

Sachverständigenbüro

Von der IHK Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten

über den Verkehrswert des bebauten Grundstückes



Triptiser Straße 1 in Neustadt / Orla

Schleiz, 15. Dezember 2023

Ausfertigung:

Gliederung

1. Allgemeine Angaben
2. Grundstücksbeschreibung
3. Gebäudebeschreibung
4. Grundsätze und Verfahren zur Feststellung des Verkehrswertes
5. Bodenwertermittlung
6. Ertragswertberechnung
7. Marktanpassung des Ertragswertes
8. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
9. Verkehrswertableitung und Vergleich
10. Verkehrswertfeststellung

Fotos siehe Anlage 1

Landkartenausschnitt siehe Anlage 2

Lageplan Maßstab unmaßstäblich: siehe Anlage 3

^{*)} Katasterkarte: Diese wurde dem Unterzeichner vom Auftraggeber für die Verwendung im Gutachten zur Verfügung gestellt

Das Gutachten umfasst 24 Seiten sowie 7 Seiten Anlagen. (hier gekürzt...)

Schleiz, 15. Dezember 2023

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

(gem. § 194 Baugesetzbuch)

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber: Amtsgericht Rudolstadt
 Marktstraße 54 AZ.: K 48/23
 07407 Rudolstadt

Grundstücksanschrift: **Wohnung Nr. 6.1 – 6.5 im DG**
Triptiser Straße 1
07806 Neustadt/Orla

Grundbuchamt	Amtsgericht Pößneck	
Grundbuch von	Neustadt	Blatt 2668, Wohnungsgrundbuch
Gemarkung	Neustadt	
Flur	11	
Nr. des Flurstückes	1467/4	
Flurstücksgröße	1.626 m²	

→ 1205/10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan bez. mit Nr. 6.1 bis 6.5, im DG links, Sondernutzungsrecht an Nr. 0.6 bez. Kellerraum, Sondernutzungsregelung bezüglich PKW-Stellplatz sowie Carport

Auftrag vom: 28. August 2023
Auftragnehmer: Sachverständigenbüro.....

**Zweck der Gutachten-
 erstellung:** Feststellung des Verkehrswertes für eine
 Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag = Qualitätstichtag:	27. September 2023
Verkehrswert:	28.600,00 €

Tag der Ortsbesichtigung: 27. September 2023

Teilnehmer am Ortstermin: Herr. Zwangsverwalter
 Herr } Sachverstän-
 Frau } digenbüro

Bei der Ausarbeitung des Gutachtens hat mitgewirkt: Frau

(Ortsbesichtigung, Auswertung Aufmaß, Bearbeitung der Fotodokumentation, Informations-
 einholung, Zuarbeit)

1.1 Wertermittlungsgrundlagen

- Baugesetzbuch BauGB (17.05.1990, I 1990, S. 926) und nachfolgende Ergänzungen
- ImmoWertV 2021
- Bodenrichtwerte, Immobilienmarktberichte und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten des Gutachterausschusses
- BauNVO
- Preisindex Stat. Bundesamt
- Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) sowie Wohnflächenverordnung WoFIV
- Mietrechtliche Vorschriften und Gesetze
- Bewertungshandbücher von Kleiber/Simon/Weyers
- Immobiliendatenbank des IVD www.ivd.de
- Geoportale und Bodenrichtwertinformationssystem Thüringen www.geoproxy.geoportale-th.de
- offizielle Veröffentlichungen der Gemeinde, statistische Erhebungen im Internet

➤ dazu vorgelegte Unterlagen des Auftraggebers und Angaben vor Ort

Anmerkung:

Es erfolgten vom Unterzeichner keine Bodenuntersuchungen. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungs- und bodenschatzfreie Bodenverhältnisse ohne negative Grundwassereinflüsse und Bodendenkmäler unterstellt. Das Bewertungsgrundstück liegt nicht in einem Radonvorsorgegebiet.

In das Altlastenverzeichnis wurde nicht eingesehen. Diesbezügliche Auffälligkeiten waren augenscheinlich nicht feststellbar und auch lt. Auskunft nicht vorhanden. Das Bewertungsgrundstück wird entsprechend der Besichtigung und den vorgelegten Katasterplänen in den eingezeichneten Flurstücksgrenzen bewertet. Es wird von der Richtigkeit der gezeigten Grenzen und/oder Einfriedungen ausgegangen. Eine vermessungstechnische Überprüfung ist nicht Bestandteil der Wertermittlung.

Feststellungen zum Objekt wurden darüber hinaus durch Inaugenscheinnahme getroffen, auftragsgemäß erfolgten keine Baustoff- und Baukonstruktionsüberprüfungen, ebenso keine fachtechnischen Untersuchungen etwaiger Baumängel oder Bauschäden

Dem Auftraggeber sind keine nicht sichtbaren, verdeckten Mängel oder Bauschäden (evtl. auch Hausschwamm- und Nagekäferbefall) bekannt, die an den Gebäuden bestehen oder bestanden. Der Sachverständige sollte diesbezügliche Untersuchungen nicht anstellen. Eine Beurteilung/Untersuchung auf evtl. bauliche Schadstoffe ist nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage und Eigenschaften des Bewertungsobjektes

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung mit rd. 50 m² Wohnfläche, gelegen im DG eines zweigeschossigen Wohnhauses mit insgesamt 6 Wohneinheiten. Der Wohnung ist ein Kellerraum und ein Carport-Stellplatz im Hof zugeordnet. Ein großer Garten ist gemeinschaftlich zu nutzen. Am Stichtag steht die 2-Raum-Wohnung leer. Das Grundstück befindet sich im östlichen Stadtgebiet von Neustadt an der Orla.

Zur Stadt Neustadt an der Orla:

Bundesland:	Thüringen
Landkreis:	Saale-Orla-Kreis
Einwohnerzahl:	9.022 (Stand 31.12.2021)
demographische Entwicklung:	sinkende und alternde Bevölkerungsentwicklung, 2018 Anstieg durch Eingemeindungen
Schulen im Ort:	vorhanden, Grund- und Regelschule, Gymnasium
Kindergärten im Ort:	vorhanden
Einkaufsmöglichkeiten/Dienstleistungen:	vorhanden
medizin. Einrichtungen im Ort:	vorhanden, Arztpraxen, Apotheken
öffentliche Nahverkehrsmittel:	Busanschluss vorhanden, Busbahnhof schräg gegenüber
Bahnanschluss:	vorhanden (regional), Bahnhof ca. 200 m

Entfernung zu wesentlichen Städten und Verkehrsknotenpunkten:

- zur Bundesstraße B 281 ca. 1,1 km
- zur Autobahn A 9 Berlin-München, AS Triptis ca. 9 km
- nach Pößneck ca. 13 km
- nach Jena ca. 33 km
- nach Gera ca. 36 km
- nach Erfurt ca. 75 km

Es ist festzustellen, dass Neustadt/Orla in einem Gebiet durchschnittlich bis gut entwickelter Infrastruktur liegt.

Zum Bewertungsgrundstück:

Die Entfernung zum Zentrum beträgt ca. 600 m, Einkaufsmärkte (täglicher Bedarf) befinden sich direkt auf dem Nachbargrundstück.

Belastung durch Straßenverkehr:	erhöht, die angrenzende Triptiser Straße ist zeitweise stark befahren
sonstige Belastungen:	vermutlich von benachbarten Gewerben zeitweise: Autohaus/Werkstatt und Einkaufsmärkte (Lebensmittel, Drogerie, Haushaltswaren), hier auch die an der zum Grundstück orientierten Gebäuderückseite vorhandene Haustechnik hörbar; zeitweise Zugverkehr, vor allem 1 x täglich Güterverkehr
Standplätze auf dem Grundstück:	vorhanden, 6 Carport-Stellplätze, davon ist 1 Stellplatz für die Bewertungswohnung, einzelne weitere im Freien möglich – werden von den Mietern nach Absprache genutzt
Parkmöglichkeiten im Umfeld:	kaum möglich
Art der angrenzenden Bebauung in der Straße bzw. Ortsteil:	vorwiegend gewerbliche Nutzungen (Handel, Handwerk) und Wohnnutzungen, meist als freistehende Bebauungen, unweit auch Reihenbebauungen, außerdem katholische Kirche mit Pfarramt, Gelände Busbahnhof mit Grünfläche und Bahnhof
Wohnlage:	durchschnittlich

2.2 Gestalt und Form (siehe auch Lageplan Anlage 3)

topographische Grundstückslage	in nördliche Richtung nur leicht fallend, auf dem Grundstück z.T. eingeebnet, mit Stützmauern und kleinen Böschungen ausgeglichen
Form des Grundstückes	langgestreckt, schmal
mittlere Tiefe:	ca. 105 m
Straßenfrontlänge:	„Triptiser Straße“ im Süden ca. 21 m
Grenzverhältnisse:	Grenzbebauung ist nach Katasterkarte nur lokal vorhanden, das Wohngebäude und der Carport sind aber sehr grenznah errichtet; es besteht aber Grenzbebauung des westlichen Nachbarn; Einfriedungen aus Zäunen, Hecken und Mauern sind vorhanden

2.3 Erschließungszustand

Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen.

Versorgungsleitungen für Wasser:	vorhanden
eine eigene Brunnenversorgung:	nicht vorhanden
Abwasserleitungen ins örtl. Netz:	vorhanden
eigene Klärgrube:	nicht vorhanden
Lichtstrom:	vorhanden
Fernseh-/Telefonanschluss:	vorhanden
Erdgasanschluss:	vorhanden

Die Straße am Grundstück ist eine gut ausgebaute Ortsstraße mit Asphaltbelag. Gehwege sind zweiseitig vorhanden. Es besteht ein/e direkte/r Zufahrt/Zugang. Erschließungsbeiträge nach den kommunalen Abgabengesetzen sind mittelfristig nicht zu erwarten.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchliche Eintragungen

Ein Grundbuchauszug konnte vorgelegt werden.

In Abt. II des Grundbuchs sind bis auf den Vermerk der Anordnung der Zwangsversteigerung (AG Rudolstadt, AZ: K 48/23; Ersuchen vom 26.05.2023; eingetragen am 07.06.2023) keine Belastungen eingetragen.

In Abt. III des Grundbuchs sind Belastungen eingetragen. Diese sind bei der Verkehrswertermittlung nicht wertrelevant und gegebenenfalls zusätzlich zum Gutachten zu beachten.

Bestehende weitere wertrelevante Rechte und Belastungen sind nicht bekannt, diese sollen auftragsgemäß in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt werden.

Bauplanungsrechtliche Einstufungen

Bebauungsplan: ist für das betreffende Gebiet nicht vorhanden

Flächennutzungsplan: ist vorhanden

Einstufung der baulichen Nutzung lt. FNP in gemischte Baufläche

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um baureifes Land im Innenbereich.

Die Bebauung richtet sich nach § 34 des BauGB.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:	sind nicht geplant
Denkmalschutz:	nicht zutreffend
Wasser-/Naturschutzgebiet:	nicht zutreffend

Das Gutachten geht von der Rechtmäßigkeit der Bebauung aus.

Diese Angaben erfolgten an Hand der Veröffentlichungen der Gemeinde zur Bauleitplanung im Internet sowie Geoportal Thüringen.

Es wird unterstellt, dass weitere Belastungen bzw. Rechte (auch Baulasten) für das Grundstück nicht bestehen. Der Sachverständige sollte zu 2.4 keine weiteren Überprüfungen durchführen.

3. Gebäudebeschreibungen

3.1 Zu bewertende Gebäude und bauliche Anlagen

Folgende Gebäude und bauliche Anlagen sind auftragsgemäß zu bewerten:

- Wohnhaus, zweigeschossig, Teilbereich dreigeschossig, ausgebautes Dachgeschoss, unterkellert
- Carport, eingeschossig
- Außenanlagen mit Geräteschuppen
- hiervon ein MEA von 1205/10.000, verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung Nr. 6.1 bis 6.5,
- Sondernutzungsrecht Kellerraum 0.6,
- Sondernutzungsregelung Carport – hier Nr. 6

3.2 Baubeschreibung der einzelnen Gebäude und Einschätzung des Erhaltungszustandes

Vorbemerkungen gekürzt – vollständig im schriftlichen Gutachten

In diesem Wertermittlungsgutachten werden

Zu den Angaben zur Bauweise, Ausstattung, Nutzung und zum Bauzustand vergleiche auch Anlage 1 – Fotodokumentation

3.2.1 Wohnhaus mit Wohnung Nr. 6

Baujahr: geschätzt um 1900, umfangreiche Sanierungsmaßnahmen lt. Angabe vor Ort um 1994/95 - 1998

Gegenwärtige Nutzungen

Kellergeschoss (KG)	Abstellräume der einzelnen Wohnungen mit Kellerraum Nr. 0.6, gemeinschaftlicher Fahrradraum, 1 Kellerraum als Gemeinschaftseigentum – vermietet, Heizungsraum
Erdgeschoss (EG)	Hausflur, Treppenhaus, 2 Wohneinheiten
Obergeschoss (OG)	Treppenhaus, 2 Wohneinheiten
Dachgeschoss (DG)	Treppenhaus, 2 Wohneinheiten mit Wohnung Nr. 6 (links), diese mit Flur, Wohnraum, kleiner Wohnraum, Küche, Bad
Spitzboden (SB)	nicht ausgebauter Bodenraum, als Abstellbereich genutzt

Bauweise des Gebäudes und dessen baulicher Zustand

Bauart/-stil:	traditioneller Baustil, Gründerzeit
Konstruktionsart:	Massivbau, evtl. z.T. auch Holzfachwerkbau
Fundamente:	nicht prüfbar, vermutlich Bruchsteine
horiz. u. vert. Sperrungen:	augenscheinlich lokal nicht funktionstüchtig, nachträglich im Keller Mauertrockenlegung durch elektrophysikalisches Verfahren
Umfassungswände:	Mauerwerk, vermutlich zweischalig, Innenschale als Fachwerk ist nicht auszuschließen, lt. Angabe treten im Außenwandbereich „Wetterecke“ immer wieder Feuchtigkeitsprobleme im EG auf, vermutlich auch im KG noch aufsteigende Feuchtigkeit

Sockel/Fassade:	Sichtmauerwerk, bauzeittypische Zierelemente und Gestaltung durch unterschiedliche Ziegelfarben, lokal mit Abplatzungen, Beschädigungen
Schornsteine:	aus Mauerwerk, vermutlich verrohrt für Abgas Heizkessel, mehrere Züge sind bis unter Dach abgetragen
Innenwände:	Mauerwerk, Trockenbauwände, in Wohnung 6 auch Stützen der Dachkonstruktion
Wärmedämmung:	rechnerisch nicht geprüft, Energiepass nicht vorliegend, entspricht augenscheinlich z.T. nicht heutigen Anforderungen

Kellerdecke:	Massivdecke, Ziegelgewölbe, in Stahlträger
Geschoßdecken:	Holzbalkendecken, Dämmung der DG-Decke zu SB verbesserungsbedürftig, Maßnahme geplant
Fußböden in den Geschossen:	im Keller Terrazzoplatten, in den Abstellräumen Ziegelpflaster, im SB Dielung, im Hausflur Steinzeug, in Wohnung 6 Textilbelag - verbraucht, im Bad Keramikplatten, aufgewölbt und gerissen im Eckbereich, lokal starke Rissbildung, Küche gefliest, sehr breite Fugen im Eckbereich, vermutlich vormals gerissen
Kellertreppe:	Massivtreppe
Geschoßtreppe:	im EG breite Massivtreppe, Granit, Holzhandlauf, dann Holztreppe, mit Holzgeländer, farbig behandelt, Stufen vormals mit Farbanstrich, jetzt abgenutzt, zum Spitzboden einfache Holzstiege
Außentreppe:	ohne, nur leichte Schrägrampe zum Kellereingang
Innenausbau:	im KG Wände/Decke vormals geputzt, ausgeweißt, aufsteigende Feuchtigkeit mit Putzschäden, im Treppenhaus Strukturputz, lokal Risse, im Eingangsbereich umfangreiche Putzschäden, aufsteigende Feuchtigkeit → Instandsetzung geplant, in Wohnung 6 Raufaser, farbige Anstriche, Wand-/Deckenverkleidung aus Gipskartonplatten, lokal Wand noch aufgebrochen (dahinterliegende Installationsleitungen), lokal Risse, stellenweise Farbunterschiede – mangelhafte Renovierung, evtl. auch vormalige Feuchterückstände, Bad gefliest – lokal alte Bohrlöcher

Fenster:	Wärmedämmfenster, Rahmen aus Kunststoff, im KG Holzfenster, z.T. vergittert, in Wohnung 6 Dachflächenfenster, mit Holzrahmen, diese mit großen Feuchterückständen, Kondenswasserbildung, mittelfristige Reparatur bzw. Erneuerungen erforderlich, mit Jalousien (innen)
Türen:	verglaste Haustür, vermutlich Metallrahmen, mit Briefkasten, im KG aus Holz, Holzlatten und Spanplatten, in Wohnung 6 Innentüren Röhrenspantüren, furniert, klemmt im Bad, sonst noch nutzbar, aber leichte Beschädigungen,

	Wohnungseingangstür entspricht nicht heutigen Dämm- und Sicherheitsstandards
Tore:	ohne
Heizung:	Warmwasserpumpenheizung, Erdgasfeuerung, Einbau ca. Mitte bis Ende 1990er Jahre, Energieklasse C, mit Warmwasseraufbereitung, in Wohnung 6 Plattenheizkörper, mit Thermostaten, Heizkörper z.T. vergilbt, noch nutzbar
Sanitäre Anlagen:	Zu- und Abwasserleitungen, Bad in Wohnung 6 mit Waschbecken, WC, Wanne, Waschmaschinenanschluss, zentrale Warmwasseraufbereitung, Standard entspricht augenscheinlich Sanierungszeitpunkt Mitte/Ende 1990er Jahre
Elektroanlage:	elektr. Lichtstrom vorhanden, Leitungen sind in der Wohnung 6 unter Putz verlegt, Fernseh-/Telefonanschluss, Klingelanlage (Türöffner mit Sprechanlage), lokal kleine Mängel/Schäden, z.B. fehlende Abdeckung
Dachkonstruktion:	steiles Walm- und z.T. Zeltdach (turmartiger Gebäudeteil), Holzkonstruktion, zimmermannsmäßiger Abbund
Dacheindeckung:	Kunstschiefer, augenscheinlich noch regendicht, stellenweise aber stark bemoost
Dachrinnen/Fallrohre:	vorhanden, augenscheinlich funktionsfähig
Grundrissgestaltung:	Wohnung Nr. 6 teilweise unzweckmäßig, durch unregelmäßige Raumgrundrisse und Stützen (Nischen und Ecken), Haupt-Wohnraum als Durchgangszimmer (1 gefangener Raum), großer Anteil Dachschrägen
Raumhöhen:	durchschnittlich
Belichtung/Besonnung:	ausreichend (in Wohnung 6 aber nur Dachflächenfenster)

Allgemeiner baulicher Zustand

Das Wohngebäude befindet sich in einem dem Baujahr und der Sanierung (überwiegend ca. 1994 – 1997) nutzbaren Bauzustand. Die Ausstattung weist damit aber teilweise bereits einen älteren Standard auf bzw. entspricht dieser nicht mehr heutigen Maßgaben, z.B. energetisch. Lokal sind kleinere Schäden und Mängel vorhanden, z.B. lokale Putzschäden und aufsteigende Feuchtigkeit im KG – EG, Beschädigungen an der Fassade. Laut WEG-Verwalter sind einzelne Maßnahmen geplant, z.B. Ausbesserungen im Hausflur, Dämmung der DG-Decke. Die Bewertungswohnung entspricht augenscheinlich noch überwiegend dem zur Sanierung hergestellten Standard. Lokale Schäden und Abnutzungen sind feststellbar, z.B. starke Rissbildungen, aufgeschüsselte Fuß-

böden, lokal beschädigte Verkleidung, verbrauchte Fenster, kleine Mängel an den Installationen und den Malerarbeiten. Vor einer Neuvermietung sind Instandsetzungen erforderlich.

3.2.2 Carport

Baujahr: nicht bekannt, geschätzt um 2000

Gegenwärtige Nutzungen

Erdgeschoss (EG)	6 Stellplätze → hiervon ist 1 Stellplatz der Bewertungswohnung zugeordnet (Nr. 6)
------------------	---

Bauweise des Gebäudes und dessen baulicher Zustand

Konstruktionsart:	einfache Holzkonstruktion
Fundamente:	nicht prüfbar, evtl. Einzelfundamente aus Beton
Umfassungswände:	Holzstützen, teilweise mit Schräghölzern als Aussteifung, umseitig offen, vormals vermutlich mit Holzschutzmittel behandelt, z.T. verwittert
Innenwände:	Holzstützen
Geschoßdecken:	ohne
Fußböden in den Geschossen:	Betongitterplatten (wie Hof)
Innenausbau:	ohne
Fenster/Türen/Tore:	ohne
Heizung/Sanitäre Anlagen/Elektroanlage:	ohne
Dachkonstruktion:	flaches Pultdach, Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Trapezblech, augenscheinlich regendicht
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig für PKW bis mittlere Größe
Höhe:	ausreichend für PKW bis mittlere Größe
Belichtung/Besonnung:	ausreichend

Allgemeiner baulicher Zustand

Der Carport ist nutzbar. Größere Schäden und Mängel sind nicht erkennbar.

3.3 Außenanlagen

- Ver- und Entsorgungsleitungen
 - Befestigung Zugang zum Haus mit Betonpflaster, Zufahrt/Hof Betongitterplatten, mit Absenkungen, lt. Angabe felsiger Untergrund, unzureichende Gründung, Betonborde, Stützmauer zum westlichen Nachbarn Naturstein (mit Setzungen), zwischen Hof und Garten Stützmauer, Ziegel-Mauerwerk, z.T. Betonelemente, mit Setzungen, Putzschäden
 - Vorgarten mit Stahlzaun, Hecke, einzelne Anpflanzungen; im hinteren Garten verschiedene Sträucher, große Fichten, Kiefer, Lebensbäume, Grasflächen, Obstbäume, verschiedene mieter eigene Anlagen, teilweise etwas ungepflegt
 - Maschendrahtzäune, Stahltore zur Straße – leicht rostig und zum Garten
 - Geräteschuppen für gemeinschaftliche Nutzung
- gemeinschaftliche Hof- und Gartennutzung, Nutzung nach Absprache

4. Grundsätze und Verfahren zur Feststellung des Verkehrswertes

4.1 Definition des Verkehrswertes lt. § 194 BauGB

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

Der Sachverständige ermittelt den Verkehrswert nach dieser gesetzlichen Vorgabe.

4.2 Wertermittlungsverfahren

....gekürzt – vollständig im schriftlichen Gutachten

4.3 Auswahl des Bewertungsverfahrens für das vorliegende Grundstück

Für die Eigentumswohnung wird der Verkehrswert auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens berechnet, da der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Immobilienmarkt im Vordergrund steht.

Auf die Ermittlung des Sachwertes der Bewertungseinheit wird an dieser Stelle verzichtet. Eine Vergleichbarkeit von dem rein technischen Substanzwert zu dem erforderlichen rein wirtschaftlichen Nutzwert kann im Bewertungsfall von vornherein ausgeschlossen werden. Insofern ist hier eine unterstützende Komponente des Sachwertes zur Verkehrswertbildung nicht vorhanden.

5. Bodenwertermittlung

5.1 Vorbemerkungen

....gekürzt – vollständig im schriftlichen Gutachten

5.2 Nutzungsmöglichkeiten und Bodenqualität

Für das zu bewertende Grundstück ergeben sich folgende Nutzungsbereiche und Qualitätseinstufungen:

- baureifes Land

Definition

Baureifes Land

Lt. § 3 (4) ImmoWertV 2021: „Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.“

Maß der baulichen Nutzung

Auf die Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung lt. BauNVO wird hier verzichtet. Als vergleichendes Merkmal für die Bodenbewertung wird die GFZ/GRZ bzw. WGFZ hier nicht benötigt. Entsprechend der vorhandenen baulichen Auslastung des Grundstückes wäre bei Einhaltung aller baurechtlichen Vorschriften eine weitere Bebauung noch möglich.

Aus dieser Einschätzung ist kein Baurecht abzuleiten. Vor jeder Planung sind Bauvoranfragen bei der unteren Bauaufsicht einzuholen.

5.3 Berechnung

Für den Bereich des Flurstückes 1467/4 wird lt. Bodenrichtwertinformationssystem des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet des Saale-Holzland-Kreises, Saale-Orla-Kreises und Stadt Jena (Stichtag 01.01.2022) ein Bodenrichtwert von 30,00 €/m² lt. Richtwertzone 32 40 06 bei folgenden Richtwertgrößen vorgeschlagen:

- | | |
|------------------------------|--|
| ➤ Entwicklungszustand | baureifes Land |
| ➤ abgabenrechtlicher Zustand | erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG |
| ➤ Nutzungsart | Mischgebiet |

Dieser Richtwert ist auf die örtlichen Verhältnisse des Bewertungsgrundstückes und die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag anzupassen.

Vergleich zwischen		geschätzte Zu- u. Abschläge
Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	
baureifes Land	zutreffend	---
erschlossen, beitragsfrei	zutreffend	---
Mischgebiet	nach Umgebung und Einstufung im FNP zutreffend, innerhalb der Zone noch durchschnittliche Lage – ein Großteil der Grundstücke liegt direkt an der Hauptstraße und in unmittelbarer Nähe zu gewerblichen Nutzungen	---
weitere Eigenschaften	langgestreckte, relativ schmale Gestalt	- 3 %
	Gesamt	- 3 %

Daraus ableitend schätze ich folgenden Bodenwert für das zu bewertende Grundstück:

$$30,00 \text{ €/m}^2 \times 0,97 = 29,10 \text{ €/m}^2$$

$$29,10 \text{ €/m}^2 \times 1.626 \text{ m}^2 = 47.316,60 \text{ €} \quad \text{rd. } \mathbf{47.320,00 \text{ €}}$$

Davon entfallen auf den zu bewertenden MEA (Wohnung 6):

$$47.320,00 \text{ €} \times 1.205/10.000 = 5.702,06 \text{ €}$$

Bodenwert für den zu bewertenden MEA (Wohnung 6) rd. 5.700,00 €

6. Ertragswertberechnung

6.1 Definitionen lt. Wertermittlungsvorschriften

...gekürzt – vollständig im schriftlichen Gutachten

⇒ Ertragsverhältnisse

...gekürzt – vollständig im schriftlichen Gutachten

⇒ Rohertrag

...gekürzt – vollständig im schriftlichen Gutachten