Dr. phil. Roland Kowalski

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

Gustav-Freytag-Straße 32 99096 ERFURT Tel. (0361) 34 95 70 Fax (0361) 34 95 755

W E R T G U T A C H T E N

(i. S. des § 194 Baugesetzbuch)

ZUM WOHNGRUNDSTÜCK
MARTIN-LUTHER-STRASSE 4 IN 99610 SÖMMERDA / OT LEUBINGEN
(FLUR 1, FLURSTÜCK 231/7, GEMARKUNG LEUBINGEN)



Südostansicht

Auftraggeber:	Amtsgericht Erfurt Abt. Zwangsversteigerung Rudolfstraße 46 99092 Erfurt **Az. K 11/22** 45/25
Objektbesichtigung:	28. Juli 2022 im Beisein der Verfahrensbevollmächtigten des Antragstellers, der Antragsgegnerin und des Sachverständigen
Zweck des Gutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft
Nr. des Gutachtens:	0822049

Inhaltsverzeichnis

0. Vorbemerkung 3

1. Verwendete Unterlagen 5

2. Grundbuchangaben 6

3. Grundstücksbeschreibung 7

4. Baubeschreibung 10

5. Wertermittlungen 13

5. 1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 ImmoWertV 21) 13

5. 2. Ermittlung des Bodenwertes (§ 40 ImmoWertV 21) 14

5. 3. Sachwertermittlung (§§ 35 - 39 ImmoWertV 21) 15

6. Feststellung des **VERKEHRSWERTES** 22

7. Anlage zum Gutachten 0822049 24

7. 1. Überschlägige Berechnung der Bruttogrundflächen (BGF) nach DIN 277 24

7. 2. Überschlägige Wohn- und Nutzflächenermittlung 25

7. 3. Lageplanskizzen 26

7. 4. Grundrißskizzen 28

7. 5. Fotodokumentation vom Bewertungsobjekt am 28. 07. 2022 31

7. 6. Auszug aus der Liegenschaftskarte 42

7. 7. Übersicht zur örtlichen und geographischen Lage 44

0. Vorbemerkung

Vom AG Erfurt, Abt. Zwangsversteigerung, erhielt der Sachverständige den Auftrag (Az. K 11/22, Beschluß vom 30. 05. 2022), im Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft folgenden Grundbesitz zu bewerten:

Grundbuch von Leubingen, Blatt 550

BVZ-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe [m²]
1	Leubingen	1	231/7	Gebäude- und Freifläche	739

Zum Zweck der Gutachtenserstellung wurde am 28. 07. 2022 ein Ortstermin vom Sachverständigen durchgeführt, an dem die zuvor genannten Personen teilnahmen und zu dem folgendes festgestellt wurde:

1. Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohngrundstück am Südrand der alten Ortsbebauung von Leubingen. Die Bebauung des L-förmig geschnittenen, 739 m² umfassenden Grundstücks besteht aus einem straßenbegleitenden teilunterkellerten zweigeschossigen Wohnhaus nebst hofseitigem eingeschossigen Anbau mit vorgelagerter Überdachung (Ost), gefolgt von einem ehemaligen Schweinestall mit angrenzender Überdachung (Nord). Getrennt von einem Hoftor nebst Tür wird die Bebauung straßenbegleitend durch ein eingeschossiges Garagen- bzw. Schuppengebäude mit hofseitigem Vordach, einer Überdachung (West) und separaten rückwärtigen Holzverschlägen ergänzt, wobei die Gebäude bzw. die Überdachung West an das Nachbargebäude (Scheune) angrenzen. Die Gebäude sowie die umliegenden Nachbargebäude und eine nördliche Einfriedungsmauer umschließen einen zum Teil befestigten Innenhof, der von der Martin-Luther-Straße befahren werden kann, was auch für das Garagen- bzw. Schuppengebäude zutrifft (Gebäudelage und Erschließung siehe Anlage, Ziff. 7. 3.).

2. Am Wertermittlungsstichtag wurde das Bewertungsobjekt zu eigenen Wohnzwecken von der Antragsgegnerin genutzt.

3. Maschinen, Betriebseinrichtungen, bewegliche Gegenstände oder sonstiges Zubehör sowie ein Gewerbebetrieb waren auf dem Bewertungsgrundstück nicht vorhanden.

4. Verdacht auf Hausschwamm, Schädlingsbefall o. ä. konnte nicht festgestellt werden.

5. Altlasten konnte der Sachverständige zum Ortstermin ebenfalls nicht erkennen. Eine Aussage hierzu ist Gegenstand des Gutachtens eines Sachverständigen für Altlasten und nicht Bestandteil des vorliegenden Auftrages. Die Gutachtenserstellung erfolgte unter altlastenfreier Voraussetzung.

6. Hinsichtlich des Denkmalschutzes sowie zur Lage in Schutzgebieten etc.: siehe die Amtsauskunft des Bau-/Umweltamtes, Abt. Bauverwaltung/Friedhofsverwaltung der Stadt Sömmerda unter Ziff. 3, Pkt. Baurecht.

   (abgefragt wurden: Denkmalschutz hinsichtlich Einzeldenkmal und Ensembleschutz, Lage im Naturschutz- bzw. Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet, Lage innerhalb einer Trinkwasserschutzzone sowie Lage in anderen Schutzgebieten etc.).

   Zum Denkmalschutz wurde von der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Sömmerda folgendes mitgeteilt (Schreiben vom 21. 06. 2022):

Erstellung Wertgutachten zum Zwangsversteigerungsverfahren Az. K 11/22
hier: Anfrage zu Denkmaleigenschaften des Objektes 99610 Leubingen, Martin-Luther-Straße 4
Grundbuch Leubingen Blatt 550 BV 1
Gemarkung Leubingen, Flur 1, Flurstück 231/7

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf Ihre Anfrage vom 21.06.2022 teilen wir Ihnen mit, dass das Objekt in 99610 Leubingen, Martin-Luther-Straße 4 nicht als Einzeldenkmal in der Denkmalliste des Landkreises Sömmerda erfasst ist. Gleichwohl liegt das angefragte Objekt auch nicht in einem Denkmalschutzensemble.

Vor eventuell geplanten Bauarbeiten ist über die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde eine Auskunft zu ggf. vorhandenen Bodendenkmalen beim Fachbereich Archäologie des Thüringer Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie einzuholen.

Aufgrund der Nähe zur Lossa und zur Monna (rd. 90 m westlich bzw. rd. 280 m östlich vom Bewertungsobjekt) wurde hinsichtlich der Lage innerhalb eines Überschwemmungsgebietes, abrufbar im Programm Geoproxy Thüringen, recherchiert (siehe hierzu den Kartenauszug unter Ziff. 7. 3.). Danach befindet sich das Bewertungsgrundstück nicht in einem Überschwemmungsgebiet, liegt jedoch zwischen ausgewiesenen Überschwemmungsgebieten, wobei zusätzlich an das Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) verwiesen wird.

7. Hinsichtlich eines Grenzüberbaus lagen dem Sachverständigen keine Kenntnisse vor.

8. Bezüglich von Grund und Boden getrenntem Gebäudeeigentum oder Anpflanzungen und Baulichkeiten Dritter auf dem Bewertungsflurstück ist ebenfalls nichts bekannt.

9. Von der Bauaufsicht des Landratsamtes Sömmerda wurde zu Baulasteneintragungen und Bauunterlagen für das Bewertungsobjekt folgendes mitgeteilt (Schreiben vom 22. 06. 2022):

Ihr Schreiben vom	Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Datum
	K 11/22	**220442**	22.06.2022

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
hier: **Flur 1, Flurstück 231/7 Gemarkung Leubingen**

Sehr geehrter Herr Dr. Kowalski,

in Beantwortung Ihrer Anfrage vom 21.06.2022 zur Eintragung von Baulasten ist folgender Sachstand zu verzeichnen:
Für die Flur 1, Flurstück 231/7, Gemarkung Leubingen liegt derzeit

keine

Baulasteintragung im Baulastenverzeichnis des Landratsamtes Sömmerda vor.

Zu dem betroffenen Flurstück sind ebenfalls keine Bauakten vorhanden.

Die separate Recherche im Kreisarchiv beim Landratsamt Sömmerda ergab, daß keine Unterlagen für das Bewertungsobjekt vorhanden sind (Telefonat am 21. 06. 2022).

10. Ein Energieausweis existiert nicht.

1. Verwendete Unterlagen

- Grundbuchauszug des AG Sömmerda (Grundbuch von Leubingen, Blatt 550), Abdruck vom 30. 05. 2022, bezogen vom Auftraggeber

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 02. 06. 2022, bezogen vom Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Kartenauszüge Geoproxy Thüringen

- bau- und planungsrechtliche Gegebenheiten vom 03. 06. 2022, bezogen vom Bau- und Umweltamt, Abt. Bauverwaltung/Friedhofsverwaltung der Stadt Sömmerda

- Baulastenauskunft, Auskunft zum Denkmalschutz, Angaben zu Bauunterlagen, bezogen von der Bauaufsicht/Regionalplanung/Denkmalschutz, Kreisarchiv, Landkreis Sömmerda

- Notizen und Meßwerte aus der Besichtigung

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. 09. 2004 und Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. 01. 1990 einschließlich der jeweiligen Aktualisierungen

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (ImmoWertV 2021) vom 14. 07. 2021 (BGBl. I, 2805 vom 01. 01. 2022)

- Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (II. BV) vom 01. 08. 1992, zuletzt geändert am 13. 09. 2001 (BGBl. I, 2376), Stand 01. 01. 2020

- Bodenrichtwertinformationssystem Thüringen (Stichtag: 01. 01. 2022)

- Sachwert-Richtlinie (SW-RL) vom 18. 10. 2012

- Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 4, Meßzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke, Stand Mai 2022

- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2018 (23. Auflage) und Baukosten 2020/2021 (24. Auflage)

- Kleiber/Simon: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage, Köln 2007 sowie Kleiber: 8. vollständig neu überarbeitete Auflage, Köln 2017

- IVD-Immobilienpreisspiegel für Thüringen 2021/2022

- Sachwertfaktoren für Ein- bzw. Zweifamilienhäuser 2020 und Immobilienmarktbericht 2018, jeweils für das Gebiet des Landkreises Sömmerda, des Landkreises Weimarer Land und der kreisfreien Stadt Weimar

- Kleiber/Tillmann: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts, 1. Auflage, Bundesanzeiger Verlag 2008

2. Grundbuchangaben

Abt. I: Eigentümer

Amtsgericht Sömmerda | **Grundbuch von** Leubingen | **Blatt** 550 | **Erste Abteilung** | Bogen 1

Laufende Nummer der Eintragungen	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1a)	- zu 1/2 -	1	Aufgelassen am 24.03.1999. Bei Neufassung der Abteilung ohne Eigentumswechsel eingetragen am 09.09.2002.
1b)	- zu 1/2 -		

Abt. 0: Bestandsverzeichnis

Amtsgericht Sömmerda | **Grundbuch von** Leubingen | **Blatt** 550 | **Bestandsverzeichnis** | Bogen 1

Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Karte: Flur	Karte: Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	
		a	b		c	m²
1	2	3				4
1		Leubingen	1	231/7	Gebäude- und Freifläche	719

Bestand und Zuschreibung/Abschreibung

Amtsgericht Sömmerda | **Grundbuch von** Leubingen | **Blatt** 550 | **Bestandsverzeichnis** | Bogen 1

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grundstücke		Zur lfd. Nr. der Grundstücke	
5	6	7	8
1	Bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 09.09.2002.		

Abt. II: Lasten und Beschränkungen

Amtsgericht Sömmerda | **Grundbuch von** Leubingen | **Blatt** 550 | **Zweite Abteilung** | Bogen 1

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Erfurt, AZ: K 11/22); eingetragen am 05.05.2022.

Anmerkung:
Die Grundakte zum Grundbuch von Leubingen, Blatt 550, wurde nicht eingesehen, was auch für die Grundakten und Grundbücher der angrenzenden Grundstücke zutrifft.

3. Grundstücksbeschreibung

Lage:

Die thüringische Gemeinde Leubingen ist ein Ortsteil von Sömmerda (gleichnamiger Landkreis). Leubingen (135 m ü. NN) liegt etwa 6 km nördlich von Sömmerda und jeweils rd. 5 km westlich von Kölleda bzw. östlich von Weißensee. Die Entfernung bis zur südwestlich gelegenen Landeshauptstadt Erfurt beträgt ca. 40 km, während sich rund 3 km südöstlich der Flugplatz Sömmerda-Dermsdorf befindet. Die Umgebung von Leubingen besteht überwiegend aus landwirtschaftlichen Nutzflächen, während südwestlich Kiesgruben angrenzen.
Die ortstypische Bebauung von Leubingen besteht überwiegend aus ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern in offener und geschlossener Bauweise mit Nebengelaß (teilweise bäuerliche Gehöftgrundstücke). Das zu bewertende Wohngrundstück liegt am Südrand der alten Ortsbebauung von Leubingen, etwa 90 m östlich des Verlaufs der Lossa.

Lagebeurteilung:

Die dörfliche Wohnlage ist ruhig, gut belichtet und belüftet, verfügt jedoch über teilweise eingeschränkte Sichtmöglichkeiten. Vorteilhaft sind die Befahrbarkeit des Grundstücks sowie ausreichend vorhandene Freiflächen. Allerdings ist die Infrastruktur von Leubingen nur schwach entwickelt. Mit Ausnahme der sporadischen Versorgung durch mobile Händler (Bäcker und Fleischer), einem Allgemeinmediziner und einem Kindergarten sind keine Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen im Ort vorhanden. Für Ämter-, Spezialarzt- und Schulbesuche, Einkäufe etc. müssen Sömmerda, Kölleda oder Weißensee aufgesucht werden, wobei hier die guten überregionalen Verkehrsanbindungen (Nähe zu Bundesstraßen und naher Autobahnanschluß) von Vorteil sind. Auch gibt es am Ort kaum Erwerbsmöglichkeiten, weshalb die Arbeitnehmer bis in die genannten Städte bzw. in die weitere Umgebung pendeln müssen. Ein eigenes Fahrzeug ist für den Standort trotz Bus- und Bahnverbindungen unerläßlich. Insofern ist insgesamt eine vorwiegend einfache Wohnlage zu konstatieren.

Verkehrsmittel und überregionale Verkehrsanbindung:

Leubingen verfügt über Busverbindungen (nach Sömmerda, Kölleda und Weißensee und Bahnanschluß (Strecke Erfurt - Magdeburg). Die straßenmäßigen Anbindungen sowohl in die genannten Städte als auch an die überregionalen Verkehrsadern (Bundesautobahn A 71 - ca. 3 km bis zur Anschlußstelle Kölleda) sind problemlos möglich.

Straßenzustand:

Martin-Luther-Straße: Asphaltbelag (mittlere Qualität), beidseitig befestigte Fußwege bzw. befestigte Einfahrten zu den Grundstücken, Straße beleuchtet, Zone 30, Wohnstraße, endet etwa 50 m westlich vom Bewertungsobjekt als Sackgasse und geht in einen Feldweg über

Zuwegung:

Das Bewertungsflurstück liegt an einer öffentlichen Straße, über die die Erschließung erfolgt.

Ver- und Entsorgung:

Elektroenergie, zentrale Wasserversorgung, Telekommunikation; Müllabfuhr, eigene Klärgrube, bei Kanalisationsanschluß anfallende Kosten in Höhe von 5.000,00 € nach Angaben zum Ortstermin

Mitteilung vom Bau- und Umweltamt, Abt. Bauverwaltung der Stadt Sömmerda: Siehe nachfolgenden Pkt. Baurecht.

Erschließungsbeiträge:

gem. Bodenrichtwertdefinition: frei nach BauGB und ThürKAG

Mitteilung vom Bau- und Umweltamt, Abt. Bauverwaltung der Stadt Sömmerda: Siehe nachfolgenden Pkt. Baurecht.

Nachbarbebauung:

ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung mit Nebengelaß

Grundstückszuschnitt:

L-förmig

vorhandene Nutzung:

eigengenutztes Wohngrundstück

wertbeeinflussende Umstände:

Vorteil:
- ruhige und verkehrsgünstige Wohnlage
- ausreichende Freiflächen

Nachteil:
- z. T. umfangreicher Sanierungsaufwand am Wohnhaus (Keller, Fundament, Fertigstellung Ausbau Obergeschoß)

Bodengestaltung:

eben, tragfähiger Baugrund

Umbauungen:

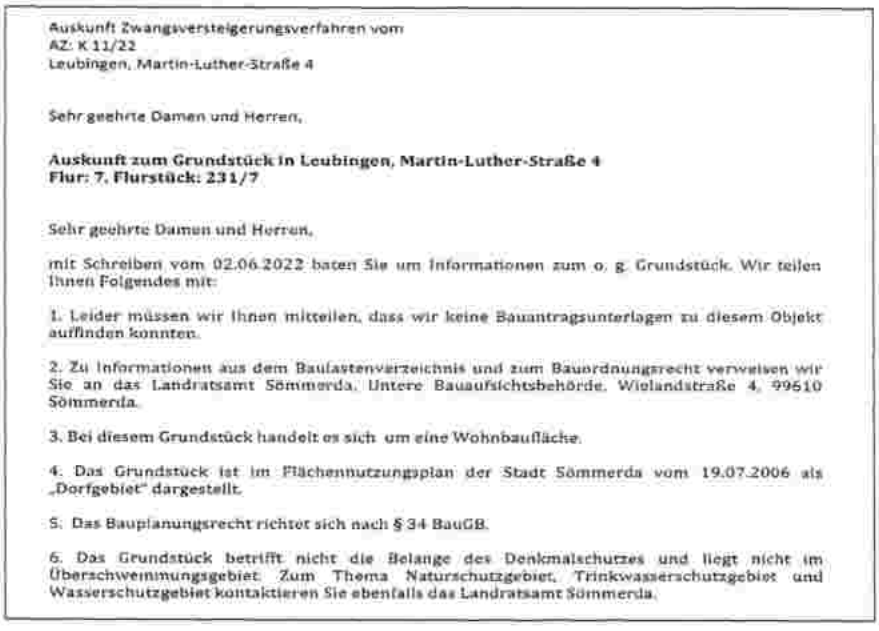
Gebäudeumfassungs- und Grundstückseinfriedungsmauern, Metallrahmen-Holztor und Holztür

Baurecht:

gem. Bodenrichtwertdefinition:

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Nutzungsart:	gemischte Baufläche

Mitteilung vom Bau- und Umweltamt, Abt. Bauverwaltung der Stadt Sömmerda: Siehe nachfolgenden Pkt. Baurecht.



Auskunft Zwangsversteigerungsverfahren vom
AZ: K 11/22
Leubingen, Martin-Luther-Straße 4

Sehr geehrte Damen und Herren,

Auskunft zum Grundstück in Leubingen, Martin-Luther-Straße 4
Flur: 7, Flurstück: 231/7

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 02.06.2022 baten Sie um Informationen zum o. g. Grundstück. Wir teilen Ihnen Folgendes mit:

1. Leider müssen wir Ihnen mitteilen, dass wir keine Bauantragsunterlagen zu diesem Objekt auffinden konnten.

2. Zu Informationen aus dem Baulastenverzeichnis und zum Bauordnungsrecht verweisen wir Sie an das Landratsamt Sömmerda, Untere Bauaufsichtsbehörde, Wielandstraße 4, 99610 Sömmerda.

3. Bei diesem Grundstück handelt es sich um eine Wohnbaufläche.

4. Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan der Stadt Sömmerda vom 19.07.2006 als „Dorfgebiet" dargestellt.

5. Das Bauplanungsrecht richtet sich nach § 34 BauGB.

6. Das Grundstück betrifft nicht die Belange des Denkmalschutzes und liegt nicht im Überschwemmungsgebiet. Zum Thema Naturschutzgebiet, Trinkwasserschutzgebiet und Wasserschutzgebiet kontaktieren Sie ebenfalls das Landratsamt Sömmerda.

weiter Baurecht:

7. Hierzu nehmen Sie bitte Kontakt zu den entsprechenden Versorgungsträgern auf.

8. Zu Auskünften bezüglich Kommunalabgaben (Versorgungsleitungen) wenden Sie sich bitte ebenfalls an die Versorgungsträger. Straßenausbaubeiträge fallen nicht an.

Abgefragt wurden:

1. Bauunterlagen
2. Baulasten
3. Entwicklungszustand
4. Darstellung im Flächennutzungsplan bzw. -entwurf
5. Lage im Innen- bzw. Außenbereich
6. Denkmalschutz, Lage in Schutzgebieten etc.
7. Angaben zu Ver- und Entsorgungsträgern
8. Anfallende Kommunalangaben

4. Baubeschreibung

Bezeichnung:	**älteres Wohnhaus (WH) mit Anbau und Nebengelaß**	
Baujahr:	vermutlich um 1900	
Grundriß:	unübersichtlich, z. T. geprägt von Durchgangszimmern, Ausrichtung der Wohnräume nach Süden (Straße) und Westen (Hof), Wohnfläche Wohnhaus/Anbau mit Waschküche/HWR gesamt: rd. 138 m², (Berechnung siehe Anlage, Ziff. 7. 2.), Raumaufteilung:	
	Anbau EG:	Windfang mit Zugang zur Waschküche/HWR (Waschküche auch separat vom Hof zu betreten), zum Bad und zum Flur im Wohnhaus
	WH EG:	Flur (Zugang vom Anbau, mit Treppe zum OG), Schlafzimmer, Küche mit Zugang zum Wohnzimmer
	WH OG:	Flur mit Leiter zum Boden, drei weitere Wohnräume
Keller:	WH:	teilunterkellert (ca. 50 %) unterhalb der Küche und des Wohnzimmers, Gewölbekeller, Lehmfußboden, Zugang vom Hof, keine Nutzung
	Anbau:	nicht unterkellert
Anzahl der Geschosse:	WH:	zwei Vollgeschosse
	Anbau:	ein Vollgeschoß
Art:	WH/Anbau:	freistehend, Wohnhaus und Anbau im Verbund
Außenwände/ Fassaden:	WH:	EG: z. T. massives Mauerwerk (hofseitige Verformung im Erdgeschoßbereich - Sanierungsbedarf), straßenseitiger Sockel mit Natursteinverkleidung, hofseitiger Sockel: Natursteinmauerwerk, OG: Fachwerk, straßenseitig ganzflächiger Rauputz (weiß),
	Anbau:	massives Mauerwerk, Verputz wie Wohnhaus
Innenwände:	WH/Anbau:	massives Mauerwerk und Fachwerk mit vorgeblendetem Trockenbau, Bekleidungen: Raufaser mit Anstrich, Rauputz (eingefärbt beige), Küche mit Fliesenspiegel, OG: Lehmverputz (uneben), Raufaser mit Anstrich bzw. einfache Tapete (OG malermäßig erneuerungsbedürftig)
Decken:	WH/Anbau:	Holzbalkendecken, z. T. mit Rigips verkleidet, Bekleidungen: Raufaser mit Anstrich, im OG Deckenhöhe z. T. unter 2 m
Bodenbeläge:	WH/Anbau:	EG Flur und Bad: Fliesen, Waschküche: alte Terrazzofliesen, Küche: Linoleum, ansonsten im EG und OG: Laminat
Treppen innen:	WH:	Holz, einseitiger Holzhandlauf, ausziehbare Leiter zum Dachboden
	Anbau:	massive Stufen zur tiefergelegenen Waschküche

Treppen außen:	WH: Anbau:	massive Kellertreppe vom Hof 5 geflieste Stufen am Hauseingang, beidseitiger Edelstahlhandlauf
Dach:	WH/Anbau:	Satteldach mit Ziegeleindeckung (engobiert) auf Unterspannbahnen, keine Dachschrägendämmung, vorgehängte Dachentwässerung in Titanzink
Fenster:	WH/Anbau:	Kunststoff-Fenster (weiß) mit Thermoverglasung, z. T. Rollläden in Kunststoff (manuell bedienbar)
Türen:	WH/Anbau:	Hauseingang: Kunststofftür (weiß) mit Verglasung, Innentüren: Holz (Landhausstil)
Heizung:	WH/Anbau:	Feststoff-Umluftofen, z. T. Elektroheizkörper
Warmwasser:	WH/Anbau:	Elektroboiler
Sanitär:	Anbau:	Bad (ohne Fenster) mit Dusche, WT und WC, Fußboden- und Wandfliesen, Verrohrung unter Putz, normales Niveau
Elektro:	WH/Anbau:	unter Putz (neu)
Schall- und Wärmeschutz:	WH/Anbau:	keine gesonderten Maßnahmen
Ausstattung:	WH/Anbau:	einfach bzw. normal
Bau- und Unterhaltungszustand:	WH/Anbau:	mittel
bisherige Werterhaltung:	WH/Anbau:	- Erneuerung Dacheindeckung - Erneuerung Brenner im Ofen - Sanierung Fassade - Modernisierung Bad - Erneuerung Fußbodenbeläge und Elektroinstallationen
erforderliche Instandsetzungen:	WH/Anbau:	- Sanierung Fundament bzw. Mauerwerk im EG (hof- bzw. westseitig in Höhe des Gewölbekellers), siehe Fotos in der Anlage - malermäßige Sanierung OG
besondere Bauteile:	WH/Anbau:	keine
Außenanlagen:		teilbefestigter Hof (Betonkleinpflaster) sowie unbefestigte Freiflächen mit Rasen, vereinzelter Baumbewuchs, Überdachung Ost (vor Anbau): Holzplatten mit Teerpappe auf Metallkonstruktion, bebaute Fläche rd. 21,50 m², Überdachung Nord mit Well-PVC auf Holzkonstruktion, bebaute Fläche rd. 10,50 m², Überdachung West: Metallkonstruktion, bebaute Fläche rd. 18 m², diverse Holzverschläge, Ver- und Entsorgungsleitungen, eigene Klärgrube, Einfriedungen

Nebengebäude:

Garagen- und Schuppengebäude
westlich vom Wohnhaus an der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze, nicht unterkellert, massives Mauerwerk mit ganzflächigem Verputz und Anstrich (nur an östlicher Giebelseite), eingeschossig mit Drempelgeschoß (zum Ortstermin nicht zugänglich), Betonfußboden, Pultdach mit Wellbitumeneindeckung (erneuerungsbedürftig), vorgehängte Dachentwässerung, Holzzwischendecke (Deckenschaden, siehe Foto in der Anlage), einfache Holzfenster, Holztüren, Holzluken, Metallhubtor (manuell bedienbar), doppelflügeliges Holztor, hofseitiges Vordach, Nutzung: EG: Garage, Abstellfläche, Werkstatt, Drempel: Abstellfläche, begehbar über eine Leiter, Nutzfläche EG/Drempel insgesamt rd. 71,50 m², sanierungsbedürftiger Bau und Unterhaltungszustand

Ehemaliger Schweinestall
nördlich an den Anbau angrenzend, an der östlichen und nördlichen Grundstücksgrenze, nicht unterkellert, eingeschossig, massives Mauerwerk mit Verputz (schadhaft), Betonfußboden, Pultdach mit alter Tonziegeleindeckung, vorgehängte Dachentwässerung, einfache Holzfenster, Holztür, Nutzung: Abstellfläche, Nutzfläche EG: rd. 29 m², sanierungsbedürftiger Bau- und Unterhaltungszustand

Hinweis:
Die Legalität der aufstehenden Baulichkeiten wird vorausgesetzt, ihre Prüfung ist nicht Gegenstand des vorliegenden Gutachtens. Ebenso wurden weder die Zulässigkeit noch die Funktionsfähigkeit aller anliegenden Ver- und Entsorgungsleitungen sowie der technischen Ausstattung überprüft.
Alle bisherigen Angaben beziehen sich auf erkennbare Ausführungen und Ausstattungen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Insofern beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile und nicht begehbare Gebäudeabschnitte auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen. In Teilbereichen können daher Abweichungen auftreten.
Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Dementsprechend wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz vorgenommen. Untersuchungen bezüglich Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge wurden mit Ausnahme der optischen Erfassung nicht durchgeführt. Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden. Sie würden den Umfang der Grundstückswertermittlung sprengen.
Alle Aussagen zu planungsrechtlichen Gegebenheiten, Erschließungsverhältnissen und Bodenrichtwerten basieren auf fernmündlichen, schriftlichen bzw. Internet-Auskünften der jeweiligen Ämter.

5. Wertermittlungen

5. 1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 ImmoWertV 21)

Gemäß § 6 ImmoWertV sind für die Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahrensauswahl erfolgt nach Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten. Die Verfahrensauswahl ist in jedem Fall zu begründen.

Im **Vergleichswertverfahren** wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl aktueller Vergleichswerte abgeleitet. Voraussetzung hierfür sind zeitnahe Kaufpreise für Grundstücke, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmen. Aufgrund der Tatsache, daß die zu bewertende Liegenschaft ein unvergleichbares Unikat (739 m² umfassendes L-förmiges Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus nebst Anbau und Nebengebäuden, Gebäudebaujahre vermutlich um 1900, Teilsanierung Wohnhaus und Anbau, weiterer Sanierungsbedarf etc.) darstellt, wurde von der Anwendung des Vergleichswertverfahrens Abstand genommen.

Das **Ertragswertverfahren** wird regelmäßig bei Grundstücken verwendet, bei denen der marktübliche Ertrag für die Werteinschätzung im Vordergrund steht. Dies sind vor allem Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke oder gemischt genutzte Grundstücke. Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblicher Roherträge ermittelt. Da bei Ein- bis Zweifamilienhäusern der Vermietungs- bzw. Ertragserzielungsgedanke für gewöhnlich in den Hintergrund tritt (sie dienen überwiegend der Eigennutzung), entfallen die Grundlagen für die Anwendung des Ertragswertverfahrens.

Das **Sachwertverfahren** wird vorrangig bei Grundstücken verwendet, für deren Werteinschätzung am Markt nicht der Ertrag, sondern die Herstellungskosten bzw. ermittelte Kostenkennwerte (abzüglich der Alterswertminderung) im gewöhnlichen Geschäftsverkehr relevant sind (z. B. eigengenutzte Wohngrundstücke oder Leerstandsobjekte). Bedingt durch die vorhandene Eigennutzung, die auch künftig die wahrscheinlichste Nutzungsoption darstellt, wurde im vorliegenden Gutachten auf das Sachwertverfahren zurückgegriffen, zumal alle für dieses Verfahren erforderlichen Daten vorlagen bzw. aus dem Marktgeschehen abgeleitet werden konnten.

Hinweis:
Alle nachfolgenden Berechnungen erfolgen per Computerprogramm, wobei jeweils die exakten Zahlen berechnet und auf volle Euro gerundete Zahlen ausgedruckt werden.

Wertermittlungsstichtag (WESt.) für alle Gebäude: 28. Juli 2022

5. 2. Ermittlung des Bodenwertes (§ 40 ImmoWertV 21)

Die Bodenrichtwertkarte des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation – TLBG, Katasterbereich Sömmerda (Stichtag 01. 01. 2022) weist nach Aufruf des Flurstücks 231/7 in der Flur 1 der Gemarkung Leubingen im Bodenrichtwertinformationssystem (www.bodenrichtwerte-th.de) das Bewertungsareal als baureifes Land für gemischte Bauflächen gem. § 6 BauNVO (frei nach BauGB und ThürKAG) aus. Für dieses Areal ist ein Bodenrichtwert von **35,00 €/m²** ohne weitere wertbeeinflussende Umstände angegeben (Bodenrichtwertnummer 383025).

Nach schriftlicher Auskunft des Bau- und Umweltamtes der Stadt Sömmerda handelt es sich bei dem Bewertungsflurstück um eine Wohnbaufläche, welche baurechtlich dem Innenbereich zuzuordnen ist (§ 34 BauGB). Es ist im Flächennutzungsplan der Stadt Sömmerda vom 19. 07. 2006 als „Dorfgebiet" dargestellt.

Da die Ausweisung als gemischte Baufläche in der Bodenrichtwertkarte mit der Amtsauskunft korrespondiert und der Bodenrichtwert an keine wertrelevanten Umstände gebunden ist, bzw. zum Ortstermin auch keine Wertbeeinflussungen erkennbar waren, kommt der Bodenrichtwert mit 35,00 €/m² für die Ableitung des objektspezifischen Bodenwertes unverändert zum Ansatz, was zu folgendem Resultat führt:

Ausgangswerte:

Grundstücksgröße Flurstück 231/7:	739 m²
Bodenrichtwert:	35,00 €/m²

Objektspezifischer Bodenwert

739 m² x 35,00 €/m² =	25.865,00 €

Objektspezifischer Bodenwert (marktgerecht gerundet): **26.000,00 €**

5. 3. Sachwertermittlung (§§ 35 - 39 ImmoWertV 21)

a) Vorläufiger Sachwert

[1]	Objektspezifischer Bodenwert (Berechnung siehe S. 14)			26.000,00 €
[2]	Bruttogrundfläche (überschlägig, Berechnung siehe Anlage, S. 24)			
	a) Wohnhaus		291,25 m²	
	b) Anbau		35,50 m²	
	Baulichkeit gesamt		326,75 m²	
[3]	Normalherstellungskosten pro m² BGF (gem. NHK 2010)			
	a) Wohnhaus (Typ 1.12)[1]		607,00 €	
	b) Anbau (Typ 16.2)[2]		550,00 €	
[4]	Gebäudeherstellungskosten 2010	a) (2a x 3a)	176.789,00 €	
		b) (2b x 3b)	19.525,00 €	
			196.314,00 €	
[5]	Kostenangleichung (Baukostenindex Mai. 2022/Basis 2010)		1,635	
[6]	Gebäudeherstellungskosten zum WESt. (4 x 5)		320.973,00 €	
[7]	Gesamtnutzungsdauer gem. Anlage 3 SW-RL	(Jahre)	60	
[8]	fiktives Lebensalter per WESt.	(Jahre)	38	
[9]	modifizierte Restnutzungsdauer[3]	(Jahre)	22	
[10]	Alterswertminderung (linear)			
	38 Jahre = 63,33 % aus 6		203.283,00 €	
[11]	Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten (6 - 10)			117.690,00 €
[12]	**Vorläufiger Grundstückssachwert** (ohne Marktanpassung)			**143.690,00 €**
[13]	Sachwertfaktor[4]		1,15	

b) Ermittlung des marktangepaßten Sachwerts
(gem. § 39 ImmoWertV 21)

[14]	Marktangepaßter Sachwert	(12 x 13)	165.244,00 €

c) Berücksichtigung besonderer Grundstücksmerkmale
(gem. § 8 ImmoWertV)

[15]	Zeitwert Nebengebäude (Berechnung siehe S. 20 f.)	6.823,00 €	
[16]	Wertanteil Außenanlagen	(4,0 % aus 11 + 15)	4.981,00 €
[17]	Kosten Instandsetzungsstau (Kalkulation siehe S. 19)	37.000,00 €	

d) SACHWERT	(14 + 15 + 16 - 17)	**140.048,00 €**

---

[1] Kalkulation siehe S. 16.

[2] Gebäudetyp 16.2, Ausstattungsstandard 3 = 550,00 €/m².

[3] Kalkulation siehe S. 17 f.

[4] Gutachterausschuß für den Landkreis Sömmerda, den Landkreis Weimarer Land und für die kreisfreie Stadt Weimar: Sachwertfaktoren 2020, S. 10: 0,68311 x $(0{,}143690^{-0{,}26831})$ = 1,15.

Bewertungsobjekt: Flur 1, Flurstück 231/7, Gemarkung Leubingen (Martin-Luther-Straße 4)

Ableitung der objektspezifischen Herstellungskosten nach NHK 2010

Gebäudetyp 1.12

Ausstattungsstandard	1	2	3	4	5		Wägungs-anteil
Außenwände	0,5	0,5					23%
Dächer		1,0					15%
Außentüren u. Fenster		1,0					11%
Innenwände u. -türen	0,5	0,5					11%
Decken u. Treppen	1,0						11%
Fußböden	0,5	0,5					5%
Sanitär		1,0					9%
Heizung	1,0						9%
sonstige Technik	0,5	0,5					6%
Kostenkennwerte für Gebäudeart: 1.12	570,00 €	635,00 €	730,00 €	880,00 €	1.100,00 €		

Außenwände	0,5	x	23%	x	570,00 €	=	66,00 €
	0,5	x	23%	x	635,00 €	=	73,00 €
Dächer	1,0	x	15%	x	635,00 €	=	95,00 €
	0,0	x	15%	x	- €	=	- €
Außentüren u. Fenster	1,0	x	11%	x	635,00 €	=	70,00 €
	0,0	x	11%	x	- €	=	- €
Innenwände u. -türen	0,5	x	11%	x	570,00 €	=	31,00 €
	0,5	x	11%	x	635,00 €	=	35,00 €
Decken und Treppen	1,0	x	11%	x	570,00 €	=	63,00 €
	0,0	x	11%	x	- €	=	- €
Fußböden	0,5	x	5%	x	570,00 €	=	14,00 €
	0,5	x	5%	x	635,00 €	=	16,00 €
Sanitär	1,0	x	9%	x	635,00 €	=	57,00 €
	0,0	x	9%	x	- €	=	- €
Heizung	1,0	x	9%	x	570,00 €	=	51,00 €
	0,0	x	9%	x	- €	=	- €
sonstige Technik	0,5	x	6%	x	570,00 €	=	17,00 €
	0,5	x	6%	x	635,00 €	=	19,00 €
Kostenkennwert							**607,00 €**

Grobkalkulation Restnutzungsdauer gemäß bisheriger Sanierung

Quelle: Sachwert-Richtlinie (SW-RL), Anlage 3 und 4

Modernisierungselemente	max. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte.

Modernisierungsgrad		
≤ 1 Punkt	=	nicht modernisiert
4 Punkte	=	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	=	überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	=	umfassend modernisiert

Für das Bewertungsobjekt ergibt sich nach dem zum Ortstermin vorgefundenen Zustand folgender Modernisierungsgrad:

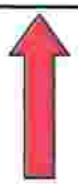
Dach	2,0
Fenster	2,0
Leitungen	1,0
Heizung	-
Wärmedämmung	-
Sanitär	1,5
Decken/Fußböden	0,5
Grundriß	-
gesamt	**7,0**

7 Punkte bedeuten kleinere bis mittlere Modernisierungen, was bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren (gem. Anlage 3, Sachwert-Richtlinie) zu folgender geschätzten Restnutzungsdauer führt:

Bewertungsobjekt: Flur 1, Flurstück 231/7, Gemarkung Leubingen (Martin-Luther-Straße 4)

Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren

	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
Gebäudealter	modifizierte Restnutzungsdauer				
0	60	60	60	60	60
5	55	55	55	55	55
10	50	50	50	50	52
15	45	45	45	47	51
20	40	40	41	45	49
25	35	35	38	42	48
30	30	30	35	40	46
35	25	27	32	38	45
40	20	23	29	37	44
45	16	20	27	35	43
50	12	18	26	34	43
55	10	17	25	33	42
≥ 60	9	16	22 24	33	42



Fiktive Restnutzungsdauer zum Wertermittlungsstichtag: **22 Jahre**[5]

Modifiziertes Lebensalter zum Wertermittlungsstichtag: **38 Jahre**

Die ermittelte Restnutzungsdauer resultiert aus dem zum Ortstermin vorgefundenen Umfang sowie der Qualität der bisherigen Sanierungen. Dies bedeutet, daß spätestens nach Ablauf der avisierten Zeitspanne aufgrund des allgemeinen technischen Fortschritts und des Anspruchs der Bewohner/Nutzer eine erneute Komplettsanierung erforderlich ist, um eine weitere wirtschaftliche Verwertung zu garantieren.

[5] Schätzung: 4 Punkte = 16 Jahre RND, 8 Punkte = 24 Jahre RND, Differenz = 4 Punkte entsprechen 8 Jahre, d. h. pro Punkt 2 Jahre, Differenz zwischen 4 und 7 Punkten = 3 Punkte = 6 Jahre Verlängerung: 16 Jahre + 6 Jahre Verlängerung = **22 Jahre RND** im vorgefundenen Zustand.

Grobkalkulation Instandsetzungsstau

Quelle: Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2018 (23. Auflage) und Baukosten 2020/2021 (24. Auflage), Preise pro m² Wohnfläche bei Sanierung / Instandsetzung in normalem Niveau

Gewerk	Preis pro m²		Wohnfläche[6]		
Rohbau/Erd-/Maurer	180,00 €				
Zimmerarbeiten	60,00 €				
Dach/Wärmedämmung	60,00 €				
Fassade/Putz/Trockenbau	140,00 €				
Fliesen	- €				
Estrich	- €				
Schreiner	40,00 €				
Schlosser	30,00 €				
Fenster	- €				
Maler	60,00 €				
Bodenbeläge	40,00 €				
Heizung	130,00 €				
Sanitär	- €				
Elektro	- €				
	740,00 €	x	137,59 m²	=	101.817,00 €
Kürzung der Sanierungskosten gem. Alterswertminderung in Anlehnung an § 38 ImmoWertV 21 (ca. 22 Jahre RND)	63,33 %				- 64.484,00 €
					37.333,00 €
Wertanteil gerundet					**37.000,00 €**

Anmerkung
Die Grobkalkulation dient der Orientierung des Sachverständigen und ersetzt nicht das Einholen von Angeboten der einzelnen Gewerke. Sie resultiert aus dem zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen Bau- und Unterhaltungszustand und stellt auf eine Instandsetzung unter normalem zeitgemäßem Niveau ab.
Ein Wertermittlungsgutachten ist kein Bauschadengutachten und gibt nur allgemeine Hinweise auf durch Augenschein erkennbare, einen möglichen Käufer bei seiner Kaufentscheidung beeinflussende Schäden und Mängel an den baulichen Anlagen. Es wird darauf hingewiesen, daß der unterzeichnende Sachverständige für die Ermittlung von Schäden und/oder Mängeln im Hochbau nicht öffentlich bestellt und vereidigt ist und für eine gutachterliche Feststellung hierüber nicht ausreichend sachkundig ist. Zur Ermittlung der genauen Mängel und/oder Schäden in den baulichen Anlagen und der Kosten ihrer Beseitigung sind die Feststellungen eines Sachverständigen für Mängel im Hochbau erforderlich.

[6] Überschlägige Wohnflächenermittlung siehe Anlage, S. 25.

Bewertungsobjekt: Flur 1, Flurstück 231/7, Gemarkung Leubingen (Martin-Luther-Straße 4)

Sachwertberechnung Nebengebäude

a) Garagen- und Schuppengebäude

a) Vorläufiger Sachwert

[1]	Bruttogrundfläche (BGF, Berechnung siehe Anlage S. 24)		114,40 m²
[2]	NHK 2010 je m² BGF (in Anlehnung an Typ 16.1, Standardstufe 2)		210,00 €
[3]	Gebäudeherstellungskosten 2010	(1 x 2)	24.024,00 €
[4]	Kostenangleichung an Wertermittlungsstichtag		1,635
[5]	Gebäudeherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag	(3 x 4)	39.279,00 €
[6]	Gesamtnutzungsdauer	(Jahre)	60
[7]	Lebensalter per WESt.	(Jahre)	40
[8]	Restnutzungsdauer[7]	(Jahre)	20
[9]	Alterswertminderung (linear) 40 Jahre = 66,67 % aus 5		26.186,00 €
[10]	Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten	(5 - 9)	13.093,00 €

b) Berücksichtigung besonderer Grundstücksmerkmale
(gem. § 8 ImmoWertV 21)

[11]	Kosten Instandsetzungsstau (gem. GuG 3/93, S. 162)[8] NF[9]: ca. 71,50 m²	x 300,00 €/m² - 66,67 %	7.200,00 €

c) Zeitwert Garagen-/Schuppengebäude (10 - 11) **5.893,00 €**

[7] Gemäß vorgefundenem Bau- und Unterhaltungszustand frei geschätzt.

[8] Preise auf Euro umgerechnet und angepaßt.

[9] Kalkulation siehe Anlage, S. 25.

b) Ehemaliger Schweinestall

a) Vorläufiger Sachwert

[1]	Bruttogrundfläche (BGF, Berechnung siehe Anlage S. 24)		36,00 m²
[2]	NHK 2010 je m² BGF (in Anlehnung an Typ 16.1)		210,00 €
[3]	Gebäudeherstellungskosten 2010	(1 x 2)	7.560,00 €
[4]	Kostenangleichung an Wertermittlungsstichtag		1,635
[5]	Gebäudeherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag	(3 x 4)	12.361,00 €
[6]	Gesamtnutzungsdauer	(Jahre)	60
[7]	Lebensalter per WESt.	(Jahre)	45
[8]	Restnutzungsdauer[10]	(Jahre)	15
[9]	Alterswertminderung (linear) 45 Jahre = 75,0 % aus 5		9.271,00 €
[10]	Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten	(5 - 9)	3.090,00 €

b) Berücksichtigung besonderer Grundstücksmerkmale
(gem. § 8 ImmoWertV 21)

[11]	Kosten Instandsetzungsstau (gem. GuG 3/93, S. 162)[11] NF[12]: ca. 28,80 m²	x	300,00 €/m²	- 75,0%	2.160,00 €

c) Zeitwert ehem. Schweinestall (10 - 11) **930,00 €**

Gesamtzeitwert Nebengebäude

a) Garagen- und Schuppengebäude	5.893,00 €
b) Ehem. Schweinestall	930,00 €
Nebengebäude gesamt	**6.823,00 €**

[10] Gemäß vorgefundenem Bau- und Unterhaltungszustand frei geschätzt.

[11] Preise auf Euro umgerechnet und angepaßt.

[12] Kalkulation siehe Anlage, S. 25.

6. Feststellung des VERKEHRSWERTES

Beim vorliegenden Bewertungsobjekt handelt es sich um ein älteres Wohngrundstück im südlichen Randbereich von Leubingen, einem dörflich geprägten Ortsteil der Kreisstadt Sömmerda. Es ist mit einem teilsanierten zweigeschossigen Wohnhaus nebst eingeschossigem Anbau, einem angrenzenden ehemaligen Schweinestall sowie einem separaten Garagen- und Schuppengebäude und diversen Überdachungen und Verschlägen bebaut. Die eigenen sowie die Nachbargebäude umschließen einen befahrbaren Hof.

Am Wohnhaus sowie am Anbau wurden in den letzten Jahren einige Werterhaltungen/Modernisierungen durchgeführt (Erneuerung Dacheindeckung, Sanierung Fassade, Modernisierung Bad, Erneuerung der Bodenbeläge und der Elektroinstallationen). Dennoch besteht sowohl am Wohnhaus (u. a. Sanierung westlicher Fundament- und Außenwandbereich, Trockenbau- und Malerarbeiten im Obergeschoß) als auch den Nebengebäuden weiterer Instandsetzungsbedarf. Die in diesem Zusammenhang erforderlichen Sanierungskosten wurden anhand der Fachliteratur überschlägig geschätzt und in der Wertermittlung entsprechend alterswertgemindert berücksichtigt.

Für das Grundstück sprechen seine ruhige Wohnlage an einer Sackgasse sowie die vorhandene Wohn- bzw. Nutzfläche von rd. 138 m². Hinzu kommen die Nutzflächen in den Nebengebäuden von rd. 100 m². Das Grundstück kann befahren werden und verfügt mit einer Grundstücksgröße von 739 m² über ausreichend Freiflächen (für ein Einfamilienhaus beträgt die statistische Durchschnittsgrundstücksgröße in Deutschland lt. Fachliteratur rd. 500 m²).

Allerdings ist die Anordnung der Wohnräume z. T. von Durchgangszimmern geprägt, was nicht mehr zeitgemäßen Wohnansprüchen genügt. Dies trifft auch auf die niedrigen Deckenhöhen im Obergeschoß (um 2,00 m) zu.

Neben diesen objektspezifischen Gegebenheiten ist die demographische Entwicklung im Ort wie im Landkreis bei der Einschätzung der Marktgängigkeit zu beachten. So wird im Zeitraum von 2020 bis 2040 ein Bevölkerungsrückgang für die Stadt Sömmerda, zu der Leubingen gehört, um etwa 12,2 % prognostiziert, was auch für den Landkreis Sömmerda von 2018 bis 2040 zutrifft (Rückgang von 13,3 %)[13]. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, daß sich die Nachfrage nach Wohnraum überwiegend rückläufig gestaltet. Hieran ändert auch die recht gute Verkehrsanbindung wenig, zumal steigende Energiepreise der Mobilität zunehmend entgegenstehen.

Da sich das Bewertungsobjekt primär zur Eigennutzung eignet, erfolgte die Wertermittlung gem. §§ 35 - 39 ImmoWertV 21 im Wege des Sachwertverfahrens, wobei die Marktanpassung über den vom zuständigen Gutachterausschuß aus dem Marktgeschehen abgeleiteten Sachwertfaktor berücksichtigt wurde.

Marktgerecht gerundet leitet sich der Verkehrswert daher wie folgt aus dem Sachwert ab:

Sachwert	140.048,00 €
Verkehrswert	**140.000,00 €**

[13] Quelle: www.statistik.thueringen.de

Somit habe ich unter Berücksichtigung aller ermittelten Werte und unter Ansatz der örtlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Verhältnisse sowie der aktuellen Situation am Grundstücksmarkt den **Verkehrswert (Marktwert)** des Wohngrundstücks Martin-Luther-Straße 4 in 99610 Sömmerda / OT Leubingen (Flur 1, Flurstück 231/7, Gemarkung Leubingen) zum 28. Juli 2022 wie folgt festgestellt:

140.000, -- €

(In Worten: einhundertvierzigtausend Euro).

Nachrichtlich:
Gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht 2018 für den Landkreis Sömmerda wurde im Jahr 2017 aus 85 Kauffällen für Ein- bzw. Zweifamilienhäuser der Baujahre bis 1949 (ohne ausgewiesene Zustandsmerkmale) ein mittlerer Kaufpreis von rd. 82.000,00 € (Bandbreite 5.000,00 – 360.000,00 €) abgeleitet[14]. Der festgestellte Verkehrswert liegt über dem Durchschnitt, jedoch noch innerhalb der ausgewiesenen Spanne, womit seine Plausibilität und Marktkonformität – auch unter Berücksichtigung der steigenden Immobilienpreise innerhalb der letzten fünf Jahre – hinreichend nachgewiesen ist.

Das vorliegende Gutachten umfaßt mit Anlagen 44 Seiten und wurde in dreifacher Ausfertigung erstellt. Es ist ausschließlich für den genannten Zweck des Amtsgerichts bestimmt und darf nicht ohne schriftliche Genehmigung des Verfassers von Dritten verwendet, elektronisch gespeichert, kopiert, übersetzt oder in irgendeiner Form verbreitet bzw. vervielfältigt werden. (Ausfertigung Nr.: 3)



Dr. Roland Kowalski
Ö. b. u. v. Sachverständiger

Erfurt, den 11. August 2022

Anlage

[14] Immobilienmarktbericht 2018 des Gutachterausschusses für das Gebiet des Landkreises Sömmerda, des Landkreises Weimarer Land und der kreisfreien Stadt Weimar, S. 76.

7. Anlage zum Gutachten 0822049

7. 1. Überschlägige Berechnung der Bruttogrundflächen (BGF) nach DIN 277

Quelle: Eigenes Aufmaß und Liegenschaftskarte

Gebäude	Geschoß	Länge (in m)		Tiefe (in m)		Gesamt
Wohnhaus	KG ca. 50 % vom EG	83,22 m²	x	0,50		41,61 m²
	EG	9,35	x	8,90	=	83,22 m²
	OG	9,35	x	8,90	=	83,22 m²
	DG	9,35	x	8,90	=	83,22 m²
						291,25 m²
Anbau	EG	5,00	x	7,10	=	**35,50 m²**
Garagen-/Schuppengebäude	EG	11,00	x	5,20	=	57,20 m²
	Drempel	11,00	x	5,20	=	57,20 m²
						114,40 m²
Ehem. Schweinestall	EG	6,00	x	6,00	=	**36,00 m²**
Überdachung Ost	EG	3,00	x	7,10	=	**21,30 m²**
Überdachung Nord	EG	4,50	x	2,30	=	**10,35 m²**
Überdachung West	EG ca.	2,00	x	9,00	=	**18,00 m²**

7. 2. Überschlägige Wohn- und Nutzflächenermittlung

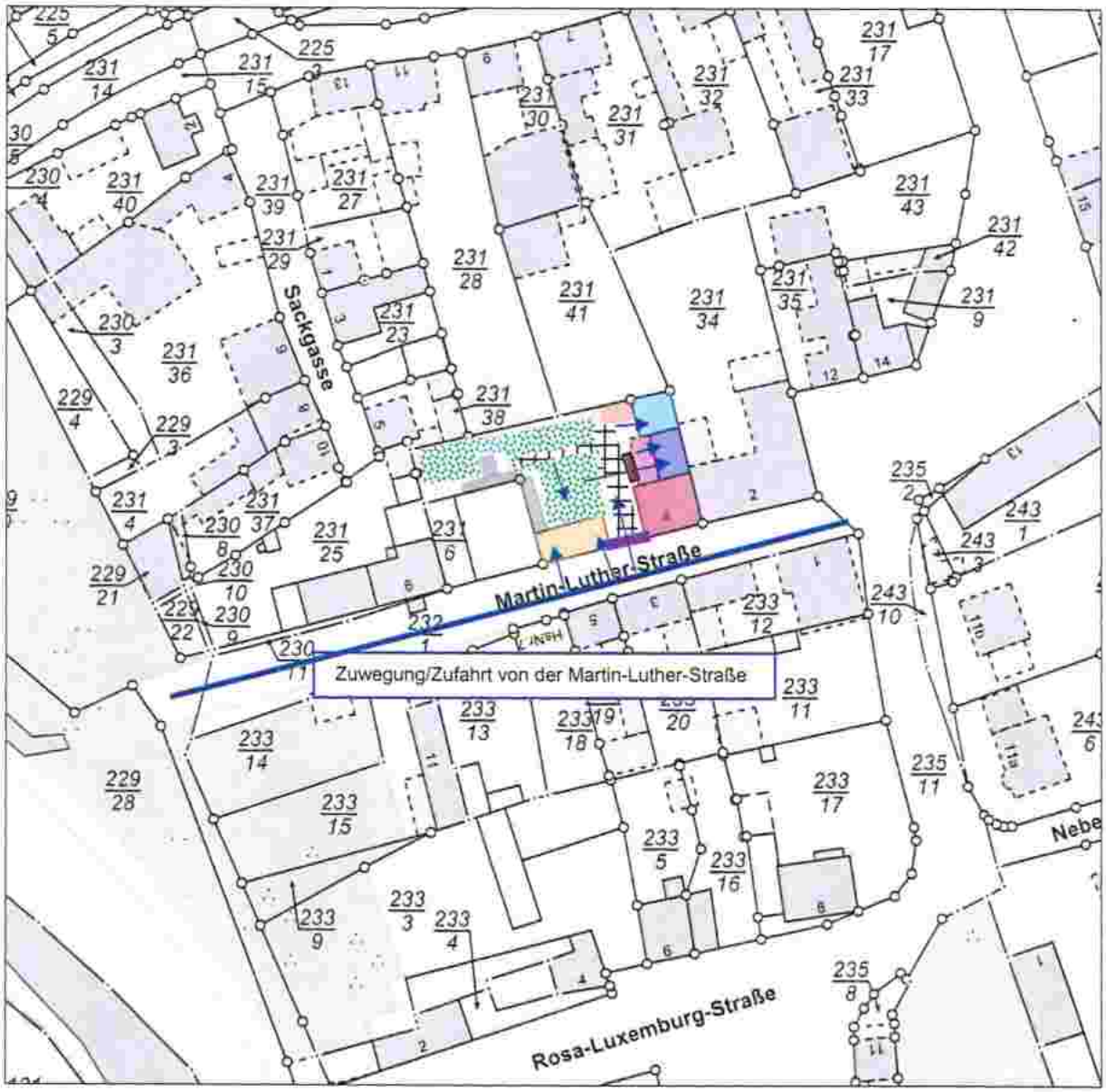
Quelle: Eigenes Aufmaß bzw. nicht aufgemessene Räume anhand der Bruttogrundfläche (BGF) überschlägige Ermittlung über Umrechnungskoeffizient aus der Fachliteratur[15]

Gebäude	Geschoß	Raum	Länge (in m		Tiefe (in m)		Gesamt	
Anbau	EG	Windfang	2,20	x	4,74	=	10,43	m²
		Waschküche	4,35	x	2,74	=	11,92	m²
		Bad	1,60	x	2,74	=	4,38	m²
Wohnhaus	EG	Flur ***	2,65	x	2,45	=	6,49	m²
		abzgl. Treppe ca.				-	2,50	m²
							3,99	m²
		Küche	4,60	x	2,84	=	13,06	m²
		abzgl. Schornstein	1,60	x	0,60	-	0,96	m²
							12,10	m²
		Wohnzimmer	4,45	x	4,20	=	18,69	m²
		Schlafzimmer	3,42	x	4,30	=	14,71	m²
						=	76,22	m²
Wohnhaus	OG	Flur	2,65	x	3,20	=	8,48	m²
		abzgl. Treppe ca.				-	2,50	m²
							5,98	m²
		Raum über Schlafzimmer	3,64	x	4,60	=	16,74	m²
		Raum über Wohnzimmer	4,60	x	4,50	=	20,70	m²
		Raum über Küche	4,85	x	3,70	=	17,95	m²
						=	61,37	m²
Anbau/Wohnhaus	**EG/OG**					=	**137,59**	**m²**
			Länge (in m)		**Tiefe** (in m)		**Gesamt**	
Garage/Schuppen	EG	Garage	4,25	x	4,60	=	19,55	m²
			BGF (in m²)		**Anteil NF** (Koeff.)		**Gesamt**	
		Lager/Werkstatt	57,20	x	0,85	=	48,62	m²
		abzgl. Garage				-	19,55	m²
							29,07	m²
	Drempel	Abstell/Lager	57,20	x	0,40	=	22,88	m²
EG/Drempel						=	**71,50**	**m²**
Ehem. Schweinestall	EG	Stall	36,00	x	0,80	=	**28,80**	**m²**

[15] In Anlehnung an Kleiber/Tillmann ..., a. a. O., S. 445.

7. 3. Lageplanskizzen

Quelle: Liegenschaftskarte



Legende

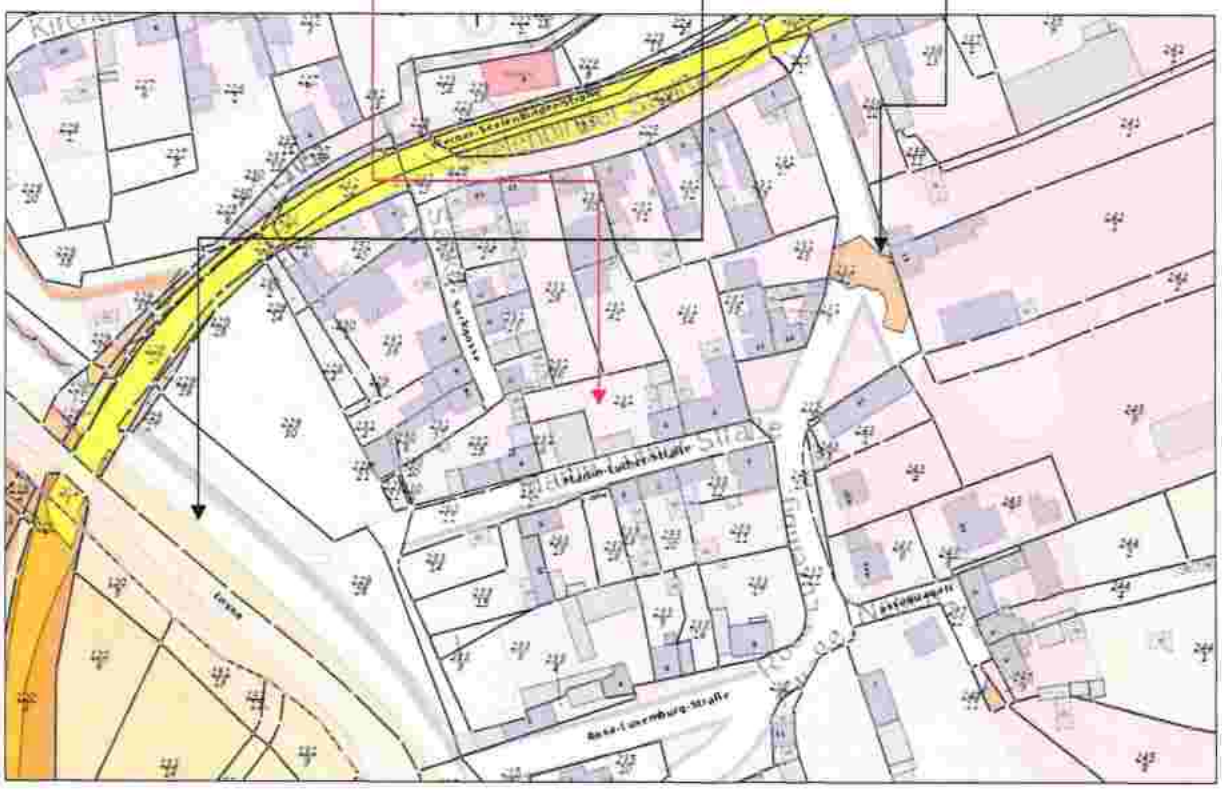
Kennzeichnung	Bezeichnung
	Wohnhaus
	Anbau
	Garagen- und Schuppengebäude mit Vordach zur Hofseite (nicht dargestellt)
	Ehem. Schweinstall
	Überdachung Ost
	Überdachung West
	Überdachung Nord
	Verschläge
	unbefestigte Hofflächen
	befestigte Hofflächen
	Klärgrube
	Hoftor/-tür

Quelle: Kartenauszug Geoproxy Thüringen



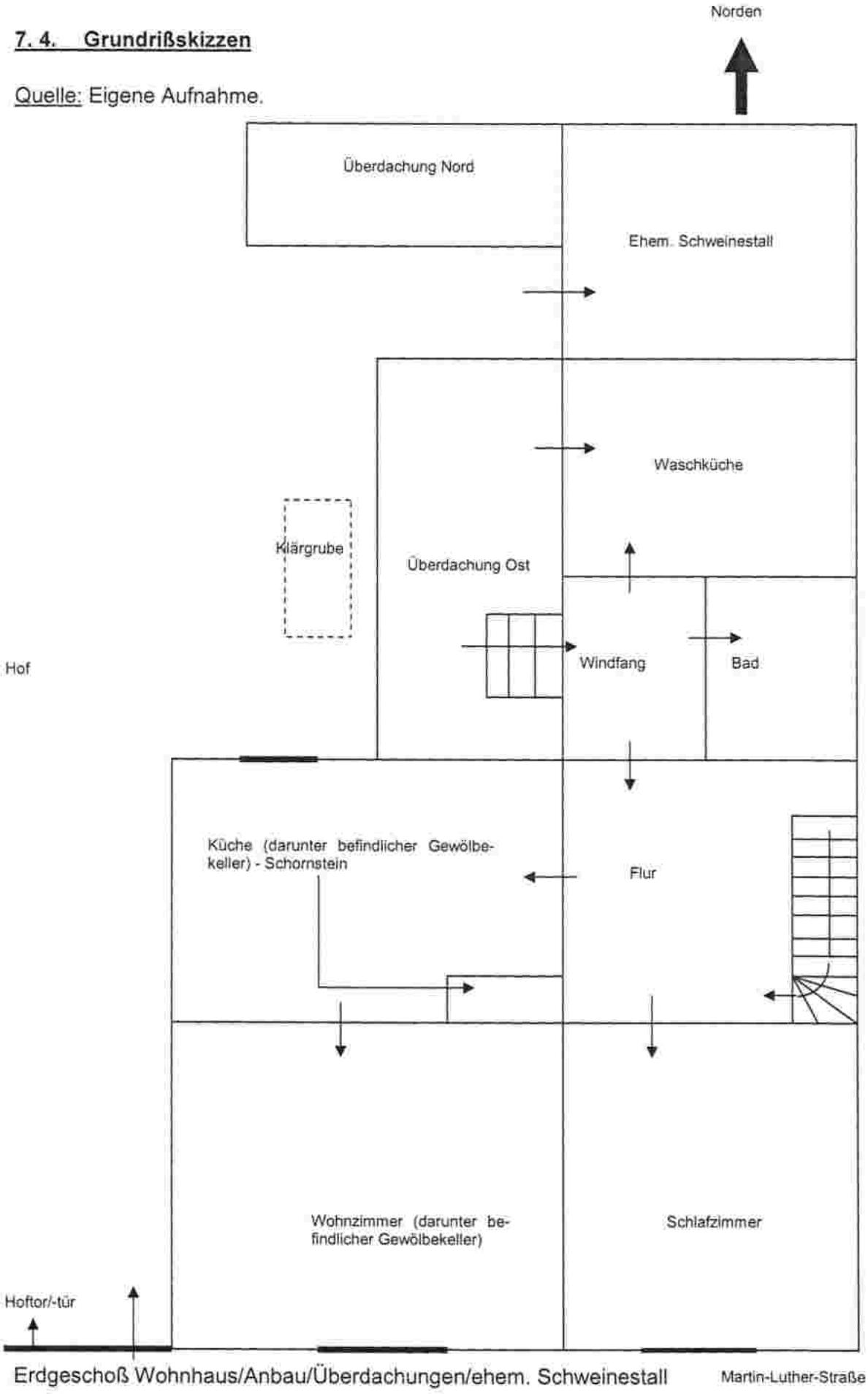
Areal des Bewertungsgrundstücks

Nähe des Bewertungsobjektes zu dem an der Lossa und der Monna liegenden Überschwemmungsgebieten:

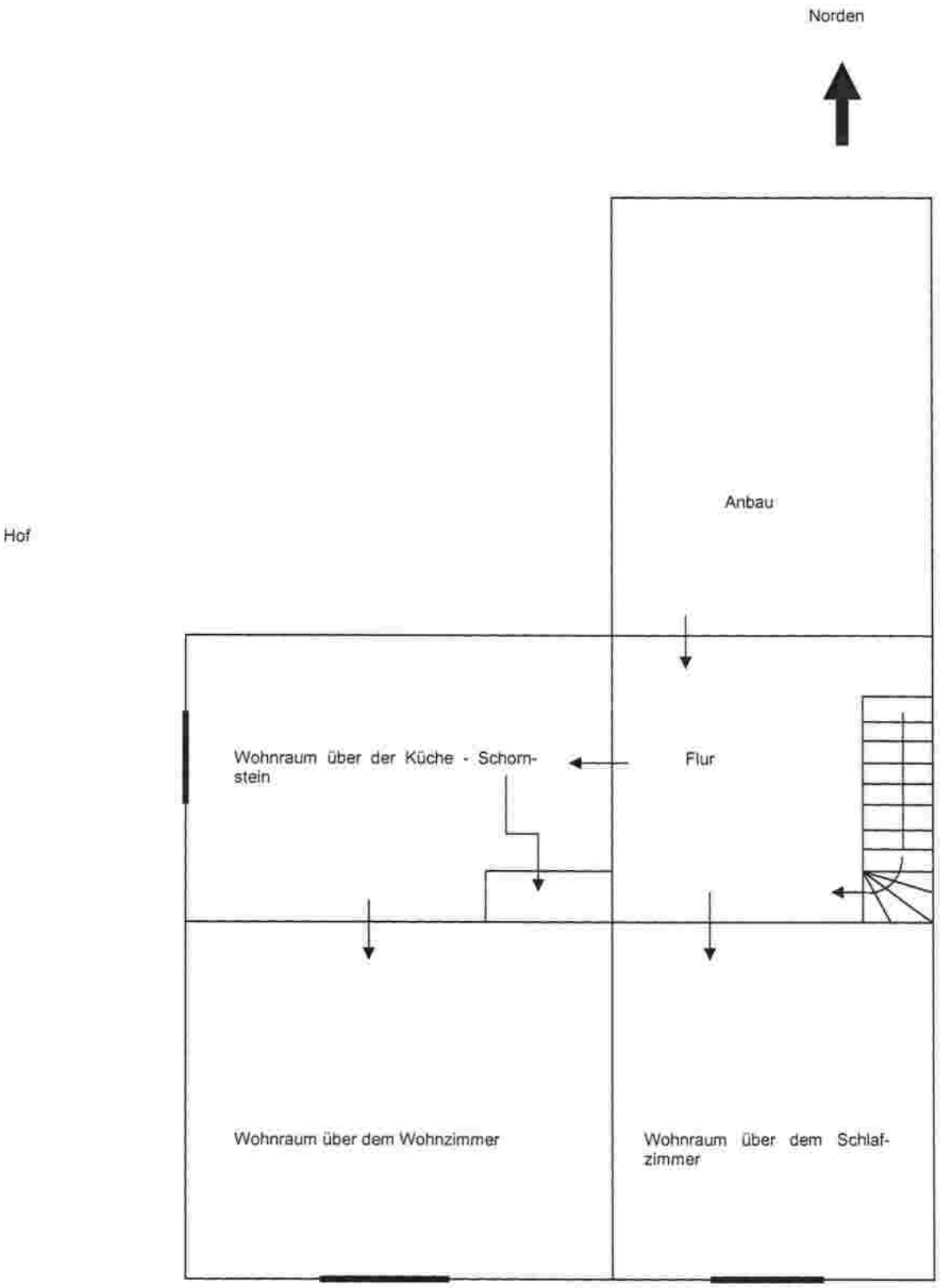


7. 4. Grundrißskizzen

Quelle: Eigene Aufnahme.

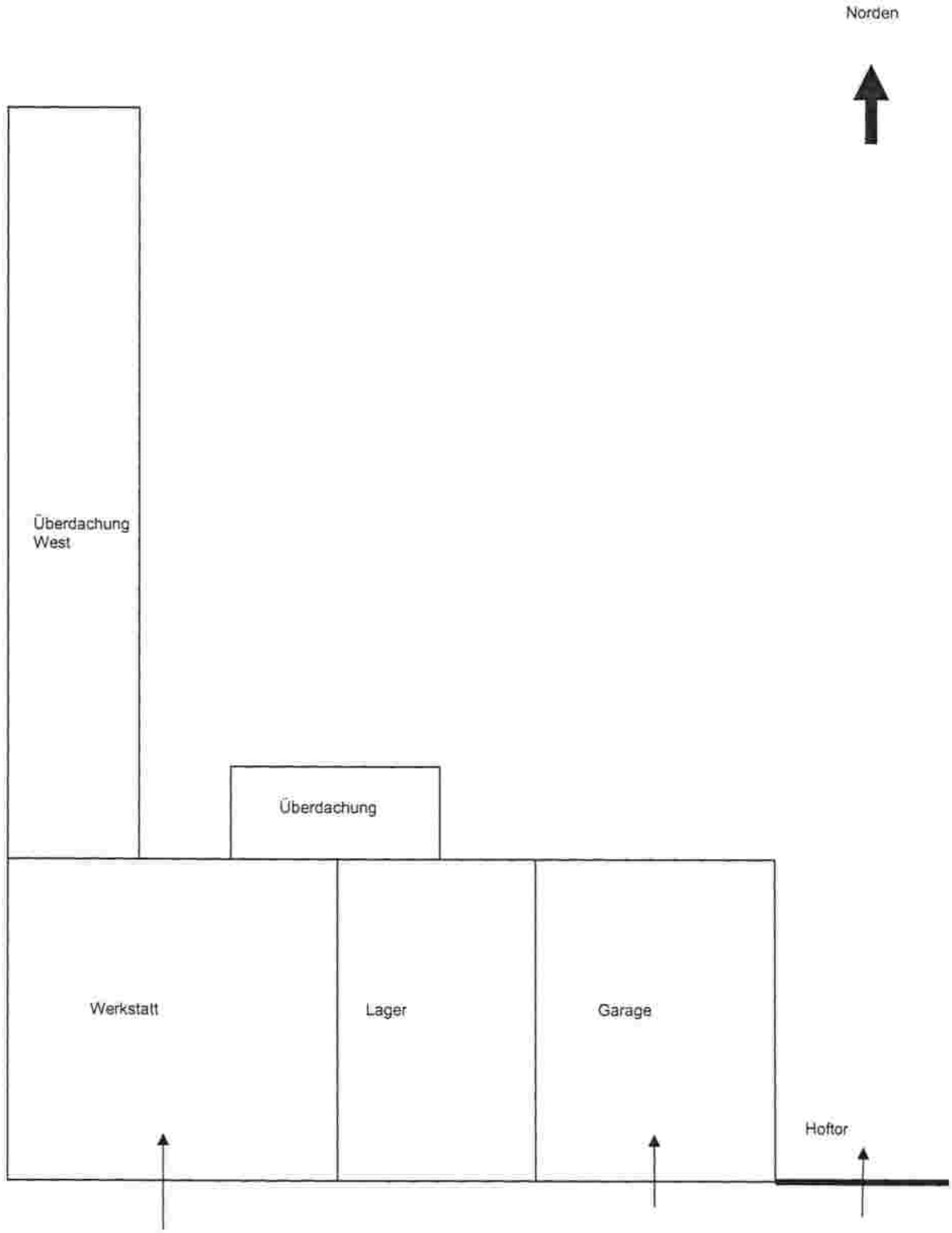


Bewertungsobjekt: Flur 1, Flurstück 231/7, Gemarkung Leubingen (Martin-Luther-Straße 4)



Obergeschoß Wohnhaus

Bewertungsobjekt: Flur 1, Flurstück 231/7, Gemarkung Leubingen (Martin-Luther-Straße 4)



Erdgeschoß Garagen- und Schuppengebäude

7. 5. Fotodokumentation vom Bewertungsobjekt am 28. 07. 2022



Südansicht



Südansicht Garagen- und Schuppengebäude



Südwestansicht gesamt



Nordansicht Grundstückszufahrt zwischen Wohnhaus und Garagen-/Schuppengebäude



Westansicht Überdachung Ost, Anbau und Wohnhaus



Südwestansicht schadhafter Sockelbereich am Wohnhaus



Detailansicht Sockelbereich am Wohnhaus



Verformung westliche Fundamentwand



Westansicht Hof, Wohnhaus und Garagen- und Schuppengebäude



Westansicht Verschläge angrenzend am Nachbargebäude



Nordostansicht Garagen-/Schuppengebäude und Überdachungen



Ostansicht Freiflächen mit Garagen-/Schuppengebäude



Nordostansicht Verschläge auf dem westlichen Grundstücksbereich



Ostansicht Überdachung (Nord) westlich des ehemaligen Schweinestalls



Südansicht Klärgrube westlich des Anbaus



Nordansicht Überdachung (Ost) vor dem Anbau und Zugang zum Keller im Wohnhaus



Westansicht Hauseingang im Anbau



Wohnhaus – Gewölbekeller



Anbau EG – Windfang

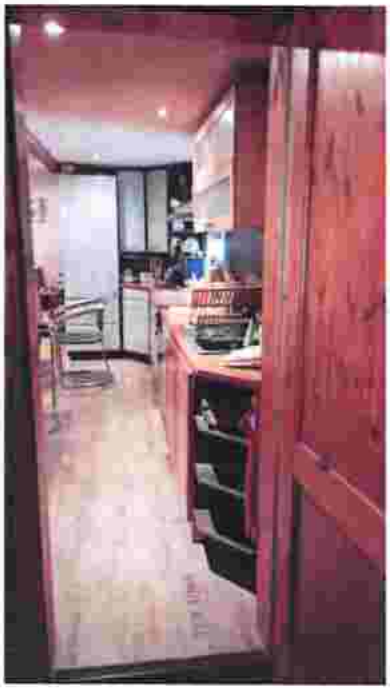


Anbau EG – Waschküche/HWR





Anbau EG – Bad





Wohnhaus EG – Küche



Wohnhaus – Geschoßtreppe



Wohnhaus OG – Flur



Wohnhaus OG – Raum über Wohnzimmer mit Heizkanal



Wohnhaus OG – Raum über Schlafzimmer



Wohnhaus OG - Raum über Schlafzimmer



Wohnhaus OG – Raum über Küche





Wohnhaus OG – Raum über Küche



Wohnhaus OG – Leiter zum Dachboden



Wohnhaus – Dachboden



Garagen-/Schuppengebäude



Garagen-/Schuppengebäude – Deckenschaden



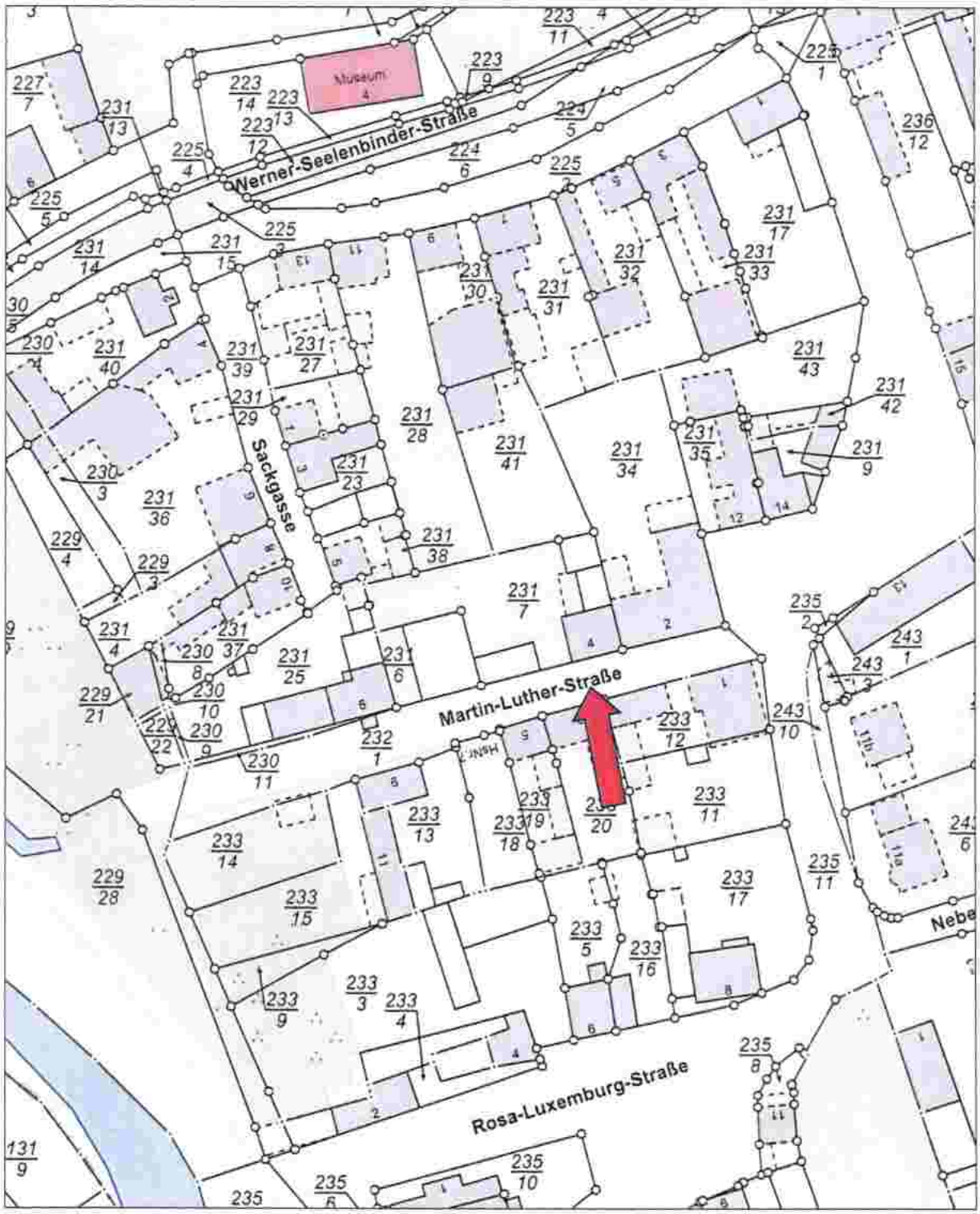
Garagen-/Schuppengebäude – Werkstatt



Innenansicht ehem. Schweinestall

7. 6. Auszug aus der Liegenschaftskarte

Karten nicht maßstabgerecht, Nordausrichtung



Flurstück 231/7:
Siedlungsfläche, Gebäude mit und ohne Hausnummer und aus Befliegung

Bewertungsobjekt: Flur 1, Flurstück 231/7, Gemarkung Leubingen (Martin-Luther-Straße 4)

Legende zum Auszug aus der Liegenschaftskarte

2358 — Flurstück mit Flurstücksnummer und Flurstücksgrenze

Zusammengehörende Flurstücksteile

Flurstück mit abweichendem Rechtszustand oder zweifelhaftem Flurstücksnachweis

Gemarkungsgrenze

Abgemarkter Grenzpunkt

Grenzpunkt ohne Abmarkung

Sonstige Flurstücksgrenze

Flurgrenze

Gebietsgrenzen

Landkreisgrenze, Grenze einer kreisfreien Stadt

Gemeindegrenze

Gebäude

Wohngebäude

Gebäude für öffentliche Zwecke

Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe

Gebäude aus Befliegung

Gebäude mit Hausnummer

HsNr. 12

Reservierte Hausnummer

Tatsächliche Nutzung

Siedlungsfläche

Industrie- und Gewerbefläche

Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche

Straßenverkehr, Weg, Platz, Bahnverkehr

Grünanlage

Gartenland

Landwirtschaft

Wald

Fließgewässer

Stehendes Gewässer

Tagebau, Grube, Steinbruch

Unland

Gesetzliche Festlegungen

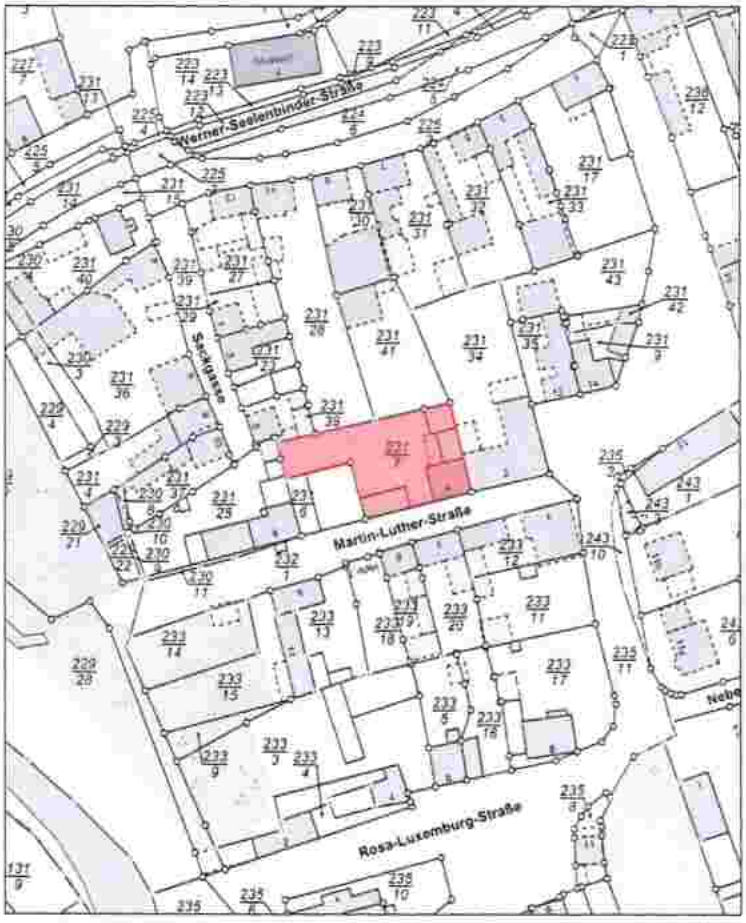
Bundesautobahn, Bundesstraße

Landesstraße

Fläche nach Bau-, Raum- oder Bodenordnungsrecht

Erläuterung zum Koordinatenbezugssystem ETRS89_UTM32:

UTM-Koordinaten in (m), Zonenkennung (32) = vergrößerte Ziffern vor dem Ostwert. GRS80-Erdellipsoid, European Terrestrial Reference System 1989 (ETRS 89)



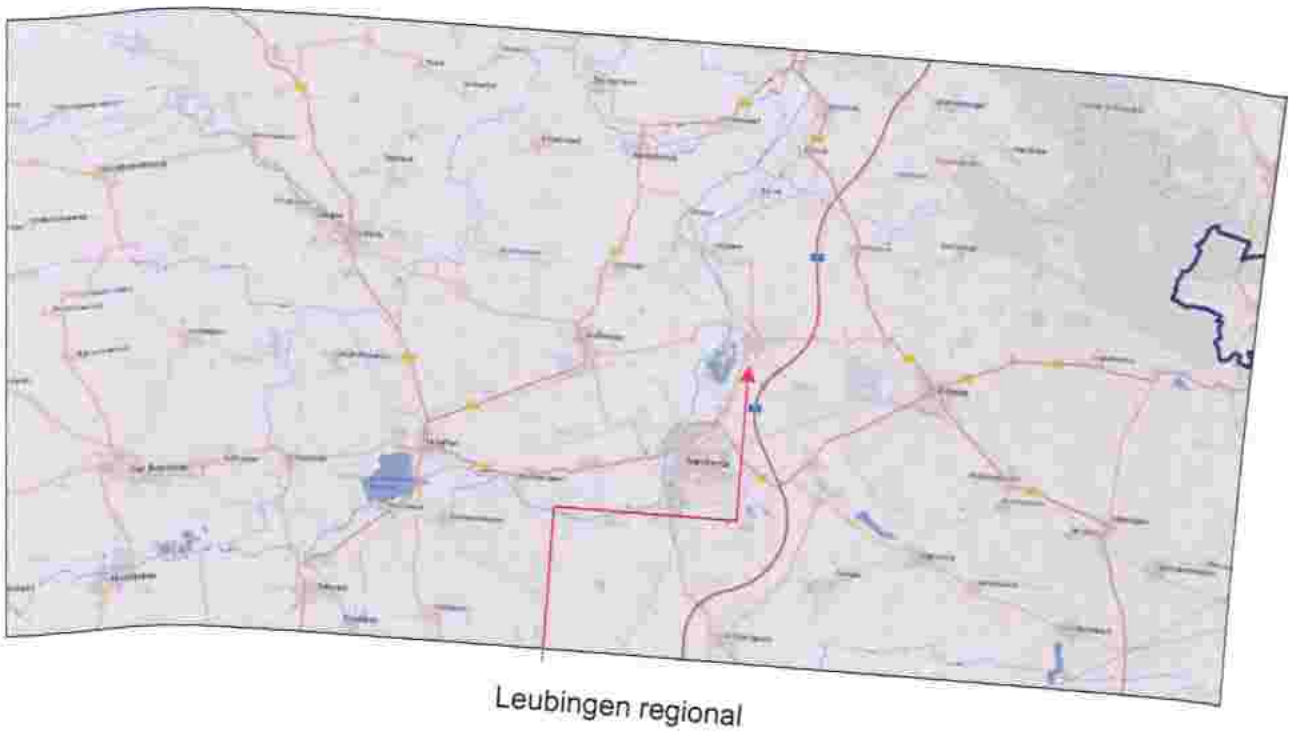
Flurstück 231/7

7. 7. Übersicht zur örtlichen und geographischen Lage

Quelle: Kartenauszug Geoproxy Thüringen (Nordausrichtung, nicht maßstabsgerecht)



Areal des Bewertungsgrundstücks im Ort



Leubingen regional