Sachverständigenbüro
Frank Müller
Puschkinstraße 3
99084 Erfurt

Datum: 04.01.2025
Az.: 009/2024

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Einfamilienhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück
in 99189 Walschleben, Enge Gasse 1



Grundbuch	Blatt
Walschleben	1967

Gemarkung	Flur	Flurstück
Walschleben	13	1005

Eigentümer (lt. Grundbuch):	Erbengemeinschaft Otto Kästner c/o Frau Veronika Ehrich Blaue Spitze 35 99189 Walschleben

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 16.04.2023 ermittelt mit rd.

35.300 €.

Ausfertigung Nr. 1
Dieses Gutachten besteht aus 28 Seiten inkl. 1 Anlage mit insgesamt 8 Seiten.
Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Allgemeine Angaben**	**3**
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
2	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**4**
2.1	Lage	4
2.1.1	Großräumige Lage	4
2.1.2	Kleinräumige Lage	4
2.2	Gestalt und Form	4
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	4
2.4	Privatrechtliche Situation	5
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	5
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	5
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	5
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	5
3	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**6**
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	6
3.2	Gebäude	6
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	6
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	6
3.3	Nebengebäude	8
3.4	Außenanlagen	8
4	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**9**
4.1	Grundstücksdaten	9
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	9
4.3	Bodenwertermittlung	9
4.4	Sachwertermittlung	10
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	10
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	10
4.4.3	Sachwertberechnung	13
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	13
4.5	Verkehrswert	19
5	Rechtsgrundlage, verwendet Literatur	20
Anlagen	Bodenrichtwertinfo, Lagepläne, Fotos	21

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Einfamilienhaus mit Nebengebäuden
Objektadresse:	99189 Walschleben Enge Gasse 1
Grundbuchangaben:	Grundbuchamt Amtsgericht Sömmerda, Grundbuchbezirk Walschleben, Grundbuchblatt 1967,
Katasterangaben:	Gemeinde Walschleben, Flur 13, Flurstück 1005, Größe: 337 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Erbengemeinschaft Otto Kästner c/o Frau Veronika Ehrich Blaue Spitze 35 99189 Walschleben
	Auftrag vom 20.08.2024
Eigentümer:	siehe Auftraggeber

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Erbauseinandersetzung
Wertermittlungsstichtag:	16.04.2023 (Todestag von Herrn Otto Kästner)
Qualitätsstichtag:	16.04.2023
Tag der Ortsbesichtigung:	20.08.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	Frau V. Ehrich, Herr H. Ehrich und der Sachverständige
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Bodenrichtwertinformationssystem des zuständigen Gutachterausschusses, Erkundungen zum Ortstermin, Informationen durch den Auftraggeber, Recherchen im Internet

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Thüringen
Kreis:	Landkreis Sömmerda
Ort und Einwohnerzahl	99189 Walschleben, ca. 1.830 Einwohner
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Durch die frühere Zugehörigkeit zum Kreis Erfurt-Land und die Stadtnähe ist Walschleben verkehrsseitig gut angebunden und zu erreichen. Der Haltepunkt Walschleben liegt an der Bahnstrecke Wolkramshausen–Erfurt. Mit dem Regional-Express ist Erfurt in 17 Minuten zu erreichen. Zudem befindet sich der Ort unmittelbar an der Bundesstraße 4 und über die Bundesautobahn 71, deren nächste Anschlussstelle sich in circa sechs Kilometer Entfernung befindet, verfügt Walschleben über eine direkte Anbindung an den Fernverkehr. Außerdem gibt es einen festen Buslinienverkehr zwischen Erfurt und Walschleben sowie zwischen Walschleben und Sömmerda. Im Ort gibt es noch einen Bäcker sowie eine Fleischerei.

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsmittellage, gute Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Wohnbauliche Nutzung, überwiegend geschlossene Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Verkehrsberuhigte Wohnstraße, Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	Voll ausgebaut, Fahrbahn ist geteert, einseitiger Gehweg
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung, das Abwasser und das Regenwasser werden in den straßenseitigen Kanal eingeleitet, Trennsystem.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Zweiseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, keine Grundwasserschäden
Anmerkung:	

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Das Grundbuch wurde auftragsgemäß nicht eingesehen
Anmerkung:	Lt. Aussage des Auftraggebers bestehen keine wertbeeinflussenden Rechte.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Lt. Aussage des Auftraggebers bestehen keine wertbeeinflussenden Rechte, keine Baulasten usw.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Denkmalschutz

Denkmalschutz:	Lt. Aussage des Auftraggebers besteht kein Denkmalschutz

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	
Beitragsrechtlicher Zustand:	Erschlossenes baureifes Land

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Art der Nutzung/Bebauung: Einfamilienhaus (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung)

Das gesamte Objekt befindet sich im Leerstand, seit dem Tod von Herrn Otto Kästner.
Das Objekt ist seit 1961 im Besitzt von Herrn Otto Kästner.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Gebäude

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Zweigeschossiges Einfamilienhaus mit Anbauten, teilunterkellert (Kriechkeller, rd. 3x4 m), Erd- und Obergeschoss, nichtausgebautes Dachgeschoss, bisher zu wohnzwecken genutzt, einseitig angebaut. In den Jahren 1961/62 erfolgte der eingeschossige Badanbau. Ca. im Jahre 1970 erfolgte der Anbau des Eingangsbereiches.
Baujahr:	Das Baujahr des Wohnhauses beläuft sich ca. auf das Jahr 1860.
Modernisierung:	Es erfolgten im geringen Umfang einfachere Instandhaltungsarbeiten, diese führten aber nicht zu umfassenden Modernisierung- und Instandhaltungsaufwendungen.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Sind derzeit nicht gegeben
Außenansicht:	Verputzt, Klinkerplatten im Bereich des Sockels

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Straßenseitig Massivmauerwerk, der Rest in Fachwerkskelettbauweise
Fundamente:	Bruchstein
Kellerwände:	Naturstein
Umfassungswände:	Ziegelstein straßenseitig, der Rest in Holzfachwerkbauweise
Innenwände:	Holzfachwerk mit Lehmausmauerung

Geschossdecken:	Holzbalken
Hauseingang(sbereich):	Separater Anbau, ca. aus dem Jahre 1970
Treppen:	Holzkonstruktion, einfache Holzgeländer, mit Schädden - Holzwurmbefall

Beschreibungseinheit

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Bodenbeläge:	Im Keller aus Lehm, sonst Holzdielen mit Teppich belegt, im Bad und im Flur sind Fliesen,
Wandbekleidungen:	Überwiegend glatt verputzt, mit Tapeten beklebt, der Zustand ist noch aus dem Jahre 1970, im Bad sind Fliesen ca. 1,50 m hoch,
Deckenbekleidungen:	Verputzt mit Raufasertapeten und einem Anstric

Fenster und Türen

Fenster:	Einfachverglaste Holzfenster, im EG zur Straße mit Rollläden
Türen:	
Eingangstür:	Einfache Holztür
Zimmertüren:	Einfache Holztüren, tlw. mit Lichtausschnitt

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	Technisch vollkommen überaltert, sehr einfache Ausstattung, einfache Klingelanlage vorhanden, Satellitenanlage vorhanden
Heizung:	Einzelofenheizung mit Kohle,
Warmwasserversorgung:	Im Bad mit Boiler und einem Badeofen
Sanitäre Installation:	Im Bad befindet sich eine eingebaute Badewanne, ein WC und ein Waschbecken, alles in einfacher Ausstattung und Qualität.

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Besondere Einrichtungen:	Keine vorhanden
Küchenausstattung:	Nicht in Wertermittlung enthalten

Dach

Dachkonstruktion:	Holzdach, Sparren
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Tonziegel, Dachrinne und Regenfallrohre aus Zinkblech (sehr alt)

Bodenbeläge im Dachraum:	Alte Holzdielen
Kamin:	2 Stück Schornsteine

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Keine vorhanden
Besondere Einrichtungen:	Keine vorhanden
Belichtung und Besonnung:	gut
Grundrissgestaltung:	Individuell für das Baujahr und dem Modernisierungszustand zeittypisch
Bauschäden und Baumängel:	Fußböden im Erdgeschoss durchfeuchtet, Undichtheit des Daches, es regnet ein, dadurch Wasserschäden im Dach- und Obergeschossbereich, Holzwurmbefall im Bereich des Dachstuhles und der Innentreppe, Schornsteine verschlissen, Schornsteinköpfe sind Loose, Feuchtigkeitsschäden im gesamten Gebäude.
Wirtschaftliche Wertminderungen:	Mangelnde Wärmeisolierung, ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Objektbesichtigung nicht vor. Mangelnder Schallschutz
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist als schlecht einzuschätzen. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau. Technisch und wirtschaftlich ist das Gebäude abgenutzt.

3.3 Nebengebäude

Auf dem Grundstück befinden sich mehrere Nebengebäude. Zu einem die Waschküche (Gebäude 2), der ehemalige Schweinestall (Gebäude 3) sowie ein schon komplett eingefallenes Gebäude auf der Gebäudewestseite.

Gebäude 2 – Waschküche: Baujahr ca. 1860, Massivgebäude, Betonfußboden, Wellasbestdach, Dachrinne aus Blech, alte Holztür, einfach verglaste Holzfenster, Das Regenwasser vom Nachbargebäude entwässert mit auf dieses Dach!! Dach undicht, massive Wasserschäden im Gebäude, Feuchtigkeitsschäden im gesamten Mauerwerk, Schornstein einsturzgefährdet, Innendecke teilweise eingestürzt, der Allgemeinzustand ist mit sehr schlecht einzuschätzen, das Gebäude muss abgerissen werden!

Gebäude 3 – ehemaliger Schweinestall: Baujahr ca. 1860, Massivgebäude, Betonfußboden, Ziegeleindeckung, Pultdach als ausgebildetes Dachgeschoss, Dachrinne komplett defekt, alte Holztür, einfach verglastes Metallfenster, Dach komplett undicht, massive Wasserschäden im Gebäude, Feuchtigkeitsschäden im gesamten Mauerwerk, Innendecke teilweise eingestürzt, die Tierstalleinbauten sind noch vorhanden, der Allgemeinzustand ist mit sehr schlecht einzuschätzen, das Gebäude muss abgerissen werden!

3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an des öffentliche Netzt. Hofbefestigung mittels Gehwegplatten (alle defekt), wild Wachstum von Pflanzen auf dem gesamten Grundstück.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück in 99189 Walschleben, Enge Gasse 1 zum Wertermittlungsstichtag 16.04.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Walschleben	1967		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Walschleben	13	1005	337 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **125,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	16.04.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	337 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 16.04.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	

beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**= 125,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	16.04.2023	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 125,00 €/m²	
Fläche (m²)	keine Angabe	337	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**= 125,00 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	**= 125,00 €/m²**	
Fläche	× 337 m²	
beitragsfreier Bodenwert	**=** 42.125,00 € **rd. 42.100,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 16.04.2023 insgesamt **42.100,00 €.**

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus inkl. Badanbau und Eingangsbereich	Waschküche	Schweinestall
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	652,00 €/m² BGF	210,00 €/m² BGF	175,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	204,00 m²	22,00 m²	18,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	133.008,00 €	4.620,00 €	3.150,00 €
Baupreisindex (BPI) 16.04.2023 (2010 = 100)	x	176,4/100	176,4/100	176,4/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	234.626,11 €	8.149,68 €	5.556,60 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	234.626,11 €	8.149,68 €	5.556,60 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	30 Jahre	30 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		10 Jahre	2 Jahre	2 Jahre
• prozentual		87,50 %	93,33 %	93,33 %
• Faktor	x	0,125	0,0667	0,0667
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	29.328,26 €	543,58 €	370,63 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		**30.242,47 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	**907,27 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	**=**	**31.149,74 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**42.100,00 €**
vorläufiger Sachwert	**=**	**73.249,74 €**
Sachwertfaktor	×	**1,00**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	**+**	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Sachwert	**=**	**73.249,74 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**38.000,00 €**
Sachwert	**=**	**35.249,74 €**
	rd.	**35.300,00 €**

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus inkl. Badanbau und Eingangsbereich (1)

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil	Standardstufen				
	[%]	1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %	1,0				
Innenwände und -türen	11,0 %	1,0				
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %	1,0				
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	54,0 %	46,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 1	Einfachverglasung; einfache Holztüren
Innenwände und -türen	
Standardstufe 1	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 1	Einzelöfen, Schwerkraftheizung
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus inkl. Badanbau und Eingangsbereich (1)

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	EG, OG, teilunterkellert, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	620,00	54,0	334,80
2	690,00	46,0	317,40
3	790,00	0,0	0,00
4	955,00	0,0	0,00
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 652,20 gewogener Standard = 1,5 (entspricht sehr einfachem bis einfachem Ausstattungsstandard)			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	652,20 €/m² BGF
	rd.	652,00 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Waschküche

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen 1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Konstruktion	15,0 %			1,0		
Dach	11,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	82,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; gedämmte Metall-Sandwichelemente; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Konstruktion	
Standardstufe 3	Stahl- und Betonfertigteile
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel; Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	Anstrich
Fußböden	
Standardstufe 3	Beton

Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Blitzschutz; Teeküchen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Waschküche (2)

Nutzungsgruppe: Lagergebäude
Gebäudetyp: Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	350,00	82,0	287,00
4	490,00	0,0	0,00
5	640,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 350,00 gewogener Standard = 3,0 (entspricht mittlerem Ausstattungsstandard)			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		350,00 €/m² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Abschlag von 50 % wegen einfacherer Ausstattung	×	0,600
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	350,00 €/m² BGF
	rd.	210,00 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Schweinestall (3)

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen 1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Konstruktion	15,0 %			1,0		
Dach	11,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	82,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände

Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; gedämmte Metall-Sandwichelemente; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Konstruktion	
Standardstufe 3	Stahl- und Betonfertigteile
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel; Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	Anstrich
Fußböden	
Standardstufe 3	Beton
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Blitzschutz; Teeküchen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Schweinestall

Nutzungsgruppe: Lagergebäude
Gebäudetyp: Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	350,00	82,0	287,00
4	490,00	0,0	0,00
5	640,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 350,00 gewogener Standard = 3,0 (entspricht mittlerem Ausstattungsstandard)			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		350,00 €/m² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Abschlag von 50% wegen einfacherer Ausstattung	×	0,500
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	175,00 €/m² BGF
	rd.	175,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (30.242,47 €)	907,27 €
Summe	907,27 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Für derartige Objekte wurden durch den zuständigen Gutachterausschuss des Landkreises Sömmerda kein Sachwertfaktor ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-38.000,00 €
• für das EFH, dringende Instandhaltungen	-26.000,00 €	
• für die Gebäude 2 und 3 - Abrisskosten (40 m² x 200,00 €/m²= 8.000,00 €)	-8.000,00 €	
• Entsorgung des zusammengefallenen Gebäudes (20 m² x 200,00 €/m²= 4.000,00 €)	-4.000,00 €	
Summe		-38.000,00 €

4.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **35.300,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück in 99189 Walschleben, Enge Gasse 1

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Walschleben	1967	
Gemarkung	**Flur**	**Flurstück**
Walschleben	13	1005

wird zum Wertermittlungsstichtag 16.04.2023 mit rd.

35.300 €

in Worten: fünfunddreißigtausenddreihundert Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Frank Müller

Sachverständiger für Immobilienbewertung

Entsprechend der Prüfungsordnung der

Europäischen – Akademie Saarbrücken des VDM

Erfurt, den 04.01.2025

Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der

Landeshauptstadt Erfurt sowie für Sömmerda, Weimarer Land und Weimar

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:
Baugesetzbuch

ImmoWertV:
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BauNVO:
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

WoFlV:
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

DIN 283:
DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:
Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

GEG:
Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

EnEV:
Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagetechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:
Bewertungsgesetz

ErbStG:
Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:
Erbschaftsteuer-Richtlinien

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022

Anlagen:

Bodenrichtwertinformation
(Quelle: Gutachterausschusses des Landekreises Sömmerda)

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Sömmerda, des Landkreises Weimarer Land und der kreisfreien Stadt Weimar

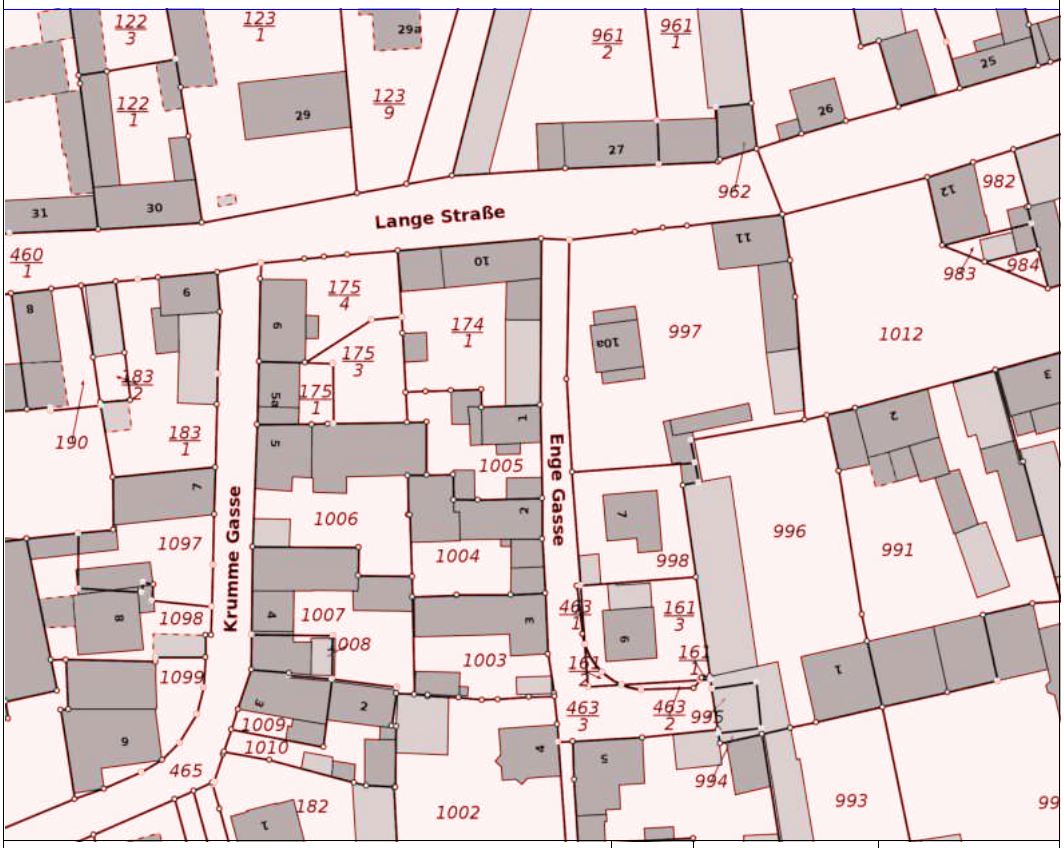
Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Hohenwindenstraße 14, 99086 Erfurt
Telefon: 0361 57 4176-980, E-Mail: gutachter.apolda@tlbg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen



Gemeinde	Walschleben
Gemarkung	Walschleben
Bodenrichtwertnummer	183632
Bodenrichtwert [Euro/m²]	**125**
Stichtag	01.01.2022
Entwicklungszustand	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart	gemischte Baufläche



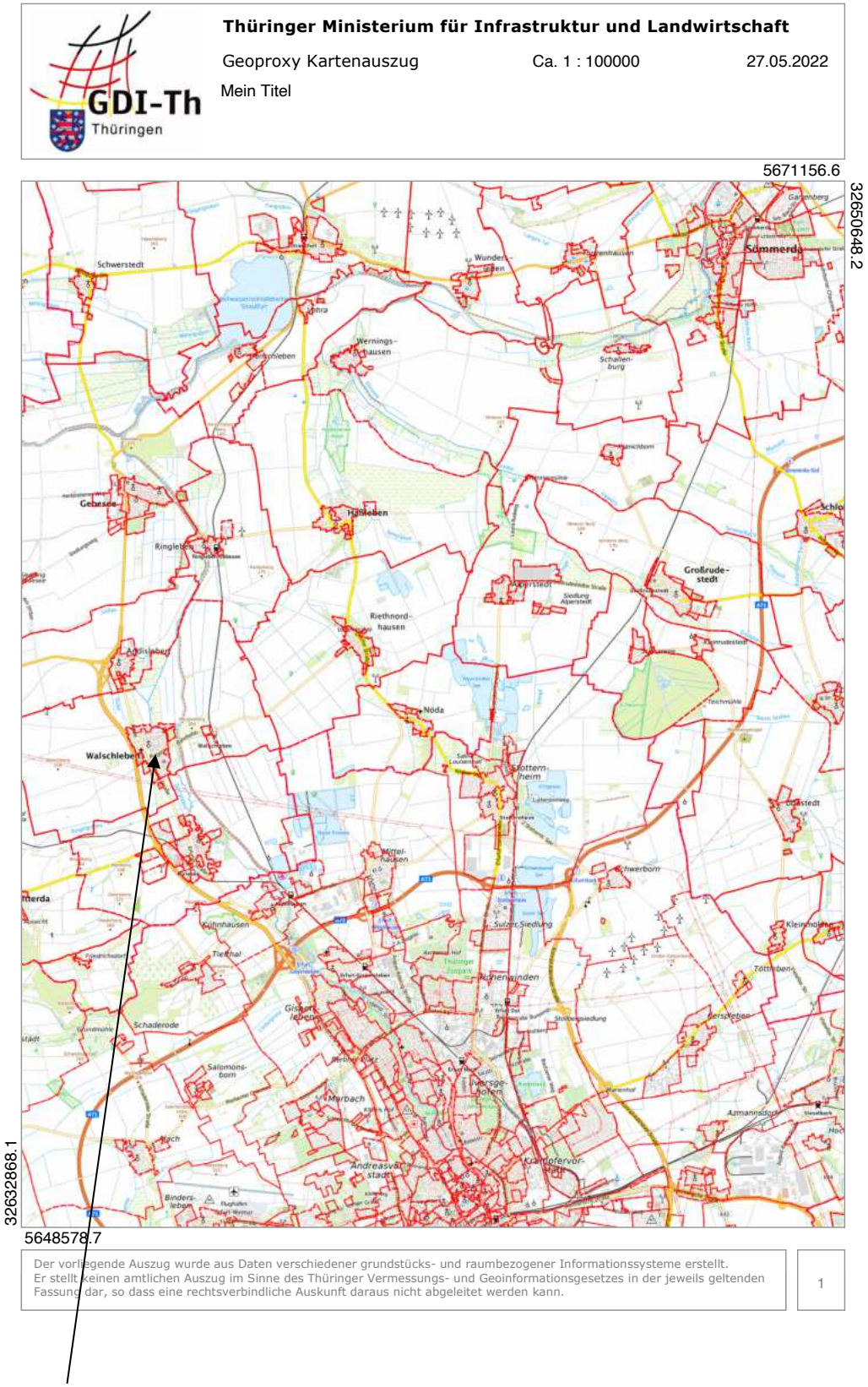
Basiskarte: ALKIS zum Stichtag
www.bodenrichtwerte-th.de | www.gutachterausschuesse-th.de

Maßstab: 1 : 1000

erstellt am: 04.01.2025

Lageplan

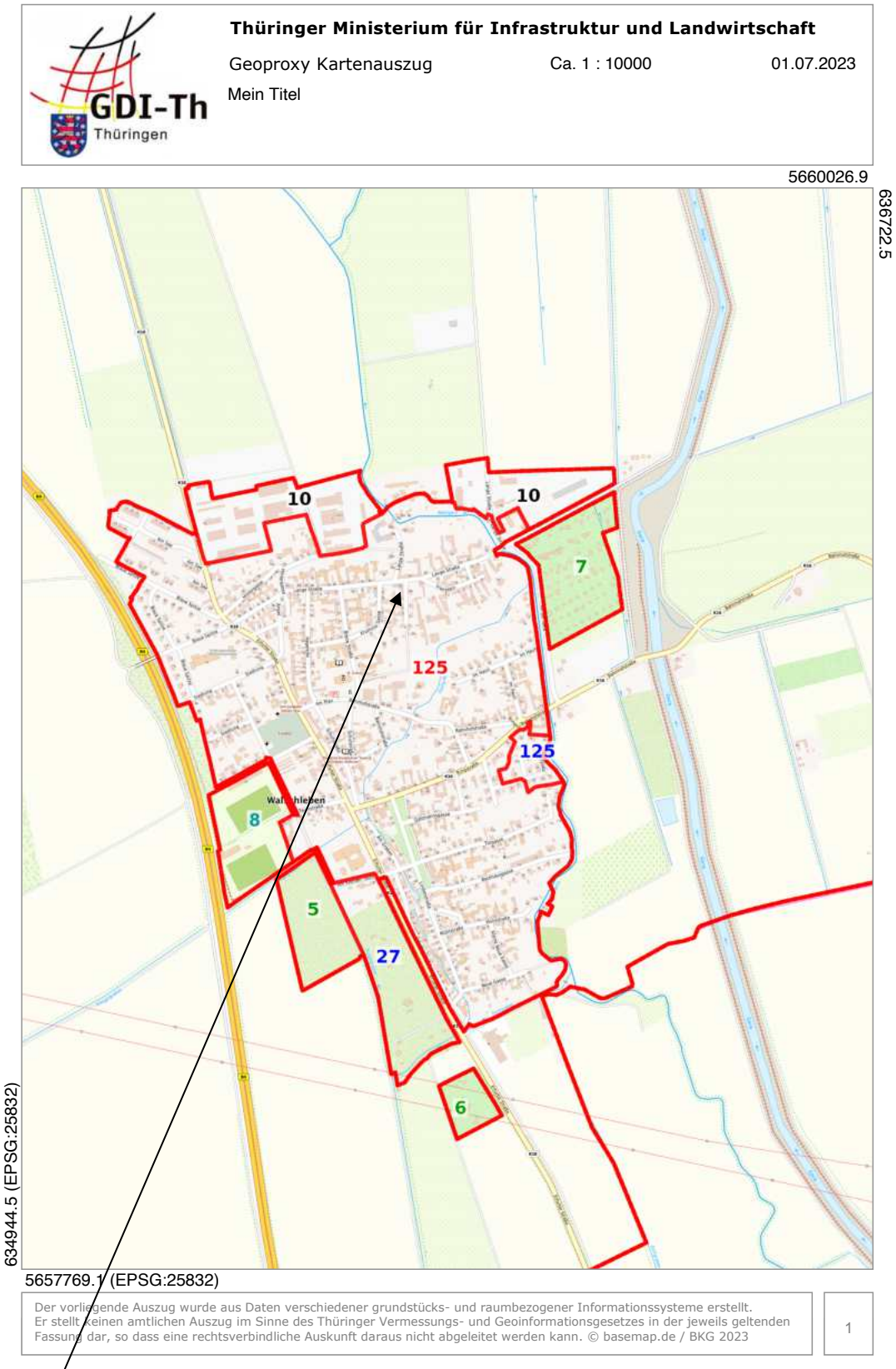
(Quelle: Gutachterausschusses des Landkreises Sömmerda)



Lage von Walschleben im Landkreis Sömmerda und zur Landeshauptstadt Erfurt

Lageplan

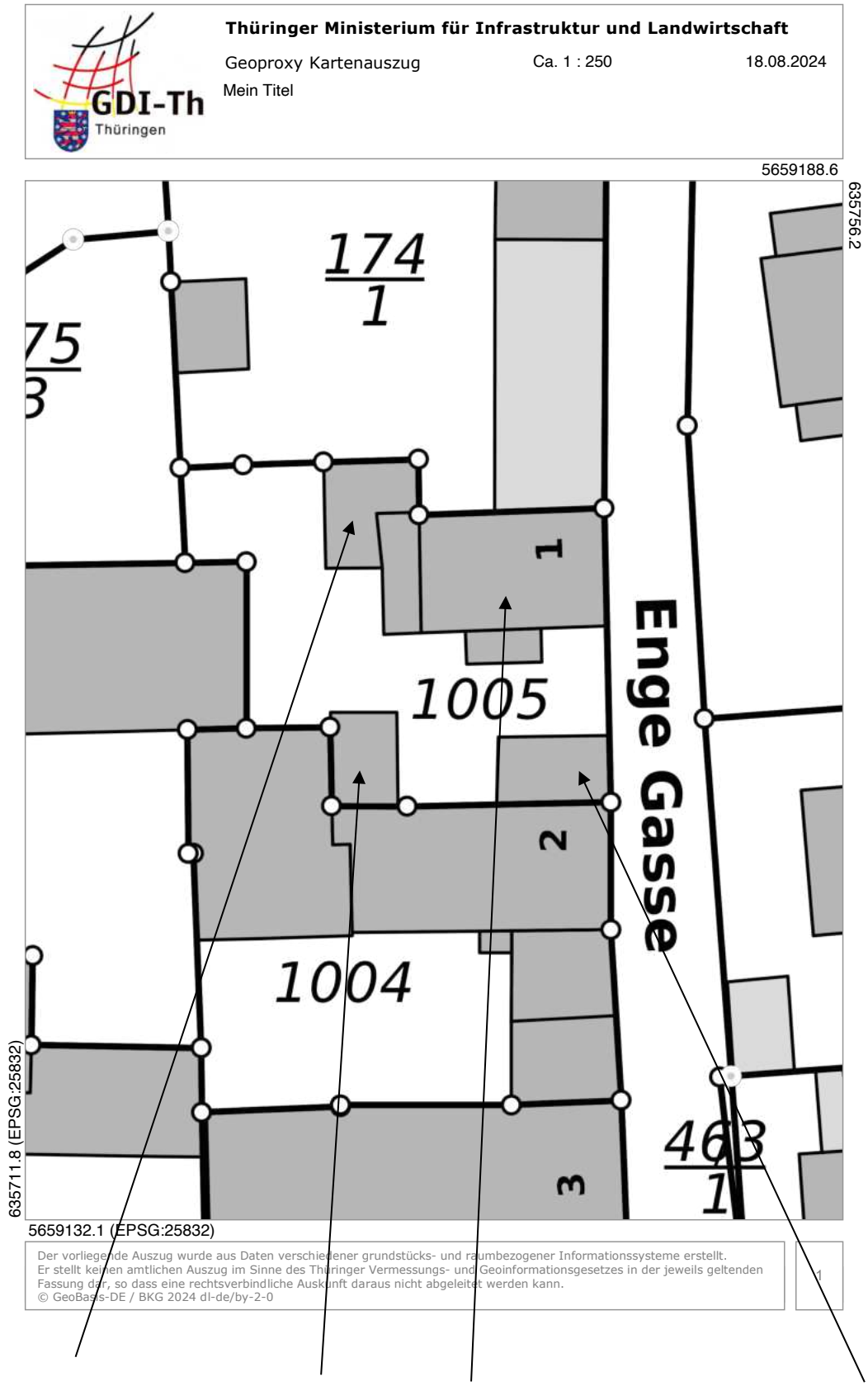
(Quelle: Gutachterausschusses des Landkreises Sömmerda)



Lage des Grundstückes in der Ortslage von Walschleben

Lageplan

(Quelle: Gutachterausschusses des Landkreises Sömmerda)



Zusammengefallenes Gebäude Schweinestall (3) Wohnhaus mit Anbau Bad und Eingang Waschküche (2)

Fotos:

Ansichten vom Wohnhaus - außen













Ansichten vom Wohnhaus – innen

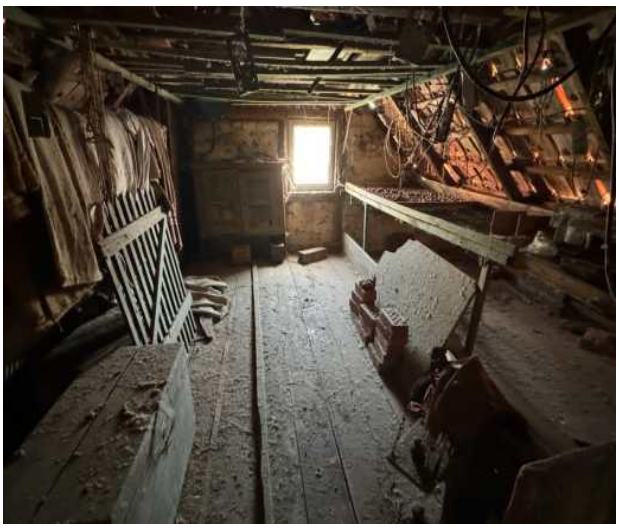






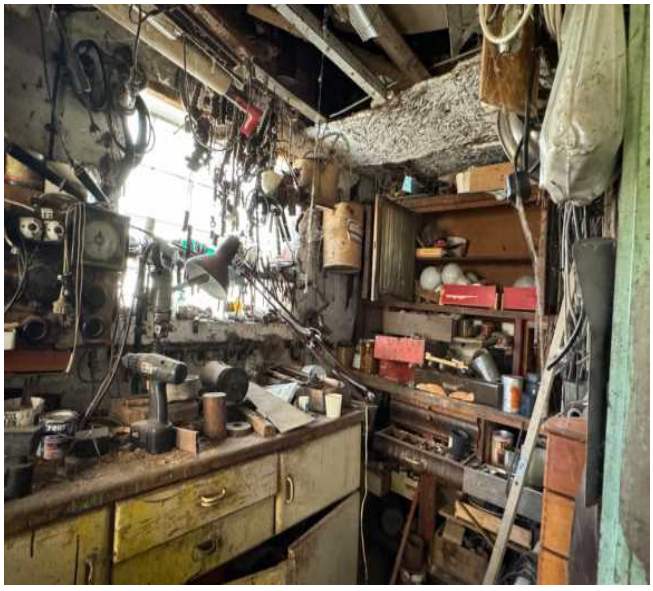




Ansichten Waschküche (Gebäude 2)






Ansichten Schweinestall (Gebäude 3)







Ansichten vom zusammengefallenen Gebäude



