

Geschäftsnummer: K 42/21



Dipl.-Ing.  
**Michael Hentrich**

---

öffentlich bestellter und vereidigter  
**Sachverständiger**  
für die Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken

Schachtweg 23a  
06567 Bad Frankenhausen

Fon: 034671 / 5 59 70  
Fax: 034671 / 5 59 71  
Funk: 0172 / 140 93 36  
Mail: info@ib-hentrich.de  
Web: www.ib-hentrich.de

# GUTACHTEN

**zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)  
i.S. des § 194 BauGB für das mit  
einem leerstehenden Wohnhaus  
bebaute Grundstück**

Straße: Goethestraße 3  
Ort: 99638 Kindelbrück  
Kreis: Sömmerda  
Bundesland: Thüringen  
Vorgang: Wertfeststellung zwecks Zwangsversteigerung  
Auftraggeber: Amtsgericht Erfurt  
Rudolfstraße 46  
99092 Erfurt



---

Amtsgericht: Sömmerda

---

Grundbuch: Kindelbrück

---

GB-Blatt: 2123

---

Flur: 8

---

Flurstück(e): 193

---

Stichtag: 14.01.2022

---

**Verkehrswert: 21.000,00 €**

Das Wertgutachten umfasst 19 Seiten und 7 Seiten Anlagen.  
Es wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon eine Ausfertigung  
für meine Unterlagen.

---

<b>Inhaltsangabe</b>		
	Gliederung	Seite
<b>0.0.</b>	<b>Zusammenstellung der Werte</b>	<b>3</b>
<b>1.0.</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>4</b>
<b>2.0.</b>	<b>Beschreibung des Grundstücks</b>	<b>5</b>
2.1.	Tatsächliche Eigenschaften	5
2.2.	Konjunkturelle und strukturelle Lage	7
2.3.	Rechtliche Gegebenheiten	7
<b>3.0.</b>	<b>Beschreibung der baulichen Anlagen</b>	<b>8</b>
3.1.	Wohnhaus	8
3.2.	Sonstige bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen	11
<b>4.0.</b>	<b>Wertermittlung</b>	<b>12</b>
<b>4.1.</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>12</b>
4.1.1.	Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Verkehrswertermittlung	12
4.1.2.	Verwendete Wertermittlungsliteratur	12
4.1.3.	Bestimmung des Wertermittlungsverfahrens	12
<b>4.2.</b>	<b>Flächenberechnungen</b>	<b>13</b>
<b>4.3.</b>	<b>Bodenwertermittlung</b>	<b>14</b>
<b>4.4.</b>	<b>Sachwertermittlung</b>	<b>15</b>
4.4.1.	Ermittlung des Sachwertes des Wohnhauses	15
4.4.2.	Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen / baulichen Außenanlagen	16
4.4.3.	Zusammenstellung des vorläufigen Grundstückssachwertes	17
4.4.4.	Marktanpassung und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	17
<b>5.0.</b>	<b>Verkehrswertermittlung</b>	<b>18</b>

---

**Anlagen** (Kartenausschnitte, Auszug aus der Liegenschaftskarte, Lageplan, Fotos)

## 0.0. Zusammenstellung der Werte

<b>PLZ:</b> 99638	<b>Ort:</b> Kindelbrück	<b>Straße:</b> Goethestraße 3
<b>Objekt:</b> Wohnhaus	<b>Auftraggeber:</b> Amtsgericht Erfurt	<b>AZ:</b> K 42/21

**Allgemeine Angaben:** Gemarkung: Kindelbrück Flur: 8 Flurstück: 193

**Eigentümer:** siehe separates Schreiben

**Zwangsverwalter:** kein

**Insolvenzverwalter:** kein

**Mieter / Pächter:** keine, das Grundstück ist augenscheinlich leerstehend

**Bodenwert:** 6.900,00 € **Fläche:** 192 m<sup>2</sup>

Teilflächen	€/m <sup>2</sup>	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Erschließung *	Zustand
1. Flurstück 193 - Bauland	36,00	192	beitragsfrei	Bauland
2.				
3.				

**Bauliche Nutzbarkeit \*** **Planungsgrundlagen \*** **Wertrelevante Nutzung [1] \*\*** **Erschließungs-zustand \*** **Zustand und Entwicklung \***

- |                                                    |                                                              |                                                    |                                                                               |                                                                       |
|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> WS Siedlungsgebiet        | <input type="checkbox"/> nicht ausgewiesen                   | <input checked="" type="checkbox"/> Wohnnutzung    | <input checked="" type="checkbox"/> beitragsfrei                              | <input checked="" type="checkbox"/> Bauland                           |
| <input type="checkbox"/> WR reines Wohngebiet      | <input checked="" type="checkbox"/> Denkmalschutz            | <input type="checkbox"/> EFH / ZFH offene Bebauung | <input type="checkbox"/> pflichtig                                            | <input type="checkbox"/> Rohbauland                                   |
| <input type="checkbox"/> WA allgemeines Wohngebiet | <input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan                 | <input type="checkbox"/> Reihenhaus                | <input type="checkbox"/> abgegrenzt/ historische Str./ ortsüblich erschlossen | <input type="checkbox"/> Bauerwartungsland                            |
| <input type="checkbox"/> WB besonderes Wohngebiet  | <input type="checkbox"/> B-Plan Entwurf                      | <input type="checkbox"/> Mehrfamilienhaus          | <input type="checkbox"/> teilweise gezahlt                                    | <input type="checkbox"/> besonders (begünstigte)                      |
| <input type="checkbox"/>                           | <input type="checkbox"/> qualifizierter B-Plan               | <input type="checkbox"/> Eigentumswohnung          | <input type="checkbox"/> gemischt genutztes Gebäude                           | <input type="checkbox"/> land- oder forstwirtschaftliche Flächen      |
| <input type="checkbox"/> MD Dorfgebiet             | <input type="checkbox"/> Vorhabenbezogener Bebauungsplan     | <input type="checkbox"/> Gebiet nach § 33 BauGB    | <input type="checkbox"/> gewerbliche Nutzung                                  | <input type="checkbox"/> reine land- oder forstwirtschaftliche Fläche |
| <input checked="" type="checkbox"/> MI Mischgebiet | <input checked="" type="checkbox"/> Gebiet nach § 34 BauGB   | <input checked="" type="checkbox"/> Dienstleistung | <input type="checkbox"/> Garagen                                              | <input type="checkbox"/> Sonstige Flächen (z.B. Gemeinbedarf)         |
| <input type="checkbox"/> MK Kerngebiet             | <input type="checkbox"/> Gebiet nach § 35 BauGB              | <input type="checkbox"/> gewerbliche Nutzung       | <input type="checkbox"/> Produktionsgebäude                                   |                                                                       |
| <input type="checkbox"/> GE Gewerbegebiet          | <input checked="" type="checkbox"/> Sanierungsgebiet         | <input type="checkbox"/> Sanierungsgebiet          | <input type="checkbox"/> Sonstige                                             |                                                                       |
| <input type="checkbox"/> GI Industriegebiet        | <input type="checkbox"/> städtebaulicher Entwicklungsbereich | <input type="checkbox"/>                           |                                                                               |                                                                       |
| <input type="checkbox"/> SO Sondergebiet           |                                                              |                                                    |                                                                               |                                                                       |

Hauptnutzungen	Wohn-/ Nutzfläche [m <sup>2</sup> ]	Note	Miete/Pacht [€/m <sup>2</sup> ]		Reparatur-Rückstau [€]	
			marktüblich erzielbar	tatsächlich	[€/m <sup>2</sup> ]	[€/m <sup>2</sup> ]
1. Wohnhaus	~ 240				~ 288.000	~ 1.200
2.						
3.						

**Allgemeine Gebäudeangaben** (Wohnhaus - unter Annahme eines modernisierten / instandgesetzten Zustandes)

**Denkmalschutz:** ja **Sanierungsgebiet:** ja **Baulasten:** nein

**Baujahr:** um 1900 **Gesamtnutzungsdauer:** 70 Jahre **Restnutzungsdauer:** 50 Jahre

**Jahresrohertrag:** **Bewirtschaftungskosten:** **Jahresreinertrag:**

**Liegenschaftszins:** **Barwertfaktor:**

**Summe Reparatur-Rückstau** (Bauschäden/Baumängel/Verschleißerscheinungen): ~ 288.000 €

**Zubehör:** -

**Sachwert** (marktangep.): 21.000,00 € = % vom Ertragswert **Jahresrohertragsfaktor:**

**Ertragswert:** - € = % vom Sachwert **Jahresreinertragsfaktor:**

**Verkehrswert:** 21.000,00 €

**Wertermittlungsstichtag: 14.01.2022**

\* Zutreffendes ankreuzen

\*\* [Anz.] Anzahl angeben

## **1.0. Allgemeine Angaben**

1.1. Auftraggeber Amtsgericht Erfurt  
Rudolfstraße 46  
99092 Erfurt

### **1.2. Lage des Objekts**

Stadt/Gemeinde: 99638 Kindelbrück  
Straße: Goethestraße 3  
Kreis: Sömmerda  
Bundesland: Thüringen

### **1.3. Amtsgericht/Grundbuch**

Amtsgericht: Sömmerda  
Gemarkung: Kindelbrück  
Grundbuchblatt: 2123

Katasterangaben:	Flur:	Flurstück:	Nutzung:	Größe:
BV lfd. Nr. 1	8	193	GF	192 m <sup>2</sup>

### **1.4. Eigentümer**

siehe separates Schreiben

### **1.5. Nutzungsart des Objekts**

Wohnhaus mit rückseitigem Anbau; der übrige Grundstücksbereich ist verwilderte, zugewachsene Hoffläche,

### **1.6. Sonstige Angaben**

Zweck der Wertermittlung: Wertfeststellung zwecks Zwangsversteigerung  
Wertermittlungsstichtag: 14.01.2022  
Tag der Ortsbesichtigung: 14.01.2022  
Teilnehmer am Ortstermin: Unterzeichner als Sachverständiger  
verwendete Unterlagen: Beschluss des Amtsgerichtes Erfurt  
[Geschäfts-Nr. K 42/21] vom 16.11.2021,  
Grundbuchauszug vom 16.11.2021,  
Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 22.11.2021,  
eigene Ortsbesichtigung am 14.01.2022

## **1.7. Besonderheiten**

Die Beschreibung und Bewertung erfolgt aufgrund äußerer Begutachtung und nach Recherchen durch den Sachverständigen, da mit den Eigentümern kein Orts-/Besichtigungstermin vereinbart werden konnte bzw. zum festgesetzten Termin niemand anwesend war.

### **1.8. Bewertungsgrundsätze**

Die Aufnahme der wertrelevanten Details des Grundstücks wurde vom Unterzeichner mit der notwendigen Sorgfalt vorgenommen.

Sämtliche Feststellungen zur Beschaffenheit und zu Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich durch Inaugenscheinnahme am Tag der Ortsbesichtigung sowie aufgrund von örtlichen Recherchen.

Es wurden keine Bauteil-, Baustoffprüfungen oder Bodenuntersuchungen durchgeführt; eine Funktionsprüfung der gebäudetechnischen oder sonstigen Anlagen erfolgte nicht. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie diese zerstörungsfrei erkennbar waren.

Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich rechtlicher Bestimmungen (Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Regelungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht.

Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel sowie für sonstige bei der Ortsbesichtigung nicht feststellbare Grundstücksgesgebenheiten wird ausgeschlossen.

Sämtliche durch den Sachverständigen durchgeführten Aufmaße sind nur für diese Wertermittlung bestimmt; sie wurden für die Wertermittlung hinreichend genau ausgeführt, ein Anspruch auf absolute Genauigkeit wird nicht erhoben.

Die Beschreibung der Gebäude und baulichen Anlagen erfolgt ebenfalls in der wesentlichen Ausführung und Ausstattung, in Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

## 2.0. Beschreibung des Grundstücks

### 2.1. Tatsächliche Eigenschaften

Ort / Einwohnerzahl:

Kindelbrück ist eine Kleinstadt mit ca. 1.850 Einwohnern und liegt im nordwestlichen Bereich des Landkreises Sömmerda. Kindelbrück ist Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Kindelbrück, zu der noch 4 weitere Gemeinden mit insgesamt ca. 3.800 Einwohnern gehören.

Die wesentlichen Infrastruktureinrichtungen wie Verwaltungs- und Dienstleistungseinrichtungen, Schule, Kindertagesstätte, Einkaufsmöglichkeiten sowie öffentliches Verkehrsmittel (Linienbusverkehr) sind im Ort vorhanden; die nächste Bahnhofstation ist im ca. 6 km entfernten Griefstedt.

Mittlere überregionale Verkehrsverbindungen, die Bundesstraße B 86 führt direkt durch Kindelbrück; die Autobahn A 71 ist ca. 13 km entfernt.

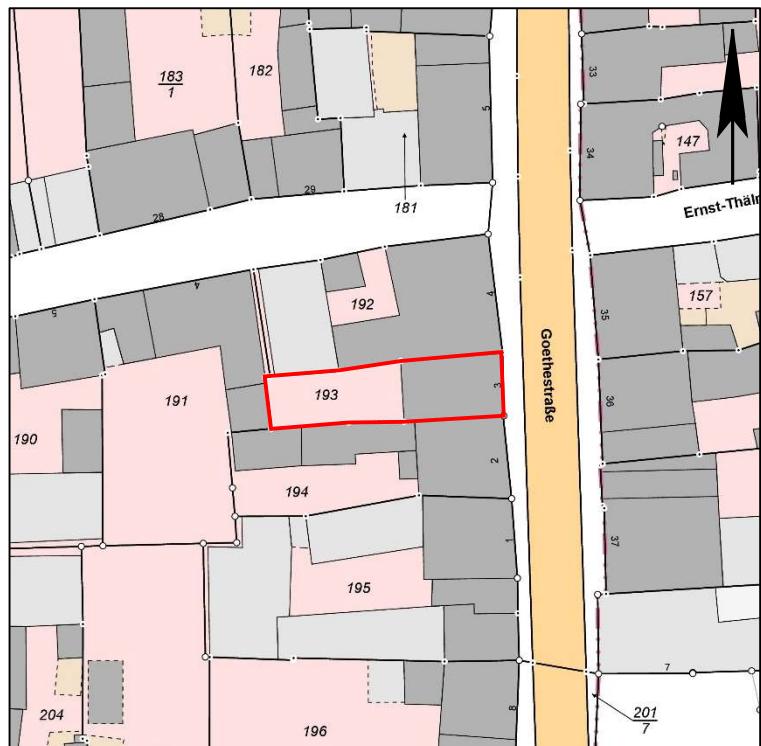
Entfernung zur Kreisstadt Sömmerda ca. 15 km und zur Landeshauptstadt Erfurt ca. 40 km.

Lagemerkmale:

Das Bewertungsgrundstück liegt im Innenbereich von Kindelbrück, direkt an der Hauptdurchfahrtsstraße durch den Ort – der Bundesstraße B 86. Das Rathaus ist ca. 100 m entfernt.

Es grenzt ostseitig an die öffentliche Straße „Goethestraße“. In den anderen Richtungen schließen sich weitere bebaute Grundstücke an.

Lageskizze:  
(unmaßstäblich)



Wohn-/Geschäftslage:

Das Grundstück hat eine mäßige Wohnlage, direkt an der Hauptdurchfahrtsstraße. Die Geschäftslage wird bezogen auf Kindelbrück als mittel eingeschätzt.

Art der Bebauung  
in der Umgebung:

Die umgebende Bebauung ist durch eine Mischnutzung geprägt, wobei die Wohnnutzung überwiegt; teilweise ist Geschäftsnutzung im Erdgeschoss vorhanden. Meist geschlossene, zwei- und dreigeschossige Bauweise.

Immissionen:	Lärmbeeinträchtigungen durch regen Straßenverkehr auf der Bundesstraße B 86.	
topographische Lage:	Das Gelände ist vermutlich relativ eben.	
Grundstücksgestalt und -form:	Das Grundstück ist etwa viereckförmig geschnitten; die Grundstücksgrenzen knicken teilweise ab.	
	Straßenfrontlänge ostseitig:	ca. 7,5 m
	mittlere Grundstückstiefe (Ost-West-Richtung):	ca. 28 m
	Das Grundstück ist aufgrund seiner geringen Breite nur über Grenzbebauung als Baugrundstück geeignet.	
	Der genaue Zuschnitt kann dem Auszug aus der Liegenschaftskarte (siehe Anlage) entnommen werden.	
Erschließung:	<p>Erschließung umfasst alle Maßnahmen, die von öffentlicher oder privater Seite ergriffen werden müssen, um Grundstücke ihrer Bestimmung gemäß zu nutzen. Zu diesen Maßnahmen zählen Aufwendungen für Verkehrs- anbindung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen.</p>	
- Straßenart:	Bundesstraße, starker Durchgangsverkehr.	
- Straßenausbau:	Ausgebaut. Die Straße ist mit Asphalt befestigt. Gehwege sind beidseitig vorhanden.	
- Höhenlage zur Straße:	Das Grundstück liegt höhengleich mit der Zufahrtsstraße.	
- Anschlüsse an Ver-/ Entsorgungsleitungen:	Elektroenergie und Trinkwasser aus dem öffentlichen Netz waren früher vorhanden; ob der Elektroanschluss noch funktionsfähig ist oder abgeklemmt / stillgelegt wurde, kann nicht beurteilt werden. Nach Auskunft des Trinkwasserzweckverbandes „Thüringer Becken“ wurde der Trinkwasserhausanschluss am 24.09.2018 totgelegt.	
- beitrags- und abgaben- rechtliche Situation:	<p>Die Entwässerung kann nach Auskunft des zuständigen Abwasserzweckverbandes in den öffentlichen Abwasserkanal erfolgen.</p> <p>Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen und ist im Sinne des § 127 ff BauGB erschließungsbeitragsfrei. Die Erhebung von Beiträgen für die Verbesserung oder Erneuerung der Erschließungsanlagen regelt sich nach dem Kommunalabgabengesetz bzw. aufgrund von örtlichen Satzungen.</p>	
Grenzverhältnisse:	Nach Auskunft der VG Kindelbrück wurden bisher keine Straßenausbaubeiträge erhoben; nach der Abschaffung der Straßenausbaubeiträge in Thüringen sind keine Beiträge für das Grundstück zu erwarten.	
Baugrund: (soweit augenscheinlich ersichtlich)	Nach Auskunft des „Abwasserzweckverbandes Finne“ ist das Grundstück an die zentrale Kläranlage angeschlossen. Der Herstellungsbeitrag wurde erhoben und vollständig beglichen.	
	Es besteht zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses, da geschlossene Bauweise.	
	Ein Baugrundgutachten lag dem Sachverständigen nicht vor. Der Baugrund wird bei dieser Bewertung als normal tragfähig unterstellt. Sichtbare Grundwasserschäden wurden nicht vorgefunden.	

vorhandene Bebauung:	Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus mit rückseitigem Anbau bebaut.  Der übrige Grundstücksbereich ist verwilderte, zugewachsene Hoffläche.
Stellplätze:	Zum Innengrundstück besteht keine Zufahrtsmöglichkeit von der öffentlichen Straße - nur Zugangsmöglichkeit.  Sind auf dem Grundstück nicht vorhanden.

## **2.2. Konjunkturelle und strukturelle Lage**

Arbeitsmarkt:	Die Arbeitslosenquote im Landkreis Sömmerda liegt mit 6,1 % (Stand Jan. 2022) auf einem leicht erhöhten Niveau, etwas über dem Landesdurchschnitt von Thüringen mit 5,3 % und über dem Bundesdurchschnitt von 5,4 %.
Wirtschaftliche Lage:	Der Landkreis Sömmerda weist eine relativ schwache Wirtschaftskraft auf und gehört insgesamt zu den wirtschaftsschwächeren Regionen in Thüringen.  Dies spiegelt sich letztlich auch im Kaufkraftindex wider, der im Landkreis Sömmerda mit 85,8 (Stand 2021) im unteren Bereich liegt, unterhalb des Bundesdurchschnittes von 100 und auch unter dem Landesdurchschnitt Thüringens von 87,5.
Bevölkerungsentwicklung:	Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Sömmerda sowie Recherchen im Internet ist die Einwohnerzahl in den vergangenen Jahren kontinuierlich zurückgegangen, seit 1990 um über 30 %.  Nach der aktuellen Prognose des Thüringer Landesamtes für Statistik ist der gesamte Landkreis Sömmerda von einer mittleren Abnahme des Bevölkerungsbestandes gekennzeichnet, d.h. bis 2035 ist mit einem weiteren Bevölkerungsrückgang von ca. 10 - 15 % zu rechnen.
Immobilienmarkt:	Der örtliche Immobilienmarkt ist von einem teilweisen Leerstand an Wohnobjekten geprägt. Nach Recherchen bei ortssässigen Maklern sowie eigenen Marktbeobachtungen sind die Immobilienpreise nach 2000 aufgrund der mangelnden Nachfrage (Bevölkerungsrückgang und schwache Wirtschaftskraft) erheblich gesunken, wobei in den vergangenen Jahren eine ansteigende Tendenz zu verzeichnen ist.

## **2.3. Rechtliche Gegebenheiten**

Grundbuch:	In der 2. Abteilung des Grundbuchs bestehen folgende Eintragungen:  1 Eine Sanierung wird durchgeführt; eingetragen am 29.06.2000. 2 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Erfurt, AZ: K 42/21); eingetragen am 05.10.2021.  Die Eintragungen sind nach Einschätzung des Sachverständigen nicht wertbeeinflussend und werden bei der weiteren Bewertung nicht berücksichtigt.  Die in der 3. Abt. des Grundbuchs eingetragenen Schuldverhältnisse haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.
------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Baulisten:	Nach Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis vom 22.11.2021 ist keine Baulast eingetragen.
nicht eingetragene Lasten/Rechte:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte sind dem Sachverständigen nicht bekannt geworden.
Altlasten:	Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster wurde nicht eingeholt. Aufgrund der früher ausgeübten Wohnnutzung sowie Recherchen des Sachverständigen ist kein Verdacht auf Altlasten auf dem Bewertungsgrundstück gegeben. Bei dieser Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass kontaminationsfreie Bodenverhältnisse vorliegen.
Denkmalschutz:	Es besteht Denkmalschutz - das Wohnhaus ist in das Denkmalbuch eingetragen.
Umlegung-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:	Das Grundstück befindet sich im Sanierungsgebiet „Altstadt Kindelbrück“ im vereinfachten Verfahren nach §§ 144 BauGB.
Zulässige Nutzung:	Die planungsrechtlichen Merkmale eines Grundstücks sind in erster Linie den bestehenden Bauleitplänen zu entnehmen (Flächennutzungs- und Bebauungspläne).  Das Wertermittlungsobjekt liegt nach Auskunft der VG Kindelbrück, Bauamt, nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, sondern „innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles“ (§ 34 BauGB). Ein Vorhaben ist dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.
Grundstücksqualität:	Kindelbrück hat keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan.  Entscheidend für die Bewertung von Grundstücken ist die Beantwortung der Frage, welche Qualität dem Grundstück beizumessen ist, das heißt, welche Entwicklungsstufe es von der reinen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Fläche über Bauerwartungsland und Rohbauland bis zum baureifen Land erreicht hat.  Aufgrund der tatsächlichen Merkmale und den rechtlichen Gegebenheiten ist das zu bewertende Grundstück gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) § 3 als „Baureifes Land“ einzustufen.

### **3.0. Beschreibung der baulichen Anlagen**

#### **3.1. Wohnhaus**

Bauart:	teilweise unterkellertes, dreigeschossiges Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss,  rückseitig sind Laubengänge und ein eingeschossiger Anbau,
Konstruktionsart:	Holzfachwerkbauweise,
Nutzung:	Wohnhaus, augenscheinlich leerstehend / unbewohnt, früher vermutlich mehrere Wohnungen,

Baujahr/Alter:	unbekannt, nach der Eintragung in die Denkmalliste im 18. Jahrhundert erbaut,
Gründung:	Streifenfundamente aus Natursteinmauerwerk,
Außenwände:	
Keller:	vermutlich massiv aus Natursteinmauerwerk,
Geschosse:	überwiegend Holzfachwerk mit Ausfachung, nur geringfügig massiv aus Mauerwerk,
Innenwände:	
Keller:	-
Geschosse:	vermutlich Holzfachwerk mit Ausfachung,
Decken:	
Keller:	vermutlich Natursteintonne / Gewölbe,
Geschosse:	vermutlich Holzbalkendecken,
Dach:	
Konstruktion:	Kehlbalkendach aus Holzspalten,
Dachform:	steiles Satteldach,
Dacheindeckung:	alte Tonziegeldeckung,
Dachentwässerung:	vorgehängte Dachrinnen,
Blitzschutzanlage:	nicht vorhanden,
Fassade:	einfacher Putz,
Innenwandflächen:	vermutlich Putz und Anstrich bzw. Tapete, Bäder / Toiletten: vermutlich Fliesen, Keller: vermutlich ohne Putz,
Deckenflächen:	vermutlich Putz und Anstrich bzw. Tapete, Keller: vermutlich ohne Putz,
Fußböden:	vermutlich Holzfußboden, Bäder / Toiletten: vermutlich einfache Fliesen,
Fenster:	
Geschosse:	alte einfache verglaste Holzfenster, Schaufenster EG: Kunststofffenster mit Isolierverglasung,
Türen:	
Hauseingangstür:	straßenseitig: einfache zweiflüglige Holztür,
Innentüren:	vermutlich alte einfache Holztüren,
Treppen:	
Geschoßtreppe:	vermutlich Holztreppen,
Keller:	vermutlich massive Treppe,
Heizung:	elektrische Heizkörper (Angabe des Schornsteinfegers)
Schornsteine:	gemauerte Schornsteine,
Elektroinstallation:	vermutlich einfache Ausstattung,
Sanitärinstallation:	Wasseranschluss-/abfluss war früher vorhanden,
Einrichtungen:	vermutlich Waschbecken, WC-Becken,
Leitungen:	Kunststoff- bzw. Stahlrohrleitungen,
Standard:	vermutlich einfache sanitäre Ausstattung und Qualität,
Warmwasserbereitung:	früher dezentral,

<b>Raumbeschreibung:</b>	<b>(vermutliche Raumaufteilung - eine Innenbesichtigung war nicht möglich)</b>
KG:	- Kellerraum (Natursteingewölbe),
EG:	- Flur mit Treppe zum OG und rückseitigem Ausgang, - ehemalige bzw. geplante Verkaufsräume,
1.OG:	- Flur mit Treppe, Wohn-/Schlafzimmer, Küche / Bad,
2.OG:	- Flur mit Treppe, Wohn-/Schlafzimmer, Küche / Bad,
DG:	- nicht ausgebauter Dachboden,
<b>Baulicher Zustand/Wertminderung:</b>	
Grundrissgestaltung/ Nutzungsmöglichkeiten:	Zur Grundrissgestaltung können keine Angaben gemacht werden, da keine Zugangsmöglichkeit zum Gebäude bestand. Das Gebäude wurde als Wohnhaus konzipiert und genutzt; derzeit ist es augenscheinlich leerstehend / unbewohnt.
Belichtung/Besonnung:	Überwiegend normal.
Bauausführung:	Das Gebäude wurde in einfacher Bauweise mit den seinerzeit zur Verfügung stehenden Baustoffen errichtet und nach 1990 - außer einem straßenseitigen Schaufenster im EG - augenscheinlich nicht modernisiert.
Modernisierungen:	Nach 1990 wurden außer einem straßenseitigen Schaufenster im EG augenscheinlich keine wesentlichen Modernisierungen vorgenommen.
Energieausweis	Ein Energieausweis wurde vermutlich noch nicht erstellt.
Energieeffizienz / energetische Beschaffenheit:	Das Gebäude entspricht hinsichtlich der Wärmedämmeigenschaften <u>nicht</u> dem heutigen Stand der Bautechnik bzw. den aktuellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen (GEG 2020), z.B. im Bereich der Außenwände und Fenster.
Bauschäden/Baumängel:	Es wurden folgende Baumängel / Bauschäden festgestellt: - Fassade: mit erheblichen Putzschäden, straßenseitiger Sockel schadhaft, - rückseitige Anbauten: teilweise schadhaft, - Dachdeckung: veraltet und verschlissen bzw. schadhaft, - Schornsteinköpfe: schadhaft, - Eingangstür EG und Fenster: veraltet und tlw. schadhaft, - zum Innenausbau und zur haustechnischen Ausstattung können keine Angaben gemacht werden, - Trinkwasseranschluss: nach Auskunft des Zweckverbandes im Jahr 2018 stillgelegt,
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	- es besteht ein Instandhaltungsrückstau, - die heutigen Anforderungen des GebäudeEnergieGesetzes werden nicht erfüllt (siehe Energieeffizienz), - rückseitiger Anbau EG - schadhafter Zustand, Abbruch erforderlich, - Freilegungs- und Beräumungskosten des verwilderten Grundstücksbereiches,
Restnutzungsdauer:	Für die Einschätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer kommt es nach dem geltenden Recht nicht auf die technische Restnutzungsdauer (abhängig von der Bauart, der Bauweise und dem Erhaltungszustand) an.

Vielmehr ist für die Bewertung die wirtschaftliche Restnutzungsdauer maßgebend. Darunter versteht man den Zeitraum, in dem ein Gebäude entsprechend seiner Zweckbestimmung allgemein wirtschaftlich nutzbar ist.  
Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer liegt aufgrund der Schnellebigkeit insbesondere der Ausbaumaterialien im Allgemeinen unter der technischen Lebensdauer eines Gebäudes. Dies wird daran deutlich, dass die Gebäude zum Erhalt ihrer Wirtschaftlichkeit in Abhängigkeit von ihrer Nutzung in regelmäßigen Zeitintervallen instandgesetzt und modernisiert werden müssen, um ihre wirtschaftliche Nutzungs- und Renditefähigkeit zu erhalten.  
Umfangreiche Objektmodernisierungen führen im Allgemeinen zu einer Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, während eine mangelhafte Pflege bzw. unzureichende Instandhaltung der Gebäudesubstanz eine Verkürzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Folge haben können.

Das Gebäude ist im derzeitigen Zustand augenscheinlich nicht bewohnbar.

Unter Berücksichtigung eines instandgesetzten und modernisierten Bauzustandes wird bei dem Bewertungsobjekt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer unter Beachtung der Denkmaleigenschaft auf ca. 50 Jahre geschätzt.

Allgemeine und wirtschaftliche Beurteilung:

Das Gebäude wurde in einfacher Bauweise mit den seinerzeit zur Verfügung stehenden Baustoffen errichtet und nach 1990 nicht wesentlich modernisiert. Es befindet sich nach äußerem Anschein in einem schadhaften, verschlissenen Bauzustand.

Die allgemeinen Anforderungen an heutige Wohnbedingungen hinsichtlich des Ausbaugrades sowie der Wärme- und Schalldämmung werden nicht Umfang erfüllt.

Unter Berücksichtigung

- des Überangebotes an Wohnimmobilien am örtlichen Grundstücksmarkt (teilweiser Leerstand),
  - der Lage direkt an der Hauptdurchfahrtsstraße sowie
  - des schadhaften und verschlissenen Bauzustandes
- wird die Marktfähigkeit (Verkaufbarkeit) des Bewertungsobjekts als sehr eingeschränkt eingeschätzt.

### **3.2. Sonstige bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen**

- Hausanschlüsse: ehemals Leitungen für Elektroenergie, Be- und Entwässerung; der Trinkwasseranschluss wurde abgestellt; ob die anderen Anschlüsse funktionstüchtig sind, kann nicht beurteilt werden,
- Freiflächen: vermutliche einfache Freiflächenbefestigungen,
- Einfriedungen: augenscheinlich keine,

#### **4.0. Wertermittlung**

##### **4.1. Grundlagen**

###### **4.1.1. Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Verkehrswertermittlung**

Die Wertermittlung erfolgt in Anlehnung an:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 i.d.Z. gültigen Fassung
- Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV - vom 14.07.2021
- Sachwertrichtlinie - SW-RL - vom 05.09.2012
- Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 i.d.Z. gültigen Fassung
- DIN 277 (2005): Grundflächen und Rauminhalt im Hochbau

###### **4.1.2. Verwendete Wertermittlungsliteratur**

- [1] **Kleiber:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage, 2020, Bundesanzeiger Verlag
- [2] **Simon, Kleiber, Joeris, Simon:** Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage, 2004, Luchterhand Verlag
- [3] **Sprengnetter, Hans Otto:** Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien, Lehrbuch, Loseblattsammlung, WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung, in der aktualisierten Version, WertermittlungsForum Sinzig
- [4] **GUG:** Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung, Luchterhand Verlag
- [5] **Der Immobilienbewerter:** Zeitschrift für die Bewertungspraxis, Reguvis Verlag
- [6] **Seminarunterlagen** des Sachverständigen

###### **4.1.3. Bestimmung des Wertermittlungsverfahrens**

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nach der Immobilienwertermittlungsverordnung:

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren**,
- das **Sachwertverfahren** oder mehrere dieser Verfahren

heranzuziehen.

Beim **Vergleichswertverfahren** wird der Verkehrswert aus Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Dies setzt jedoch voraus, dass eine genügende Anzahl von Vergleichsobjekten mit hinreichend übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen vorliegt.

Das **Ertragswertverfahren** ist bei solchen Gebäuden anzuwenden, die vorrangig zur Ertragserzielung bestimmt sind. Hierzu wird der Wert im Wesentlichen durch die marktüblich erzielbaren Erträge bestimmt.

Dabei sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, wie z.B.:

- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der marktüblichen Miete),
- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltung oder Bauschäden und Baumängel, soweit sie nicht bereits durch einen reduzierten Ertragsansatz oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt wurden.

Das **Sachwertverfahren** wird überwiegend bei Grundstücken mit Gebäuden angewendet, die der Eigennutzung dienen und bei denen es auf einen Gewinn nicht in erster Linie ankommt (Ein- und Zweifamilienhäuser u.ä.). Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale.

Der Sachwert des Bewertungsgrundstückes umfasst den Bodenwert einschl. dem Bauwert der darauf stehenden Gebäude und baulichen Anlagen.

Der Bauwert entspricht den Herstellungskosten der Gebäude, der baulichen Anlagen und der Außenanlagen inklusive Baunebenkosten unter Berücksichtigung der Wertminderung sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände.

Zu den besonders zu bewertenden Bauteilen gehören Eingangstreppen, Terrassen, Balkone, Dachaufbauten, Überdachungen und so weiter.

Unter dem Begriff besondere Betriebseinrichtungen versteht man Personen-/Lastenaufzüge, Müllbeseitigungsanlagen, gemeinschaftliche Wasch- und Badeeinrichtungen, Kamine, Einbauschränke usw..

Zu den Außenanlagen gehören vor allem Einfriedungen, Tore, Stützmauern, Wege- und Platzbefestigungen und die außerhalb der Gebäude gelegenen Ver- und Entsorgungsanlagen. Der Bauwert der Gebäude wird auf der Basis von Normalherstellungskosten in Werten von 2010 ermittelt.

Welches der möglichen Bewertungsverfahren für die Ermittlung des Verkehrswertes zugrunde zu legen ist, muss gemäß § 6 der ImmoWertV nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände entschieden werden.

Das Bewertungsobjekt hat den Charakter eines eigen genutzten Wohnhauses.

Unter Punkt 2 Absatz 1 der Sachwertrichtlinie - SW-RL - wird ausgeführt, dass das Sachwertverfahren in der Regel bei solchen Grundstücken anzuwenden ist, bei denen es bei der Wertermischätzung am Markt nicht in erster Linie auf die Erzielung von Erträgen ankommt, sondern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Sachwert ausschlaggebend ist. Dies gilt insbesondere bei selbst genutzten Ein- und Zweifamilienhäusern.

Die Bewertung erfolgt somit nach dem Sachwertverfahren.

#### **4.2. Flächenberechnungen**

bebaute Fläche:

Länge x Breite

Wohnhaus	i.M.	14,50 m	x	7,20 m	=	104,40 m <sup>2</sup>
+ rückseitiger Anbau		2,75 m	x	7,00 m	=	19,25 m <sup>2</sup>
						123,65 m <sup>2</sup>
gerundet						123,00 m <sup>2</sup>

Anmerkung: befestigte Freiflächen ohne Berücksichtigung bei der Ermittlung der GRZ.

Grundflächenzahl GRZ:

bebaute Fläche / Grundstücksfläche:

123,00 m <sup>2</sup>	/	192,00 m <sup>2</sup>	=	0,64
-----------------------	---	-----------------------	---	------

Geschossfläche:

bebaute Fläche x Geschosszahl:

Wohnhaus	104,40 m <sup>2</sup>	x	3	=	313,20 m <sup>2</sup>
+ rückseitiger Anbau	19,25 m <sup>2</sup>	x	1	=	19,25 m <sup>2</sup>
					332,45 m <sup>2</sup>
gerundet					332,00 m <sup>2</sup>

Geschossflächenzahl GFZ:

Geschossfläche / Grundstücksfläche:

332,00 m <sup>2</sup>	/	192,00 m <sup>2</sup>	=	1,73
-----------------------	---	-----------------------	---	------

Die realisierte bauliche Ausnutzung des Bewertungsgrundstückes liegt nach Einschätzung des Sachverständigen im Rahmen der baulichen Ausnutzung der Umgebungsbebauung.

Wohnhaus Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277 (Ausgabe 2005):

1.	Wohnhaus KG:	ohne Bewertung, da wirtschaftlich nicht nutzbar	=	0,00 m <sup>2</sup>
2.	Wohnhaus EG, 1.OG, 2.OG, DG:	4 x 104,40 m <sup>2</sup>	=	417,60 m <sup>2</sup>
				417,60 m <sup>2</sup>
	<b>BGF gerundet:</b>			<b>418,00 m<sup>2</sup></b>

Wohnhaus Wohnfläche: (Fläche überschlägliche mittels Nutzflächenfaktor ermittelt)

Nr.	WE / NE	
1.	Wohnfläche EG, 1. und 2.OG	~ 240 m <sup>2</sup>

#### 4.3. Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) § 24 und § 25 in Verbindung mit § 9 ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte (ImmoWertV § 26) herangezogen werden, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
  - der Lage,
  - dem Entwicklungszustand gegliedert und
  - nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
  - dem erschließungs-/beitragsrechtlichen Zustand und
  - der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt
- hinreichend bestimmt sind.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück, dessen wertbeeinflussende Umstände für diese Bodenrichtwertzone typisch sind (Richtwertgrundstück).

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Der Gutachterausschuss beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Katasterbereich Erfurt, hat für dieses Gebiet von Kindelbrück, zum Stichtag 31.12.2020 folgenden Bodenrichtwert ermittelt:

Bodenrichtwertzone 384006: - 33,00 €/m<sup>2</sup>

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe:	- Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	- Mischgebiet MI
beitrags- und abgaben- rechtlicher Zustand:	- erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Anzahl der Vollgeschosse:	- keine Angabe
Bauweise:	- keine Angabe
Grundstücksfläche:	- keine Angabe
Grundstückstiefe:	- keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag	- 14.01.2022
Entwicklungsstufe:	- Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	- bebaut mit Wohnhaus
beitrags- und abgaben- rechtlicher Zustand:	- frei
Anzahl der Vollgeschosse:	- drei
Bauweise:	- geschlossen
Grundstücksfläche:	- 192 m <sup>2</sup>
Grundstückstiefe:	- ca. 28 m (Ost-West-Richtung)

Da das Bewertungsgrundstück in den wesentlichen wertbeeinflussenden Faktoren (Lage, Nutzung, Erschließung) mit dem Richtwertgrundstück übereinstimmt, halte ich den Bodenrichtwert von 33,00 €/m<sup>2</sup> als Ausgangswert für angemessen.

Zwischen dem Wertermittlungsstichtag und dem Stichtag des angeführten Bodenwertes sind Wertsteigerungen des allgemeinen Bodenpreisniveaus am örtlichen Grundstücksmarkt feststellbar, die im vorliegenden Fall mit ca. 10 % begutachtet werden. Der angepasste Bodenwert ergibt sich somit zu: 33,00 €/m<sup>2</sup> + ca. 10 % ~ 36,00 €/m<sup>2</sup>.

Flurstück 193 - Bauland:	192,00 m <sup>2</sup>	x	36,00 € pro m <sup>2</sup>	=	6.912,00 €
<b>Bodenwert gerundet:</b>					<b>6.900,00 €</b>

#### 4.4. Sachwertermittlung

##### 4.4.1. Ermittlung des Sachwertes des Wohnhauses

Brutto-Grundfläche (BGF): 418,00 m<sup>2</sup>

Übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer:  
(in Anlehnung an die Sachwertrichtlinie Anlage 3) 70 Jahre

Alter: über 100 Jahre

wirtschaftliche Restnutzungsdauer unter  
Annahme eines instandgesetzten und  
modernisierten Bauzustandes 50 Jahre

Alterswertminderung: linear nach § 38 ImmoWertV ~ 28,6 %

### Ermittlung der Normalherstellungskosten NHK 2010

Die Ermittlung der Normalherstellungskosten erfolgt gemäß Anlage 1 der Sachwertrichtlinie.

<b>Gebäudetyp:</b>	<b>Wohnhaus (Reihenmittelhaus)</b> ohne Keller, Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoß			
Gebäudestandard:	ca. 3 (Annahme)			
Kostenkennwert:	735,00 €/m <sup>2</sup>			
Korrekturfaktoren:	Drempel: - 1,00 ausgebauter Spitzboden: - 1,00			
Baunebenkosten:	in den NHK enthalten: in Höhe von 17 % 1,00			
korrigierte Normalherstellungskosten:				
735,00 € pro m <sup>2</sup>	x 1,00	x 1,00	x 1,00	= 735,00 €/m <sup>2</sup>
gerundet:				735,00 €/m <sup>2</sup>

### Ermittlung des Gebäudesachwertes:

Basisjahr: 2010 (Index 100)  
 Baupreisindex: 1,469 am Wertermittlungsstichtag 14.01.2022  
 (Statistisches Bundesamt Wiesbaden, Messzahlen  
 für Preisindizes für Bauwerke, Fachserie 17, Reihe 4)

Normalherstellungskosten 2010:				
418,00 m <sup>2</sup>	x	735,00 € / m <sup>2</sup>	=	307.230,00 €
+ besonders zu bewertende Bauteile: in den NHK enthalten		=		0,00 €
				307.230,00 €
Gebäudesachwert am Stichtag	x 1,469	=		451.320,87 €
- Wertminderung wegen Alters	x 28,6 %	=		- 129.077,77 €
vorläufiger Gebäudesachwert				322.243,10 €
<b>vorläufiger Gebäudesachwert Wohnhaus gerundet:</b>				<b>322.200,00 €</b>

#### **4.4.2. Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen / baulichen Außenanlagen**

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hausanschlüsse: Leitungen für Elektroenergie, Be-/ Entwässerung, Telefon,</li> <li>der Trinkwasseranschluss ist derzeit stillgelegt,</li> <li>- Freiflächen: vermutlich einfache Freiflächenbefestigung,</li> <li>- Einfriedungen: -</li> </ul>	
<b>der Wertansatz für Außenanlagen im üblichen Rahmen ist in der Ableitung des Sachwertfaktors enthalten</b>	<b>0,00 €</b>

#### **4.4.3. Zusammenstellung des vorläufigen Grundstückssachwertes**

1.	Bodenwert	=	6.900,00 €
2.	Wohnhaus	=	322.200,00 €
3.	bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen	=	0,00 €
vorläufiger Grundstückssachwert:			329.100,00 €
<b>vorläufiger Grundstückssachwert gerundet:</b>			<b>329.000,00 €</b>

#### **4.4.4. Marktanpassung und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) § 7 und § 8 sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung mittels Sachwertfaktoren),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstückes.

Der Sachwert ist i.d.R. nicht mit dem Verkehrswert des Grundstücks identisch. Es handelt sich um einen Zwischenwert, der über einen Sachwertfaktor an den Grundstücksmarkt anzupassen ist, d.h. an den Durchschnitt der für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreise. Der Sachwertfaktor stellt somit das Verhältnis von Kaufpreis zu Sachwert dar.

In Anlehnung an die Sachwertfaktoren 2020 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Sömmerda, des Landkreises Weimarer Land und der kreisfreien Stadt Weimar sowie nach eigenen Marktbeobachtungen schätze ich bei

- einem vorläufigen Sachwert von ca. 329.000 € und
- einem Bodenwertniveau von ca. 35 €/m<sup>2</sup>

den Sachwertfaktor auf ca. 0,95.

Allgemein ist festzustellen, dass Objekte mit einem höheren Wert unter dem Sachwert verkauft werden, wobei mit steigendem Wert auch der Marktabzug steigt (bis zu ca. 50 %), weil bei einem vorhandenen Gebäude der Kaufinteressent ein vorgegebenes Gebäude erwirbt und seine individuellen Vorstellungen nicht verwirklichen kann.

Die Höhe des Sachwertfaktors ist in erster Linie abhängig von:

- der Gebäudeart sowie der Bauweise und des Ausstattungsgrades, dem Gebäudealter,
- der Höhe des Sachwerts,
- der Lage innerhalb der Gemeinde und im Einzugsgebiet größerer Städte/Gemeinden,
- der wirtschaftlichen Situation in der Region (Kaufkraft der Bevölkerung),
- der Angebots- bzw. Nachfragesituation auf dem örtlichen Grundstücksmarkt und
- den Besonderheiten des Bewertungsobjektes.

Damit sind für den Ansatz der Sachwertfaktoren insbesondere die absolute Höhe des Sachwertes, in Verbindung mit der Lage und dem Einzugsbereich der Immobilie, maßgebend.

Bei einem Sachwertfaktor 1,00 entspricht der Sachwert dem Verkehrswert.

Je höher bzw. niedriger die Wirtschafts- und Kaufkraft innerhalb einer Region ist bzw. welche Prognosen für die weitere wirtschaftliche Entwicklung gestellt werden, desto höher bzw. niedriger ist der Abschlag bzw. Zuschlag auf den Sachwert.

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden beim Bewertungsobjekt eingeschätzt:

Wohnhaus:

- der vorhandene Instandhaltungs-/Modernisierungsrückstau:
- Sanierungs-/Modernisierungskosten in Anlehnung an das Fachbuch:  
Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel: Baukosten - Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, 23. Auflage:
- Kostenansatz: ca. 1.200 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche

rückseitiger Anbau im EG / Freilegungs- und Beräumungskosten:

- die Freilegungs- und Beräumungskosten des rückseitigen Anbaus im EG und des verwilderten, zugewachsenen Grundstücksbereiches werden pauschal sachverständlich eingeschätzt,
- Kostenansatz: ca. 3.500 €

Der marktangepasste Grundstücksachwert ermittelt sich somit wie folgt:

vorläufiger Grundstückssachwert				329.000,00 €
- Marktanpassung - Sachwertfaktor	x	0,95	=	312.550,00 €
- Berücksichtigung des vorhandenen Reparaturstaus Wohnhaus				
~ 240 m <sup>2</sup> Wohnfläche	x	1.200,00 €	/	m <sup>2</sup> (siehe oben)
			=	- 288.000,00 €
- Berücksichtigung Freilegungs- und Beräumungskosten				
pauschaler Kostenansatz			=	- 3.500,00 €
marktangepasster Grundstückssachwert:				21.050,00 €
<b>marktangepasster Grundstückssachwert gerundet:</b>				<b>21.000,00 €</b>

## **5.0. Verkehrswertermittlung**

Der in diesem Wertgutachten ermittelte Verkehrswert unterliegt gemäß Baugesetzbuch (BauGB) § 194 folgender Definition:

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

Das Bewertungsobjekt hat den Charakter eines eigen genutzten Wohnhauses. Die Bewertung erfolgte nach dem Sachwertverfahren, da bei solchen Objekten die gewöhnlichen Herstellungs-kosten wert bestimmend sind.

Der Verkehrswert einer Immobilie kann nicht mathematisch exakt berechnet werden, letztlich handelt es sich um eine Schätzung.

Somit schätze ich den

**Verkehrswert (Marktwert) des Grundstückes auf:**

**21.000,00 €**

Euro (i.W.)

- einundzwanzigtausend -

**Erklärung:**

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir am 14.01.2022 von außen besichtigt;  
das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Bad Frankenhausen, den 01.02.2022



Dipl.-Ing. Michael Henrich  
öbuv Sachverständiger



© Dipl.-Ing. Michael Henrich

Der unterzeichnende Sachverständige hat an dem von ihm gefertigten Gutachten ein Urheberrecht. Es darf nur vom Auftraggeber und für den angegebenen Zweck verwendet werden. Eine Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, eine Vervielfältigung bzw. Veröffentlichung, egal in welcher Art, bedarf der schriftlichen Zustimmung des unterzeichnenden Sachverständigen und ist im Allgemeinen zusätzlich zu honorieren.