



Gutachten

über den Verkehrswert / Marktwert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

für die beiden Grundstücke in

07318 Saalfeld

Wittmannsgereuth 8 und Im Dorfe

Gemeinde	Saalfeld
Gemarkung	Wittmannsgereuth
Flurstücke	32/5 und 33/4
Grundbuch	Wittmannsgereuth
Blatt	9
Eigentümerin	xxx
Wohnfläche, gesamt	ca. 211 m ²
Grundstücksgröße	
- Flurstück 32/5	862 m ²
- Flurstück 33/4	2.594 m ²
Qualitäts- und Wertermittlungstichtag	09.01.2024
Amtsgericht Rudolstadt	K 64/23

Verkehrswert / Marktwert

Flurstück 32/5 (Nr. 8) 185.000,00 €

Flurstück 33/4 (Im Dorfe) 12.000,00 €

Ausfertigung - Nr. 1

Dieses Gutachten enthält insgesamt 48 Seiten und 3 Anlagen mit 13 Seiten.

Es wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

	<i>Seite</i>
1.0 Auftrag und Zweck	3
1.1 Ortsbesichtigung und Arbeitsunterlagen	3
1.2 Mieter / Nutzer / Pächter	4
1.3 Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag	7
1.4 Eintragung im Liegenschaftskataster	7
2.0 Grundstücksbeschreibung	7
2.1 Rechtliche Gegebenheiten	7
2.2 Tatsächliche Eigenschaften	10
3.0 Gebäudebeschreibung	16
3.1 Wohnhaus mit Anbau	17
3.2 Nebengebäude	23
3.3 Außenanlagen	28
3.4 Allgemeinbeurteilung	28
4.0 Definition des Verkehrswerts (Marktwerts)	29
4.1 Wertermittlungsgrundlagen	29
4.2 Wertermittlungsverfahren	30
4.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	31
5.0 Bodenwertermittlung	31
5.1 Bodenrichtwert	31
5.2 Wertermittlung des objektspezifischen angepassten Bodenwertes für das Bewertungsgrundstück	33
6.0 Sachwertermittlung	35
6.1 Herstellungskosten	35
6.2 Baunebenkosten	35
6.3 Alter / Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer	36
6.4 Wertminderung wegen Alters	37
6.5 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifische Grundstücksmerkmale	37
6.6 Ermittlung des Verfahrenswertes nach dem Sachwertverfahren	38
7.0 Verkehrswert / Marktwert	47

Anlagen

<i>lfd. Nr.</i>	<i>Bezeichnung der Anlagen</i>	<i>Anzahl der Seiten</i>
1	Auszug aus der Liegenschaftskarte	1
2	Berechnungen, Maßskizzen	5
3	Fotodokumentation	7

1.0 Auftrag und Zweck

Auftrag

Das Verkehrswertgutachten wurde vom Amtsgericht Rudolstadt am 24.11.2023 in Auftrag gegeben. Die Wertermittlung erstreckt sich auf Grund und Boden, einschließlich der aufstehenden Gebäude und den baulichen Anlagen der Flurstücke 32/5 und 33/4 in der Gemarkung Wittmannsgereuth.

Zweck

Laut Beschluß des Amtsgerichtes Rudolstadt vom 26.10.2023 ist im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft der Verkehrswert der o.g. Grundstücke gemäß § 74 a Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) zu ermitteln.

bewertungsrelevante Anmerkungen

Das Bewertungsobjekt war ehemals Bestandteil eines Vierseithofes. Die zu bewertenden Flurstücke liegen nebeneinander. Daraus ergeben sich Gemeinsamkeiten und Verquickungen, die im weiteren Verlauf des Gutachtens beschrieben werden.

Sonstige nicht mit dem Gebäude verbundene Ausstattungen sind nicht Bestandteil der Wertermittlung.

1.1 Ortsbesichtigung und Arbeitsunterlagen

Ortsbesichtigung

Die im Beschluß vom 26.10.2023 benannten Verfahrensbeteiligten wurden von mir termingerecht eingeladen.

Die bautechnische Aufnahme sowie die Ermittlung der für das Gutachten grundlegenden wertbeeinflussenden Tatbestände erfolgte am 09.01.2024 unter Teilnahme von

- Antragsteller
- beide Antragsgegner
- Gutachter
- Sachverständigenbüromitarbeiterin.

Beide Flurstücke wurden lokalisiert und die aufstehende Gebäudesubstanz besichtigt. Eine Begehung der Wohnräume des Antragsstellers durch die Antragsgegner bzw. umgekehrt wurde nicht erwünscht. Aufgrund der Witterungsverhältnisse (Schneedecke) war die Oberflächenbeschaffenheit der Außenanlagen nicht durchgängig erkennbar.

Arbeitsunterlagen

Außer den vom Amtsgericht übergebenen Unterlagen wurden mir vom Prozeßbevollmächtigten des Antragsstellers am 06.02.2024 per Email das Grundbuchblatt 68 (Flurstück 32/6, Wittmannsgereuth 8a) zur Verfügung gestellt.

Angaben u.a. zu Modernisierungsmaßnahmen, Schäden, Mängel wurden von den Teilnehmenden zum Ortstermin gemacht.

Folgende Unterlagen bzw. Auskünfte wurden von mir außerhalb des Ortstermins eingeholt:

- Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Katasterbereich Saalfeld: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Bodenrichtwertinformationssystem (Kurzform Boris), <https://thuringenviewer.thueringen.de/thviewer/boris.html>: Auskunft zum Bodenrichtwert, maßgebend für den Bewertungsstichtag
- <https://thuringenviewer.thueringen.de/thviewer/infolika.html>: Auskunft zu Nutzungsarten
- Landratsamt Saalfeld – Rudolstadt, Untere Bauaufsichtsbehörde: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Stadtverwaltung Saalfeld, Stadtplanungsamt und Internetrecherche: Grundstücksauskunft zum Stand der Bauleitplanung u.a. städtebaulicher Gesichtspunkte
- Thüringer Energienetze GmbH & Co.KG: Auskunft zum Leitungsbestand.

1.2 Mieter / Nutzer / Pächter

allgemein

Das Flurstück 32/5 (Nr. 8) ist mit wohnbaulich genutzten Gebäuden (Wohnhaus mit Anbau) sowie zugehörigen Nebengebäuden (ehemalige Stallungen, Scheune etc.)

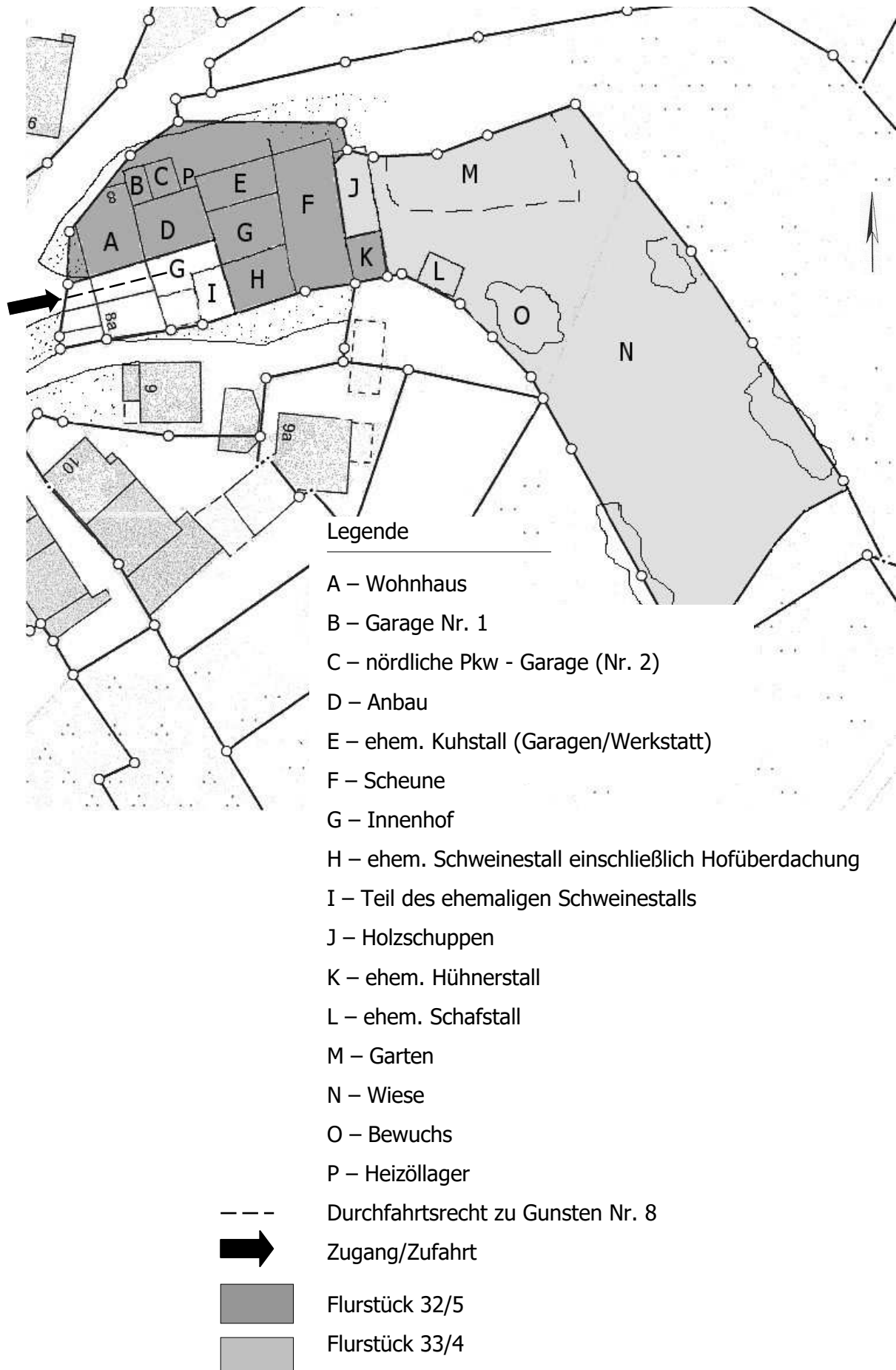
bebaut und das Flurstück 33/4 mit weiteren Nebengebäuden (Holzschuppen und mit einem ehemaligen kleinen Stallgebäude/Schafstall). Zudem wird Flurstück 33/4 überwiegend landwirtschaftlich als Wiese genutzt. Miet-, Pacht- oder Nutzungsverträge bestehen nicht bzw. wurden nicht vorgelegt.

Die Gebäude wurden zum Ortstermin wie folgt genutzt:

bebautes Flurstück 32/5

Gebäude	Geschoß	Nutzer
Wohnhaus	UG	Abstellraum Antragsgegner
	EG	ungenutzt, ehemals Eigentümerin
	OG	Antragsteller (Wohnung)
	DG	Abstellraum
Anbau	EG	Antragsteller (Heizung, Abstellräume)
	OG	Antragsgegner (Wohnung)
	DG	Abstellraum/ungenutzt
Nebengebäude		
Garage 1		Antragsgegner (Nr. 8)
nördliche Garage 2		Antragsteller
ehemals Kuhstall		Antragsteller / Antragsgegner (Nr. 8)
Scheune		Antragsteller / Antragsgegner (Nr. 8)
Holzschuppen		Antragsteller / Antragsgegner (Nr. 8)
ehem. Schweinestall	EG	Antragsgegner (Nr. 8)
	OG	Antragsgegner (Nr. 8a)
<u>Flurstück 33/4</u>		
Holzschuppen		?
ehemals Schafstall		?

Übersichtsplan (ohne Maßstabsangabe)



1.3 Qualitäts- und Wertermittlungstichtag

Als Qualitäts- und Wertermittlungstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung (09.01.2024) benannt.

1.4 Eintragung im Liegenschaftskataster

Die zu bewertenden Flurstücke sind im Liegenschaftskataster wie folgt nachgewiesen:

<i>Gemeinde</i>	Saalfeld	
<i>Gemarkung</i>	Wittmannsgereuth	
<i>Flurstücke</i>	32/5	33/4
<i>Lagebezeichnung</i>	Wittmannsgereuth 8	Im Dorfe
<i>Nutzungsart¹⁾</i>	Wohnbaufläche	1.017 m ² Fläche gem. Nutzung
		1.577 m ² Grünland
<i>Fläche</i>	862 m ²	2.594 m ²

2.0 Grundstücksbeschreibung

2.1 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch

- Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Laut vorliegenden Grundbuchauszug besteht folgende Eintragung:

lfd. Nr. 10 Zwangsversteigerung angeordnet, eingetragen am 21.08.2023

Im vorliegenden Grundbuchauszug Blatt 68 (Wittmannsgereuth 8a), Ausdruck vom 13.07.2023 besteht zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks Flurstück 32/5 folgende Eintragung:

lfd. Nr. 1 Durchfahrts- und Durchgangsrecht für jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 32/5, eingetragen am 24.07.1981.

- Abteilung III (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden)

Eintragungen sind ohne Einfluß auf den Verkehrswert und werden bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt.

1) Die im Liegenschaftskataster ausgewiesene Nutzungsart muß nicht mit der tatsächlichen Nutzung übereinstimmen.

Planung und Baurecht

- Flächennutzungsplan (FNP)

Für Wittmannsgereuth besteht ein Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde „Saalfelder Höhe“ (genehmigt am 03.09.2004). 2018 wurde Wittmannsgereuth nach Saalfeld eingemeindet. „Dem erheblichen Zuwachs an Fläche und Ortsteilen soll mit einer Neuaufstellung eines Flächennutzungsplans (FNP) angemessen Rechnung getragen werden. Sowohl der aktuelle FNP der Stadt Saalfeld/Saale, als auch der 2004 genehmigte Flächennutzungsplan der Gemeinde Saalfelder Höhe dienen dabei als Grundlage der Fortschreibung und Aktualisierung der Planinhalte.“¹⁾ Die Darstellung im FNP hat keine Rechtsverbindlichkeit bezüglich einer tatsächlichen Nutzung bzw. Bebaubarkeit.

bebautes Flurstück 32/5

Das Grundstück wird als „Gemischte Baufläche“ ausgewiesen in der „Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten“.

Flurstück 33/4

Das Grundstück wird als Grünfläche mit dem Hinweis „Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft (mit `§´ gekennzeichnet)“²⁾ ausgewiesen.

- Bebauungsplan (B – Plan)

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht für den Bereich der beiden Flurstücke nicht.

- öffentlich rechtliche Verfügungsbeschränkungen

bebautes Flurstück 32/5

Für die bauliche und sonstige Nutzung gelten Regelungen über die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB).

1) https://www.saalfeld.de/umwelt_planung/bauleitplanung/flaechennutzungsplan/

zur Neuaufstellung für das Gemeindegebiet ab dem 01.01.2019 – Einleitungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

2) <https://www.saalfeld.de/files/17A14C766B6/FNP%20SLF'er%20H%C3%B6he%20Ortsteile.pdf>

Flurstück 33/4

Für die bauliche und sonstige Nutzung gelten Regelungen für den der Bebauung zuordenbaren Bereich die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) und darüber hinaus § 35 BauGB (Außenbereich).

- Altlasten

Hinweise auf das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen bestehen nicht. Sollten Anhaltspunkte bekannt werden, so sind diese zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

- Baulasten

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.¹⁾

- Denkmalschutz

Denkmalschutz nach dem Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG) besteht nicht.²⁾

- Flurbereinigung

Das Flurstück ist nicht von einem Verfahren „Ländliche Bodenordnung / Flurbereinigung“ betroffen.³⁾

- Naturschutz

Das Bewertungsobjekt liegt im Naturpark „Thüringer Schiefergebirge / Obere Saale“⁴⁾ und laut sachlichen Teilplan der Windenergie Ostthüringen in der ausgewiesenen Tabuzone Natur- und Landschaftsschutz (Bekanntmachung im Thüringer Staatsanzeiger 50/2020 vom 14.12.2020).⁵⁾

1) vorliegendes Schreiben vom 07.01.2024 Landratsamt Saalfeld – Rudolstadt, SG Bauordnung

2) http://www.kreis-slf.de/fileadmin/user_upload/Denkmalliste_Saalfeld-Rudolstadt_-_Stand_12.02.2013.pdf

3) dem Amtsgericht vorliegendes Schreiben vom 21.08.2023

4) <https://geodienste.bfn.de/schutzgebiete?lang=de>

5) https://regionalplanung.thueringen.de/fileadmin/user_upload/Ostthueringen/Dokumente/RPO-Bestand/RPO_Sachlicher_Teilplan_Wind2020/08_Anlage_2.2_Tabuzonen_Natur-_und_ Landschaftsschutz.pdf

2.2 Tatsächliche Eigenschaften

Erschließung

bebautes Flurstück 32/5

Das Bewertungsobjekt wird durch die Ortsstraße erschlossen. Die Straße ist bituminiert, grundstücksseitig verläuft ein Gehweg oder Grünfläche (aufgrund der Schneelage nicht genau erkennbar). Straßenbeleuchtung ist vorhanden.

Ortsübliche Versorgungsleitungen (Elektro, Wasser und Telefon) sind vorhanden bzw. liegen am Grundstück an. Anfallende Abwässer werden seit 1981 in die örtliche Kanalisation und von dort in die vorhandene Kläranlage geleitet.

Flurstück 33/4

Eine Erschließung im Sinne des BauGB besteht nicht und ist auch nicht vorgesehen (landwirtschaftliche Nutzfläche / Grünland). Ver- und Entsorgungsanschlüsse sind nicht vorhanden bzw. konnten nicht festgestellt werden. Der Zugang zum Grundstück besteht über Flurstück 32/5 im Westen (gleiche Eigentümer) bzw. über angrenzende Grünflächen (Eigentümer unbekannt).

Das Flurstück liegt ca. 30 m von der Ortsstraße entfernt.

Entfernungen, allgemein

Wittmannsgereuth ist ein Ortsteil der Kreisstadt Saalfeld im Landkreis Saalfeld - Rudolstadt, Freistaat Thüringen.

Die Grundschule in Braunsdorf liegt ca. 5 km entfernt, ein Hotel ist in ca. 1,5 km erreichbar. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Dienstleistungseinrichtungen, Kinder- und ärztliche Einrichtungen sind entsprechend der regionalen Bedeutung in den v.g. naheliegenden Städten vorhanden. Das Bewertungsobjekt liegt ca. 14 km von Bad Blankenburg, ca. 11 km von Saalfeld und ca. 21 km von Rudolstadt entfernt.

Für Wittmannsgereuth besteht keine Bahnanbindung (nächst gelegener Bahnanschluß liegt in Saalfeld). Eine Bushaltestelle des öffentlichen Nahverkehrs befindet sich in ca. 200 m Entfernung.

Die Anbindung an das Fernstraßennetz ist über die anliegende Straße möglich. In ca. 4 km (bei Arnsgereuth) ist ein Anschluß an die Bundesstraße (B281) gegeben. Die nächste Autobahnauffahrt zur A 71 (bei Stadtilm) befindet sich in ca. 41 km, in ca. 46 km zur A4 (bei Jena) und zur A 9 in ca. 47 km (bei Triptis).

Demographische Entwicklung

In der Kreisstadt Saalfeld leben 29.224¹⁾ Einwohner und davon im Ortsteil Wittmannsgereuth ca. 88²⁾ Einwohner. Laut Wegweiser Kommune³⁾ gibt es derzeit keine Angaben zur Bevölkerungsentwicklung in Städten und Gemeinden.

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Saalfeld – Rudolstadt lag im Jahr 2022 bei 5,5 %⁴⁾ und liegt etwas über dem Landesdurchschnitt Thüringens (5,3 %⁴⁾).

Die demographische und wirtschaftliche Entwicklung lässt eine gedämpfte Nachfrage auf dem regionalen Immobilienmarkt erwarten. Allgemein gehe ich von einer verhaltenen Erwartung bezüglich der wirtschaftlichen Entwicklung in der Region aus.

Das Marktpotential ist demnach auch langfristig begrenzt. Trotzdem besteht auf dem regionalen Immobilienmarkt eine Nachfrage für Objekte mit Entwicklungspotential.

Gemeinsamkeiten / Verquickungen

Die Flurstücke 32/5 (Nr. 8) und Flurstück 32/6 (Nr. 8a) waren ehemals Bestandteil eines Bauerngehöfts, der später in die v.g. Grundstücke geteilt wurde. Gemeinsamkeiten bzw. Verquickungen mit umliegenden Grundstücken (u.a. Erreichbarkeit) bzw. intern (ein Eigengrenzüberbau) wurden zum Ortstermin wie folgt festgestellt:

- Grundstücksverlauf

Inwieweit der Grundstücksverlauf den Flurstücksgrenzen entspricht, konnte zum Ortstermin nicht geklärt werden.

1) Thüringer Landesamt für Statistik: Statistisches Jahrbuch Thüringen, Ausgabe 2023, Bevölkerung am 31.12.2022

2) <https://de.wikipedia.org/wiki/Wittmannsgereuth>, Stand 31.12.2015

3) <https://www.wegweiser-kommune.de/kommunen>

4) Thüringer Landesamt für Statistik: Statistisches Jahrbuch Thüringen, Ausgabe 2023

Das Flurstück 33/4 ist überwiegend durch einen Holzlattenzaun zu angrenzenden Flurstücken (Wiesen/Grünland) bis auf Flurstück 206/4 im Südosten (gleicher Eigentümer) eingefriedet. Laut <https://thuringenviewer.thuringen.de/thviewer/boris.html#> entspricht die vorhandene nördlichste Einfriedung nicht dem Grundstücksverlauf, diese ist um ca. 1,5 m auf das Grundstück versetzt. Im nördlichen Grundstücksteil ist eine Fläche von ca. 285 m² separat umzäunt und wird als Garten genutzt.

Das bebaute Flurstück 32/5 ist nicht eingefriedet bzw. wird im Süden, Osten und partiell im Norden durch aufstehende Gebäudekanten begrenzt. Eine Einfriedung zwischen den Flurstücken 32/5 und 32/6 besteht ebenfalls nicht (gemeinsame Hofnutzung).

- Grenzbebauung

Grenzbebauungen bestehen grundstückseigen und nachbarlich.

Eine Grenzüberbauung wurde laut Auszug aus der Liegenschaftskarte und „<http://www.geoproxy.geoportal-th.de/geo-client/control>“ für den Holzschuppen (Flurstück 33/4) festgestellt. Ein Eigengrenzüberbau mit einer Fläche von ca. 2 m² befindet sich auf Flurstück 32/5 und ein Überbau auf Flurstück 207/5 (Fremdgrundstück). Der westliche Teil des ehemaligen Schweinestalls mit Dachaufbau und Dachüberstand befindet sich auf Flurstück 32/6 (Nr. 8a) und wird diesem zugeordnet (nicht Bestandteil der Wertermittlung).

Die Hauseingangsstufen sowie die Außenbeleuchtung zum Flurstück 32/5 (Nr. 8) befinden sich in der Toreinfahrt auf Flurstück 32/6 (Nr. 8a).

Sonstige Grenzüberbauungen bestehen durch Dachüberstände und -entwässerungen grundstückseigen bzw. nachbarlich¹⁾.

Vereinbarungen zu den Grenzüberbauungen wurden zum Ortstermin nicht bekannt.

1) nachbarliches Flurstück 32/6 mit Dachaufbau des Durchgangshauses sowie Zugang zum Dachbereich des ehemaligen Schweinestalls

- Erreichbarkeit, Zugang, Zufahrt

bebautes Flurstück 32/5

Zugang und Zufahrt zum Innenhof des Bewertungsgrundstücks erfolgen über das Flurstück 32/6 (Wittmannsgereuth Nr. 8a). Eine Grunddienstbarkeit (Durchfahrts- und Durchgangsrecht)¹⁾ zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks / für den jeweiligen Eigentümer sind vorhanden.

Die Zufahrt zur nördlichen Garage 1 bzw. der Zugang zum Untergeschoß des Wohnhauses erfolgen über die Ortsstraße. Laut „<https://thueringen.viewer.thueringen.de/thviewer/boris.html#>“ verläuft eine Fahrspur des Flurstücks 207/5 über den nördlichsten Grundstücksteil des Flurstücks 32/5.

Flurstück 33/4

Das Flurstück kann über Flurstück 32/5 im Norden erreicht werden bzw. über Nachbarflurstücke im Süden. Vereinbarungen oder eingetragene Grunddienstbarkeiten (Fahr- und Wegerechte) lagen zum Ortstermin nicht vor bzw. sind unbekannt.

- Leitungsbestand

Laut vorliegenden Bestandsplänen der TEN²⁾ verläuft der Stromversorgungsanschluss im Norden des Wohnhauses über die Ortsstraße.

Inwieweit sonstige Leitungen unterflurig das Bewertungsgrundstück queren, konnte im Rahmen dieser Wertermittlung nicht festgestellt werden. Ggf. sind im Rahmen künftiger Planungsmaßnahmen entsprechende weitere Recherchen zu tätigen.

Umgebung

bebautes Flurstück 32/5

Das Bewertungsgrundstück ist mit Wohnbebauung, Hof- und Gartenbereich sowie Nebengebäuden (ehemals Bestandteil, ca. 3/4 eines Vierseithofes) bebaut.

Das Bewertungsgrundstück grenzt im

- Norden an die Ortsstraße bzw. landwirtschaftliche Nutzfläche

1) vorliegender Grundbuchauszug Blatt 68, Abdruck vom 13.07.2023, lfd. Nr. 1 Abteilung II

2) vorliegende Auskunft vom 06.12.2023 der Thüringer Energienetze GmbH & Co.KG

- Süden an ehemals zum Vierseithof zugehörige Bebauung (Wohnhaus und Nebengebäude)
- Osten an die Ortsstraße
- Westen an Flurstück 33/4.

Flurstück 33/4

Das Umfeld wird überwiegend als landwirtschaftliche Nutzfläche (Weide, Wiese, Grünland, Koppel etc.) genutzt.

Lage/Standort

bebautes Flurstück 32/5

Das Flurstück befindet sich in einer Randlage von Wittmannsgereuth. Akustische Emissionen waren zum Ortstermin nicht wahrnehmbar. Positiv zu bewerten ist die ruhige Lage, negativ dagegen die Verquickungen mit angrenzenden Flurstücken. Die ländliche Lage wird für eine wohnbauliche Nutzung als einfach eingeschätzt.

Flurstück 33/4

Das Flurstück wird nach Auskunft des Antragstellers als Grünland/Gartenland genutzt. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sind unmittelbar angrenzend. Akustische oder sonstige Emissionen waren zum Ortstermin ebenfalls nicht wahrnehmbar.

Grundstücksmerkmale

Beschaffenheit und Nutzung

allgemein

Bodenuntersuchungen liegen nicht vor. Im Rahmen dieser Wertermittlung erfolgten durch mich diesbezüglich keine weitergehenden Recherchen. Ich gehe vorerst davon aus, daß Kontaminationen oberhalb der polizeilichen Gefahrenschwelle nicht bestehen. Sollten weitergehende Erkenntnisse vorliegen, so sind diese zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Form und Ausmaße der Grundstücke können dem in der Anlage befindlichen Kartenauszug im Maßstab 1 : 1.000 entnommen werden. Vorliegende Flächenangaben konnten von mir nicht überprüft werden.

Anpflanzungen und Baulichkeiten Dritter wurden zum Ortstermin nicht festgestellt.

bebautes Flurstück 32/5

Das Bewertungsgrundstück ist ungleichmäßig geschnitten und fällt von West nach Nord leicht ab. Die Grundstücksfläche beträgt laut Grundbuch 862 m².

Im Bereich der bestehenden Bebauung gehe ich von normal tragfähigem Grund aus.

Flurstück 33/4

Das Grundstück ist ebenfalls ungleichmäßig geschnitten und von West nach Ost leicht fallend. Die Grundstücksfläche beträgt ca. 2.594 m².

Die derzeitige ersichtliche Nutzung ist überwiegend landwirtschaftlich (Wiese/Gartenland).

Entwicklungszustand

bebautes Flurstück 32/5

Unter Berücksichtigung der planungs- und erschließungsrechtlichen Gegebenheiten ist das Grundstück als Bauland bzw. bebautes Land zu beurteilen.

Erschließungsbeiträge gelten als beglichen. Laut vorliegender Gesetzeslage bezüglich der Straßenausbaubeiträge in Thüringen wurden diese rückwirkend zum 01.01.2019 abgeschafft.

Flurstück 33/4

Unter Berücksichtigung der planungs- und erschließungsrechtlichen Gegebenheiten ist das zu bewertende Grundstück als Fläche der Landwirtschaft im ortsnahen Außenbereich zu beurteilen.

3.0 Gebäudebeschreibung

Die Gebäudebeschreibung wurde anhand der vorgenommenen Ortsbesichtigung am 09.01.2024 nach besten Wissen und Gewissen angefertigt und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Der zum Stichtag maßgebliche bauliche Zustand des Objektes ergibt sich im Wesentlichen aus der Fotodokumentation und der nachfolgenden Beschreibung. Die tatsächliche Ausführung kann ggf. von der Beschreibung abweichen. Die Gebäudebeschreibung gilt jedoch nicht als zugesicherte Eigenschaft des zu bewerteten Objektes. Vielmehr stellt diese Gebäudebeschreibung nur eine grobe Beschreibung der wichtigsten verwendeten Baustoffe und Bauteile dar, soweit ich dies einsehen konnte. Dies betrifft insbesondere Bauteile, in die ein Einblick naturgemäß nicht möglich ist, etwa wie Deckenkonstruktionen, Wandaufbau, Gründungen, Wärmedämmungen, Abdichtungen, Dränagen usw. Auch erfüllt die Baubeschreibung nicht den Zweck eines Bauschadensgutachtens; nur solche Mängel oder Schäden, die visuell erkennbar waren, sind hier aufgeführt.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, daß von mir keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden bzw. werden konnten.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung etc. wurde von mir nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Nach Auskunft der zum Ortstermin Anwesenden bildeten die Flurstück 32/5 und 32/6 ehemals einen Vierseithof. Die westliche aufstehende Bebauung des baulichen Anwesens diente dem Wohnen und wurde auch als Gaststätte im Erdgeschoß mit Tanzsaal im Obergeschoß des „Torhauses“ genutzt. Bis 2003 erfolgte der Gaststättenbetrieb. An- und Umbauten erfolgten und werden im weiteren Verlauf der Wertermittlung kurz beschrieben.

Bauunterlagen zum Bewertungsobjekt waren nicht vorhanden. Es erfolgte durch mich ein Grobaufmaß bzw. wurden Gebäudeaußenmaße aus <https://thueringen-viewer.thueringen.de/thviewer/boris.html#> entnommen.

Allgemein gültige Aussagen für die aufstehende Bebauung

Baujahr vermutlich um 1900

Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart Massivbau (Mauerwerksbau) und Holzfachwerkbau

Fundamente vermutlich Streifenfundamente aus Bruchstein/Stampfbeton

Barrierefreiheit¹⁾ Die vorhandenen Treppen und Stufen sind so angeordnet und bemessen, dass sie eine Barriere bilden und eine Rollstuhlfahrernutzung nicht möglich ist. Das gilt auch für die Türbreiten.

*Grundrißgestaltung/
Raumaufteilung* siehe Grundrisse in der Anlage

*Belichtung und
Besonnung* ausreichend

3.1 Wohnhaus mit Anbau

Art des Gebäudes zweigeschossig, nicht ausgebautes DG

Baujahr vermutlich um 1900

Modernisierung / Sanierung für die wohnbaulich genutzten Gebäude u.a.²⁾

zu DDR - Zeiten Verkleidung der Nordfassade
Einbau eines Bades im EG (Raum 1.4)

ab 1990	Erneuerung des Fassadenputzes (West- und Ostgiebel)
	Erneuerung des Elektrohausanschlusses und -installation
	Innenausbauarbeiten (Decken- und Wandverkleidungen, Fußboden- und Fliesenlegearbeiten, Innentüren)
	Erneuerung der Fenster und partiell Einbau von Jalousien

Anmerkung: UG – Untergeschoß, EG – Erdgeschoß, OG – Obergeschoß, DG – Dachgeschoß

1) DIN 18040-2, barrierefreies Bauen, Planungsgrundlage - Teil 2, Wohnungen

2) nach Auskunft des Antragstellers bzw. der Antragsgegner

<i>ab 1990</i>	
<i>Wohnhaus</i>	Erneuerung der Hauseingangstür, Außenstufen Einbau eines Bades und WC im OG (Raum 2.6, 2.8)
<i>Anbau</i>	Um- und Ausbauarbeiten im OG begonnener Badeinbau (Raum 2.10)
<i>nach 2000</i>	Einbau einer kombinierten Heizung
<i>2003</i>	Einbau eines Bades (Raum 1.6) + Erneuerung des Fensters
<i>2006</i>	Erneuerung der Dacheindeckung und -entwässerung Photovoltaikanlage auf Anbau (u.a. Angaben zur Statik des Daches nicht vorliegend)
<i>2018</i>	Einbau eines neuen Heizkessels

Ausführung und Ausstattung, u.a.

Konstruktionsart

- | | |
|------------|--|
| - Wohnhaus | Massivbau (Mauerwerksbau) mit Holzfachwerkanteil |
| - Anbau | Massivbau (Mauerwerksbau) |

Wände Untergeschoß

Mauerwerk

Umfassungswände

- | | |
|------------|---|
| - Wohnhaus | Westgiebel als Mauerwerk (Bruch- und Ziegelsteine), sonst
Holzfachwerk mit ortsüblicher Ausfachung |
| - Anbau | Mauerwerk (partiell Bruch- und Ziegelsteine im EG,
im OG Porenbeton) |

Innenwände

partiell Trockenbau im EG

- | | |
|------------|---|
| - Wohnhaus | Mauerwerk, partiell Holzfachwerk in ortsüblicher Ausfachung |
| - Anbau | Mauerwerk |

Decken

überwiegend Massivdecken (Kappengewölbe) im KG und
EG, darüber Holzbalkendecken

Treppen

- | | |
|----------------------|---|
| - Wohnhaus | |
| <i>Geschoßtreppe</i> | Holzkonstruktion, ¼ gewendelt, Geländer aus Holz bzw.
Füllung aus Holzwerkstoff, Trittstufen mit „Depolon“ Belag |
| <i>zum DG</i> | Holzkonstruktion, Antritt und ¼ gewendelt, Holzgeländer |

Treppen

Außenstufen

- Anbau

Tritt- und Setzstufen gefliest, Rundhandlauf
massive Stufen im EG, gefliest

Fußböden

Wohnhaus

- UG

Beton, Fliesen

- EG

Fliesen (Flur, Sanitärräume),
Fliesen bzw. Kunststoffbelag (Küche)
Laminat und Teppichbelag (sonstige Räume)
Holzdielung (Flur), Teppichbelag auf Dielung, Fliesen
(Sanitärräume), Laminat (Küche)

- OG

- DG

Rauspund

Anbau

- EG

Fliesen

- OG

Fliesen (Küche, Flur), Laminat (Wohnen, Schlafen)
Bad (unfertig)

Innenansichten

Wohnhaus

- UG

Putz, Anstrich, partiell Fliesen

- EG

Holzverkleidung, Strukturputz, Anstrich, Tapete
Fliesen ca. 2 m hoch (Bad, Raum 1.6) bzw. ca. 1,70 m
hoch (Bad, Raum 1.4)
Küche (Raum 1.5) mit Fliesen am Objektspiegel, partiell
Holzverkleidung und Tapete
Fliesen am Objektspiegel (Küche, Raum 2.7) bzw. ca. 2 m
hoch (Bad - Raum 2.6, WC - Raum 2.8 und partiell Raum
2.3), sonst Putz und Anstrich

- OG

Innenansichten

Anbau

- EG

Fliesen ca. 1,70 m hoch (Raum 1,7 und 1.9), sonst Putz
und Anstrich

- OG

Fliesen am Objektspiegel (Küche, Raum 2.11) bzw.
teilweise ca. 2 m hoch, raumhoch bzw. unfertig (Bad, Raum
2.10), sonst Putz und Anstrich

Deckenflächen

Wohnhaus

- UG Putz, Anstrich
- EG Holzverkleidung (Flur, Raum 1.0), Paneele (Raum 1.3 und Küche - Raum 1.5),
Putz, Anstrich, Styroporverkleidung (sonstige Räume)
Strukturputz (Bad, Raum 1.6)
- OG Putz, Anstrich, Tapete, Flur (Raum 2.0) mit integrierter Beleuchtung, überwiegend Paneele

Anbau

- EG Holzverkleidung (Raum 1.7), abgehangen/Odenwalddecke (Raum 1.9) sonst Putz, Anstrich
- OG Putz, Anstrich, Paneele

Fenster

Westgiebel (EG/OG)

Kunststoff, 2- fach verglast, zweiflüglig, 2- farbig (außen braun, innen weiß)

Norden (DG)

Holz, zweiflüglig

Wohnhaus/Anbau

Kunststoff, 2- fach verglast, weiß, Dachfenster aus Holz

- Fensterbänke

innen - Holzwerkstoff, Fliesen (Sanitärräume) u.a.
außen - Blechabdeckung (Wohnhaus im Norden/Osten und DG - Giebel), sonst Naturstein (Granit)

- Verschattung

Kunststoff - Jalousien, handbetrieben (Wohnhaus Westgiebel EG/OG und Anbau OG)

Türen

Wohnhaus

- Untergeschoß

Stahlblechtür

- Hauseingang

Blendrahmentür aus Holz mit Lichtausschnitt, 3- fach gehängt

- sonstige

Futter- bzw. Blendrahmentüren aus Holz (EG/OG), partiell mit Lichtausschnitt und Rundbogen (EG)

Falttür aus Holz mit Lichtausschnitt und Oberlicht (EG)

- Anbau

Futter- bzw. Blendrahmentüren aus Holz bzw. Holzwerkstoff, partiell mit Lichtausschnitt

- Balkon

Blendrahmentür aus Holz

- Terrasse

Blendrahmentür aus Kunststoff/Glas

Haustechnik

Wohnhaus

- Elektroinstallation

Hausanschluß/Zählerschrank in 1990-er Jahren erneuert
einfache Ausstattung und Qualität, im KG unfertig bzw.
aus DDR - Zeit

- Sanitärinstallation

einfache bis normale Ausstattung und Qualität

EG

Raum 1.4 mit Badewanne und Waschbecken (DDR - Zeit)

Raum 1.6 mit Badewanne, Dusche, Waschbecken, WC (ca.
2003 erneuert)

OG

Raum 2.6 mit Badewanne, Waschtisch

Raum 2.8 mit WC, Waschbecken

- Heizung

Zentralheizung mit Brennstoffen Heizöl und Holz,

Heizöllager 3 x 1.500 l Kunststofftanks

Heizungszentrale im EG - Anbau (Raum 1.10)

Platten- bzw. Rippenheizkörper

Fußbodenheizung im Bad (EG, Raum 1.6)

zusätzlich Einzelofenheizung für Festbrennstoffe (UG, EG)

Handtuchheizkörper (Raum 1.6, 2.6)

Anbau

- Elektroinstallation

einfache Ausstattung und Qualität

- Sanitärinstallation

Raum 1.9 mit Ausgußbecken

Raum 2.10 mit Dusche, WC (unfertig)

- Heizung

Elektroheizkörper

Fassade

- Wohnhaus

Westgiebel

Putz, Anstrich, DG Schieferverkleidung, Sockel mit roter
Klinkerverkleidung

Nord/Ost

Asbestschindeln, Sockel Putz/Anstrich, Verkleidung

- Anbau

Putz, Anstrich, Ostgiebel (DG) mit Holzverkleidung, Sockel
mit roter Klinkerverkleidung

Dachkonstruktion

Holz

Dachform

- Wohnhaus

Satteldach mit Durchdringungen

- Anbau

Satteldach

<i>Dacheindeckung</i>	Blecheindeckung aus 2006 (Fa. Prefa)
<i>Dachrinnen / Regenfallrohre</i>	Zinkblech, Schneefangbalken Anbau - Nordseite
<i>besondere Bauteile</i>	
- Wohnhaus	Hauseingangsstufen, Balkon
- Anbau	keine
<i>beson. Einrichtungen</i>	Photovoltaikanlage (27 Module) auf Anbau
<i>Küchenausstattung</i>	nicht Bestandteil der Wertermittlung bzw. ohne Wertrelevanz
<i>Grundrißgestaltung</i>	siehe Anlage
<i>Raumaufteilung</i>	
- Wohnhaus	
UG	Abstellraum
EG	Hausflur, 3 Zimmer, Küche, Bad, Speisekammer/ehemals DDR - Bad
OG	Hausflur, 4 Zimmer, Küche, Bad, separates WC
DG	Abstellraum
- Anbau	
EG	Flur, 3 Abstellräume, Heizung
OG	Flur, 2 Zimmer, Küche, Bad
DG	Abstellraum
<u><i>Wärme- und Schallschutz</i></u>	
- Wohnhaus	
nach 1990	Einbau von 2- fach verglasten Fenstern Erneuerung der Hauseingangstür
nach 2000	Einbau einer kombinierten Heizung
2018	Einbau eines neuen Heizkessels
<i>Anbau</i>	
ab 1990	Um- und Ausbauarbeiten im OG
2006	Photovoltaikanlage
<u><i>funktionelle Mängel / konstruktive Gegebenheiten, u.a.</i></u>	
- Wohnhaus/Anbau	
allgemein	- Elektroinstallation als sparsame Ausführung - Stolperkanten/Niveauunterschiede (u.a. Türschwellen)

- partiell Durchgangsräume / gefangene Räume
- *Wohnhaus*
 - Abgeschlossenheit der OG - Wohnung nicht gegeben
 - Raumgrößen/Raumzuschnitte (z.T. schiefwinklig, Balkon)

Baumängel und Bauschäden, u.a.

- *allgemein*
 - Abnutzungs- und Verschleißerscheinungen, u.a. an Fußbodenbelägen, Türen
 - partiell Maler- und Putzarbeiten notwendig
- *Wohnhaus*
 - Nordfassade im Sockelbereich mit Ausblühungen, partiell lose Asbestschindelverkleidung
 - partiell schleifende Türen (EG)
 - Fußboden knarrend (OG Küche)
 - Fertigstellungsbedarf im Untergeschoß (UG)
 - Wand mit Rißbildung (OG Küche)
 - Holzschutz am Balkon erneuerungsbedürftig
- *Anbau*
 - Fertigstellungsbedarf, u.a. Beiputzarbeiten, Fliesenlegung im Bad OG sowie in Abstellräumen im EG

3.2 Nebengebäude

Nördliche Anbauten an wohnbaulich genutzte Gebäude (Wohnhaus/Anbau)

Garage Nr. 1

Baujahr ca. 2017

Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart Massivbau (Mauerwerk), verputzt

Fußboden Beton, Fliesen

Tor zweiflügliges Stahlblechtor

Fenster Kunststoff, Fensterbank aus Natur- bzw. Kunststein

Dach Flachdach mit Bitumenbahneindeckung, ohne Dachentwässerung

Garage Nr. 2

Baujahr 1960/70-iger Jahre

Modernisierung

- ca. 2016 Erneuerung der Dacheindeckung und -entwässerung

- ca. 2017 Einbau eines neuen Tores

Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart Massivbau (Mischmauerwerk), verputzt

Fußboden Beton

Decke Stahlbetonhohldielen zwischen Doppel - T - Trägern

Tor Stahlschwingtor

Dach Pultdach mit Blecheindeckung, Dachentwässerung aus
Zinkblech

Baumängel und Bauschäden u.a.

Fertigstellungsarbeiten (Maler- bzw. partiell Beiputzarbeiten)

ehemals Kuhstall (Garagen/Werkstatt)

Baujahr um 1900

Modernisierung

zu DDR - Zeiten Einbau von Garagen sowie Unterfahren des EG (Hofseite)

Elektroinstallation

nach 2000 Erneuerung der Dacheindeckung und -entwässerung

Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart Massivbau (Mauerwerk) im EG, darüber Holzfachwerk mit
Ziegelstein - Ausfachung (Hofseite) bzw. ohne Ausfachung

Fußboden Beton bzw. keramischer Plattenbelag im EG, sonst Holz

Decke Stahlbetonhohldielen zwischen Doppel - T - Trägern bzw.
Holzbalkendecke

Tür/Tor zweiflüglige Holz - Blendrahmentore (2 Stück) mit Licht-
ausschnitt, Holz - Blendrahmentüren, z.T. mit Lichtausschnitt

Fenster Holz, 1- fach verglast, Fensterläden aus Holz

- *Fensterbänke* außen - OG - mit Fenster bündig, EG - Beton, Ziegelstein

Fassade Norden - EG Bruchstein, partiell Schiefer, OG - Schiefer

	Hofseite - EG Putz und Riemchen, OG Sichtfachwerk mit Sichtmauerwerk (Ziegelstein)
<i>Dach</i>	Satteldach mit Blecheindeckung, Dachentwässerung aus Blech, Schneefanggitter (Hofseite)
<i>Baumängel und Bauschäden u.a.</i>	Holzschutz erneuerungsbedürftig (u.a. Tore, Fenster) Ausblühungen, Aussinterungen an Überdachung der Tore Ausfachung Hofseite partiell mit Fehlstellen + provisorische Sicherung Fußboden partiell uneben bzw. mit Rißbildungen partiell Putzschäden + Korosionsschäden an Deckenträgern
<i><u>Scheune</u></i>	
<i>Baujahr</i>	1901 ¹⁾
<i>Modernisierung zu DDR - Zeiten</i>	Erneuerung der Dacheindeckung und -entwässerung Erneuerung/Einbau von Fenstern
<i>Ausführung und Ausstattung</i>	
<i>Konstruktionsart</i>	Massivbau (Mauerwerk, u.a. Bruch- und Ziegelsteine) im KG/EG, darüber Holzfachwerk mit bzw. ohne Ausfachung
<i>Konstruktionsart</i>	Einbauten massiv (u.a. Kalksteine) bzw. Holzbretter teilweise Unterkellerung vorhanden
<i>Fußboden</i>	Beton im KG/EG, sonst Rauspund
<i>Treppen</i>	zu oberen Ebenen: Holzstiege zur Unterkellerung: Betonstufen zum Holzschuppen: Holzstiege
<i>Decke</i>	Kappengewölbe (Keller) sonst Holzbalkendecke
<i>Tor</i>	zweiflügige Holz - Blendrahmentore (2 Stück) mit integrierter Tür
<i>Fenster</i>	Holz, 1- fach verglast
<i>Fassade</i>	Schiefer

1) Beschriftung an der westlichen Scheunenfassade „R.Steiner 1801 oder 1901“

Dach Satteldach mit Bitumenschindeleindeckung,
Dachentwässerung aus Zinkblech

Baumängel und Bauschäden, u.a.

Holzschutz erneuerungsbedürftig (u.a. Tore)
Dachrinne, Deckenstahlträger (KG) mit Korrosionsschäden
Keller - Wand mit Rißbildung, Ausblühungen, Entrümpelung
notwendig (u.a. große Reifen)
südliche und östliche Fassade mit Fehlstellen
partiell Holzschädlingsbefund (Fußböden)

Anbauten an Scheune

Holzschuppen und ehemaliger Hühnerstall

Baujahr um 1900

Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart Massivbau (Mauerwerk) mit Holzfachwerkanteil
Einbauten dito

Fußboden gewachsener Boden bzw. Beton

Decke siehe Dach

Tor zweiflügliges Holzbrettertor, Holzbrettertür

Fenster Holz, 1- fach verglast

Fassade Verbretterung

Dach Pultdach vermutlich mit Bitumenschindeleindeckung,
Dachentwässerung vorhanden

Baumängel und Bauschäden, u.a.

Holzschutz erneuerungsbedürftig

ehemalige Schweinestall

Das Gebäude konnte in Teilbereichen betreten werden (östliches Erdgeschoß).

Baujahr um 1900

Modernisierung
2008 Zimmermannsarbeiten (u.a. Treppenaufgang)

Ausführung und Ausstattung

<i>Konstruktionsart</i>	Massivbau (Mauerwerk, u.a. Bruch- und Ziegelsteine) im EG, darüber Holzfachwerk mit ortsüblicher Ausfachung
<i>Fußboden</i>	DG - Beton, EG - u.a. keramischer Plattenbelag
<i>Treppe</i>	zum Dachbereich: Holzkonstruktion, Holzhandlauf
<i>Decke</i>	Kappengewölbe (EG), sonst Dachkonstruktion sichtbar
<i>Tür</i>	Blendrahmentür aus Holz, Stahlblechtür
<i>Fenster</i>	Holz, 1- fach verglast bzw. Lichtschlitze vorhanden
<i>Hoffassade</i>	EG verputzt mit Sockelverkleidung, DG Holzverschalung
<i>Dach</i>	Pultdach mit Bitumenschindeleindeckung, Dachentwässerung aus Zinkblech

Baumängel und Bauschäden, u.a.

Hofseite im EG mit Ausblühungen und fehlendem Anstrich

ehemaliger Schafstall

<i>Baujahr</i>	DDR - Zeiten
----------------	--------------

Ausführung und Ausstattung

<i>Konstruktionsart</i>	Massivbau (Mischmauerwerk), wiederverwendete Materialien
<i>Fußboden</i>	Beton
<i>Decke</i>	Holzbalken
<i>Tor</i>	zweiflügliges Blendrahmentor aus Holz
<i>Fenster</i>	Kunststoff
<i>Fassade</i>	Westseite verputzt, sonst unverputzt
<i>Dach</i>	Pultdach mit Wellasbesteindeckung, ohne Dachentwässerung, Dachtragkonstruktion aus Rundhölzern

Baumängel und Bauschäden, u.a.

Fertigstellungsbedarf
Entrümpelung notwendig
unfachmännische Mauerarbeiten

3.3 Außenanlagen

Flurstück 32/5

<i>Ver- und Entsorgungsanschlüsse</i>	Elektro, Trinkwasser und Telefon Abwasser in örtliche Kanalisation
<i>Hofbefestigung u.a.</i>	Beton
<i>Einfriedung</i>	ohne
<i>Bewuchs</i>	ohne

Flurstück 33/4

<i>Ver- und Entsorgungsanschlüsse</i>	ohne
<i>Wegebefestigung</i>	ohne
<i>Einfriedung</i>	Holzlattenzaun zwischen Betonpfeilern
<i>Bewuchs</i>	Obstbäume, u.a Apfel

3.4 Allgemeinbeurteilung

wohnbaulich genutzten Gebäude

Der bauliche Zustand der beiden Gebäude wird unter Berücksichtigung des Baujahres und der Bauweise insgesamt als befriedigend beurteilt. Es besteht teilweise Fertigstellungsbedarf. Eine Nutzung im derzeitigen Zustand ist bedingt gegeben (u.a. Abgeschlossenheit der Wohnungen nicht gegeben). Die nach 1990 durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen (u.a. Einbau einer Zentralheizung, Erneuerung der Dacheindeckung und Fenster, Einbau von Bädern) sind im Wesentlichen als nachhaltig zu beurteilen.

Die Grundrisse und Ausstattung der Geschoßebenen sind von den durch die Altbau- substanz vorgegebenen Möglichkeiten und dem Zeitgeschmack der Bauherren geprägt.

Ich gehe davon aus, daß die vorhandenen Bauschäden beseitigt werden können. Die dafür notwendigen Aufwendungen sind ggf. wertbeeinflussend zu berücksichtigen. Der konkrete Schädigungsgrad einzelner Bauteile kann im Rahmen dieser Werter-

mittlung nicht ermittelt werden. Es erfolgt eine grobe Schätzung im Rahmen des Wertermittlungsverfahrens.

Ein Energieausweis für Wohngebäude gemäß Energieeinsparverordnung (EnEv, seit 01.11.2020 Gebäudeenergiegesetz - GEG) zum Energieverbrauch liegt nicht vor.

Nebengebäude

Die Nebengebäude befinden sich ebenfalls in einem befriedigenden Zustand und sind als überwiegend nutzungsfähig zu beurteilen. Instandsetzungsmaßnahmen sind erforderlich. Eine wirtschaftliche Nutzung der für eine landwirtschaftliche Nutzung ehemals errichteten Gebäude ist derzeit nicht mehr anzunehmen (wirtschaftliche Überalterung). Eine Nutzung als Abstell- und Lagerfläche im Zusammenhang mit der im Vordergrund stehenden wohnbaulichen Nutzung ist aber möglich.

allgemein

Aktiver Befall mit pflanzlichen oder tierischen Holzschädlingen wurde in den zur Besichtigung zugänglichen Bereichen bis auf den Fußboden der oberen Geschoßebene in der Scheune nicht festgestellt. Befall mit Hausschwamm ist nicht erkennbar und auch nicht bekannt.

4.0 Definition des Verkehrswerts (Marktwerts)

Der Verkehrswert (Marktwert) ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert:

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

4.1 Wertermittlungsgrundlagen

Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der durchgeführten Ortsbesichtigung sowie den zum Wertermittlungstichtag geltenden Bestimmungen:

- Baugesetzbuch (BauGB)

- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)
- ImmoWertV - Anwendungshinweise (ImmoWertVA)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung– WoFlV)
- DIN 277 (2005): Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau
- anerkannte Fachliteratur und eigene Seminarunterlagen.

4.2 Wertermittlungsverfahren

Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV21), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 30 ImmoWertV21) und das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 38 ImmoWertV21) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Abs. 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwertwert im Sinne des § 26 Abs. 2 herangezogen werden.

Im Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielter Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden. Dieses trifft z.B. bei vermieteten Mehrfamilienhäusern und gemischt genutzten Grundstücken zu.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert (vorwiegend Kosten der Bausubstanz) und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Das ist insbesondere bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern der Fall.

4.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das zur Wertmittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen. Der Bodenwert wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagfähigkeit zu ermitteln.

Im vorliegenden Wertermittlungsfall wende ich das Sachwertverfahren an, weil bei der Kaufpreisbildung derartiger Objekte zum Wertermittlungstichtag eine individuelle und weniger ertragsorientierte Nutzung zu erwarten ist.

5.0 Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21) ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 24 Abs. 1 bis 4 i.V. mit § 40 Abs. 1 bis 3 ImmoWertV21).

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 24 Abs. 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefaßt werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstückes von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

5.1 Bodenrichtwert

Da keine ausreichende Anzahl von Vergleichsfällen aus der Kaufpreissammlung vorliegen, greife ich auf den vom Gutachterausschuß für Grundstückswerte ermittelten Bodenrichtwert zurück. Bei der Ableitung des Bodenwertes vom Bodenrichtwert sind

Abweichungen zwischen individuellen Merkmalen des Wertermittlungsobjektes und denen des Richtwertgrundstücks auf den sich der Bodenrichtwert bezieht, ggf. zu berücksichtigen.

- bebautes Flurstück 32/5

Das Bewertungsgrundstück liegt in einer ausgewiesenen Bodenrichtwertzone, deren Bodenrichtwert sich laut „<http://www.geoproxy.geo-portal-th.de/geoclient/control>“ in den letzten Jahren verändert hat. Eine positive Marktentwicklung im Bereich des Wertermittlungsobjektes ist somit ableitbar, d.h. zum Feststellungszeitpunkt 31.12.2008 wurden 7,50 €/m² ausgewiesen. Zwischen dem 31.12.2010 und 31.12.2016 folgten 8 €/m², zum 31.12.2018 wurden 9 €/m² angegeben und zum 31.12.2020 10 €/m² und zum 01.01.2022 14 €/m².

Nach Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Bodenrichtwertinformationssystem (Kurzform Boris) beträgt der Bodenrichtwert in der Lage des Bewertungsobjektes zum letzten Feststellungszeitpunkt (01.01.2022) vor dem Wertermittlungstichtag:

<i>Bodenrichtwertzone</i>	343312
<i>Bodenrichtwert</i>	14 €/m ²
<i>Entwicklungszustand</i>	baureifes Land
<i>abgabenrechtlicher Zustand</i>	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG (Thüringer Kommunal Abgabengesetz)
<i>Nutzungsart</i>	Gemischte Baufläche
<i>Tiefe (m)</i>	35

- Flurstück 33/4

Der nordwestliche Grundstücksteil mit einer Fläche von ca. 100 m² liegt in der o.g. Bodenrichtwertzone. Der überwiegende im Außenbereich liegende Grundstücksteil wird seit dem 31.12.2020 als private Grünfläche mit 2 €/m² ausgewiesen und zum letzten Feststellungszeitpunkt (01.01.2022):

<i>Bodenrichtwertzone</i>	347634
<i>Bodenrichtwert</i>	3 €/m ²
<i>Entwicklungszustand</i>	sonstige Fläche
<i>Nutzungsart</i>	private Grünfläche

5.2 Wertermittlung des objektspezifischen angepaßten Bodenwertes

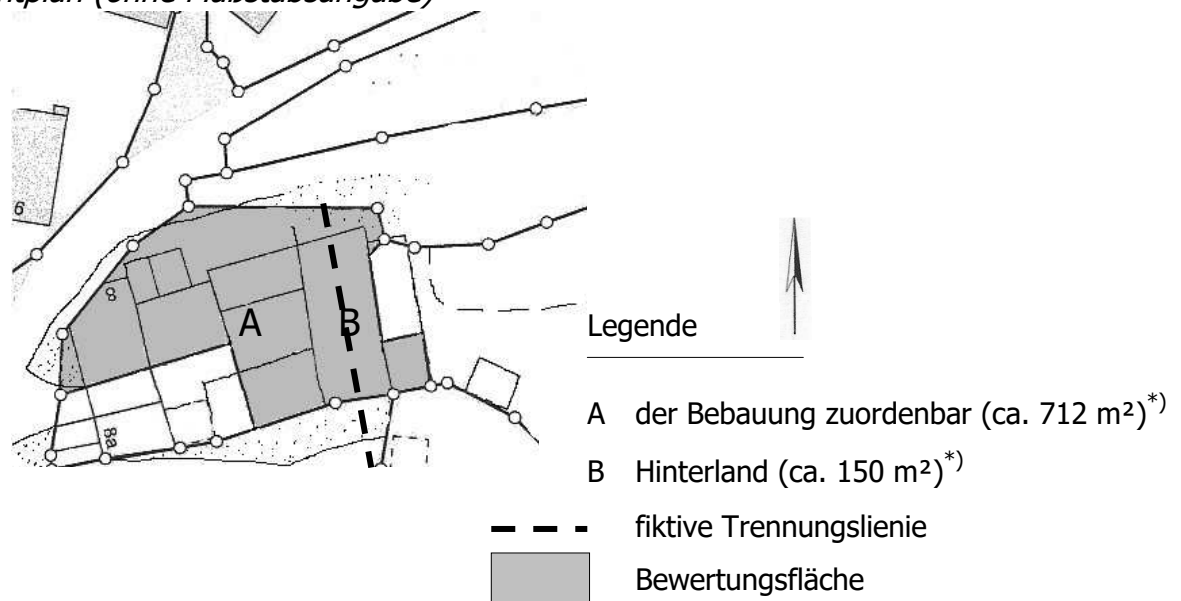
- bebautes Flurstück 32/5

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag sowie das Verhältnis des Maßes der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt und der gegenüber dem Richtwertgrundstück abweichenden Grundstücksqualität insbesondere bezüglich

- der baulichen Ausnutzbarkeit
- der Grundstücksform
- der Grundstücksgröße

wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag (09.01.2024) wie folgt geschätzt:

Übersichtplan (ohne Maßstabsangabe)



Der ausgewiesene Bodenrichtwert wird an die aktuellen Wertverhältnisse mit einem Zuschlag von rund 30,0 % zum Bodenrichtwert angepasst, d.h. $30,0 \% \text{ v. } 14 \text{ €/m}^2 = 4,20 \text{ €/m}^2 = 14 \text{ €/m}^2 + 4,20 \text{ €/m}^2 = 18,20 \text{ €/m}^2 \approx 18 \text{ €/m}^2$. Das Hinterland wird mit 25,0 % vom Baulandwert geschätzt, d.h. $25,0 \% \text{ v. } 18 \text{ €/m}^2 = 4,50 \text{ €/m}^2$.

1) In den vorangegangenen Feststellungszeitpunkten (31.12.2008 bis 31.12.2018) erfolgte die Ausweisung der Bodenrichtwertzone als Ackerland.

*) zugeordnete (geschätzte) Fläche aus <http://www.geoproxy.geoportal-th.de/geo-client/control> entnommen

Bauland,

der Bebauung zuordenbar (A)^{*)} ca. 712,00 m² x 18,00 €/m² = 12.816,00 €

Hinterland (B)^{*)} ca. 150,00 m² x 4,50 €/m² = 675,00 €

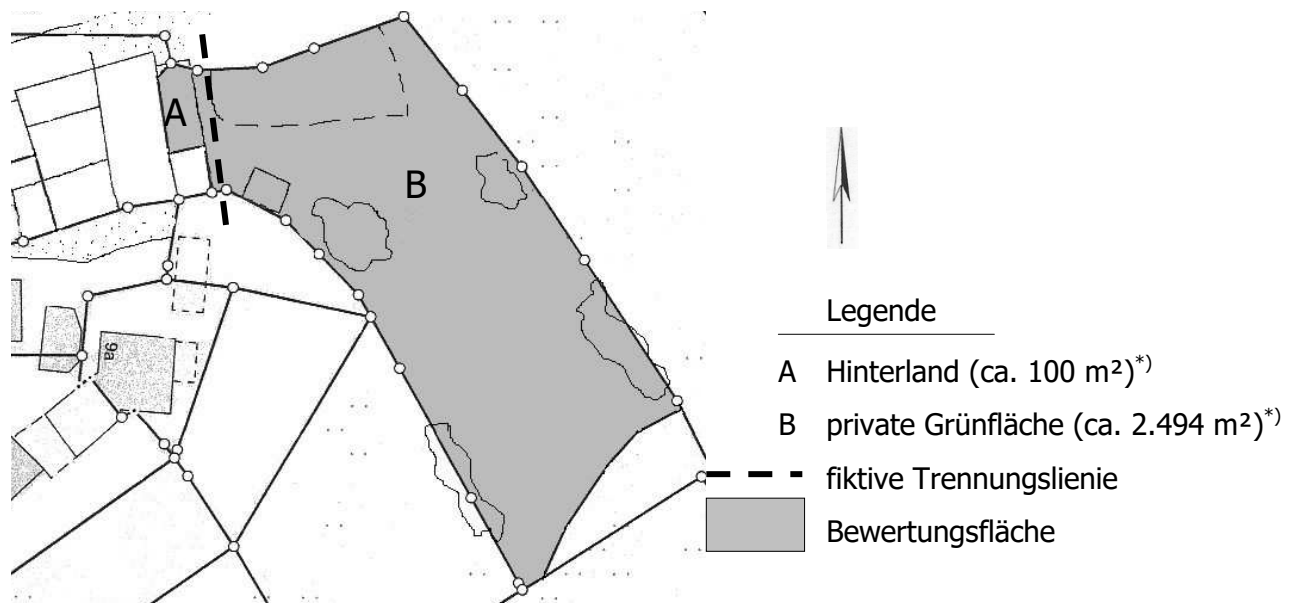
Grundstücksgröße ca. 812,00 m²

Bodenwert, unbelastet 13.491,00 €

rund 13.500,00 €^{**)}

- Flurstück 33/4

Übersichtplan (ohne Maßstabsangabe)



Hinterland (A)^{*)}, 1) ca. 100,00 m² x 4,50 €/m² = 450,00 €

private Grünfläche (B)^{*)} ca. 2.494,00 m² x 3,00 €/m² = 7.482,00 €

Grundstücksgröße ca. 2.594,00 m²

Bodenwert, unbelastet 7.832,00 €

rund 8.000,00 €^{**)}

*) zugeordnete (geschätzte) Fläche aus <http://www.geoproxy.geoportal-th.de/geoclient/control> entnommen

**) Dieser Bodenwert gilt unter der Annahme, daß keine wesentlichen, eine bauliche oder sonstige Nutzung verhandelnden Kontaminationen oder Altlasten vorhanden sind.

1) Hinterland geschätzt mit 25,0 % vom Baulandwert, d.h. 25,0 % v. 18 €/m² = 4,50 €/m²

6.0 Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35 - 38 ImmoWertV21 gesetzlich geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Sachwerten der nutzbaren baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Anlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungskosten (in der Regel modelhafte Kostenkennwerte) ermittelt.

Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden bzw. ist im üblichen Umfang bei den NHK 2010 in diesen bereits enthalten.

Der Sachwert/Verfahrenswert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepaßten vorläufigen Sachwert/Verfahrenswert und der Berücksichtigung eventuell vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.

6.1 Herstellungskosten

Durchschnittliche Herstellungskosten sind in der Regel modelhafte Kostenkennwerte, die auf eine Flächen - Raum - oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind und auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 angesetzt werden. Bei den NHK 2010 sind die NHK vom Gebäudetyp und den Ausstattungsstandards abhängig und werden unter Berücksichtigung so genannter Wägungsanteile ermittelt.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuell und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex des statistischen Bundesamtes zu verwenden.

6.2 Baunebenkosten

Sie sind Teil der Gesamtbaukosten; insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Die Baunebenkosten hängen vom Gesamtherstellungswert der baulichen Anlagen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Mit der Herausgabe der Normalherstellungskosten 2010 sind die Baunebenkosten bereits in den Normalherstellungskosten enthalten.

6.3 Alter / Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr (§ 4 Abs. 1 ImmoWertV21).

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV21).

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter einer baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes wie bsw. durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjektes können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV 2021).

Die Definition der Gesamtnutzungsdauer stellt in der neuen ImmoWertV21 auf die wirtschaftlich mögliche Nutzung ab, die technische Gesamtnutzungsdauer ist unerheblich. Es kann weiter von der „wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer“ ausgegangen werden.

Allerdings ist die Gesamtnutzungsdauer nicht mehr vom Sachverständigen frei wählbar, sondern sind die in der Anlage 1 der ImmoWertV21 verbindlich vorgegebenen Modelansätze für die Gesamtnutzungsdauer anzusetzen. Dabei wird nicht wie bisher von Spannen ausgegangen, sondern die Jahreszahlen sind ohne Variabilität vorgegeben.

Die Nutzungsdauer von Gebäuden dieser Art und Bauweise (Ein- bzw. Zweifamilienhäuser) ist nunmehr nach ImmoWertV21 verbindlich mit 80 Jahren anzusehen (vgl. Anlage 1 ImmoWertV21). Bei einer Gesamtnutzungsdauer der wohnbaulich genutzten Gebäude von ca. 80 Jahren und unter Berücksichtigung laufender Instandhaltung / Modernisierung die in den letzten Jahren vorgenommenen wurden bzw.

noch werden (fiktive Modernisierung), ergibt sich daraus eine modifizierte Restnutzungsdauer (RND) von rund 18 Jahren (siehe Tabelle modifizierte Restnutzungsdauer).

6.4 Wertminderung wegen Alters

Die Wertminderung wegen Alters ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist eine gleichmäßige (lineare) Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen (laut verbindlicher Vorgabe in der ImmoWertV 2021).

6.5 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluß beimisst (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV21).

Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluß wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt (§ 8 Abs. 2 ImmoWertV21).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen
2. Baumängeln und Bauschäden
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung stehen
4. Bodenverunreinigungen
5. Bodenschätzen sowie

6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV21).

6.6 Ermittlung des Verfahrenswertes nach dem Sachwertverfahren

Flurstück 32/5

Siehe folgende Seite

Gebäude	sonstiges	Scheune	Wohnhaus und Anbau
Berechnungsbasis ¹⁾			
Bruttogrundfläche (BGF)		ca. 419,00 m ²	ca. 550,00 m ²
Bruttorauminhalt (BRI)			
Baupreisindex (BPI) ²⁾ 09.01.2024		179,10	179,10
Normalherstellungskosten			
NHK im Basisjahr (2010) ³⁾		350,00 €/m ²	624,00 €/m ²
NHK am Wertermittlungsstichtag ⁴⁾		626,85 €/m ²	1.117,58 €/m ²
Herstellungskosten			
Normgebäude		262.650,15 €	614.671,20 €
Zu- / Abschläge ⁵⁾		- 52.530,03 €	± 0,00 €
besondere Bauteile ⁶⁾		± 0,00 €	± 0,00 €
besondere Einrichtungen ⁷⁾		± 0,00 €	± 0,00 €
Gebäudeherstellungskosten		210.120,12 €	614.671,20 €
Baukosten - Regionalfaktor ⁸⁾		x 1,00	x 1,00
Alterswertminderung		linear	linear
Gesamt- und Restnutzungsdauer ⁹⁾		40/10	80/18
prozentual		- 75,00 %	- 78,00 %
Betrag		- 157.590,09 €	- 479.443,54 €
Zeitwert			
Gebäude (bzw. Normgebäude)	35.000,00 €	52.530,03 €	135.227,66 €
besondere Bauteile ⁶⁾	± 0,00 €	± 0,00 €	+ 3.000,00 €
besondere Einrichtungen ⁷⁾	± 0,00 €	± 0,00 €	± 0,00 €
vorläufiger Gebäudesachwert	35.000,00 €	52.530,03 €	138.227,66 €

*), 1) - 7) siehe folgende Seiten

Gebäudesachwerte:

- Wohnhaus	138.227,66 €
- Scheune	52.530,03 €
- sonstige Nebengebäude ^{*)}	35.000,00 €
vorläufiger Gebäudesachwert insgesamt	225.757,69 €
Wert der Außenanlagen ¹⁰⁾	+ 0,00 €
vorläufiger Sachwert der Wert der Gebäude und Außenanlagen	225.757,69 €
objektspezifischer angepaßter Bodenwert der Bebauung zuordenbar	+ 13.500,00 €
vorläufiger Sachwert / vorläufiger Verfahrenswert	239.257,69 €
objektspezifischer angepaßter Sachwertfaktor (Marktanpassung) ¹¹⁾	x 0,85
marktangepaßter vorläufiger Sachwert	203.369,04 €
Bodenwert der selbstständig nutzbaren Fläche	± 0,00 €
marktangepaßter vorläufiger Verfahrenswert	203.369,04 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ¹²⁾	- 18.000,00 €
Verfahrenswert	185.369,04 €
rund	185.000,00 €

*) sonstige Nebengebäude:

Garage 1, geschätzt mit ca.	3.000 €
nördliche Garage 2, geschätzt mit ca.	4.000 €
ehem. Kuhstall, geschätzt mit ca.	15.000 €
ehem. Hühnerstall, geschätzt mit ca.	3.000 €
ehem. Schweinestall, geschätzt mit ca.	10.000 €
Summe	35.000 €

1) Berechnungsbasis

Die Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) erfolgte von mir auf Grundlage eines eigenen Grobaufmaßes bzw. nach Maßentnahme laut [http://www.geoproxy.geoportal-th.de/ geo-client/control](http://www.geoproxy.geoportal-th.de/geo-client/control).

2) bis 12) siehe S. 41ff.

2) Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100). Letzte Veröffentlichung im November 2023 mit 179,10 (laut <https://www.sprengnetter.de/produkte-services/markt-daten-karten-unterlagen-service/indizes-und-zeitreihen/baupreisindex/>) Stand vom 06.03.2024)

3) Bundesgesetzblatt Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44, ausgegeben zu Bonn am 19.07.2021 Kostenkennwerte - Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010):

Wohnhaus Reihenendhaus, Keller-, Erd-, Obergeschoß, Dachgeschoß nicht ausgebaut
Gebäudeart 2.12 (in Anlehnung)

Scheune Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager, Gebäudeart 16.1,
Standardstufe 3 (in Anlehnung)

4) Kostenkennwerte zum Wertermittlungstichtag 09.01.2024

Nach sachverständiger Würdigung werden den angegebenen Standardmerkmalen und die zutreffenden Standardstufen zugeordnet. Eine Mehrfachnennung ist möglich, wenn die verwendeten Bauteile Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen.

Ermittlung des Gebäudestandards für das Wohnhaus + Anbau:

	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	0,50		0,50			23
Dächer		0,50	0,50			15
Außentüren und Fenster		1,00				11
Innenwände und -türen		1,00				11
Deckenkonstruktion und Treppen		1,00				11
Fußböden		0,50	0,50			5
Sanitäreinrichtungen		0,50	0,50			9
Heizung			1,00			9
sonstige technische Ausstattung			1,00			6
Kostenkennwerte für Gebäude- art 2.12 (in Anlehnung)	535 €/m ² BGF	595 €/m ² BGF	685 €/m ² BGF	825 €/m ² BGF	1.035 €/m ² BGF	

zu 4)

Außenwände	$0,5 \times 23 \% \times 535 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} + 0,5 \times 23 \% \times 685 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \approx$	140 €/m ² BGF
Dächer	$0,5 \times 15 \% \times 595 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} + 0,5 \times 15 \% \times 685 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \approx$	96 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	$1,0 \times 11 \% \times 595 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \approx$	65 €/m ² BGF
Innenwände und -türen	$1,0 \times 11 \% \times 595 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \approx$	65 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	$1,0 \times 11 \% \times 595 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \approx$	65 €/m ² BGF
Fußböden	$0,5 \times 5 \% \times 595 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} + 0,5 \times 5 \% \times 685 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \approx$	32 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	$0,5 \times 9 \% \times 595 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} + 0,5 \times 9 \% \times 685 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \approx$	58 €/m ² BGF
Heizung	$1,0 \times 9 \% \times 685 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \approx$	62 €/m ² BGF
sonstige technische Ausstattung	$1,0 \times 6 \% \times 685 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \approx$	41 €/m ² BGF
	Kostenkennwert (Summe)	624 €/m ² BGF

Wohnhaus $624 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 179,10/100 = 1.117,58 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

Scheune $350 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 179,10/100 = 626,85 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

5) Hier werden Zu- / Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau oder fehlender Drempe).

Abschlag für Scheune, aufgrund abweichender Bauweise zu Lagergebäude (16.1), geschätzt mit 20,0 % von NHK, d.h. 20,0 % v. 262.650,15 € = 52.530,03 €

6) besonders zu veranschlagende Bauteile

Balkon, Hauseingangsbereich, geschätzt mit 3.000 € zum Zeitwert

7) besondere Einrichtungen / Anlagen, geschätzt mit 0 €

8) Baukosten - Regionalfaktor

Der Baukosten - Regionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Es wurde der Baukostenregionalfaktor angesetzt, der von der datenableitenden Stelle bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegt wurde.

9) Ableitung der modifizierten Restnutzungsdauer

Laut Anlage 1 - Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer aus Bundesgesetzblatt Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44 S. 2819 Anlage 1 werden 80 Jahre für Ein- bzw. Zweifamilienhäuser angegeben:

In Abhängigkeit von:

übliche durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre

vorläufige rechnerischen Gebäudealter (2024 - 1900) 124 Jahre

vorläufige rechnerische Restnutzungsdauer 0 Jahre

zu 9)

Durch Sanierungsleistungen in den vergangenen Jahren bzw. nach Abschluß einer maßvollen Sanierung wird für das Bewertungsobjekt eine Verlängerung der Restnutzungsdauer angenommen. Liegen die Maßnahmen länger als 15 Jahren zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades nach Abschluß einer fiktiven moderaten und maßvollen Sanierung

Modernisierungselemente	max. Punkte	Punkte für den Bewertungsfall
Dacherneuerung einschl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Elektro, Wasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbaus z.B. Decken, Fußböden, Treppe	2	0
wesentliche Verbesserung der Grundrißgestaltung	2	0
Summe	20	3

Punktevergabe bei Modernisierungsmaßnahmen (zu Anlage 2, ImmoWertA)

Modernisierungselement	bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 15 Jahre zurück	bis ca. 20 Jahre zurück
Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung	4	3	2	1
Modernisierung der Fenster und Türen	2	2	1	0
Modernisierung der Leitungssysteme	2	2	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1
Modernisierung der Bäder	2	1	0	0
Modernisierung des Innenausbaus	2	2	2	1
wesentliche Verbesserung der Grundrißgestaltung*)	1 bis 2			

*) grundsätzlich zeitunabhängig: z.B. Badeinbau, Beseitigung gefangener Räume, Verkehrsflächenoptimierung (nicht dazu gehört der Ausbau des Dachgeschosses)

zu 9) Modernisierungsgrad

0 ≤ 1 Punkt	nicht modernisiert
2 - 5 Punkte	kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung/Umnutzung
6 - 10 Punkte	mittlerer Modernisierungsgrad
11 - 17 Punkte	überwiegend modernisiert
18 - 20 Punkte	umfassend modernisiert

Ausgehend von den o.g. möglichen Modernisierungspunkten kann dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung/Umnutzung“ zugeordnet werden.

2.1 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer				
0	80	80	80	80	80
5	75	75	75	75	75
10	70	70	70	70	71
15	65	65	65	66	69
20	60	60	61	63	68
25	55	55	56	60	66
30	50	50	53	58	64
35	45	45	49	56	63
40	40	41	46	53	62
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
≥ 80	12	21	32	44	56

Tabelle aus: Bundesanzeiger, Bekanntmachung vom 19.07.2021, S. 46

Aufgrund des Modernisierungsgrades (3 - kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung/Umnutzung) ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von ca. 18 Jahren.

10) Außenanlagen

Die Außenanlagen sind bei den NHK 2010 im üblichen Umfang im Sachwert enthalten. Eventuell über das übliche Maß hinausgehende wertrelevante Anlagen werden pauschal geschätzt und im Bewertungsfall mit 0 € in Ansatz gebracht.

11) Sachwertfaktor

Durch den Gutachterausschuß für Grundstückswerte beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation wurden für Ein- und Zweifamilienhäuser Sachwertfaktoren für den Landkreis Saalfeld - Rudolstadt auf der Basis der NHK 2010 ermittelt (Sonstige Daten der Wertermittlung Sachwertfaktoren 2023, S. 18 - siehe auch unter https://tlbg.thueringen.de/fileadmin/TLBG/Wertermittlung/Berichte_Grundstuecks-markt/Ilmkreis_Saal-

zu 11) feld-Rudolstadt_Sonneberg/2023_SWF_R29.pdf). Dabei kann ein Sachwertfaktor von 0,85 bis 0,90 angenommen werden. Hierbei handelt es sich noch nicht um objektspezifisch angepasste Sachwertfaktoren, die der Modellkonformität gemäß Immo WertV 2021 entsprechen.

Unter Berücksichtigung regionaler Markterkenntnisse zum Wertermittlungsstichtag sowie der Grundstücksspezifika halte ich einen objektspezifischen Marktanpassungsfaktor von 0,85 im Bewertungsfall für gerechtfertigt.

Eine zu große Erwartung an die statistisch ermittelten Faktoren sollte aber nicht dazu führen, eigene Erfahrungen nicht mit in die Bewertung einfließen zu lassen, denn „Eine Marktanpassung kann niemals genau berechnet werden. Es ist lediglich möglich, anhand der wertrelevanten Faktoren abzuschätzen, ob der Marktanpassungsfaktor besonders hoch oder besonders niedrig ist.“ (aus: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kröll, Hausmann, 4. Auflage 2011, Seite 183)

12) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bzw. Maßnahmen die zur Sicherung der geschätzten Restnutzungsdauer erforderlich sind

objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insgesamt
Baumängel Bauschäden Neubau, Sanierung Unterhaltungsbesonderheiten Modernisierungsbesonderheiten	- 12.000 € ^{*)}
Rechte / Belastungen	hier ohne Bewertung
weitere Besonderheiten	- 6.000 € ^{**)}
Summe	- 18.000 €

zu*) Abschlag wegen

- anrechenbarer Modernisierungsleistungen und Instandsetzungsarbeiten, Fertigstellungsarbeiten, die zur Sicherung der geschätzten Restnutzungsdauer erforderlich sind, u.a. Fliesen-, Maler- und Putzarbeiten, Haustechnik, geschätzt mit ca. 5,0 % vom vorläufigen Gebäudesachwert
Wohnhaus/Anbau, d.h. 5,0 % v. 138.227,66 € = 6.911,38 € $\approx$ 7.000 € (-)
- anrechenbarer Instandhaltung der Scheune, die zur Sicherung der geschätzten Restnutzungsdauer als erforderlich gesehen werden, geschätzt mit ca. 10,0 % vom vorläufigen Gebäudesachwert Scheune, d.h. 10,0 % v. 52.530,03 € = 5.253,03 € $\approx$ 5.000 € (-)

Summe, rund 12.000 € (-)

zu 12*) Ermittlung der ansetzbaren Wertminderung marktüblich anrechenbarer Baumängel und Bauschäden bzw. rückständiger Instandhaltung (2 Vollgeschosse, DG nicht ausgebaut). Die folgende Einschätzung stellt keine verbindlichen Ansätze für eine Kostenplanung dar!

Bauteil	Wertanteil am Gebäude in v.H.	geschätzter Beschädigungsgrad des Bauteils in v.H:	Schadensanteil am Gesamtgebäude
Dach / Rinne / Dämmung	15,50	0,00	0,00
Decken / Fußboden	13,10	0,00	0,00
Innenausbau, einschl. Heizung	25,50	20,00	5,10
Innenwände	12,00	0,00	0,00
Treppen	2,90	0,00	0,00
Keller / Gründung /Sperrung	20,00	0,00	0,00
Umfassungswände / Wärmedämmung	11,00	0,00	0,00
Summe	100,00	Gesamtwertminderung	5,10
		rund	5,00

Tabelle aus: Simon / Kleiber begründet von Rössler/Langner; Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Anhang 11 - Richtlinie für die Wertanteile der Bauteile von Geschoßbauten; 7. überarbeitete und erweiterte Auflage 1996.

zu 12**) Zuschlag wegen

Photovoltaikanlage, ca. 18 Jahre, zum Zeitwert geschätzt mit $\approx 5.000 \text{ € (+)}$

Abschlag wegen

Verquickungen mit Nachbargrundstück (Zufahrt und Nutzung Hofbereich, Erreichbarkeit der Scheune, Nutzungsüberschneidung im ehemaligen Schweinestall, geschätzt mit ca. 5,0 % vom vorläufigen Gebäudesachwert (gesamt), d.h.

$5,0 \% \text{ v. } 225.757,69 \text{ €} = 11.287,88 \text{ €}$ $\approx 11.000 \text{ € (-)}$

Summe, rund 6.000 € (-)

Künftig werden voraussichtlich durch restriktivere Forderungen des Gesetzgebers zur Heizungsproblematik zusätzlich Aufwendungen entstehen, die zum Wertermittlungstichtag noch keinen quantifizierbaren Niederschlag auf das regionale Marktgeschehen gefunden haben. Konkrete Ergebnisse zu quantifizierbaren Abschlägen liegen noch nicht vor.

7.0 Verkehrswert / Marktwert

bebautes Flurstück 32/5

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Der marktan-
gepaßte Sachwert wurde zum o.g. Wertermittlungstichtag mit rund 185.000 €
ermittelt.

Der Verkehrswert einer Immobilie kann im Hinblick auf zahlreiche Imponderabilien
nicht exakt mathematisch bestimmt werden, letztendlich handelt es sich um eine
Schätzung. Bei freier Abwägung aller mir bekannten Vor - und Nachteile, schätze ich
den Verkehrswert für das bebaute Grundstück in

07318 Saalfeld

Wittmannsgereuth 8

Gemarkung Wittmannsgereuth

Flurstück 32/5

Grundstücksgröße 862 m²

Wohnfläche ca. 211 m²

*Qualitäts- und
Wertermittlungstichtag* 09.01.2024

mit **185.000,00 €**

in Worten Einhundertfünfundachtzigtausend Euro

Anmerkung

Gesondert zu bewertendes Zubehör wurde nicht festgestellt.

Die Solaranlage wurde nach vorherrschender Meinung bei den besonderen objekt-
spezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt, da ob „Zubehör“ oder nicht noch
keine mir bekannte eindeutige Entscheidung der Gerichte vorliegt.

Flurstück 33/4

Der Bodenwert für dieses Flurstück wurde von mir mit 8.000 € ermittelt (siehe Seite 34) des Gutachtens. Die aufstehende Gebäudesubstanz von zwei Baulichkeiten schätze ich nach sachverständigem Ermessen wie folgt:

Holzschuppen (Anbau an Scheune) mit ca.	3.000 €
ehemaliger Schafstall mit ca.	1.000 €
Summe	4.000 €

Bei freier Abwägung aller mir bekannten Vor - und Nachteile schätze ich den Verkehrswert für das Grundstück in

07318 Saalfeld
Ortsteil Wittmannsgereuth
Im Dorfe

Gemarkung Wittmannsgereuth

Flurstück 33/4

Grundstücksgröße 2.594 m²

*Qualitäts- und
Wertermittlungsstichtag* 09.01.2024

mit **12.000,00 €**

in Worten Zwölftausend Euro

Anmerkung

Gesondert zu bewertendes Zubehör wurde nicht festgestellt.

xxx, den 11.03.2024

Sachverständiger

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit meiner schriftlichen Zustimmung gestattet.