

Mitglied der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte für die Bereiche
der kreisfreien Stadt Jena, des Saale - Holzland - Kreises und des Saale - Orla - Kreises

Mitglied im Bundesverband der öffentlich bestellten und vereidigten Gutachter

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

Dipl. – Bauing. oec.
HILMAR MATZ

**öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke**

07749 Jena, Karl – Liebknecht – Str. 17
07751 Löberschütz/b. Jena, Nr. 31
www.hilmar-matz.de

Tel.: 03641 2423525
Tel.: 036427 70433
Tel.: 0175 52 86 354

WERTGUTACHTEN

AZ: K 66/23 - WG Nr. 047 - J - 2024

über den Verkehrswert/ Marktwert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für
das bebaute Grundstück in

07407 Uhlstädt-Kirchhasel, OT Uhlstädt, Uhlsbachstraße 126a

Wertermittlungstichtag 22. August 2024



Sachverständigenbüro
Dipl. - Bauing. oec. Hilmar Matz
Öffentlich bestellter u. vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

www.hilmar-matz.de
e - mail: info@hilmar-matz.de
Tel. 036427/70433 bzw. 03641/2423525
Handy: 0175/5286354
Büro 07751 Löberschütz/bei Jena, Nr. 31
Büro 07749 Jena, Karl - Liebknecht - Str. 17

WERTGUTACHTEN

Nr. 047 - 2024
über den Verkehrswert (i.S. d.
§ 194 Baugesetzbuch)
(AZ: K 66/24)

für das mit einem

Einfamilienhaus im Rohbauzustand

bebaute Grundstück in
07407 Uhlstädt-Kirschhasel, Ortsteil Uhlstädt, Uhlbachstraße 126a,
Landkreis Saalfeld-Rudolstadt, Bundesland Thüringen

Amtsgericht / Grundbuchamt Rudolstadt
Grundbuch von Uhlstädt, Blatt 358
Ld. Nr. 3, Gemarkung Uhlstädt, Flur 1, Flurstück 781, Grundstücksgröße 78 m²
Ld. Nr. 4, Gemarkung Uhlstädt, Flur 1, Flurstück 782, Grundstücksgröße 395 m²

Auftraggeber:	Amtsgericht Rudolstadt
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren
Tag der Ortsbesichtigung:	22. August 2024
Wertermittlungstichtag:	22. August 2024
Qualitätstichtag:	22. August 2024

ERGEBNISGESAMT: 53.000 EUR davon
Flurstück 781 - 3.000 EUR
Flurstück 782 - 50.000 EUR

Umfang: Das Wertgutachten umfasst 20 Textseiten
sowie 03 Anlagen und wurde in 05 Ausführungen in
Papierform gefertigt. Gleichzeitig erhielt der AG das
Gutachten per Mail als PDF-Datei und zusätzlich ein
Exposé.

1. Vorbemerkungen.....	4
1.1 Sachverhaltsdarstellung	4
1.2 Informationen gemäß Artikel 13 Datenschutzgrundverordnung (DSGVO)	5
1.3 Unterlagen, Objektbesichtigung, Literatur.....	5
2. Grundstücksbeschreibung.....	6
2.1 Standortbeschreibung/Makrolage/Mikrolage.....	6
2.2 Mikrolage des Bewertungsgrundstückes, sonstige wertrelevante Angaben	8
2.3 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	9
3. Gebäudebeschreibung	10
3.1 Allgemeine Beschreibung	10
3.2 Ausführung und Ausstattung des Wohnhauses	11
3.2.1 Zusammenfassung des baulichen Gesamtzustandes	12
4. Ermittlung des Verkehrswertes.....	12
4.1 Ermittlung des Bodenwertes.....	13
4.2 Sachwertermittlung.....	15
5. Ableitung des Verkehrswertes	19

Anlagen:

- 1 - Fotodokumentation
- 2 - Grobskizze Grundriss
- 3 - Bodenrichtwertauskunft

Anmerkung: Entsprechende Kartenausschnitte sind bei Bedarf
dem Internet bzw. Stadt- u. Kartenplänen zu entnehmen.

Abkürzungen:	DG	Dachgeschoss	KG	Kellergeschoss
	EG	Erdgeschoss	OG	Obergeschoss
	WE	Wohneinheit	NG	Nebengebäude
	GAA	Gutachterausschuss	WF	Wohnfläche
	NF	Nutzfläche	WHS	Wohnhaus
	#	Zeichen für Bild-Nr. in der Fotodokumentation		

1. Vorbemerkungen

1.1 Sachverhaltsdarstellung

Der Unterzeichnende wurde durch das Amtsgericht Rudolstadt, Abteilung Zwangsversteigerung, mit der Erstellung eines Wertgutachtens als wertmäßige Grundlage zum Zweck der Zwangsversteigerung beauftragt.

Gegenstand der Wertermittlung ist ein nicht fertiggestelltes Einfamilienhaus im Umbau/Ausbau/Rohbauzustand mit dazugehörigem, stark verwildertem Grundstück. Zum Wertermittlungstichtag war das Bewertungsobjekt leerstehend. Weiterhin ist ein angrenzendes Grundstück (78 m²), welches in Nutzung des Nachbarn ist, Gegenstand des Bewertungsauftrages. Anmerkung: Das Bewertungsobjekt grenzt direkt an das Nachbargebäude Nr. 126 an. (Grenzbebauung) In der Realität verläuft die Grundstücksgrenze jedoch nicht wie auf der Karte ersichtlich, sondern durch das Nachbargebäude Nr. 126. Das heißt der Nachbar nutzt teilweise Räumlichkeiten des Bewertungsobjektes sowie wie v.g. das separate rückseitige Grundstück, Flurstück 781, zu Erholungszwecken. Dafür gibt es gemäß Auskunft von ihm keine schriftliche Vereinbarung, nur mündliche Überlieferungen der Vorfahren.

Die Haustechnik (Heizung, Strom, Wasser, Abwasser) konnte nicht im Detail auf Funktionstüchtigkeit geprüft werden. Gemäß Auskunft und soweit ersichtlich ist diese zum Wertermittlungstichtag nicht funktionstüchtig.

Die Prüfung der Bauteile erfolgte, wie bei Verkehrswertermittlungen vorgeschrieben, nur soweit dies zerstörungsfrei, visuell möglich war. Ein Energieausweis lag dem Unterzeichnenden nicht vor. Spezielle Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Baustoffe, Bodenverunreinigungen, Verlauf von Ver- und Entsorgungsleitungen u.a. wurden, wie bei Verkehrswertermittlungen vorgeschrieben, nicht vorgenommen. Für verdeckte, bzw. im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nicht erkennbare Mängel wird vom Unterzeichnenden keine Haftung übernommen.

1.2 Informationen gemäß Artikel 13 Datenschutzgrundverordnung (DSGVO)

Unser Sachverständigenbüro erhebt Ihre Daten ausschließlich zum Zweck der Erstattung von Gutachten und andere Sachverständigenleistungen, wie Beratung, Überwachung, Prüfung, Erteilung von Bescheinigungen oder schiedsgutachterliche und schiedsrichterliche Tätigkeiten. Die Datenerhebung ist zur Erfüllung der vertraglichen und rechtlichen Pflichten erforderlich und beruht auf Artikel 6 Abs. 1 Buchst. b) und c) DSGVO.

Eine Weitergabe der Daten an Dritte findet nicht statt. Ihre personenbezogenen Daten werden gelöscht, sobald sie für die Erfüllung des Zwecks nicht mehr erforderlich sind und gesetzliche Aufbewahrungspflichten (in der Regel 10 Jahre) dem nicht entgegenstehen.

Bei Vorliegen der Voraussetzungen haben Sie ein Recht auf Auskunft, Berichtigung, Löschung, Einschränkung der Vereinbarung, Widerspruch sowie Datenübertragbarkeit (Art. 15 bis 22 DSGVO). Außerdem haben Sie das Recht zur Beschwerde bei einer Aufsichtsbehörde. (Art. 77 DSGVO).

1.3 Unterlagen, Objektbesichtigung, Literatur

Dem Gutachten liegen zugrunde:

Erhaltene Unterlagen:

- vom AG: Grundbuchauszug vom 29.07.2024

Beschaffte Unterlagen/Konsultationen:

- Es liegen keine Bauzeichnungen vor. Deshalb wurde vom Unterzeichnenden eine Grobskizze zum Grundriss erstellt. (Anlage 2)
Die Wohnfläche wurde dem Maklerangebot (Quelle Kleinanzeigen.de) entnommen.
- Bodenrichtwertinformation des zuständigen GAA (Anlage 3)
- Grundstücksmarktbericht des zuständigen GAA
- Internetrecherchen zu Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke
- Rücksprache mit dem zuständigen GAA bezüglich realisierter Verkaufspreise von vergleichbaren Objekten

Die Angaben zum Grundstück, wie Eigentümer, Flur, Flurstück und Grundstücksgröße entnahm der Unterzeichnende dem Grundbuchauszug. Die Richtigkeit dieser Angaben wird in diesem Wertgutachten vorausgesetzt. Auftragsgemäß wurden vom Unterzeichnenden keine weiteren diesbezüglichen Nachforschungen angestellt.

Die Ortsbesichtigung fand am 22.08.2024 im Beisein der Zwangsverwalterin statt. Dem Unterzeichnenden und seiner Mitarbeiterin war der Zugang in alle Räumlichkeiten möglich.

Literatur:

- Baugesetzbuch
- Grundlagen für die Ermittlung des Verkehrswertes sind die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021)
- Anweisungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anweisungshinweise-ImmoWertA vom 20.09.2023)
- Bernhard Bischoff: ImmoWertV 2021 „Das ist neu bei der Immobilienbewertung“
- Marktbericht des zuständigen GAA 2020
- Wertermittlungsrichtlinien 2016 (Kleiber, 12. Auflage) inklusive:
 - Vergleichswertrichtlinie VW-RL (2014)
 - Sachwertrichtlinie SW-RL (2012) mit NHK 2010
 - Bodenrichtwertlinie – BRW-RL (2011)
 - Ertragswertrichtlinie – EW-RL (2015)
- Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage 2022, Reguvis Verlag
- Kleiber /Simon/Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, 2023
- Diverse weitere Fachliteratur

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Standortbeschreibung/Makrolage/Mikrolage

Ort und Einwohnerzahl: 07407 Uhlstädt-Kirchhasel, Ortsteil Uhlstädt
ges. ca. 5.514 Einwohner zum 31.12.2023

Uhlstädt ist ein Ortsteil der Gemeinde Uhlstädt-Kirchhasel im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt in Thüringen. Uhlstädt liegt im Norden des Gemeindegebietes im Tal der Saale. Südwestliche Nachbarortsteile sind Weißen und Etzelbach; nordöstlich schließen sich

Zeutsch, Niederkrossen und Orlamünde an. Die Bundesstraße 88 und die Bahnstrecke Saalfeld-Weißenfels mit einem Haltepunkt in Uhlstädt führen durch das Saaletal. Nördlich begrenzen Anhöhen zur Saale-Ilm-Platte und südlich die zum Orlatal die Aue.

Geografische Lage

Uhlstädt-Kirchhasel war bis 2018 die flächenmäßig größte Gemeinde im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt. Sie nimmt den nordöstlichen Teil des Kreises ein. Im Süden der Gemeinde liegt das Tal der Saale, in dem die Ortsteile Catharinau, Kolkwitz, Weißen, Rückersdorf und Niederkrossen (rechtes Ufer) sowie Kirchhasel, Etzelbach, Uhlstädt und Zeutsch (linkes Ufer) liegen. Alle weiteren Ortsteile liegen auf der Ilm-Saale-Platte nördlich des Saaletals verstreut. Die westlichen Ortsteile grenzen an die Stadt Rudolstadt und sind somit für Wohn- und Gewerbeflächen attraktiver als die anderen Orte der Gemeinde. Die höchsten Berge im Gemeindegebiet erreichen Höhen von bis zu 450 Metern, während die Höhe im Saaletal rund 190 Meter beträgt.

Ortsteile und Einwohner (Stand: 31. Dezember 2010)

Beutelsdorf 155, Catharinau 361, Clöswitz 37, Dorndorf 118, Engerda 322
Etzelbach 412, Großkochberg 547, Heilingen 223, Kirchhasel 587
Kleinkochberg 55, Kleinkrossen 48, Kolkwitz 182, Kuhfraß 129, Mötzelbach 87
Naundorf 55, Neusitz 107, Niederkrossen 261, Oberkrossen 139,
Oberhasel 94, Partschefeld 114, Röbschütz 97, Rödelwitz 84, Rückersdorf 147
Schloßkulm 63, Schmieden 52, Teichweiden 182, Uhlstädt 884,
Unterhasel 7, Weißbach 108, Weißen 272, Weitersdorf 11, Zeutsch 326

Einwohnerentwicklung

Entwicklung der Einwohnerzahl (31. Dezember):

• 2002: 5766	• 2011: 6220	• 2021: 5595
• 2003: 5757	• 2012: 6177	• 2022: 5605
• 2004: 5743	• 2013: 5984	• 2023: 5514
• 2005: 5718	• 2014: 5952	
• 2006: 5636 (mit Eingemeindungen 6637)	• 2015: 5955	
• 2007: 6590	• 2016: 5921	
• 2008: 6482	• 2017: 5865	
• 2009: 6380	• 2018: 5807	
• 2010: 6347	• 2019: 5729	
	• 2020: 5642	

Datenquelle: Thüringer Landesamt für Statistik

Tendenz: insgesamt rückläufig, nach 2022 leichte Aufwärtstendenz zu 2023

Wirtschaft und Infrastruktur

Uhlstädt-Kirchhasel ist eine weitestgehend landwirtschaftlich geprägte Gemeinde. Dies gilt besonders für die nördlichen Ortsteile. Jene im Saaletal weisen teils auch kleinere Gewerbegebiete mit verschiedenen Industrien auf.

Die wichtigsten Straßenverbindungen auf dem Gemeindegebiet sind die Bundesstraße 88 (Rudolstadt-Jena), die im Saaletal durch die Ortsteile Kirchhasel, Etzelbach, Uhlstädt und Zeutsch verläuft, sowie die Landesstraße von Teichel im Westen nach Zeutsch im Osten für die nördlichen Gemeindeteile. Des Weiteren gibt es noch zahlreiche Kreis- und Gemeindestraßen, die alle Ortsteile erschließen. Bahnhöfe der Saalbahn gibt es in Zeutsch und Uhlstädt. Seit Dezember 2017 fielen die Fernverkehrshalte in Jena, Saalfeld und Naumburg durch die Eröffnung der Schnellfahrstrecke Ebensfeld-Erfurt weitestgehend weg, dadurch ist die nächste Stadt mit regelmäßigem Fernverkehr Erfurt, welche man über Jena-Göschwitz mit einem Umstieg in gut 75 Minuten erreichen kann.

Die Klinik an der Weißenburg ist der wichtigste Arbeitgeber der Gegend.

2.2 Mikrolage des Bewertungsgrundstückes, sonstige wertrelevante Angaben

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Ortskern von Uhlstädt, abgelegen von der Durchfahrtsstraße, unterhalb des Kienberges. - # 1

Alle notwendigen infrastrukturellen Einrichtungen sind in Uhlstädt bzw. in Rudolstadt (ca. 10 km) oder Kahla (ca. 12 km) vorhanden.

Entfernungen zur Autobahn A4 Anschlussstelle Jena-Göschwitz - ca. 20 km

Bebauung und
Nutzungen in
der Straße u.

im Stadtteil: Mischgebiet

Immissionen: Keine

Topographische

Grundstückslage: Eben

Erschließungszustand:

Straßenart: Ortsstraße

Zufahrt: Zufahrt auf das Grundstück ist vorhanden - Anliegerweg - # 2

Parkmöglichkeit: Auf dem Grundstück vorhanden

Höhenlage zur Straße: Leichter Höhenversatz

Anschlüsse an Versorgungs-
leitungen und Abwasserbe-
seitigung:

Strom, Wasser, Erdgas,
gemäß Auskunft 2 Kammerklärgrube mit Überlauf in Uhlisbach

Grenzverhältnisse,
nachbarliche

Gemeinsamkeiten: Grenzbebauung (Anlage 3)

Baugrund, Grundwasser
(soweit augenschein-

lich ersichtlich): Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund sowie keine
Grundwasserschäden werden unterstellt.

2.3 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Der Grundbuchauszug von Uhlstädt, Blatt 358 vom 29.07.2024, wurde dem Unterzeichnenden vom AG zur Verfügung gestellt.

Das Bewertungsgrundstück wird im Bestandsverzeichnis unter den laufenden Nr. 3 & 4 geführt.

Ld. Nr. 3, Gemarkung Uhlstädt, Flur 1, Flurstück 781, Grundstücksgröße 78 m²

Ld. Nr. 4, Gemarkung Uhlstädt, Flur 1, Flurstück 782, Grundstücksgröße 395 m²

In Abteilung I ist die Eigentümerin eingetragen.

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden die Eigentümer im Gutachten nicht genannt.

In Abteilung II sind das Insolvenzverfahren vom 07.12.2023, die Zwangsverwaltung- sowie die Zwangsversteigerung eingetragen am 15.05.2024.

Eintragungen in Abteilung III bleiben wie bei Verkehrswertermittlungen üblich, unberücksichtigt.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und begünstigende Rechte sind nicht vorhanden. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt. (Der ermittelte Verkehrswert basiert auf der Annahme, dass das zu bewertende Grundstück altlastenfrei ist.)

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren, Denkmalschutz, Baulasten:

Nein

Wertrelevante Bauplanungsrechtliche

Belange:

Bebauung nach § 34 BauGB

Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht im Detail überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlage vorausgesetzt.

3. Gebäudebeschreibung

3.1 Allgemeine Beschreibung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein bebautes Grundstück, bestehend aus:

- einem Untergeschoss (ehemaliger Stall), Erdgeschoss, Obergeschoss - # 1-4
- Freifläche und diverse Schuppen - # 17, 18

Baujahr Wohnhaus: 1930 gemäß Maklerangebot

Umbau/Sanierung: 2021 aufgestockt, so dass 2 Vollgeschosse (EG/OG)

Wohnfläche: 140 m² WF gemäß Maklerangebot

3.2 Ausführung und Ausstattung des Wohnhauses

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Umfassungswände:	Mauerwerk / Fachwerk, teilweise neu unterfahren, OG aufgestockt in 2021 gemäß Auskunft
Innenwände:	Mauerwerk / Fachwerk
Geschossdecken:	Über UG massiv, ansonsten Holzbalkendecken
Fußböden:	UG - massiv, im Rohbau- bzw. Sanierungszustand - # 9 EG - Holzdielung bzw. Verlegeplatten, im Rohbau- bzw. Sanierungszustand - # 12-14 OG - Laminat - # 16
Treppen:	Holzgeschosstreppe vom Urzustand - # 10
Fenster:	Kunststoffisoliertglasfenster
Türen:	Hauseingangstür - alte Holztür - # 7 Bis auf OG keine Innentüren vorhanden
Elektroinstallation:	Soweit augenscheinlich ersichtlich Erneuerung begonnen aber nicht fertiggestellt
Innenansichten:	Rohbau-bzw. Sanierungszustand - # 9-15 OG - 4 Zimmer überwiegend fertiggestellt - # 16
Sanitäre Installation:	UG - WC unter Treppe (einfache Ausstattung) EG - Bad mit Wanne, Vorwandinstallation vorhanden (Rohbauzustand - # 14) OG - Bad mit WC - nicht fertiggestellt - # 15
Heizung:	Gaszentralheizung (Erdgas) von Buderus Plattenheizkörper

Fassade: Lokal verputzt mit Anstrich, überwiegend unverputzt - # 1-4

Dachform- und
konstruktion: Flachdach, Decke teilweise gedämmt -- nicht fertiggestellt

Dacheindeckung: Soweit augenscheinlich erkennbar Wellblecheindeckung

Dachentwässerung/

Dachrinnen u. Fallrohre: Defekt bzw. nicht angeschlossen

HINWEIS:

Die Angaben beziehen sich auf die überwiegenden Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Aus diesem Grund beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften und vorliegenden Unterlagen.

3.2.1 Zusammenfassung des baulichen Gesamtzustandes

Das Wohnhaus befindet sich überwiegend im Rohbau/Sanierungszustand. Die Raumaufteilung und Ausstattung sind einfach. (Durchgangszimmer). Für eine zeitgemäße Wohnnutzung sind umfangreiche Instandsetzungs-Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Der vorgefundene Ausstattungszustand (Rohbau) wurde bei der Höhe des Kostenkennwertes und somit bei der Höhe des Verkehrswertes berücksichtigt.

4. Ermittlung des Verkehrswertes

Vorbemerkungen: Für die Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstückes sieht die Immobilienwertverordnung (ImmoWertV) drei Verfahren vor: das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren.

Diese in langjähriger Praxis bewährten Verfahren ergeben in der Regel jedoch erst Zwischenwerte, die unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes an den Verkehrswert heranzuführen sind. Das Verfahren ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen. Der Bodenwert ist in der Regel durch das Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Für das zu bewertende bebaute Grundstück kommt dem Sachwertverfahren die entscheidende Bedeutung zu, da die Eigennutzung im Vordergrund steht.

Auf das direkte Vergleichswertverfahren konnte aufgrund ungenügender Anzahl an Kaufpreisen von vergleichbaren Objekten, nicht zurückgegriffen werden.

Auf eine Ertragswertermittlung wurde verzichtet, da es sich nicht um ein Renditeobjekt handelt und die Eigennutzung (Sachwert) im Vordergrund steht.

4.1 Ermittlung des Bodenwertes

Der Verkehrswert des Grund und Bodens ist vorrangig in einem Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Dabei kann der Bodenwert auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewerteten Grundstücks übereinstimmen. (§ 16 ImmoWert V)

Abweichungen müssen durch sachgerechte Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt werden.

Unter dem Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungsverhältnisse vorliegen, zu verstehen (Bodenrichtwertzone).

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück, dessen wertbeeinflussende Umstände für diese Bodenrichtwertzone typisch sind. (Richtwertgrundstück)

Der Bodenrichtwert der Richtwertzone 334046, in der sich das Bewertungsobjekt befindet, beträgt:

36,- EUR/m²

und ist wie folgt definiert:

Stichtag: 01.01.2024

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Abgabenrechtlicher Zustand: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG

Nutzungsart: Mischgebiet

Tiefe: 30 m²

Abweichungen des konkreten Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen wie u. a. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, Grundstücksgröße bewirken eine entsprechende Abweichung des konkreten Bodenwertes vom Bodenrichtwert.

1. Erschließungszustand	± 0 %
2. Grundstückslage	± 0 %
3. Art u. Maß der baul. Nutzung	- 30 %
wegen ungeklärter Grenzverhältnisse innerhalb des Gebäudes - # 20	
4. Bodenbeschaffenheit	<u>± 0 %</u> gerundet 25,- EUR/m²

Amtsgericht / Grundbuchamt Rudolstadt, Grundbuch von Uhlstädt, Blatt 358

Ld. Nr. 4, Gemarkung Uhlstädt, Flur 1, Flurstück 782, Grundstücksgröße 395 m²

$395 \text{ m}^2 \times 25,- \text{ EUR/m}^2 = \underline{9.875,- \text{ EUR}}$

Ld. Nr. 3, Gemarkung Uhlstädt, Flur 1, Flurstück 781, Grundstücksgröße 78 m² - #
(unentgeltliche Nutzung durch Nachbarn – fast vollständige Bebauung – symbolisch 1 EUR)

$78 \text{ m}^2 \times 36,- \text{ EUR/m}^2 = \underline{2.808,- \text{ EUR}}$

Bodenwert des Bewertungsgrundstücks gesamt: 12.683,- EUR

4.2 Sachwertermittlung

Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23 ImmoWertV sowie § 1 – 8 ImmoWertV)

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 21 bis 23 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze (§ 1 bis 8 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts zu ermitteln. Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern. Das Sachwertverfahren kann auch zur Überprüfung anderer Verfahrensergebnisse in Betracht kommen. Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Gebäudemerkmale und Anpassung des Bodenwertes an die Verhältnisse des örtlichen Grundstücksmarktes.

Herstellungskosten

Die Herstellungskosten basieren auf den Normalherstellungskosten 2010. (NHK 2010) Diese normierten Herstellungskosten, die als Kostenkennwerte bezeichnet werden, sind in der Anlage der SW-Richtlinien festgeschrieben. Für die Höhe der Kostenkennwerte ist die Qualität der einzelnen Bauteile des Objektes maßgebend. Die Bauteile Außenwände, Dach, Fenster und Außentüren, Innenwände und Innentüren, Deckenkonstruktion und Treppen, Fußböden, Sanitäreinrichtungen, Heizung und sonstige technische Ausstattung werden nach Standardstufen klassifiziert. Mit Hilfe eines Punktsystems wird der wertmäßige Anteil eines jeden Bauteils ermittelt und in der Summe ergibt sich der anzusetzende Kostenkennwert des Bewertungsobjektes. Der Kostenkennwert ergibt sich für das zu bewertende Wohnhaus mit überwiegend Standardstufe 2/3 perspektivisch zu gewogen rd. 800,- EUR/m² bei Typ 1.13. Aufgrund des vorgefundenen Rohbauzustandes zum Wertermittlungsstichtag (derzeit für Wohnzwecke nicht nutzbar) ist ein Abschlag von 50 % auf 400,- EUR/m² erforderlich.

Preisindex / Gewählte Preisgrundlage

Die gewählte Preisgrundlage ist entsprechend den NHK 2010 die Preisgrundlage 2010. Der Preisindex zum Bewertungsstichtag beträgt 1,827.

Bruttogrundfläche (BGF)

Die BGF ist die Summe der marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes. (Äußere Maße Länge x Breite)

Bebaute Fläche rd. 76,50 m² x 3 Ebenen = 229,50 m² - gerundet 230 m² BGF

Baunebenkosten

Baunebenkosten sind nicht gesondert in Ansatz zu bringen, da sie bereits in den Kostenkennwerten enthalten sind.

Außenanlagen und besonders zu berechnende Bauteile

Im üblichen Umfang sind die Außenanlagen (u.a. Bodenbefestigungen, Einfriedung) und besonders zu berechnenden Bauteile (u.a. Balkone, Carport) in den Sachwertfaktoren enthalten und nicht gesondert zu berücksichtigen. Das ist in der weit überwiegenden Praxis der Fall. Nur bei besonderen Außenanlagen und besonders zu berechnenden Bauteilen, die auch von der Mehrheit der Marktteilnehmer als werterhöhend eingeschätzt werden, sind diese zusätzlich zu berücksichtigen.

Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer für das Wohnhaus wurde mit 65 Jahren ermittelt.

Rechnerische Restnutzungsdauer (RND)

Die rechnerische RND ergibt sich aus der Subtraktion des Alters der Gebäude von der üblichen Gesamtnutzungsdauer.

Baujahr gemäß Auskunft 1930, Sanierung ab 2021, fiktives Baujahr = 1975

Alter 2024 bei fiktiven Baujahr 1975 = 49 Jahre, GND 65 – Alter 49 = 16 RND

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Als wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre einzusetzen, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Im Istzustand werden hier ebenfalls 16 Jahre der Berechnung zugrunde gelegt. Nach Fertigstellung der Sanierung ist eine höhere wirtschaftliche Restnutzungsdauer möglich.

Wertminderung wegen Alters

Das Wertermittlungsobjekt lässt sich am Wertermittlungstichtag nicht mehr zum Herstellungswert verkaufen, da durch sein Alter eine Minderung des Wertes eingetreten ist. Diese Wertminderung wegen Alters bestimmt sich nach der Restnutzungsdauer und der Gesamtnutzungsdauer von Gebäuden und wird in einem Vonthundertsatz des Herstellungswertes ausgedrückt.

Der Unterzeichnende berechnet die Wertminderung wegen Alters mit Hilfe der linearen Abschreibung. (GND 65 Jahre, RND 16 Jahre = 75 % lineare Abschreibung)

Die Anwendung der Abschreibungsmethode führt zu einer rechnerischen Wertberichtigung gegenüber dem Herstellungswert. Jede tatsächliche Abnutzung, die darüber hinausgeht, muss daher noch besonders berücksichtigt werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG) - § 8 Abs. 3 ImmoWertV

Weichen die Merkmale des zu bewertenden Grundstücks erheblich von den Grundstücksmerkmalen ab, die der Ableitung der herangezogenen Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze oder Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke zugrunde lagen, und können diese abweichenden Gegebenheiten nicht durch angemessene „Korrekturen“ (Anpassungsfaktoren) berücksichtigt werden, fallen alle verbleibenden Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks als „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ (einschließlich der Berücksichtigung von Rechten und Belastungen) unter den Regelinhalt des § 8 Abs. 3 ImmoWertV.

(3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

BoG beim Bewertungsobjekt: keine

SACHWERTERMITTLUNG

Wohnhaus

07407 Uhlenstädt-Kirchhasel, Ortsteil Uhlenstädt, Uhlenbachstraße 126a,

Gewählte Preisgrundlage: NHK 2010
Preisindex 1,827

Brutto-Grundfläche (BGF) gesamt ca. 230 m²

Kostenkennwert NHK 2010, Typ 1.13 400,00 €/m²

Korrekturfaktor regional - 1,00

400,00 x 1,00 400,00 €/m²

Normalherstellungskosten am Bewertungsstichtag
400 EUR/m² 1,827 = 730,80 €/m²
rd. 731,00 €/m²

Herstellungskosten zum Bewertungsstichtag

230,00 m² x 731 €/m² = 168.130,00 €
168.130,00 €

übliche Gesamtnutzungsdauer 65 Jahre

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer: 16 Jahre

168.130,00 € x 75 Prozent = 126.097,50 €
= 42.032,50 €

Vorläufiger Sachwert = 42.032,50 €

Vorläufiger Sachwert (schadensfrei) gerundet 42.000,00 €

6. Ableitung des Verkehrswertes

Zusammenstellung

Sachwert

Bodenwert	12.683,- EUR
Sachwert Wohnhaus (vorläufig, schadensfrei)	42.000,- EUR
<u>Zeitwert aller Schuppen symbolisch</u>	<u>1,- EUR</u>
	52.684,- EUR
Summe vorläufiger Sachwert gerundet	52.700,- EUR
Marktanpassungsfaktor: $52.700,- \times 1,00 =$	52.700,- EUR
<u>Marktangepasster Sachwert gerundet</u>	<u>53.000,- EUR</u>

"Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln." (§ 8, Abs. 1 ImmoWertV)"

Der Unterzeichnende ermittelt nach § 194 BauGB den Verkehrswert.

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

Im vorliegenden Fall musste dem Charakter des Bewertungsobjekts entsprechend zur Ableitung des Verkehrswertes der Sachwert ermittelt werden, da die Eigennutzung im Vordergrund steht. Der Sachwert ist in der Regel nicht mit dem Verkehrswert des Grundstücks identisch. Es handelt sich um einen Zwischenwert, aus dem der Verkehrswert unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten ist. (Marktanpassung) In die Sachwertermittlung gehen, außer dem Bodenwert, die marktrelevanten Komponenten wie Angebot und Nachfrage nicht ein.

Bei der Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert ist es deshalb zwingend erforderlich, von einem Sachwertfaktor auszugehen. (Marktanpassungsfaktor)

Bei einem Bodenrichtwertniveau von 36,- EUR/m² und einem vorläufigen Sachwert von 52.700,- EUR ist unter Berücksichtigung der vom GAA erstellten Auswertung über Marktanpassungsfaktoren für EFH/ZFH im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt von 1,25 auszugehen. Aufgrund der objektspezifischen Eigenschaften (Leerstand-Rohbauzustand sowie der aktuellen Nachfrage nach vergleichbaren Grundstücken) wird sachverständig ein Sachwertfaktor in Höhe von 1,00 zugrunde gelegt.

(Verkehrswert gesamt gerundet 53.000,- EUR)

Unter Berücksichtigung aller wertrelevanter Umstände für das mit einem

Einfamilienhaus im Rohbauzustand

bebaute Grundstück in

07407 Uhlstädt-Kirchhasel,

Ortsteil Uhlstädt, Uhlsbachstraße 126a

Landkreis Saalfeld-Rudolstadt, Bundesland Thüringen

wird der Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag 22. August 2024

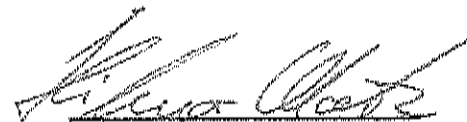
begutachtet mit

53.000,- EUR

IN WORTEN: **DREIUNDFÜNFZIGTAUSEND
EURO**

Ich versichere, dass ich dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt habe.

Aufgestellt:



Dipl.- Bauing. oec. Hilmar Matz

Öffentlich bestellter u. vereidigter

Sachverständiger

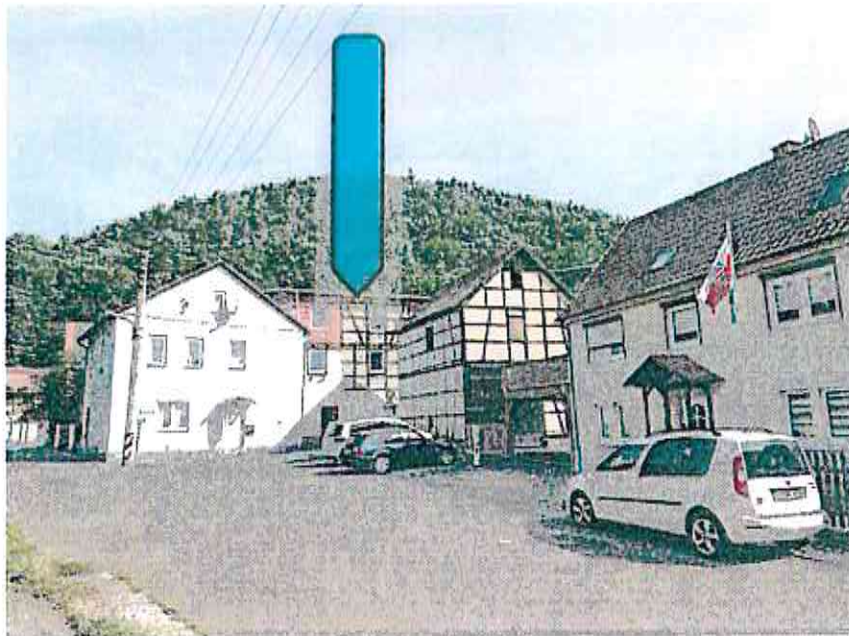
für die Bewertung bebauter u. unbebauter

Grundstücke



Löberschütz, den 27. September 2024

Fotodokumentation



1) Bewertungsobjekt und Umgebungsbebauung



2) Bewertungsobjekt Nr. 126a in Grenzbebauung zu Nr. 126 (links angrenzend)

Fotodokumentation



3) Rückansicht Bewertungsobjekt

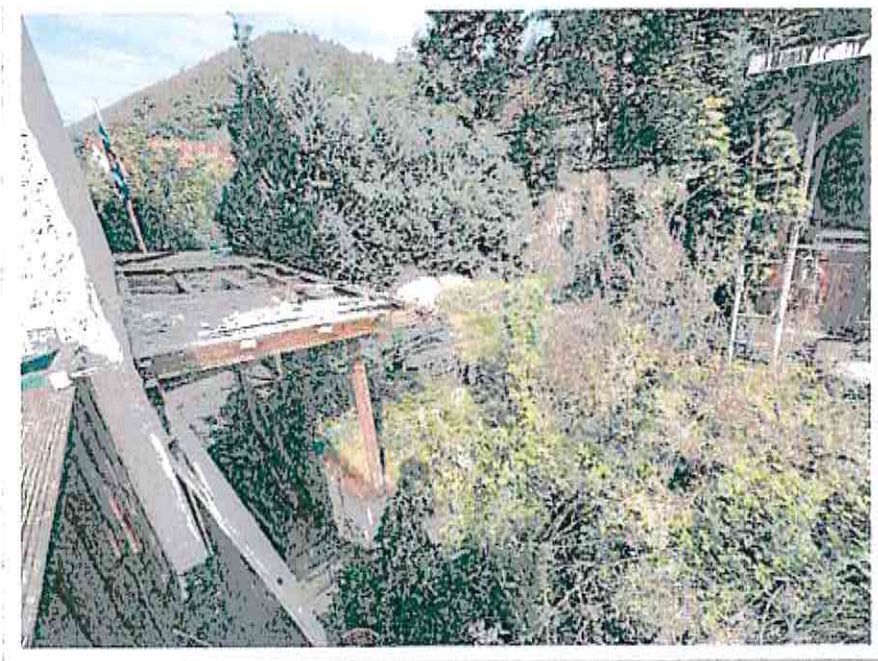


4) Freistehender Giebel und Freifläche zum Bewertungsgrundstück

Fotodokumentation



5) Giebel- und Rückansicht Bewertungsobjekt



6) Maroder rückseitiger Kellerzugang und total verwildertes Grundstück

Fotodokumentation



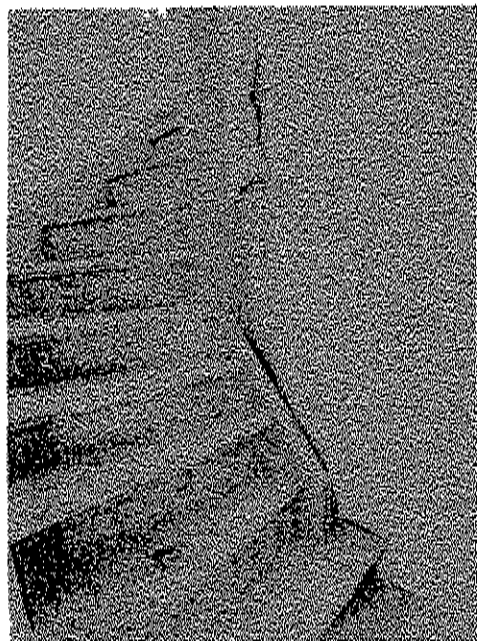
7/8) Hauseingang und Flur



Fotodokumentation



9) Untergeschoss – ehemaliger Stallbereich



10) Geschosstreppe

Fotodokumentation

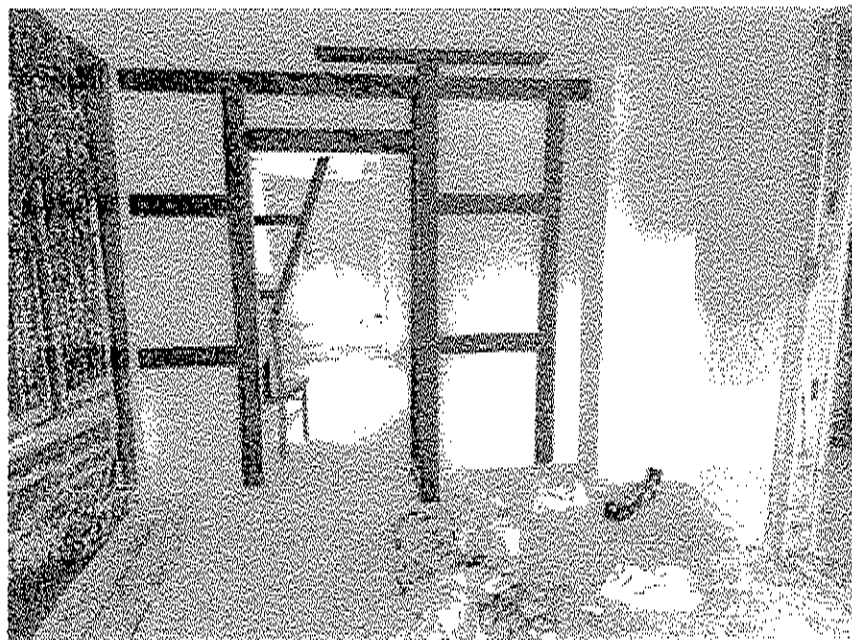


11) Treppenhaus



12) Erdgeschoss

Fotodokumentation



13/14) Erdgeschoss



Fotodokumentation



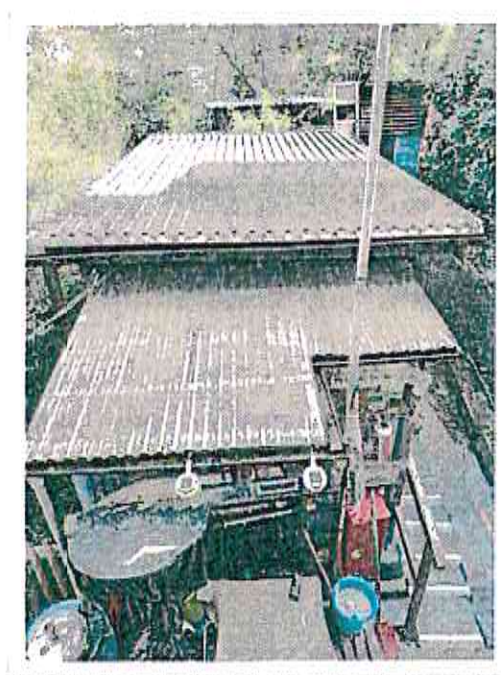
15/16) Obergeschoss



Fotodokumentation



17) Garage und Schuppen aufgrund Bauzustand symbolischer Wert 1,- EUR



18) Flurstück 781 – fast komplett überbaut mit Schuppen/Freisitz vom Nachbarn

Fotodokumentation



19) Schuppen/Freisitz vom Nachbarn errichtet und genutzt

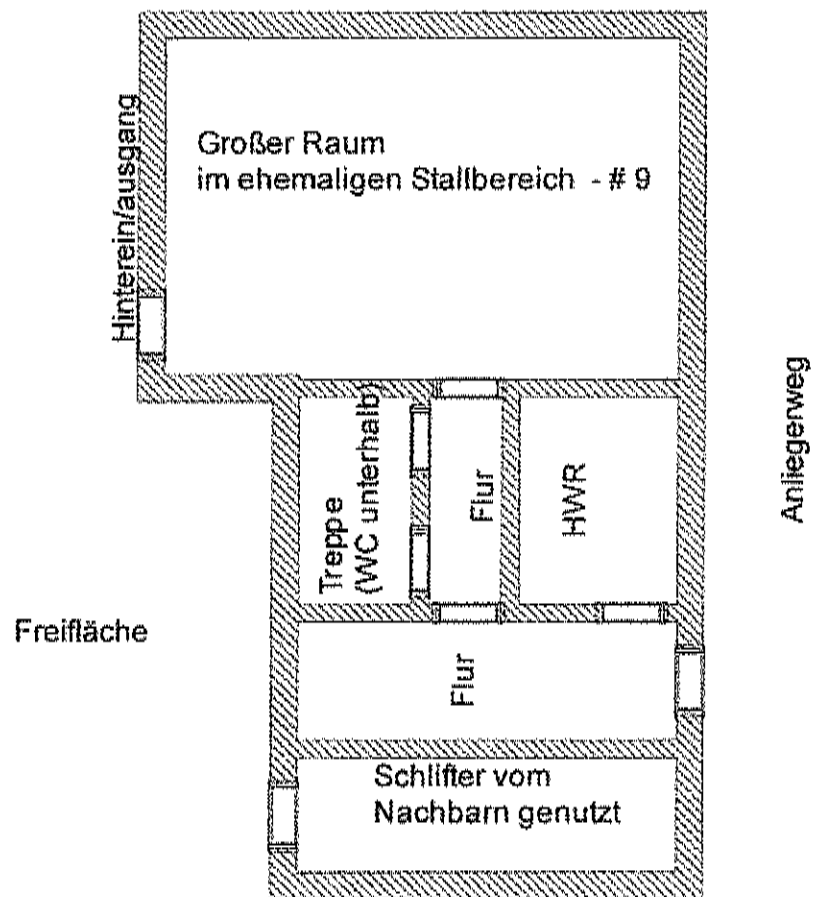


20) Rückseitiger Flur und WC – ebenfalls Fremdnutzung durch Nachbarn

ANLAGE 2

GROBSKIZZE GRUNDRISS

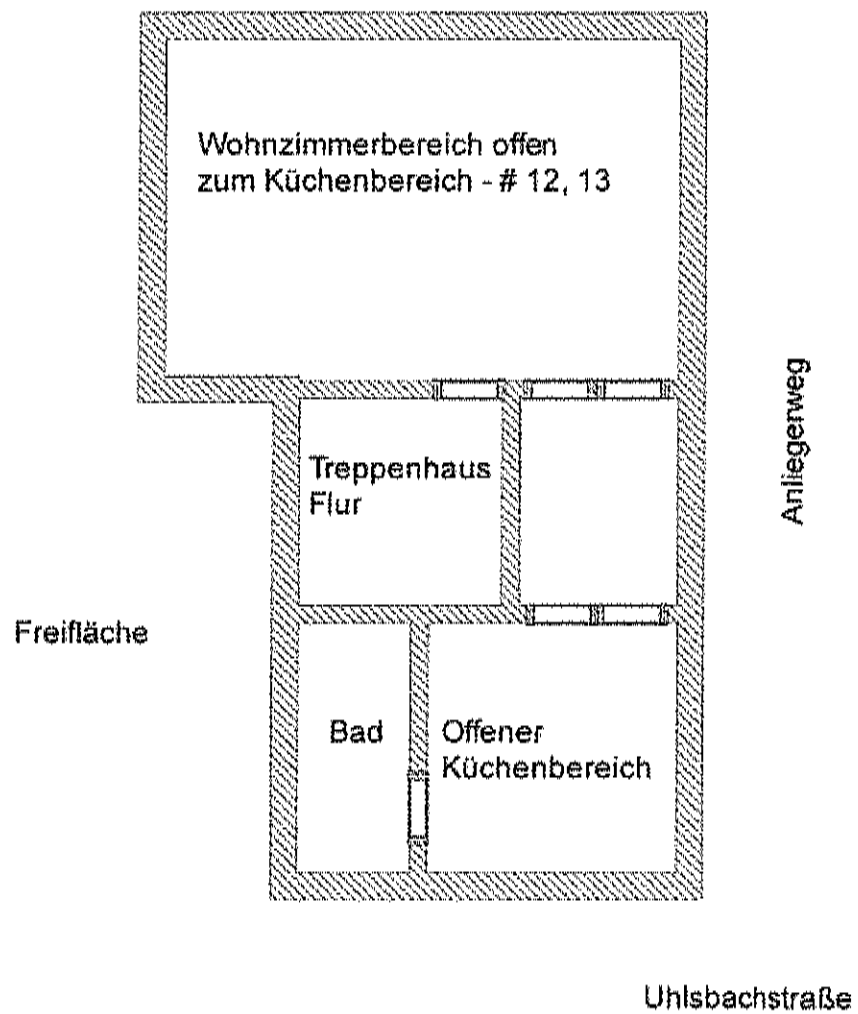
Untergeschoss



Uhlbachstraße

GROBSKIZZE GRUNDRISS

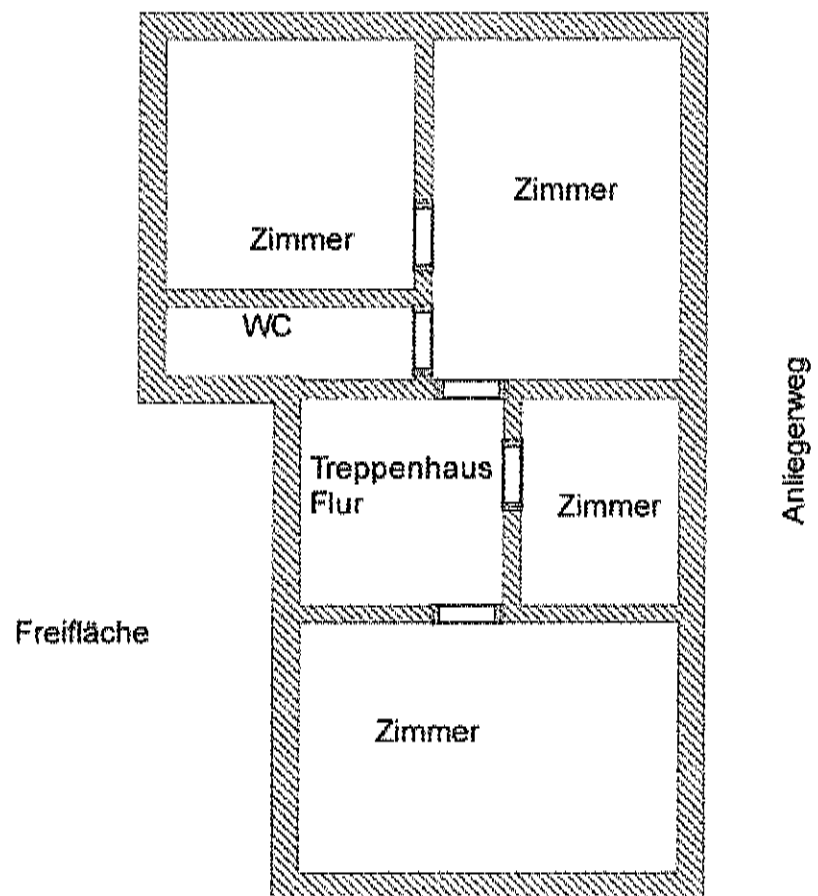
Erdgeschoss



ANLAGE 2

GROBSKIZZE GRUNDRISS

Obergeschoss



Uhlisbachstraße



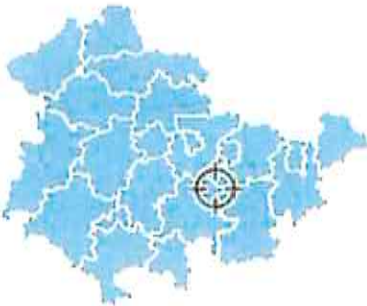
Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Ilm-Kreises, des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg

Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Albrecht-Dürer-Straße 3, 07318 Saalfeld

Telefon: 0361 57 4168-333, E-Mail: gutachter.saalfeld@tlbg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen



Gemeinde
Gemarkung

Uhlstädt-Kirchhasel
Uhlstädt

Bodenrichtwertnummer
Bodenrichtwert [Euro/m²]
Stichtag

334046
36
01.01.2024

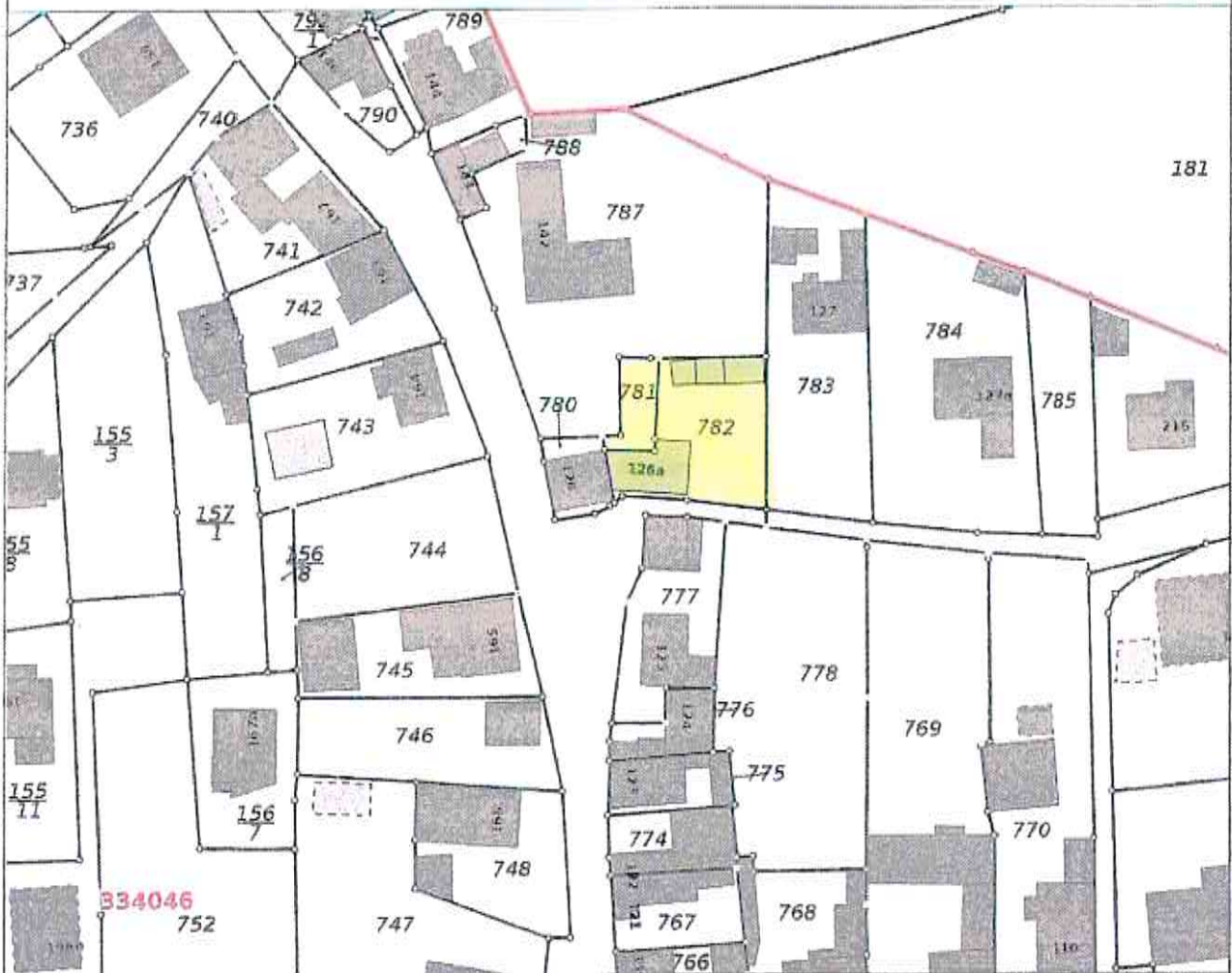
Entwicklungszustand
abgabenrechtlicher Zustand

baureifes Land
erschließungsbeitragsfrei nach
BauGB und ThürKAG
gemischte Baufläche

Nutzungsart

Tiefe [m]

30



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag

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



Maßstab:
1 : 1000

erstellt am:
22.08.2024