

# SACHVERSTÄNDIGENBÜRO WEIGAND

## Antragsteller:

Amtsgericht Sonneberg  
Untere Marktstraße 2  
96515 Sonneberg

Datum: 26.04.2024  
Az.: 2024-18

Geschäftsnummer des Gerichts: K 36/23

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem  
**Einfamilienhaus bebaute Grundstück**  
in 96524 Förnitztal, OT Judenbach, Sophienstraße 16



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
23.04.2024 ermittelt mit rd.

**249.000, - €**

Dieses Gutachten besteht aus 36 Seiten inkl. 4 Anlagen.  
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>5</b>
2.1	Lage .....	5
2.1.1	Großräumige Lage .....	5
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	5
2.2	Gestalt und Form .....	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	6
2.4	Privatrechtliche Situation .....	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	7
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	7
2.5.3	Bauordnungsrecht .....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	7
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	8
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>9</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	9
3.2	Einfamilienhaus .....	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	9
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	9
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	10
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	10
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	11
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung .....	11
3.2.5.2	Wohnräume .....	11
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	11
3.3	Nebengebäude .....	12
3.4	Außenanlagen .....	12
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>13</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	13
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	13
4.3	Bodenwertermittlung .....	13
4.4	Sachwertermittlung .....	15
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	15
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	15
4.4.3	Sachwertberechnung .....	18
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	18
4.5	Verkehrswert .....	23

<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....</b>	<b>25</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	25
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	25
5.3	Verwendete fachspezifische Software.....	25
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen.....</b>	<b>26</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Es handelt sich um ein Grundstück, welches mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut ist. Das Gebäude wurde 1997 als Fertigteilhaus errichtet. Es besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss.
Objektadresse:	Sophienstraße 16 96524 Förzitztal, OT Judenbach
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Judenbach, Blatt 1083, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Judenbach, Flurstück 372/12, zu bewertende Fläche 844 m <sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Sonneberg vom 19.01.2024 soll durch schriftliches Gutachten der Verkehrswert geschätzt werden.
Wertermittlungsstichtag:	23.04.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	23.04.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 23.04.2024 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 27.03.2024 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	- Gebäude - Räume im Gebäude - Außenanlagen
Teilnehmer am Ortstermin:	die Eigentümer die Sachverständige
Eigentümer:	wird im Gutachten nicht bekannt gegeben
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Beschluss des Amtsgerichtes Sonneberg über die Anordnung der Zwangsversteigerung vom 29.11.2023, Geschäftsnummer K36/23</li><li>• Beschluss des Amtsgerichtes Sonneberg über die Einholung eines Verkehrswertgutachtens vom 19.01.2024</li><li>• Auftragsschreiben des Amtsgerichtes Sonneberg vom 23.01.2024</li><li>• Auszug aus dem Grundbuch vom 29.11.2023, Seite 1-10</li><li>• Auszug aus dem Liegenschaftskataster</li><li>• Angaben des Gutachterausschusses im Katasterbereich Saalfeld über Bodenrichtwerte vom 01.01.2024</li><li>• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landratsamtes Sonneberg vom 05.12.2023</li><li>• Auskunft des Flurneuordnungsamtes Meiningen vom 18.12.2023</li><li>• Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde vom 30.11.2023</li><li>• Auskünfte der an der Ortsbesichtigung Beteiligten</li></ul>

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Thüringen
Kreis:	Sonneberg
Ort und Einwohnerzahl:	Föritzal (ca. 8.400 Einwohner); Ortsteil Judenbach (ca. 2.400 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<p><u>nächstgelegene Gemeinden:</u> Nachbargemeinden sind: Sonneberg, Tettau, Pressig, Stockheim, Mitwitz und Neustadt bei Coburg</p> <p><u>Landeshauptstadt:</u> Erfurt</p> <p><u>Bundesstraßen:</u> B 89 (ca. 5 km entfernt)</p> <p><u>Autobahnzufahrt:</u> A 73 (ca. 25 km entfernt)</p> <p><u>Bahnhof:</u> Sonneberg Nord (ca. 3 km entfernt)</p> <p><u>Flughafen:</u> Erfurt, Nürnberg</p>

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	<p>Judenbach ist ein Ortsteil der Gemeinde Föritzal im Landkreis Sonneberg im fränkisch geprägten Süden des Freistaates Thüringen. Es handelt sich um ein ca. 3 km langes Straßendorf, das Bewertungsobjekt liegt im südlichen Teil des Straßendorfs abseits der Hauptstraße. Geschäfte des täglichen Bedarfs in Steinach und Sonneberg Kindertagesstätte und Grundschule in Judenbach vorhanden, weitere in Sonneberg und Neuhaus-Schierschnitz weiterführende Schulen und Ärzte in Sonneberg öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in ca. 400 m Entfernung Verwaltung (Gemeindeverwaltung) in Neuhaus-Schierschnitz gute Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet</p>
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	hängig; von der Straße abfallend

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 20 m;
	<u>mittlere Tiefe:</u> ca. 42 m;
	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 844,00 m <sup>2</sup> ;
	<u>Bemerkungen:</u> fast rechteckige Grundstücksform

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	schmale Anliegerstraße, zum Teil nur einspurig befahrbar
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege nicht vorhanden; Parkstreifen nicht vorhanden Parken auf dem Grundstück vor dem Gebäude möglich
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden
Altlasten:	Altlastenverdacht besteht nicht.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 29.11.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Judenbach, Blatt 1083 folgende nicht wertbeeinflussende Eintragung:  Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Flst. 371/5, eingetragen am 26.05.1994 Anmerkung: Das Geh- und Fahrrecht wird nicht mehr ausgeübt, da sich das südlich des Bewertungsgrundstücks gelegene Flst. 372/13 in öffentlicher Hand befindet und als Zuwegung zum begünstigten Grundstück genutzt wird. Das Wegerecht ist somit nicht wertbeeinflussend.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

Herschvermerke:	nicht bekannt
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Auskunft des Auftraggebers und nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 05.12.2023 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nicht.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in das Flurbereinigungsverfahren AZ 3-2-0385 einbezogen. Das Verfahren wurde am 30.11.2006 angeordnet. Im Zuge der Ortsregulierung im Jahr 2019 wurde eine Neumessungsdifferenz von $-2 \text{ m}^2$ festgestellt. Die erforderlichen Aufwendungen zur Ausführung der Flurbereinigung sind durch die Teilnehmergeinschaft zu tragen, diese sind aber i.d.R. förderfähig. Die Höhe der Ausführungskosten ist derzeit nicht bekannt. In Judenbach wird die Verfahrensfläche mit 482 ha angegeben. Der Anteil des Bewertungsobjekts ist als sehr gering einzuschätzen und kann im Gutachten vernachlässigt werden.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung wurde nicht geprüft.  
Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.  
Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
beitragsrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

## **2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation**

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).  
Auf dem Grundstück befinden sich 1 Stellplatz und 1 Garagenplatz.  
Das Objekt ist eigengenutzt.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

#### 3.2 Einfamilienhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; eingeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1997 (gemäß Angaben der Eigentümer)
Modernisierung:	2016: Austausch Therme für Heizung und Errichtung heizungsunterstützende Solaranlage
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen Giebel mit Sichtschalung

##### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

###### Kellergeschoss:

Garage, Kellerräume, Hauswirtschaft

###### Erdgeschoss:

Wohn/Esszimmer, kleines Wohnzimmer, Küche, Flur, HA-Raum, WC mit Dusche

###### Dachgeschoss:

Flur, Bad, Schlafzimmer, Kinderzimmer

### 3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Fertigbauweise Holz (Tafel); Fertighaushersteller: Götzen; Fertighaustyp: Götzen 133
Fundamente:	Streifenfundament, Beton
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Holztafelbauweise, Sandwichelemente, Fertigteile
Innenwände:	Holztafelbauweise
Geschossdecken:	Stahlbeton, Holzbalken
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz; Trittstufen ohne Setzstufen gedrechseltes Holzgeländer  <u>Kellertreppe:</u> massive Stahlbetontreppe mit Fliesenbelag
Hauseingangsbereich:	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten  <u>Dachform:</u> Giebel- oder Satteldach  <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel  Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; je Raum ein bis zwei Lichtauslässe; je Raum mehrere Steckdosen; Zählerschrank, Kippsicherungen, Fi-Schutzschalter
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Flüssiggas), Baujahr 2016; Flüssiggastank im Erdreich Flachheizkörper, mit Thermostatventilen zusätzlich Einzelofen im Wohnzimmer
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

#### 3.2.5.2 Wohnräume

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit Teppichboden, Laminat, Fliesen
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit guten Tapeten (Raufasertapeten) Fliesenspiegel in der Küche im Treppenhaus Strukturputz
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Raufasertapeten mit Anstrich im Wohnzimmer Paneeldecke mit Einbauleuchten
Fenster:	Fenster aus Holz mit Isolierverglasung; Fensterbänke innen aus Werzalit; Fensterbänke außen aus Aluminium
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> bessere Türen, Füllungstüren aus Holzwerkstoffen
sanitäre Installation:	<u>Bad:</u> 1 eingebaute Eckbadewanne, 1 Waschbecken, 1 WC bessere Ausstattung und Qualität Wandfliesen raumhoch Bodenfliesen  <u>Gäste-WC</u> WC Waschbecken Dusche mit Duschtrennwand bessere Ausstattung und Qualität Wandfliesen raumhoch Bodenfliesen
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, individuell

#### 3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Terrasse
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	Fassade, Dachkasten, Sparrenüberstände verwittert
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut.

### **3.3 Nebengebäude**

Kleintierställe an der westlichen Grundstücksgrenze (abbruchreif und wertlos)

### **3.4 Außenanlagen**

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

vor dem Gebäude Betonpflaster

Gartenanlagen und Pflanzungen mit Büschen, Sträuchern und Bodendeckern, Rasenfläche

Stützmauer aus Pflanzsteinen

Betontreppe im Garten

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 96524 Föritztal, OT Judenbach, Sophienstraße 16 zum Wertermittlungsstichtag 23.04.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Judenbach	1083	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Judenbach		372/12	844 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

### 4.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **29,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	30 m

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	23.04.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	844 m <sup>2</sup>
Grundstückstiefe (t)	=	40 m

**Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks**

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.04.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand</b>		Erläuterung
<b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>	= frei	
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>29,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	23.04.2024	× 1,00	

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 29,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	844	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Tiefe (m)	30	40	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>29,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>		Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	= <b>29,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 844 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= 24.476,00 € <b>rd. <u>24.500,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.04.2024 insgesamt **24.500,00 €**.

## 4.4 Sachwertermittlung

### 4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

### 4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

#### Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

#### Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

#### Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

#### Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

#### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer

Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

#### **Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)**

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

#### **Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)**

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

#### **Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

#### **Außenanlagen**

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

#### **Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

#### **Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Markt Anpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

#### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

#### **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

### 4.4.3 Sachwertberechnung

<b>Gebäudebezeichnung</b>		Einfamilienhaus
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	738,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	313,50 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	0,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	231.363,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 23.04.2024 (2010 = 100)</b>	x	179,1/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	414.371,13 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	0,980
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	406.083,72 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		53 Jahre
• prozentual		33,75 %
• Faktor	x	0,6625
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	269.030,46 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>269.030,46 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>8.070,91 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>277.101,37 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>24.500,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>301.601,37 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>0,87</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>262.393,19 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>13.451,52 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>248.941,67 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>249.000,00 €</b>

### 4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

#### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

## Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

### Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus

#### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	13,5 %	86,5 %	0,0 %	0,0 %

#### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:****Einfamilienhaus**

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	KG, EG, ausgebautes DG

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandar- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	13,5	97,88
3	835,00	86,5	722,28
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 2,9			= 820,16

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

**Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren**

gewogene, standardbezogene NHK 2010	=	820,16 €/m <sup>2</sup> BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
□ Fertighäuser in Tafel-/Rahmenbauweise (1990 bis 2010)	□	0,900
<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	820,16 €/m <sup>2</sup> BGF
	rd.	738,00 €/m <sup>2</sup> BGF

**Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

**Baupreisindex**

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird der am Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

**Baukostenregionalfaktor**

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

**Baunebenkosten**

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

**Außenanlagen**

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (269.030,46 €)	8.070,91 €
Summe	8.070,91 €

**Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

**Restnutzungsdauer**

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

**Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus**

Das (gemäß Angaben der Eigentümer) 1997 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 0,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5	0,0	B04
Summe		0,5	0,0	

**Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten**

**B04**

2016: Austausch Therme und Einbau Solaranlage für Warmwasser

Ausgehend von den 0,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und

dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1997 = 27 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 27 Jahre =) 53 Jahren

**Alterswertminderung**

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

### Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-13.451,52 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• prozentuale Schätzung: 5,00 % von 269.030,46 €</li> </ul>	
Summe	-13.451,52 €

### Erläuterungen zu den Bauschäden

Der Außenputz der Fassade sowie die Giebelverkleidung, sichtbare Sparren und Sparrenüberstände, Traufbretter usw. sind dem Alter entsprechend verwittert und bedürfen einer malermäßigen Bearbeitung. Hierfür wird ein pauschaler Abschlag von 5 % auf den vorläufigen Gebäudesachwert angesetzt.

#### 4.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **249.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 96524 Förnitztal, OT Judenbach, Sophienstraße 16

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Judenbach	1083	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Judenbach		372/12

wird zum Wertermittlungsstichtag 23.04.2024 mit rd.

**249.000 €**

**in Worten: zweihundertneunundvierzigtausend Euro**

geschätzt.

Ich versichere, das vorstehende Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Neuhaus am Rennweg, den 26. April 2024

  
Juliane Weigand  
Dipl.-Ing. Bauwesen

**Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung**

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 100.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

**SW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

**BRW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

**WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

### 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- Mannek, Wilfried, Profi-Handbuch, Wertermittlung von Immobilien, Walhalla-Fachverlag, 3. Auflage, 2005
- Sommer, Goetz und Jürgen Piehler, Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis, Stand 2005, Freiburg, Haufe Mediengruppe
- WERTIS – Informationssystem
- Kröll, Hausmann, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Luchterhand, 3. überarbeitete und erweiterte Auflage 2006
- Simon, Reinhold, Simon, Wertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage, 2006, Luchterhand
- Staudt, Handbuch für den Bausachverständigen, Fraunhofer IRB Verlag, 2007
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, 6. Auflage 2010
- Berichte zum Grundstücksmarkt des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Sonneberg

### 5.3 Verwendete fachspezifische Software

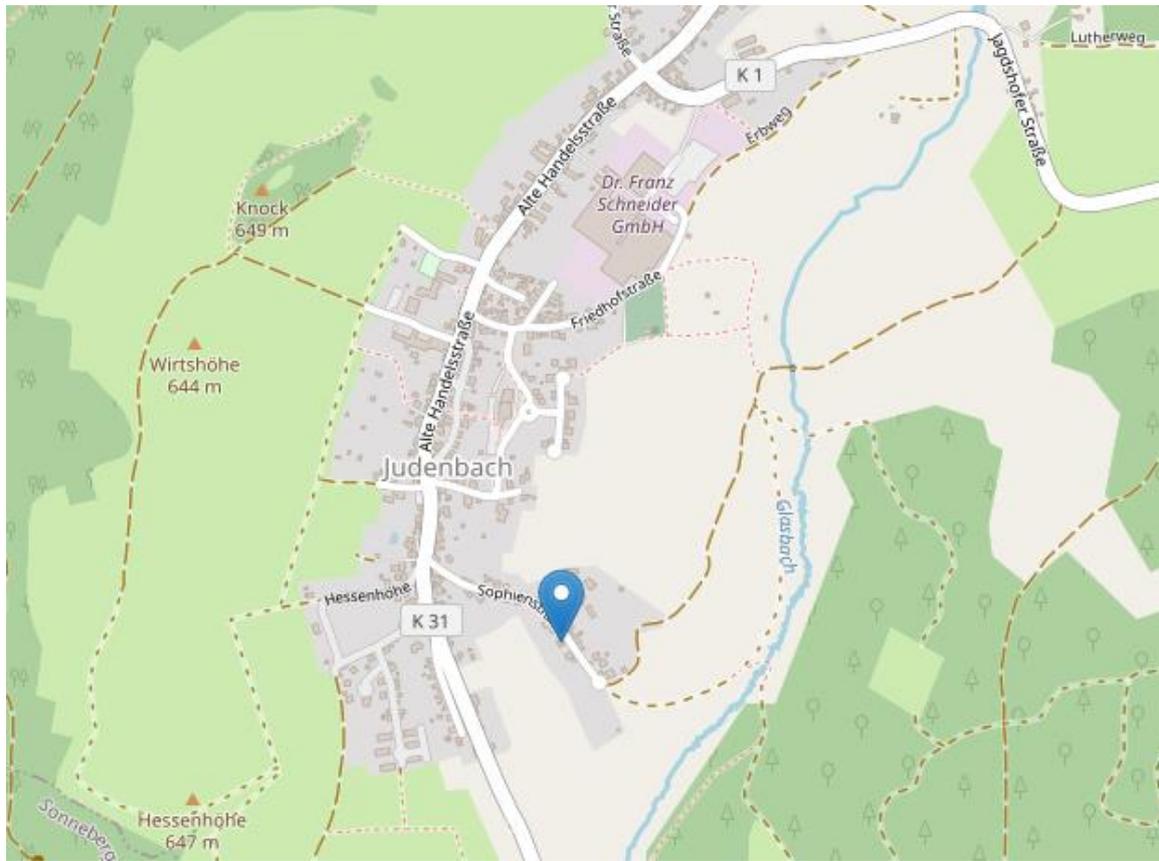
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 26.02.2024) erstellt.

## **6 Verzeichnis der Anlagen**

- Anlage 1: Auszug aus dem Ortsplan
- Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 3: Fotos
- Anlage 4: Wohn- und Nutzflächenberechnungen und Berechnung der Bruttogrundfläche

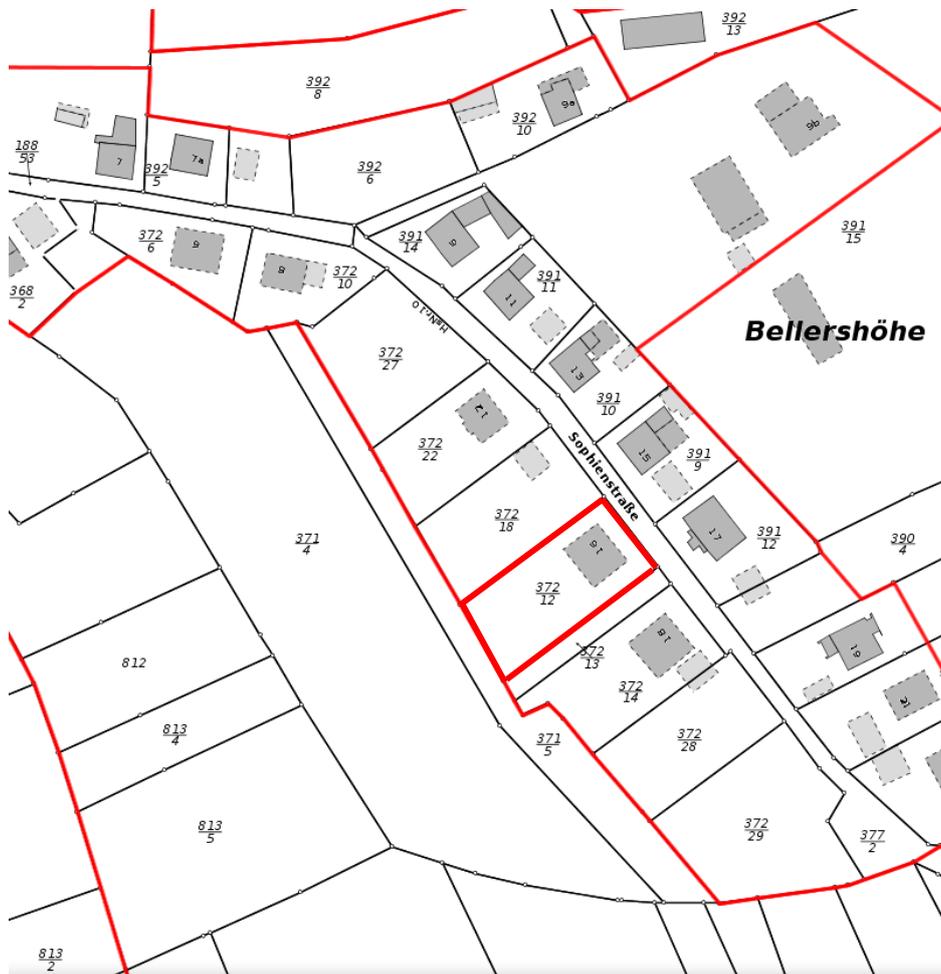
# Anlage 1: Auszug aus dem Ortsplan

Seite 1 von 1



## Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Seite 1 von 1



### Anlage 3: Fotos

Seite 1 von 8



Bild 1: Straßenansicht aus östlicher Richtung



Bild 2: Giebelansicht aus südlicher Richtung

### Anlage 3: Fotos

Seite 2 von 8



Bild 3: Giebelansicht aus südlicher Richtung, Garage im Kellergeschoss



Bild 4: Gartenansicht aus westlicher Richtung

### Anlage 3: Fotos

Seite 3 von 8



Bild 5: Giebelansicht aus nördlicher Richtung



Bild 6: Esszimmer Erdgeschoss

### Anlage 3: Fotos

Seite 4 von 8



Bild 7: Wohn- oder Kinderzimmer Erdgeschoss



Bild 8: Küche Erdgeschoss

### Anlage 3: Fotos

Seite 5 von 8



Bild 9: Flur Erdgeschoss



Bild 10: Eingangsbereich

### Anlage 3: Fotos

Seite 6 von 8



Bild 11: WC/Dusche im Erdgeschoss



Bild 12: Treppenhaus

### Anlage 3: Fotos

Seite 7 von 8



Bild 13: Diele Dachgeschoss

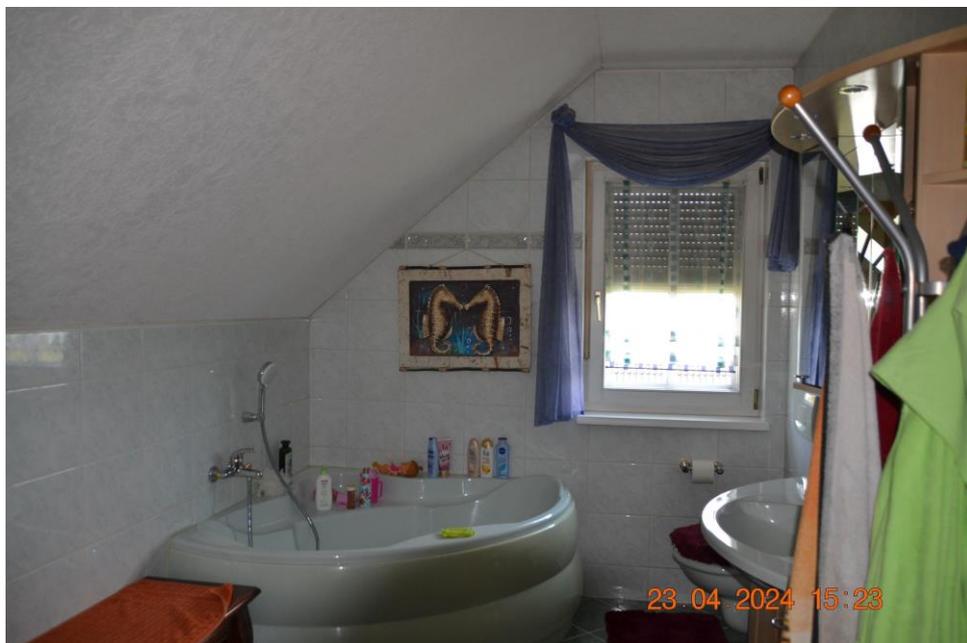


Bild 14: Bad Dachgeschoss

### Anlage 3: Fotos

Seite 8 von 8



Bild 15: Schlafzimmer Dachgeschoss



Bild 16: Flüssiggastank im Erdreich