



Gutachten

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

für das bebaute Grundstück in

98744 Cursdorf

Ortsstraße 2

| | |
|--|-----------------------|
| Gemeinde | Cursdorf |
| Gemarkung | Cursdorf |
| Flur | 3 |
| Flurstück | 1983/822 |
| Grundbuch | Cursdorf |
| Blatt | 1005 |
| Eigentümer | xxx |
| | xxx |
| | zu je 1/2 |
| Grundstücksgröße | 389 m ² |
| Wohnfläche | ca. 98 m ² |
| Qualitäts- und Wertermittlungstichtag | 12.12.2023 |
| Amtsgericht Rudolstadt | K 75/23 |

Verkehrswert / Marktwert

53.000,00 €

Ausfertigung - Nr. 1

Dieses Gutachten enthält insgesamt 32 Seiten und 3 Anlagen mit 6 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 Qualitäts- und Wertermittlungstichtag | 4 |
| 1.3 Mieter / Nutzer / Pächter | 4 |
| 1.4 Eintragung im Liegenschaftskataster | 4 |
| 2.0 Grundstücksbeschreibung | 5 |
| 2.1 Rechtliche Gegebenheiten | 5 |
| 2.2 Tatsächliche Eigenschaften | 6 |
| 3.0 Gebäudebeschreibung | 11 |
| 3.1 Einfamilienhaus | 11 |
| 3.2 Nebengebäude / sonstige Baulichkeiten | 15 |
| 3.3 Außenanlagen | 16 |
| 3.4 Allgemeinbeurteilung | 17 |
| 4.0 Definition des Verkehrswerts (Marktwerts) | 18 |
| 4.1 Wertermittlungsgrundlagen | 18 |
| 4.2 Wertermittlungsverfahren | 18 |
| 4.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens | 19 |
| 5.0 Bodenwertermittlung | 20 |
| 5.1 Bodenrichtwert | 20 |
| 5.2 Wertermittlung des objektspezifischen angepassten Bodenwertes | 21 |
| 6.0 Sachwertermittlung | 22 |
| 6.1 Herstellungskosten | 22 |
| 6.2 Baunebenkosten | 22 |
| 6.3 Alter / Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer | 23 |
| 6.4 Wertminderung wegen Alters | 24 |
| 6.5 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale | 24 |
| 6.6 Ermittlung des Verfahrenswertes nach dem Sachwertverfahren | 25 |
| 7.0 Verkehrswert / Marktwert | 32 |

Anlagen

| <i>lfd. Nr.</i> | <i>Bezeichnung der Anlagen</i> | <i>Anzahl der Seiten</i> |
|-----------------|-----------------------------------|--------------------------|
| 1 | Auszug aus der Liegenschaftskarte | 1 |
| 2 | Berechnungen, Maßskizze | 3 |
| 3 | Fotodokumentation | 2 |

1.0 Auftrag und Zweck

Auftrag

Das Verkehrswertgutachten wurde vom Amtsgericht Rudolstadt am 10.11.2023 in Auftrag gegeben (Aktenzeichen K 75/23). Die Wertermittlung erstreckt sich auf Grund und Boden, einschließlich der aufstehenden Gebäude und den baulichen Anlagen des Flurstücks 1983/822 in der Flur 3 der Gemarkung Cursdorf.

Zweck

Laut Beschluß des Amtsgerichtes vom 09.11.2023 ist im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft der Verkehrswert des o.g. Grundstücks gemäß § 74 a Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) zu ermitteln.

bewertungsrelevante Anmerkungen

Unwägbarkeiten, Gemeinsamkeiten bzw. Verquickungen mit angrenzenden Flurstücken sind vorhanden und werden im weiteren Verlauf des Gutachtens beschrieben und berücksichtigt.

1.1 Ortsbesichtigung und Arbeitsunterlagen

Ortsbesichtigung

Die im Beschluß vom 09.11.2023 benannten Verfahrensbeteiligten wurden von mir termingerecht eingeladen. Die bautechnische Aufnahme sowie die Ermittlung der für das Gutachten grundlegenden wertbeeinflussenden Tatbestände erfolgte von mir am 12.12.2023 unter Teilnahme des Antragsgegners und meiner Mitarbeiterin. Zum Ortstermin konnte das Wohnhaus durchgängig besichtigt werden, das Nebengebäude nur von außen.

Arbeitsunterlagen

Außer den vom Amtsgericht zur Verfügung gestellten Unterlagen erhielt ich von den Verfahrensbeteiligten keine weiteren. Mündliche Angaben zum Objekt w.z.B. werterhaltende Maßnahmen wurden vom Antragsgegner zum Ortstermin gemacht.

Folgende Unterlagen bzw. Auskünfte wurden von mir außerhalb des Ortstermins ein-

geholt:

- Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Katasterbereich Saalfeld:
 - Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Bodenrichtwertinformationssystem (Kurzform Boris):
 - Auskunft zum Bodenrichtwert, maßgebend für den Bewertungsstichtag
- Landratsamt Saalfeld - Rudolstadt, Sachgebiet Bauordnung/Baulasten:
 - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Stadt Schwarzatal, Liegenschaftsamt:
 - Grundstücksauskunft, u.a. städtebaulicher Gesichtspunkte
- Thüringer Energienetze GmbH & Co.KG. (ten):
 - Auskunft zum Leitungsbestand (Strom, Gas, Informationskabel).

1.2 Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag

Als Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung 12.12.2023 benannt.

1.3 Mieter / Nutzer / Pächter

Das Bewertungsgrundstück, bestehend aus einem Einfamilienhaus, einem Nebengebäude, einem kleinen Garten- und Hofbereich, wird durch den Antragsgegner eigen genutzt.

1.4 Eintragung im Liegenschaftskataster

Das zu bewertende Flurstück ist im Liegenschaftskataster wie folgt nachgewiesen:

| | |
|---------------------------------|--------------------|
| <i>Gemeinde/ Gemarkung</i> | Cursdorf |
| <i>Flur</i> | 3 |
| <i>Flurstück</i> | 1983/822 |
| <i>Nutzungsart¹⁾</i> | Wohnbaufläche |
| <i>Lagebezeichnung</i> | Ortsstraße 2 |
| <i>Fläche</i> | 389 m ² |

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

2.0 Grundstücksbeschreibung

2.1 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch

Laut vorliegendem Grundbuchauszug bestehen folgende Eintragungen:

- Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

lfd. Nr. 1: Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft angeordnet (Amtsgericht Rudolstadt, AZ: K 75/23; eingetragen am 06.09.2023)

Darüber hinaus sind mir keine Anhaltspunkte für eventuell weitere vorhandene wertmindernde und werterhöhende Rechte zugunsten oder zulasten des Grundstücks bekannt geworden.

- Abteilung III (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden)

Eintragungen sind ohne Einfluß auf den Verkehrswert und daher nicht zu berücksichtigen.

Planung und Baurecht

- Flächennutzungsplan (FNP)

Nach Auskunft der Stadt Schwarzatal, Liegenschaftsamt liegt für Cursdorf kein Flächennutzungsplan vor. Ein rechtskräftiger B – Plan besteht für den Bereich der Bewertungsobjekte ebenfalls nicht.

- öffentlich rechtliche Verfügungsbeschränkungen

Das Bewertungsobjekt betreffend, gelten für die bauliche und sonstige Nutzung die Regelungen über die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB).¹⁾

- Altlasten

Nach Auskunft der Gemeinde ist das Bewertungsflurstück keine Altlastenverdachtsfläche. Weitergehende Recherchen erfolgten durch mich diesbezüglich nicht.

1) nach Auskunft der Stadt Schwarzatal

- Baulasten

Das Baulastenverzeichnis enthält nach Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde keine wertbeeinflussende Eintragungen.¹⁾

- Denkmalschutz

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

- Flurbereinigung

Das Flurstück ist nicht von einem Flurbereinigungsverfahren anhängig.³⁾

2.2 Tatsächliche Eigenschaften

Erschließung

Die ortsüblichen Versorgungsleitungen (Elektro-, Telefon- und Trinkwasseranschluß) sind vorhanden bzw. liegen am Grundstück an. Das Wohnhaus „verfügt über Anschlüsse an das Niederspannungs- und Gasnetz“⁴⁾ bzw. „befindet sich Leerrohr mit bzw. ohne innen liegendem Informationskabel der TEAG Thüringer Energie AG“⁵⁾.

Die Abwässer werden in eine grundstückseigene Kleinkläranlage entsorgt. Fassungsvermögen und Zustand sind unbekannt. Eine periodische Leerung findet 1 x im Jahr statt.⁶⁾ In absehbarer Zeit muß mit einer neuen Lösung zur Abwasserbeseitigung gerechnet werden. Ein Termin für ein Abwasser - Kanal - Anschluß an das öffentliche Netz konnte nicht benannt werden.

Von der Ortsstraße bestehen Zugang und Zufahrt. Die Straße ist bituminiert, mit beidseitigen Gehwegen, Straßenbeleuchtung ist vorhanden.

1) laut vorliegendem Schreiben Landratsamt Saalfeld - Rudolstadt, SG Bauordnung/Baulasten vom 13.12.2023

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

3) laut vorliegendem Schreiben vom 06.09.2023

4) laut Auskunft der Thüringer Energienetze vom 12.12.2023

5) laut Auskunft der Thüringer Netkom GmbH vom 15.12.2023

6) laut <https://www.rennsteigwasser.de/tourenplan.aspx>, Tourenplan Fäkalienentsorgung 2024, Stand 08.01.2024

Entfernung

Die Gemeinde Cursdorf liegt im Landkreis Saalfeld – Rudolstadt, Freistaat Thüringen. Cursdorf ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Schwarzatal mit Sitz in der Stadt Schwarzatal (im ca. 2,5 km entfernten Oberweißbach).

In Cursdorf gibt es einen Kindergarten, eine Gaststätte, ein Hotel, einen Allgemeinmediziner und ein historisches Glasapparatmuseum. Weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs, Hotels, Arzt- und Dienstleistungseinrichtungen, Schulen sowie Behörden sind entsprechend der regionalen Bedeutung in den nahe liegenden Städten Oberweißbach und Neuhaus/Rwg. vorhanden.

Eine Bushaltestelle des öffentlichen Nahverkehrs ist in ca. 150 m erreichbar. Für Cursdorf besteht Bahnanbindung (Thüringer Bergbahn). Der Bahnhof (Haltepunkt) liegt vom Bewertungsobjekt ca. 600 m entfernt. Nächst gelegener Bahnanschluß liegt in Obstdfelderschmiede (fußläufig in ca. 5,5 km bzw. in ca. 10 km mit Pkw).

Die Entfernung zur Kreisstadt Saalfeld beträgt ca. 32 km. Nahe gelegene Städte sind in ca. 9 km Neuhaus/Rwg., in ca. 31 km Rudolstadt, in ca. 33 km Sonneberg und in ca. 32 km Ludwigstadt (Bayern).

Die Anbindung an das Straßennetz ist über die Ortsstraße gegeben. Die Bundesstraße B 281 ist in ca. 6 km (bei Neuhaus) erreichbar und die B 88 in ca. 17 km (Königsee). Die nächste Autobahnauffahrt zur A 71 befindet sich in ca. 32 km (Auffahrt Ilmenau).

Gemeinsamkeiten / Verquickungen

Gemeinsamkeiten bzw. Verquickungen mit umliegenden Grundstücken wurden zum Ortstermin wie folgt festgestellt:

- Grundstücksverlauf

Das Bewertungsgrundstück ist partiell eingefriedet. Inwieweit der vorhandene Grundstücksverlauf der Flurstücksgrenze entspricht, konnte zum Ortstermin nicht geklärt werden. Im Folgenden gehe ich davon aus, dass im Wesentlichen eine Übereinstimmung besteht.

- Grenzbebauung

Grenzbebauungen bestehen grundstückseigen durch das Nebengebäude nach Osten.

Grenzüberbauten wurden zum Ortstermin durch den Dachüberstand sowie Dachentwässerung des grundstückseigenen Nebengebäudes festgestellt. Überbaurenten oder sonstige Entschädigung wurde für die Überbauung zum Ortstermin nicht bekannt.

- Erreichbarkeit, Zugang, Zufahrt

Im südöstlichen Grundstücksteil bestehen der Zugang und der Zufahrtsbereich.

- Sonstiges

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

Im Sockelbereich nahe der südwestlichen Wohnhausgebäudeecke befinden sich kleine Hinweisschilder¹⁾.

Im nördlichen Grundstücksteil befindet sich ein Sickerschacht.

Umgebung

Das Umfeld wird durch Wohnbebauung (überwiegend ein- und zweigeschossige freistehende Wohnhäuser mit Gärten) bzw. durch einen Gewerbeflachbau (Dekrastützpunkt) geprägt. Das Bewertungsgrundstück grenzt im

- Norden an Erholungsfläche (Garten)
- Osten und Westen an Wohnbebauung mit Hofflächen
- Süden an die Ortsstraße und daran an Wohnbebauung sowie an einen Gewerbeflachbau.

Lage / Standort

Das Bewertungsgrundstück liegt in leichter Hanglage zur Straße, an einem Osthang.

1) blaues rechteckiges Schild mit weißer Schrift: „Rennsteigwasser; 1,9 m links vom Schild und 7,3 m vor dem Schild“ sowie ein gelbes rundes Schild

Wesentliche bzw. störende akustische Emissionen waren zum Ortstermin durch die Nähe zur Straßenkreuzung mit der Kreisstraße L 1145 (Verbindungsstraße zwischen Oberweißbach und der Bundesstraße 281 bei Neuhaus/Rwg.) und dem Straßenverkehr der Ortsstraße wahrnehmbar bzw. bewegen sich im ortsüblichen Umfang. Pkw - Stellplatzmöglichkeiten sind auf dem Grundstück und in der Nähe begrenzt vorhanden.

Die ländlich geprägte Lage wird für eine wohnbauliche Nutzung als einfach eingeschätzt.

Grundstücksmerkmale

- Beschaffenheit und Nutzung

Das Bewertungsgrundstück ist annähernd rechteckig geschnitten und von Südost nach Nordwest leicht fallend. Die durchschnittliche Grundstückstiefe beträgt mehr als 26 m^{*)} und die Straßenbreite ca. 16 m^{*)}. Die Fläche beträgt nach vorliegenden Angaben 389 m². Diese Flächenangabe konnte von mir nicht überprüft werden. Form und Ausmaße des Grundstücks können dem in der Anlage befindlichen Kartenauszug (Maßstab 1 : 1.000) entnommen werden.

Ich gehe von normal tragfähigem Baugrund aus. Bodenuntersuchungen liegen nicht vor. Eine gewerbliche (Vor-) Nutzung mit Bodenverunreinigungen sowie meldepflichtigen Altlasten sind nicht bekannt. Im Rahmen dieser Wertermittlung erfolgten durch mich diesbezüglich keine weitergehenden Recherchen. Ich gehe davon aus, daß Kontaminationen oberhalb der polizeilichen Gefahrenschwelle nicht bestehen.

Sollten weitergehende Erkenntnisse vorliegen, so sind diese zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilienhaus und einem kleinen Nebengebäude bebaut. Anpflanzungen und Baulichkeiten Dritter wurden zum Ortstermin nicht bekannt bzw. festgestellt.

Entwicklungszustand

Unter Berücksichtigung der planungs- und erschließungsrechtlichen Gegebenheiten

*) <http://www.geoproxy.geoportal-th.de/geoclient/control>

ist das Grundstück als baureifes 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.

Demographische Entwicklung

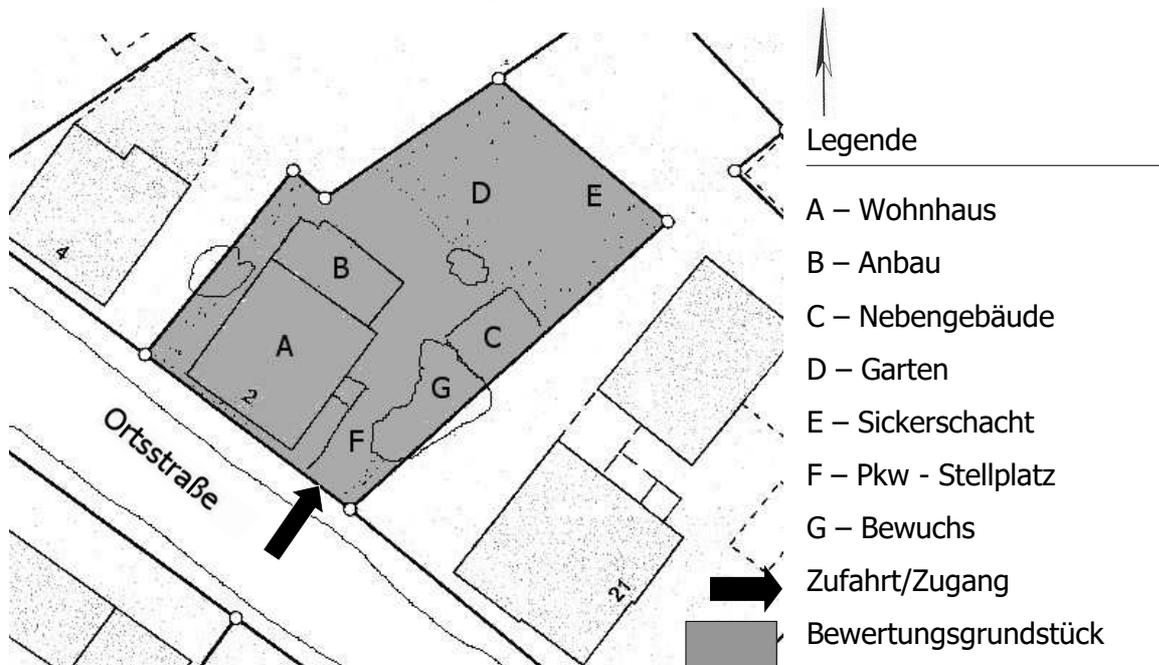
In der Gemeinde Cursdorf leben 596¹⁾ Einwohner, in der Stadt Schwarzatal 3.393¹⁾ und in der Kreisstadt Saalfeld 29.224¹⁾ Einwohner.

Laut Wegweiser Kommune²⁾, gibt es derzeit keine Angaben zur Bevölkerungsentwicklung in Städten und Gemeinden bzw. Demographietypen.

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

Die demographische und wirtschaftliche Entwicklung läßt eine gedämpfte Nachfrage auf dem regionalen Immobilienmarkt erwarten, wobei für Ein- und Zweifamilienhäuser in guter Lage eine verstärkte Nachfrage zu verzeichnen ist.

Übersichtsplan (ohne Maßstabsangabe)



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

2) <https://www.wegweiser-kommune.de/kommunen>, Stand 08.01.2024

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

3.0 Gebäudebeschreibung

Die Gebäudebeschreibung erfolgt auf der Grundlage der zur Ortsbesichtigung am 12.12.2023 gewonnenen Erkenntnisse und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Die Gebäudebeschreibung wurde anhand der gegebenen Erklärungen und der vorgenommenen Ortsbesichtigung nach bestem Wissen und Gewissen angefertigt, sie gilt jedoch nicht als zugesicherte Eigenschaft des zu bewertenden 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.

Spezielle 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.

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

Das Wohnhaus konnte von mir durchgängig besichtigt werden, das Nebengebäude nur von außen.

Bauzeichnungen lagen zur Immobilie nicht vor.

3.1 Einfamilienhaus

Art des Gebäudes eingeschossig, unterkellert, Dachgeschoß ausgebaut

Baujahr ca. 1920

Modernisierung / Instandsetzung¹⁾

| | |
|------------------------|--|
| <i>zu DDR - Zeiten</i> | Einbau eines „Kellerbades“ (Badewanne) teilweise Erneuerung der Elektroinstallation Verkleidung des Spitzbodens |
| <i>1992</i> | Einbau einer Zentralheizung Erneuerung der Außentüren und Fenster Einbau von Fensterjalousien Erneuerung des Elektrohausanschlusses Einbau einer Duschkabine im EG |
| <i>nach 2015</i> | Innenausbauarbeiten (Türen im DG, Paneelverkleidungen) Erneuerung der Elektroinstallation in Küche und im DG begonnen |

Ausführung und Ausstattung

| | |
|-------------------------|---|
| <i>Konstruktionsart</i> | Holzfachwerkbau mit Massivanteil (Mauerwerk) |
| <i>Fundamente</i> | vermutlich Streifenfundamente aus Stampfbeton |
| <i>Kellerwände</i> | Mauerwerk (vermutlich Bruch- und Ziegelsteine) |
| <i>Umfassungswände</i> | Holzfachwerk mit ortsüblicher Ausmauerung |
| <i>Innenwände</i> | dito, partiell Trockenbau (Raum 1.3, EG - ehem. Pflegezimmer) |
| <i>Decken</i> | |
| - <i>Geschoßdecken</i> | Holzbalken |
| - <i>über Keller</i> | massive Decke (u.a. Betonhohldielen zwischen Doppel - T - Trägern) |
| <i>Treppen</i> | |
| - <i>Hauseingang</i> | massive Stufen mit Terrazzovorsatz, Stahlgeländer |
| - <i>Geschoßtreppe</i> | Holzkonstruktion, Vollholzgeländer |
| - <i>Anbau</i> | Holz |
| - <i>zum DG</i> | Holzstiege |
| - <i>zum KG</i> | Holzkonstruktion, Austritt gewendelt, Holzgeländer |

KG – Kellergeschoß, EG – Erdgeschoß, DG – Dachgeschoß, SB - Spitzboden

1) nach Auskunft des Antraggegners

Fußböden

- *KG* Beton, Fliesen, Terrazzoplatten
- *EG* überwiegend Kunststoffbelag, Laminat in Küche
- *DG* Kunststoffbelag, Laminat (Schlafen, Raum 2.1)
- *SB* Belag

Innenansichten

- *KG* Putz, Anstrich, partiell Fliesen
Spaltplatten ca. 1,50 m hoch (Waschhaus)
- *EG* überwiegend Tapete, Fliesen am Objektspiegel (Küche) bzw.
Naßbereich (ehem. Pflegezimmer, Raum 1.3)
- *DG* Tapete
- *SB* Verkleidung aus Hartfaserplatten
- *Anbau* Holzverbretterung

Deckenflächen

- *KG* Anstrich
- *EG/DG* Tapete, Paneele (Schlafzimmer, Raum 2.2)

Fenster

- *Fensterbänke* Kunststoff, 2-fach verglast
innen - Holzwerkstoff, außen - bündig mit Fassade bzw. Blech
im Keller Rollschicht aus Mauerziegel bzw. Beton (Anbau)
- *Verschattung* Kunststoffjalousien, handbetrieben

Türen

- *Hauseingang/
Kelleraußenzugg.* Blendrahmentür aus Aluminium mit Lichtausschnitt, 2-fach
gehängt
- *EG* Futtertüren aus Holz (Bauzeit)
- *DG* Blendrahmentüren aus Holzwerkstoff
- *Keller* Holzbretter

Haustechnik

- *Elektroinstallation* einfache Ausstattung und Qualität
- *Sanitärinstallation* einfache Ausstattung und Qualität
- EG* Duschkabine, Waschbecken (ehem. Pflegezimmer, Raum 1.3)
WC, Waschbecken (Raum 1.7)
- KG* Badewanne

| | |
|--|--|
| - <i>Heizung</i> | Zentralheizung mit Brennstoff Erdgas, Plattenheizkörper Beistellherd in Küche |
| - <i>Warmwasserversg.</i> | Boiler in Küche |
| <i>Fassade</i> | überwiegend Schieferverkleidung, Sockel - Bruchstein Anbau - Asbestschindeln (Norden) bzw. verputzt (Osten) |
| <i>Dachkonstruktion</i> | Holz |
| <i>Dachform</i> | Satteldach |
| <i>Dacheindeckung</i> | Schiefer |
| <i>Dachrinnen und Regenfallrohre</i> | Aluminium, gestrichen |
| <i>besondere Einrichtungen</i> | keine von Wertrelevanz |
| <i>besondere Bauteile</i> | |
| - <i>Osten</i> | Hauseingangsbereich mit Rampe, Stufen und Vordach Kellerlichtschacht |
| <i>Grundrißgestaltung</i> | bauzeitbedingt, einfach, siehe Maßskizze in der Anlage |
| <i>Belichtung und Besonnung</i> | ausreichend |
| <i>Barrierefreiheit¹⁾</i> | 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. |
| <u><i>funktionelle Mängel/konstruktive Gegebenheiten, u.a.</i></u> | |
| - <i>allgemein</i> | - einfache Haustechnik (Elektro, Sanitär) - Niveauunterschiede, Türschwellen (Stolperfallen) - steile Bodentriege - Treppen zum Keller und DG ohne Handlauf - niedrige Türen zum/im Anbau und niedrige Durchgangshöhe zum Spitzboden (< 1,70 m) - vorhandener elektrischer Durchlauferhitzer im Keller nicht praktikabel (Anschlußwert zu gering) ²⁾ |

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

2) nach Auskunft des Antraggegners

Baumängel/Bauschäden, u.a.

- *allgemein*
 - Abnutzungs- und Verschleißerscheinungen (Erneuerung der Fußbodenbeläge, Fliesenlege- und Malerarbeiten notwendig)
 - knarrender Fußboden, verschlissene Beläge
 - Fertigstellungsarbeiten (u.a. Elektro allgemein, Innenausbau im EG - Raum 1.3, OG)
 - Fassade mit partieller Moosbildung, Putzrissen, partielle Fehlstellen der Schieferverkleidung

- *Keller*
 - Putzschäden, Ausblühungen, Abplatzungen
 - aufsteigende Nässe
 - korrodierte Anschlüsse
 - Wanddurchbrüche mit Bauschaum verschlossen

- *nach Auskunft des Antraggegners*
 - regelmäßige Dachschieferausbesserungsarbeiten
 - Ofen im Wohnzimmer vom Schornsteinfeger verworfen

baulicher Zustand bedingt nutzungsfähig

3.2 Nebengebäude / sonstige Baulichkeiten

Lager

Art des Gebäudes eingeschossig, nicht unterkellert

Baujahr vermutlich um 1920

Ausführung / Ausstattung

Konstruktionsart Mauerwerk mit Holzfachwerkanteil

Decke vermutlich Holz

Fußböden unbekannt

Innenansichten dito

Deckenflächen dito

Fenster Einfachverglasung im Holzrahmen

Türen Holzbrettertür

Haustechnik

- *Elektroinstallation* über Wohnhaus

- *Sanitärinstallation* ohne

- *Heizung* ohne

Fassade Asbestplatten, Südfassadeecken und Fenster mit
Schieferumrahmung, Sockel farbig verputzt

Dachkonstruktion Holz

Dachform Satteldach

Dacheindeckung Schiefer

*Dachrinnen und
Regenfallrohre* Aluminium

Baumängel / Bauschäden

Putz- und Farbschäden

Holzschutz erneuerungsbedürftig

baulicher Zustand nutzungsfähig für eine untergeordnete Funktion, z.B. als Abstell-
raum für Geräte

3.3 Außenanlagen

*Ver- und Entsorgungs-
anschlüsse* Erdgas,- Elektro-, Telefon- und Trinkwasseranschluß
Abwasserentsorgung in grundstückseigene Kleinkläranlage

Einfriedung, u.a. keine durchgängige Einfriedung vorhanden
Holzlatten zwischen Stahlrohrstützen (Norden)
Doppel - T - Stahl - Träger als Begrenzungspfeiler (Nordwesten)
Metallzaunfeld (Straßenseite)
Stahlrohr zwischen Betonpfeiler (Westen)

*Hof- und Wegebe-
festigung* Betonpflaster, - gehwegplatten
Rampe mit Fliesen
Differenzstufen und Differenzmauer vorhanden u.a.
Betonpflanzsteine

Bewuchs, u.a. Tanne, Lebensbaum, Buchs, Flieder, Liguster, Obststrauch

Baumängel / Bauschäden

schadhafte Einfriedung

Fliesenbelag auf Rampe verschlissen, abgängig

Zustand bedingt nutzbar

3.4 Allgemeinbeurteilung

- allgemein

Aktiver Befall mit pflanzlichen oder tierischen Holzschädlingen wurde in den zur Besichtigung zugänglichen Bereichen partiell im Anbau festgestellt. Befall mit Hauschwamm ist nicht erkennbar und auch nicht bekannt, kann aber auch nicht ausgeschlossen werden.

Ein Energieausweis gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) für Wohn- bzw. Nichtwohnbestand zum Energieverbrauch lag zum Bearbeitungszeitraum nicht vor.

- Wohnhaus

Die überwiegend unsanierte Grundsubstanz des Wohnhauses wird von mir als noch befriedigend beurteilt. Ich gehe davon aus, daß vorhandene Baumängel und Bauschäden im Wesentlichen beseitigt werden können. Die dafür notwendigen Aufwendungen sind allerdings wertbeeinflussend. Sie werden im Rahmen des gewählten Wertermittlungsmodells angesetzt und müssen nicht den tatsächlichen Kosten entsprechen. Der konkrete Schädigungsgrad einzelner Bauteile kann im Rahmen dieser Wertermittlung nicht ermittelt werden. Es erfolgt eine grobe Schätzung im Rahmen des Wertermittlungsverfahrens.

Die Grundrisse und Ausstattung der Geschoßebenen sind von den zur Bauzeit vorhandenen Ansprüchen und Möglichkeiten sowie dem Zeitgeschmack der Bauherren geprägt und entsprechen nur unzureichend heutigen Ansprüchen.

Die nach 1990 durchgeführten Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten haben teilweise zu einer Erhaltung der Bausubstanz geführt, sind aber nicht durchgängig als nachhaltig zu beurteilen. Um eine nachhaltige Nutzung des Wohnhauses zu

ermöglichen, bedarf es weiteren erheblichen Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsarbeiten.

- Nebengebäude

Das Nebengebäude wurde von außen besichtigt. Es befindet sich äußerlich in einem befriedigenden Zustand und ist als nutzungsfähig zu beurteilen. Instandsetzungsmaßnahmen sind erforderlich.

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) Entwurf, Stand 22.12.2021
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) Artikel 1 V. v. 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)
- 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 Ver-

kehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV 2021), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 30 ImmoWertV 2021) und das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 38 ImmoWertV 2021) 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 Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Im vorliegenden Wertermittlungsfall wende ich das Sachwertverfahren an, weil bei der Kaufpreisbildung derartiger Objekte 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, gegebenenfalls zu berücksichtigen.

Das Bewertungsgrundstück liegt in einer ausgewiesenen Bodenrichtwertzone, deren Bodenrichtwert sich in den letzten Jahren laut „<http://www.geoproxy.geo-portal-th.de/geoclient/control>“ verändert hat, d.h. zu den Feststellungszeitpunkten 31.12.2008 wurden 11 €/m² ausgewiesen, zum 31.12.2010 und 31.12.2012 folgten

12 €/m², zum 31.12.2014 und zum 31.12.2016 13 €/m², zum 31.12.2018 15 €/m² und zum 31.12.2020 wurde ein Bodenrichtwert von 17 €/m² angegeben. Eine weitere Erhöhung erfolgte zum 01.01.2022.

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 Wertermittlungsstichtag:

| | |
|-----------------------------------|--|
| <i>Bodenrichtwertzone</i> | 303005 |
| <i>Bodenrichtwert</i> | 21 €/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> | 30 |

5.2 Wertermittlung des objektspezifischen angepaßten Bodenwertes

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 objektspezifische Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag (12.12.2023) nach sachverständigem Ermessen in Höhe des Bodenrichtwertes geschätzt:

Grundstücksgröße x Bodenrichtwert = Bodenwert

$$\text{ca. } 389,00 \text{ m}^2 \times 21,00 \text{ €/m}^2 = 8.169,00 \text{ €} \approx 8.000,00 \text{ €}^{1)}$$

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

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 ImmoWertV 2021).

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 ImmoWertV 2021).

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 ImmoWertV21).

Die Definition der Gesamtnutzungsdauer stellt in der neuen ImmoWertV 2021 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 ImmoWertV 2021 verbindlich mit 80 Jahren anzusehen (vgl. Anlage 1 ImmoWertV 2021). Bei einer Gesamtnutzungsdauer des wohnbaulich genutzten Gebäudes von ca. 80 Jahren und unter Berücksichtigung laufender Instandhaltung / Modernisierung, die in den letzten Jahren vorgenommenen wurden, ergibt sich daraus eine modifizierte Restnutzungsdauer (RND) von rund 15 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 ImmoWertV 2021).

6.6 Ermittlung des Verfahrenswertes nach dem Sachwertverfahren

| Gebäude | Nebengebäude | Wohnhaus |
|---|--------------------------|---------------------------|
| Berechnungsbasis ¹⁾ | | |
| Bruttogrundfläche (BGF) | ca. 26,00 m ² | ca. 246,00 m ² |
| Bruttorauminhalt (BRI) | | |
| Baupreisindex (BPI) ²⁾ 12.12.2023 | 179,10 | 179,10 |
| Normalherstellungskosten NHK im Basisjahr (2010) ³⁾ | | 714,00 €/m ² |
| NHK am Wertermittlungsstichtag ⁴⁾ | | 1.278,77 €/m ² |
| Herstellungskosten Normgebäude | | 314.578,40 € |
| Zu- / Abschläge ⁵⁾ | | ± 0,00 € |
| besondere Bauteile ⁶⁾ | | ± 0,00 € |
| besondere Einrichtungen ⁷⁾ | | ± 0,00 € |
| Gebäudeherstellungskosten | | 314.578,40 € |
| Baukosten - Regionalfaktor ⁸⁾ | | x 1,00 |
| Alterswertminderung | | linear |
| Gesamt- und Restnutzungsdauer ⁹⁾ | | 80/15 |
| prozentual | | - 81,00 % |
| Betrag | | - 254.808,51 € |
| Zeitwert | | |
| Gebäude (bzw. Normgebäude) | 1.500,00 € | 59.769,90 € |
| besondere Bauteile ⁶⁾ | ± 0,00 € | ± 0,00 € |
| besondere Einrichtungen ⁷⁾ | ± 0,00 € | ± 0,00 € |
| vorläufiger Gebäudesachwert | 1.500,00 € | 59.769,90 € |

1) -9) siehe S. 26ff. des Gutachtens

vorläufiger Gebäudesachwert:

| | | |
|--|------|-------------|
| - Wohnhaus | | 59.769,90 € |
| - Nebengebäude | | 1.500,00 € |
| Wert der Außenanlagen ¹⁰⁾ | + | 0,00 € |
| | | <hr/> |
| vorläufiger Sachwert der Wert der Gebäude und Außenanlagen | | 61.269,90 € |
| objektspezifischer angepaßter Bodenwert der Bebauung zuordenbar | + | 8.000,00 € |
| | | <hr/> |
| vorläufiger Sachwert / vorläufiger Verfahrenswert | | 69.269,90 € |
| objektspezifischer angepaßter Sachwertfaktor (Marktanpassung) ¹¹⁾ | x | 1,05 |
| | | <hr/> |
| marktangepaßter vorläufiger Sachwert | | 72.733,40 € |
| Bodenwert der selbstständig nutzbaren Fläche | ± | 0,00 € |
| | | <hr/> |
| marktangepaßter vorläufiger Sachwert / Verfahrenswert | | 72.733,40 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ¹²⁾ | - | 20.000,00 € |
| | | <hr/> |
| marktangepaßter Sachwert / Verfahrenswert | | 52.733,40 € |
| | rund | 53.000,00 € |

1) Berechnungsbasis

Die Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) erfolgte anhand eines eigenen Grobaufmaßes.

2) Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindexes 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 10.01.2024)

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

zu 3)

freistehendes Einfamilienhaus Keller-, Erdgeschoß, Dachgeschoß ausgebaut
Gebäudeart 1.01 (in Anlehnung)

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 - Wohnhaus:

| | Standardstufe | | | | | Wägungs- anteil |
|---|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--------------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| Außenwände | 0,50 | 0,50 | | | | 23 |
| Dächer | | 1,00 | | | | 15 |
| Außentüren und Fenster | | 1,00 | | | | 11 |
| Innenwände und -türen | | 1,00 | | | | 11 |
| Deckenkonstruktion und Treppen | | 1,00 | | | | 11 |
| Fußböden | | 1,00 | | | | 5 |
| Sanitäreinrichtungen | 0,50 | 0,50 | | | | 9 |
| Heizung | | 1,00 | | | | 9 |
| sonstige technische Ausstattung | | 1,00 | | | | 6 |
| Kostenkennwerte für Gebäude- art 1.01 (in Anlehnung) | 655 €/m ² BGF | 725 €/m ² BGF | 835 €/m ² BGF | 1.005 €/m ² BGF | 1.260 €/m ² BGF | |

| | | |
|---------------------------------|---|--------------------------|
| Außenwände | $0,5 \times 23 \% \times 655 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} + 0,5 \times 23 \% \times 725 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \approx$ | 159 €/m ² BGF |
| Dächer | $1,0 \times 15 \% \times 725 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \approx$ | 109 €/m ² BGF |
| Außentüren und Fenster | $1,0 \times 11 \% \times 725 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \approx$ | 80 €/m ² BGF |
| Innenwände und -türen | $1,0 \times 11 \% \times 725 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \approx$ | 80 €/m ² BGF |
| Deckenkonstruktion und Treppen | $1,0 \times 11 \% \times 725 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \approx$ | 80 €/m ² BGF |
| Fußböden | $1,0 \times 5 \% \times 725 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \approx$ | 36 €/m ² BGF |
| Sanitäreinrichtungen | $0,5 \times 5 \% \times 655 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} + 0,5 \times 5 \% \times 725 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \approx$ | 62 €/m ² BGF |
| Heizung | $1,0 \times 9 \% \times 725 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \text{ BGF} \approx$ | 65 €/m ² BGF |
| sonstige technische Ausstattung | $1,0 \times 6 \% \times 725 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \text{ BGF} \approx$ | 44 €/m ² BGF |
| | Kostenkennwert (Summe) | 714 €/m ² BGF |

4) Kostenkennwerte zum Wertermittlungsstichtag 12.12.2023

$$714 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 179,10/100 = 1.278,77 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

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

6) besonders zu veranschlagende Bauteile, geschätzt mit 0 €

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 (2023 - 1920) | 103 Jahre |
| vorläufige rechnerische Restnutzungsdauer | 0 Jahre |

Durch Sanierungsleistungen in den vergangenen Jahren 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

| Modernisierungselemente | max. Punkte | Punkte für den Bewertungsfall |
|---|-------------|-------------------------------|
| Dacherneuerung einschl. Verbesserung der Wärmedämmung | 4 | 0 |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren | 2 | 0,5 |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Elektro, Wasser) | 2 | 0,5 |
| Modernisierung der Heizungsanlage | 2 | 0 |
| Wärmedämmung der Außenwände | 4 | 0 |
| Modernisierung von Bädern | 2 | 0 |
| Modernisierung des Innenausbaus z.B. Decken, Fußböden, Treppe | 2 | 0,5 |
| wesentliche Verbesserung der Grundrißgestaltung | 2 | 0 |
| Summe | 20 | 1,5 |

zu 9) Punktevergabe bei Modernisierungsmaßnahmen (zu Anlage 2, ImmoWertA - Entwurf, Stand 22.12.2021)

| 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 Innenausbau | 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)

Modernisierungsgrad

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

Ausgehend von den o.g. möglichen Modernisierungspunkten (1,5) kann dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung“ zugeordnet werden.

2.1 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

| Gebäudealter | Modernisierungsgrad | | | | |
|--------------|--------------------------------|----------|----------|-----------|------------------|
| | \leq 1 Punkt | 4 Punkte | 8 Punkte | 13 Punkte | \geq 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 |
| \geq 80 | 12 | 21 | 32 | 44 | 56 |

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

zu 9) Aufgrund des Modernisierungsgrades (1,5) ergibt sich für das Einfamilienhaus eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von ca. 15 Jahren (siehe Tabelle S. 29 des Gutachtens).

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_Grundstuecksmarkt/Ilmkreis_Saalfeld-Rudolstadt_Sonneberg/2023_SWF_R29.pdf). Dabei kann ein Sachwertfaktor von 1,07 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 Wertermittlungstichtag sowie der Grundstücksspezifika halte ich einen objektspezifischen Marktanpassungsfaktor von 1,05 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 |
|--|--------------------------|
| Baumängel Bauschäden Neubau, Sanierung Unterhaltungsbesonderheiten Modernisierungsbesonderheiten | - 15.000 € ^{*)} |
| Rechte / Belastungen | keine |
| weitere Besonderheiten (Abwasser(| - 5.000 € ^{**)} |
| Summe | - 20.000 € |

zu 12*)

Abschlag

wegen anrechenbarer Instandsetzungsarbeiten, die zur Sicherung der geschätzten Restnutzungsdauer erforderlich sind, u.a. Innenausbauarbeiten sowie Restleistungen: u.a. Elektro-, Sanitär-, Putz-, Fußboden- und Malerarbeiten sowie Dämmarbeiten, geschätzt mit 25,0 % des vorläufigen Gebäudesachwertes des Wohnhauses, d.h.
25,0 % von 59.769,90 € = 14.942,48 € ≈ 15.000 € (-)

Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden bzw. rückständiger Instandhaltung (1 Vollgeschoß, ausgebautes Dachgeschoß)

| Bauteil | Wertanteil am Gebäude in v.H. | geschätzter Beschädigungsgrad des Bauteiles in v.H. | Sachdensanteil am Gesamtgebäude |
|--------------------------------|-------------------------------|---|---------------------------------|
| Dach / Rinne | 17,80 | 20,00 | 3,56 |
| Decken / Fußböden | 13,10 | 40,00 | 5,24 |
| Innenausbau | 22,60 | 40,00 | 9,04 |
| Innenwände | 11,00 | 0,00 | 0,00 |
| Treppen | 2,00 | 0,00 | 0,00 |
| Keller / Gründung / Sperrung | 23,50 | 25,00 | 5,88 |
| Umfassungswände / Wärmedämmung | 10,00 | 10,00 | 1,00 |
| Summe | 100,00 | Gesamtwertminderung | 24,72 |
| | | rund | 25,00 |

Diese Einschätzung stellt keine verbindlichen Ansätze für eine Kostenplanung dar!

Literatur: 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.

12**)

Abschlag

wegen zu erwartender Aufwendungen der Abwasserentsorgung sowie notwendiger Instandsetzung sonstiger Außenanlagen geschätzt mit 5.000 € (-)

7.0 Verkehrswert / Marktwert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Der marktangepaßte Sachwert wurde zum v.g. Wertermittlungstichtag mit rund 53.000 € 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

| | |
|--|----------------------------|
| | 98744 Cursdorf |
| | Ortsstraße 2 |
| <i>Gemarkung</i> | Cursdorf |
| <i>Flur</i> | 3 |
| <i>Flurstück</i> | 1983/822 |
| <i>Grundstücksgröße</i> | 389 m ² |
| <i>Wohnfläche</i> | ca. 98 m ² |
| <i>Qualitäts- und Wertermittlungstichtag</i> | 12.12.2023 |
| <i>mit</i> | 53.000,00 € |
| <i>in Worten</i> | Dreiundfünfzigtausend Euro |
| <i>Anmerkung</i> | |

Gesondert zu bewertendes Zubehör wurde zum Ortstermin nicht festgestellt.

xxx, den 15.01.2024

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.