

Diplom-Ingenieur

Andreas Anschütz

von der Industrie- und Handelskammer Südthüringen
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für das Bestellungsgebiet Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Sachverständiger für Schäden an Gebäuden (EIPOS)

Meininger Straße 119
98529 Suhl

Telefon +49 (0) 3681 305506

Fax +49 (0) 3681 721917

Mobil +49 (0) 176 67330014

a.anschuetz@lupotech.de



Verkehrswertgutachten

(i. S. d. § 194 BauGB, in Anlehnung an ImmoWertV)

für das Objekt

**Wohngrundstück mit Zweifamilienhaus (177,69 m² Wohnfläche)
und Nebengebäude (Doppelgarage)**

Neustädter Straße 13 in 98667 Schönbrunn

Gemarkung Unterneubrunn, Flurstück 22/5

AZ: K 44/18 - XXX ./ XXX -

Amtsgericht Sonneberg



**Der Verkehrswert für das Grundstück wurde zum Wertermittlungstichtag
11.03.2020 ermittelt mit: 39.000,00 EUR**

Qualitätsstichtag:	11.03.2020
Ergebniszusammenfassung:	Seite 36
abgeschlossen am:	22.05.2020
Ausfertigung:	3 / 3

	Inhaltsübersicht	Seite
1	Allgemeine Angaben und Gegenstand der Wertermittlung	4, 5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage	6
2.2	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	7
2.2.1	Bodenbeschaffenheit	7
2.2.2	Grundstücksgestalt	8
2.2.3	Erschließungszustand	8
2.2.4	Grenzverhältnisse	9
2.3	Rechtliche Gegebenheiten	9
2.3.1	Baurechtlicher Zustand und Nutzung	9
2.3.2	Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	10
2.3.3	Abgabenrechtlicher Zustand	11
3	Beschreibung der Bebauung	12
3.1	Gebäudebestand und Art der Bebauung (Kurzbeschreibung)	12
3.2	Raumaufteilung und Funktion	12
3.3	Bauweise und Gebäudeausstattung	13
3.3.1	Zweifamilienhaus	13
3.3.2	Nebengebäude (Garage)	17
3.4	Beurteilung der Grundrissgestaltung / funktionelle Gegebenheiten	18
3.4.1	Zweifamilienhaus	18
3.4.2	Nebengebäude (Garage)	19
3.5	Baulicher Zustand	19
3.5.1	Zweifamilienhaus	19
3.5.2	Nebengebäude (Garage)	22
4	Wertermittlung	23
4.1	Bodenwertermittlung	23
4.2	Grundstückssachwert	24
4.2.1	Ermittlung der Bruttogrundfläche	24
4.2.2	Gebäudeherstellungskosten / Normalherstellungskosten	25
4.2.3	Gebäudeherstellungswert zum Wertermittlungsstichtag	26
4.2.4	Restnutzungsdauer	27
4.2.5	Alterswertminderung	28
4.2.6	Besondere Bauteile und Einrichtungen	29

4.2.7	Wert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	29
4.2.8	Marktanpassung (gem. §§ 8 und 14 ImmoWertV)	29
4.2.9	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (gem. § 8 ImmoWertV)	30
4.2.9.1	Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden	30
4.2.9.2	Funktionelle und individuelle Eigenschaften	32
4.2.10	Sachwertermittlung (gem. §§ 21 – 23 ImmoWertV)	33
4.3	Grundstücksertragswert	34
4.3.1	Wohnflächen	34
4.3.2	Ertragswertermittlung (gem. §§ 17 – 20 ImmoWertV, allg. Ertragswertverfahren)	35
5	Ergebniszusammenfassung und Verkehrswert	36
6	Schlussbemerkungen	37

Anlagen

- Fotoaufnahmen vom Tag der Besichtigung
- Bauzeichnungen (Zweifamilienhaus: Grundrisse Keller-, Erd-, Ober-, Dachgeschoss und Schnitt sowie Nebengebäude: Geschoss, Schnitt; Unterlagen der Eigentümer)
- Auszug aus der Liegenschaftskarte M 1 : 500
- Luftaufnahme mit unterlegter Katasterparzelle M 1 : ca. 500
- Ortsplanauszug M 1 : ca. 10.000
- Landkartenausschnitt M 1 : 50.000
- Landkartenausschnitt M 1 : 250.000
- Ablichtung des Grundbuchauszugs
- Baulastenauskunft
- Denkmalauskunft
- Flurbereinigungsauskunft
- Auszug Statistische Erhebung Bevölkerung der Gemeinde Schleusegrund, Thüringer Landesamt für Statistik

Diplom-Ingenieur

Andreas Anschütz

von der Industrie- und Handelskammer Südthüringen
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für das Bestellungsgebiet Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Sachverständiger für Schäden an Gebäuden (EIPOS)

Meininger Straße 119
98529 Suhl

Telefon +49 (0) 3681 305506

Fax +49 (0) 3681 721917

Mobil +49 (0) 176 67330014

a.anschuetz@lupotech.de



Verkehrswertgutachten

(i. S. d. § 194 BauGB, in Anlehnung an ImmoWertV)

für das Objekt	: Wohngrundstück mit Zweifamilienhaus (177,69 m² Wohnfläche) und Nebenge- bäude (Doppelgarage, 29,50 m² Nutzfläche)
Ort	: 98667 Schönbrunn
Straße und Hausnummer	: Neustädter Straße 13
Auftraggeber	: Amtsgericht Sonneberg Abt. Zwangsversteigerungen Untere Marktstraße 2 96515 Sonneberg
Aktenzeichen	: K 44/18 – XXX ./ . XXX -
lt. Auftragsschreiben vom	: 17.10.2019
lt. Beschluss vom	: 15.10.2019
Wertermittlungstichtag (Zeitpunkt der Wertverhältnisse)	: 11.03.2020
Qualitätsstichtag (Zeitpunkt der Qualitätsfeststellung)	: 11.03.2020
Ortsbesichtigung	: am 11.03.2020 im Beisein von - Frau XXX XXX - Frau XXX XXX
abgeschlossen am	: 22.05.2020
Ausfertigung	: 3 / 3

Dieses Gutachten umfasst 38 Seiten
zuzüglich der Anlagen.

1 Allgemeine Angaben und Gegenstand der Wertermittlung

Grundbuch	: - Grundbuchamt beim Amtsgericht Hild- burghausen - Grundbuch von Unterneubrunn
. Blatt	: 649
. Bestandsverzeichnis lfd. Nr.	: 1
. Gemarkung	: Unterneubrunn
. Flur	: -
. Flurstück Nr.	: 22/5
. Grundstücksgröße	: 352 m²
. eingetragene Wirtschaftsart	: Gebäude- und Freifläche Wohnen
. Lage	: Neustädter Straße 13
. eingetragener Eigentümer	: Erben nach XXX XXX, geb. am XX.XX.1932 98667 Schönbrunn
. Eintragungen in Abt. II	: Abt. II belastet, vgl. 2.3.2
Auftrag und Zweck der Gutachtenerstellung	: Verkehrswertermittlung zur Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Gegenstand der Wertermittlung	: Gegenstand der Wertermittlung ist der Grund und Boden des bezeichneten Grundstücks einschließlich der aufstehenden Bebauung so- wie der Außenanlagen und sonstigen Anlagen unter Berücksichtigung der damit verbunde- nen rechtlichen Gegebenheiten.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Gebietslage

- . **Bundesland** : Thüringen
- . **Region** : Südthüringen
- . **Landkreis** : Hildburghausen
- . **Gemeinde und Einwohnerzahl** : Schleusegrund, ca. 2.800 Einwohner
- . **Ortsteil** : Schönbrunn, ca. 1.400 Einwohner
- . **demografische Entwicklung** : rückläufige Bevölkerungsentwicklung mit steigender Tendenz des Altersdurchschnittes lt. Ausweisung des Thüringer Landesamtes für Statistik (vgl. Anhang)

- Ortslage** : - Ortsteil Schönbrunn / Unterneubrunn
 - ca. 300 m östlich des Ortsteilkerns

- Verkehrslage** : - ca. 200 m zur Bushaltestelle
 - nächstliegender Bahnanschluss in Hildburghausen (ca. 15 km)
 - unmittelbare Lage an der L1137
 - ca. 12 km nach Schleusingen und zur Anschlussstelle der BAB A 73 (Suhl – Nürnberg)

- Lagequalität** : - mittlere Wohnlage
 - mäßige Geschäftslage

- Infrastruktur** : Wesentliche Einrichtungen der Infrastruktur, wie
 - Geschäfte des täglichen Bedarfs
 - Verbrauchermärkte
 - Schulen
 - Kindertagesstätte

- Ämter / Verwaltungseinrichtungen
 - Geldinstitutfiliale
 - Ärzte
 - Gastronomie-, Beherbergungs- und Freizeiteinrichtungen
befinden sich im Nahbereich bzw. im Gemeindegebiet.
- Umgebungsgrundstücke** : - überwiegend kleinsiedlungsähnliche Wohngrundstücke mit Einfamilienhausbebauung
- südseitig: Museum
- Himmelsrichtung / Orientierung** : - Grundstücks- und Bebauungslängsausrichtung von Südwest nach Nordost
- Straßenseite = Traufseite = Südostseite
- Beeinträchtigungen** : - beengte Grundstücks- und Verkehrsflächenverhältnisse
- Immissionen** : - durch Fahrzeugverkehr der unmittelbar angrenzenden Ortsdurchgangs- und -verbindungsstraße (L1137)

2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.2.1 Bodenbeschaffenheit

- Oberfläche** : - überwiegend überbaut
- Verkehrs- und Stellflächenbefestigungen aus Betonsteinpflaster im nordöstlichen Bereich
- teilweise Grünfläche (ohne Pflegezustand)
- Baugrund** : - augenscheinlich und nach Art und Umfang der realisierten Bebauung sowie bisheriger Standzeit: gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
- Hinweise auf erhöhten Bemessungswasserstand (Grundwasserstand)

**Altlasten / schädliche Boden-
veränderungen** : augenscheinlich, wahrnehmungsseitig und
nach Angaben der Eigentümer keine Hinweise
auf Belastungen mit Altablagerungen oder Bo-
den- bzw. Gebäudekontaminierungen durch
gesundheits- bzw. umweltgefährdende Stoffe

2.2.2 Grundstücksgestalt

Zuschnitt : - annähernd gleichseitige Dreieckform
- Grundstückstiefe: ca. 23 m
- Grundstücksbreite: ca. 31 m

Topographie : überwiegend nahezu eben bzw. ohne wesentli-
(Geländesituation) che Neigungen

Stellflächen : 2 Pkw-Stellplätze auf dem zu bewertenden
Grundstück vorhanden bzw. möglich

2.2.3 Erschließungszustand

Art der Straße : - Ortsdurchgangs- und -verbindungsstraße
(L1137) mit untergeordneter Erschließungs-
funktion
- Schwarzdecke, beidseitiger, asphaltierter
Gehweg
- mit Entwässerung und Beleuchtung

Höhenlage zur Straße : von der Straße leicht fallend

Straßenfrontlänge : ca. 31 m

Versorgungsleitungen : - Trinkwasser
- Elektroenergie
- Erdgas
- Telekom

Grundstücksentwässerung : Einleitung in Vorfluter über Kleinkläranlage
(nach Angaben der Eigentümerin)

2.2.4 Grenzverhältnisse : - Grenzabstände bzw. Abstandsflächen der
Bebauung des zu bewertenden Grundstücks
sind teilweise nicht gewahrt.
- westseitiger Grenzabstand lediglich ca. 1 m
- grenzständige Nebengebäudebebauung
- keine Hinweise auf Grenzüberbauung

2.3 Rechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Baurechtlicher Zustand und Nutzung

Qualitätszustand : baureifes Land, entsprechend § 5 Abs. 4
ImmoWertV nach öffentlich-rechtlichen Vor-
schriften und tatsächlichen Gegebenheiten
baulich nutzbar

**zulässige Nutzung / Planungs-
grundlagen** : - keine Lage im Geltungsbereich eines rechts-
kräftigen Bebauungsplanes (gemäß § 30 BauGB)
- kein Vorliegen eines Flächennutzungsplanes
- Gebiet nach § 34 BauGB (Vorhaben innerhalb
der im Zusammenhang bebauten Ortsteile)
- entsprechend Lage im Umfeld, regionaler und
städtebaulicher Situation: gemischte Bauflä-
che

tatsächliche Nutzung : - Das zu bewertende Grundstück ist mit einem
Zweifamilienhaus und einem Nebengebäude
(Doppelgarage) bebaut.
- Zum Wertermittlungstichtag liegt neben teil-
weisem Leerstand eine Eigennutzung zu Wohn-
zwecken vor.

Legalität : Das Vorliegen einer Baugenehmigung und gegebenenfalls die vollumfängliche Übereinstimmung der aufgeführten baulichen Anlagen bzw. erfolgten Teilsanierungsmaßnahmen mit der Baugenehmigung sowie mit bauordnungsrechtlichen Gegebenheiten wurden nicht überprüft.
Bei dieser Wertermittlung wird deshalb von der formellen und materiellen Legalität der baulichen Anlagen ausgegangen.

2.3.2 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

grundbuchlich gesicherte Belastungen : **Eintragungen in Abt. II:**
Zwangsversteigerungsvermerk,
in Bezug auf die konkrete Aufgabenstellung
ohne wertbeeinflussende Auswirkung

Baulasten : keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis
entsprechend schriftlicher Auskunft der
Bauaufsichtsbehörde beim Landratsamt
Hildburghausen

Denkmalschutz : keine Eintragungen im Denkmalsbuch
entsprechend schriftlicher Auskunft der Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Hildburghausen

Flurbereinigung : keine Einbeziehung in ein Flurbereinigungsverfahren
entsprechend schriftlicher Auskunft des Amtes für Landentwicklung und
Flurneuordnung Meiningen

nicht eingetragene Belastungen und Rechte : Sonstige, nicht eingetragene Belastungen
und Rechte sind nicht bekannt.

**Miet-, Pacht- und sonstige
Nutzungsverhältnisse**

- : - Das zu bewertende Grundstück wird nach Angaben der Eigentümerin zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzt.
- Diesbezügliche Rechtsverhältnisse liegen demnach nicht vor.

2.3.3 Abgabenrechtlicher Zustand

- Das vorhandene Erschließungsniveau ist, soweit die Erschließungsanlagen erstmalig bereits vor dem 03.10.1990 hergestellt waren, entsprechend § 242 Abs. 9 BauGB erschließungsbeitragsfrei.
- Nach Auskunft der Eigentümer bestehen keine rückständigen Zahlungen des kommunalen Erschließungsausbaus Wasser / Abwasser.
- Für das zu bewertende Grundstück wurden im Zuge von Straßenausbaumaßnahmen kommunale Erschließungsbeiträge erhoben.
Nach Auskunft der Eigentümer bestehen keine rückständigen Zahlungen.
- Zu sonstigen öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträgen und Gebühren liegen mir keine Informationen vor.
- Es wird im Rahmen der Wertermittlung deshalb davon ausgegangen, dass sonstige wertbeeinflussende Abgaben, Beiträge und Gebühren, falls entstanden, erhoben und beglichen sind.

3 Beschreibung der Bebauung

3.1 Gebäudebestand und Art der Bebauung (Kurzbeschreibung)

Bezeichnung	Merkmale
Zweifamilienhaus	- frei stehendes, teilunterkellertes, zweigeschossiges Fachwerkgebäude mit Satteldach und nicht ausgebautem Dachgeschoss - Baujahr: nicht bekannt, wahrscheinlich vor 1900 - Teilsanierung: 1993 - Wohnfläche: 177,69 m²
Nebengebäude (Doppelgarage)	- frei stehender, nicht unterkellertes, eingeschossiger Mauerwerksbau mit Pultdach - Baujahr: um 1970 - Nutzfläche: 29,50 m²

3.2 Raumaufteilung und Funktion

Wohn- und Geschäftshaus

Geschoss	Räume	Fläche*
Kellergeschoss (lichte Raumhöhe: ca. 1,97 m)	- Treppenhaus - Flur - 4 Kellerräume unterschiedlicher Größe	

Erdgeschoss (lichte Raumhöhe: ca. 2,84 ... 2,92 m)	- Eingangsflur (Südost)	9,43 m ²
	- Treppenhaus (Nordwest)	
	- Zimmer Straßenseite (Süd)	20,42 m ²
	- Zimmer Straßenseite (Ost)	20,21 m ²
	- Zimmer Hinterseite (Südwest)	8,95 m ²
	- Zimmer / Küche (Hinterseite Nordwest)	8,53 m ²
	- Zimmer Hinterseite (Nordost)	9,32 m ²
	- ehem. Waschküche (Hinterseite Nordwest)	6,79 m ²
	- WC (Hinterseite, Nordwest)	1,52 m ²

Geschoss	Räume	Fläche*
Obergeschoss (lichte Raumhöhe: ca. 2,95 ... 3,05 m)	- Treppenhaus (Nordwest)	
	- WC (Nordwest)	1,54 m ²
	- Wohnung, bestehend aus:	
	. Diele (Südost)	16,19 m ²
	. Wohnzimmer (Südwest, Südost)	20,21 m ²
	. Arbeitszimmer (Südost, Nordost)	20,21 m ²
	. Schlafzimmer (Südwest, Nordwest)	17,80 m ²
	. Küche (Nordwest)	7,51 m ²
	. Speisekammer (Nordwest)	2,32 m ²
	. Bad (Nordost)	6,74 m ²
Dachgeschoss	- Treppenhaus - überwiegend nicht ausgebauter Dachraum	

* Wohnflächenermittlung vgl. 4.3.1

3.3 Bauweise und Gebäudeausstattung

3.3.1 Zweifamilienhaus

Fundamente : Bruchstein- und Mauerwerk-Fundamente

Umfassungswände

. Kellergeschoss : Vollziegelmauerwerk

. übrige Geschosse : Holzfachwerk mit Schwemmsteinaus-mauerung

Innenwände

. Kellergeschoss : Vollziegelmauerwerk

. übrige Geschosse : Holzfachwerk mit Schwemmsteinaus-mauerung

- Bauwerksabdichtung** : - Lage, Art und Ausführung nicht feststellbar
- bauzeitbedingt wahrscheinlich nicht ausgeführt
- Drainage nach Angaben der Eigentümerin seit 1993 vorhanden, jedoch nicht funktionsfähig
- Decken**
- . **Kellerdecke** : Ziegelgewölbe zwischen Stahlträgern
- . **Geschossdecken** : Holzbalkendecken
- Treppen**
- . **zum Keller** : geradläufige Massivtreppe ohne Geländer bzw. Handlauf
- . **zum Ober- und Dachgeschoss** : - geradläufige, gegenläufige, eingestemmte Holztreppe mit Zwischenpodesten (aus Errichtungszeitraum)
- Holzgeländer mit Drechselstabfüllung
- Anstrichoberflächen
- Steigung: ca. 36°
- Laufbreite: ca. 94 cm
- Dachkonstruktion** : - Satteldach, Holzkonstruktion als zimmermannsmäßiger Abbund
- Dachhauptneigung: ca. 35°
- Dacheindeckung** : Tonfalzziegeleindeckung auf Lattung, Konterlattung und Unterspannbahn (um 1993)
- Dachentwässerung** : vorgehängte Halbrundrinnen und Fallrohre aus Zinkblech (um 1993)
- Fenster** : - überwiegend Holzverbundfenster, einflügelig, mit Oberlicht (um 1970)
- Erker Obergeschoss: Holzfenster mit Isolierverglasung (um 1995)

Türen

. Haustür

- : - zweiflüglige massive Holztür (aus Errichtungszeitraum)
- Massivholz-Kassettenfüllungen, Oberlicht
- straßenseitig mit entfernter Lackschicht

. Innentüren

- : - überwiegend Holzfüllungstüren aus Errichtungszeitraum
- mit Futter und Bekleidung
- Anstrichoberflächen

Heizung

- : - Warmwasser-Zentralheizung
- gasgefeuerter, wandhängender Wasser-umlaufheizer im Dachboden (ohne Funktionsfähigkeit)
- Kohleofen-Warmluftheizung
- Plattenheizkörperinstallation mit Thermostatventilen im Obergeschoss

Be- und Entwässerung

- : Kalt- und Warmwasserinstallation mit zugehöriger Entwässerungsinstallation (um 1993)

sanitäre Einrichtungen

- : - **Bad im Obergeschoss** (mittlerer Standard, 2016), mit:
 - . Einbaubadewanne, gefliest
 - . Waschbecken
 - . Waschmaschinenanschluss
- **WC für Wohnung Obergeschoss im Treppenhaus** (einfacher Standard, um 1980), mit:
 - . Stand-WC
 - . Waschbecken
- **WC für Erdgeschoss-Bereich im Treppenhaus** (einfacher Standard, um 1980), mit:
 - . Stand-WC
 - . Waschbecken

Elektroinstallation

- . Erdgeschoss** : - Elektro-Unterputzinstallation, überwiegend DDR-Standard (1960 – 1970)
 - zum Teil erneuert
- . Obergeschoss** : Elektro-Unterputzinstallation, mittlerer Standard (um 1993)
- . Treppenhaus** : Elektro-Unterputzinstallation, überwiegend DDR-Standard (1960 – 1970)

Fußböden

- . Keller** : Beton
- . Erdgeschoss** : - Aufbau:
 - . überwiegend Altdielung auf Lagerhölzern und Massivdecke
 - . zum Teil Massivfußboden- Oberbeläge:
 - . Linoleum-Altbeläge
 - . Kunststoff-Altbeläge
 - . Terrazzoplatten
 - . Steinzeugfliesen (aus Errichtungszeitraum, Eingangsflur)
 - . Fliesenbelag (Treppenhaus)
- . Obergeschoss** : - Aufbau:
 - überwiegend Dielung auf Holzbalkendecke- Oberbeläge:
 - . Laminat (um 2017)
 - . Kunststoff-Altbelag
 - . Textilbelag
 - . Fliesenbelag (Bad, um 2016)
- . Dachgeschoss / Spitzboden** : Abbretterung

Innenansichten

- : - überwiegend Lehm-Wand- und -Deckenputz Anstrich / Tapete
- teilweise Wandfliesenbelag im Bad (Obergeschoss)
- Profilholz-Deckenverkleidung (Küche, Obergeschoss)
- MDF-Paneel-Deckenverkleidung (Flur Erdgeschoss)

sonstige Einbauten : nicht vorhanden

Fassadenausbildung

- . Straßenseite, Giebelseite Nordost** : Sichtfachwerk mit verputzten Feldern und Anstrich sowie bauzeitentsprechende Gestaltungselemente (Ornamente, Ziergiebel)
- . Giebelseite Südwest** : Wärmedämmverbundsystem mit Strukturputzoberfläche (1993)
- . Hinterseite** : Verkleidung mit mittelformatigen Asbestbetonplatten (um 1980)
- . Sockel** : Putz bzw. Riemchenverblendung

3.3.2 Nebengebäude (Garage)

- Umfassungen** : Schwerbeton-Hohlblockmauerwerk, verputzt
- Innenwände** : nicht vorhanden
- Decken** : nicht vorhanden
- Dachkonstruktion** : Pultdach, Holzkonstruktion
- Dacheindeckung** : Bitumenpappe, besandet, auf Brettschalung
- Dachentwässerung** : vorgehängte Halbrundrinne und Fallrohr aus Zinkblech
- Fußböden** : Beton
- Fenster** : Holzeinfachfenster
- Türen** : - zweiflüglige, aufgedoppelte Leichtbau-Holzrahmentore
 - oberseitige Glasfüllung
 - Anstrichoberfläche

Elektroinstallation	: Elektro-Aufputzinstallation (DDR-Standard)
Be- und Entwässerung / sanitäre Einrichtungen	: nicht vorhanden
Heizung	: nicht vorhanden
Innenansichten	: Wand- und Deckenputz / Anstrich
Fassade	: - überwiegend unverputztes Hohlblockmauerwerk - sonst grober Spritzputz auf Mauerwerk

3.4 Beurteilung der Grundrissgestaltung / funktionelle Gegebenheiten

3.4.1 Zweifamilienhaus

Der ursprüngliche bauzeittypische Grundriss ist zum Teil durch Änderungen und Umnutzungen geprägt. Er ist im Wesentlichen auf eine Nutzung als Zweifamilienhaus ausgerichtet. Diese wird aus Sicht des Immobilienmarktes zum Wertermittlungstichtag nicht bzw. nur eingeschränkt akzeptiert, da keine vollständig voneinander getrennten Nutzungseinheiten bzw. abgeschlossene Wohneinheiten vorliegen.

Der **Erdgeschossbereich** wird vom gemeinsam genutzten Eingangsflur / Treppenhaus durchquert. Änderungen sind grundsätzlich gegeben (zum Beispiel durch einen separaten Hintereingang), jedoch mit Aufwand verbunden.

Der Bereich weist gefangene Räume auf, welche jeweils nur über davorliegende, als Durchgangszimmer fungierende Räume erreichbar sind.

Darüber hinaus bestehen hinterseitig Nutzungseinschränkungen durch beengte (schmale) Raumdimensionierungen (lichte Raumbreiten zwischen 1,97 und 2,44 m).

Die Fußbodenhöhen (zwischen den Räumen) sind unterschiedlich.

Die lichten Raumhöhen und die straßenseitigen Hauptfunktionsräume sind vergleichsweise großzügig dimensioniert.

Das WC befindet sich außerhalb der Nutzungseinheit, im Treppenhaus.

Ein Bad ist nicht vorhanden.

Die natürlichen Belichtungs- / Belüftungsverhältnisse sind als ausreichend zu beurteilen; alle Räume weisen Fensteröffnungen auf.

Ein Balkon bzw. eine unmittelbar an die Wohnung angebundene Terrasse ist nicht vorhanden.

Der baukonstruktiv grundsätzlich analoge **Obergeschossbereich** stellt eine abgeschlossene Wohneinheit dar. Diese ist innenseitig über einen Mittelflur erschlossen, von dem aus die vergleichsweise großzügig dimensionierten Hauptfunktionsräume direkt erreichbar sind.

Es bestehen unterschiedliche Fußbodenhöhen zwischen den Räumen.

Das Bad ist nur über das davorliegende Arbeitszimmer erreichbar.

Das WC befindet sich außerhalb der abgeschlossenen Wohnung im Treppenhaus.

Die natürlichen Belichtungs- / Belüftungsverhältnisse sind als ausreichend bzw. gut zu beurteilen; alle Räume weisen Fensteröffnungen auf.

Ein Balkon ist nicht vorhanden.

Der **Dachgeschossbereich** ist aufgrund der geringen lichten Raumhöhe (ca. 1,78 m) weder für einen Ausbau noch eine ordnungsgemäße sonstige Nutzung geeignet.

3.4.2 Nebengebäude (Garage)

Das Gebäude ist hinsichtlich der Grundfläche (Innenmaße) zu Pkw-Abstellzwecken geeignet.

Lage- und beengte Zufahrtssituation sowie die auf ca. 2,20 m begrenzte Tordurchfahrtsbreite bedingen Nutzungseinschränkungen.

3.5 Baulicher Zustand

3.5.1 Zweifamilienhaus

Das Gebäude wurde um bzw. vor 1900 in zeit- und regionaltypischer Fachwerkbauweise errichtet.

Nutzungs- und Instandhaltungsgegebenheiten während der bisherigen Standzeit sind nicht umfänglich bekannt.

Ausbau- und Ausstattungsmerkmale sind zum Teil noch von Maßnahmen um 1975 – 1980 (DDR-Standard) geprägt:

- Elektroinstallation (Erdgeschoss und Treppenhaus)
- Fenster
- WC Erd- und Obergeschoss
- Asbestfassade

Eine ab 1993 durchgeführte Gebäudeteilsanierung umfasste folgende **wesentliche Maßnahmen**:

- Erneuerung der Dacheindeckung einschließlich Dachentwässerung
- Erneuerung der Heizungsinstallation und der Be- und Entwässerungsinstallation für den Obergeschossbereich
- teilweise Erneuerung der Elektroinstallation (Rauminstallation Obergeschoss, Erdgeschoss teilweise)
- Fassadensanierung, Sichtfachwerkbereiche
- Fassadensanierung Giebelseite Südwest (Wärmedämmverbundfassade)
- stellenweise Erneuerung der Fenster (Erkervorbau Obergeschoss)
- Teilsanierung der Haustür
- Herstellung von Profilholz- bzw. Paneel-Innenverkleidungen
- Badsanierung Obergeschoss (2016)

Zum Wertermittlungstichtag ist von folgendem **Bauzustand** auszugehen:

Fassade / Umfassungen

- Wärmetechnische Eigenschaften der Umfassungskonstruktion entsprechen nicht heutigen Anforderungen
 - . Außenwände
 - . Fenster
 - . Geschossdecken
- schadhafte Fachwerkfassade (Bild 8 – 10)
 - . Anstrich- und Gefacheputzschäden
 - . stellenweise geschädigte Fachwerkbereiche (Sockelschwelle und aufsteigend)
- sanierungsbedürftige Wärmedämmverbundfassade (Giebelseite Südwest, Bild 7)
- nordseitige Fassadendurchfeuchtung aufgrund undichter Dachentwässerung (Bild 6)
- Für die unbeschichtete Asbestplatten-Fassade der hinteren Traufseite besteht zwar kein Sanierungszwang; es ist jedoch von steigenden Sanierungskosten und einer eingeschränkten Marktakzeptanz auszugehen.

- Holzschäden durch feuchtigkeitsbedingten Pilzbefall im tragenden Erdgeschossbereich des auskragenden Obergeschossers (Eingangsüberdachung) sowie im Schwellbereich / aufsteigende Ständer
- überwiegend erneuerungsbedürftige Fenster
- sanierungsbedürftige Haustür (Pilzbefall der ungenügend geschützten Außenoberfläche)
- teilweise Witterungsschäden an erneuerten Fenstern

Kellergeschoss

- Wand- und Fußbodendurchfeuchtungen durch aufsteigende bzw. eindringende Mauerfeuchte sowie durch eindringendes Fließwasser (Bild 27, 30)
- Schornsteindurchfeuchtungen
- Innenputzschäden
- erhebliche Schäden bzw. Zerstörungen der Kellerdecken-Stahlträger durch Korrosion (Blattrostbildung); Sanierungsmaßnahmen zur Herstellung der Tragfähigkeit sind erforderlich (Bild 28, 29)
- Eine ordnungsgemäße Nutzung der Kellerräume ist daher nicht in Betracht zu ziehen.
- erforderliche Entsorgung von gelagerten Chemikalien

Erdgeschoss

- fehlende Heizungsinstallation
- sanierungsbedürftiger Festbrennstoffofen
- fehlender, neu herzustellender Sanitärbereich (Bad)
- überaltertes WC (außerhalb der Wohnung)
- überwiegend erneuerungsbedürftige Elektroinstallation
- sanierungsbedürftige Fußböden
- unebener, zum Teil schadhafter Wand- und Deckenputz
- Schornsteindurchfeuchtungen mit einhergehendem Schimmelbefall

Obergeschoss

- nicht funktionsfähige, instandsetzungsbedürftige Heizungsinstallation
 - . erneuerungsbedürftige Wärmeerzeugungsanlage (Therme)
 - . Heizflächeninstandsetzung (undichte Heizkörper)
- teilweise nicht fachgerecht installierte Heizungsrohrverlegung
- sanierungsbedürftige Kohleofenheizung (Undichtigkeiten von Abgasrohren, erforderliche Ofenverfugung)
- überalterter WC-Bereich (außerhalb der Wohnung)

- unterdimensionierte, sanierungsbedürftige Elektroinstallation in der Küche
- geneigte, unebene, sanierungsbedürftige Fußböden und Oberbeläge
- nachgebende (schwingende) Holzbalken-Deckenkonstruktion im Wohnzimmer
- sanierungs- bzw. erneuerungsbedürftige Innentüren (Nutzungsdauer über 100 Jahre)
- instandsetzungsbedürftige Wohnungsabschlusstür (Schließfunktion)
- Rissbildungen der Gipskarton-Vorsatzschale (Küche)
- erforderliche Innenputz-Instandsetzungen

Treppenhaus (Bild 11, 12, 15, 23, 24)

- sanierungsbedürftige Geschosstreppe (vor allem Trittstufen)
- Verformungen, Wandrissbildungen zum hinterseitigen Anbau, Spaltbildungen der Treppenwange
- erneuerungsbedürftiger Fußbodenbelag
- erneuerungsbedürftige Elektroinstallation
- sanierungsbedürftiger Wand- und Deckenputz

Dachgeschoss (Bild 25, 26)

- erneuerungsbedürftiger bzw. instandsetzungsbedürftiger Schornsteinkopf; darüber hinaus bestehen Durchfeuchtungen, die sich nach unten ausbreiten (vgl. Feuerstättenschau vom 28.08.2019)
- Dachundichtigkeiten des hinterseitigen Anbaus
- durch Lichteinwirkung stellenweise zerstörte Unterspannbahn der Dacheindeckung

3.5.2 Nebengebäude (Garage)

Das Gebäude wurde um 1970 in zeittypischer, einfacher Mauerwerksbauweise errichtet. Während der Nutzungsdauer erfolgten nach augenscheinlichen Feststellungen neben einer Erneuerung der Dachabdichtung keine wesentlichen Maßnahmen.

Zum Wertermittlungstichtag ist von folgendem weiterem **Gebäudezustand** auszugehen:

- Außenwand-Rissbildungen
- überwiegend fehlender Außenputz
- zum Teil erhebliche Innenputzschäden, vor allem im Deckenbereich

4 Wertermittlung

4.1 Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist der Bodenwert in der Regel durch Preisvergleich nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Dabei kann die Ermittlung auch auf Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte erfolgen.

Bodenrichtwerte sind stichtagsbezogene durchschnittliche Lagewerte des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken (Bodenrichtwertzonen), für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Lageverhältnisse vorliegen.

Abweichungen des zu bewertenden Grundstückes vom Richtwertgrundstück hinsichtlich wertbeeinflussender Merkmale wie:

- spezielle Lage,
- Bodenbeschaffenheit,
- Art und Maß der baulichen Nutzung,
- Erschließungszustand
- und Grundstücksgestalt

bewirken entsprechende Abweichungen des Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Für dieses Gebiet wurde vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen zum Stichtag 31.12.2018 ein Bodenrichtwert von **14,00 EUR/m²** ausgewiesen, für ein Richtwertgrundstück mit folgenden Merkmalen:

- Entwicklungszustand : baureifes Land
- Beitragsrechtlicher Zustand : erschließungsbeitragsfrei (nach BauGB und ThürKAG*)
- Nutzungsart : gemischte Baufläche
- Bauweise : offen
- Grundstücksgröße : 600 m²

Entsprechend Grundbuchauszug wird von einer Größe des zu bewertenden Grundstücks, Flurstück 22/5 von 352 m² ausgegangen.

Das zu bewertende Grundstück ist ortsüblich, der bestehenden baulichen Nutzung entsprechend erschlossen.

Es besteht eine hinreichende Übereinstimmung mit den wesentlichen wertbeeinflussenden Lage- und Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks bzw. mit den ortsüblichen, lagetypischen Gegebenheiten, sodass o. g. Bodenrichtwert als Ausgangswert heranzuziehen ist.

* Thüringer Kommunalabgabengesetz

Wesentliche Abweichungen sind durch **Anpassungen** zu berücksichtigen:

a) Grundstücksgröße

Das zu bewertende Grundstück weist mit 352 m² im Vergleich zum Richtwertgrundstück (600 m²) eine (im Allgemein relativ werterhöhende) erheblich unterdurchschnittliche Grundstücksgröße auf.

Dies ist zudem verbunden mit einer überdurchschnittlich baulichen Ausnutzung (zweigeschossiges Wohnhaus mit Doppelgarage).

Nach Einschätzung ist ein Anpassungsfaktor von **1,10** beizumessen.

b) Erschließungsausbausituation

Bestehende Abweichungen des kommunalen Erschließungsausbaus

- Wasser / Abwasser
- Straßenausbau

sind bereits im angesetzten Bodenrichtwert erfasst.

c) Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag

Eine Anpassung an die Wertverhältnisse zum aktuellen Wertermittlungstichtag wird mit dem Faktor 1,0 vorgenommen, da nach Einschätzung davon auszugehen ist, dass im Zeitraum zwischen der Ausweisung des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungstichtag keine signifikante Änderung der örtlichen Wertverhältnisse zu verzeichnen ist.

Weitere Zu- bzw. Abschläge werden nicht vorgenommen.

Es resultiert folgender Bodenwert für das zu bewertende Grundstück, Flurstück 22/5:

352 m ² x 14,00 EUR/m ² x 1,10 x 1,00	5.421,00 EUR
gerundet	5.400,00 EUR

4.2 Grundstückssachwert

4.2.1 Ermittlung der Bruttogrundfläche

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche erfolgt in Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02.

Grundlage: örtliche Aufmaßerstellung am Tag der Besichtigung

Zweifamilienhaus*

Erdgeschoss	$(12,84 + 12,67) / 2 \times 8,52 + 3,61 \times 1,39 / 2 + 4,20 \times 1,86$	118,99 m ²
Obergeschoss	$(12,84 + 12,67) / 2 \times 8,52 + 3,61 \times 1,39 + 4,20 \times 1,86$	121,50 m ²
Dachgeschoss	$(12,84 + 12,67) / 2 \times 8,52 + 3,61 \times 1,39 + 4,20 \times 1,86$	121,50 m ²
Gesamtbruttogrundfläche		361,99 m²

Nebengebäude (Garage)

Erdgeschoss	$(7,12 + 5,50) / 2 \times 5,65$	35,65 m²
-------------	---------------------------------	----------------------------

* ohne Berücksichtigung Teilunterkellerung (keine Gebrauchstauglichkeit)

4.2.2 Gebäudeherstellungskosten / Normalherstellungskosten**Zweifamilienhaus**

Die Ermittlung der Gebäudeherstellungskosten erfolgt auf Grundlage der Bruttogrundfläche nach DIN 277-1: 2005-02 sowie der Normalherstellungskosten von Gebäuden auf der Preisbasis 2010 (NHK 2010) entsprechend Anlage 1 Sachwertrichtlinie – SW-RL unter Berücksichtigung der Gebäudeart und Gebäudeausstattung.

Gebäudetyp 1.32, Ein- und Zweifamilienhäuser

- freistehend
- nicht unterkellert*
- Erdgeschoss
- Obergeschoss
- Dachgeschoss, nicht ausgebaut

* vgl. 4.2.1

	Bauteil	Standard Stufe	Wägungs- anteil v. H.	Kostenkenn- wert EUR/m² BGF	Normalherstellungs- kosten, anteilig EUR/m² BGF
1	Außenwände	1	24	620,00	148,80 EUR/m²
2	Dächer	2	13	690,00	89,70 EUR/m²
3	Fenster, Außentüren	2	12	690,00	82,80 EUR/m²
4	Innenwände und -türen	1 – 2	11	655,00	72,05 EUR/m²
5	Deckenkonstruktion, Treppen	2	11	690,00	75,90 EUR/m²
6	Fußböden	2	5	690,00	34,50 EUR/m²
7	Sanitäreinrichtungen	1 – 2	9	655,00	58,95 EUR/m²
8	Heizung	2	9	690,00	62,10 EUR/m²
9	Sonstige technische Ausstattung	2	6	690,00	41,40 EUR/m²
	gewogener Standard	1,8			
vorläufige Gebäude-Normalherstellungskosten incl. Baunebenkosten					666,20 EUR/m²
Korrekturfaktor freistehende Zweifamilienhäuser					1,05
angepasste Gebäude-Normalherstellungskosten incl. Baunebenkosten:					699,51 EUR/m²
gerundet					700,00 EUR/m²

4.2.3 Gebäudeherstellungswert zum Wertermittlungsstichtag

Die Anpassung des Herstellungswertes auf Preisbasis 2010 an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels: Preisindex des statistischen Bundesamtes für Neubau in konventioneller Bauart einschließlich Umsatzsteuer auf Basis 2015, (2015 = 100) **Wohngebäude:**

Index Basisjahr 2010 (Durchschnitt)	90,0
letzter veröffentlichter Index 2019 (November)	115,7
Resultierender, angepasster Index	$\frac{115,7}{90} \times 100 =$ 128,6

4.2.4 Restnutzungsdauer

Zweifamilienhaus

Gemäß § 6 Abs. 6 ImmoWertV ist die Restnutzungsdauer die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Nach Pkt. 4.3.2 SW-RL wird die Restnutzungsdauer zunächst grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungstichtag ermittelt.

Für Gebäude, die modernisiert wurden, kann danach von einer entsprechend längeren wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ausgegangen werden.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für das zu bewertende Objekt setzt sich somit aus

- der objektspezifischen Gesamtnutzungsdauer
- dem Zeitpunkt wesentlicher Teilsanierungsmaßnahmen vor dem Wertermittlungstichtag

zusammen.

Die Ermittlung der Restnutzungsdauer erfolgt in Anlehnung an das Modell der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen gemäß Anlage 4 der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts - Sachwert-Richtlinie – SW-RL.

Dabei werden Maßnahmen, die am Wertermittlungstichtag länger zurückliegen oder unvollständig erfolgten, geringer als der Maximalwert berücksichtigt.

Ebenso werden Maßnahmen im Sinne einer Schadensbeseitigung unterstellt.

Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

Modernisierungselemente	max. Punkte	Bewertungsobjekt incl. durchgeführter Baumaßnahmen
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	3
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1

Modernisierungselemente	max. Punkte	Bewertungsobjekt incl. durchgeführter Baumaßnahmen
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,5
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	-
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	-
	20	7

Bei einem gewogenen Gebäudestandard von 1,8 (vgl. 4.2.2) resultiert entsprechend Anlage 3 SW-RL eine standardbezogene Gesamtnutzungsdauer von rd. 65 Jahren.

Entsprechend Anlage 4 SW-RL resultiert bei einem vorliegenden Gebäudealter von über 100 Jahren und der vorstehend abgeleiteten Ausgangswerte eine objektspezifische Restnutzungsdauer von **25 Jahren**.

4.2.5 Alterswertminderung

Entsprechend § 23 ImmoWertV ist die Alterswertminderung unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln.

Dabei ist im Regelfall eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen (lineare Wertminderung).

Gebäudeart	Zweifamilienhaus	Nebengebäude	
Gesamtnutzungsdauer (übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen)	65	60	Jahre
bisherige Nutzungsdauer	über 100 / 26*	50	Jahre
geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer	25	10	Jahre
Alterswertminderung	62	83	v. H.

* mittlerer Teilsanierungsschwerpunkt

4.2.6 Besondere Bauteile und Einrichtungen

Der Wert besonderer Bauteile und Einrichtungen, welche Gegenstand der Wertermittlung sind, ist im Ansatz der Normalherstellungskosten (Kostengruppen 300 und 400, DIN 276) erfasst.

4.2.7 Wert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Bauliche Außenanlagen sind außerhalb der Gebäude befindliche, mit dem Grundstück verbundene bauliche Anlagen (v. a. befestigte Flächen, Einfriedungen, Baukonstruktionen, Ver- und Entsorgungsleitungen und -anlagen, technische Anlagen).

Sonstige Anlagen sind im Wesentlichen Schutz- und Gestaltungsgrün, Nutzgärten und sonstige Anpflanzungen bzw. Aufwuchs, sofern sie nicht bereits üblicherweise im Bodenwert erfasst sind.

Bei dem zu bewertenden Grundstück ist ein einfacher bzw. üblicher Umfang der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen festzustellen.

Nach Veröffentlichungen des zuständigen Gutachterausschusses beim Katasterbereich Schmalkalden ist mit den vorliegenden Sachwertfaktoren (2019) der Umfang der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im üblichen Umfang erfasst.

Der so ermittelte Sachwert enthält demnach somit auch den Wertanteil der üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen, sodass kein gesonderter Ansatz vorgenommen wird.

4.2.8 Marktanpassung (gem. §§ 8 und 14 ImmoWertV)

Ziel der lt. ImmoWertV beschriebenen und in § 8 Abs. 1 zusammengestellten Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (am wahrscheinlichsten) erzielbaren Preis zu ermitteln.

Das an den Herstellungskosten orientierte Verfahrensergebnis „vorläufiger Grundstücksachwert“, das den Substanzwert des Grundstücks wiedergibt, entspricht im Allgemeinen nicht dem realisierbaren Kaufpreis (Verkehrswert) und bedarf daher einer Anpassung.

Lt. § 8 Abs. 2 ImmoWertV sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt durch eine Marktanpassung zu berücksichtigen.

Nach § 14 Absatz 1 und 2 ImmoWertV ist dies durch Marktanpassungsfaktoren vorzunehmen.

Der Marktanpassungsfaktor im Sachwertverfahren wird aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden (vorläufigen) Sachwerte (Sachwertfaktoren gem. § 193 BauGB) abgeleitet.

Er ist im Wesentlichen von der regionalen Situation (Wirtschaftsstruktur in Korrelation zum Bodenwertniveau) und von der Objektart (z. B. Einfamilienhausgrundstück) abhängig.

Vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen wurden in Abhängigkeit von der Höhe des vorläufigen Sachwertes und des Bodenwertniveaus objektspezifische Marktanpassungsfaktoren abgeleitet.

Danach liegen Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke bei vorliegendem Niveau des vorläufigen Sachwertes und des zutreffenden Bodenwertes rd. 12 v. H. unter dem ermittelten vorläufigen Sachwert.

Das entspricht einem Anpassungsfaktor von

0,88.

4.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (gem. § 8 ImmoWertV)

4.2.9.1 Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden

Baumängel und Bauschäden wirken sich mindernd auf den Verkehrswert aus.

Baumängel beruhen im Allgemeinen auf fehlerhafter Planung oder mangelhafter Bauausführung und sind mit dem Gebäude in der Regel von Beginn an verbunden.

Bauschäden sind Schäden, die im Laufe der Zeit entstehen, u. a. als Folge unterlassener Unterhaltungsaufwendungen, äußerer Einwirkungen bzw. von Baumängeln.

Der Bewertungssachverständige kann in der Regel die Wertminderung bzw. die mit Unwägbarkeiten verbundenen tatsächlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur auf Grundlage von Inaugenscheinnahme (zerstörungsfrei) untersucht wird
- im Rahmen eines Wertermittlungsgutachtens keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (hierzu ist die Beauftragung eines Fachgutachters erforderlich).

Die Ausführungen im Verkehrswertgutachten erfolgen im Wesentlichen entsprechend augenscheinlichen Feststellungen bzw. Angaben Dritter und ohne differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung bzw. Leistungsverzeichnis.

Auf dieser Grundlage wird u. a. unter Heranziehung der Wertanteile einzelner Bauleistungen bzw. Bauteile am Gesamtgebäude nach sachverständigem Ermessen ein substanzorientierter, pauschaler Abschlag in folgender Höhe des Gebäudewertes nach Alterswertminderung vorgenommen:

Bauteil / Gewerk	Wertanteil am Gesamtbauwerk v. H.	Bauteilwertminderung v. H.	Wertminderung am Gesamtbauwerk v. H.
Erd-, Maurer- und Betonarbeiten	35	25	8,75
Putz / Trockenbau	12	50	6,00
Zimmerer	7	-	-
Dachdeckung / Klempner	5	10	0,50
Sanitärinstallation	6	60	3,60
Heizungsinstallation	7	70	4,90
Elektroinstallation	3	50	1,50
Fenster	7	80	5,60
Schreiner	3	70	2,10
Estrich	3	70	2,10
Bodenbeläge	2	80	1,60
Fliesen	2	60	1,20
Maler	4	90	3,60
Treppen	3	60	1,80
Sonstiges	1	50	0,50
			43,75
gerundet			44,00 v. H.

123.828,00 EUR x 44,0 v. H.	54.484,00 EUR
Anpassungsfaktor für Leistungen im Altbaubestand:	1,30
54.484,00 EUR x 1,30	70.829,00 EUR

4.2.9.2 Funktionelle und individuelle Eigenschaften

Eine über die Wertminderung wegen Alters sowie Baumängeln und -schäden entsprechend ImmoWertV hinausgehende Wertminderung ergibt sich zwangsläufig aus einem bestimmten Maß an zeit- oder zweckbedingter bzw. individueller Baugestaltung.

Wertmindernde Aspekte hinsichtlich geschmacklicher, funktioneller und bautechnischer Eigenschaften (vgl. 3.4) werden mit einem Abschlag in Höhe von 10 v. H. des Gebäudewertes nach bisheriger Wertminderung berücksichtigt:

(123.828,00 EUR – 70.829,00 EUR) x 10 v. H.	5.300,00 EUR
---	---------------------

4.2.10 Sachwertermittlung (gem. §§ 21 bis 23 ImmoWertV)

Wohngrundstück Neustädter Straße 13, 98667 Schönbrunn, Flurstück 22/5			
	Gebäudeart / Gebäudeteil	Zweifamilienhaus	Nebengebäude
1	Geschosszahl	2	1
2	Bruttogrundfläche m ²	361,99	35,65
3	Normalherstellungskosten 2010 EUR/m ²	700,00	220,00
4	Gebäudeherstellungskosten 2010 EUR	253.393,00	7.843,00
5	Baupreisindex am Wertermittlungstichtag	128,6	128,6
6	Gebäudeherstellungskosten am Wertermittlungstichtag EUR	325.863,00	10.086,00
7	Alterswertminderung v. H.	62	83
8	Alterswertminderung EUR	202.035,00	8.371,00
9	Gebäudewert am Wertermittlungstichtag EUR	123.828,00	1.715,00
10	Gebäudewert am Wertermittlungstichtag, gesamt EUR	125.543,00	
11	Wert der besond. Bauteile u. Einrichtungen EUR	-	
12	Gebäudesachwert EUR	125.543,00	
13	Sachwert der Außenanlagen EUR	-	
14	Bodenwert EUR	5.400,00	
15	Grundstückssachwert, vorläufig EUR	130.943,00	
16	Sachwertfaktor (Marktanpassung)	0,88	
17	Marktangepasster Grundstückssachwert, vorläufig EUR	115.230,00	
18	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
	. Baumängel und Bauschäden EUR	70.829,00	
	. funktionelle u. individuelle Eigenschaften EUR	5.300,00	
19	Marktangepasster Grundstückssachwert EUR	39.101,00	
20	Marktangepasster Grundstückssachwert, gerundet EUR	39.000,00	

4.3 Grundstücksertragswert

4.3.1 Wohnflächen

Zweifamilienhaus

Die Ermittlung der Wohnflächen erfolgt auf Grundlage persönlicher Aufmaßerstellung am Besichtigungstag in Anlehnung an die Vorgaben der Wohnflächenverordnung (WoFIV).

Zusammenstellung und Ergebnisse

Erdgeschoss		
Eingangsflur	4,23 x 2,23	9,43 m ²
Zimmer Süd	4,84 x 4,22	20,42 m ²
Zimmer Ost	4,80 x 4,21	20,21 m ²
Zimmer Südwest	3,84 x 2,33	8,95 m ²
Zimmer Nordwest	3,83 x 2,33 - 0,78 x 0,50	8,53 m ²
Zimmer Nordost	3,82 x 2,44	9,32 m ²
ehem. Waschküche	3,59 x 1,97 - 0,70 x 0,40	6,79 m ²
WC	1,48 x 1,03	1,52 m ²
		85,17 m²
Obergeschoss		
Diele	5,53 x 2,23 + 3,27 x 1,18	16,19 m ²
Wohnzimmer	4,80 x 4,21	20,21 m ²
Arbeitszimmer	4,80 x 4,21	20,21 m ²
Schlafzimmer	4,80 x 3,80 - 0,90 x 0,49	17,80 m ²
Küche	3,78 x 2,08 - 0,67 x 0,53	7,51 m ²
Speisekammer	2,58 x 0,90	2,32 m ²
Bad	2,55 x 2,75 - 0,60 x 0,45	6,74 m ²
WC	1,50 x 1,03	1,54 m ²
		92,52 m²
Gesamtwohnfläche		177,69 m²

4.3.2 Ertragswertermittlung (gem. §§ 17 - 20 ImmoWertV, allgem. Ertragswertverfahren)

Wohngrundstück Neustädter Straße 13, 98667 Schönbrunn, Flurstück 22/5		
	Nutzungsart	Zweifamilienhaus
1	Wohnfläche m ²	177,69
2	Miete je m² EUR	4,50 ¹⁾
3	Miete je Monat EUR	799,60
4	Jahresrohertrag EUR	9.595,00
5	Bewirtschaftungskosten v. H.	25
6	Bewirtschaftungskosten EUR	2.399,00
7	Jahresreinertrag EUR	7.196,00
8	Bodenwertverzinsung v. H.	4,5
9	Bodenwertverzinsungsbetrag EUR	243,00
10	Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen EUR	6.953,00
11	Barwertfaktor (p = 4,5 v. H.; RND = 25 Jahre)	14,83
12	Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen EUR	103.113,00
13	Bodenwert EUR	5.400,00
14	Grundstücksertragswert, vorläufig EUR	108.513,00
15	Abschlag für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale . Baumängel und -schäden EUR	70.829,00 ²⁾
16	Grundstücksertragswert EUR	37.684,00
17	Grundstücksertragswert, gerundet EUR	38.000,00

1) einschließlich Nebengebäudenutzung

2) aus Sachwertverfahren

5 Ergebniszusammenfassung und Verkehrswert

Die ermittelten Werte betragen:

Grundstückssachwert	:	39.000,00 EUR
Grundstücksertragswert	:	38.000,00 EUR

Dieses Zweifamilienhausgrundstück ist kein Renditeobjekt, da überwiegend die Eigen-
nutzung im Vordergrund stehen wird.

Entsprechend den für die Preisbildung auf dem Grundstücksmarkt bestehenden Ge-
pflogenheiten ist der Verkehrswert für das zu bewertende Grundstück aus dem Sach-
wert abzuleiten. Das Ertragswertverfahren wurde zur Plausibilitätsprüfung unterstüt-
zend herangezogen.

Der Sachwert wurde mit zum Wertermittlungsstichtag grundstücksmarktorientierten
Wertansätzen ermittelt, sodass für eine besondere Anpassung an die Lage auf dem
Grundstücksmarkt keine weiteren Zu- oder Abschläge vorgenommen werden.

Der Verkehrswert für das Objekt

**Wohngrundstück mit Zweifamilienhaus und Nebengebäude,
Neustädter Straße 13 in 98667 Schönbrunn
Gemarkung Unterneubrunn, Flurstück 22/5**

wird zum Wertermittlungsstichtag 11.03.2020 ermittelt mit

39.000,00 EUR

in Worten **Neununddreißigtausend 00/100 EURO**

Der Verkehrswert nach § 194 BauGB wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeit-
punkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach
rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaf-
fenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Werter-
mittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen
wäre.

Suhl, den 22. Mai 2020

der Sachverständige

6 Schlussbemerkungen

Der vorstehenden Wertermittlung liegen u. a. folgende wesentliche Unterlagen zugrunde:

Allgemeine Unterlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der Neufassung durch Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der Neufassung durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639)
- Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien - WertR)
- Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie – SW-RL)
- Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)
- Indizes des Statistischen Bundesamtes
- DIN 277-1:2005-02 Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau
- Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)

Objektbezogene Unterlagen

- Grundbuchauszug
- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Auskünfte und Veröffentlichungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Katasterbereich Schmalkalden
- Auskünfte und Unterlagen der Gemeinde Schleusegrund
- Auskünfte und Unterlagen der Eigentümer
- Auskünfte des Landratsamtes Hildburghausen
- Auskünfte des Thüringer Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft

- Das vorliegende Gutachten ist kein Substanz- bzw. Bauschadensgutachten, sondern eine Verkehrswertermittlung. Die Auswirkungen ggf. vorhandener Baumängel und Bauschäden sowie erforderlicher Investitionen auf den Verkehrswert sind nur pauschal und in dem am Besichtigungstag durch äußere Inaugenscheinnahme offensichtlichen Ausmaß bzw. gemäß den Angaben der Eigentümer berücksichtigt worden.
- Eine genaue Kostenermittlung ist nur durch Fachgutachten bzw. spezielle Untersuchungen und Aufstellung eines detaillierten Leistungsverzeichnisses möglich und ggf. zusätzlich zu berücksichtigen.
- Angaben zu Bauweise und Gebäudeausstattung beruhen im Wesentlichen auf einer äußeren Objektbegehung und beziehen sich auf überwiegend bestehende Merkmale. Sie können im Einzelfall abweichen.
- Zerstörende Untersuchungen und Bauteilöffnungen wurden nicht vorgenommen, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf erhaltenen Auskünften, Unterlagen bzw. zum Teil auf Vermutungen beruhen können.
- Maßprüfungen (außer Gebäudeinnen- und -außenmaße), Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen wurden nicht ausgeführt.
- Untersuchungen auf Schadstoffbelastungen an Gebäuden bzw. Grund und Boden sowie Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt.
- Die Einhaltung der zum Errichtungszeitpunkt der baulichen Anlagen geltenden einschlägigen Bestimmungen, Vorschriften und Normen wurde nicht überprüft, jedoch im Rahmen der Wertermittlung vorausgesetzt.
- Das Gutachten beinhaltet keine rechtliche Verbindlichkeit zu Aspekten des Bau- und Planungsrechts des Denkmalschutzes sowie der abgabenrechtlichen Situation.
- Die beigefügten Anlagen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Detailtreue. Sie dienen nur zur allgemeinen Information.
- Das Kopieren, die Vervielfältigung oder die Einspeicherung bzw. Verarbeitung in elektronischen Systemen oder die Verwendung zu wirtschaftlichen Zwecken der in diesem Gutachten beigefügten urheberrechtlich geschützten Anlagen, insbesondere statistische Erhebungen, Liegenschaftskarten, Landkarten, Stadt- und Ortspläne, topografische Karten, Luftaufnahmen, Innenaufnahmen ist unzulässig und bedarf der schriftlichen Genehmigung.
- Dieses Gutachten umfasst 38 Seiten zuzüglich der Anlagen.

Anlagen

- Fotoaufnahmen vom Tag der Besichtigung
- Bauzeichnungen (Zweifamilienhaus: Grundrisse Keller-, Erd-, Ober-, Dachgeschoss und Schnitt sowie Nebengebäude: Geschoss, Schnitt; Unterlagen der Eigentümer)
- Auszug aus der Liegenschaftskarte M 1 : 500
- Luftaufnahme mit unterlegter Katasterparzelle M 1 : ca. 500
- Ortsplanauszug M 1 : ca. 10.000
- Landkartenausschnitt M 1 : 50.000
- Landkartenausschnitt M 1 : 250.000
- Ablichtung des Grundbuchauszugs
- Baulastenauskunft
- Denkmalauskunft
- Flurbereinigungsauskunft
- Auszug Statistische Erhebung Bevölkerung der Gemeinde Schleusegrund, Thüringer Landesamt für Statistik



Wohngrundstück mit Zweifamilienhaus (links),
Lage und Umgebungssituation

1



Ostansicht mit Zufahrt und hinterliegendem Nebengebäude

2



Straßenseite mit Eingang, Südostansicht

3



Südansicht mit Wärmedämmfassade

4



Gebäudehinterseite mit Asbestfassade und Nebengebäude (links)
Nordwestansicht

5



Gebäudenordansicht
mit Nebeneingang

6



Zweifamilienhaus, südwestliche Giebelseite, sanierungsbedürftige
Wärmedämmfassade

7



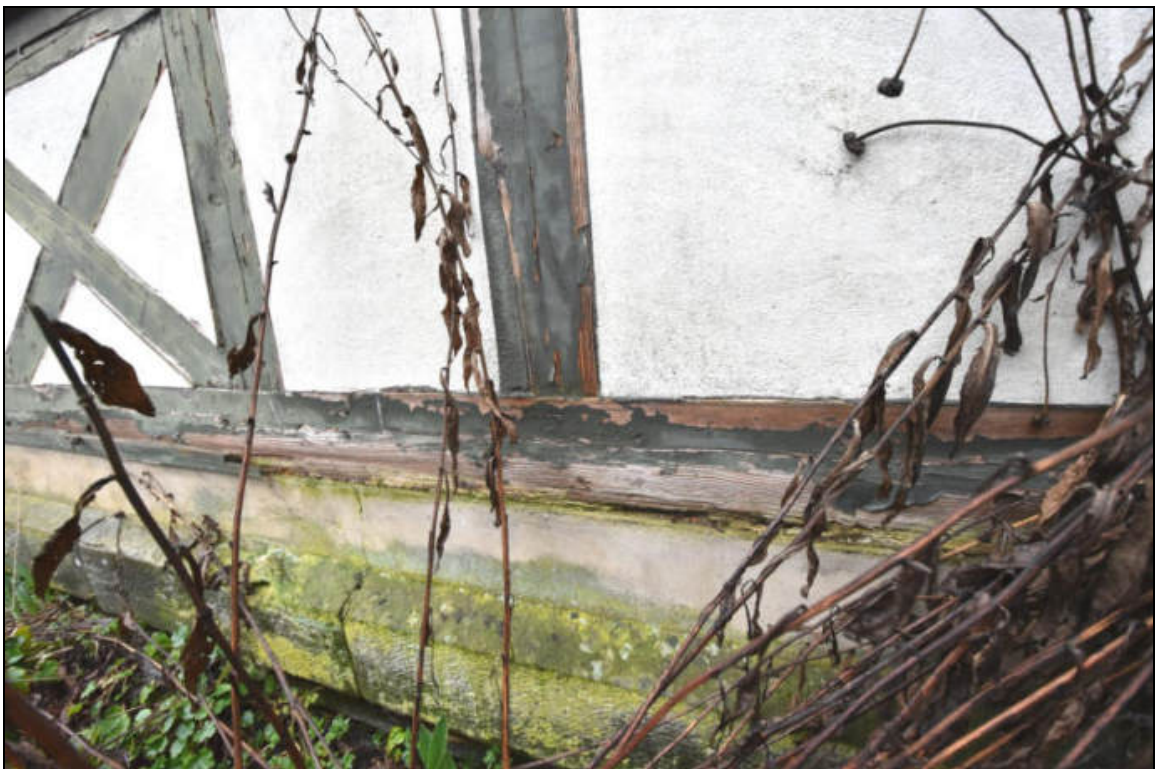
Gebäudesüdecke, Fachwerkschäden im Eckständer- und Schwellbereich
durch Feuchtigkeitseinwirkung

8



Zweifamilienhaus,
Gebäudeostecke,
Fachwerkschäden im
Eckständer- und
Schwellbereich durch
Feuchtigkeitseinwirkung,
nicht fachgerecht erfolgter
Ersatz von substanz-
geschädigtem Bereich

9



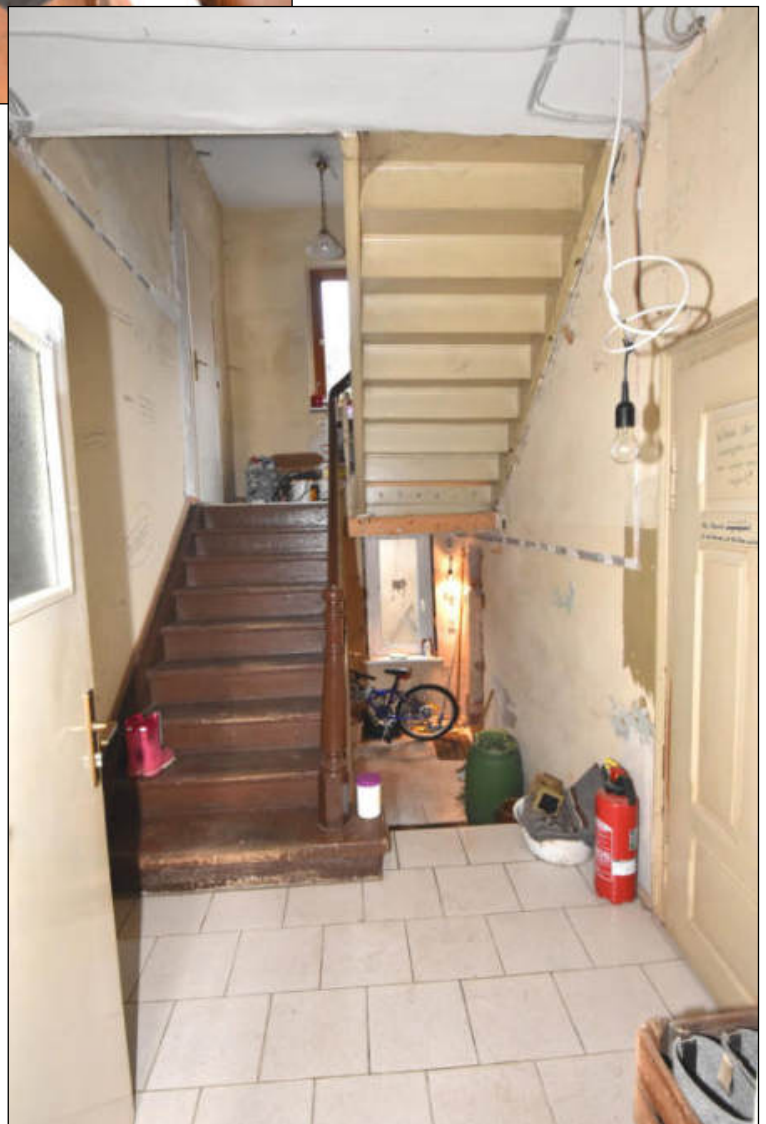
Nebenliegender Bereich, Schäden im Schwellauflager

10



Zweifamilienhaus,
Erdgeschoss, Eingangsflur
(Straßenseite)

11



Hinterliegendes
Treppenhaus

12



Erdgeschoss, Zimmer Straßenseite

13



Zimmer Hinterseite

14



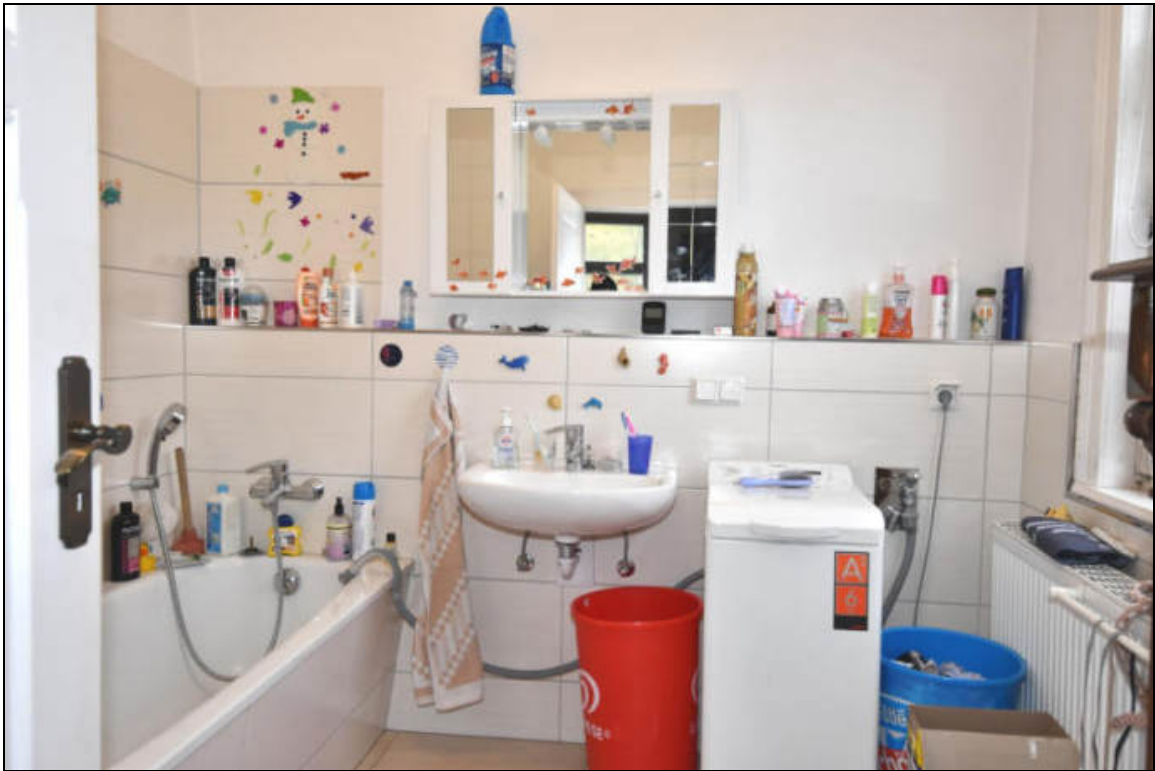
Erdgeschoss, Treppenhaus mit Nebeneingangstür (rechts)

15



WC Erdgeschoss
(im Treppenhaus)

16



Obergeschoss, Bad, Erneuerung 2016 aufgrund eines Feuchtigkeitsschadens

21



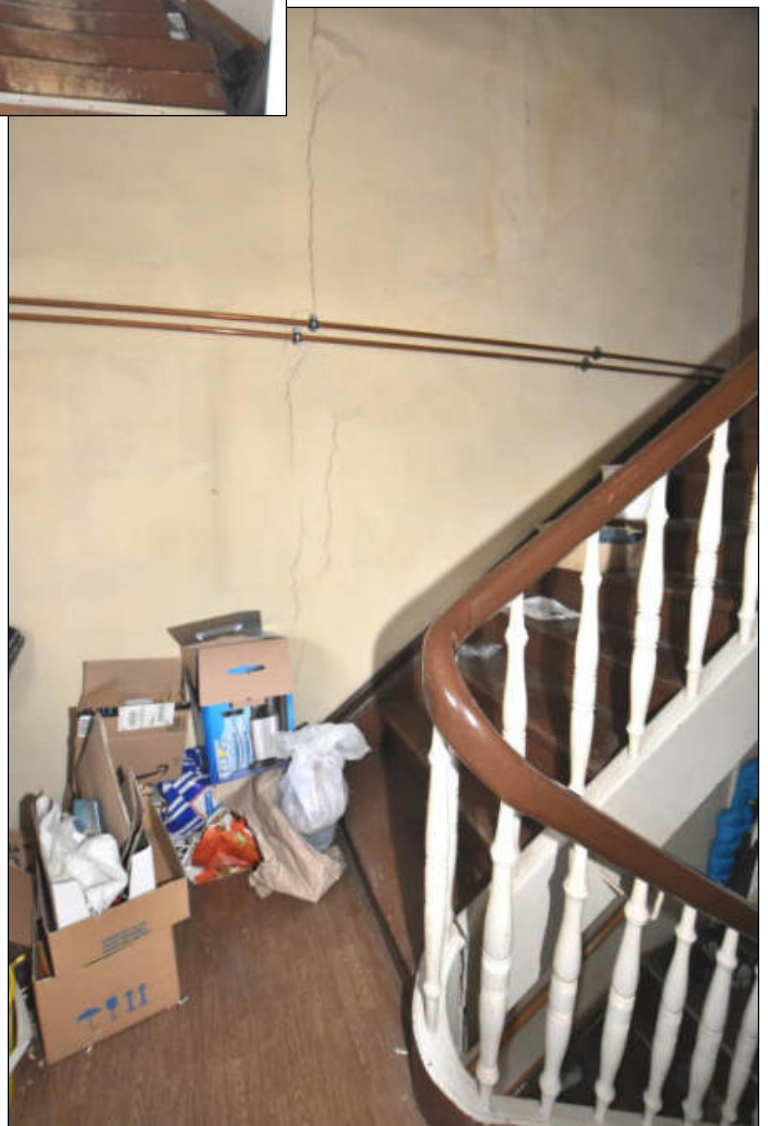
Zugehöriges WC
(im Treppenhaus)

22



Zweifamilienhaus,
Treppenhaus, Obergeschoss

23



Übergangsbereich zum
Dachgeschoss,
Wandrissbildungen,
Spaltbildung der
Treppenwange aufgrund von
Verformungen

24



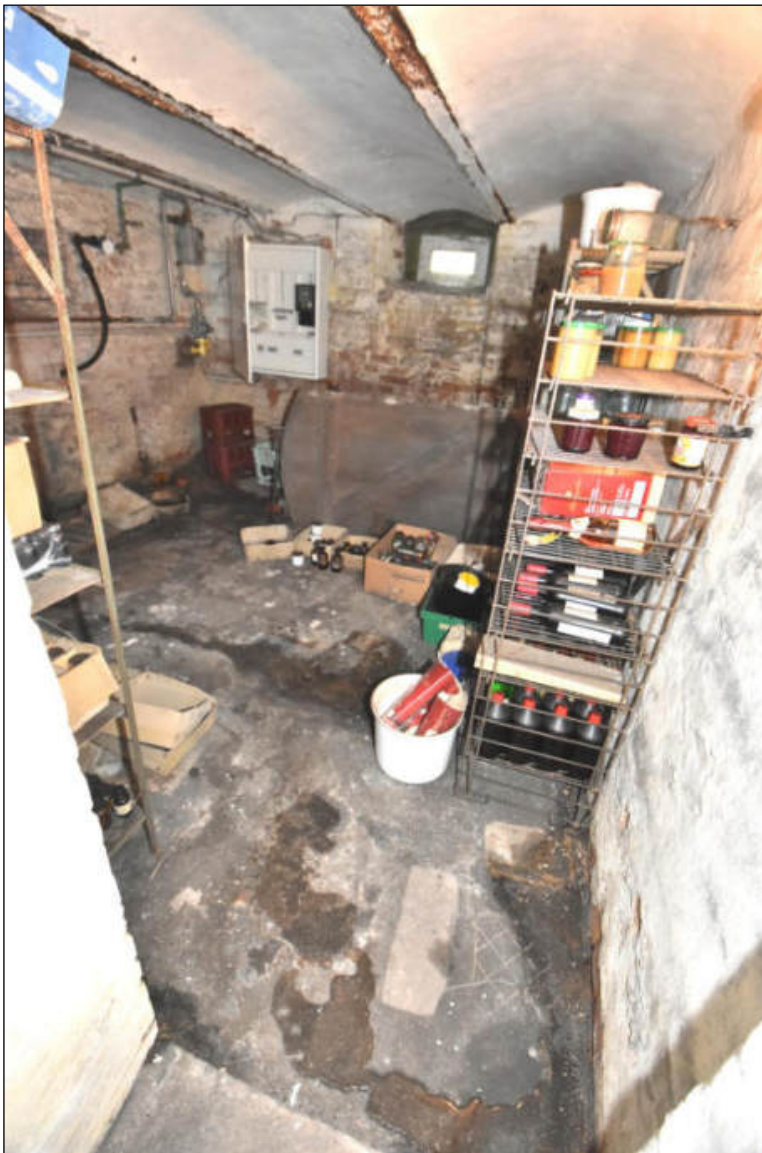
Dachboden mit schadhafter Unterspannbahn durch Lichteinwirkung (Zerfall)

25



Schornsteinkopf

26



Kellergeschoss,
Anschlussraum mit
Wassereindrang,
Wanddurchfeuchtungen und
erheblichen
Korrosionsschäden der
Deckenstahlträger

27



Detailaufnahme der zerstörten Deckenstahlträger

28



Kellerraum mit vorgenommener provisorischer Abstützung der schadhaften Kellerdecke

29



Anschlussraum
Wassereindrang über
Rohröffnung am Fußboden

30



Nebengebäude (Garage), Ansicht vom Wohnhaus

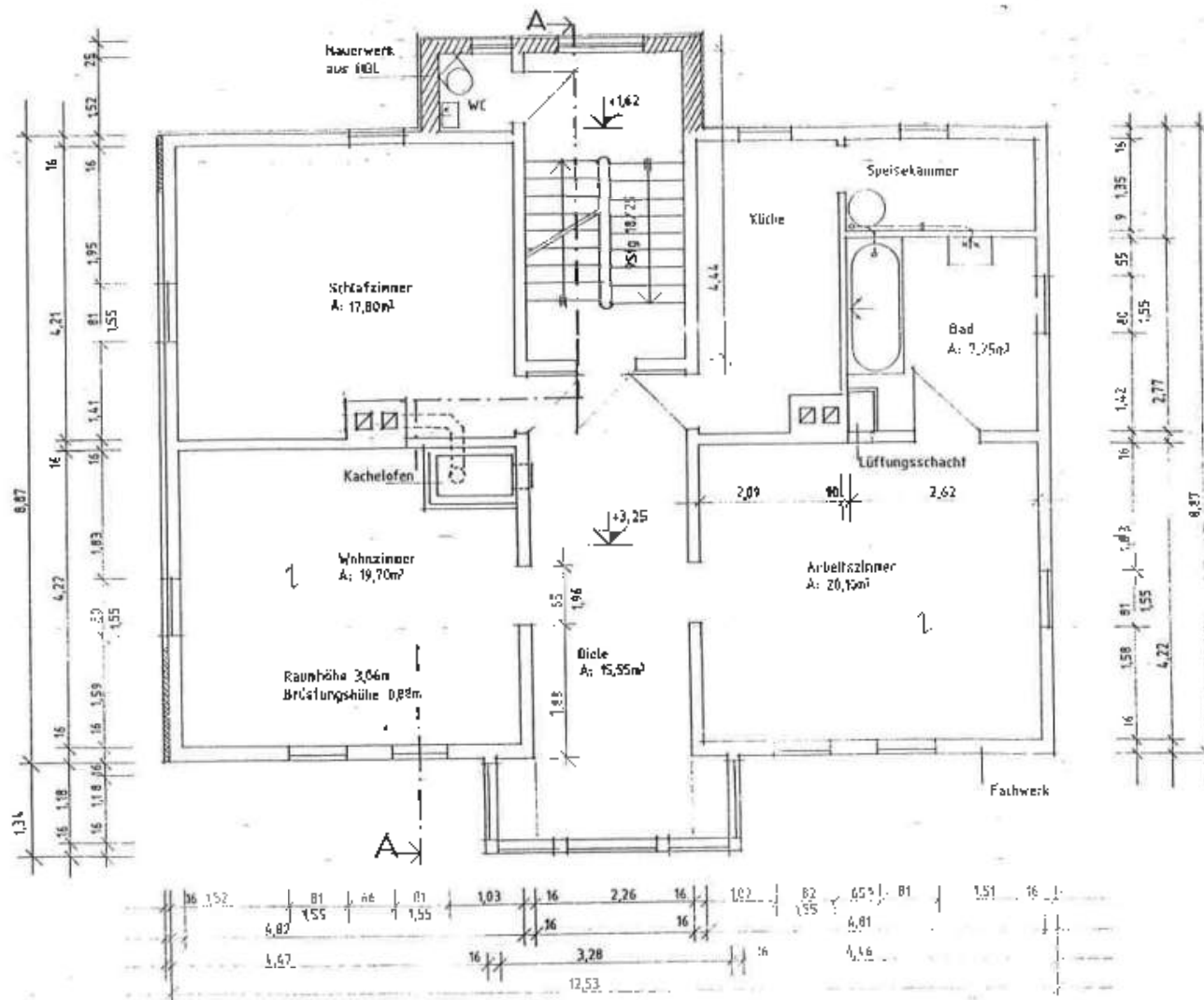
31



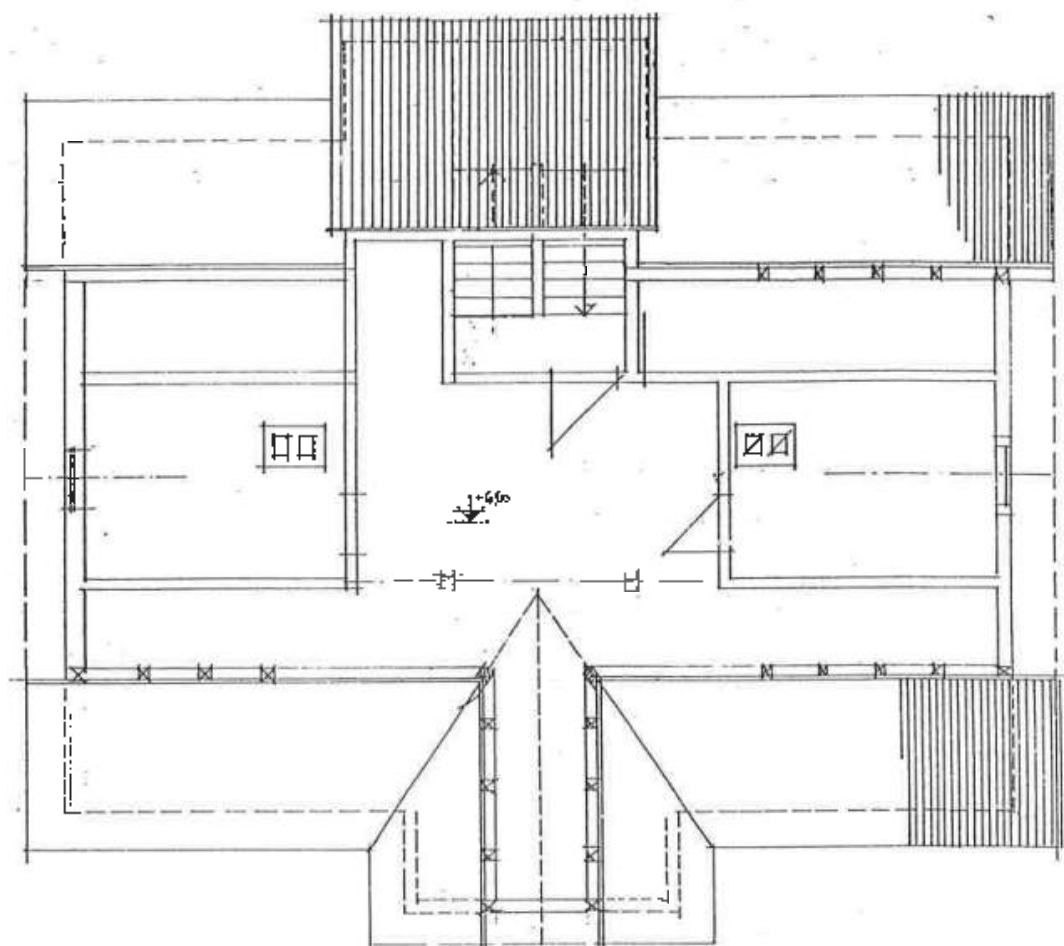
Innenansicht mit Wand- und Deckenputzschäden

32

M. 1 100

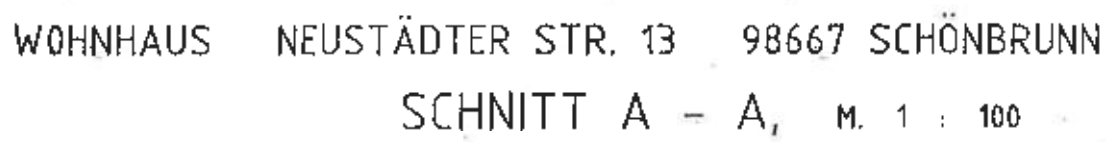


WOHNHAUS NEUSTÄDTER STR. 13 98667 SCHÖNBRUNN
 OBERGESCHOSS M. 1 : 100



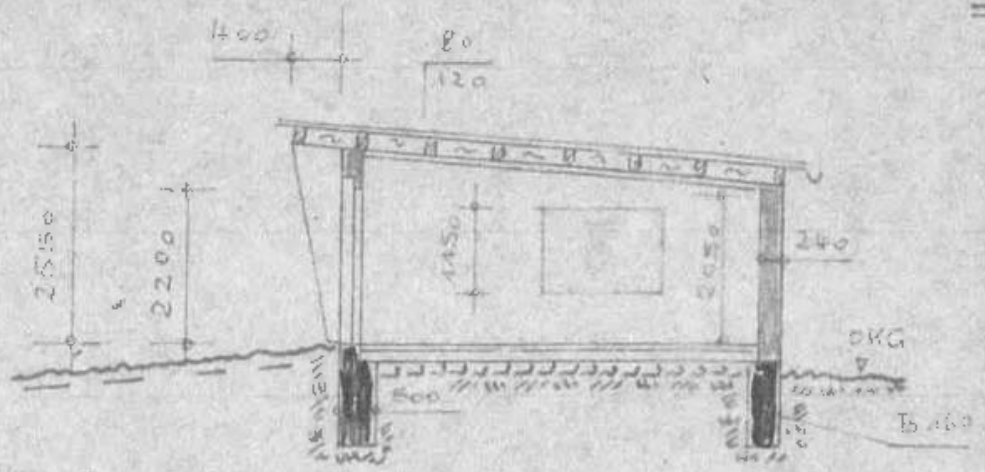
WOHNHAUS NEUSTÄDTER STR. 13 98667 SCHÖNBRUNN
DACHGESCHOSS M. 1 : 100





WOHNHAUS NEUSTÄDTER STR. 13 98667 SCHÖNBRUNN

SCHNITT A - A, M. 1 : 100

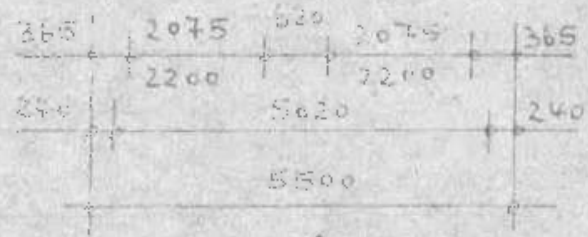
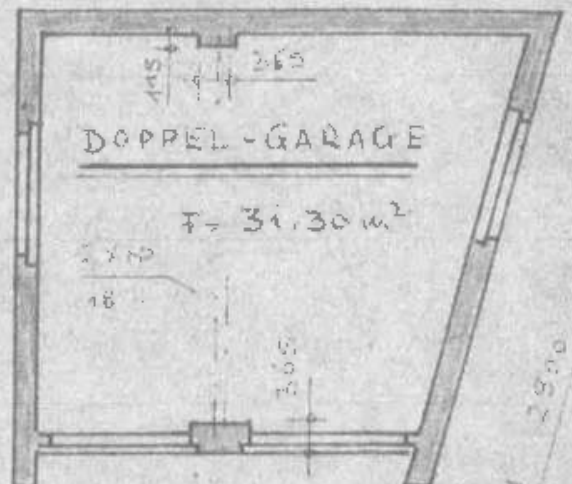
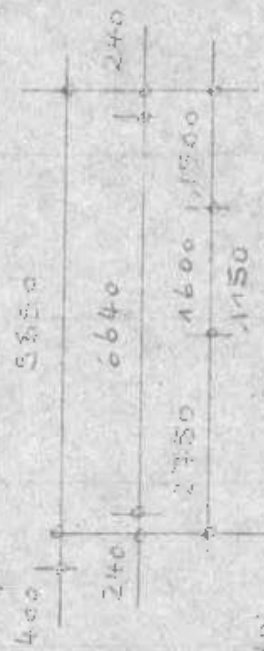
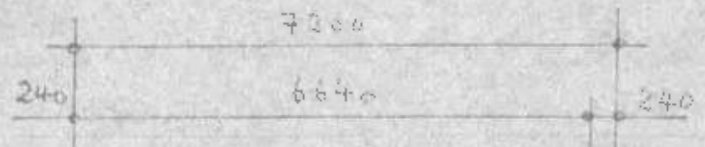


ESTRICH

UNTER BETON

PACKLAGE

SCHNITT A-A



GRUNDRISS - ERDGESCHOSS

