreis verzeichnet mit 0,46 €/m² eine leichte Steigerung, der Landkreis Saalfeld-Rudolstadt mit 0,35 €/m² einen leichten Rückgang der Kaufpreise auf. Berücksichtigt wurden Kauffälle mit Flächen $\geq 1.500 \text{ m}^2$.

© 2018 Gutachterausschuss für das Gebiet des ILM - Kreises, des Landkreises Saalfeld - Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg

Der Wert des unbebauten Grundstücks wurde aus regional erzielten Kaufpreisen unter Würdigung des vom Gutachterausschuß für Grundstückswerte ermittelten Bodenrichtwertes abgeleitet.

Bei freier Abwägung aller mir bekannten Vor - und Nachteile, schätze ich den Verkehrswert für die zu bewertende landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland) in der Flur 2 von Cursdorf:

$$\text{ca. } 106,00 \text{ m}^2 \times 0,50 \text{ €/m}^2 = 53,00 \text{ €} \approx 50,00 \text{ €}$$

6.0 Sachwertermittlung für das bebaute Flurstück 517/32 (Hausgrundstück)

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

Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden bzw. ist im üblichen Umfang bei den NHK 2010 in diesen bereits enthalten.

Der Sachwert/Verfahrenswert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepaßten vorläufigen Sachwert/Verfahrenswert und der Berücksichtigung eventuell vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.

6.1 Herstellungskosten

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

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

6.2 Baunebenkosten

Sie sind Teil der Gesamtbaukosten; insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Die Baunebenkosten hängen vom Gesamtherstellungswert der baulichen Anlagen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Mit der Herausgabe der Normalherstellungskosten 2010 sind die Baunebenkosten bereits in den Normalherstellungskosten enthalten.

6.3 Alter / Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr (§ 4 Abs. 1 ImmoWertV21).

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV21).

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter einer baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes wie bsw. durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjektes können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV21).

Die Definition der Gesamtnutzungsdauer stellt in der neuen ImmoWertV 2021 auf die wirtschaftlich mögliche Nutzung ab, die technische Gesamtnutzungsdauer ist unerheblich. Es kann weiter von der „wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer“ ausgegangen werden.

Allerdings ist die Gesamtnutzungsdauer nicht mehr vom Sachverständigen frei wählbar, sondern sind die in der Anlage 1 der ImmoWertV21 verbindlich vorgegebenen Modelansätze für die Gesamtnutzungsdauer anzusetzen. Dabei wird nicht wie bisher von Spannen ausgegangen, sondern die Jahreszahlen sind ohne Variabilität vorgegeben.

Die Nutzungsdauer von Gebäuden dieser Art und Bauweise (Ein- bzw. Zweifamilienhäuser) ist nunmehr nach ImmoWertV21 verbindlich mit 80 Jahren angegeben (vgl. Anlage 1 ImmoWertV21).

Bei einer Gesamtnutzungsdauer des Wohnhauses von ca. 80 Jahren und unter Berücksichtigung laufender Instandhaltung / Modernisierung die in den letzten Jahren

vorgenommenen wurden, ergibt sich daraus eine modifizierte Restnutzungsdauer (RND) von rund 50 Jahren (siehe Tabelle modifizierte Restnutzungsdauer).

übliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
<u>vorläufigen rechnerischen Gebäudealter, d.h. 2022 - 1992 =</u>	<u>30 Jahre</u>
vorläufigen rechnerische Restnutzungsdauer	50 Jahre

6.4 Wertminderung wegen Alters

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

6.5 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluß beimisst (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV21).

Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluß wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt (§ 8 Abs. 2 ImmoWertV21).

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

1. besonderen Ertragsverhältnissen
2. Baumängeln und Bauschäden
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung stehen

4. Bodenverunreinigungen
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV21).

6.6 Ermittlung des Verfahrenswertes nach dem Sachwertverfahren

Siehe folgende Seite

Gebäude	<i>Wohnhaus</i>
Berechnungsbasis ¹⁾	
Bruttogrundfläche (BGF)	ca. 426,00 m ²
Bruttorauminhalt (BRI)	
Baupreisindex (BPI) ²⁾ 21.06.2022	163,50
Normalherstellungskosten	
NHK im Basisjahr (2010) ³⁾	762,00 €/m ²
NHK am Wertermittlungstichtag ⁴⁾	1.245,87 €/m ²
Herstellungskosten	
Normgebäude	530.740,62 €
Zu- / Abschläge ⁵⁾	± 0,00 €
besondere Bauteile ⁶⁾	± 0,00 €
besondere Einrichtungen ⁷⁾	± 0,00 €
Gebäudeherstellungskosten	530.740,62 €
Baukosten - Regionalfaktor ⁸⁾	x 1,00
Alterswertminderung	linear
Gesamt- und Restnutzungsdauer ⁹⁾	80/50
prozentual	- 38,00 %
Betrag	- 201.681,44 €
Zeitwert	
Gebäude (bzw. Normgebäude)	329.059,18 €
besondere Bauteile ⁶⁾	± 0,00 €
besondere Einrichtungen ⁷⁾	± 0,00 €
vorläufiger Gebäudesachwert	329.059,18 €

1) Berechnungsbasis

Die Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) wurde von mir aus vorhandenen Bauzeichnungen ermittelt.

2) Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100).

3) bis 9) siehe S. 37ff.

vorläufiger Gebäudesachwert		329.059,18 €
Wert der Außenanlagen ¹⁰⁾	+	0,00 €
vorläufiger Sachwert der Wert der Gebäude u. Außenanlagen		329.059,18 €
objektspezifischer angepaßter Bodenwert der Bebauung zuordenbar	+	4.500,00 €
vorläufiger Sachwert / vorläufiger Verfahrenswert		333.559,18 €
objektspezifischer angepaßter Sachwertfaktor (Marktanpassung) ¹¹⁾	x	0,85
marktangepaßter vorläufiger Sachwert		283.525,30 €
Bodenwert der selbstständig nutzbaren Fläche	+	0,00 €
marktangepaßter vorläufiger Sachwert / Verfahrenswert		283.525,30 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ¹²⁾	-	93.000,00 €
marktangepaßter Sachwert / Verfahrenswert		190.525,30 €
	rund	190.000,00 €

Anmerkung: Der auf das Nachbarflurstück 47/2 vom Stammgrundstück 517/32 ausgehende Eigengrenzüberbau von ca. 6,5 m² gilt dabei als berücksichtigt.

Erläuterungen zu den Wertansätzen

3) Normalherstellungskosten

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

Wohnhaus als freistehendes Ein- bzw. Zweifamilienhaus, Erd- und ausgebautes Dachgeschoß, unterkellert, Gebäudeart 1.01 (in Anlehnung)

Ermittlung der Standardstufe

Nach sachverständiger Würdigung werden den angegebenen Standardmerkmalen nach Abschluß einer maßvollen Modernisierung die zutreffenden Standardstufen zugeordnet. Eine Mehrfachnennung ist möglich, wenn die verwendeten Bauteile Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen.

Ermittlung des Gebäudestandards - Wohnhaus

	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände		0,70	0,30			23
Dächer		1,00				15
Außentüren und Fenster		1,00				11
Innenwände und -türen		1,00				11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,00			11
Fußböden			1,00			5
Sanitäreinrichtungen		0,50	0,50			9
Heizung		1,00				9
sonstige technische Ausstattung			1,00			6
Kostenkennwerte für Gebäude- art 1.01 (in Anlehnung)	655 €/m ² BGF	725 €/m ² BGF	835 €/m ² BGF	1.005 €/m ² BGF	1.260 €/m ² BGF	

Außenwände	$0,7 \times 23 \% \times 725 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} + 0,3 \times 23 \% \times 835 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \approx$	174 €/m ² BGF
Dächer	$1,0 \times 15 \% \times 725 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \approx$	109 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	$1,0 \times 11 \% \times 725 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \approx$	80 €/m ² BGF
Innenwände und -türen	$1,0 \times 11 \% \times 725 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \approx$	80 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	$1,0 \times 11 \% \times 835 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \approx$	92 €/m ² BGF
Fußböden	$1,0 \times 5 \% \times 835 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \approx$	42 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	$0,5 \times 9 \% \times 725 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} + 0,5 \times 9 \% \times 835 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \approx$	70 €/m ² BGF
Heizung	$1,0 \times 9 \% \times 725 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \approx$	65 €/m ² BGF
sonstige technische Ausstattung	$1,0 \times 6 \% \times 835 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \approx$	50 €/m ² BGF
	Kostenkennwert (Summe)	762 €/m ² BGF

4) Kostenkennwerte zum Wertermittlungsstichtag

$$762 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 163,53/100 = 1.245,87 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

5) Zu- / Abschläge

Hier werden Zu- / Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau oder fehlender Drepel).

6) besondere Bauteile

Besonders zu veranschlagende Bauteile, geschätzt mit 0 % der Gebäudeherstellungskosten

7) besondere Einrichtungen / Anlagen keine, geschätzt mit 0 €

8) Baukosten - Regionalfaktor

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

9) Ableitung der modifizierten Restnutzungsdauer

Liegen die Maßnahmen länger als 15 Jahren zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

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

Modernisierungsgrad

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

Ausgehend von den o.g. möglichen Modernisierungspunkten kann dem Wohnhaus der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung“ zugeordnet werden.

2.1 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

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

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

Demnach kann eine modifizierte Restnutzungsdauer von 50 Jahren angenommen werden.

10) Außenanlagen

Die Außenanlagen sind bei den NHK 2010 im üblichen Umfang im Sachwert enthalten. Eventuell über das übliche Maß hinausgehende wertrelevante Anlagen werden pauschal geschätzt und im Bewertungsfall mit 0 € in Ansatz gebracht.

11) Sachwertfaktor

Durch den Gutachterausschuß für Grundstückswerte beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation wurden für Ein- und Zweifamilienhäuser Sachwertfaktoren für den Landkreis Saalfeld _ Rudolstadt auf der Basis der NHK 2010 ermittelt (Sonstige Daten der Wertermittlung Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze 2020, S. 13 - siehe auch unter https://tlbg.thueringen.de/fileadmin/TLBG/Wertermittlung/Berichte_Grundstuecksmarkt/Ilmkreis_Saalfeld-Rudolstadt_Sonneberg/2020_SWF_LZ_R29.pdf). Hierbei handelt es sich noch nicht um objektspezifisch angepasste Sachwertfaktoren, die der Modellkonformität gemäß ImmoWertV21 entsprechen.

Unter Berücksichtigung regionaler Markterkenntnisse zum Wertermittlungstichtag sowie der Grundstücksspezifika halte ich einen objektspezifischen Marktanpassungsfaktor von 0,85 im Bewertungsfall für gerechtfertigt.

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

12) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bzw. Maßnahmen die zur Sicherung der geschätzten Restnutzungsdauer erforderlich sind

objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insgesamt
Baumängel Bauschäden Neubau, Sanierung Unterhaltungsbesonderheiten Modernisierungsbesonderheiten	- 73.000 € ^{*)}
Rechte / Belastungen	- 20.000 € ^{*)}
weitere Besonderheiten	
Summe	- 93.000 €

^{*)} Abschlag

wegen anrechenbarer Instandsetzungs- und Modernisierungsbesonderheiten, insbesondere Dach, Haustechnik, Fenster, Fertigstellungsarbeiten Fassade, Innenausbau Fliesenlege-, Maler- und Fußbodenlegearbeiten Erhaltung der Funktionsfähigkeit der Heizung, geschätzt mit ca. 400 €/m² Wohnfläche, d.h.

ca. 175 m² x 400 €/m² Wohnfläche = 70.000 € 70.000 € (-)

wegen Abwasserproblematik (Anschluß an Zentrale), geschätzt mit 3.000 € (-)

Abschlag Bauweise (u.a. verwendete Baumaterialien, geringe Raumhöhe im Bad der Fewo), gefangene Räume, geschätzt mit ca. 3,0 % vom vorläufigen Gebäudesachwert

3,0 % v. 329.059,18 € = 9.871,77 € ≈ 10.000 € (-)

^{**) Abs} Abschlag wegen Nutzungseinschränkungen infolge Größe

des Flurstücks, der Grundrißgestaltung sowie Verquickungen mit dem Nachbargrundstück (Gemeinde), geschätzt mit ca. 3,0 % des vorläufigen Gebäudesachwertes, d.h.

3,0 % v. 329.059,18 € = 9.871,77 € ≈ 10.000 € (-)

Summe 93.000 € (-)

zu *) siehe Seite 41

Einzelschätzung zu anrechenbaren Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen / m² Wohn- und Nutzfläche

Gewerk	Wertbeeinflussung (€)
Abbruch und Rohbauarbeiten	0,00
Zimmererarbeiten	0,00
Dachdeckerarbeiten / Dachklempner	50,00
Maurerarbeiten / Putzarbeiten / Trockenbau / Wärmedämmung	70,00
Fliesenarbeiten	20,00
Estricharbeiten	10,00
Tischlerarbeiten	10,00
Schlosserarbeiten	10,00
Fenster	30,00
Malerarbeiten	50,00
Bodenbelagsarbeiten	30,00
Heizungsinstallation	30,00
Sanitärinstallation	40,00
Elektroinstallation	40,00
Sonstiges	10,00
Summe	400,00

Diese Einschätzung stellt keine verbindliche Kostenplanung dar!

7.0 Verkehrswert / Marktwert

Die Flurstücke 517/32 und 47/2 bilden eine wirtschaftliche Einheit. Das Flurstück 30 ist baulich nicht nutzbar.

Der Verkehrswert einer Immobilie kann im Hinblick auf zahlreiche Imponderabilien nicht exakt mathematisch bestimmt werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Bei freier Abwägung aller mir bekannten Vor- und Nachteile, schätze ich den Verkehrswert für die Grundstücke in

98744 Cursdorf
Schulstraße 70 und weitere Grundstücke

<i>Gemarkung</i>	Cursdorf
<i>Flur</i>	1
<i>Flurstück</i>	517/32, Schulstraße 70 (Wohnhaus)
<i>Grundstücksgröße</i>	213 m ²
<i>Wohnfläche</i>	ca. 175 m ²
<i>mit</i>	190.000,00 €
<i>in Worten</i>	Einhundertneunzigtausend Euro

<i>Flurstück</i>	47/2, Im Dorfe (Hinterland)
<i>Grundstücksgröße</i>	31 m ²
<i>mit</i>	155,00 €
<i>in Worten</i>	Einhundertfünfundfünfzig Euro

<i>Flurstück</i>	336/46, Im Dorfe (Garten)
<i>Grundstücksgröße</i>	99 m ²
<i>mit</i>	300,00 €
<i>in Worten</i>	Dreihundert Euro

<i>Gemarkung</i>	Cursdorf
<i>Flur</i>	1
<i>Flurstück</i>	30, An der Schulstraße (straßenbegleitende Arrondierungsfläche)

<i>Grundstücksgröße</i>	14 m ²
<i>mit</i>	20,00 €
<i>in Worten</i>	Zwanzig Euro

<i>Gemarkung</i>	Cursdorf
<i>Flur</i>	2
<i>Flurstück</i>	727/573, In der Trotschau (Grünland im Außenbereich)
<i>Grundstücksgröße</i>	106 m ²
<i>mit</i>	50,00 €
<i>in Worten</i>	Fünzig Euro

Anmerkung

Gesondert zu bewertendes Zubehör wurde zum Ortstermin nicht festgestellt.

xxx, den 14.07.2022

Sachverständiger

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