



Telefon: (037431) 8 61 64
Telefax: (037431) 8 61 65
Mobilfunk: (0152) 54 04 83 09
E-Mail: buero@hahn-pausa.de
Internet: www.hahn-pausa.de

Gutachten

über den Wert nach § 74 a Abs. 5 ZVG

zum Zwangsversteigerungsverfahren

(Gesch.-Nr.: K 52/23 des Amtsgerichts Rudolstadt)



**Ehemalige ländliche Hofstelle mit Eigentümer- und Ferienwohnungen,
Büro, Nebengebäude und Scheune**

Grundbuch von Zoppoten, Blatt 419

Gemarkung Zoppoten, Flur 001

lfd. Nr. 12 - Flurstück-Nr. 147/2 zu 4.116 m²

lfd. Nr. 13 - Flurstück-Nr. 155/3 zu 40 m²

GUTACHTEN

über den Wert nach § 74 a Abs. 5 ZVG

für die mit einer ehemaligen ländlichen Hofstelle mit Eigentümer- und Ferienwohnungen,
Büro, Nebengebäude und Scheune bebauten Grundstücke
in

Lage: 07925 Saalburg-Ebersdorf, OT Zoppoten,
Zoppoten 55 und 59

Grundbuch von: Zoppoten

Grundbuchblatt: 419

Gemarkung: Zoppoten

Flur / Blatt: 001 (lt. Grundbuch)

bestehend aus den Grundstücken:	lfd. Nr.	Flurstück-Nr.	Größe
	12	147/2	4.116 m ²
	13	155/3	40 m ²

Eigentümer: (s. Beiblatt zum Gutachten)

Nutzung: Wohngebäude mit Büro, Eigentümer- und Ferienwoh-
nungen, Nebengebäude und Scheune

Mieter/Pächter: (s. Beiblatt zum Gutachten)

Insolvenzverwalter: nicht bestellt

Zwangsverwalter: nicht bestellt

Grundstückszubehör: nicht vorhanden, soweit augenscheinlich erkennbar

Wertermittlungstichtag: 09.02.2024

Wert(e) nach § 74a (5) ZVG: Flurstück Nr. 147/2 => 129.900,- €
Flurstück-Nr. 155/3 => 500,- €

Ausfertigung Nr.



Dieses Gutachten enthält 34 Seiten und 10 Anlagen mit 24 Seiten. Es wurde in 6 Ausfertigung-
en erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis		Seite
1.	Allgemeine Angaben	4
2.	Wertermittlung	7
2.1	Flurstück-Nr. 147/2	7
2.1.1	Grundlagen	7
2.1.1.1	Grund- und Bodenbeschreibung	7
2.1.1.2	Baubeschreibung	10
2.1.2	Ermittlung des Bodenwertes	23
2.1.3	Vergleichswert	26
2.1.4	Ertragswert	26
2.1.5	Sachwert	30
2.1.6	Marktanpassung	30
2.1.7	Besondere objektspezifische Merkmale	30
2.1.8	Wert nach § 74 a Abs. 5 ZVG *	32
2.2	Flurstück-Nr. 155/3	32
3.	Anlagen	34

*) Markt-/Verkehrswert ohne Berücksichtigung evtl. vorhandener Rechte in Abt. II des Grundbuches

1. Allgemeine Angaben

1.1 Grundstück

Bundesland:	Thüringen
Landkreis:	Saale-Orla-Kreis
Gemeinde/Ortsteil:	07925 Saalburg-Ebersdorf / OT Zoppoten
Einwohnerentwicklung:	2003 -> 4.092 Einwohner (nach Eingemeindungen) 2022 -> 3.119 Einwohner [*] davon ca. 315 Einwohner im OT Zoppoten
	^{*)} Das bedeutet für die Stadt Saalburg-Ebersdorf einen Bevölkerungsrückgang seit 2003 um ca. 24 %.
Straße / Lage:	Zoppoten 55 und 59
Art der Nutzung:	Resthofstelle als Wohngebäude mit Nebengebäuden; im Ortstermin tlw. gewerblich als Feriengut „Dietzsch“ mit Zimmervermietung genutzt
Eigentümer:	(s. Beiblatt zum Gutachten)
Erbbauberechtigte:	keine
Grundbuchamt:	Amtsgericht Pößneck Zw Lobenstein
Grundbuch von:	Zoppoten
Blatt:	419
Vermessungsamt:	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Katasterbereich Pößneck
Liegenschaftskarte:	Gemeinde Saalburg-Ebersdorf
Gemarkung:	Zoppoten
Flur:	001

Grundbuchgrundstück(e):	lfd. Nr.	Flur	Flurstück-Nr.	Größe
	12	001	147/2	4.116 m ²
	13	001	155/3	40 m ²

Finanzamt: Pößneck

Einheitswert: dem Unterzeichner nicht bekannt

Brandversicherungswert: Versicherer ist nach Auskunft des Eigentümers die LVM Versicherung, die Versicherungssumme ist dem Unterzeichner nicht bekannt.

1.2 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Grundbuch:

In Abteilung II des vorliegenden Grundbuches von Zoppoten, Blatt 419 (amtl. Abdruck vom 12.12.2023) sind für die im Bestandsverzeichnis unter lfd. Nr. 12 und 13 eingetragenen Grundstücke folgende Lasten und Beschränkungen aufgeführt:

lfd. Nr. 3 - gelöscht
lfd. Nr. 10 - gelöscht
lfd. Nr. 11 - Leitungs- u. Anlagenrecht für Zweckverband WALO; eingetragen am 22.12.2010
lfd. Nr. 12 - Geh- u. Fahrtrecht; eingetragen am 18.02.2015
lfd. Nr. 14 - Zwangsversteigerungsvermerk; eingetragen am 12.06.2023

Ggf. in Abt. III des Grundbuches vorhandene Eintragungen bleiben bei diesem Gutachten unberücksichtigt. Eintragungen über Grundschulden oder Hypotheken in Abt. III des Grundbuches beeinflussen den Preis, nicht jedoch den Wert eines Grundstücks.

Baulastenverzeichnis:

Nach Auskunft des LRA in Schleiz liegt auf dem Beschlagnahmeobjekt, Flurstück 147/2, eine Baulasten i. S. § 82 ThürBO (s. Anlage).

Flurbereinigungsverfahren:

Nach Auskunft des Amtes für Landentwicklung und Flurneuordnung in Gera ist das Grundstück in kein Flurbereinigungsverfahren einbezogen.

Sonstige:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Pacht- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) konnten nach Recherche des Sachverständigen nicht ermittelt werden, bzw. bleiben diese bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

1.3 Werterhöhende Investitionen Dritter, sonstige wertbeeinflussende Umstände

keine, nach Befragung des Eigentümers

1.4 Baujahr, Erwerbs- oder Gestehungskosten (soweit feststellbar)

Erwerbsjahr/Baujahr: Baujahr um 1781, nach Auskunft des Eigentümers;

Eine amtliche Bauakte zum Objekt ist, nach Auskunft, bei der Stadt Saalburg-Ebersdorf nicht vorhanden.
vorhanden.

Im Kreisarchiv beim LRA in Schleiz existiert eine Akte über Modernisierungsarbeiten und Einrichtung von Ferienwohnungen im Zeitraum 1994/97.

Erwerbspreis bzw. dem Unterzeichner nicht bekannt
Gestehungskosten:

1.5 Zweck der Wertermittlung

Zuarbeit zum Zwangsversteigerungsverfahren gem. § 74 a Abs. 5 ZVG

1.6 Tag der Ortsbesichtigung/Teilnehmer am Ortstermin

Ortstermin: 09.02.2024, von 10:00 – 12:30 Uhr

Teilnehmer im OT: Herr P. (Eigentümer)
Herr Peter F. Hahn (Sachverständigenbüro HAHN)

1.7 Wertermittlungstichtag 09.02.2024 (gilt gleichzeitig als Qualitätstichtag)

1.8 Rohertrag/Nettokaltmiete und Bewirtschaftungskosten im Kalenderjahr

Der Eigentümer nutzt das Beschlagnahmeobjekt tlw. selbst zu Wohnzwecken.

Weiterhin vermietet er im Rahmen des Programmes „Landurlaub in Thüringen“ der Landesarbeitsgemeinschaft Ferien auf dem Lande e.V. sechs Ferienwohnungen unterschiedlicher Größe als „Feriengut Dietzsch“.

1.9 Mieter

(s. o.)

1.10 Insolvenz-/Zwangs-/Hausverwalter

nicht bestellt

2. Wertermittlung

2.1 Flurstück-Nr. 147/2

2.1.1 Grundlagen

2.1.1.1 Grund- und Bodenbeschreibung

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)

laut Auskunft der Stadt Saalburg-Ebersdorf

- Lage innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gemäß § 34 BauGB -

Art und Maß der baulichen Nutzung



Das unregelmäßig geformte Grundstück ist zu ca. 20 % überbaut.

Das Grundstück grenzt an die öffentlich gewidmete Ortsstraße (ocker hinterlegt) an.

Die Bebauung der ehemaligen Hofstelle besteht aus dem Wohngebäude-I, dem zu Wohnzwecken umgebauten ehemaligen Kuhstall-II (rot hinterlegt), einem Nebengebäude-III und einer Scheune mit Anbau-IV (jeweils braun hinterlegt). Das Nebengebäude-III ist in eine Natursteinmauer (dunkelgrau hinterlegt) integriert, die den Innenhof nach Nordwesten, zum restlichen Grundstück mit Wiese und Teich abgrenzt.

Die Scheune als Grenzbebauung besitzt einen Anbau, der als Überbau auf das nordöstlich angrenzende Grundstück (Flurstück 948/13) ragt (gelb hinterlegt).

Die nicht überbaute Grundstücksfläche wurde im Innenhof tlw. mit Splitt befestigt (grau hinterlegt) und tlw. als Wiese oder Rasenfläche belassen (grün hinterlegt). Die Wegführung ist durch Einzeiler aus Natursteinpflaster vorgegeben.

Südlich des Wohngebäudes-I ist eine Terrasse aus Natursteinpflaster in Arbeit (grau hinterlegt).

An der nordwestlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine Zufahrt (rot schraffiert) zum Nachbargrundstück. Die Zufahrt ist durch eine Baulast nach § 82 ThürBO gesichert.

Die Zufahrt zum Bewertungsobjekt ist durch ein zweiflügliges Metalltor zwischen Natursteinpfeilern gesichert.

tatsächliche Nutzung:	Resthofstelle mit Wohn- und Nebengebäuden
zulässige Nutzung:	Dorfgebiet (MD) nach § 5 <i>BauNVO</i> in unbepannter Innenbereichslage nach § 34 <i>BauGB</i>
Darstellung im Flächennutzungsplan:	ein Flächennutzungsplan existiert nach Auskunft der Stadtverwaltung Saalburg-Ebersdorf nicht
Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. Vorhaben- und Erschließungsplan:	nicht vorhanden, die Bebauung richtet sich nach § 34 <i>BauGB</i>
Denkmalschutz:	nicht vorhanden, nach Auskunft der Denkmalbehörde beim Landratsamt in Schleiz
besonderes Städtebaurecht:	nicht vorhanden, nach Auskunft der Stadt Saalburg-Ebersdorf
Sonstiges:	- Lage im Bereich einer Straßenausbaubeitragsatzung

Grund- und gebäudebezogene Rechte und Belastungen (s. Nr. 1.2)

Erschließungszustand

Das Grundstück ist durch seine Lage an der öffentlich gewidmeten Ortsstraße im Sinne des *BauGB* erschlossen.

Art der Straßen:	innerörtliche Erschließungsstraße mit Richtungsverkehr, vorwiegend mit Anliegerverkehr, Fahrbahn mit Bitumenbelag ausgebaut, ohne Gehweg, ohne Straßenbeleuchtung
Ver-/Entsorgungsanlagen:	- Trinkwasseranschluss - Elektroanschluss (380 V) über Freileitung - Telefonanschluss - Abwasseranschluss über kommunales Mischkanal
Beitrags- und Abgabepflichten:	bestehen nach Auskunft der Stadtverwaltung Saalburg-Ebersdorf derzeit nicht; Sonstige Forderungen sind in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt

Oberfläche:	nach Südwesten abfallendes Gelände; das Grundstück ist befahrbar
Aufwuchs:	Wiese/Rasen, Baum- und Buschwerk
Baugrund:	wahrscheinlich normal gewachsener Baugrund
Zuschnitt:	unregelmäßige Grundstücksform - ca. 65 m Grundstücktiefe in SW-NO-Richtung - von ca. 90 m auf ca. 55 m verspringende Grundstücksbreite in NW-SO-Richtung
Bodenverunreinigungen, Immissionen:	nach Auskunft der Stadt Saalburg-Ebersdorf nicht bekannt

Anmerkung:

Beeinträchtigungen hinsichtlich Bodenkontamination bzw. Altablagerungen sind nach dem äußeren Anschein nicht feststellbar. Diesbezüglich wird das Grundstück in diesem Gutachten als fiktiv lastenfrei bewertet.

Lage

Der Ortsteil Zoppoten liegt südlich der Landstraße L 1095 zwischen den Ortsteilen Saalburg und Ebersdorf.

Baugebiet:	unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB => MD/MI
Ortslage:	nordöstlich des Ortszentrums gelegen

topographische Lage:	ca. 550 m über NN
Tourismus:	unweit der „Bleilochtalsperre im „Naturpark Thüringer Schiefergebirge – Obere Saale“ gelegen
Verkehrslage:	gute Verkehrslage, ca. 3,5 km zum Ortsteil Saalburg, ca. 5 km zum OT Ebersdorf, ca. 15 km bis zur Kreisstadt Schleiz, Verbindungen bestehen über die Landstraße L 1095 zur B 282/E 49 und zur Bundesautobahn A 9/Anschlussstelle 28-Schleiz
Wohn-/Geschäftslage:	als Wohnlage geeignet, als Geschäftslage (ausgenommen Tourismus) eher weniger geeignet Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, medizinische Einrichtungen, Verwaltungen etc.) befinden sich in den Ortsteilen Saalburg bzw. Ebersdorf oder der Kreisstadt Schleiz
Beeinträchtigungen:	soweit augenscheinlich erkennbar, keine über das in Dorfgebieten zulässige Maß hinausgehend
Benachbarte, störende Betriebe und Gebäude:	keine, soweit nach dem äußeren Anschein erkennbar

2.1.1.2 Baubeschreibungen

Vorbemerkung:

Die Baubeschreibung stützt sich ausschließlich auf die zerstörungsfreie Inaugenscheinnahme des Beschlagnahmeobjektes. Weder bei der Stadt Saalburg-Ebersdorf, noch im Kreisarchiv beim Landratsamt in Schleiz liegt zum Beschlagnahmeobjekt eine amtliche Bauakte vor, aus der Rückschlüsse auf die Gebäudekubatur der vorhandenen Gebäude und baulichen Anlagen gezogen werden können.

Auskünfte des Eigentümers zum Beschlagnahmeobjekt wurden berücksichtigt.

Folgende Gebäude bzw. Bauwerke waren zum Ortstermin auf dem Beschlagnahmegrundstück, bestehend aus Flurstück-Nr. 147/2, vorhanden (s. Lageplan auf Seite 7):

- a) Wohngebäude-I
- b) Wohngebäude-II
- c) Nebengebäude-III
- d) Scheune mit Anbau-IV

Anmerkung:

Im Gutachten wird die bauordnungsrechtliche Legalität der im Ortstermin vorgefundenen Bausubstanz vorausgesetzt.

a) Wohngebäude-I

Bezeichnung/Art: einseitig angebautes, unterkellertes, mehrgeschossiges massiv errichtetes Gebäude mit Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss bzw. Dachboden

Zweckbestimmung: als Wohngebäude der ehemaligen Hofstelle errichtet

Brutto-Grundfläche (BGF):* ca. 624 m² BGF

Wohn-/Nutzfläche (WFl./NFl.):* ca. 470 m² WFl./NFl.
davon ca. 105 m² WFl. für Ferienwohnungen
und ca. 56 m² Bürofläche

*) alle Werte u.a. aus dem amtlichen Liegenschaftskataster abgeleitet (s. Anlage)

Baujahr: um 1781 errichtet

Damit hat das Gebäude zum Wertermittlungsstichtag ein Alter von ca. 243 Jahren erreicht.

(wirtschaftliche)
Gesamtnutzungsdauer: - 80 Jahre nach *ImmoWertV (2021), Anlage 1*
- 60 bis 80 Jahre nach *SW-RL, Anlage 3*

Modernisierungen: nach Auskunft des Eigentümers und, soweit aus der zerstörungsfreien Inaugenscheinnahme erkennbar, wurden am Wohngebäude-I ab 1990 folgende Modernisierungen durchgeführt:

- 1994 Einbau einer Warmwasserzentralheizung mit Öl- und Holzkessel
- 1997 und Modernisierung der Sanitär- und Elektroinstallation, Einbau isolierverglaster Holzrahmenfenster, Erneuerung der Wohnraumfußböden sowie Einbau von 3 Ferienwohnungen

(wirtschaftliche)
Restnutzungsdauer:* ca. 24 Jahre

*) Bei nachträglich erfolgten Modernisierungen an Gebäuden kann die modifizierte Restnutzungsdauer mit Hilfe der so genannten erweiterten Punktrastermethode (nach *AGVGA-NRW/Sprengnetter*) bestimmt werden. Dieses Prinzip wurde in der *SW-RL* und in *Anl. 2 der ImmoWertV (2021)*, übernommen.

Im vorliegenden Fall soll aufgrund der bekannten Modernisierungsmaßnahmen von kleinen bis mittleren Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung ausgegangen werden (s. u.).

Modernisierungselemente	max. Punkte	Ist- Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,5
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbau (Decken, Fußböden, Treppen)	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
	20	5,0

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) errechnet sich nach *ImmoWertV, Anl. 2* bei einem Gebäudealter von ca. 243 Jahren, einer vorgegebenen GND von 80 Jahren und 5,0 Modernisierungspunkten zu rd. 24 Jahren.

Konstruktion: (soweit augenscheinlich erkennbar)

- Fundamente: wahrscheinlich Streifenfundamente aus Bruchstein
- Kellerwände: wahrscheinlich Mischmauerwerk aus Ziegeln und Natursteinen
- Außenwände: Ziegelmauerwerk im Erdgeschoss;
ausgemauertes Holzfachwerk im Obergeschoss und Giebel
- Isolierungen: Eine evtl. vorhandene Isolierung des aufgehenden Mauerwerkes gegen aufsteigende Mauerfeuchte gemäß *DIN 18195* bzw. *DIN 18531 ff.* war nicht offensichtlich.
- Innenwände: wahrscheinlich Ziegelmauerwerk im Erdgeschoss;
im Obergeschoss wahrscheinlich tlw. Holzfachwerk
- Decken: verputzte gemauerte Gewölbedecken im Keller;
Holzbalkendecken in den Obergeschossen
- Treppen: ¼ gewendelte Natursteintreppe zum Kellergeschoss;
¼ gewendelte gestemmte Holzwangentreppe mit Holzgeländer zum Obergeschoss;
Einfache Holztreppe zum Dachboden
- Dach: steiles, 90° abgewinkeltes Satteldach ohne Aufbauten als Holzkonstruktion,
Kunstschieferindeckung (wahrscheinlich asbesthaltig) mit mehreren Dachfenstern,
zwei verschieferte Essenköpfe,
Regenentwässerung,
Schneefanggitter zur Innenhofseite

Außenansichten: Sockel mit Natursteinmauerwerk,
Erdgeschoss mit unverputztem Ziegelmauerwerk,
Obergeschoss und Giebel unverputztes ausgemauertes
Holzfachwerk

Ausbau: (soweit augenscheinlich erkennbar)

Wasser-, Abwasser- erneuerter Trinkwasseranschluss im Kellergeschoss,
leitungen: Abwässer als Direkteinleiter in örtliches Kanalsystem

sanitäre Einrichtungen: je Ferienwohnung ein Bad mit WC und Dusche;
zusätzliches WC im Erdgeschoss

Elektroleitungen: Zählerschrank und Hauptverteilung erneuert

Heizung: Kachelofen im Aufenthaltsraum im Erdgeschoss;
die Heizkessel für die Zentralheizung befinden sich im
angrenzenden Wohngebäude-II

Warmwasser: über zentrale Heizungsanlage

Fußböden: unterschiedliche Bodenbeläge;
Steinzeug- und Natursteinplatten in Erdgeschossflur,
Kunststoff- und Textilbeläge in den Wohn-/Aufenthalts-
räumen, Fliesen in Sanitärräumen und tlw. in Küchen

Trink- und Ab- in Küchen, Bädern und WC Entnahmestellen, jeweils
wasserinstallation: Vorwandinstallation

Innenansichten: Fliesensockel in Bädern und WC,
sonst Wände und Decken tlw. verputzt mit Anstrich, tlw.
Tapeten, tlw. Holzverkleidungen und tlw. mit Paneelen
verkleidet

Türen / Tore: aufgearbeitete zweiflüglige Haustür aus Holz mit Glas-
einsätzen und Oberlicht,
einfache einflüglige Bretttertür als Zugang vom Garten
zum Keller,
erneuerte Innentüren als Futtertüren

Fenster: erneuerte einflüglige Holzrahmenfenster mit Sprossen-
teilung und Isolierverglasung, tlw. bodentiefe Ausführung
als Terrassentür bzw. französischer Balkon

Anmerkung:

Die Funktionstüchtigkeit der vorhandenen haustechnischen Anlagen konnte im Orts-termin nicht überprüft werden. Nach Auskunft des anwesenden Eigentümers bestehen keine wesentlichen Mängel an diesen Anlagen.

Energieeffizienzklasse:

Ein Energieausweis zum Beschlagsnahmeobjekt liegt nach Auskunft des Eigentümers nicht vor.

Hinsichtlich der Energieeffizienzklasse des Gebäudes kann in diesem Gutachten, ohne bauteilöffnende Untersuchungen zur Gebäudesubstanz, keine Einschätzung getroffen werden.

Bau- und Unterhaltungszustand:*

Soweit durch die zerstörungsfreie Inaugenscheinnahme der besichtigten Teile des Wohngebäudes-I erkennbar, weist die Gebäudesubstanz, dem Alter entsprechend, folgende Mängel auf:

- wahrscheinlich asbesthaltige Kunstschieferedeckung

Vorbehaltlich evtl. vorhandener weiterer, von außen nicht sichtbarer Baumängel bzw. Bauschäden, ist das Gebäude bei Weiterführung der Modernisierung und Instandhaltung weiterhin nutzbar.

^{*)} Anmerkung:

Der genaue Gebäudezustand bzw. der Umfang der evtl. notwendigen Instandsetzungsaufwendungen kann im Detail jeweils nur im Rahmen eines Bauschadengutachtens festgestellt werden.

b) Wohngebäude-II

Bezeichnung/Art: nordöstlich am Wohnhaus-I angebautes massiv errichtetes Gebäude mit Erd-, Ober- und Dachgeschoss, nicht unterkellert

Zweckbestimmung: als Stall- bzw. Nebengebäude der ehemaligen Hofstelle errichtet

Brutto-Grundfläche (BGF):* ca. 795 m² BGF

Wohn-/Nutzfläche (WFl./NFl.):* ca. 596 m² WFl./NFl.
davon ca. 195 m² WFl. für Ferienwohnungen
und ca. 130 m² WFl. für Eigentümerwohnung

^{*)} alle Werte aus dem amtlichen Liegenschaftskataster abgeleitet (s. Anlage)

Baujahr: zusammen mit der Hofstelle um 1781 errichtet;

Nach Auskunft des Eigentümers hat die örtliche Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft (LPG) in den 1960'er Jahren die Hofstelle übernommen und das ehemalige Stallgebäude zu Wohnungen für ihre Angestellten umgebaut.

Bezogen auf den Umbau hat das Wohngebäude-II damit am Wertermittlungsstichtag ein Alter von ca. 185 Jahren erreicht.

(wirtschaftliche)
Gesamtnutzungsdauer: - 80 Jahre nach *ImmoWertV (2021), Anlage 1*
- 60 bis 80 Jahre nach *SW-RL, Anlage 3*

Modernisierungen: nach Auskunft des Eigentümers und, soweit aus der zerstörungsfreien Inaugenscheinnahme erkennbar, wurden am Wohngebäude-II (wie am Wohngebäude-I) ab 1990 folgende Modernisierungen durchgeführt:

- 1994 Einbau einer Warmwasserzentralheizung mit Öl- und Holzkessel
- 1997 und Modernisierung der Sanitär- und Elektroinstallation, Einbau isolierverglaster Holzrahmenfenster, Erneuerung der Wohnraumfußböden sowie Umbau zu 2 Eigentümerwohnungen und 3 Ferienwohnungen

(wirtschaftliche)
Restnutzungsdauer: ca. 24 Jahre, auch in verbundener Nutzung mit dem Wohngebäude-I

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) errechnet sich nach *ImmoWertV, Anl. 2* bei einem Gebäudealter von ca. 185 Jahren, einer vorgegebenen GND von 80 Jahren und 5,0 Modernisierungspunkten zu rd. 24 Jahren.

Konstruktion: (soweit augenscheinlich erkennbar)

Fundamente: wahrscheinlich die alten Streifenfundamente aus Bruchstein, evtl. mit Beton ertüchtigt bzw. verstärkt

Kellerwände: nicht vorhanden

Außenwände: wahrscheinlich Mischmauerwerk aus Ziegeln und Hohlblocksteinen

Isolierungen: Eine evtl. vorhandene Isolierung des aufgehenden Mauerwerkes gegen aufsteigende Mauerfeuchte gemäß *DIN 18195* bzw. *DIN 18531 ff.* war nicht offensichtlich.

Innenwände: wahrscheinlich Ziegelmauerwerk

- Decken: im Erdgeschoss Massivdecken aus Betonfertigteilen;
Holzbalkendecke im Obergeschoss
- Treppen: zwei Treppenhäuser mit jeweils zweiläufigen Treppen mit Podest,
offene Treppenläufe mit Trittstufen aus Holz auf Stahlkonstruktion
und innen liegenden Stahlgeländer;
Treppe zum Dachspitz über Einschubtreppe
- Dach: steiles Satteldach als Holzkonstruktion mit liegenden Schleppgauben
zur Innenhofseite, tlw. als Dachbalkon ausgebildet;
Wohndachfenster auf der gegenüber liegenden Dachseite
Bitumenschindeleindeckung, Schleppgauben mit Kunstschiefer
verkleidet,
sechs verschieferne Essenköpfe (davon vier außer Betrieb),
Regenentwässerung,
tlw. Schneefanggitter zur Innenhofseite

Außenansichten: mineralischer Putz

Ausbau: (soweit augenscheinlich erkennbar)

- Wasser-, Abwasser- Trinkwasseranschluss über Wohngebäude-I,
leitungen: Abwässer als Direkteinleiter in örtliches Kanalsystem
- sanitäre Einrichtungen: je Ferienwohnung ein Bad mit WC und Dusche;
zusätzliche Bäder in den Wohnungen im Dachgeschoss;
Saunaeinbau im Erdgeschoss
- Elektroleitungen: Zählerschrank und Haupt-/Unterverteilungen erneuert
- Heizung: Warmwasserzentralheizung im Erdgeschoss mit Heizöl-
kessel und separatem Holz- bzw. Festbrennstoffkessel;
10 Stck. Heizöltanks aus Kunststoff in Auffangwanne,
davon 5 Stck. mit ca. 3.000 Ltr. Fassungsvermögen in
Betrieb, zusätzlich Dauerbrandofen in DG-Wohnung
- Warmwasser: über Zentralheizung
- Fußböden: Beton bzw. Zementestrich mit unterschiedlichen Belägen,
Hausflure und Treppenpodeste mit Terrazzoplatten,
Kunststoff- und Textilbeläge in den Wohn-/Aufenthalts-
räumen, Fliesen in Sanitärräumen und tlw. in Küchen
- Trink- und Ab- in Küchen, Bädern und WC Entnahmestellen, jeweils
wasserinstallation: Vorwandinstallation

Innenansichten:	Fliesensockel in Bädern und WC, sonst Wände und Decken tlw. verputzt mit Anstrich, tlw. Tapeten, tlw. Holzverkleidungen und tlw. mit Paneelen verkleidet
Türen / Tore:	einflügelige Haus- und Kellertüren mit Glaseinsätzen, Brandschutztür zu Keller und Heizung; erneuerte Innentüren als Futtertüren
Fenster:	erneuerte einflügelige Holzrahmenfenster mit Sprossen- teilung und Isolierverglasung, gleichartige bodentiefe Fenstertüren mit Absturzgitter als französische Balkone

Anmerkung:

Die Funktionstüchtigkeit der vorhandenen technischen Anlagen konnte im Ortstermin nicht überprüft werden. Nach Auskunft des anwesenden Eigentümers bestehen keine wesentlichen Mängel an diesen Anlagen.

Energieeffizienzklasse:

wie bereits unter a) Wohngebäude-I beschrieben, im Ortstermin nicht feststellbar

Bau- und Unterhaltungszustand:*

Soweit durch die zerstörungsfreie Inaugenscheinnahme der besichtigten Teile des Wohngebäudes-II erkennbar, weist die Gebäudesubstanz, dem Alter entsprechend, folgende erkennbaren Mängel auf:

- tlw. durchgetretene Dielung in der Dachgeschosswohnung
- wahrscheinlich asbesthaltige Kunstschieferverkleidungen

Vorbehaltlich evtl. vorhandener weiterer, von außen nicht sichtbarer Baumängel bzw. Bauschäden, ist das Wohngebäude-II bei entsprechender Instandsetzung weiterhin nutzbar.

^{*)} Anmerkung:

Der genaue Gebäudezustand bzw. der Umfang der evtl. notwendigen Instandsetzungsaufwendungen kann im Detail jeweils nur im Rahmen eines Bauschadengutachtens festgestellt werden.

c) Nebengebäude-III

Bezeichnung/Art:	südöstlich an der Innenhofmauer massiv errichtetes Nebengebäude mit Erd- und Obergeschoss sowie Dachboden, nicht unterkellert
------------------	---

Zweckbestimmung: ebenfalls als Stall- bzw. Nebengebäude der ehemaligen Hofstelle errichtet

Brutto-Grundfläche (BGF):* ca. 294 m² BGF

Wohn-/Nutzfläche (WFL./NFL.):* ca. 221 m² NFL.

*) alle Werte aus dem amtlichen Liegenschaftskataster abgeleitet (s. Anlage)

Baujahr: um 1781 errichtet

Damit hat das Gebäude zum Wertermittlungsstichtag ein Alter von ca. 243 Jahren erreicht.

(wirtschaftliche)
Gesamtnutzungsdauer: - 30 Jahre nach *ImmoWertV (2021), Anlage 1*
- 20 bis 40 Jahre nach *SW-RL, Anlage 3*

Modernisierungen: keine, soweit augenscheinlich erkennbar

(wirtschaftliche)
Restnutzungsdauer: ca. 24 Jahre, auch in verbundener Nutzung mit dem Wohngebäude-I und -II

Konstruktion: (soweit augenscheinlich erkennbar)

Fundamente: wahrscheinlich Streifenfundamente aus Bruchstein

Kellerwände: nicht vorhanden

Außenwände: im Erdgeschoss tlw. Naturstein- und tlw. unverputztes Ziegelmauerwerk ,
ausgemauertes Holzfachwerk im Obergeschoss und Giebel

Isolierungen: Eine evtl. vorhandene Isolierung des aufgehenden Mauerwerkes gegen aufsteigende Mauerfeuchte gemäß *DIN 18195* bzw. *DIN 18531 ff.* war nicht offensichtlich.

Innenwände: Ziegelmauerwerk

Decken: im Erdgeschoss tlw. Ziegelkappendecke zwischen Stahlträgern und tlw. Holzbalkendecke,
im Obergeschoss Holzbalkendecke

Treppen: einfache Holzstiegen

Dach: steiles Satteldach mit Krüppelwalm als Holzkonstruktion mit weiterem Giebel zum Innenhof,
Bitumenschindeleindeckung,
ein unverkleideter Schornstein,
Regenentwässerung, Schneefanggitter zum Innenhof

Außenansichten: unverputztes Natursteinmauer- bzw. Holzfachwerk,
nordöstlicher Giebel mit Holz verschalt,
Dachgeschoss als ausgemauertes unverputztes Holzfachwerk,
Giebeldreiecke mit Kunstschiefer verkleidet,

Ausbau: (soweit augenscheinlich erkennbar)

Wasser-, Abwasser- leitungen:	nicht vorhanden
sanitäre Einrichtungen:	nicht vorhanden
Elektroleitungen:	überalterte Aufputzanlage
Heizung:	nicht vorhanden
Warmwasser:	nicht vorhanden
Fußböden:	Beton bzw. Bretterböden (soweit erkennbar)
Trink- und Ab- wasserinstallation:	nicht vorhanden
Innenansichten:	mineralischer Putz mit (ehem.) Anstrich
Türen / Tore:	ein- und zweiflüglige Brettertüren
Fenster:	einfach verglaste Holzrahmenfenster, Holzläden im Obergeschoss und Dachboden

Anmerkung:

Die Funktionstüchtigkeit der vorhandenen technischen Anlagen konnte im Ortstermin nicht überprüft werden. Nach Auskunft des anwesenden Eigentümers bestehen keine wesentlichen Mängel an diesen Anlagen.

Energieeffizienzklasse:

wie bereits unter a) Wohngebäude-I beschrieben, im Ortstermin nicht feststellbar

Bau- und Unterhaltungszustand:*

Soweit durch die zerstörungsfreie Inaugenscheinnahme der besichtigten Teile des Nebengebäudes-III erkennbar, weist die Gebäudesubstanz, dem Alter entsprechend, folgende Mängel auf:

- tlw. Fehlstellen in der Dachbodendielung
- wahrscheinlich asbesthaltige Kunstschieferverkleidungen

Vorbehaltlich evtl. vorhandener weiterer, von außen nicht sichtbarer Baumängel bzw. Bauschäden, ist das Nebengebäude-III bei entsprechender Instandsetzung weiterhin nutzbar.

**) Anmerkung:*

Der genaue Gebäudezustand bzw. der Umfang der evtl. notwendigen Instandsetzungsaufwendungen kann im Detail jeweils nur im Rahmen eines Bauschadengutachtens festgestellt werden.

d) Scheune mit Anbau-IV

Bezeichnung/Art: den Innenhof nach Nordosten abschließendes Gebäude als Holzfachwerkkonstruktion mit seitlichem massiven Anbau

Zweckbestimmung: als Scheune der ehemaligen Hofstelle errichtet

Brutto-Grundfläche (BGF):* ca. 700 m² BGF

Wohn-/Nutzfläche (WFl./NFL):* ca. 560 m² NFL.

**) alle Werte aus dem amtlichen Liegenschaftskataster abgeleitet (s. Anlage)*

Baujahr: um 1781 zusammen mit der Hofstelle errichtet

Damit hat die Scheune zum Wertermittlungsstichtag ebenfalls ein Alter von ca. 243 Jahren erreicht.

(wirtschaftliche) - 30 Jahre nach *ImmoWertV (2021), Anlage 1*

Gesamtnutzungsdauer: - 20 bis 40 Jahre nach *SW-RL, Anlage 3*

Modernisierungen: Erneuerung der Dacheindeckung

(wirtschaftliche) ca. 24 Jahre, auch in verbundener Nutzung mit dem

Restnutzungsdauer: Wohngebäude-I und -II

Konstruktion: (soweit augenscheinlich erkennbar)

Fundamente: soweit sichtbar, Streifenfundamente bzw. Sockel aus Bruchstein

Kellerwände: nicht vorhanden

Außenwände: Holzfachwerk mit Bretterverschalung,
seitlicher Anbau mit Natursteinmauerwerk

- Isolierungen: Eine evtl. vorhandene Isolierung des aufgehenden Mauerwerkes gegen aufsteigende Mauerfeuchte gemäß *DIN 18195* bzw. *DIN 18531 ff.* war nicht offensichtlich.
- Innenwände: Holzfachwerk, tlw. ausgemauert, massiver ehemaliger Stallteil
- Decken: Holzbalkendecken, im seitlichen Anbau Massivdecke zwischen Stahlträgern
- Treppen: Holzstiege und Leitern
- Dach: Satteldach als Holzkonstruktion ohne Aufbauten mit erneuerter Trapezblecheindeckung, einseitiges Walmdach mit Bitumenschindeldeckung über seitlichem Anbau, Regenentwässerung, Schneefanggitter über Scheunendurchfahrten
- Außenansichten: Holzverschalung, seitlicher Anbau unverputztes Natursteinmauerwerk

Ausbau: (soweit augenscheinlich erkennbar)

- Elektroleitungen: tlw. erneuerte Elektroanlage
- Fußböden: Holzdielung, Stampflehm, Splitt etc., Plattenbelag im seitlichen Anbau
- Türen / Tore: ein- und zweiflüglige Holztore auf der Innen- und Außenhofseite, tlw. als Scheunendurchfahrt
- Fenster: einflüglige Holzrahmenfenster im seitlichen Anbau

Anmerkung:

Die Funktionstüchtigkeit der vorhandenen technischen Anlagen konnte im Ortstermin nicht überprüft werden. Nach Auskunft des anwesenden Eigentümers bestehen keine wesentlichen Mängel an diesen Anlagen.

Energieeffizienzklasse:

wie bereits unter a) Wohngebäude-I beschrieben, im Ortstermin nicht feststellbar

Bau- und Unterhaltungszustand:*

Soweit durch die zerstörungsfreie Inaugenscheinnahme der besichtigten Teile der Scheune-IV erkennbar, weist die Gebäudesubstanz, dem Alter entsprechend, folgende Mängel auf:

- Holztore tlw. verschlissen
- Natursteinmauer tlw. mit Fehlstellen

Vorbehaltlich evtl. vorhandener weiterer, von außen nicht sichtbarer Baumängel bzw. Bauschäden, ist die Scheune-IV bei entsprechender Instandhaltung weiterhin nutzbar.

**) Anmerkung:*

Der genaue Gebäudezustand bzw. der Umfang der evtl. notwendigen Instandsetzungsaufwendungen kann im Detail jeweils nur im Rahmen eines Bauschadengutachtens festgestellt werden.

Sonstiges:

Die Scheune-IV hat im Laufe der Zeit auf der nordöstlichen Traufseite einen Anbau in den Abmessungen von ca. 5 m x 15 m erhalten, der wahrscheinlich vollständig als Überbau auf dem angrenzenden Grundstück (Flurstück-Nr. 948/13 liegt.

Außenanlagen: (soweit augenscheinlich erkennbar)

- mit Splitt lose befestigte und mit Natursteinpflasterstreifen eingefasste Plätze, Geh- und Fahrwege
- überdachter Freisitz am nordöstlichen Giebel des Nebengebäudes-III
- begonnene Terrasse aus Natursteinpflaster hinter dem Wohngebäude-I
- Teich

besondere Betriebseinrichtungen:

- nicht vorhanden, soweit augenscheinlich erkennbar

besonders zu veranschlagende Bauteile, Einrichtungen und sonstige Vorrichtungen:

- nicht vorhanden, soweit augenscheinlich erkennbar

sonstige Anlagen:

- nicht vorhanden, soweit augenscheinlich erkennbar

werterhöhende Investitionen Dritter:

- keine, nach Auskunft des Eigentümers

2.1.2 Ermittlung des Bodenwertes nach § 40 ff. ImmoWertV (2021)

Nach *ImmoWertV* ist der Bodenwert vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Hilfsweise können auch die von den Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerte herangezogen werden.

Vergleichspreise mit Angaben über wertbestimmende Merkmale:

(ausreichend statistisch hinterlegte Werte liegen nicht vor)

Bodenrichtwerte: (s. Anlage)

Der Bodenrichtwert beträgt nach Auskunft des Gutachterausschusses für Grundstücks-
werte für das Gebiet des Saale-Holzland-Kreises, des Saale-Orla-Kreises und der kreis-
freien Stadt Jena

in der Gemeinde	Saalburg-Ebersdorf
Gemarkung	Zoppoten
Bodenrichtwertnummer	273042
zum Stichtag	01.01.2022
einheitlich	20,00 €/m ²

Die genaue Auszeichnung in der Bodenrichtwertkarte zur betreffenden Lagezone lautet:

20,00 €/m ²
B – MD – o – II - 900

Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigen-
schaften auf:

Grundstücksqualität	= baureifes Land (frei nach <i>BauGB</i> u. <i>ThürKAG</i>)
Baufläche/Baugebiet	= Dorfgebiet
Bauweise	= offen
Geschosszahl	= II
Fläche	= 900 m ²

Berücksichtigung von Abweichungen:

Das Bewertungsgrundstück stimmt im Wesentlichen mit den Vorgaben des Bodenrichtwertgrundstücks überein, weicht aber mit einer Fläche von 4.116 m² erheblich von der Größe des Richtwertgrundstücks ab und ist außerdem in folgende Nutzungsarten unterteilt (s. Anlage):

1.853 m ²	Wohnbaufläche
1.121 m ²	stehendes Gewässer
844 m ²	Grünfläche
261 m ²	Weg
37 m ²	Weg
<hr/>	
4.116 m ²	Gesamtfläche

Wertanteil der Wohnbaufläche:

Da vom zuständigen Gutachterausschuss keine Umrechnungsfaktoren zur Grundstücksfläche vorgegeben sind, soll hilfsweise eine Anpassung mittels der in der Fachliteratur veröffentlichter Faktoren vorgenommen werden.

Der anzusetzende Bodenwert für die Wohnbaufläche errechnet sich damit zu

$$20,00 \text{ €/m}^2 \times 0,67 / 0,86 = 15,58 \text{ €/m}^2$$

bzw.

$$1.853 \text{ m}^2 \times 15,58 \text{ €/m}^2 = 28.869,74 \text{ €}$$

Wertanteil des stehenden Gewässers:

Im Immobilienmarktbericht Thüringen wird aufgrund der Kaufpreisanalyse 2022 für den Saale-Orla-Kreis für Wasserflächen ein Kaufpreis von 0,89 €/m² (Median) ausgewiesen.

Der anzusetzende Bodenwertanteil für das stehende Gewässer errechnet sich damit zu

$$1.121 \text{ m}^2 \times 0,89 \text{ €/m}^2 = 997,69 \text{ €}$$

Wertanteil der Grünfläche:

Im Immobilienmarktbericht Thüringen wird aufgrund der Kaufpreisanalyse 2022 für den Saale-Orla-Kreis für Gartenland ein Kaufpreis von 4,62 €/m² (Median) ausgewiesen, dieser soll hier zum Ansatz kommen.

Der anzusetzende Bodenwertanteil für die Grünfläche errechnet sich damit zu

$$844 \text{ m}^2 \times 4,62 \text{ €/m}^2 = 3.899,28 \text{ €}$$

Wertanteil der Wege- bzw. Verkehrsfläche:

Im Immobilienmarktbericht Thüringen wird aufgrund der Kaufpreisanalyse 2022 für den Saale-Orla-Kreis für Gemeinbedarfs- bzw. Verkehrsflächen ein Kaufpreis von 0,69 €/m² (Median) ausgewiesen, dieser soll hier zum Ansatz kommen.

Der anzusetzende Bodenwertanteil für die Wegeflächen errechnet sich damit zu

$$\begin{array}{rcl} 261 \text{ m}^2 \times 0,69 \text{ €/m}^2 & = & 180,09 \text{ €} \\ \text{und} & & \\ 37 \text{ m}^2 \times 0,69 \text{ €/m}^2 & = & 25,53 \text{ €} \end{array} \left. \vphantom{\begin{array}{rcl} 261 \text{ m}^2 \times 0,69 \text{ €/m}^2 & = & 180,09 \text{ €} \\ 37 \text{ m}^2 \times 0,69 \text{ €/m}^2 & = & 25,53 \text{ €} \end{array}} \right\} 205,62 \text{ €}$$

Auswirkungen grundstücksbezogener Rechte und Belastungen:

Auftragsgemäß sind die Auswirkungen evtl. vorhandener Rechte aus dem Grundbuch, Abt. II in diesem Gutachten nicht zu berücksichtigen.

Berücksichtigung des örtlichen Grundstücksmarktes:

Die zum 01.01.2022 durch den zuständigen Gutachterausschuss für diese Zone beschlossenen aktuellen Bodenrichtwerte, weisen eine geringe Steigerung zu den 2020 bzw. 2018 veröffentlichten Werten mit je 18,00 €/m² aus.

Dies ist sicherlich auch dem neuen Verfahren der Grundsteuerbemessung durch die Finanzämter zuzuschreiben. Aus diesem Grund sollen keine weiteren Anpassungen vorgenommen werden.

Damit errechnet sich der Bodenwert für das Flurstück-Nr. 147/2 mit 4.116 m² zu

davon	- ortsüblich erschlossenes Bauland	=>	28.869,74 €
	- stehendes Gewässer	=>	997,69 €
	- Grünfläche	=>	3.899,28 €
	- Wegefläche	=>	205,62 €
	- weitere Zu- bzw. Abschläge		-
	Bodenwert - Flurstück 147/2	=	33.972,33 €
		rd.	33.972,- €

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens für die Gebäude und baulichen Anlagen:

Obwohl in der Regel zur Bewertung dem Vergleichswertverfahren die größere Marktnähe zugesprochen wird, besteht im Allgemeinen ein Dilemma darin, dass eine ausreichende und statistische gesicherte Anzahl von Vergleichswerten wegen der geringen Zahl der Kauffälle nur schwer nachvollziehbar darzustellen ist.

In der Regel weicht man deshalb auf das nach *ImmoWertV* anerkannte Ertragswert- oder Sachwertverfahren aus.

Die Auswahl richtet sich nach der überwiegenden Nutzung des Bewertungsobjektes, also, ob regelmäßig die Erzielung von Erträgen aus dem Objekt (Ertragswert) oder die Eigennutzung ohne Ertragserzielung (Sachwert) im Vordergrund steht.

Im vorliegenden Fall handelt es sich bei dem Flurstück-Nr. 147/2 um eine zu eigenen Wohnzwecken und zur Vermietung von Ferienwohnungen genutzte Resthofstelle.

Nach herrschender Meinung leitet sich der Marktwert bzw. Wert nach § 74 a Abs. 5 ZVG für derartige Objekte regelmäßig aus dem Ertragswert ab.

Zur Kontrolle soll zusätzlich ein möglicher Sachwert ermittelt werden.

2.1.3 Vergleichswert nach § 24 ff. *ImmoWertV* (2021)

Ausreichend statistisch gesicherte regionale Vergleichswerte für Grundstücke mit einer entsprechenden Nutzung liegen nach Auskunft des zuständigen Gutachterausschusses nicht vor; somit lässt sich kein entsprechender Vergleichswert für das Objekt ableiten.

2.1.4 Ertragswert nach § 27 ff. *ImmoWertV* (2021) bzw. *EW-RL*

Wertermittlungsstichtag 09.02.2024

Liegenschaftszinssatz * 7,5 v.H.

*) Durch den zuständigen Gutachterausschuss werden keine, für das Bewertungsobjekt anwendbare, Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.

In der Fachliteratur werden die Liegenschaftszinssätze für Hotels und Gaststätten mit 5,5 bis 8,5 % (BewG) angegeben.

Aufgrund des relativ geringen Bodenwertes, der geringen Nachfrage nach derartigen Objekten, des anstehenden Modernisierungsbedarfes und des wirtschaftlichen Risikos des Bewertungsobjektes soll hier ein Liegenschaftszins von 7,5 % zum Ansatz kommen.

wirtschaftliche Restnutzungsdauer (s. Nr. 2.1.1.2) ca. 24 Jahre

Jährlicher Rohertrag/Nettokaltmiete

vermietbare Wohn-/Nutzfläche (s. Anlage)

- ~ 430 m² Wohnfläche im Wohngebäude-I und –II
- ~ 56 m² Bürofläche im Wohngebäude-I
- ~ 1.361 m² Nutzfläche in Wohn- und Nebengebäuden

sonstige Mietsache nicht vorhanden, nach Auskunft des Eigentümers

* tatsächliche Miete (s. Nr. 1.8)

Nach Auskunft des Eigentümers bestehen keine Miet- oder Pachtverträge zum Bewertungsobjekt.

Die lt. Gastgeberverzeichnis „Landurlaub in Thüringen“ im Bewertungsobjekt als „Feriengut Dietzsch“ angebotenen sechs Ferienwohnungen werden zu folgenden Preisen vermietet:

- FeWo „Wisenta“	30 m ²	66,00 €/Übernachtung
- FeWo „Lemnitz“	33 m ²	66,00 €/Übernachtung
- FeWo „Sormitz“	45 m ²	66,00 €/Übernachtung
- FeWo „Schwarza“	60 m ²	99,00 €/Übernachtung
- FeWo „Orla“	65 m ²	99,00 €/Übernachtung
- FeWo „Saale“	70 m ²	<u>132,00 €/Übernachtung</u>
	in Summe	528,00 €/Übernachtung

Nach *ImmoWertV* bzw. *EW-RL* ist bei der Ermittlung des Ertragswertes baulicher Anlagen von marktüblich erzielbaren Erträgen auszugehen; insofern können die tatsächlich vorhandenen Erträge von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen.

* Nettokaltmiete (marktüblich erzielbare Miete)

a) Für die eigengenutzte Wohnfläche im Dachgeschoss soll eine vergleichbare, marktüblich erzielbare, Miete mit Hilfe des durch den Saale-Orla-Kreis veröffentlichten aktuellen Mietpreisspiegels berechnet werden.

Für die Baujahresklasse von 1950 - 1991 lassen sich je nach Wohnungsgrößen und Wohnungsqualität folgende Vergleichsmieten ableiten:

Bei Wohnungsgrößen > 70 m² liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete nach diesem Mietspiegel bei 5,03 €/m².

Zu-/Abschläge nach diesem Mietspiegel für

- Balkon/Dachterrasse	+ 0,30 €/m ²
- Energieverbrauchskennwerte	- 0,20 €/m ²
- 300 – 1.000 Einwohner	<u>- 0,10 €/m²</u>
	+/- 0,00 €/m ²

Die nach diesem Mietspiegel angepasste Vergleichsmiete für die Wohnräume im Dachgeschoss von Wohngebäude-II beträgt damit

$$5,03 \text{ €/m}^2 \text{ +/- } 0,00 \text{ €/m}^2 = 5,03 \text{ €/m}^2$$

$$\text{bzw. } 130 \text{ m}^2 \text{ WFl.} \times 5,03 \text{ €/m}^2 = 653,90 \text{ €/Monat}$$

b) Für die eigengenutzte Büro- bzw. Gewerbefläche im Obergeschoss von Wohngebäude-I lässt sich mit Hilfe der Immobilienportale (ImmoScout 24, Immowelt etc.) eine marktüblich erzielbare Miete von ca. 3,50 €/m² herleiten.

Die anzusetzende Marktmiete beträgt dann

$$56 \text{ m}^2 \text{ Bürofläche} \times \text{Ø } 3,50 \text{ €/m}^2 = 196,00 \text{ €/Monat}$$

c) Für die Nutzung des Nebengebäudes-III mit einer Nutzfläche von ca. 221 m² nehme ich eine Marktmiete in Höhe von 50,00 €/Monat und für die Scheunennutzung eine Marktmiete in Höhe von 100,00 €/Monat an.

Die anzusetzende Marktmiete beträgt dann

$$(50,00 + 100,00) \text{ €/Monat} = 150,00 \text{ €/Monat}$$

Der Jahresrohertrag aus Eigentümerwohnung, Büro, Nebengebäude-III und Scheune beträgt damit

$$653,90 + 196,00 + 150,00 \text{ €/Monat} \times 12 \text{ Monate} = 11.998,80 \text{ €}$$

d) Anders als im Wohn-/Gewerbebereich gibt es für so genannte Gastro-Immobilien keine Mietspiegel.

Der Jahresrohertrag im Gaststätten- und Beherbergungsgewerbe ist nach gängiger Rechtsprechung nach dem Pachtwertverfahren zu bestimmen. Der Jahresrohertrag ergibt sich nach diesem Verfahren aus dem Jahresumsatz, vervielfältigt mit dem branchenüblichen Pachtzins.

Die Schwierigkeit besteht regelmäßig in der Ermittlung eines ortsüblichen und nachhaltigen Umsatzes, sowie in der detaillierten Ermittlung eines marktüblichen Pachtzinses. Begründet ist dies durch die jeweilige Sonderstellung eines Betriebes, der in den seltensten Fällen aufgrund seiner Lage bzw. Authentizität mit anderen Betrieben der gleichen Branche zu vergleichen ist.

Im vorliegenden Fall soll bei den im Bewertungsobjekt erhobenen Zimmerpreisen, aufgrund der Lage, von ortsüblichen Preisen ausgegangen werden. Bereinigt um die Mehrwertsteuer von z. Zt. 7 % ergibt sich folgender Nettoumsatz:

$$528,00 \text{ €/Übernachtung} \times 100 \% / 107 \% = 493,46 \text{ €/Übernachtung}$$

Der Jahresumsatz aus den sechs Ferienwohnungen berechnet sich somit bei einer angenommenen jährlichen Betriebszeit von Ø 330 Tagen, bei vollständiger Auslastung, zu

$$493,46 \text{ €/Übernachtung} \times \text{Ø } 330 \text{ Nächte/Jahr} = 162.841,80 \text{ €/Jahr}$$

Verständlicherweise liegt die Auslastung der Zimmerkapazität wesentlich niedriger. Im vorliegenden Fall konnten durch den Eigentümer keine detaillierten Angaben zur Auslastung gemacht werden.

Durch das Thür. Landesamt f. Statistik (TLS) werden jährliche Übernachtungen (ÜN) in Beherbergungsstätten ab einer Kapazität von 9 Betten veröffentlicht. Für die in der Statistik explizit aufgeführte Stadt Saalburg-Ebersdorf sind ÜN im Zeitraum von 2014 bis 2022 veröffentlicht; die Anzahl streut zwischen 45.592 im Jahr 2015 und 25.322 im Jahr 2021 und liegt im arithmetischen Mittel bei 36.600,9 ÜN/Jahr; der Median liegt bei 38.666 ÜN/Jahr.

Der Ø Auslastungsfaktor von Gästebetten liegt nach gleicher Veröffentlichung bei 42 % im Jahr 2014 und 27,3 % im Jahr 2020 und liegt im arithmetischen Mittel bei 35,8 %; der Median liegt bei 33,3 %.

Bei einer angenommenen mittleren Auslastung von 35,8 % berechnet sich der Jahresumsatz zu

$$162.845,10 \text{ €/Jahr} \times 0,358 = 58.297,36 \text{ €/Jahr}$$

Nach *Kleiber* betragen die durchschnittlichen Pachtsätze für die Betriebsart Hotel garni, also Beherbergung mit Frühstück, bei normaler Ausstattung 18 bis 20 v.H. des Umsatzes. Im vorliegenden Fall handelt es sich aber um reine Ferienwohnungen ohne Frühstück oder jegliche Verpflegung. Für einfaches Beherbergungsgewerbe mit normaler Ausstattung beträgt die Mieter/Pacht 11 bis 14 % des Jahresumsatzes. Weiterhin gilt in der Branche die Faustformel „Pacht x Acht“, was einer Pacht von 12,5 % entspricht. Dieser Pachtsatz soll im vorliegenden Fall Anwendung finden.

$$58.297,36 \text{ €/Jahr} \times 12,5 \text{ v.H.} = 7.287,17 \text{ €/Jahr}$$

Damit errechnet sich der Jahresrohertrag insgesamt zu 19.285,97 €

$$(11.998,80 \text{ €} + 7.287,17 \text{ €})$$

* Bewirtschaftungskosten - 4.821,49 €

(pauschal 25 % aufgrund Gebäudealter und (-zustand))

* jährlicher Reinertrag 14.464,48 €

* Reinertrag des Bodenanteils (ohne Teich)

$$(32.974,64 \text{ €} \times 7,5 \%) - \underline{2.473,10 \text{ €}}$$

* Ertrag der baulichen Anlagen 11.991,38 €

* Barwertfaktor einschl. Abschreibung x 10,98
bei 24 Jahren wirtsch. Restnutzungsdauer
und 7,5 % Liegenschaftszinssatz

* vorläufiger Ertragswert		131.665,35 €
* Bodenwert (s. Nr. 2.1.2)	+	<u>33.972,33 €</u>
Grundstücksertragswert nach Marktmiete und ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Merkmale	=	165.637,68 €
	rd.	165.600,- €

2.1.5 Sachwert nach § 35 ff. ImmoWertV (2021) bzw. SW-RL

Wertermittlungsstichtag	09.02.2024
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (2015 = 100)	161,3

Bei der Sachwertermittlung nach §§ 35 ff ImmoWertV handelt es sich um ein Berechnungsmodell, welches sich auf so genannte Kostenkennwerte (NHK₂₀₁₀) und nicht auf reale Herstellungskosten bezieht. Der in dem Verfahren ermittelte Wert ist dann mit Hilfe eines Faktors, dem Sachwertfaktor, der durch die Gutachterausschüsse aufgrund von am Markt erzielten Kaufpreisen ermittelt wird, zu berechnen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine ehemalige Hofstelle, die tlw. zu eigenen Wohnzwecken und tlw. zur Beherbergung von Feriengästen, dient.

Für derartige Objekte werden jedoch durch den zuständigen Gutachterausschuss keine Sachwertfaktoren berechnet bzw. veröffentlicht und damit ist eine Berechnung nach §§ 35 ff ImmoWertV nicht möglich.

2.1.6 Marktanpassung des vorläufigen Grundstückssachwertes nach § 39 ImmoWertV

entfällt (s. Nr. 2.1.5)

2.1.7 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Merkmale nach § 8 ImmoWertV

2.1.7.1 Wie unter Nr. 2.1.2 beschrieben weisen Teile des Beschlagnahmeobjektes tlw. einen Reparatur- bzw. Instandsetzungsrückstau auf; hierzu sind nach überschlägiger Schätzung (nach Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel) folgende Aufwendungen notwendig:

- Erneuerung der Fußböden im Wohngebäude-II (ca. 120 m ² x 49,- €/m ²)	5.880,00 €
- Austausch der asbesthaltigen Dacheindeckungen (ca. 185 m ² x 152,- €/m ²)	28.120,00 €
- Unvorherzusehendes (pauschal)	<u>1.000,00 €</u>

Aufwendungen für Reparatur und Instandhaltung 35.00,00 € *

Anmerkung:*)

An dieser Stelle kann nur eine grobe Erfassung des Umfanges der Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwendungen erfolgen. Der genaue Umfang der Aufwendungen ist nur im Rahmen eines gesonderten Bauschadensgutachtens festzustellen.

2.1.7.2 Baulast nach § 82 ThürBO (s. Anlage)

Die Baulast dient zur Absicherung einer 3 m breiten Zufahrt zum nordwestlich angrenzenden Grundstück (Flurstück-Nr. 143/2) über das Bewertungsobjekt. Die Baulast wird nach Auskunft des Eigentümers unentgeltlich gewährt und beeinträchtigt die Nutzung des Bewertungsobjektes nur unwesentlich. Die Baulast an sich stellt keinen Rechtsgrund für eine monetäre Gegenleistung dar.

2.1.7.3 Überbau nach §§ 912 ff. BGB

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen so genannten rechtmäßigen bzw. Eigengrenzüberbau.

Nach Auskunft des Eigentümers besteht der Überbau (Anbau an der Scheune-IV) auf das angrenzende Flurstück-Nr. 948/13 bereits seit dessen Kindheit, ist also zu DDR-Zeiten entstanden. Das genaue Jahr ist nicht (mehr) bekannt und damit auch nicht der für die Überbaurente anzusetzende Bodenwert.

Der früheste, für diese Zone/Lage, durch den zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert mit 11,00 €/m² stammt aus dem Jahr 2008. Hilfsweise soll dieser hier zum Ansatz kommen.

Eine hier anzusetzende Überbaurente für die überbaute Fläche von ca. 5 m x 15 m würde sich wie folgt ergeben:

$$75 \text{ m}^2 \times 11,00 \text{ €/m}^2 \times 7,5 \% = 61,87^5 \text{ € p.a.}$$

Bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 24 Jahren (s. Nr. 2.1.1.2) und 7,5 % Bodenwertverzinsung ergibt dies einen Betrag von

$$61,87^5 \text{ €} \times 10,98 \times 1,075 = \mathbf{730,34 \text{ €}}$$

Damit reduziert sich der unter Nr. 2.1.4 und Nr. 2.1.7 ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Merkmale berechnete Wert zu

Ertragswert nach Nr. 2.1.4		165.638,89 €
Aufwendungen nach Nr. 2.1.7.1	-	35.000,00 €
Aufwendungen nach Nr. 2.1.7.3	-	<u>730,34 €</u>
objektspezifischer Ertragswert		129.907,34 €
		rd. 129.900,- €

2.1.8 Nach § 74 a Abs. 5 ZVG festzusetzender Wert abgeleitet aus

Vergleichswert (s. Nr. 2.1.3)	nicht ermittelt
Ertragswert (s. Nr. 2.1.4 / 2.1.7)	rd. 129.900,- €
Sachwert (s. Nr. 2.1.6/2.1.7)	nicht ermittelt

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden am Wertermittlungstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichs- bzw. Ertragswert orientieren.

Da dem Bewertungsobjekt entsprechende Vergleichswerte in ausreichender Anzahl nicht zur Verfügung stehen, soll der nach § 74 a Abs. 5 ZVG festzusetzende Wert unter Abwägung aller bekannten wertbeeinflussenden Umstände mittels des Ertragswertes und unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Merkmale auf

rd. 129.900,- €

(i.W. Einhundertneunundzwanzigtausendneuhundert EURO)

geschätzt.

2.2 Flurstück-Nr. 155/3

Bei dem Flurstück-Nr. 155/3 handelt es sich um ein so genanntes gefangenes Grundstück, das ausschließlich zur Arrondierung des Flurstückes-Nr. 147/2 dient.

Der Eigentümer hat hier flurstücksübergreifend begonnen, eine befestigte Terrasse für die Ferienwohnung im Erdgeschoss anzulegen.

In den Immobilieninformationen (ehem. Immobilienmarktbericht) des zuständigen Gutachterausschusses werden Arrondierungsflächen zu bebauten Grundstücken im Innenbereich für Garten- und Hinterland mit Ø 63 % des Bodenrichtwertes des Baulandes veröffentlicht.

Den nach § 74 a Abs. 5 ZVG festzusetzenden Wert für das Flurstück-Nr. 155/3 schätze ich auf

$$40 \text{ m}^2 \times 20,00 \text{ €/m}^2 \times 0,63 = 504,00 \text{ €}$$

rd. 500,- €

(i.W. Fünfhundert EURO)

Die Zusammenfassung des Bewertungsergebnisses stellt sich in tabellarischer Form zum **Wertermittlungstichtag 09.02.2024** wie folgt dar:

Bewertungsobjekt:	ehemalige ländl. Hofstelle mit Ferienwohnungen	
Grundbuch von:	Zoppoten	
Grundbuchblatt:	419	
Gemarkung:	Zoppoten	
Flur	001	
Flurstück-Nr.:	147/2	155/3
Lage:	Zoppoten 55	Zoppoten 59
Grundstücksgröße:	4.116 m ²	40 m ²
Wertermittlungstichtag:	09.02.2024	
Werte nach § 74 a Abs. 5 ZVG:	129.900,- €	500,- €

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

Hinweise des Eigentümers zum Beschlagnahmeobjekt wurden berücksichtigt.

Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und ohne KI-Unterstützung erstellt.

Rosenbach/Vogtl., den 20.02.2024

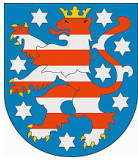

Peter F. Hahn
Dipl.-Ing., Beratender Ing.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber, die im Verfahren Beteiligten, die mit ihnen verbundenen Unternehmen, sowie den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte (auch in Kopie oder Auszug) unterliegt der Kompetenz des Gerichtes. Eine Haftung gegenüber Dritten besteht nicht.

3. Anlagen

- Übersichtsplan (M 1 : 300.000)
- Auszug aus GEOPROXY (M 1 : 5.000)
- Auszug aus GEOPROXY/Luftbild (M 1 : 1.000)
- Auszug aus der Liegenschaftskarte (M 1 : 1.000)
- Flurstücksnachweise
- Auszug aus der Bodenrichtwertinformation Nr. 273042 (M 1 : 1.000)
- Baulastauskunft des LRA Saale-Orla-Kreis
- Berechnungen zu Gebäude- und Wohn-/Nutzflächen
- Fotodokumentation
- Literaturverzeichnis

Weiteres Arbeitsmaterial (Handrisse, weitere Fotodokumente, etc.) verbleibt beim Unterzeichner und kann bei Bedarf eingesehen werden.

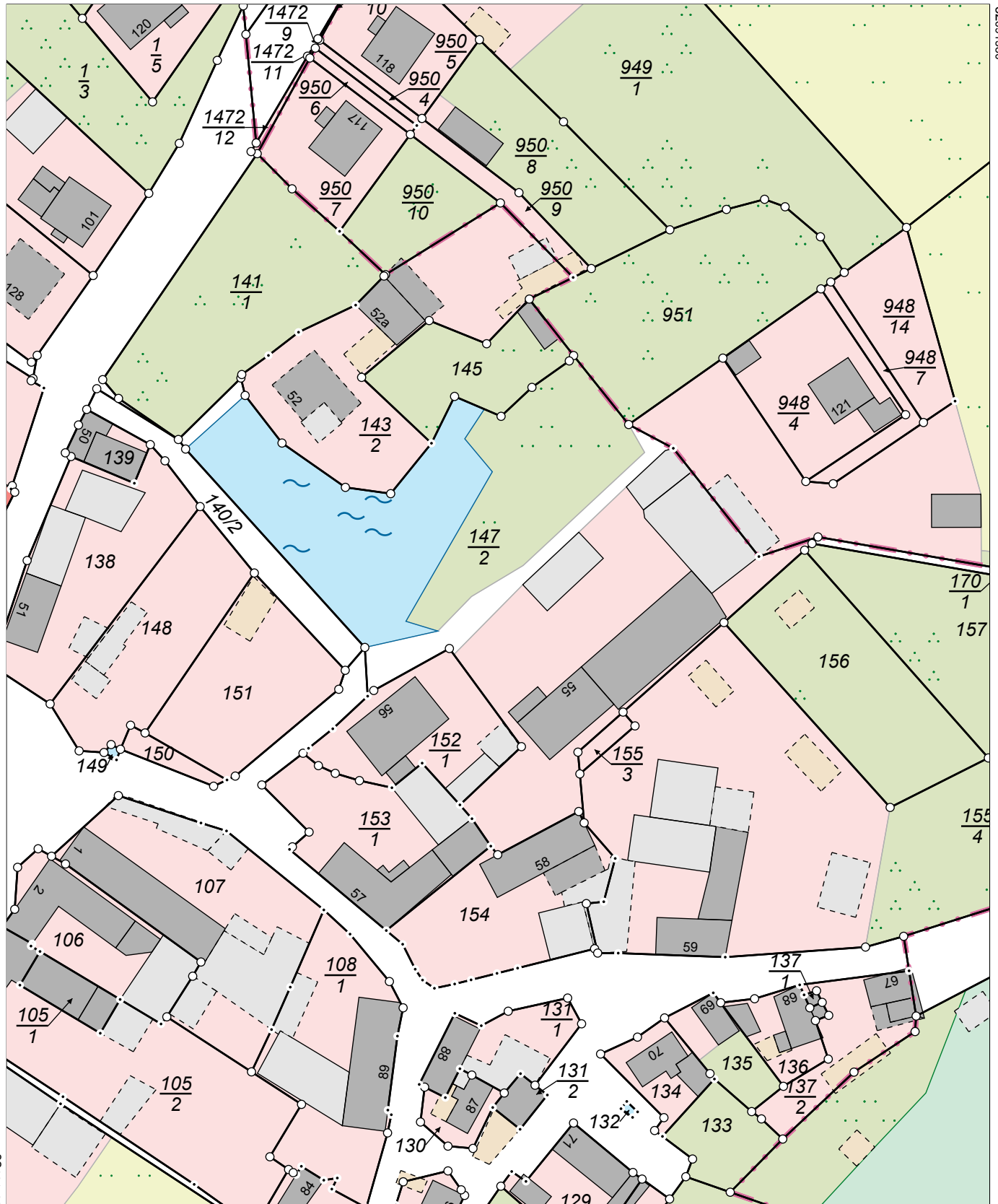


Flurstück: 147/2
Flur: 1
Gemarkung: Zoppoten

Gemeinde: Saalburg-Ebersdorf
Kreis: Saale-Orla-Kreis

5596780

32691580



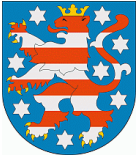
32691400

5596560

0 10 20 30
Meter

Maßstab 1:1000

Vervielfältigung ist nur erlaubt, soweit die Vervielfältigungsstücke demselben Nutzungszweck wie die Originalausgabe dienen (§ 20 Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz vom 16. Dezember 2008 (GVBl. S.574) in der jeweils geltenden Fassung). Die Ausgabe kann Fortführungen enthalten, die noch nicht in das Grundbuch übernommen worden sind. Im Kartenauszug dargestellte Gebäude mit gestrichelter Begrenzungslinie wurden ohne Grenzbezug aus Luftbildern erfasst.



Flurstück 147/2, Flur 1, Gemarkung Zoppoten

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Saalburg-Ebersdorf Kreis Saale-Orla-Kreis
Lage:	Zoppoten 55
Fläche:	4 116 m ²
Tatsächliche Nutzung:	1 853 m ² Wohnbaufläche 1 121 m ² Stehendes Gewässer 844 m ² Grünfläche 261 m ² Weg 37 m ² Weg
Gebäude:	Wohngebäude, Zoppoten 55
Hinweise zum Flurstück:	Baulast "2489"
Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Amtsgericht Pößneck/Zweigstelle Bad Lobenstein Grundbuchbezirk Zoppoten Grundbuchblatt 419 Laufende Nummer G1



Flurstück 155/3, Flur 1, Gemarkung Zoppoten

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Saalburg-Ebersdorf Kreis Saale-Orla-Kreis
Lage:	Zoppoten Zoppoten 59
Fläche:	40 m ²
Tatsächliche Nutzung:	40 m ² Wohnbaufläche
Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Amtsgericht Pößneck/Zweigstelle Bad Lobenstein Grundbuchbezirk Zoppoten Grundbuchblatt 419 Laufende Nummer G2



Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet Holzland-Kreises, des Saale-Orla-Kreises und der kreisfreien Stadt Jena

Sachverständigenbüro HAHN
Az.: AGR/ZPT - 13/11/23

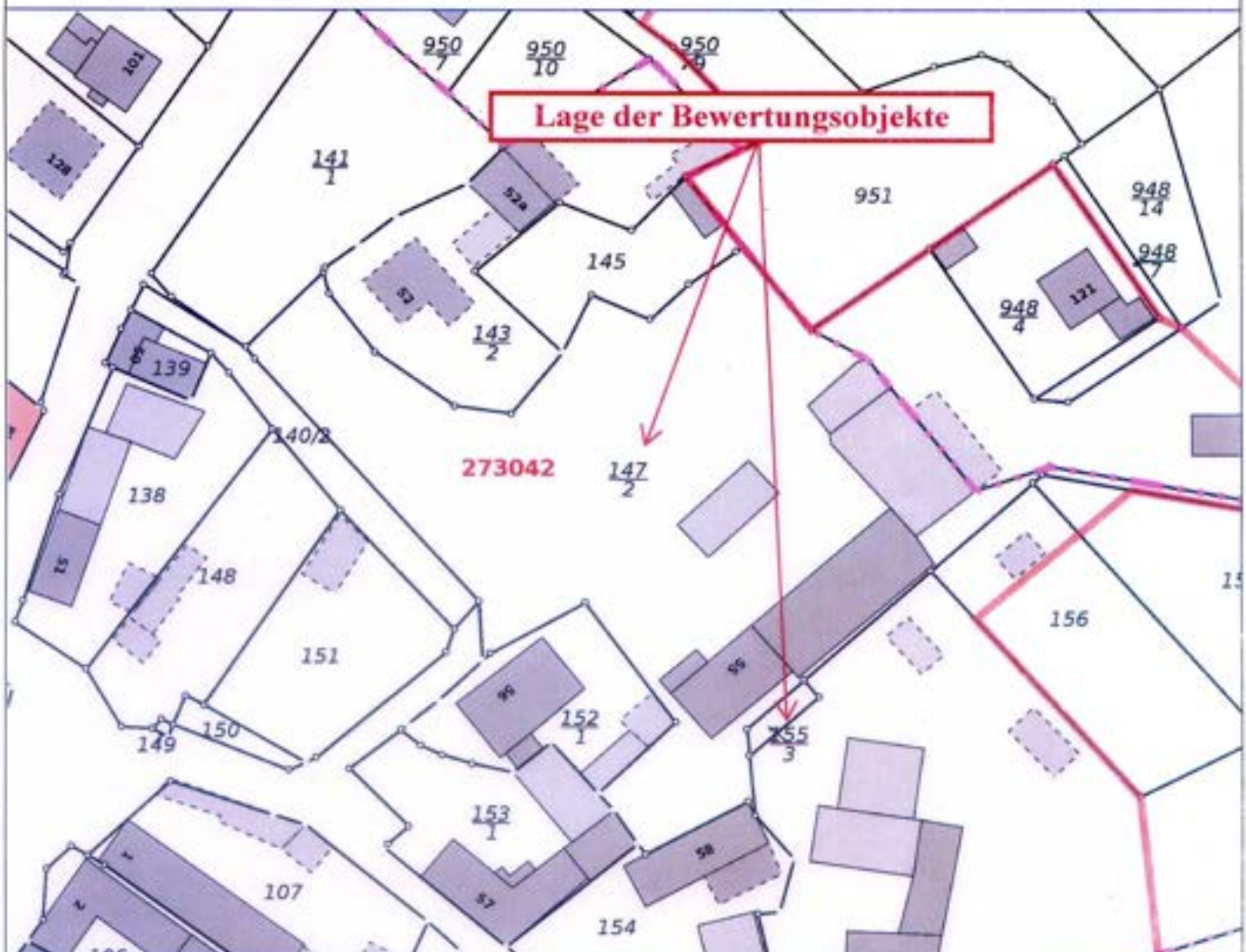
Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Rosa-Luxemburg-Straße 7, 07381 Pößneck
Telefon: 0361 57 4167-100, E-Mail: gutachter.poesneck@tlbg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen



Gemeinde	Saalburg-Ebersdorf
Gemarkung	Zoppoten
Bodenrichtwertnummer	273042
Bodenrichtwert [Euro/m²]	20
Stichtag	01.01.2022
Entwicklungszustand abgabenrechtlicher Zustand	baureifes Land erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart	Dorfgebiet
Bauweise	offen
Geschosszahl	II
Fläche [m ²]	900



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag

www.bodenrichtwerte-th.de | www.gutachterausschuesse-th.de



Maßstab:
1 : 1000

erstellt am:
18.12.2023

Lfd. Nr.

Inhalt der Baulast

Bemerkungen

1

2

3

Aktenzeichen des Baulastverfahrens: 02118-2002-58

1. Zufahrtssicherung

Es wird geduldet, daß auf der im beigefügten Lageplan durch grüne Eintragungen dargestellten Teilfläche des vorstehend bezeichneten Grundstücks gemäß § 4 Abs. 1 ThürBO eine befahrbare Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche zum Grundstück

Gemarkung Zoppoten
Flur 1
Flurstück 143/2

angelegt, unterhalten und genutzt wird.
Diese Teilfläche ist von jeglicher unzulässiger Bebauung freizuhalten.

Eingetragen am: 07.04.2003



Dipl.-Ing. Dietz
Mitarbeiter Bauordnungsrecht

Verteiler:

- 1. Grundstückseigentümer des belasteten Grundstücks (Baulastübernehmer)**
Ulrich Pötzl, Zoppoten Nr. 55, 07368 Ebersdorf/Thüringen
- 2. Grundstückseigentümer des begünstigten Grundstücks (Baulastbegünstigter)**
Frank Ahlfänger, Zoppoten Nr. 52, 07368 Ebersdorf/Thüringen
- 3. Gemeinde Stadt Saalburg-Ebersdorf OT Ebersdorf - Bauamt**
- 4. Katasteramt Lobenstein**
- 5. z. d. A. 02118-2002-58 (Bauordnungsamt: Baulastakte)**
- 6. z. d. A. 00858-02-12 (Bauordnungsamt: Hauptakte, Bauantrag)**



Auszug aus der Liegenschaftskarte

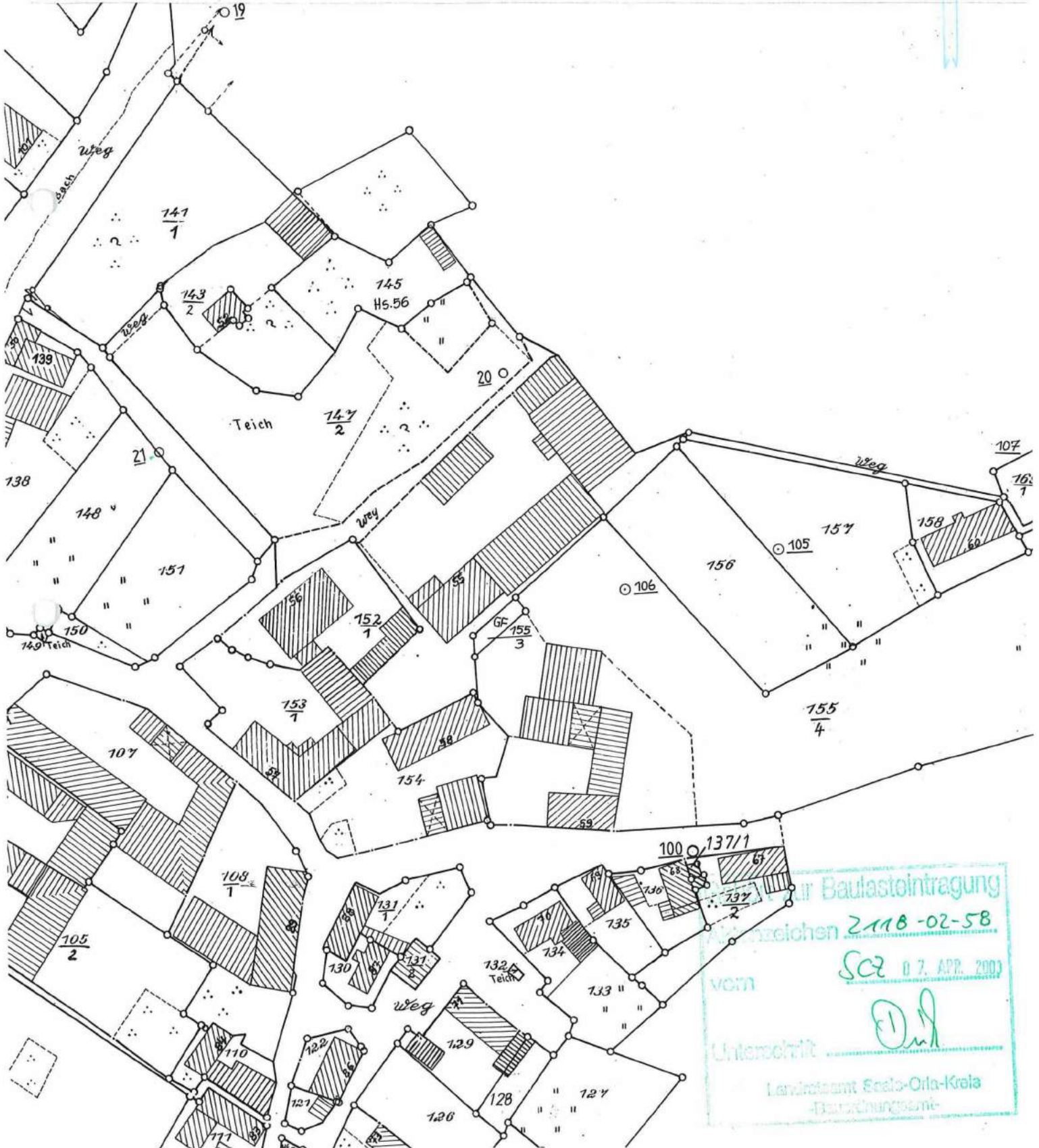
Katasteramt Lobenstein
Bayerische Straße 12/13, 07356 Lobenstein

<http://www.thueringen.de/Vermessung/Katasteramt/Lobenstein/Start.html>
Tel.: (036651) 3985- 0
Fax: (036651) 3985-29

Gemeinde *Ebersdorf*
Gemarkung *Zoppoten*
Flur *1*
Flurstück *143/2*

Antrag *1161 2003*
Stand *06.03.2003*
Maßstab *1 : 1000*

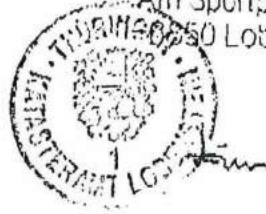
Vervielfältigungen sind nach § 10 Abs. 3 des Thüringer Katastergesetzes vom 07.08.1991 (GVBl. S. 287) nur für den Eigenbedarf gestattet. In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen wurden. Bereits eingemessene Gebäude sind mit Schraffur dargestellt.



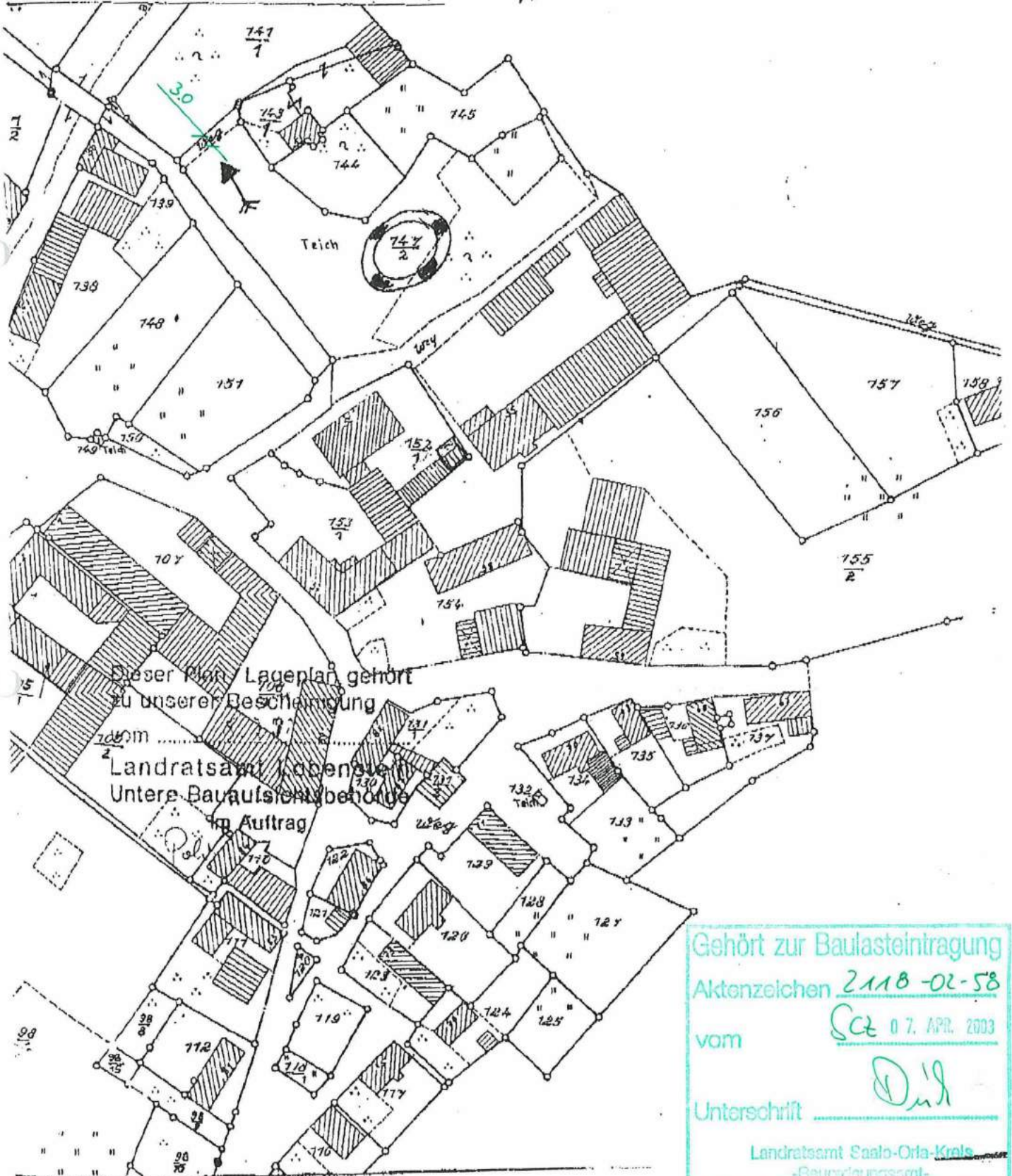
2/2

Flurkarte/Ausschnitt aus der Flurkarte 1
Maßstab 1: 1000 (Vergrößerung aus 1:
Gemarkung Zoppoten
Kartenstand 10.6.1992

Vervielfältigungen dürfen nur für den eigenen Bedarf
erstellt und nicht an Dritte abgegeben werden.
In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen
berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch
übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtli-
chen Bestand abweichen. E 773/92



Katasteramt Lobenstein
Am Sportplatz 5
0650 Lobenstein



Dieser Plan/Lageplan gehört
zu unserer Bescheinigung
Landratsamt Lobenstein
Untere Bauaufsichtsbehörde
im Auftrag

Gehört zur Baulasteintragung
Aktenzeichen 2118-02-58
vom 07. APR. 2003
Unterschrift *D. D. D.*
Landratsamt Saale-Orla-Kreis
-Bauordnungsamt-

Überschlägige Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) und der Wohn-/Nutzflächen (WFl./NFl.)

(Maße/Flächen tlw. nach Auskunft des Eigentümers und tlw. dem Liegenschaftskataster bzw. Thüringen Viewer entnommen)

a) Wohngebäude-I

BGF:	KG	wie EG	=	~ 156,00 m ²
	EG	(nach Messmodul Thür. Viewer)	=	~ 156,00 m ²
	OG	wie EG	=	~ 156,50 m ²
	DG/DB	wie EG	=	~ <u>156,50 m²</u>
		gesamt		~ 624,00 m² BGF

WFl./NFl.: üblicher Umrechnungsfaktor für NFl./BGF => 0,75

$$624 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 0,75 = 468,00 \text{ m}^2 \quad \sim \quad \mathbf{470 \text{ m}^2 \text{ WFl./NFl.}}$$

$$\begin{aligned} \text{davon nach Auskunft des Eigentümers} &\sim \mathbf{105 \text{ m}^2 \text{ WFl. (FeWo)}} \\ &\sim \mathbf{56 \text{ m}^2 \text{ GFl.}} \end{aligned}$$

b) Wohngebäude-II

BGF:	EG	(nach Messmodul Thür. Viewer)	=	~ 265,00 m ²
	OG	wie EG	=	~ 265,00 m ²
	DG/DB	wie EG	=	~ <u>265,00 m²</u>
		gesamt		~ 795,00 m² BGF

WFl./NFl.: üblicher Umrechnungsfaktor für NFl./BGF => 0,75

$$795 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 0,75 = 596,25 \text{ m}^2 \quad \sim \quad \mathbf{596 \text{ m}^2 \text{ WFl./NFl.}}$$

$$\begin{aligned} \text{davon nach Auskunft des Eigentümers} &\sim \mathbf{195 \text{ m}^2 \text{ WFl. (FeWo)}} \\ &\sim \mathbf{130 \text{ m}^2 \text{ WFl. (Eigentümer)}} \end{aligned}$$

c) Nebengebäude-III

BGF:	EG	(nach Messmodul Thür. Viewer)	=	~ 98,00 m ²
	OG	wie EG	=	~ 98,00 m ²
	OG/DB	wie EG	=	~ <u>98,00 m²</u>
		gesamt		~ 294,00 m² BGF

NfL: üblicher Umrechnungsfaktor für NfL./BGF => 0,75

$$294 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 0,75 = 220,50 \text{ m}^2 \quad \sim \text{221 m}^2 \text{ NfL.}$$

d) Scheune mit Anbau-IV

BGF: EG (nach Messmodul Thür. Viewer) = ~ 350,00 m²

OG/DB wie EG = ~ 350,00 m²

gesamt ~ 700,00 m² BGF

NfL: üblicher Umrechnungsfaktor für WfL./BGF => 0,8

$$700 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 0,8 = 560,00 \text{ m}^2 = \sim \text{560 m}^2 \text{ NfL.}$$

Anmerkung

Bei den Flächenermittlungen handelt es sich um eine überschlägige Erfassung und nicht um eine Berechnung nach *DIN 277* bzw. *DIN 283*.

Fotodokumentation



Bild 1: Nordwestansicht des Beschlagnahmeobjektes mit Wohngebäude-I und zum Wohngebäude-II umgebauten ehemaligen seitlichen Stallanbau



Bild 2: Süd- bzw. Hinteransicht des Wohngebäudes-I mit dahinter angebautem Wohngebäude-II; vor den Ferienwohnungen im Erdgeschoss ist mit der Errichtung einer Terrasse begonnen worden



Bild 3: Wohngebäude-I;
Hauseingang mit nach-
träglich vorgebautem
Windfang



Bild 4: Wohngebäude-I;
Flur im Erdgeschoss mit
Zugang zu 2 Ferienwoh-
nungen sowie Gemein-
schaftsräumen



Bild 5: Wohngebäude-I; Räume im Kellergeschoss mit Gewölbedecken



Bild 6: Wohngebäude-I; Küche einer Ferienwohnung im Erdgeschoss mit Ausgang zur noch fertigzustellenden Terrasse



Bild 7: Wohngebäude-I;
Bad mit Wanne, Dusche
und Waschtisch in der
Ferienwohnung im Erd-
geschoss



Bild 8: Wohngebäude-I;
Hausflur mit Treppe zum
Obergeschoss



Bild 9: Wohngebäude-I; Wohnraum der Ferienwohnung im Obergeschoss; im Hintergrund Zugang zum Bad



Bild 10: Wohngebäude-I;
Schlafzimmer der Ferien-
wohnung im Obergeschoss



Bild 11: Wohngebäude-I; vom Eigentümer genutzte Büroräume im Obergeschoss



Bild 12: Wohngebäude-I;
Treppe zu Dachboden



Bild 13: an das Wohngebäude-I angebautes Wohngebäude-II mit 3 Ferienwohnungen im Obergeschoss und Eigentümerwohnung im Dachgeschoss, mit mehreren Zugängen vom Innenhof



Bild 14: Wohngebäude-II;
Erdgeschossflur mit
Zugang vom Innenhof



Bild 15: Wohngebäude-II;
Heizöllagerraum mit
Auffangwanne im
Erdgeschoss



Bild 16: Wohngebäude-II;
Heizungsraum mit Ölheiz-
kessel und zentraler
Warmwasserbereitung
im Erdgeschoss



Bild 17: Wohngebäude-II;
Warmwasserzentralheizung
mit Ölheizkessel im
Erdgeschoss



Bild 18: Wohngebäude-II;
Holz- bzw. Festbrennstoff-
kessel im Nebenraum im
Erdgeschoss,
bivalenter Betrieb mit Öl-
heizkessel ist möglich



Bild 19: Wohngebäude-II; als Werkstatt eingerichteter Raum im Erdgeschoss



Bild 20: Wohngebäude-II;
Fitnessraum mit Sauna im
Erdgeschoss



Bild 21: Wohngebäude-II;
Treppenhaus zum Ober-
geschoss



Bild 22: Wohngebäude-II; Küche einer Ferienwohnung im Obergeschoss,
alle 3 Ferienwohnungen im Obergeschoss sind vergleichbar ausgestattet



Bild 23: Wohngebäude-II;
Wohnraum einer Ferien-
wohnung im Obergeschoss



Bild 24: Wohngebäude-II;
Treppenhaus zur Dach-
geschosswohnung



Bild 25: Wohngebäude-II; zum Innenhof gelegener Wohnraum der Eigentümerwohnung im Dachgeschoss



Bild 26: Ansicht des Nebengebäudes-III vom Innenhof; im Hintergrund der massive seitliche Anbau der Scheune-IV



Bild 27: Nebengebäude-III; an der südwestlichen Giebelseite ist die Decke im ehemaligen Stall im Erdgeschoss als Ziegelkappendecke zwischen Stahlträgern ausgeführt



Bild 28: Nebengebäude-III; der Stallteil auf der nordöstlichen Giebelseite hat eine unverkleidete Holzdecke



Bild 29: Obergeschoss des Nebengebäudes-III mit Holzstiege zum Dachboden



Bild 30: Dachboden des Nebengebäudes-III; links große Gaube zum Innenhof



Bild 31: Ansicht der Scheune-IV vom Innenhof; rechts großes Tor als Scheunendurchfahrt, links massiver seitlicher Anbau



Bild 32: Scheunendurchfahrt auf das nordöstlich angrenzende Nachbargrundstück



Bild 33: Innenansicht des seitlichen massiven Scheunenbaus; als Lager bzw. Aufenthaltsraum genutzt



Bild 34: Ansicht der Scheune-IV vom nördlich angrenzenden Nachbargrundstück; der als eingehaustes Schleppehdach errichtete Scheunenbau steht als Überbau auf diesem Nachbargrundstück



Bild 35: Ansicht des massiven Seitenanbaus am Nordwestgiebel der Scheune-IV;
rechts im Hintergrund das Wohngebäude-II



Bild 36: Blick von der Scheune-IV in südwestliche Richtung; links des zum
Bewertungsobjekt gehörenden Weges das Nebengebäude-III, rechts die
Wiese und dahinter der Teich



Bild 37: entlang des Nebengebäudes-III und der Scheune führt ein lose befestigter Weg, der auch als Zuwegung zum dahinter liegenden Wohngrundstück genutzt wird (mit Geh- und Fahrrecht im Grundbuch gesichert)



Bild 38: Ansicht des Innenhofes aus südlicher Richtung mit Wohngebäude-I und anschließendem Wohngebäude-II, links das Nebengebäude-III, im Hintergrund die Scheune-IV



Bild 39: Ansicht des Bewertungsobjektes (im Hintergrund) von der südwestlich vorbeiführenden Ortsstraße; im Vordergrund der zum Bewertungsobjekt gehörende Teich



Bild 40: als Baulast auf dem Bewertungsobjekt gesicherte Zufahrt von der öffentlich gewidmeten Ortsstraße zum Flurstück-Nr. 143/2 im Hintergrund

Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Wertermittlung

BAYERLEIN:

Praxishandbuch Sachverständigenrecht
3. Auflage 2002

GABLENZ:

Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung Systematische Erfassung aller wertbeeinflussenden Faktoren, 2000

GuG

Grundstücksmarkt und Grundstückswert
Luchterhandverlag Neuwied

HALACZINSKY, TESZ:

Grundbesitzbewertung für Erbfall und Schenkung
Bundesanzeiger Verlag, 1. Auflage 1999

KLEIBER:

WertR 06
Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken mit NHK 2000
Bundesanzeiger Verlag, 9. Auflage 2006

KLEIBER:

ImmoWertV (2021)
Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken
Regivis Fachmedien GmbH Köln, 13 Auflage 2021

KLEIBER:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV,
10. Auflage, 2023

METZMACHER – KRIKLER:

Gebäudeschätzung über die Bruttogeschossfläche
Arbeitshandbuch zur Ermittlung von Gebäudeschätzwerten im Hochbau
2. Auflage 2004

REINHOLD:

Wertermittlungsrichtlinien 91/98
Wertermittlungsvorschriften für Grundstückssachverständige
Neuwied 1998

ROSS, BRACHMANN, HOLZER:

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken.
28. Auflage

SCHMITZ/KRINGS/DAHLHAUS/MEISEL:

Baukosten 2020/21 Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung
Hubert Wingen Verlag, Essen, 24. Auflage 2020

STUMPE, TILLMANN:

Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis
Bundesanzeiger Verlag, 1. Auflage 2009

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I 2017, 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I 2021, 2939)

BauNVO

Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I 2017, 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I 2021, 1802)

BewG

Bewertungsgesetz i. d. F. der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Art. 20 des Gesetzes vom 16. Dezember 2022 (BGBl. I 2294)

ImmoWertV

Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I 2021, 2805)

ImmoWertA

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung vom 20. September 2023

SW-RL

Sachwertrichtlinie vom 5. September 2012 (BANz AT 18.10.2012 B1)

VW-RL

Vergleichswertrichtlinie vom 20. März 2014 (BANz vom 11.04.2014 B3)

EW-RL

Ertragswertrichtlinie vom 12. November 2015 (BANz AT 04.12.2015 B4)

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010
als Anlage 1 zur SW-RL vom 5. September 2012

WertR 96

Wertermittlungsrichtlinien 76/96, zuletzt geändert durch RdErl. des BMBau vom 1. August 1996 (BANz. Nr. 150 vom 13.8.1996)

WaldR 2000

Waldwertermittlungsrichtlinie 2000 i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Juli 2000 (BANz. Nr. 168a vom 6.9.2000)

WertR 2006

Wertermittlungsrichtlinien 2006 vom 1. März 2006 (BANz. Nr. 108a vom 10. Juni 2006; ergänzt durch BANz. Nr. 121 vom 17. Juni 2006, S. 4798)

Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht
i.d.F. der Bekanntmachung vom 12. Februar 2021 (BGBl. I 2021, 34)

II.BV

Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I 1990, 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I 2007, 2614)

BetrKV

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I 2003, 2347), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I 2012, 958)