

Von der IHK- Südthüringen öffentlich bestellter und vereidigter sowie von der Hochschule Kaiserslautern öffentlich rechtlich zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

Zu bewertendes
Wohnhaus



**für das mit einem Wohnhaus (vermutlich Einfamilienhaus) bebaute Grundstück in
96528 Schalkau, Rödentaler Straße 5**

Grundbuch von Schalkau, Blatt: 331, Lfd.Nr.: 1
Gemarkung: Schalkau, Flurstück: 242, Größe: 161 m²

und

**für das hieran rückwärtig angrenzende mit einem Nebengebäude (vermutlich Ab-
stellschuppen) bebaute Grundstück**

Grundbuch von Schalkau, Blatt: 331, Lfd.Nr.: 2
Gemarkung: Schalkau, Flurstück: 244, Größe: 20 m²

Auftraggeber des Gutachtens:

Amtsgericht Sonneberg, Untere Marktstraße 2, 96515 Sonneberg
Zwangsversteigerungssache Aktenzeichen des Gerichts: K38/24

Besonderheit: Es war durch den Sachverständigen nur eine Außenbesichtigung der Gebäude möglich. Bauzeichnungen und eine Bauakte konnten vom Sachverständigen nicht eingeholt werden bzw. standen für die Gutachtenerstellung nicht zur Verfügung. Die ermittelten Verkehrswerte beruhen deshalb auf zahlreichen Annahmen und Unterstellungen bez. der Merkmale der Gebäude und sind mit starken Unsicherheiten verbunden. Abweichungen der tatsächlichen Situation von den bei dieser Wertermittlung unterstellten Gegebenheiten können ggf. einen erheblichen Werteeinfluss haben.

Ausfertigung Nr. 2

Dieses Gutachten besteht aus 37 Seiten und 7 Anlagen.

Das Gutachten wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon eine für die Unterlagen des Sachverständigen.

Eisfeld, den 14.02.2025

GA-Nr.: g25/1402/gc

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeine Angaben.....	3
2 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes.....	7
2.1 Lage und Erschließung.....	7
2.2 Bodenbeschaffenheit und Form des zu bewertenden Grundeigentums.....	10
2.3 Rechtliche Gegebenheiten.....	11
2.4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	13
2.4.1 Vorbemerkungen zu den Beschreibungen.....	13
2.4.2 Wohnhaus (vermutlich Einfamilienhaus), Flurstück 242.....	14
2.4.3 Nebengebäude (zuletzt vermutlich Abstellschuppen), Flurstück 244.....	16
2.5 Außenanlagen.....	16
3 Wertermittlung.....	17
3.1 Zum Begriff des Verkehrswertes (Marktwertes).....	17
3.2 Wertermittlung für das mit einem Wohnhaus (vermutlich Einfamilienhaus bebaute Grundstück (Flurstück 242)).....	17
3.2.1 Verfahrenswahl.....	17
3.2.2 Sachwertermittlung.....	17
3.2.2.1 Allgemeines.....	17
3.2.2.2 Sachwertkalkulation.....	18
3.2.2.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertkalkulation.....	20
3.2.3 Verkehrswert (Marktwert).....	30
3.3 Wertermittlung für das mit einem Nebengebäude (vermutlich zuletzt Abstellschuppen) bebaute Grundstück (Flurstück 244).....	31
3.3.1 Vorbemerkungen / Vorgehensweise.....	31
3.3.2 Bodenwertermittlung.....	32
3.3.3 Verkehrswert (Marktwert).....	33
4 Feststellungen, um die im Auftrag gesondert gebeten wurde.....	34
5 Schlusserklärung.....	35
6 Rechtsgrundlagen, Literatur.....	36
7 Verzeichnis der Anlagen.....	37

1 Allgemeine Angaben

a) Hinweis

Der Verkehrswert wurde auf der Basis der im Gutachten beschriebenen Grundlagen ermittelt. Dem Anwender des Gutachtens wird dringend empfohlen, nicht allein den abschließend festgestellten Wert, sondern das Gutachten inhaltlich vollständig zur Kenntnis zu nehmen.

Zur besseren Lesbarkeit und Vereinfachung wird in diesem Gutachten die grammatisch männliche Form verwendet. Weibliche und anderweitige Geschlechteridentitäten werden dabei ausdrücklich mitgemeint, soweit es für die Aussage erforderlich ist.

b) Auftraggeber des Gutachtens

Amtsgericht Sonneberg
Untere Marktstraße 2
96515 Sonneberg

Aktenzeichen des Gerichts: K38/24

c) Grund der Gutachtenerstellung / Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Ermittlung des Verkehrswerts für die im nächsten Unterpunkt bezeichneten Grundstücke zum Zwecke der Vorbereitung des Versteigerungstermins in einem Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichts Sonneberg. -Gerichtsaktenzeichen K 38/224- Beschluss des Amtsgerichts Sonneberg vom 04.11.2024 (Schreiben vom 14.11.2024).

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 31.01.2025 (Tag der Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen)

d) Bezeichnung der Bewertungsgrundstücke

Bewertungsgrundstücke sind:

- d1) Das mit einem Wohnhaus (vermutlich Einfamilienhaus) bebaute Grundstück
in 96528 Schalkau, Rödentaler Straße 5
Grundbuch von Schalkau, Blatt: 331, Lfd.Nr.: 1
Gemarkung: Schalkau, Flurstück: 242 (391 m²), Größe: 161 m²

und

- d2) das hieran rückwärtig angrenzende mit einem Nebengebäude (vermutlich zuletzt Abstellschuppen) bebaute Grundstück
Grundbuch von Schalkau, Blatt: 331, Lfd.Nr.: 2
Gemarkung: Schalkau, Flurstück: 244, Größe: 20 m²

e) Ortstermin / Ortsbesichtigung

Vom Sachverständigen wurde die Ortsbesichtigung auf den 31.01.2025 mit Beginn um 14.00 Uhr und Treffpunkt vor dem zu besichtigenden Objekt festgelegt. Die Parteien wurden mit gleichlautendem Rückscheineinschreiben vom 10.01.2025 jeweils zu dem Ortstermin geladen. Das Schreiben zur Ladung zum Ortstermin enthielt auch die Bitte eine Innenbesichtigung der Gebäude am Ortstermin zu ermöglichen. Eine Empfangsbestätigung des betreibenden Gläubigers liegt vor. Das an den Schuldner bzw. Eigentümer der zu bewertenden Grundstücke adressierte Schreiben konnten durch die Post nicht persönlich übergeben werden. Der Empfänger wurde durch die Post benachrichtigt, dass die Sendung zur Abholung in der zuständigen Filiale der Deutschen Post bereit liegt. Eine Abholung in der Postfiliale erfolgte durch den Schuldner ebenfalls nicht. Das an den Schuldner bzw. den Eigentümer der zu bewertenden Grundstücke adressierte Schreiben wurde dem Sachverständigen durch die Post wieder ungeöffnet zugestellt.

Andere Kontaktwege (wie insbesondere telefonisch oder per E-Mail) standen dem Sachverständigen auch nach entsprechenden Recherchen nicht zur Verfügung.

Zum Ortstermin am 31.01.2025 um 14.00 Uhr waren am festgelegten Treffpunkt neben dem unterzeichnenden Sachverständigen keine weiteren Personen anwesend. Auf Klopfen an den Außentüren und an Fenstern des Gebäudes sowie Rufen wurde nicht geöffnet bzw. kamen keine Reaktionen. Auch nach einer Wartezeit von ca. 15 min waren keine weiteren Personen eingetroffen und auf Klopfen und Rufen kamen keine Reaktionen.

Da eine Innenbesichtigung der zu bewertenden Gebäude insofern nicht möglich war und gemäß Auftrag für diesen Fall das Gutachten nach dem äußeren Eindruck erstellt werden soll, wurde im Weiteren vom Sachverständigen eine Außenbesichtigung der Objekte vorgenommen. Die Außenbesichtigung war zudem teilweise durch die beengte Bebauungssituation eingeschränkt.

f) grundbuchlich gesicherte Belastungen des Bewertungsgrundstücks

Bei Verkehrswertermittlungen für ein Zwangsversteigerungsverfahren bleiben in Abteilung II und III des Grundbuchs eingetragene Belastungen unberücksichtigt bzw. wird der diesbezüglich unbelastete Verkehrswert ermittelt.

Informatorisch:

Lt. der vom Amtsgericht Sonneberg zur Verfügung gestellten unbeglaubigten Grundbuchabschrift (Grundbuch von Schalkau, Blatt 331) vom 22.10.2024 ist bezüglich der beiden Bewertungsgrundstücke in Abteilung II des Grundbuchs neben der Eintragung bez. der angeordneten Zwangsversteigerung noch eine Eigentumsübertragungsvormerkung eingetragen. In Abteilung III sind für die beiden zu bewertenden Grundstücke nach v.g. Grundbuchabschrift eine Grundschild und eine Sicherungshypothek eingetragen.

Die Angaben über den Inhalt des Grundbuches beziehen sich auf den Tag, an dem die Grundbuchabschrift angefertigt wurde. Ggf. können danach noch Änderungen an dem Grundbuchinhalt erfolgt sein, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind. Belastungen in Abteilung II und/oder III des Grundbuches können im Zwangsversteigerungsverfahren erlöschen. Welche Belastungen am Versteigerungstermin bestehen sowie die Beantwortung der Frage ob oder welche Belastungen erlöschen, ist im jeweiligen Versteigerungstermin in Erfahrung zu bringen.

g) Nutzung, Vermietung und Verpachtung

Das Wohnhaus auf dem Flurstück 242 wurde am Ortstermin, soweit von außen erkennbar, leerstehend vorgefunden. Nach Auskunft befragter Nachbarn besteht der Leerstand seit ca. 3 Jahren. In der Größenordnung wird diese Zeitangabe durch eine Auskunft per E-Mail vom 20.01.2025 des zuständigen Bezirksschornsteinfegers bestätigt. Darüber hinaus wird die Zeitangabe auch durch eine schriftliche Auskunft des Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverband Sonneberg vom 16.01.2025 bestätigt, nach der auf Grund eines Schadensereignisses im Jahre 2022 an der Anlage des Grundstückseigentümers die Trinkwasserversorgung eingestellt wurde. Das Abstellgebäude auf dem Flurstück 244 wurde vermutlich im Zusammenhang mit dem Wohnhaus des Flurstücks 242 genutzt und bildete mit dem Wohnhaus eine wirtschaftliche Einheit.

Mit Schreiben zur Ladung zum Ortstermin wurden von den Parteien für den Fall einer Vermietung oder Verpachtung aktuelle Miet- oder Pachtverträge angefordert. Von den Parteien wurden jedoch keine Miet- bzw. Pachtverträge übergeben und keine Angaben zur Vermietungs- und Verpachtungssituation gemacht. Anhaltspunkte für eine Vermietung oder Verpachtung waren bei der Ortsbesichtigung nicht erkennbar. Es wird bei dieser Wertermittlung insofern unterstellt, dass zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag keine Miet- oder Pachtverhältnisse bestanden.

h) Herangezogene objektspezifische Unterlagen, Erkundigungen und Informationen

Von den Parteien bereit gestellte objektspezifische Unterlagen und erteilte objektspezifische Informationen:

Mit Schreiben zur Ladung zum Ortstermin wurden von den Parteien gleichzeitig ggf. vorhandene und für die Bewertung benötigte Unterlagen und Informationen (z.B. Bauzeichnungen, Miet- und Pachtverträge, Energieausweis, etc.) angefordert. Durch den betreibenden Gläubiger erfolgte darauf hin keine Reaktion. Der Schuldner bzw. Eigentümer der zu bewertenden Grundstücke konnte wie unter dem vorherigen Unterpunkt e) dieses Abschnitts bereits ausgeführt durch den Sachverständigen nicht kontaktiert werden. Im Ergebnis standen für diese Gutachtenerstellung keine von den Parteien bereit gestellte Unterlagen und erteilte Informationen zur Verfügung.

Vom Amtsgericht Sonneberg wurden für diese Gutachtenerstellung mit Auftragserteilung folgende objektspezifische Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 22.10.2024 bezüglich der zu bewertenden Grundstücke (Grundbuch von Schalkau, Blatt 331)
- schriftliche Auskunft vom Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, - Flurbereinigungsbereich Meiningen (Frankental 1, 98617 Meiningen) vom 17.10.2024 zur Frage, ob das Grundstück in ein Flurbereinigungsverfahren einbezogen ist (als Kopie)
- schriftlichen Auskunft der Bauverwaltung des Landkreises Sonneberg vom 14.10.2024 bezüglich Baulasten (als Kopie)
- schriftliche Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Sonneberg vom 15.10.2024 zu der Frage, ob bezüglich des Bewertungsgrundstücks Eintragungen im Denkmalbuch vorliegen.

Folgende objektspezifische Informationen und Unterlagen wurden vom Sachverständigen für die Gutachtenerstellung im Wesentlichen beschafft:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (nicht amtlicher Auszug, Geoproxy Kartenauszug), (vgl. Anlage 3a)
- Auskunft per E-Mail des Landratsamtes Sonneberg, Bauverwaltungsamt vom 14.01.2025 zu den Fragen, ob Bauakten (Bauzeichnungen, Baubeschreibung, Angabe Baujahr etc.) vorliegen und ob Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen.
- Schriftliche Auskunft des Landratsamtes Sonneberg, Kreisarchiv vom 21.01.2025 zur Frage, ob Bauakten (Bauzeichnungen, Baubeschreibung, Angabe Baujahr etc.) vorliegen
- Schriftliche Auskunft der Stadtverwaltung Schalkau, Bau-und Ordnungsamt vom 28.01.2025 bezüglich bauplanungsrechtlicher Gegebenheiten (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Innenbereichssatzung etc.), Bodenordnungsverfahren, des Beitrags- und Abgabenzustandes für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und ThürKAG die in den Zuständigkeitsbereich der Stadt fallen, der Stadt bekannter Bauauflagen oder baubehördlicher Beschränkungen etc. sowie ggf. vorhandener Bauakten und Kenntnis des Baujahres
- Schriftliche Auskunft des Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverband Sonneberg (waz Sonneberg) vom 16.01.2025 bezüglich der Erschließungssituation mit Wasser und Abwasser, der Anschlüsse des Grundstücks und bezüglich des Beitrags- und Abgabenzustandes der in den Verantwortungsbereich des Verbandes fallenden Erschließungseinrichtungen
- Schriftliche Auskunft des Landratsamtes Sonneberg, Umweltamt, SB Immissionsschutz vom 16.01.2025 zu Eintragungen in der Verdachtsflächendatei des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz im Zusammenhang mit den Bewertungsgrundstücken
- Schriftliche Auskunft des bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegers vom 17.01.2025 und E-Mail vom 20.01.2025 im Zusammenhang mit Feuerstätten

Folgende Unterlagen wurden vom Sachverständigen für die Gutachtenerstellung im Wesentlichen angefertigt:

- Außenfotos von den Bewertungsobjekten vom Tag der Ortsbesichtigung, (vgl. Anlage 4)
- unmaßstäbliche Skizze bez. der äußeren überschlägigen Abmessungen der Grundfläche des Wohnhauses, (vgl. Anlage 5)
- Berechnung der Brutto-Grundfläche des Wohnhauses in einer für die Zwecke der Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit auf der Grundlage der vom Sachverständigen überschlägig ermittelten Gebäudeabmessungen, (vgl. Anlage 6)
- Überschlägige Abschätzung der Wohnfläche des Wohnhauses auf der Grundlage der vom Sachverständigen ermittelten Brutto-Grundfläche des Gebäudes und des bei vergleichbaren Objekten üblichen Verhältnisses von Wohnfläche des jeweiligen Geschosses zur Bruttogrundfläche (BGF) des jeweiligen Geschosses. (vgl. Anlage 7)

i) Wesentliche Bestandteile einer Liegenschaft / bewegliche Gegenstände

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um die Bewertung einer Liegenschaft mitsamt der wesentlichen Bestandteile nach den §§ 93 und 94 BGB. Wesentliche Bestandteile des Grundstücks sind danach die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude, sowie die Erzeugnisse des Grundstücks, solange sie mit dem Boden zusammenhängen. Zu den wesentlichen Bestandteilen des Gebäudes gehören die zur Herstellung des Gebäudes eingefügten Sachen, wie zum Beispiel Türen, Fenster, Heizkörper, Öltanks, Brenner, Fahrstühle, Klimaanlage, Warmwasserspeicher, Waschbecken und Bädewannen. Da der Zugang zum Innenraum des Gebäudes nicht gegeben war, konnte nicht festgestellt werden, ob im Gebäude werthaltige bewegliche Sachen vorhanden sind. Es wird bei dieser Wertermittlung unterstellt, dass keine wertbeeinflussende Beräumung des Gebäudes erforderlich ist.

2 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

Nachfolgend wird das Wertermittlungsobjekt mit den wesentlichen, für die Wertermittlung bedeutsamen Merkmalen beschrieben.

2.1 Lage und Erschließung

a) Politische Zugehörigkeit / Landschaft

- Bundesland: Thüringen (fränkisch geprägter Süden Thüringens, an der Landesgrenze zu Bayern)
- Landkreis: Sonneberg
- Stadt: Schalkau (10 Ortsteile)
- Stadt- bzw. Ortsteil: Schalkau
- Landschaft (geografische Lage): Südhang Thüringer Schiefergebirge im Tal der oberen Itz; 400 m über NHN

b) Kennziffern / Gebietsstruktur

- Einwohnerzahl Stadt Schalkau¹: 3.142 einschließlich der Ortsteile
- Bevölkerungsprognose 2021 bis 2040 Stadt Schalkau²: Rückgang um 15 % bis 25 %
- Bevölkerungsdichte³: ca. 73 Einwohner je km²
- Stadt- bzw. Gemeindetyp: Landstadt
- Arbeitslosenquote⁴: Landkreis Sonneberg 5,2 % (Jahresdurchschnitt 2024)
- Kaufkraftindex (Deutschland = 100, MB Research)⁵: Landkreis Sonneberg 90,7 (2024)
- Raumstruktur⁶: Gemäß der Klassifizierung des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung gehört der Landkreis zum Raumtyp Ländlicher Raum, sowie zum siedlungsstrukturellen Kreistyp dünn besiedelte Ländliche Kreise.
- Das Gebiet der Stadt Schalkau grenzt unmittelbar an den Landkreis Coburg des Bundeslands Bayern und dem Landkreis Hildburghausen des Freistaat Thüringens.
- Größte Stadt des Landkreises Sonneberg ist die Kreisstadt Sonneberg mit ca. 23.500. Die nächst größere Stadt ist die in Bayern gelegene kreisfreie Stadt Coburg mit ca. 42.000 Einwohnern.
- Die Kreisstadt Sonneberg ist als Mittelzentrum eingestuft.
- Klein- und mittelständige Unternehmen des produzierenden Gewerbes, des Handwerks, der Land- und Forstwirtschaft und des Dienstleistungsbereichs prägen das wirtschaftliche Profil der Region. Der Landkreis Sonneberg verfügt genauso wie der angrenzende Landkreis Hildburghausen über eine gefestigte Wirtschaftsstruktur. Das Lohnniveau im Landkreis Sonneberg und im Landkreis Hildburghausen ist aber niedrig. Der auf bayrischen Gebiet angrenzende Landkreis Coburg und die kreisfreie Stadt Coburg haben ein höheres Lohnniveau. Der sich an den Landkreis Sonneberg auf bayrischen Gebiet anschließende Landkreis Coburg bildet nach wie vor einen eigenständigen höherpreisigen Grundstücksmarkt.
- Im Gesamtranking des „Prognose Zukunftsatlas 2022“ der Prognose AG Berlin (Goethestr. 85 10623 Berlin) ist der Landkreis Sonneberg in die Kategorien „hohe Zukunftsrisiken“, „geringe Stärke“, „geringste Dynamik“ eingeordnet. Die Prognose AG berät Entscheidungsträger aus Politik, Wirtschaft und Gesellschaft. Der Prognose Zukunftsatlas® erscheint seit 2004 alle drei Jahre⁷.

1 Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Thüringer Daten (<https://statistik.thueringen.de/datenbank>), (Stand: Zeitpunkt der Gutachtenerstellung)

2 Quelle: Freistaat Thüringen, Ministerium für Digitales und Infrastruktur, Serviceagentur Demografischer Wandel, Demografischer Steckbrief Landkreis Sonneberg, Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden Thüringens von 2021 (ist) bis 2040 (nach 1. GemBv)

3 Quelle: Wikipedia, URL: <https://de.wikipedia.org/wiki/Schalkau>, (Stand: Zeitpunkt der Gutachtenerstellung)

4 Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Thüringer Daten (<https://statistik.thueringen.de/datenbank>), (Stand: Zeitpunkt der Gutachtenerstellung)

5 Quelle MB Research Kaufkraft 2024; Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg, 2024

6 Quelle: Freistaat Thüringen, Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz; Umwelt regional, URL: <https://umweltinfo.thueringen.de/umweltregional/son> (Stand: Zeitpunkt der Gutachtenerstellung)

7 Prognose AG (Hrsg.): Prognose Zukunftsatlas 2022, Prognose AG Goethestraße 85, 10623 Berlin, 2022

c) überörtliche Anbindungen / Erreichbarkeit

(vgl. Anlage 1)

- nächstgelegene größere Orte: Eisfeld ca. 8 km; Sonneberg 15 km; Rödentel (Bayern) 16 km; Coburg (Bayern) 20 km; Hildburghausen 23 km; Bamberg (Bayern) 70 km; Nürnberg (Bayern) 126 km
- Landeshauptstadt: Erfurt 110 km
- Bundesstraßen: Die B 89 führt direkt durch den Ort.
- Autobahnanschlussstellen: nächstgelegene A73 (Eisfeld Süd und Nord) in ca. 8 km
- Bahnhof: Schalkau verfügt über einen Personenbahnanschluss (Bahnhof Schalkau, Bahnlinie Sonneberg-Eisfeld- Hildburghausen-Meiningen-Eisenach)
- Flughafen: Erfurt ca. 110 km, Nürnberg ca. 126 km

d) innerörtliche Lage

(vgl. Anlage 2)

- Im Bereich des Stadtkerns.
- Unmittelbar an der durch den Ort führenden Bundesstraße B89
- Bahnhof, Bushaltestelle Regel- und Grundschule, Kindergarten, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Stadtverwaltung, Sportstätten und Gaststätten in fußläufiger Entfernung erreichbar

e) Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung

- Die Bebauung in der Straße ist auf beiden Straßenseiten durch an dem Straßenzug anliegenden Häuserketten mit jeweils kleineren Unterbrechungen geprägt.
- früher überwiegend Wohn- und Geschäftshäuser (Geschäfte im Erdgeschoss und Wohnungen im Obergeschoss) heute überwiegend wohnbauliche Nutzungen, nur noch stark vereinzelt geschäftliche Nutzung (Ladenlokale tlw. noch vorhanden, aber leerstehend)
- Unweit ist eine Kirche
- Gebäude bestehend aus EG, 1.OG und DG
- typisch sind Bebauungen an und nahe der Grundstücksgrenze zum teil auch ohne das die Gebäude unmittelbar an einander angebaut sind
- tlw. beengte Bebauung, insbesondere rückwärtig
- Bebauung historisch gewachsen

f) Erschließung

f1) verkehrsmäßige Erschließung

Das zu bewertende mit dem Wohnhaus bebaute Flurstück 242 liegt an der rege befahrenen Bundesstraße B89 (Rödentaler Straße) an. Die Fahrbahn hat einen Bitumenbelag. Beidseitig sind Bürgersteige vorhanden. Ausgewiesen öffentliche Parkplätze sind nur im weitläufigeren Umfeld vorhanden.

Bei dem zu bewertenden mit dem Nebengebäude bebauten Flurstück 244 handelt es sich um ein rückwärtig gelegenes Grundstück, das nicht unmittelbar an einer befahrbaren öffentlichen Erschließungseinrichtung anliegt.

f2) Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung

Das zu bewertende mit dem Wohnhaus bebaute Flurstück 242 war an Elektroenergie, Gas und Telefon aus öffentlicher Versorgung angeschlossen. Die Grundstücksanschlüsse sind vermutlich stillgelegt. Lt. vom Sachverständigen eingeholter schriftlicher Auskunft des waz- Sonneberg vom 16.01.2025 besteht bezüglich Wasser- und Abwasser folgende Situation: Das Flurstück 242 ist trinkwasserseitig über die in der „Rödentaler Straße“ verlaufende Trinkwasserleitung erschlossen und verfügt über einen gemeinsamen Grundstücksanschluss mit dem Grundstück Flurstück 245/2 der Gemarkung Schalkau. Auf Grund eines Schadensereignisses im Jahre 2022 an der Anlage des Grundstückseigentümers wurde die Trinkwasserversorgung eingestellt. Abwasserseitig ist das Flurstück 242 über eine in der „Rödentaler Straße“ verlaufende Mischwasserkanalisation erschlossen.

Das rückwärtig gelegene zu bewertende Flurstück 244 verfügt über keine Grundstücksanschlüsse an die örtlichen Versorgungsleitungen und die Abwasserbeseitigung.

g) Immissionsbelastungen

Am Ortstermin waren erhebliche Verkehrsimmissionsbelastungen durch die angrenzende rege befahrene Bundesstraße feststellbar.

h) Grenzverhältnisse

(Siehe ergänzend den als Anlage 3a beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte und den als Anlage 3b beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte mit hinterlegtem Luftbild)

Das zu bewertende Wohnhaus ist einseitig an das Wohnhaus des südlichen Nachbargrundstücks angebaut. Lt. Liegenschaftskarte ist das zu bewertende Wohnhaus darüber hinaus an der östlichen bzw. straßenseitigen Grundstücksgrenze und an der nördlichen Grundstücksgrenze auf bzw. nahe der Grundstücksgrenze errichtet. Zwischen dem zu bewertenden Wohnhaus und der sich in nördlicher Richtung anschließenden Häuserkette liegt ein ca. 1 m breites unbebautes Grundstück. Bei dem 1 m breiten Grundstück handelt es sich vermutlich um einen ehemaligen Fußweg, der der Erschließung rückwärtig gelegener Grundstücke diente.

Grenzsteine oder andere Abmarkungen waren bei der Ortsbesichtigung im Bereich der Bewertungsobjekte augenscheinlich nicht erkennbar. Die Liegenschaftskarte mit hinterlegtem Luftbild lässt vermuten, dass in westlicher Richtung bzw. hofseitig sowohl bei den Bewertungsobjekten als auch bei den angrenzenden Nachbargrundstücken die in der Liegenschaftskarte eingezeichneten Gebäudeumrisse tlw. nicht mit der aktuellen Situation übereinstimmen.

Die Luftbilddaufnahme mit hinterlegter Liegenschaftskarte legt die Vermutung nahe, dass das westlich angrenzende nicht von der Bewertung betroffene Flurstück 243 durch einen ca. 2,30 m breiten und ca. 8 m langen Teil des zweigeschossigen An- bzw. Vorbaus des zu bewertenden Wohnhauses überbaut ist.

Der Abstellschuppen des zu bewertenden Flurstücks 244 nimmt lt. der Liegenschaftskarte vollständig die gesamte Fläche des Flurstücks ein. Von den südlichen und den westlichen Nachbargrundstücken geht eine Bebauung an bzw. nahe der Grundstücksgrenzen aus. Zwischen dem zu bewertenden Nebengebäude und der sich in nördlicher Richtung anschließenden Bebauung ist ein Abstand von ca. 1m. Bei dem Abstand handelt es sich um den vermutlichen ehemaligen Fußweg (lang gezogenes unbebautes Grundstück). Die Liegenschaftskarte mit hinterlegtem Luftbild lässt vermuten, dass das Nebengebäude des zu bewertenden Flurstück 244 zu einem kleinen Teil auch auf den zu bewertenden mit dem Wohnhaus bebauten Flurstück 242 errichtet wurde. Bekräftigt wird diese Vermutung durch den Umstand, dass die vom Sachverständigen auf der Grundlage eines überschlägigen örtlichen Aufmaßes ermittelte (Brutto-) Grundfläche des Erdgeschosses des Abstellschuppens mit ca. 24,5 m² ermittelt wurde, die Größe des Flurstücks 244 lt. Liegenschaftskataster aber nur 20 m² beträgt.

Ob durch das zu bewertende Wohnhaus und das zu bewertende Nebengebäude tatsächlich überbaut wurde -und wenn ja in welchem konkretem Umfang- lässt sich nur durch eine örtliche Vermessung eines Vermessungsbüros abschließend feststellen.

Auswirkungen der vermuteten Überbausituationen auf die Wertermittlung:

Hofseitig besteht eine kompakte beengte Bebauung, die durch das Bewertungsobjekt selbst und durch die Nachbarbebauung hervorgerufen wird. Durch einen Abriss des rückwärtigen Anbaues bzw. des vermuteten Überbaues kommt es für das zu bewertende Wohnhaus zu einer deutlichen Entschärfung der beengten Bebauungssituation und damit zu einer wesentlichen Verbesserung der Besonnung und Belichtung sowie der allgemeinen Wohnverhältnisse. Ein Abriss bzw. Rückbau des nach dem äußeren Eindruck ohnehin im einem schlechten baulichen Zustand befindlichen Anbaues führt zu einer wesentlichen Aufwertung des zu bewertenden Wohnhauses. Von daher stellt nach dem nächsten Kauffall ein Abriss des Anbaues, unabhängig ob es sich um einen Überbau handelt oder nicht, das wahrscheinlichste Szenario dar.

Die Verkehrswert- bzw. Marktwertdefinition stellt auf das wahrscheinlichste Szenario nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall ab (Prinzip Orientierung am „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ im nächsten Kauffall). Dementsprechend ist die Wertermittlung ebenfalls auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten Kauffall abzustellen¹.

Da bei der Wertermittlung insofern von einem Abriss des Anbaues bzw. des vermuteten Überbaues auszugehen ist, ist es im vorliegenden Fall für die Wertfindung unerheblich, ob durch den An- bzw. Vorbau des zu bewertenden Wohnhauses überbaut wurde oder nicht.

Der vermutet kleinere Überbau durch das zu bewertende Nebengebäude braucht ebenfalls bei der Wertfindung nicht gesondert berücksichtigt zu werden, da dieser im Hinblick auf den geringen Werteinfluss auf den Gesamtwert und die allgemeine Schätzgenauigkeit vernachlässigbar ist.

i) Topografie des Grundstücks

entsprechend des Straßenverlaufs leicht hängig

j) insgesamt Lagebeurteilung

- Wohnlage an einer rege befahren Bundesstraße im Stadtkern einer Stadt mit einschließlich der Stadt- bzw. Ortsteile lediglich ca. 3.142 Einwohnern (Landstadt)
- Vor dem Hintergrund das es sich um eine Landstadt handelt als Geschäftslage bedingt geeignet

2.2 Bodenbeschaffenheit und Form des zu bewertenden Grundeigentums

a) Bodenbeschaffenheit

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen einschließlich Kampfmitteln, Altlastenverdacht einschließlich Kampfmittelverdacht, Grundwassersituation) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch entsprechende Fachgutachter durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar. Lt. vom Sachverständigen eingeholter schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Sonneberg, Umweltamt, SB Immissionsschutz vom 16.01.2025 sind die beiden von der Bewertung betroffenen Grundstücke nicht in der Verdachtsflächendatei der Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz verzeichnet.

Entsprechend der o.g. Ausführungen wird eine lageübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt. Eine lageübliche Bodenbeschaffenheit ist in dieser Wertermittlung insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

¹ vgl. Kleiber, Simon: Verkehrswertermittlung von Grundstücken Kommentar und Handbuch, 5. Auflage 2007, S. 450 Rn 47 ff.

b) Gestalt und Form

(vgl. Anlage 3a und 3b)

Die beiden zu bewertenden Flurstücke haben jeweils eine unregelmäßige Grundstücksform.

Das zu bewertende Flurstück 242 setzt sich aus der straßenseitig gelegenen mit dem Wohnhaus bebauten trapezförmigen Fläche und einer sich rückwärtig hieran angegliederten kleinen nahezu rechteckigen Fläche zusammen. Die trapezförmige Fläche hat eine Straßenfront von ca. 14 m, eine mittlere Breite von ca. 13 m und eine Tiefe von ca. 9 m. Die nahezu rechteckige Fläche hat eine mittlere Breite von ca. 3,50 m und eine mittlere Tiefe von ca. 7,50 m.

Das mit dem Nebengebäude bebaute Flurstück 244 setzt sich aus zwei kleinen rechteckigen Flächen zusammen.

2.3 Rechtliche Gegebenheiten

a) Grundbuchlich gesicherte Belastungen

Siehe diesbezügliche Ausführungen unter Gliederungspunkt 1, Unterpunkt: f).

b) Bodenordnungsverfahren

Lt. vom Amtsgericht Sonneberg bereitgestellter schriftlicher Auskunft des Thüringer Landesamts für Bodenmanagement und Geoinformation - Flurbereinigungsbereich Meiningen – vom 17.10.2024 ist das Grundstück in kein Flurbereinigungsverfahren einbezogen. In dem vom Amtsgericht Sonneberg übergebenen Grundbuchauszug sowie in der beim Thüringen Viewer¹ online abrufbaren Liegenschaftskarte ist kein Vermerk über eine Einbeziehung des Grundstücks in ein sonstiges Bodenordnungsverfahren (Sanierungsverfahren, Umlegungsverfahren) eingetragen. Auch nach der vom Sachverständigen eingeholten schriftlicher Auskunft des Bauamts der Stadt Schalkau vom 28.01.2025 besteht keine Einbeziehung in ein sonstiges Bodenordnungsverfahren. In diesem Gutachten wird gemäß der v.g. Auskunftsquellen davon ausgegangen, dass die Bewertungsgrundstücke in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen sind.

c) Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Lt. vom Amtsgericht Sonneberg zur Verfügung gestellter schriftlicher Auskunft der Bauverwaltungsamtes des Landkreises Sonneberg vom 14.10.2024 bestehen an den Bewertungsgrundstücken keine Baulasten.

d) Denkmalschutz

Lt. vom Amtsgericht Sonneberg zur Verfügung gestellter schriftlicher Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Sonneberg vom 15.10.2024 enthält das Denkmalschutzbuch für das Bewertungsgrundstück keine Eintragung.

¹ Freistaat Thüringen, Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Thüringen Viewer URL: [URL=https://thuringenvviewer.thueringen.de](https://thuringenvviewer.thueringen.de), Aufruf: Zeitpunkt der Gutachtenerstellung
Beim Thüringen Viewer handelt es sich um ein online-Informationssystem des Freistaates Thüringen für Geodaten.

e) Bauplanungsrecht

Lt. vom Sachverständigen eingeholter schriftlicher Auskunft des Bau- und Ordnungsamtes der Stadt Schalkau vom 28.01.2025 bestehen folgende Gegebenheiten:

- Flächennutzungsplan: Der Bereich des von der Bewertung betroffenen Flurstücks ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.
- Bebauungsplan: nicht vorhanden
- Innenbereichssatzung: nicht vorhanden
- sonstige das Bauplanungsrecht betreffende Satzungen: Die zu bewertenden Flurstück befinden sich im Geltungsbereich der Baugestaltungs- und Werbeanlagensatzung der Stadt Schalkau. Weitere baurechtlich relevanten Satzungen liegen nicht vor.

Zulässigkeit von Bauvorhaben: Gemäß den oben gemachten Angaben ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Zusammenhang mit dem Bauplanungsrecht nach § 34 (Bebaubarkeit: gemäß umliegender Bebauung) und der maßgeblichen Baugestaltungs- und Werbeanlagensatzung zu beurteilen.

f) Bauordnungsrecht

Auf eine schriftliche Anfrage des Sachverständigen (Schreiben vom 10.01.2025) beim Landratsamt Sonneberg, Bauverwaltungsamt bezüglich Bauakten und bez. Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen wurde von der Behörde per E-Mail vom 14.01.2025 mitgeteilt, dass der Behörde keine Bauakte vorliegt.

Auf eine schriftliche Anfrage des Sachverständigen (Schreiben vom 10.01.2025) beim Landratsamt Sonneberg, Kreisarchiv bezüglich Bauakten wurde mit Schreiben vom 21.01.2025 mitgeteilt, dass der Bauaktenbestand des Kreisarchivs ebenfalls keine Unterlagen zu dem Bewertungsobjekten enthält.

Auf ein schriftliches Auskunftersuchen des Sachverständigen (Schreiben vom 10.01.2025) bei der Stadtverwaltung Schalkau, Bau- und Ordnungsamt / Liegenschaften ob im Zusammenhang mit dem Grundstück Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt sind, wurde mit Schreiben vom 28.01.2025 diesbezüglich folgendes mitgeteilt: „... Auskünfte über ..., Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen etc. zu den Grundstücken sind bei den jeweilig zuständigen Unteren Behörden des Landratsamtes Sonneberg einzuholen“

Die Übereinstimmung der Gebäudes mit dem Bauordnungsrecht und dem Bauplanungsrecht wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt und ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass einer Nutzung des Gebäudes des Flurstücks 242 als Wohnhaus bauordnungsrechtliche oder bauplanungsrechtliche Gegebenheiten nicht entgegen stehen.

g) abgabenrechtliche Situation für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und ThürKAG

Nach den schriftlichen Auskünften der jeweils maßgeblichen Stellen* bestehen folgende Gegebenheiten: Für die vorhandene Erschließungssituation und die vorhandene Bebauung sind die Bewertungsgrundstücke, bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach ThürKAG beitrags- und abgabenfrei.

- * Stadtverwaltung, Bau- und Ordnungsamt, schriftliche Auskunft vom 28.01.2025
Wasserversorgungs- und Abwassezweckverband Sonneberg (waz- Sonneberg), schriftliche Auskunft vom 16.01.2025

Hinweise:

Das ein Grundstück zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag bezüglich der vorhandenen Erschließungssituation beitrags- und abgabefrei ist, schließt zukünftige Beiträge und Abgaben nicht aus. So können ggf. bei der Erneuerung und Erweiterung der Erschließungseinrichtungen Beiträge und Abgaben anfallen. An dieser Stelle sei auch darauf hingewiesen, dass für die Herstellung der nicht mehr vorhandenen oder stillgelegten Grundstücksanschlüsse Kosten (Grundstücksanschlusskosten) entstehen.

i) sonstige Rechte und Lasten

Abgesehen von den unter Gliederungspunkt 3.1, Unterpunkt: h) beschriebenen Besonderheiten zu Überbauten und abgesehen von dem Umstand das vermutlich Teile der Fassaden der Gebäude mit Kunstschiefer aus Asbestfaserzement bekleidet sind, ergaben sich beim Ortstermin und bei der Sichtung der vorliegenden Unterlagen keine Hinweise auf

- (z.B. begünstigende) Rechte (z.B. Geh- und Fahrrechte etc.) und nicht eingetragene Lasten,
- besondere Wohnungs- und Mietbindungen, Zweckbindefristen
- sonstige Überbauten und
- auf Verunreinigungen des Bodens und von Bauteilen der baulichen Anlagen (z.B. Altlasten einschließlich Kampfmittel).

Bei dieser Wertermittlung wird insofern unterstellt, dass abgesehen von der in Teilbereichen vermutlich vorhandenen Kunstschieferfassade aus Asbestfaserzement keine der oben genannten Besonderheiten bestehen.

2.4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

2.4.1 Vorbemerkungen zu den Beschreibungen

Dem Sachverständigen war nur eine Außenbesichtigung der Gebäude möglich. Bauzeichnungen und eine Bauakte konnten vom Sachverständigen nicht eingeholt werden bzw. standen für die Gutachtenerstellung nicht zur Verfügung. Grundlage für die Beschreibung der baulichen Anlagen sind die Erhebungen im Rahmen der Außenbesichtigung am Ortstermin. Da eine Innenbesichtigung des Gebäudes nicht möglich war, mussten bezüglich des Innenraumes für die Bewertung Annahmen getroffen bzw. wertbeeinflussende Merkmale unterstellt werden. Die Annahmen bez. des Innenraumes sowie die Angaben zu sonstigen nicht sichtbaren Bauteilen der baulichen Anlagen wurden auf der Grundlage des äußeren Eindrucks und / oder der üblichen Ausführung zum gemutmaßten Bauzeitpunkt getroffen. Soweit Annahmen getroffen werden mussten, ist dies in der Baubeschreibung benannt. 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 insofern auch bei der durch eine Außenbesichtigung erkennbaren Situation Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Bauschäden, Baumängel und Unterhaltungsrückstände wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich durch eine Außenbesichtigung erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, über gesundheitsschädigende Baumaterialien sowie auf Belastungen der Bauteile mit Schadstoffen bzw. Verunreinigungen wurden nicht durchgeführt.

2.4.2 Wohnhaus (vermutlich Einfamilienhaus), Flurstück 242

a) Gebäudeart / Raumaufteilung / Raumhöhe / Wohnfläche

Gebäudeart

Das zu bewertende Gebäude ist einseitig an das Wohnhaus des südlichen Nachbargrundstücks angebaut. Zwischen dem zu bewertenden Gebäude und der sich in nördlicher Richtung anschließenden Häuserkette ist lediglich ein Abstand von ca. 1 m. Das Gebäude hat ein Satteldach und ist traufseitig zur Straße errichtet. Es besteht erkennbar aus Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und Dachgeschoss. Ein Drempel ist augenscheinlich nicht vorhanden. Rückwärtig bzw. hofseitig besteht erkennbar über die gesamte Gebäudebreite ein aus Erdgeschoss und 1. Obergeschoss bestehender An- bzw. Vorbau mit leicht geneigtem Pultdach. Im 1. Obergeschoss handelt es sich bei dem Anbau vermutlich um einen überdachten und seitlich umschlossenen Laubengang. Der An- bzw. Vorbau wurde in seiner jetzigen Form vermutlich nachträglich errichtet. Der Hauseingang befindet sich auf der Straßenseite. Auf der Straßenseite sind auch zwei Garagentore vorhanden.

Darüber hinaus wird auf der Grundlage des von außen gewonnenen Eindrucks folgendes vermutet bzw. bei dieser Wertermittlung unterstellt:

- Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Einfamilienhaus.
- Ein Kellergeschoss ist nicht vorhanden und das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.

Raumaufteilung / Grundrissgestaltung / Raumhöhen

Auf der Grundlage des von außen gewonnenen Eindrucks wird folgendes vermutet bzw. bei dieser Wertermittlung unterstellt:

- Die Grundrissgestaltung ist auf Grund des vermuteten Bauzeitpunktes nach heutigen Maßstäben un- zweckmäßig. Tlw. bestehen Höhenversätze des Fußbodens.
- Im Erdgeschoss befinden sich zwei PKW-Garagen bzw. ein ca. (6 m x 8 m =) 48 m² großer Bereich der nicht zu Wohnzwecken ausgebaut ist.
- Die lichten Raumhöhen sind im Vergleich mit heute bei Wohnnutzungen üblichen tlw. etwas zu niedrig.

Wohnfläche überschlägig

Auf der Grundlage der überschlägig ermittelten Gebäudeaußenmaße bzw. der überschlägig ermittelten Brutto-Grundfläche der zu Wohnzwecken genutzten Geschosse wird unter Berücksichtigung zweier Garagen im Erdgeschoss, eines üblichen Wandanteils sowie eines üblichen Anteils von nicht anrechenbaren Grundflächen bei dem Gebäude ohne Berücksichtigung des hofseitigen An- bzw. Vorbaues überschlägig eine Wohnfläche in der Größenordnung von um die 125 m² und einschließlich des hofseitigen An- bzw. Vorbaues von um die 150 m² vermutet. Zu der überschlägigen Ermittlung der Wohnfläche siehe Anlage 7.

b) Energieausweis

Mit Schreiben zur Ladung zum Ortstermin wurden von den Parteien ein Energieausweis angefordert. Von den Parteien wurde jedoch kein Energieausweis übergeben.

c) Baujahr

Unterlagen aus denen Rückschlüsse auf den Bauzeitpunkt gezogen werden können sowie Auskünfte zum Bauzeitpunkt konnten durch den Sachverständigen nicht eingeholt werden. Die zuständige Bauaufsicht, das Kreisarchiv und die Gemeindeverwaltung verfügen über keine Bauakten oder sonstige Erkenntnisse zum Baujahr*.

- * schriftliche Auskunft der Stadtverwaltung Schalkau, Bau- und Ordnungsamt vom 28.01.2025
- Auskunft des Landratsamtes Sonneberg, Bauverwaltungsamt per E-Mail vom 14.01.2025
- schriftliche Auskunft des Landratsamtes Sonneberg, Kreisarchiv vom 21.01.2025

Nach Sachwertrichtlinie liegt die übliche Gesamtnutzungsdauer entsprechender Gebäude bei 80 Jahren. Auf der Grundlage des von außen gewonnenen Eindrucks wird bei dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass das Gebäude ein Alter aufweist, das über der nach Sachwertrichtlinie üblichen Gesamtnutzungsdauer liegt. Nach den Vermutungen des Sachverständigen wurde das Gebäude noch vor 1900 errichtet. Bekräftigt wird diese Vermutung durch vom Sachverständigen befragter Nachbarn.

d) Gebäudekonstruktion, Ausstattung und Zustand des Gebäudes

Das Satteldach des Gebäudes hat eine Eindeckung aus Betondachsteinen. Bei dem leicht geneigten Pultdach des hofseitigen An- bzw. Vorbaues ist die Dachhaut aus transparenten Kunststoffwellplatten und dient der Belichtung des vermuteten Laubengangs. Straßenseitig verfügt das Gebäude über eine Fassade aus einem Wärmedämmverbundsystem mit feinkörniger Edelfputzbeschichtung (Kratzputzcharakter). Bei der nicht angebauten Giebelseite ist eine Kunstschieferfassade vermutlich aus Asbestfaserzementplatten angebracht. Hofseitig ist die Fassade als Holzverbreitung ausgebildet. Bei den Fenstern handelt es sich tlw. um Kunststofffenster mit Zweischeibenisolierverglasung und tlw. um Holzfenster mit Einfachverglasung. Im 1. Obergeschoss des hofseitigen An- bzw. Vorbaues befindet sich im Bereich des vermuteten Laubengangs ein Fensterband mit Einfachverglasung. Straßenseitig sind Kunststoffaußenrollos vorhanden. Als Haustür ist eine Kunststofftür mit Lichtausschnitt in einfacher Art und Ausführung eingebaut. Bei den beiden straßenseitigen Garagentoren handelt es sich um Sektionaltore aus Metallsandwichelementen. Nach den Angaben eines befragten Nachbarn wurde die Eindeckung des Daches mit Betondachsteinen, die straßenseitige Fassadenbekleidung, die tlw. vorhandenen Kunststofffenster, die Haustür und die Garagentore vor ca. 20 bis 25 Jahren eingebaut. Nach dem beim Ortstermin gewonnenen Eindruck erscheint diese Angabe von der Größenordnung her plausibel. Nach schriftlicher Auskunft des bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegers vom 17.01.2025 bestehen bez. der Heizung folgende Gegebenheiten: Derzeit ist ein Brennwertgerät mit einer Nennleistung von 15,8 kW mit dem Energieträger Gas aus öffentlicher Versorgung in den Unterlagen dokumentiert. „... Das Gerät gilt derzeit als stillgelegt. Eine erneute Inbetriebnahme ist nach nachgewiesenen Wartungsservice einer eingetragenen Heizungsbaufirma und anschließender Prüftätigkeit eines Schornsteinfegerbetriebes möglich. Eine Feuerungsanlage für feste Brennstoffe war geplant, wurde jedoch niemals hier fertig gestellt, bzw. wurde seitens des Eigentümers keine Bescheinigung zur Nutzungsaufnahme nach Thüringer Bauordnung § 89 angefordert.“

Das seit längerem leerstehende Gebäude hinterlässt von außen einen verwahrlosten Eindruck. Das gilt hofseitig und an der nicht angebauten Giebelseite im Vergleich zur Straßenseite im verstärkten Maße. Die Hauseingangstür ist im schlechten baulichen Zustand. Vermutlich wurde die Haustür in der Vergangenheit aufgebrochen und dann wieder provisorisch ein Zugangsschutz hergestellt. Die Garagentore und die Kunststoffaußenrollos an der Straßenseite befinden sich optisch in einem mäßigen Zustand. Bei der straßenseitigen Fassade besteht ein Unterhaltungsrückstand bezüglich des Anstriches. Partiiell weist das Wärmedämmverbundsystem insbesondere im Sockelbereich auch leichte Schäden auf. Die hofseitige Fassadenbekleidung und die Fassadenbekleidung der nicht angebauten Giebelseite sind insgesamt größtenteils verbraucht. In Teilbereich ist bei der nicht angebauten Giebelseite sogar die Wandkonstruktion sichtbar. Die Außenwände sind tlw. leicht schief. Weitestgehend verbraucht sind auch die vorhandenen Holzfenster mit Einfachverglasung und die hofseitige Nebeneingangstür.

Durch die hofseitige kompakte beengte Bebauung kommt es zu Einschränkungen in der Besonnung und Belichtung der Räume. Durch einen Abriss des hofseitigen An- bzw. Vorbaues kommt es für das zu bewertende Wohnhaus zu einer deutlichen Entschärfung der beengten Bebauungssituation und damit zu einer wesentlichen Verbesserung der Besonnung und Belichtung sowie der allgemeinen Wohnverhältnisse.

Darüber hinaus wird auf der Grundlage des von außen sichtbaren, des von außen gewonnenen Eindrucks und / oder der üblichen Ausführung zum gemutmaßten Bauzeitpunkt unter Beachtung des längeren Leerstandes folgendes vermutet bzw. bei dieser Wertermittlung unterstellt:

Die Wände sind größtenteils aus Holzfachwerk mit Ausmauerungen aus Naturbruchsteinmauerwerk. Tlw. wurden im Erdgeschoss Wände oder Wandteile mit Mauerwerk aus haufwerksporigen Betonhohlblocksteinen und Backsteinen ersetzt. Die Decken sind als Holzbalkendecken mit Füllung ausgebildet. Die Dachkonstruktion ist als zimmermansmäßiger Holzdachstuhl realisiert.

Das Gebäude weist abgesehen von der straßenseitigen Außenwand mit angebrachtem Wärmedämmverbundsystem insgesamt einen deutlich nicht zeitgemäßen Wärmeschutz auf. Es besteht ein mangelnder Schallschutz.

Im Innenraum wurden kleinere Modernisierungen durchgeführt.

Der Innenausbau weist einen einfachen bis mittleren Ausstattungsstandard auf. Namentlich wird insbesondere von folgendes vermutet bzw. bei dieser Wertermittlung unterstellt:

- ein Bad mit WC, Dusche oder Badewanne.
- Bodenbeläge im einfachen bis mittleren Standard (Teppich, Laminat- und PVC- Beläge, in Sanitärräumen einfache Fliesen)
- Treppen in einfacher Art und Ausführung
- Holzrahmentüren oder Sperrtüren im einfachen bis mittleren Standard
- Heizkörper mit Thermostatventilen
- Elektroinstallationen: einfache bis mittlere Ausstattung
- Im Innenraum besteht allgemeiner Renovierungsbedarf. Der bauliche und technische Ausbau weist in Teilbereichen kleinere bis mittlere Schäden und Mängel auf. Der hofseitige An- bzw. Vorbau mit vermuteten Laubengang im 1. Obergeschoss befindet sich insgesamt in einem schlechten baulichen Zustand.

2.4.3 Nebengebäude (zuletzt vermutlich Abstellschuppen), Flurstück 244

Bei dem Nebengebäude handelt es sich um ein eingeschossiges Gebäude mit leicht geneigtem Pultdach. Die Wände sind tlw. aus Holzfachwerk mit Ausmauerungen und tlw. aus Backsteinmauerwerk. Außenseitig bekleidet sind die Wände tlw. mit einer Holzbretterschalung und tlw. mit Faserzementwellplatten vermutlich mit Asbestfasern. Das Dach ist in Holzkonstruktion mit Bretterschalung und Bitumenschweißbahnen. Der Fußboden ist als nichttragende Betonbodenplatte realisiert. Bei den Fenstern handelt es sich um Holzfenster mit Einfachverglasung und bei der Eingangstür um eine einfache Holzrahmentür. Das Gebäude befindet sich in einem schlechten bis sehr schlechten baulichen Zustand. Durch einen Abriss des Gebäudes kann die hofseitige beengte Bebauungssituation entschärft werden und die Besonnung und Belichtung sowie die allgemeinen Wohnverhältnisse verbessert werden.

2.5 Außenanlagen

Das zu bewertende Flurstück 242 ist abgesehen von einer Hoffläche von ca. 15 m² mit dem Wohnhaus überbaut. Das zu bewertende Flurstück 244 ist vollständig mit dem Abstellschuppen überbaut. Abgesehen von den tlw. vorhandenen und stillgelegten Grundstücksanschlüssen an die örtlichen Leitungsnetze für die Ver- und Entsorgung sind keine weiteren nennenswerten werthaltigen Außenanlagen vorhanden.

3 Wertermittlung

3.1 Zum Begriff des Verkehrswertes (Marktwertes)

Nach der Definition des Gesetzes (§ 194 BauGB) wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

3.2 Wertermittlung für das mit einem Wohnhaus (vermutlich Einfamilienhaus bebaute Grundstück (Flurstück 242)

3.2.1 Verfahrenswahl

Die Verfahren zur Verkehrswertermittlung sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen (vgl. § 6 Abs. 1, Satz 2 ImmoWertV).

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes sind üblicherweise nicht vorrangig zur Erzielung von Erträgen, sondern vorrangig zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen auf der Grundlage von Baukosten ein. Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung die Baukosten von vergleichbaren Objekten im Vordergrund stehen. Dies ist im Rahmen der von der ImmoWertV vorgegebenen Verfahren nur über das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) möglich.

Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist im vorliegenden Fall auch unproblematisch, da eine geeignete Datengrundlage zur Verfügung steht. Insofern wird der Verkehrswert im vorliegenden Fall mittels Sachwertverfahren ermittelt.

3.2.2 Sachwertermittlung

3.2.2.1 Allgemeines

Die Ermittlung des Sachwertes basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Die Systematik für die Ermittlung des Sachwertes ist in den §§ 35 bis 39 i.V.m. dem § 6 Abs. 2 und 3 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Sachwert wird demnach unter Berücksichtigung der örtlichen Grundstücksmarktverhältnisse (Marktanpassung) aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und Außenanlagen sowie den Auswirkungen ggf. bestehender besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale abgeleitet. Im Nachfolgendem wird aus Gründen der Übersichtlichkeit zunächst die komplette Sachwertkalkulation mit den gewählten Wertermittlungsansätzen durchgeführt. Die einzelnen Wertermittlungsansätze sind Grau hinterlegt und werden dann im Anschluss erläutert. Die sich nach den Regelungen der ImmoWertV und den herangezogenen Daten ergebende Systematik des Sachwertverfahrens kann der Sachwertkalkulation entnommen werden.

3.2.2.2 Sachwertkalkulation

Vorbemerkungen

Zur Wertfindung wird bei den Wertermittlungsansätzen bis zum „vorläufigen Sachwert“ unter Beachtung des Grundsatzes, dass die Bewertung auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen ist, folgendes unterstellt:

- Der hofseitige An- bzw. Vorbau wurde aus den unter Gliederungspunkt 2.1., Unterpunkt h) diesbezüglich genannten Gründen rückgebaut.
- Die Außenanlagen wurden im Zusammenhang mit dem Rückbau an den bei entsprechenden Objekten in der Örtlichkeit üblichen Umfang angepasst. Alle notwendigen Grundstücksanschlüsse an die örtlichen Versorgungsleitungen und die Abwasserbeseitigung wurden entsprechend der Erfordernisse entweder wieder aktiviert oder neu hergestellt.

Die Wertminderung aufgrund des Rückbaues des hofseitigen An- bzw. Vorbaues, der unterstellten Arbeiten an den Außenanlagen und vorhandenen bzw. vermuteten Bauschäden und Baumängel werden dann im Anschluss bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Differenzierte Ermittlung des vorläufigen Sachwerts des Wohnhauses (Einfamilienhaus)		
a) Normalherstellungskosten im Basisjahr (2010) je m² Brutto-Grundfläche		658,00 €/m²
b) Anpassung der Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010) an die Wertverhältnisse am Stichtag Anpassungsfaktor = $\frac{\text{Baupreisindex* (Basisjahr 2010 = 100) Stichtag}}{100}$	x	$\frac{184,7}{100} = 1,847$
* für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffender Preisindex		
Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag je m² Brutto- Grundfläche	=	1.215,33 €/m²
c) Brutto-Grundfläche (rd.)	x	324,50 m²
Zwischenwert	=	394.374,59 €
d) Zu- / Abschläge ● Herstellungskosten bes. Bauteile ● Herstellungskosten bes. Einrichtungen ● sonstiges	+ + +	0,00 € 0,00 € 0,00 €
Zwischenwert	=	394.374,59 €
e) Regionalfaktor	x	1,00
regionalisierte Herstellungskosten (modellspezifisch)	=	394.374,59 €
f) Alterswertminderungsfaktor = $\frac{\text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}}$		$\frac{15 \text{ Jahre}}{65 \text{ Jahre}} = 0,2308$
vorläufiger Sachwert Gebäude (Übertrag)	=	91.021,66 €

vorläufiger Sachwert Gebäude (Übertrag)		91.021,66 €
g) vorläufiger Sachwert der Außenanlagen Anmerkung: Außenanlagen im üblichen Umfang werden durch den an späterer Stelle herangezogenen Marktanpassungsfaktor berücksichtigt.	+	0,00 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und der Außenanlagen	=	91.021,66 €
h) Bodenwert	+	5.400,00 €
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	96.421,66 €
i) objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	x	1,07
Zwischenwert	=	103.171,18 €
j) marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	103.171,18 €
k) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Wertminderung wegen Bauschäden, Baumängeln und Unterhaltungsrückständen sowie wegen Rückbau des hofseitigen An- bzw. Vorbaus und der unterstellten Arbeiten an den Außenanlagen wirtschaftliche Wertminderungen	 + +	 - 34.500,00 € - 13.500,00 €
Sachwert des Grundstücks	= rd.	55.171,18 € 55.000,00 €

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,8	0,1	0,1		
Dach	15,0 %		0,7	0,3		
Fenster und Außentüren	11,0 %	0,5		0,5		
Innenwände und -türen	11,0 %	0,5	0,5			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %	0,3	0,7			
Fußböden	5,0 %		0,8	0,2		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	32,7 %	42,0 %	25,3 %	0,0 %	0,0 %
		gewogener Standard rd. 2,0				

Bestimmung der NHK 2010

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend*
Gebäudetyp:	EG, OG, nicht ausgebautes DG

- * Bei Einfamilienhäusern sind Normalherstellungskosten für freistehende Häuser, Doppel - und Reihenendhäuser sowie Reihenmittelhäuser tabelliert. Bei dem Gebäude handelt es sich nicht um ein Einfamilienhaus oder ein Einfamilienreihenhaus im klassischen Sinne. Das zu bewertende Einfamilienhaus ist einseitig angebaut. Für die Ermittlung der Normalherstellungskosten werden die für freistehende Gebäude tabellierten Normalherstellungskosten herangezogen. Der Umstand dass das Gebäude einseitig angebaut ist, wird dann durch einen entsprechenden Abschlag berücksichtigt.

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK2010-Anteil [€/m² BGF]
1	620,00	32,7	202,74
2	690,00	42,0	289,80
3	790,00	25,3	199,87
4	955,00	0,0	0,00
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 692,41			

erforderliche Korrekturen		
gewogene, standardbezogene NHK 2010		692,41 €/m² BGF
Korrekturen		
einseitig angebaut	x	0,95
NHK 2010 für den Gebäudeteil	=	657,79 €/m² BGF
	rd.	658,00 €/m² BGF

b) Anpassung der Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010) an die Wertverhältnisse am Stichtag

Zur Umrechnung der Normalherstellungskosten im Basisjahr auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlagen zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Zur Anpassung der Normalherstellungskosten aus dem Basisjahr 2010 an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag wurde die vom statistischen Bundesamt abgeleitete und veröffentlichte Baupreisindexreihe Wohngebäude herangezogen. Für den Wertermittlungsstichtag wurde der zuletzt vor dem Wertermittlungsstichtag veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt. Der Baupreisindex wird vom Statistischen Bundesamt vierteljährig abgeleitet.

c) Brutto- Grundfläche (BGF) (Bezugseinheit der Normalherstellungskosten)

Gemäß der den herangezogenen Normalherstellungskosten zugrunde liegenden Bezugseinheit wurde die Bruttogrundfläche (BGF) i.S.d. der ImmoWertV, Anlage 4, Abschnitt I; Nr. 2 der Ermittlung der Herstellungskosten zugrunde gelegt. Die Berechnung erfolgte durch den Sachverständigen auf der Grundlage eines überschlägigen örtlichen Aufmaßes. Auf Grund der eingeschränkten Zugänglichkeit konnten die Maße tlw. nur grob überschlägig ermittelt werden. (vgl. Anlagen 5 und 6) Aufgrund des überschlägigen Charakters der Ermittlungen sind die Flächenangaben in diesem Gutachten nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

d) Zu- / Abschläge

Bei dem durch Multiplikation der Normalherstellungskosten mit der entsprechenden Bezugseinheit ermittelten Herstellungskostenzwischenwert nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

besondere Bauteile

Bei der Bruttogrundflächenermittlung werden einige Gebäudeteile nicht erfasst. Diese nicht erfassten Gebäudeteile werden i.d.R. als „besondere Bauteile“ bezeichnet. Soweit diese Gebäudeteile den üblicherweise vorhandenen Umfang überschreiten und den Gebäudewert wesentlich beeinflussen, müssen diese zusätzlich berücksichtigt werden. Im vorliegenden Fall sind keine besonderen Bauteile, die den üblicherweise vorhandenen Umfang überschreiten zu berücksichtigen.

besondere Betriebseinrichtungen

Unter besonderen Betriebseinrichtungen sind innerhalb der Gebäude vorhandene fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden üblicher Weise nicht vorhanden sind. Die Normalherstellungskosten berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit normalen d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu den durch Multiplikation der Normalherstellungskosten mit der Bruttogrundfläche ermittelten Herstellungskosten zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall sind keine besonderen Betriebseinrichtungen zu berücksichtigen.

sonstiges

Im vorliegenden Fall sind keine sonstigen Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

e) Regionalfaktor

Bei den herangezogenen Normalherstellungskosten 2010 der ImmoWertV handelt es sich bundesdurchschnittliche Daten. Der Regionalfaktor ist ein Modellparameter zur Anpassung der bundesdurchschnittlichen Daten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Bei dieser Wertermittlung wird der Regionalfaktor verwendet, der auch der Ermittlung des an späterer Stelle bei der Sachwertkalkulation herangezogenen Sachwertfaktors zugrunde lag. Der Sachwertfaktor wird im vorliegenden Fall auf der Grundlage der vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss im Bericht „Sachwertfaktoren 2023“ veröffentlichten Untersuchungsergebnisse¹ ermittelt. Lt. den Angaben im Bericht „Sachwertfaktoren 2023“ liegt den Untersuchungsergebnissen ein Regionalfaktor = 1,00 zugrunde.

f) Alterswertminderung

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust entsteht, weil die Bauteile im Laufe der Zeit einer Abnutzung unterliegen und / oder die Nutzung eines älteren bzw. eines „gebrauchten“ Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neueren Gebäudes mit zunehmenden Alter immer unwirtschaftlicher wird. Zudem entsprechen die verwendeten Bau- und Ausstattungsmaterialien eines gebrauchten Gebäudes oftmals nicht mehr den modernen Vorstellungen. Der Wertverlust wird durch den Alterswertminderungsfaktor im Sachwertverfahren berücksichtigt.

¹ Sachwertfaktoren 2023 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des IIm-Kreises, des Landkreises Saalfeld- Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg

Alterswertminderungsfaktor

Der Alterswertminderungsfaktor ist gem. § 38 ImmoWertV das Verhältnis aus Restnutzungsdauer und Gesamtnutzungsdauer. Dies entspricht einer linearen Abschreibung.

Einfamilienhaus

$$\text{Alterswertminderungsfaktor} = \frac{\text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} = \frac{15 \text{ Jahre}}{65 \text{ Jahre}} = 0,2308$$

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.

Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße und ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Bei den bei dieser Sachwertermittlung herangezogenen Sachwertfaktorableitungen¹ zur Bestimmung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors wurde die Gesamtnutzungsdauer in Abhängigkeit von dem Gebäudestandard i.S.d. Gebäudestandardstufen der NHK 2010 (ImmoWertV) zum Ansatz gebracht.

Folgende Modellansätze liegen den Ableitungen zu Grunde:

- Standardstufe 1: 60 Jahre
- Standardstufe 2: 65 Jahre
- Standardstufe 3: 70 Jahre
- Standardstufe 4: 75 Jahre
- Standardstufe 5: 80 Jahre

Dieses Modell wird auch im vorliegenden Fall zur Bestimmung der Gesamtnutzungsdauer herangezogen. Durch diese Vorgehensweise wird die für marktkonforme Bewertungen erforderliche Modelltreue eingehalten.

Die Gesamtnutzungsdauer wird nachfolgend als gewichteter Mittelwert aus den bei den einzelnen Gebäudestandardstufen angegebenen Gesamtnutzungsdauern bestimmt. Für die Gewichtung der Gesamtnutzungsdauer werden die in diesem Abschnitt unter dem Unterpunkt „(a) Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010“ bestimmten relativen Gebäudestandardstufenanteile des Wohnhauses herangezogen.

Standardstufe	übliche GND [Jahre]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer GND-Anteil [Jahre]
1	60	32,7	19,62
2	65	42,0	27,30
3	70	25,3	17,71
4	75	0,0	0,0
5	80	0,0	0,0
Summe		100,00	64,63

gewichtete, gebäudestandardbezogene übliche GND

rd. 65 Jahre

Gegebenheiten, die ein Abweichen von der zuvor für das zu bewertende Wohnhaus schematisch ermittelten Gesamtnutzungsdauer rechtfertigen, sind nicht feststellbar. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb bei dem Wohnhaus von einer Gesamtnutzungsdauer von 65 Jahren ausgegangen.

¹ Sachwertfaktoren 2023 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Ilm-Kreises, des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die Restnutzungsdauer wird bei Gebäuden, bei denen keine wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden, grundsätzlich durch Abzug des Alters von der Gesamtnutzungsdauer ermittelt. Wurden Modernisierungsmaßnahmen an einem Gebäude durchgeführt führt dies i.d.R. zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer. Bei dem zu bewertenden Einfamilienhaus werden gemäß dem von außen sichtbaren und auf Grund des gewonnenen äußeren Eindrucks kleinere Modernisierungsmaßnahmen der Wertermittlung zugrunde gelegt. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer wird das in der ImmoWertV, Anlage 2 beschriebene Modell zur Ableitung der Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen angewendet. Der Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde. Die Restnutzungsdauer wird hier in Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes, dem Alter des Gebäudes und des Modernisierungsgrades bestimmt. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer auf max. 70 Prozent der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer gestreckt und nach folgender Formel berechnet wird:

$$\text{Restnutzungsdauer} = a \times \frac{\text{Alter}^2}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} - b \times \text{Alter} + c \times \text{Gesamtnutzungsdauer}$$

Die Variablen a, b und c sind in der ImmoWertV, Anlage 2 in Abhängigkeit von dem Modernisierungsgrad tabelliert.

Der Modernisierungsgrad ist im Modell der ImmoWertV auf einer Punkteskala von 0 bis 20 zu bestimmen. Durch sachverständige Einordnung der in der Gebäudebeschreibung (Gliederungspunkt 2.4.2, Unterpunkt: d) aufgeführten von außen sichtbaren und auf Grund des äußeren Eindrucks vermuteten Modernisierungen in das Punkteraster gemäß ImmoWertV ergeben sich für das Gebäude rd. 3 Modernisierungspunkte.

In Abhängigkeit von:

- der Gesamtnutzungsdauer (65 Jahre) und
- einem Gebäudealter von größer der Gesamtnutzungsdauer ergibt sich eine vorläufige Restnutzungsdauer (= Gesamtnutzungsdauer - Alter) von 0 Jahren
- und aufgrund der drei Modernisierungspunkte ergibt sich nach dem o.g. Modell die (modifizierte) Restnutzungsdauer wie folgt:

$$\begin{aligned} \text{Restnutzungsdauer} &= 0,9033 \times \frac{(65 \text{ Jahre})^2}{65 \text{ Jahre}} - 1,9263 \times 65 \text{ Jahre} + 1,2505 \times 65 \text{ Jahre} \\ &= 15 \text{ Jahre} \end{aligned}$$

Gegebenheiten, die ein Abweichen von der zuvor für das Gebäude schematisch ermittelten Restnutzungsdauer rechtfertigen, sind nicht feststellbar. Bei dieser Sachwertermittlung wird deshalb eine Restnutzungsdauer von 15 Jahren zugrunde gelegt.

g) vorläufiger Sachwert der Außenanlagen

Außenanlagen sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (z.B. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Weg- und Platzbefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

Die bei dieser Sachwertermittlung an späterer Stelle herangezogenen Sachwertfaktoren wurden auf der Grundlage eines Datenmodells abgeleitet, bei dem Außenanlagen im üblichen Umfang nicht durch einen gesonderten Ansatz berücksichtigt wurden. Der Werteinfluss durch Außenanlagen im üblichen Umfang wird bei dieser Vorgehensweise der Ableitung von Sachwertfaktoren durch den Sachwertfaktor selbst erfasst. Bei dieser Wertermittlung werden Außenanlagen in einem bei entsprechenden Objektarten üblichen Umfang unterstellt. Ein gesonderter Ansatz für Außenanlagen erfolgt deshalb nicht. Durch diese Vorgehensweise wird die für marktkonforme Bewertungen erforderliche Modelltreue eingehalten.

h) Bodenwert

Grundsätzliches

Der Bodenwert ist (auch) innerhalb der Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke i.d.R. im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV). Dabei können anstelle oder ergänzend zu Kaufpreisen hinreichend vergleichbarer Grundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche). Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein unbebautes Grundstück, dessen Grundstückszustand für diese Bodenrichtwertzone typisch ist (Richtwertgrundstück). Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die im Rahmen einer hinreichenden Vergleichbarkeit ggf. bestehenden wertrelevanten Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstückes von den Vergleichsgrundstücken bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück, aber auch Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde müssen bei der Bodenwertermittlung durch entsprechende Anpassungen der Vergleichskaufpreise bzw. des Bodenrichtwertes berücksichtigt werden (vgl. § 26 Abs. 2 ImmoWertV).

Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück

Bodenrichtwert

Für die durchzuführende Bewertung liegt ein i.S.d. § 9 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter Bodenrichtwert vor. Der vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss abgeleitete und veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts.

Der vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss zuletzt abgeleitete und veröffentlichte Bodenrichtwert für die Lage des zu bewertenden Grundstücks beträgt 40 €/m² zum Stichtag 01.01.2024. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:¹

Entwicklungsstufe	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	gemischte Baufläche (M)
Tiefe	30 m
abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG

¹ Quelle: © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte TH 2024, URL: <https://thueringenviewer.thueringen.de/thviewer/boris.html>

Anpassung des Bodenrichtwertes an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks (objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert):

Bodenrichtwert		40,00 €/m²
zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes Anpassung an die allgemeinen Bodenwertverhältnisse		
Richtwertstichtag: 01.01.2024 / Wertermittlungsstichtag: 31.01.2025 Die in dem Zeitraum zwischen dem Richtwertstichtag und dem Wertermittlungsstichtag in der Örtlichkeit aufgetretene leichte Bodenwerterhöhung wird mit einem Zuschlag von 3 % (entspricht einem Korrekturfaktor von 1,03) berücksichtigt.	x	1,03
zeitlich angepasster Bodenrichtwert	=	41,20 €/m ²
Berücksichtigung wertrelevanter Abweichungen von den definierten Merkmalen des Richtwertgrundstückes bzw. den durchschnittlichen Merkmalen aller Grundstücke in der Bodenrichtwertzone		
Lage Die Lage des Bewertungsgrundstücks ist aufgrund der unter Gliederungspunkt 2.1, Unterpunkt g) benannten Verkehrsimmissionen deutlich schlechter als beim Durchschnitt aller Grundstücke in der Bodenrichtwertzone. Es wird deshalb am Bodenrichtwert (durchschnittlicher Lagewert) ein Abschlag von 15 % (entspricht einen Korrekturfaktor von 0,85) vorgenommen.	x	0,85
an die Lage und zeitlich angepasster Bodenrichtwert Hinweis: Auf diesen lageangepassten Bodenrichtwert ist beim Sachwertverfahren der Sachwertfaktor abzustellen. (Dieser Bodenwert dient als Maßstab für die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage.)	=	35,02
Zuschnitt Der unter Gliederungspunkt 2.2, Unterpunkt b) beschriebene Zuschnitt des Bewertungsgrundstücks ist insbesondere auch aufgrund der geringen Tiefe gegenüber dem Durchschnitt aller Grundstücke in der Bodenrichtwertzone nicht unerheblich ungünstiger. Dies bedingt gegenüber dem Durchschnitt aller Grundstücke in der Bodenerichtwertzone Nachteile in der baulichen und sonstigen Nutzung. Die diesbezügliche Wertminderung wird mit einem Abschlag von 5 % (entspricht einem Korrekturfaktor von 0,95) berücksichtigt.	x	0,95
Sonstige wesentliche und damit zu berücksichtigende Abweichungen von den definierten Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstückes bzw. dem Durchschnitt aller Grundstücke in der Bodenrichtwertzone waren nicht feststellbar.	x	1,00
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	=	33,27 €/m²

Die zur Anpassung des Bodenrichtwertes angesetzten Umrechnungsfaktoren wurden auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der in Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024 , Kapitel 3.10 und der in Kleiber, Simon: Verkehrswertermittlung von Grundstücken Kommentar und Handbuch, 5. Auflage, S. 954 Rn 236 ff. mitgeteilten Erfahrungswerte sowie
- eigener örtlicher Erfahrungswerte des Sachverständigen (Mitarbeit im örtlich zuständigen Gutachterausschuss, eigene Auswertungen)

bestimmt.

Gesamtbodenwert

objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert		33,27 €/m ²
Fläche	x	161 m ²
Bodenwert des Grundstücks	=	5.356,47 €
	rd.	5.400,00 €

i) objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

Der „vorläufige Sachwert“ ist ein herstellungskostenorientiertes Rechenergebnis, das in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch ist. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktoren. Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Sie werden aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise und den ihnen entsprechend ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte) abgeleitet.

Der für das Bewertungsgrundstück angesetzte Sachwertfaktor wurde auf der Grundlage

- der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Ilm-Kreises, des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg in der Veröffentlichung „Sachwertfaktoren 2023“¹, mitgeteilten regionalen Untersuchungsergebnisse zu Sachwertfaktoren bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken des Landkreises Sonneberg i.V.m.
- eigenen Erfahrungswerten des Sachverständigen (Mitarbeit im örtlich zuständigen Gutachterausschuss, eigene Ableitungen)

bestimmt.

In der Örtlichkeit sind keine Anhaltspunkte feststellbar, dass bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken das durchschnittliche Verhältnisse von Kaufpreis zu vorläufigen Sachwert sich gegenüber dem Untersuchungszeitraum des Gutachterausschusses wesentlich verändert hat. Der sich nach den Untersuchungsergebnissen des Gutachterausschusses ergebende Sachwertfaktor kann somit ohne zeitliche Anpassung für die Bestimmung des objektspezifischen Sachwertfaktors herangezogen werden. Anmerkung: Die allgemeine Preisentwicklung ist bei dem Ansatz der Herstellungskosten durch die Verwendung des zum Stichtag aktuellen Baupreisindexes berücksichtigt.

Nach den v.g. Untersuchungsergebnissen des zuständigen Gutachterausschusses ergibt sich in der Örtlichkeit der Sachwertfaktor für mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken bei vorläufigen Sachwerten um die 96.500 € und Lagen mit einem Bodenwertniveau in der Größenordnung des an die Lage und zeitlich angepassten für das Bewertungsgrundstück maßgeblichen Bodenrichtwertes (rd. 35 €/m²) zu ca. 1,07. Besonderheiten des Bewertungsobjektes, die eine Korrektur des v.g. Sachwertfaktors erforderlich machen, sind nicht feststellbar. Ein Sachwertfaktor in der Größenordnung von 1,07 für das Bewertungsobjekt entspricht auch den Erfahrungswerten des Sachverständigen. Der Sachwertermittlung wird somit ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor von 1,07 zugrunde gelegt.

j) marktübliche Zu- oder Abschläge

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV).

Im vorliegenden Fall konnten die allgemeinen Wertverhältnisse bei der Sachwertermittlung bereits abschließend berücksichtigt werden. Zu- oder Abschläge sind an dieser Stelle deshalb nicht erforderlich.

¹ Sachwertfaktoren 2023 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Ilm-Kreises, des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg

k) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Allgemeine Erläuterungen

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können z.B. vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Bauschäden und Baumängeln, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen. (§ 8 Abs. 3 Satz 1 und 2 ImmoWertV)
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. (§ 8 Abs. 3, Satz 3 ImmoWertV).

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen bis zum marktangepassten vorläufigen Verfahrenswert bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren.

Wertminderung wegen Bauschäden, Baumängeln und Unterhaltungsrückständen sowie wegen Rückbau des hofseitigen An- bzw. Vorbaus und der unterstellten Arbeiten an den Außenanlagen

Die Wertminderung aufgrund der in der Gebäudebeschreibung (Gliederungspunkt 2.4.2, Unterpunkt: d) aufgeführten von außen sichtbaren und auf Grund des äußeren Eindrucks vermuteten Bauschäden, Baumängeln und Unterhaltungsrückstände sowie die Wertminderung wegen des unterstellten Rückbaues des hofseitigen An- bzw. Vorbaues und der unterstellten Arbeiten an den Außenanlagen wird wie folgt geschätzt:

Wertminderung	
200 €/m ² (Wohn- und Nutzfläche) x 173 m ² (Wohn- und Nutzfläche)* =	34.600,00 €
insgesamt	34.600,00 €
	rd. 34.500,00 €
* Wohnfläche des Gebäudes einschließlich der Nutzfläche des vermuteten nicht zu Wohnzwecken ausgebauten Bereichs des Erdgeschosses (Garagen bzw. Räume für Nebennutzungen)	

Für die Quantifizierung der Wertminderung wurden unter Berücksichtigung der Merkmale des Bewertungsobjektes und der örtlichen Verhältnisse die Tabellenwerke in Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024, Kapitel 3.02.2 i.V.m. den örtlichen Erfahrungswerten des Sachverständigen herangezogen.

Bezüglich der zum Ansatz gebrachten Wohn- und Nutzfläche siehe Anlage 7.

Hinweise

Der quantifizierte Wertermittlungsansatz bezieht sich auf einen Gebäudezustand der den bis zum vorläufigen Sachwert zum Ansatz gebrachten Wertermittlungsansätzen entspricht. Die in der Gebäudebeschreibung (Gliederungspunkt 2.4.2, Unterpunkt: d) aufgeführten von außen sichtbaren und auf Grund des äußeren Eindrucks vermuteten Bauschäden, Baumängeln und Unterhaltungsrückstände sowie für den unterstellte Rückbau des hofseitigen An- bzw. Vorbaues und die unterstellten Arbeiten an den Außenanlagen wurden in dem Maße berücksichtigt, wie dies erfahrungsgemäß dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. D.h. die Bauschäden, Baumängel und Unterhaltungsrückstände etc. wurden in dem Umfang wertmindernd berücksichtigt, wie sie ein potentieller durchschnittlicher Käufer bei seiner Kaufentscheidung i.d.R. einschätzt und in den Kaufpreisverhandlungen i.d.R. durchsetzen kann. So sind bei den zum Ansatz gebrachten Erfahrungswerten u.a. auch die bei gestaltbaren Maßnahmen marktübliche Werterhöhung aufgrund von Gestaltungsmöglichkeiten und die Werterhöhung wegen eingesparter Schönheitsreparaturen erfasst. Aus den vorgenannten Gründen entspricht der Wertermittlungsansatz nicht den Kosten, welche für eine vollständige Beseitigung der in der Gebäudebeschreibung (Gliederungspunkt 2.4.2, Unterpunkt: d) aufgeführten von außen sichtbaren und auf Grund des äußeren Eindrucks vermuteten Bauschäden, Baumängeln und Unterhaltungsrückstände sowie für den Rückbau des hofseitigen An- bzw. Vorbaues und der unterstellten Arbeiten an den Außenanlagen aufzuwenden wären. Die diesbezüglichen Kosten sind höher.

Darüber hinaus ist auf folgendes hinzuweisen:

Im Rahmen eines Markt- bzw. Verkehrswertgutachtens kann ohne weitere Untersuchungen der Werteinfluss von Bauschäden, Baumängeln und Unterhaltungsrückständen etc. i.d.R. nur überschlägig geschätzt werden, da

- nur zerstörungsfrei- augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine differenzierte Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die zusätzliche Beauftragung eines Bauschadengutachtens notwendig).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund von Mitteilungen des Auftraggebers, Eigentümers, Mieters etc. und darauf beruhender Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 und der HOAI angesetzt sind.

wirtschaftliche Wertminderung Wohnhaus

Die auf Grund des äußeren Eindrucks und / oder der üblichen Ausführung zum gemutmaßten Bauzeitpunkt vermuteten wirtschaftlichen Wertminderungen* wie

- eine nach heutigen Maßstäben unzureichende Grundrissgestaltung,
- tlw. Höhenversätze des Fußbodens,
- tlw. etwas zu niedrige lichte Raumhöhen im Vergleich zu heute bei Wohnnutzungen üblichen und
- die auch nach einem Rückbau des hofseitigen An- bzw. Vorbau noch verbleibenden Einschränkungen in der Besonnung und Belichtung

werden mit 15 % des vorläufigen Sachwertes des Gebäudes geschätzt.

wirtschaftliche Wertminderung	
15 % des Sachwertes des Einfamilienhauses 15 % von 91.021,66 € = 13.653,25 €	rd. 13.500,00 €

Grundlage dieser Schätzung sind die in der einschlägigen Wertermittlungsliteratur mitgeteilten Erfahrungssätze sowie eigene örtliche Erfahrungswerte des Sachverständigen (Mitarbeit im örtlichem Gutachterausschuss, eigene Ableitungen).

* vgl. Gliederungspunkt 2.4.2, Unterpunkt a) und d).

3.2.3 Verkehrswert (Marktwert)

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Sachwert orientieren. Der marktangepasste Sachwert des Grundstückes (Sachwert des Grundstückes unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt) wurde mit rd. 55.000,00 € ermittelt.

Da keine weiteren bisher unberücksichtigt gebliebenen Abweichungen zu erkennen sind, kann der ermittelte Sachwert als Verkehrswert übernommen werden.

Der Verkehrs- bzw. Marktwert für das mit einem leerstehenden Wohnhaus (vermutlich Einfamilienhaus) bebaute Grundstück

- **Objektadresse: Rödentaler Straße 5, 96528 Schalkau**
- Grundbuch von Schalkau, Blatt: 331, Lfd.Nr.: 1
- **Gemarkung: Schalkau, Flurstück: 242, Größe: 161 m²**

wird auf der Basis der innerhalb des Gutachtens beschriebenen Grundlagen **zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 31.01.2025** geschätzt mit

55.000,00 €

in Worten: fünfundfünzigtausend Euro

Es sei an dieser Stelle nochmals darauf hingewiesen, dass durch den Sachverständigen der Innenraum des Gebäudes nicht besichtigt werden konnte und Bauzeichnungen sowie eine Bauakte für die Gutachtenerstellung nicht zur Verfügung standen. Der ermittelte Verkehrswert beruht deshalb auf zahlreichen Annahmen und Unterstellungen bez. der Merkmale des Gebäudes und ist mit starken Unsicherheiten verbunden. Abweichungen der tatsächlichen Situation von den bei dieser Wertermittlung unterstellten Gegebenheiten können ggf. einen erheblichen Werteeinfluss haben.

3.3 Wertermittlung für das mit einem Nebengebäude (vermutlich zuletzt Abstellschuppen) bebaute Grundstück (Flurstück 244)

3.3.1 Vorbemerkungen / Vorgehensweise

Das lediglich eine Brutto- Grundfläche* von ca. 24,5 m² aufweisende Nebengebäude des zu bewertenden Grundstücks befindet sich in einem schlechten bis sehr schlechten baulichen Zustand. Durch einen Abriss des Gebäudes kann die hofseitige beengte Bebauungssituation entschärft werden und die Besonnung und Belichtung sowie die allgemeinen Wohnverhältnisse für die benachbarten Grundstück verbessert werden. (vgl. Anlage 6 und Gliederungspunkt 3.4.3) Es kann davon ausgegangen werden, dass bei dem Nebengebäude der Nachteil der künftig zu erwartenden Abrisskosten und die Vorteile aufgrund der kurzfristig zum Teil noch verbleibenden Restnutzungsmöglichkeiten sich wertmäßig aufheben bzw. vom Markt das Nebengebäude wertneutral betrachtet wird. Der Verkehrswert des Grundstücks entspricht insofern seinem Bodenwert.

Zur grundsätzlichen Vorgehensweise zur Ermittlung des Bodenwertes siehe die diesbezüglichen Ausführungen bei der Bodenwertermittlung für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück [Gliederungspunkt 3.2.2.3, Unterpunkt h)].

Ausgehend von der in diesem Gutachten beschriebenen Erschließungssituation, von der Größe, des Zuschnittes und der Lage des zu bewertenden Grundstücks zu den städtebaulich genutzten Grundstücken, der Eigenart der näheren Umgebung sowie den in diesem Gutachten beschriebenen bauplaungsrechtlichen Gegebenheiten wird vom Sachverständigen das zu bewertende Grundstück als Arrondierungsfläche eingestuft.

Unter Arrondierungsflächen werden hier Flächen verstanden, die auf Grund ihres Zuschnittes und der Lage selbstständig nicht mit Gebäuden oder nur mit untergeordneten Gebäuden bebaut werden können und auch sonst selbstständig kaum sinnvoll nutzbar sind, jedoch in Verbindung mit benachbarten Grundstücken dessen bauliche Ausnutzbarkeit oder sonstige Nutzung verbessern oder erst ermöglichen.¹

Arrondierungsflächen werden nur selten gehandelt und weisen zudem im Allgemeinen auch sehr unterschiedliche wertbeeinflussende Merkmale auf, so dass eine hinreichende Übereinstimmung mit einem speziellen Bewertungsobjekt in strukturschwachen Regionen selten gegeben ist bzw. mangels hinreichender Anzahl von Vergleichskaufpreisen der direkte Preisvergleich nicht möglich ist. Dies ist auch im vorliegenden Fall zutreffend. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich der Kaufpreis von Arrondierungsflächen insbesondere in Abhängigkeit von den Nutzungsmöglichkeiten und der Wichtigkeit des Erwerbes des Grundstücks für den jeweiligen Eigentümer des Nachbargrundstücks, jedoch im Allgemeinen an den Bodenwerten für lagetypische baureife Grundstücke.² Für baureifes Land (Bauland) liegt ein geeigneter Bodenrichtwert vor (vgl. Bodenwertermittlung für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück -Gliederungspunkt 4.2.2.3, Unterpunkt h-). Die Bodenwertermittlung erfolgt im vorliegenden Fall deshalb auf der Grundlage der üblichen Preisrelationen von vergleichbaren Arrondierungsflächen zum Bodenwert für lagetypische baureife Grundstücke.

1 Siehe hierzu auch Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB, 3.Auflage, Köln: Bundesanzeiger, 1998, S. 803, Rn 116 ff.

2 vgl. hierzu auch Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB, 3., vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage, Köln: Bundesanzeiger, 1998, S. 803 Rn. 116 ff.

3.3.2 Bodenwertermittlung

relativer Bodenwert für ein lagetypisches baureifes Grundstück (an die Lage und zeitlich angepasster Bodenrichtwert)

Der zeitlich und an die Lage der beiden Bewertungsgrundstücke angepasste Bodenrichtwert für baureifes Land wurde bereits in diesem Gutachten bei der Ermittlung des Bodenwertes für das angrenzende mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück mit rd. 35,00 €/m² ermittelt. Es wird an dieser Stelle deshalb auf die diesbezügliche Bodenwertermittlung unter Gliederungspunkt 3.2.2.3, Unterpunkt h) verwiesen.

Wertrelation zum Bodenwert für ein lagetypisches baureifes Grundstück

Veröffentlichte Auswertungen vom örtlichen Gutachterausschuss zu Wertrelationen bei Arrondierungsflächen stehen nicht zur Verfügung. Für die Wertermittlung muss deshalb auf andere Auswertungen zurückgegriffen werden. In Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024, Kapitel 3/16/61 ff. werden für verschiedene Situationen von Arrondierungsflächen ausgewertete Preisrelationen zu Baulandwerten mitgeteilt. Nach eigenen Erfahrungswerten (eigene Auswertungen, Mitarbeit im örtlichen Gutachterausschuss) sind diese Daten auch für den örtlichen Grundstücksmarkt anwendbar. Für den Erwerb von den zu bewertenden Grundstück entsprechender Flächen wird in der v.g. Datenquelle eine Preisspanne von 65 % bis 121 % angegeben. Da Arrondierungsflächen selbstständig keinen baulichen oder wirtschaftlichen Nutzen haben, sind sie i.d.R. nur für benachbarte Grundstücksbesitzer von Relevanz. Im Allgemeinen werden Arrondierungsflächen um so höher im Preis gehandelt, je wichtiger der Erwerb für die Eigentümer der benachbarten Grundstücke ist.¹

Im vorliegenden Fall kann auf Grund der bestehenden beengten Verhältnisse bei angrenzenden Grundstücken in Verbindung mit dem Bewertungsgrundstück deren Nutzung sehr deutlich verbessert werden. Es erscheint von daher als angemessen, im vorliegenden Fall den oberen Wert der Spanne zum Ansatz zu bringen.

$$121 \% \text{ von } 35 \text{ €/m}^2 \text{ €/m}^2 = 42,35 \text{ €/m}^2$$

Gesamtbodenwert

relativer Bodenwert		42,35 €/m ²
Fläche	x	20 m ²
Bodenwert des Grundstücks	=	847,00 €
	rd.	850,00 €

¹ vgl. Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB, 3.Auflage, Köln: Bundesanzeiger, 1998, S. 804 Rn 118 sowie Abb.199 und 200

3.3.3 Verkehrswert (Marktwert)

Unter Gliederungspunkt 3.3.1 wurde erläutert, dass im vorliegendem Fall der Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks seinem Bodenwert entspricht.

Der Bodenwert wurde zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag mit rd. 850,00 € ermittelt.

Da keine weiteren bisher unberücksichtigt gebliebenen Abweichungen zu erkennen sind, kann der ermittelte Bodenwert als Verkehrswert übernommen werden.

Der Verkehrs- bzw. Marktwert für das mit einem Nebengebäude (vermutlich zuletzt Abstellschuppen) bebaute Grundstück

- Grundbuch von Schalkau, Blatt: 331, Lfd.Nr.: 2
- Gemarkung: Schalkau, Flurstück: 244, Größe: 20 m²

wird auf der Basis der innerhalb des Gutachtens beschriebenen Grundlagen **zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 31.01.2025** geschätzt mit

850,00 €

in Worten: achthundertfünfzig Euro

4 Feststellungen, um die im Auftrag gesondert gebeten wurde

- Verdacht auf Altlasten: Lt. vom Sachverständigen eingeholter schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Sonneberg, Umweltamt, SB Immissionsschutz vom 16.01.2025 sind die beiden von der Bewertung betroffenen Grundstücke nicht in der Verdachtsflächendatei der Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz verzeichnet.

Hinweis: In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass die Kunstschieferfassade des Wohnhauses und die an der Fassade des Nebengebäudes angebrachten Wellplatten vermutlich aus Asbestfaserzement bestehen. Bei Kunstschiefer und Wellplatten aus Asbestfaserzement handelt es sich jedoch um fest gebundene Asbestprodukte, die nach derzeitigen Stand nicht saniert werden müssen. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand gehen von diesen Produkten im eingebauten Zustand keine konkreten Gesundheitsgefahren aus.

Sonstige Hinweise auf Altlasten bzw. Altlastenverdacht ergaben sich bei der Außenbesichtigung nicht.

- Bevollmächtigter Bezirksschornsteinfeger ist Herr André Kitzan (Ringstr. 40, 96523 Steinach, Telefon (Mobil): 0172 / 6472224
- Mieter und Pächter¹: Soweit von außen erkennbar, waren die Bewertungsobjekte am Ortstermin leerstehend. Durch Angaben befragter Nachbarn, einer Auskunft des zuständigen Bezirksschornsteinfegers per E-Mail vom 20.01.2025 und einer schriftlichen Auskunft des Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverband Sonneberg vom 16.01.2025 wird der Leerstand bestätigt.
- Wohnpreisbindung: Hinweise auf eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG ergaben sich bei den Recherchen zu dem Bewertungsobjekten nicht¹.
- Ggf. vorhandener Gewerbebetrieb: Bei der Außenbesichtigung und den sonstigen durchgeführten Recherchen zu dem Bewertungsgrundstücken ergaben sich keine Hinweise, dass ein Gewerbebetrieb vorhanden ist bzw. war¹.
- Maschinen und Betriebseinrichtungen, die nicht vom Sachverständigen geschätzt wurden sind: Bei der Außenbesichtigung ergaben sich keine Hinweise auf diesbezüglich vorhandene Maschinen und Betriebseinrichtungen¹.
- Energieausweis bzw. Energiepass im Sinn des GEG: Ein ggf. vorhandener Energieausweis bzw. Energiepass konnte nicht eingeholt werden¹.
- Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen: Hinweise auf Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen ergaben sich bei den Recherchen zu dem Bewertungsobjekten nicht².
- Verdacht auf Hausschwamm: Bei der Außenbesichtigung des zu bewertenden Gebäudes ergaben sich keine offensichtlichen Hinweise auf Hausschwamm.

1 Von den Parteien konnten aus den unter Gliederungspunkt: 1., Unterpunkt: „g) Herangezogene objektspezifische Unterlagen, Erkundigungen und Informationen jeweils gemachten Angaben keine Informationen und Unterlagen eingeholt werden.“

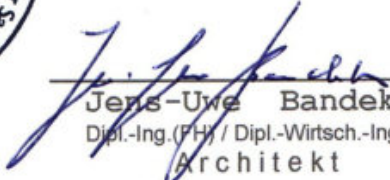
2 Ausführlich siehe Gliederungspunkt 3.3, Unterpunkt f).

5 Schlusserklärung

Der unterzeichnende Sachverständige erklärt, dass er dieses Gutachten in seiner Verantwortung nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung und ohne persönliches Interesse am Ergebnis, erstellt hat.

Eisfeld, den 14.02.2025




Jens-Uwe Bandekow
Dipl.-Ing.(FH) / Dipl.-Wirtsch.-Ing.(FH)
Architekt

6 Rechtsgrundlagen, Literatur

Wesentliche rechtliche Grundlagen dieser Verkehrswertermittlung

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)
- Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV)
- Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Verwendete Literatur / Internetquellen

- Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV; 10. Auflage, Reguvis Fachmedien GmbH, 2023
- Kleiber / Simon: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von WertV und BelWertV, 5. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, 2007
- Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB, 3. Auflage, Köln: Bundesanzeiger, 1998
- Prognose AG (Hrsg.): Prognose Zukunftsatlas 2022, Prognose AG Georgstraße 85, 10623 Berlin, 2022
- IVD- Preisspiegel Thüringen 2023/2024: Preisspiegel Thüringen 2023/2024, Immobilienverband Deutschland IVD, Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen · Region Mitte e.V., Zeil 46, 60313 Frankfurt am Main
- MB Research: Kaufkraft 2024; Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg, 2024
- Freistaat Thüringen, Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation: Bodenrichtwert- Informationssystem Boris- TH; URL: <http://www.bodenrichtwerte-th.de> (Stand: Zeitpunkt der Gutachtenerstellung)
- Freistaat Thüringen, Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Thüringen Viewer, URL: <https://thueringenviewer.thueringen.de>; Aufruf: Zeitpunkt der Gutachtenerstellung
- Freistaat Thüringen, Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz: Umwelt regional, URL: <https://umweltinfo.thueringen.de> (Stand: Zeitpunkt der Gutachtenerstellung)
- Wikipedia, Die freie Enzyklopedie, URL: <https://de.wikipedia.org/wiki> (Stand: Zeitpunkt der Gutachtenerstellung)
- Immobilienmarktbericht Thüringen 2024, © Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaats Thüringen, Stand: Zeitpunkt der Gutachtenerstellung
- Sonstige Daten der Wertermittlung, Sachwertfaktoren 2023, © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Ilm-Kreises, des Landkreises Saalfeld- Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg, Saalfeld 31.03.2023
- Stadt Frankenblick, URL: <https://schalkau.de>, Aufruf: Zeitpunkt der Gutachtenerstellung

7 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1	Auszug aus der Straßenkarte* mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsgrundstückes (Geoproxy Kartenauszug), (1 Seite)	
Anlage 2	Stadt- bzw. Ortsplan* (Ausschnitt) mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsgrundstücks (Geoproxy Kartenauszug), (1 Seite)	
Anlage 3	a)	Auszug aus dem Liegenschaftskataster* (nicht amtlicher Auszug, Geoproxy Kartenauszug) mit Kennzeichnung der Bewertungsgrundstücke, (1 Seite)
	b)	Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit hinterlegtem Luftbild* (nicht amtlicher Auszug, Geoproxy Kartenauszug) mit Kennzeichnung der Bewertungsobjekte; (1 Seite)
Anlage 4	Fotos der Bewertungsobjekte vom Tag der Ortsbesichtigung, (8 Seiten)	
Anlage 5	Vom Sachverständigen angefertigte unmaßstäblichen Skizzen bez. der äußeren überschlägigen Abmessungen der Grundflächen der Gebäude, (1Seite)	
Anlage 6	Berechnung der Brutto-Grundfläche des Wohnhauses in einer für die Zwecke der Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit auf der Grundlage der vom Sachverständigen überschlägig ermittelten Gebäudeabmessungen, (3 Seiten)	
Anlage 7	Überschlägige Berechnung der Wohnfläche des Wohnhauses auf der Grundlage der vom Sachverständigen ermittelten Brutto-Grundfläche des Gebäudes und des bei vergleichbaren Objekten üblichen Verhältnisses von Wohnfläche des jeweiligen Geschosses zur Bruttogrundfläche (BGF) des jeweiligen Geschosses, (1 Seite)	

* Geoproxy Thüringen Kartenauszug, © GDI-Th-2024,
URL: <http://www.geoproxy.geoportal-th.de/geoclient/control>, "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0")



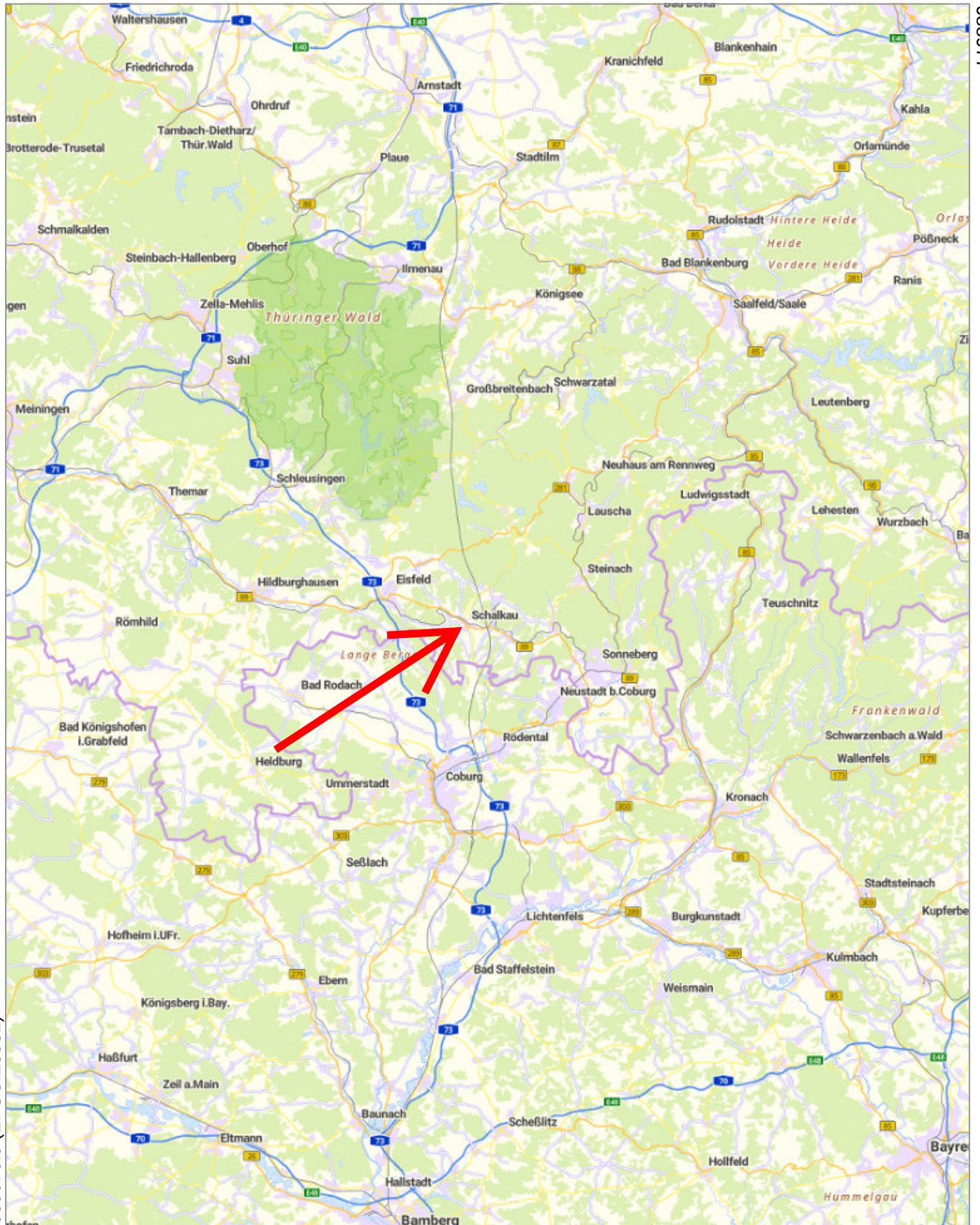
Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft

Geoproxy Kartenauszug

Ca. 1 : 500000

31.01.2025

5641928.8



688977

600076.9 (EPSG:25832)

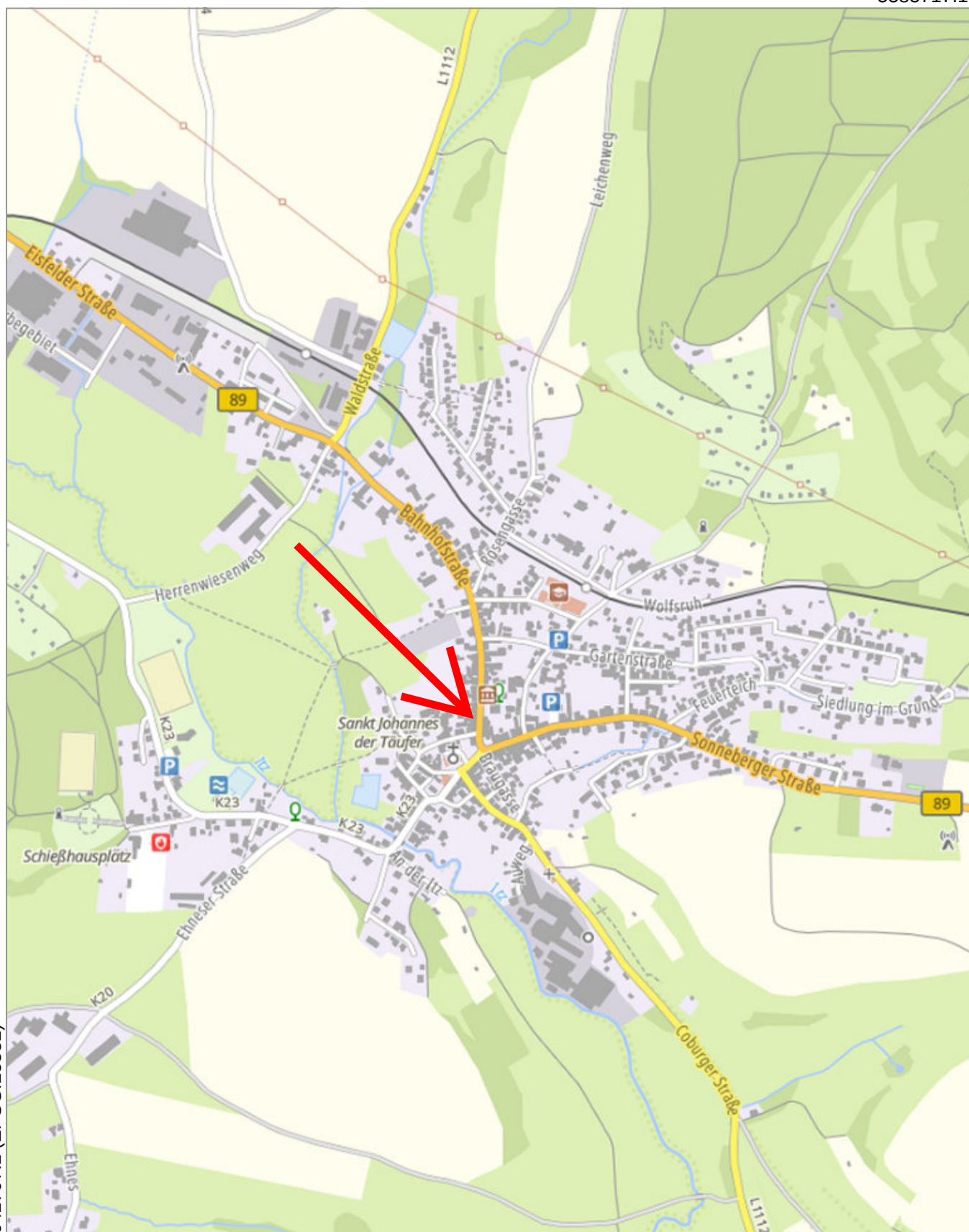
5529039.7 (EPSG:25832)

Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.
© GeoBasis-DE / BKG 2024 dl-de/by-2-0



5585717.1

643485.1



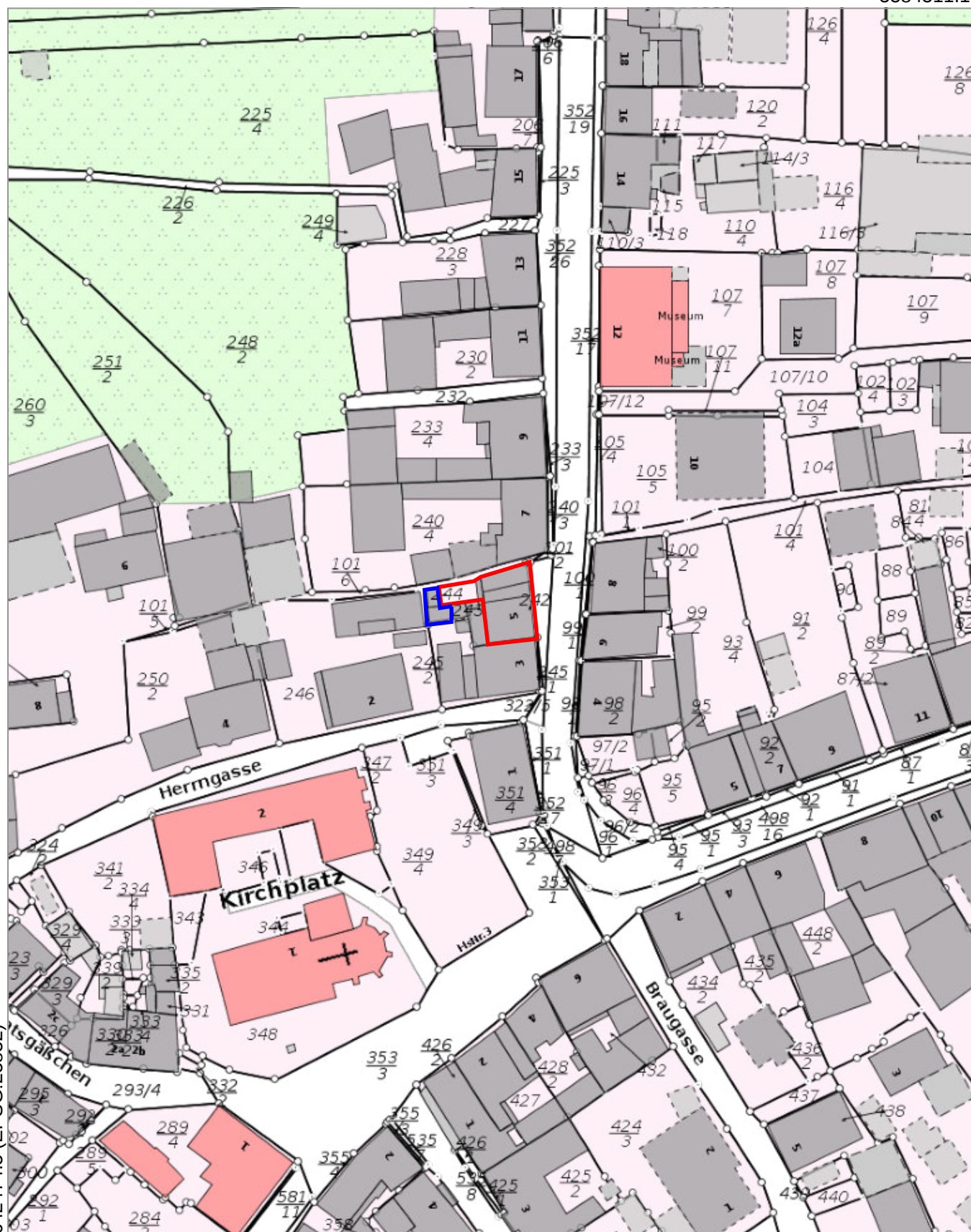
641707.1 (EPSG:25832)

5583459.3 (EPSG:25832)



5584511.1

642652.3

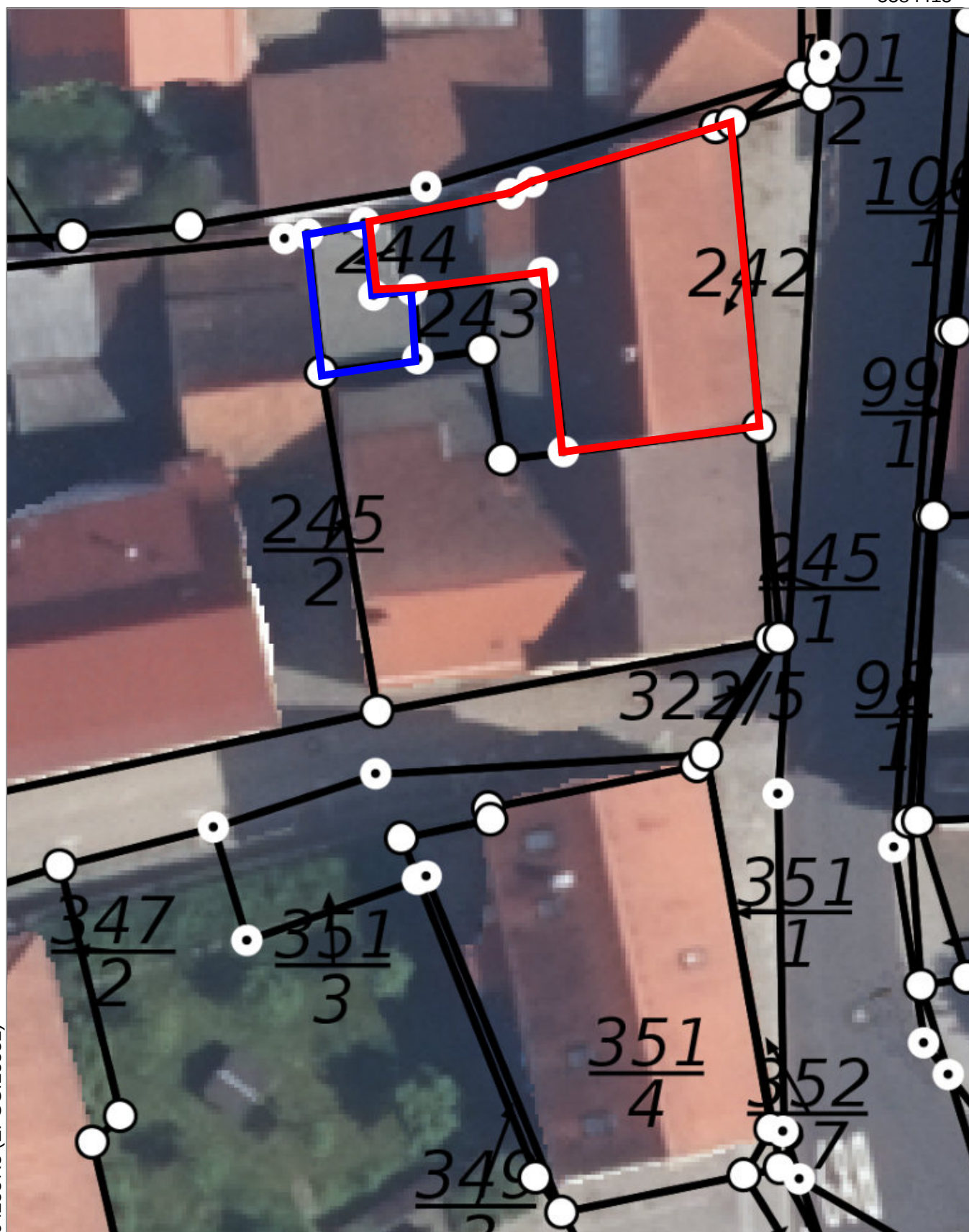


642474.5 (EPSG:25832)

5584285.3 (EPSG:25832)

5584415

642582



642537.5 (EPSG:25832)

5584358.5 (EPSG:25832)

zu bewertendes Wohnhaus



Blick von der Bundesstraße in südwestliche Richtung

zu bewertendes Wohnhaus



Blick von der Bundesstraße in südliche Richtung

zu bewertendes Wohnhaus



Blick von der Bundesstraße in nördliche Richtung



straßenseitiger Hauseingang

Durchgang (nicht von der
Bewertung betroffenes Flst.
101/6)



Blick von der Bundesstraße in westliche Richtung

zu bewertendes Wohnhaus



Durchgang, Blick von der Bundesstraße

zu bewertendes Wohnhaus



Durchgang, Blick vom Hof



Durchgang, Blick vom Hof

zu bewertendes Wohnhaus

Nachbarbebauung



Blick vom Hof in südöstliche Richtung



Blick vom Hof in südöstliche Richtung



Blick vom Hof in südöstliche Richtung



Blick vom Hof in südliche Richtung

Abstellgebäude des zu
bewertenden Flst. 244

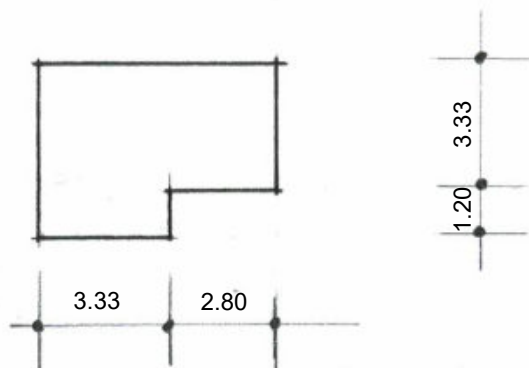


Blick vom Hof in westliche Richtung

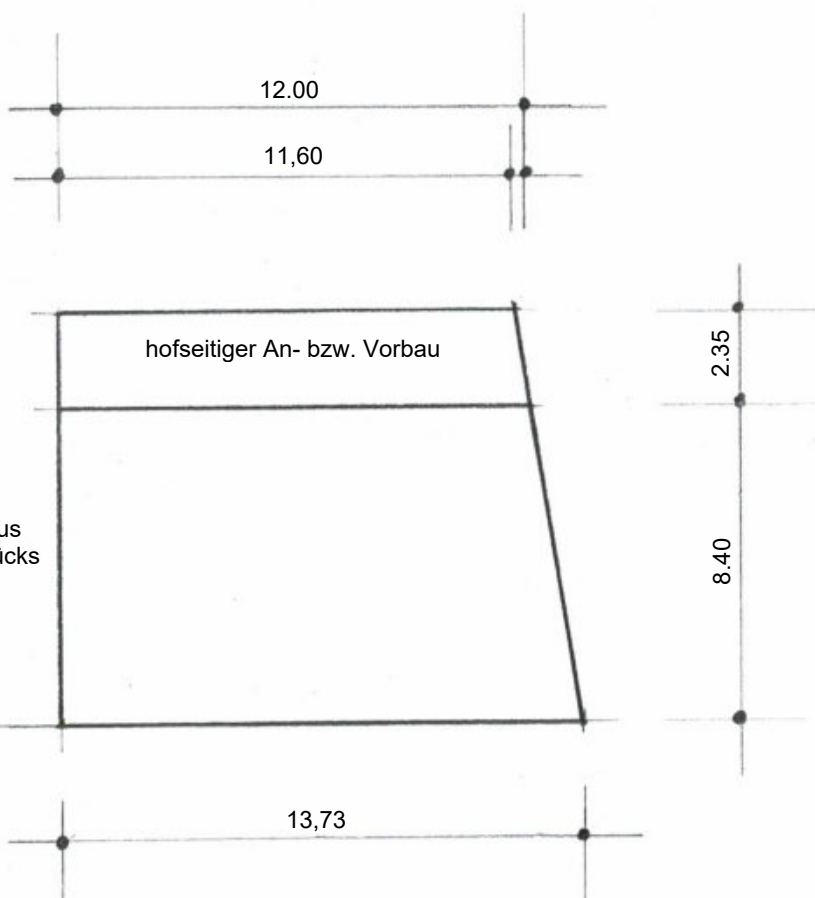
Nicht maßstäbliche Aufmaßskizze zu den äußeren Abmessungen der Grundflächen der Gebäude.

Maßangaben sind ca.-Angaben.

Auf Grund der eingeschränkten Zugänglichkeit konnten die Maße teilweise nur grob überschlägig ermittelt werden.



Abstellgebäude, Flurstück 244



Wohnhaus (Einfamilienhaus), Flurstück 242

Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) i.S.d. der ImmoWertV, Anlage 4, Abschnitt I; Nr. 2
in einer für die Zwecke der Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit. (Überschlägige Berechnung)

Die Berechnung erfolgte auf der Grundlage eines überschlägigen örtlichen Aufmaßes.
Aufgrund der eingeschränkten Zugänglichkeit, konnten die Maße tlw. sogar nur grob überschlägig ermittelt werden.

Gebäude: Wohnhaus
Gebäudeteil: Wohnhaus ohne hofseitigen An- bzw. Vorbau

Geschoss	Form / Bereich	- / +	Flächenberechnung	Brutto-Grundfläche (m²)	Brutto-Grundfläche (m²) Bereich a/b Geschoss
Erdgeschoss	Trapez / Bereich a	+	(13,73 + 12,00) : 2 * 8,40 =	108,07	108,07
1.Oergeschoss	Trapez / Bereich a	+	(13,73 + 12,00) : 2 * 8,40 =	108,07	108,07
Dachgeschoss	Trapez / Bereich a	+	(13,75 + 12,00) : 2 * 8,40 =	108,15	108,15
Summe Brutto-Grundfläche (BGF) Bereich a+b				324,28	

Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) i.S.d. der ImmoWertV, Anlage 4, Abschnitt I; Nr. 2
in einer für die Zwecke der Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit. (Überschlägige Berechnung)

Die Berechnung erfolgt auf der Grundlage eines überschlägigen örtlichen Aufmaßes.
Auf Grund der eingeschränkten Zugänglichkeit, konnten die Maße tlw. sogar nur grob überschlägig ermittelte werden.

Gebäude: Wohnhaus

Geschoss	Form / Bereich	- / +	Flächenberechnung	Brutto-Grundfläche (m²)	Brutto-Grundfläche (m²) Bereich a/b Geschoss
Erdgeschoss (Hauptteil)	Trapez / Bereich a	+	(13,73 + 12,00) : 2 * 8,40 =	108,07	
Erdgeschoss (An- bzw. Vorbau)	Trapez / Bereich a	+	(12,00 + 11,60) : 2 * 2,35 =	27,73	
					135,80
1. Obergeschoss (Hauptteil)	Trapez / Bereich a	+	(13,73 + 12,00) : 2 * 8,40 =	108,07	
1. Obergeschoss (An- bzw. Vorbau)	Trapez / Bereich a	+	(12,00 + 11,60) : 2 * 2,35 =	27,73	
					135,80
Dachgeschoss (Hauptteil)	Trapez / Bereich a	+	(13,73 + 12,00) : 2 * 8,40 =	108,07	
					108,07
Summe Brutto-Grundfläche (BGF) Bereich a+b					379,66

Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) i.S.d. der ImmoWertV, Anlage 4, Abschnitt I; Nr. 2

in einer für die Zwecke der Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit. (Überschlägige Berechnung)

Die Berechnung erfolgt auf der Grundlage eines überschlägigen örtlichen Aufmaßes.

Gebäude:

Abstellgebäude

Geschoss	Form / Bereich	- / +	Flächenberechnung	Brutto-Grundfläche (m²)	Brutto-Grundfläche (m²) Bereich a/b Geschoss
Erdgeschoss	Rechteck / Bereich a	+	6,13 * 3,33	20,41	
Erdgeschoss	Rechteck / Bereich a	+	3,33 * 1,20	4,00	
Summe Brutto-Grundfläche (BGF) Bereich a+b					24,41

24,41

Überschlägige Wohnfläche

Gebäude: Wohnhaus (Einfamilienhaus) ohne Berücksichtigung des hofseitigen An - bzw. Vorbaues

Überschlägige Abschätzung der Wohnfläche auf der Grundlage der Brutto-Grundfläche und des bei entsprechenden Gebäudearten üblichen Verhältnisses der Wohn- / Nutzfläche zur Brutto- Grundfläche.

Bezüglich der zu Grunde gelegten Brutto- Grundflächen für die jeweiligen Geschosse siehe Anlage 6.

Gebäude	Geschoss	Brutto- Grundfläche des Geschosses rd. [m²]	übliches Verhältnis Wohnfläche / Brutto- Grundfläche (Wohnflächenfaktor) [m²]	Wohnfläche überschlägig [m²]
Wohnhaus (Einfamilienhaus) ohne des hofseitigen An- bzw. Vorbaues	Erdgeschoss	108,00	0,80	86,40
	1. Obegeschoss	108,00	0,80	86,40
			Summe	172,80
überschlägige Wohnfläche bei vollständig zu Wohnzwecken ausgebautem Erdgeschoss bzw. Wohnfläche des Gebäudes einschließlich der Nutzfläche des vermuteten nicht zu Wohnzwecken ausgebauten Bereichs des Erdgeschoss (Garagen bzw. Räume für Nebennutzungen				172,80 m²
nach dem äußeren Eindruck geschätzte Nutzfläche des vermuteten nicht zu Wohnzwecken ausgebauter Bereiches des Erdgeschosses (Garagen bzw. Räume für Nebennutzungen)				48 m²
überschlägige Wohnfläche des Wohnhauses bei zwei Garagen (bzw. vergleichbaren Räumen für Nebennutzung) im Erdgeschoss				124,80 m² rd. 125,00 m²