

Gutachten
zur Ermittlung des
Verkehrswertes bebauter Grundstücke

Auftraggeber: Amtsgericht Rudolstadt
Marktstraße 54
07407 Rudolstadt

3. Ausfertigung

Aktenzeichen: K 75/24

Auftragnehmer: Dipl.- Bauing. (TU) André Walther
Ortsstraße 1a
07389 Peuschen

Bewertungsobjekt: eingeschossiges, gering teilunterkellertes Wohnhaus, Baujahr um ca. 1900, freistehend, nicht modernisiert, überwiegender Modernisierungsbedarf, mittlerer Reparaturstau, einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard, insgesamt noch befriedigender baulicher Zustand, Anbau mit Flachdach
Außenanlage Garten, einfache bis mittlere Wohn- und Verkehrslage; Gemarkung Schmiedefeld, Flur --, Flurstück 41 zu 429 m²



Ort: Oberer Kirchweg 27 in 07318 Saalfeld, OT Schmiedefeld

Wertermittlungsstichtag: 16. August 2025

VERKEHRSWERT:

52.800,- €

(zweiundfünfzigtausendachthundert Euro)

Inhaltsverzeichnis

Blatt- Nr.

Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
1. Vorbemerkungen	3
1.1. Unterlagen	3
1.2. Literatur	3
1.3. Hinweise	
2. Allgemeine Angaben	4
3. Grundstücksbeschreibung	5-11
3.1. Rechtliche Aspekte	5-6
3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung	6
3.3. Lagemerkmale	7-8
3.4. Infrastruktur	8
3.5. Erschließungszustand	8-9
3.6. Bebauung	9-10
3.7. Grundstückspараметры	10-11
3.8. Außenanlagen	11
4. Beschreibung der baulichen Anlagen	11-25
4.1. Wohnhaus	11-19
4.2. Nebengebäude	19
4.3. Nebenanlagen	19-20
4.4. Gesamtnutzungsdauer/ Restnutzungsdauer	20-23
4.5. Bautenzustand	23-24
4.6. Reparatur- und Instandhaltungsrückstau	24
4.7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	24
4.8. Zubehör	25
5. Gesamteinschätzung des Objektes	25-26
6. Wertermittlungsverfahren	26-27
7. Bestimmung des Bodenwertes	28-29
8. Berechnung des Ertragswertes	29-32
8.1. Vorbemerkungen	29
8.2. Ermittlung der Nettokaltmiete	29-30
8.3. Bewirtschaftungskosten	30
8.4. Liegenschaftszinssatz	31
8.5. Barwertfaktor	31
8.6. Berechnung des vorläufigen Ertragswertes	32
9. Berechnung der Sachwerte	33-36
9.1. Wohnhaus	33-35
9.2. Nebenanlagen	35
9.3. Zusammenstellung der Sachwerte	35-36
9.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	36
10. Marktanpassung	36-38
11. Ableitung des Verkehrswertes (Marktwert)	38-39
Anlagenverzeichnis	40

Dieses Gutachten umfasst insgesamt 58 Seiten, davon 40 Seiten schriftliches Gutachten und 21 Blatt Anlagen.

1. Vorbemerkungen

1.1. Verwendete Unterlagen/ Grundlagen

- Auftrag vom AG Rudolstadt vom 2025-07-15 (eingegangen am 2025-07-18)
- Anordnungsbeschluss K 75/24 vom 2025-07-15, Fr. Schors
- persönliche Anfrage beim Gutachterausschuss Pößneck, Slf und im Internet Boris-Th
- Kopie unbeglaubigter Grundbuchauszug von Schmiedefeld, vom 2025-07-15, Blatt 396, Seiten 1-9; - Immobilienmarktbericht 2023/24 des Gutachterausschusses Saalfeld
- regionale Mietspiegel, Bodenrichtwertkarte, Einsicht in die Grundbuchakte
- Auskunft vom Bauaktenarchiv beim Bauamt des LRA in Rudolstadt und Sonneberg
- Auskunft vom Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
- Auskünfte von den Versorgungsträgern, Bauamt, ZWA, Grundbuch-, Liegenschaftsamts
- eigene Aufzeichnung, Aufmaße, Fotos und Notizen vom Ortstermin vom 2025-08-16
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamtes vom 2024-06-17
- Auszug aus der Liegenschaftskarte, Geoproxy Kartenauszug, Luftbild; Stand 18.07.2025

1.2. Literatur

Baugesetzbuch (BauGB) vom 1998-01-01

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 1990-01-23

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 21) vom 2021-07-14

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten

Hans Otto Sprengnetter, Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten Band 1-3

1.3. Hinweise

Diese Wertermittlung ist nicht gleichzusetzen mit einem Bausubstanzgutachten. Diesbezüglich wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich tierischen oder pflanzlichen Befalles in Holz und Mauerwerk sowie Standsicherheits-, Schall- und Wärmeschutz vorgenommen.

Bei der Ortsbesichtigung waren keine Altlasten erkennbar, derartige Feststellungen können nur von entsprechenden Fachsachverständigen (Sachverständige für Altlasten) getroffen werden.

Der Verfasser übernimmt keine Haftung für Bauschäden, welche nicht im Gutachten benannt wurden, gleiches gilt für verdeckte Mängel. Die vorgenommene Baubeschreibung dient ausschließlich der Verkehrswertermittlung und stellt kein Bauschadensgutachten dar. Daher können die ausgewiesene Mängelaufstellung und Beschreibung nicht als abschließend betrachtet werden. Die folgenden Angaben zu Konstruktion und Bauweise sowie eventuellen Baumängeln und Bauschäden (Reparaturstau) beziehen sich auf die jeweils dominierenden Ausführungen und Ausstattungen zum Bewertungsstichtag. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Das vorliegende Gutachten wurde ausschließlich für den Adressaten erstellt. Eine Haftung gegenüber Dritten wird weder für das gesamte Gutachten noch für Teile daraus übernommen. Ebenso bedarf eine Veröffentlichung des gesamten Gutachtens oder Teile daraus meiner schriftlichen Genehmigung. Dabei ist das Datenschutzgesetz DSGVO 2018 zu beachten. Das beauftragende Amtsgericht ist bevollmächtigt, eigenständig Kopien des Gutachtens anzufertigen, sowie das Gutachten im Internet zu veröffentlichen.

2. Allgemeine Angaben (Grundbuchangaben)

Auftraggeber: Amtsgericht Rudolstadt
Marktstraße 54
07407 Rudolstadt

Eigentümer: siehe loses Datenblatt, werden nicht veröffentlicht

Gläubiger: kein Schuldner: kein

Antragsteller/Antragsgegner: siehe loses Datenblatt, werden nicht veröffentlicht

Verfahrensbevollmächtigte: RA Ulrike Partheymüller
Antragstellerin Rodaer Straße 19
07806 Neustadt/Orla GZ: 24/0054

Verfahrensbevollmächtigte: RA Günter Luthardt
Antragsgegnerin Thomas-Mann-Straße 6
98724 Neuhaus am Rennweg GZ: Lu/pl 59-24

Mieter/Pächter: keine

Verwalter (nach WEG): keine

Zweck der Wertermittlung: Ermittlung des Verkehrswertes als Grundlage für eine Zwangsversteigerung zur Aufhebung einer Gemeinschaft

Wertermittlungs-
objekt: Diese Wertermittlung erstreckt sich auf folgendes Flurstück,
gelegen in der Gemarkung Schmiedefeld, eingetragen im Grundbuch
von Schmiedefeld, Grundbuchamt Rudolstadt, Blatt 396:

Ifd. Nr. 1	Flur ---	Flurstück 41	zu 429 m ²
------------	----------	--------------	-----------------------

Grundstücksart: Grundstück im Innenbereich, Ifd. Nr. 1, Gebäude und Freifläche

Straße: Oberer Kirchweg Nr. 27

Ort: 07318 Saalfeld, OT Schmiedefeld

<u>Kurzprotokoll Ortsbesichtigung:</u>	<u>Datum</u>	<u>Teilnehmer</u>	<u>Maßnahme</u>
	16.08.2025 13 ³⁰ - 15 ³⁰	A. Walther (Gutachter) Antragstellerin (AS) Antragsgegnerin (AG)	Besichtigung und Aufmaß Wohnhaus, Nebenglass, Außenanlagen

Die Verfahrensbeteiligten wurden ordnungsgemäß zum Ortstermin geladen.
Das Grundstück, die Gebäude und die Nebenanlagen konnten zum Zwecke,
dieser Wertermittlung hinreichend von innerhalb eingesehen werden.
Der Schuppen konnte wegen Verschluss nicht besichtigt werden.

festgelegter Wertermittlungsstichtag: Samstag, der 16. August 2025

3. Grundstücksbeschreibung

3.1. Rechtliche Aspekte

3.1.1. Privatrechtliche Situation

Pacht- und Mietverträge

laut Aussage Antragstellerin: keine vorhanden

Lasten und Beschränkungen

Zweite Abteilung

- 1) Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungs- und Anlagenrecht) für den Zweckverband Wasser und Abwasser „Rennsteigwasser“, Neuhaus, gemäß Bescheinigung vom 07.12. 2010 (UR-Nr. 16073079-458/2010, LRA Slf-Ru in Saalfeld, eingetragen am 28.12. 2010 (siehe Punkt 3.1.3.)
- 2) Anordnung der Zwangsversteigerung (AZ: K 75/24 Amtsgericht Rudolstadt), eingetragen am 13.06. 2024

Schuldverhältnisse

Dritte Abteilung

Schuldverhältnisse die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
- keine Eintragung -

Nicht eingetragene Rechte

Es wird davon ausgegangen, dass sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten, besondere Wohn- und Mietbindungen nicht bestehen. Dies wurde auftragsgemäß nicht überprüft.

3.1.2. Öffentlich rechtliche Situation

Bauplanungsrecht

Das Bewertungsobjekt (Bebauung) wird nach § 34 BauGB dem Innenbereich zugeordnet, nach ImmoWertV § 5 ist es als Bauland einzustufen. Es liegt kein Bebauungsplan vor.

Baulasten/

Nach Auskunft des Bauordnungsamtes des LRA Slf-Ru sind für das Grundstück keine Baulasten eingetragen.

baubehördliche Beschränkungen

Außergewöhnliche baubehördliche Beschränkungen wurden nicht benannt.

Sanierungsverfahren

nicht eingetragen

Umlegungs-, Flurbereinigungsverfahren

keine Eintragung

Landwirtschaftsanpassungsgesetz

keine Eintragung

Denkmalschutz

kein

Nutzung

derzeit Leerstand, seit ca. 2,5 Jahren

Bauordnungsrecht

Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung, die Übereinstimmung mit den vorgefundenen baulichen Anlagen wurden nicht nachgeforscht.

Entwicklungszustand

Gebäude- und Freifläche

Beitrags- und Abgabesituation

Das Bewertungsobjekt ist teilweise beitrags- und abgabepflichtig. Welche öffentlich- rechtlichen Beiträge und nichtsteuerlichen Abgaben noch zu entrichten sind, wurde auftragsgemäß nicht überprüft. Es wird empfohlen vor dem Erwerb schriftliche Bestätigungen bei den zuständigen Stellen einzuholen.

3.1.3. Abwasserleitungs- und Anlagenrecht

Im Grundbuch, Zweite Abteilung ist ein Abwasserleitungs- und Anlagenrecht eingetragen.

Inhalt:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungs- und Anlagenrecht) für den Zweckverband Wasser und Abwasser „Rennsteigwasser“, Neuhaus, gemäß Bescheinigung vom 07.12. 2010 (UR-Nr. 16073079-458/2010, LRA Slf-Ru in Saalfeld, eingetragen am 28.12. 2010

Situation:

Im östlichen Bereich des Bewertungsgrundstückes (Straßenseite) verläuft eine Entwässerungsleitung Abwasser (MW DN 300 Beton) zur Entsorgung der nachbarlichen Flurstücke sowie zur Eigenentsorgung über ca. 12 m das Bewertungsgrundstück. (siehe Anlage 10).
Der freizuhaltende Schutzstreifen von 1- 3 m (blau) erstreckt sich teils bis zur Gebäudefront. Das Recht beinhaltet auch das Betreten und die vorübergehende Nutzung des Grundstückes zur Instandhaltung, Betrieb und Reparatur der Leitungen und Anlagen durch den Betreiber. Der Schutzstreifen von 3 m Breite von der Rohrachse muss ständig freigehalten werden, darf nicht bebaut oder mit Bäumen bepflanzt werden. Entlang der nördlichen Stirnseite des Grundstückes, etwa 1 m innerhalb, verläuft eine Trinkwasserleitung (1 Zoll, Stahl) zur Versorgung der Flurstücke Nr. 29 und 31.

Beurteilung:

Für das Bewertungsgrundstück besteht dadurch eine bewertungsrelevante Nutzungseinschränkung.

Die Grunddienstbarkeit beeinflusst den im Zuge der Zwangsversteigerung festzusetzenden Verkehrswert des Bewertungsobjektes zum Stichtag.
(Minderung Bodenwert durch Schutzstreifen: 10 %)

3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Zulässige Grundflächen- (GRZ) bzw. Geschossflächenzahlen (GFZ) wurden vom Gutachterausschuss wie folgt festgelegt: GRZ: keine GFZ: keine

Die vorhandenen Werte ermitteln sich wie folgt: (siehe Anlage 10),

Grundstücksfläche: 429 m²

bebaute Grundfläche = ca. 135,32 m²

Geschossfläche = ca. 270,64 m²

ergibt GRZ: 0,32

ergibt GFZ: 0,64

Die zulässigen Obergrenzen für Mischgebiete laut Bau NVO von 0,6 bzw. 1,2 werden unterschritten. Der Bebauungsgrad und die Geschossigkeit liegen etwa im Mittel der Grundstücke der unmittelbaren Umgebung (Richtwertzone).

3.3. Lagemarkmale

3.3.1. Ortslage

Der Ort Schmiedefeld ist ein Ortsteil der Stadt Saalfeld und liegt im Thüringer Wald zwischen Saalfeld und Neuhaus am Rennweg am Hang des 802 Meter hohen Rauhhügels in etwa 700 Metern Höhe. Südöstlich des Ortes fällt die Landschaft weiter ab bis hinunter ins klammartige Tal des Geberbachs. Schmiedefeld wurde 1414 erstmals urkundlich erwähnt und gehörte ursprünglich den Grafen von Orlamünde. 1426 kam der Ort zum Haus Wettin an das Amt Gräfenthal. Von 1826 bis 1920 gehörte Schmiedefeld zum Herzogtum Sachsen-Meiningen (Kreis Saalfeld).

Im Jahre 1898 erhielt der Ort in Taubenbach einen Eisenbahnanschluss an der Bahnstrecke Probstzella-Bock-Wallendorf, die später nach Neuhaus am Rennweg verlängert wurde. Der Ort hatte zwischen 1898 und 1998 einen Eisenbahnanschluss an der Bahnstrecke Probstzella–Neuhaus am Rennweg mit dem Bahnhof im Ortsteil Taubenbach.

Heute lebt der Ort vor allem von verschiedener Kleinindustrie sowie dem Tourismus.

Bei Kräuterwanderungen vorbei an der Minigolfanlage über das Rauhügelmassiv sieht man schon von weitem den 802 m hoch gelegenen Leipziger Turm mit seiner Ausflugsgaststätte. Von der Aussichtsplattform überblickt man den Thüringer- und Frankenwald sowie das Erz- und Fichtelgebirge. Folgt man von Neuhaus oder Saalfeld der B 281, so gelangt man in den Bergort Schmiedefeld, einem Ortsteil der Stadt Saalfeld, den jahrhundertelangen Bergbau landschaftlich prägte. Die Zeugnisse der bergbaulichen Tätigkeit können Sie heute noch bewundern und bestaunen. Das Gesundheitszentrum Morassina im malerischen Schwefelloch, ein Schaubergwerk mit Heilstollen und Gaststätte, das durch seine Farbenpracht zu einem der schönsten Grottenysteme der Region zählt.

mittlere Höhe: ca. 737 m ü NHN
Fläche: ca. 9,54 km²
Einwohner: ca. 1.025
(Quelle Ortsverwaltung)

Kontakt: Stadt Saalfeld/Saale
Markt 1
07318 Saalfeld
Tel.: 03671/5980

3.3.2. Grundstückslage

Kreis: Saalfeld- Rudolstadt
Gemarkung: Schmiedefeld

Ort: 07318 Saalfeld, OT Schmiedefeld
Flurname: ohne

Das Bewertungsgrundstück liegt am nordwestlichen Ortsrand von Schmiedefeld. Die umliegende Bebauung wurde als gemischte Baufläche (dörfliches Mischgebiet) eingestuft, besitzt den Charakter einer gewachsenen ländlichen Wohnsiedlung, mit teilweise ansässigem Kleingewerbe. Das Wohnhaus liegt ca. 3 m zurückgesetzt von der kommunalen Straße Oberer Kirchweg. Diese ist sehr schmal angelegt, wird wenig befahren, meist nur durch Anlieger. Störende Verkehrsgeräusche sind hier nicht vorhanden. Die Nachbarbebauung aus Nordwest und Südost ist nicht angrenzend. Grenzbebauung besteht lediglich im südwestlichen Bereich durch ein Nebengebäude. Die stillgelegte Bahnlinie nach Neuhaus liegt in ca. 900 m, die B 281 in ca. 40 m Luftlinie, der nächste Bahnhof mit Verkehr von Regionalzügen befindet sich in Saalfeld, ca. 20 km entfernt. Die unmittelbare Nachbarschaft ist durch eine offene, ländlich geprägte Bebauung gekennzeichnet. Grünflächen, Freiflächen und Gärten sind vorwiegend gepflegt und ausreichend vorhanden. In der näheren Umgebung befinden sich weitläufige Felder, Wiesen und Waldgrundstücke. Einkaufsmöglichkeiten aller Art, verschiedene Ämter, Schule, Kindergarten, medizinische Einrichtungen sind im etwa 9 km entfernten Stadtzentrum von Neuhaus vorhanden. Das Flurstück 41 liegt etwa auf einer Höhe von 775 m über NHN.

spezielle Lage: in ländlicher Ortsrandlage, ruhig

<u>3.3.3. Wohnlage</u>	einfach bis mittelmäßig
<u>3.3.4. Verkehrslage</u>	einfach bis mittelmäßig
<u>3.3.5. Geschäftslage</u>	keine, nicht bewertungsrelevant
<u>3.3.6. Umwelteinflüsse</u>	Negative Emissionen (z.B. Geruch, Staub, gewerblicher Lärm, o.ä.) waren zum Ortstermin nicht wahrnehmbar.

3.4. Infrastruktur

Straßenverkehr

- nächstgelegene Autobahnanschlussstelle ist die A 73 (~ 35 km)
A 71 ca. 30 km entfernt, A 9 ca. 60 km entfernt
- nächstgelegene Bundesstraßen: - B 281 (Neuhaus – Saalfeld – Triptis), ca. 0,2 km entfernt
- B 85 ca. 14 km entfernt, B 88/ B 90 ca. 25 km entfernt
- Entfernung nach: Saalfeld ca. 19 km, Jena ca. 63 km, Erfurt ca. 85 km
Neuhaus ca. 9 km, Rudolstadt ca. 30 km, Suhl ca. 60 km
Schleiz ca. 62 km, Sonneberg ca. 26 km, Leipzig ca. 158 km

Bahnverkehr

- Schmiedefeld liegt an der Eisenbahnstrecke Probstzella - Neuhaus am Rennweg (bis 1998)
- Bahnhof Saalfeld ist etwa 20 km entfernt, Verkehr von Regionalzügen
- nächster DB- Bahnhof mit ICE- Anschluss ist Erfurt

Busverkehr

- Haltestelle im Ort für Bus in 5 Minuten per Fuß erreichbar
- Regionalbusse verkehren von Schmiedefeld in die umliegenden Orte, Schulbus

Flugverkehr

- international: über Flughafen Leipzig (ca. 165 km)
- national: Flugplatz Erfurt (ca. 90 km)

3.5. Erschließungszustand

Versorgung Am Grundstück liegen die Medien Trinkwasser, Gas, Elektrizität sowie Telekommunikation an. Die Leitungen sind ortsüblich als Erdleitung verlegt, ihr Zustand wird als funktionssicher und instand angenommen. Die Versorgungen sind nicht in Betrieb. Der Fernsehempfang erfolgte zuletzt mittels Sat- Anlage.

Entsorgung Die Entsorgung des Abwassers erfolgt über eine mechanische Klärgrube, die turnusmäßig geleert werden muss. Das vorgeklärte Abwasser fließt in den ortsüblichen Mischwasserkanal. (siehe Grunddienstbarkeit) Die Entsorgung des Regenwassers erfolgt über eine Ableitung in den Kanal, wird frei abgeleitet (versickert) oder teils aufgefangen. Der Zustand der Leitungen und Schächte wird ebenfalls als noch funktionssicher und instand angenommen. Modernisierungen sind augenscheinlich mittelfristig notwendig.

Befahrbarkeit

Das Flurstück 41 ist aus südlicher Richtung von der Straße Oberer Kirchweg aus befahrbar. (Pkw- Stellplatz)

Straße

- Oberer Kirchweg befindet sich in einem befriedigenden baulichen Zustand
- im Grundstücksbereich ca. 3,50 m breit, 2 Streifen Betonwabenplatten als Fahrspuren
- begrenzt, nur einspurig befahrbar, keine Gehwege, - keine geregelte Entwässerung
- öffentliches Parken vor dem Grundstück ist nicht möglich
- keine sonstigen verkehrstechnischen Einschränkungen

Zufahrt

Die Zufahrt zum Bewertungsgrundstück 41 ist aus südwestlicher Richtung über die B 281 danach weiter über den Oberen Kirchweg möglich.
Die Zufahrt für Pkw, Transporter ist nicht eingeschränkt, jedoch begrenzt.
Die umliegenden Straßen befinden sich überwiegend in befriedigenden baulichen Zustand, teils eingeengt.

Zugang

Der Zugang zum Hauseingang erfolgt über den Oberen Kirchweg, ist nicht ebenerdig zu erreichen.
Der Zutritt zum Wohnhaus ist über eine Stufenanlage betretbar.

Stellfläche

Stellfläche ist auf dem Flurstück wegen der leichten Hanglage nur eingeschränkt vorhanden.

3.6. Bebauung

Das Grundstück 41 ist mit einem Einfamilienwohnhaus mit Anbau und einem Nebengebäude (Schuppen) bebaut. Die Gebäude liegen von der Straße zurückversetzt.

Nachbarflächen:

Nordwesten: Flurstück 272, Gebäude- und Freifläche, Oberer Kirchweg 29
Nordosten: Flurstück 42/2, Gebäude- und Freifläche, Oberer Kirchweg 31
Südosten: Flurstück ---, Straße Oberer Kirchweg
Südwesten: Flurstück 39/1, Gebäude- und Freifläche, Oberer Kirchweg 25

Grenzbebauung: Schuppen

Grenzüberbau: augenscheinlich kein

Fremdbebauung: keine

Eigengrenzüberbau: nicht zutreffend

Anpflanzungen und Baulichkeiten Dritter: soweit ermittelbar, keine

wirtschaftliche Einheit: nicht zutreffend

Nach anerkannten Wertermittlungsrichtlinien sind folgende Bauwerke zu bewerten:

Wohnhaus (Punkt 4.1.)
Anbau (Punkt 4.2.)
Nebengebäude (Punkt 4.3.)

In der vorliegenden Liegenschaftskarte (geoproxy) (Anlage 3) ist die am Bewertungsstichtag vorhandene (Haupt-) Bebauung des Bewertungsgrundstückes nicht vollständig eingetragen. Die Nebenbebauung Schuppen (4.3.) und der Anbau (4.2.) sind nicht eingetragen. Die tatsächliche Bebauung ist im Lageplan Anlage 3 grün einkennzeichnet.

3.7. Grundstückspараметры

Bodenbeschaffenheit, Geologie

Geologisch befindet sich die Gemarkung des Ortes im Thüringer Schiefergebirge.

Vorherrschende Gesteinsarten sind Schiefer und Kalkgesteine.

- soweit ersichtlich, normal gewachsener tragfähiger Baugrund
- meist steiniger, teils lehmiger Baugrund und Boden; meist Bodenklasse 4-5, bis ca. - 2,0 m
- negative Baugrundverhältnisse konnten nicht festgestellt werden
- bei der Ortsbesichtigung waren keine Altlasten erkennbar

Anmerkung: Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse angenommen. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Der Sachverständige ist nicht in der Lage eventuelle Altlasten zu beurteilen, hierzu ist ein spezieller Fachmann notwendig.

Grundstückszuschnitt, -form

- regelmäßig und nahezu rechteckförmig geschnitten
- keine Übertiefe, keine Überbreite, kein Eckgrundstück, gegenüblich
- Länge an der Straßenfront: ca. 25 m
- größte Breite von Nordost - Südwest: ca. 26 m
- größte Tiefe von Nordwest - Südost ca. 17 m

Fläche

Das folgende Flächenaufmaß wurde vom Katasteramt ermittelt, auf Plausibilität geprüft und wird folgendermaßen übernommen: Umring: ca. 84 m

Flurstück 41:	Gebäude- und Freifläche:	429 m ²
---------------	--------------------------	--------------------

Altlasten

- bei der Ortsbesichtigung waren keine Altlasten erkennbar
- Verdacht auf Altlasten besteht nicht, nicht im Altlasteninformationssystem eingetragen
- Es werden altlastenfreie Verhältnisse unterstellt, zur deren Vorhandensein und Beurteilung wäre ein spezieller Fachsachverständiger nötig.

Grenzpunkte

Grenzpunkte (-steine) waren zum Bewertungsstichtag nicht sichtbar. Die Umrisse des Flurstückes sind durch Zäune oder Bebauung deutlich erkennbar.

Topografie, Oberflächengestalt

- tatsächliche Situation:
 - Flurstück mittelstark nach Süden geneigt, Hof/Garten
 - in sich nahezu ebenflächig, keine Böschungen
 - von Nordwest – Südost mittel fallend, Δh ca. - 3,4 m/ - 3,1 m
 - von Nordost – Südwest leicht fallend, Δh ca. - 0,3 m/ - 0,6 m
 - Bebauungsstandort eingeebnet, keine Böschungen, keine Stützmauern
 - Zugang: Treppenanlage aufgehend
- Urgelände:
 - wie vor, nahezu unverändert

3.8. Außenanlagen (Bild 18)

Die Außenanlagen sind auf Grund der Lage und Größe des Grundstückes zweckmäßig angelegt, sie entsprechen der Bebauung eines individuell ländlich geprägten Einfamilienwohnhausgrundstückes. Sie bestehen hauptsächlich aus einem das Wohngebäude umgebenden Gartengelände. Das Grundstück ist vollständig eingefriedet. Die Gesamtanlage befindet sich alterungs- und instandhaltungsbedingt in einem unbefriedigendem baulichen und vernachlässigtem Pflegezustand.

Folgende baulichen Anlagen werden wertmäßig eingeschätzt und beschrieben:

- Pkw- Stellplatz, Schotter, vergrast
- Entwässerungseinrichtungen, Revisionsschacht, Einlauf
- Betonpflaster, ca. 10 m², Gehweg, Betonbord
- Stufenanlage Beton, 3-stufig
- Einzäunung: - Holzlattenzaun an Eisensäulen (Bahnschienen), ca. 1,4 m hoch;
in Nordwest verfault und erneuerungsbedürftig
- Anlagen der Ver- und Entsorgung (Hausanschlussleitungen, Revisionsschächte)
- mechanische Klärgrube Abwasser, Gully, Ablaufleitungen

Bepflanzungen: - keine werthaltig
 - überwiegend Grünfläche, ungepflegt, Kleinbäume, Halbstamm
 - herkömmliche Gartenbepflanzung, Sträucher, Büsche, Thuja, Eibe

- Anpflanzungen Dritter: - keine

Der Zeitwert der Außenanlagen wird auf insgesamt **500,- €** festgesetzt.

4. Beschreibung der baulichen Anlagen

4.1. Wohnhaus

Kurzcharakteristik: freistehendes, eingeschossiges, teilunterkellertes Wohnhaus, Dachgeschoss ausgebaut, traditionelle Mauerwerks-/ Fachwerksbauweise, Dreispänner mit eingeschossigem Anbau
Gesamtwohnfläche: ca. 134 m², bebaute Grundfläche EG ca. 92 m²; Bruttogrundfläche ca. 206 m²; Bruttonrauminhalt ca. 564 m³

Baujahr: geschätzt um ca. 1900

Konstruktionsart:	traditioneller Mauerwerk-/ Fachwerkbau, Ziegelstein, o.ä., baujahrestypisches Material wie Vollziegel, teils Naturstein; im OG Fachwerk		
Fundamente:	nicht ersichtlich, bauarttypisch Streifenfundamente aus Beton, Naturstein		
Kellerwände:	vorwiegend Naturstein, bauahrestypisch, d ca. 60 cm		
Sockelbereich:	baulich gesondert ausgebildet, Glattplatz, gestrichen, vorstehender Putz-Sockel insgesamt bauart- und bauahrestypisch, bauarttypische Feuchte		
Außenwände:	bauahrestypisch Mauerwerk, Ziegelstein, Vollziegel, o.ä. teils Naturstein im KG EG: ca. 24/30/36,5 cm Wandstärken bauahrestypisch DG: ca. 12,5 cm teils Fachwerk/ teils Mauerwerk, Schrägenausbau		
Fassade:	EG: Rauhputz, körnig, Anstrich verwittert, südwestseitig Schiefer DG: Brettschalung, Naturschiefer nordwestliche Giebelseite Kunstschieferplatten, Eternit oder Asbest		
Innenwände:	tragend: Ziegel, Vollziegel odgl., d ca. 24 cm nicht tragend: Mauerziegel, Hochlochsteine dgl. b ca. 11 ⁵ cm keine Leichtbauwände, Leichtmetall- Ständerwände (Vorwände) Annahme: Altbestand bauart- und bauahrestypisch		
Deckenkonstruktion:	über EG: Massivdecke; Trägerdecke mit Ziegel- oder Beton, odglw. über DG: Holzbalkendecke, bauahrestypisch, - obere Geschossdecke und Schrägen nicht gedämmt		
Treppen:	EG - DG: Holztreppe, ½- gewendet, Weichholz, beidseitig Wangen, Tritt- und Setzstufen, noch standfest, Altbestand, b ca. 1,06 m einfache Qualität, einfaches Geländer, Bild 12 DG - DG: Weichholztreppe einfachst, noch standfest, einfache Qualität		
Dachkonstruktion:	Satteldach, Dachneigung ca. 45°, zimmermannsgerechte Holzkonstruktion, Dachstuhl aus Sparren, ohne Pfetten, Zweispänner, Sparren ca. 10/10, a ca. 85 cm; Annahmen: bauahrestypischer Zustand, bauahrestypischer geringer Wurmbefall, insgesamt standfest, insgesamt noch befriedigender bauahrestypischer Zustand, keine Dämmung, Bild 17		
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre soweit ersichtlich aus Blech (Alu), augenscheinlich funktionstüchtig		
Dacheindeckung:	Bitumenschindeln, augenscheinlich noch regendicht, verwittert, überaltert insgesamt noch befriedigender baulicher Zustand, (Standardstufe 1)		
Schornsteine:	1 Stück für Gas-Heizung, 1 Stück Festbrennstoffe und Zusatzofen gemauert, Schornsteinköpfe noch standfest, zuständiger Bez.- Schornsteinfeger: Lutz Stiebritz Lindenweg 18 98529 Suhl 036846/40257; 0170/4474930		

- Wärmedämmung:** bestehendes Außenmauerwerk ohne zusätzliche Dämmung nach gültiger Wärmeschutzverordnung unterdurchschnittliches Dämmvermögen, Dachschrägen im DG, obere Geschossdecke, Kellerdecke nicht gedämmt Einschätzung: umfassender Modernisierungsbedarf; es liegt kein Energiepass vor
- Fenster:** EG: Kunststofffenster Dreh/Kipp, ein- dreiflügelig, thermoverglast, ca. 2011 insgesamt einfache - mittlere Qualität, überwiegend Rollläden, aufgesetzt
DG: Dachschrägenfenster Holz, (insgesamt Standardstufe 2)
teils verschlissene Holzfenster erneuerungsbedürftig
Fensterbänke innen/ außen: Terrazzo, Holz, Werzalit/ Blech, Terrazzo
- Elektroinstallation:** Hausanschluss, Sicherungs-, Zählerkasten, nicht erneuert, Altbestand vor 1990 kein FI- Schutz, Wohnungsinstallation gering teilerneuert, teils Dosen und Schalter erneuert, insgesamt einfacher Standard, kein Blitzschutz, Anlage ohne Funktionsprüfung, (Standardstufe 1-2)
- Installationen:** einfacher- mittlerer Standard, im Wohnbereich unter Putz, baujahrestypisch, augenscheinlich noch funktionstüchtig, erneuerungsbedürftig
- Heizung:** Zentralheizung auf Gasbasis, Anlage Baujahr ca. 1992, veraltet, mittlere Qualität, funktionstüchtig, handelsübliche Kompaktheizkörper mit Thermostat, insgesamt ausreichend dimensioniert, nur 1 Stück Heizkörper im DG (Schlafen), keine Funktionsprobe möglich (Standardstufe 1-2), insgesamt erneuerungsbedürftig, Rohrführung über Putz hinter Sockelleisten teils Warmluftofen, von Diele EG befeuert, auch ins DG führend
- Warmwasser:** zentral über Heizung, ausreichend dimensioniert, Edelstahlkessel
- Sanitär:** KG: Hausanschlüsse
EG: Bad mit Dusche, WC, WB, Wanne, einfachstes WC im Windfang
DG: WB in ehemaliger Küche,
einfacher Standard und Qualität der Sanitärgegenstände (weiß), und Armaturen (chrom), Sanitär- und Fliesenarbeiten (einfach), einfache Küchenausstattung, (insgesamt Standardstufe 1-2)
- Fußböden:** KG: einfache Ziegellage
EG: bauarttypisch; Beton, Dielung, Fliesen, PVC- Belag,
DG: über Holzbalkendecke, PVC- Belag, Laminat, Böden nicht höhengleich in einfacher Qualität und Art, insgesamt abgewohnt, Standardstufe 2
- Unterböden:** KG: Erdreich, darüber Ziegellage
EG: Unterbeton, Massiv-Trägerdecke über Teilkeller
DG: Holzbalken, Dielung, odglw.
- Wände:** EG: Glattplatz, Altbestand, baujahrestypische Ebenheit, verbreitet feinrissig
DG: Glattplatz, Altbestand, baujahrestypische Ebenheit, verbreitet feinrissig
teils grobrissig, teils Nässeflecken, renovier bedürftig
- Decken:** EG: Holzbalken, Unterseite geputzt, verbreitet feinrissig
DG: Holzbalken, Unterseite geputzt, verbreitet feinrissig, renovier bedürftig

Putze:	innen: Glattputz im Altbestand, verteilt rissig; Spannungsrisse außen: Rauhputz ca. 3 mm gestrichen, verwittert, verteilt rissig
Türen:	Eingangstür: vor Windfang: Kunststoff, teilverglast, einflügelig, erneuert, mit Rollladen am Wohnhaus: Holz, teilverglast, zweiflügelig, Altbestand, nicht einbruchshemmend und dichtend, insgesamt einfache Qualität
Innentüren:	EG: Spanplatte foliert, einfacher - mittlerer Standard, ca. 1990 DG: Holz, Altbestand, einfachste Beschläge, Kastenschlösser einfachste Qualität; teils zu niedrig, Standardstufe 1-2
Nebentür:	zum Keller: einfachste Brettertür
Brandschutz:	keine Brandschutztür

Besondere Maßnahmen in Bezug auf Feuchtigkeits-, Wärme- und Schallschutz konnten nicht festgestellt werden. Im Bauamt der Stadt und im LRA liegen keine Bauakten über das Wohnhaus vor. Nicht ersichtliche Teile der Baubeschreibung wurden aus bauart- und baujahresgleichen Gebäuden hergeleitet.

Nutzungseinheiten

Kellergeschoss: Teilkeller, 1 Raum, nur von außen begehbar, Bild 5

Erdgeschoss: Diele/Treppe, Wohnen/Essen, Küche, Schlafen, Bad, Heizung
Bilder 6- 11

Dachgeschoss: Diele/Treppe, Schlafen, Wohnen, Küche, Kind
Bilder 13-16

Spitzboden: Abstellraum, eingeschränkt nutzbar, lichte h ca. 1,78 m, Bild 17

Das Wohnhaus wurde vormals als Zweifamilienwohnhaus genutzt. Eine bauliche Abgeschlossenheit ist aber nicht vorhanden, deswegen wird das Gebäude hier als Einfamilienwohnhaus bezeichnet.

Besonnung

- insgesamt normal, ausreichend, teils eingeschränkt, Wohnhaus freistehend
- Haupt-Firstrichtung: Nordost - Südwest
- noch ausreichende Anzahl von Fenstern, Fensterflächen ausreichend groß
- teils eingeschränkte Besonnung hangseitig (West)
- Fensterfronten nahezu allseitig, Wohnbereich nach Südost

Höhen

Raumhöhen ca.

Geschosshöhen ca.

KG:	ca. 2,05 m	(1 Raum)	2,30 m
EG:	ca. 2,60 m	(Küche)	2,80 m
DG:	ca. 2,38 m	(Wohnen)	2,60 m
2 m- Linie:	1,18 m – 1,23 m	Drempel:	0,95 - 1,0 m
1 m- Linie:	0,00 m – 0,10 m	Spitzboden:	1,78 m

Die Raumhöhen sind insgesamt (EG, DG) mit ausreichend und normal einzuschätzen.

Die OK Fußboden im EG liegt zwischen ca. 0,40 m und 0,80 m über OK Gelände.

Die Räume sind nicht höhengleich, es existieren teils Absätze und überhöhte Schwellen.

Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung des Wohnhauses ist zweckmäßig, klassisch, bauart-, baujahrestypisch und den baulichen Umständen des Gebäudes angepasst. Es besteht ein nahezu rechteckiger Grundriss. Das Treppenhaus liegt dezentral, die Dielen/Treppen sind flächenmäßig angemessen groß angelegt. Abstellraum innerhalb des Hauses ist wenig vorhanden (nur Verschlag unterhalb Treppe). Die Wohnräume sind meist rechteckig geschnitten, teils bestehen gefangene Räume.

Kellergeschoss: Der Zugang erfolgt vom Garten aus über eine einfache Treppenanlage in den Kellerraum.

Erdgeschoss: Der Zugang erfolgt über den Windfang in das dezentrale Treppenhaus, als Aufgang zum DG.
Von dort gelangt man in Küche, Wohn- und Esszimmer (gefangene Räume), in ein Schlafzimmer (Anbau) und in das Bad (Nordwestflügel).

Dachgeschoss: Über die Geschosstreppe gelangt man vom EG in das DG.
Eine großräumige dezentrale Diele führt in das ehem. Wohnzimmer mit angeschlossenem Schlafzimmer. Weiterhin sind ein Kinderzimmer und die ehem. Küche im Nordwestflügel zu erreichen.
Die Dachschrägen verlaufen nicht bis auf den Boden, ein etwa 1 m hoher Drempel ist vorhanden, sie schränken aber die Stellflächen ein.
Die Wände und Decken sind noch im Toleranzbereich ebenflächig, baujahrestypisch.

Zuordnung des Gebäudestandards nach ImmoWertV

Typ: Einfamilienwohnhaus, freistehend, teilunterkellert
Gebäudeart: 1.01/ 1.21 10 % / 90 % teil KG, EG, DG

Standardmerkmal Standardstufe	einfach	e. - m.	mittel	gehoben		Anteil	gewichtet
	1	2	3	4	5		
Außenwände	0,5	0,5				23	0,345
Dach	0,5	0,5				15	0,225
Außentüren u. Fenster	0,2	0,8				11	0,198
Innenwände u. -türen	0,5	0,5				11	0,165
Decken und Treppen	0,5	0,5				11	0,165
Fußböden		1,0				5	0,10
Sanitäreinrichtungen		1,0				9	0,18
Heizung		1,0				9	0,18
sonst. techn. Ausstattung		1,0				6	0,12
					gewichteter Standard		1,678

Ausstattungsstandard: teils einfach - mittel; Standardstufe 1- 2, Gebäudestandard 1,68

Ausstattung, Haustechnik

Standardstufe

<u>Heizung:</u>	Zentralheizung mit Warmwasserbereitung Warmluftofen im EG, Zuluft im DG	Gas Festbrennstoffe	2
<u>Raumausstattung:</u>			
Bodenbeläge:	PVC, Fliesen, Laminat	einfache - mittlere Qualität	2
Wandgestaltung:	Putz, Tapete	einfache - mittlere Qualität	2
Deckengestaltung:	Putz, rissig	einfache - mittlere Qualität	2
Bekleidungen:	wenig, teils Paneele		
<u>Bauelemente:</u>			2
Innentüren:	Spanplatte, Holz	einfache - mittlere Qualität	1-2
Fenster:	Kunststoff, Holz	einfache - mittlere Qualität	2
<u>Sanitär:</u>			2
Bad: EG:	Dusche, WC, WB, Wanne,	einfache - mittlere Qualität	2
DG:	WB	einfache - mittlere Qualität	1
Haustechnik:	einfache - mittlere Qualität		2
Fliesenarbeiten:	keramisches Material, wandhoch	einf.- mittlere Qualität	2
Sanitärgegenstände:	Standardfarben, weiß	einfache - mittlere Qualität	2
Armaturen:	Standard, chrom	einfache - mittlere Qualität	2
Küchenausstattung:	Standard	einfache - mittlere Qualität	2

Die Ausstattung ist insgesamt für Häuser des Baujahres und der Nutzung allgemein normal und gebräuchlich. Insgesamt zeigt sich die Ausstattung sowie die Haustechnik auf überwiegend einfachen nur teils mittleren Standard/Qualität. Haustechnisch befindet sich das Wohnhaus auf einem gegenwärtig einfachen Standard und allgemein auf Stand der Technik um 1990 im EG und im Altbestand, auch DG weit davor, bzw. ca. der letzten jeweiligen (Teil-) Modernisierung.

Modernisierungen

Folgende Maßnahmen wurden im Zeitraum um/nach ca. 1990 – 2000 im Wesentlichen ausgeführt:

- Einbau einer Zentralheizung mit Warmwasserbereitung, ca. 1992
- Einbau von Kunststofffenstern mit Thermoverglasung, ca. 1992
- Erneuerung Sanitäranlagen, Installationen (Bad EG), ca. 1992
- Innenausbau (Innentüren EG)
- Einbau einer Haustür Windfang, ca. 2000

Die vorbeschriebenen Arbeiten wurden überwiegend vor mehr als 20 Jahren hergestellt bzw. modernisiert, sind deswegen nicht als zeitnahe Modernisierungen anzusehen. Die Anlagen unterlagen einer normalen Abnutzung aus allgemeinem Wohngebrauch. Diese wird nach sachverständigem Ermessen eingeschätzt und in die weitere Wertbemessung dementsprechend einfließen.

weiterer Modernisierungsbedarf:

- Verbesserung des Endenergiebedarfes
z.B. Dämmung Fassade, Dach
- weitere umfassende Modernisierungen
(Heizung, Sanitär, Installationen, Innenausbau, Dach)

Das Wohnhaus wird als nicht modernisiert eingeschätzt. Es liegt ein überwiegend einfacher, nur teils mittlerer Wohnstandard vor.

Das Wohnhaus befindet sich bautechnisch auf Stand der 1990 -iger Jahre im EG, im OG weit davor. Haustechnisch (Heizung, Installationen) kann überwiegend ein einfacher bis mittlerer Standard eingeschätzt werden, entsprechend dem Stand der letzten Teilmordenisierung (hier ca. 1992). Das Wohnhaus bietet einen der Nutzung als Einfamilienwohnhaus einfachen Standard, in überwiegend einfacher nur teils mittlerer Ausstattung und Qualität. Insgesamt wird das Gebäude (EFH) nur einfachen Anforderungen an zeitgemäßem Wohnkomfort gerecht, eine umfassende Modernisierung wird nicht als notwendig, wirtschaftlich und zeitgemäß eingeschätzt.

Besondere Bauteile

- Dachterrasse über EG Schuppen in Nordwest
- baulich nicht begehbar, nicht eingesehen
- keine Wertfestsetzung, nicht nutzbar

besondere Betriebseinrichtungen - keine

4.1.1. Keller

Der Keller besteht aus einem Raum, ist nur von außerhalb des Gebäudes betretbar. Bild 5 Nach örtlichem Aufmaß wurde eine Nutzfläche von ca. 14,10 m² ermittelt.

Raum	Fläche ca.	Fußboden	Wand	Decke	Bemerkung
Keller	14,10 m ²	Ziegellage	Naturstein, verputzt	Eisenträger, Beton Ziegel, verputzt	Bild 5

- einfache Brettertür, einfache Betontreppe 5- stufig
- Mauerwerk Naturstein (baujahrestypisch), verputzt, Wandfeuchte
- Eisenträgerdecke, korrodiert, Ausfachung massiv (Beton, Ziegel) verputzt
- lichte Höhe ca. 2,05 m, Installationsleitungen, Hausanschlussleitungen über Putz

4.1.2. Erdgeschoss

Im Erdgeschoss befinden sich Windfang mit Toilette, Wohnzimmer mit Esszimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, der Heizungsraum und Diele/Treppe. Bilder 6 - 11

Nach örtlichem Aufmaß wurde eine Wohnfläche (mit Anbau) von ca. 74,50 m² ermittelt.

Raum	Fläche ca.	Fußboden	Wand	Decke	Bemerkung
Diele/Treppe	8,12 m ²	Laminat	Putz feinrissig	Putz rissig	Bild 15, Ofen
Bad	9,67 m ²	Fliesen rissig	wandhoch gefliest, rissig	Putz, rissig	Dusche, WB, WC Wanne, Bild 10, 11
Schlafen	12,65 m ²	Laminat	Putz feinrissig	Putz rissig Nässeflecken	
Küche	11,62 m ²	Laminat teils fehlend	Putz feinrissig Fliesen, Paneele	Tapete	Riss in Sturz Ofen, Bild 7, 8

Wohnen	16,32 m ²	Dielung genagelt	Tapete Putz, rissig	Putz, rissig	Ofen, Bild 6
Essen	16,12 m ²	Dielung genagelt	Tapete Putz, rissig	Putz, rissig	Bild 12

4.1.3. Dachgeschoss

Im Dachgeschoss befinden sich Diele/Treppe, Kind, Schlafen, Wohnen und die Küche.
Nach örtlichem Aufmaß wurde eine Wohnfläche von ca. 59,41 m² ermittelt. Bilder 13-16

Raum	Fläche ca.	Fußboden	Wand	Decke	Bemerkung
Diele/Treppe	11,62 m ²	Linoleum	Putz, rissig	Putz, rissig	Bild 13, 15
Schlafen Bild 14	11,09 m ²	Linoleum	Tapete	Putz, rissig	Nässefleck Schrägen, im Anbau, Heizkörper
Küche Bild 16	11,91 m ²	PVC- Belag	Putz, rissig Fliesenpiegel	Putz, rissig	WB, Putzschäden Ofen, Fehl-, Hohlstellen
Wohnen	15,87 m ²	Linoleum	Tapete	Putz, rissig	Ofen, Bild 12
Kind	8,92 m ²	Linoleum	Tapete, lose	Putz, rissig	Bild 13

4.1.4. Spitzboden

- von der Diele DG aus über eine 13- stufige steile einfache Holztreppe begehbar
- Boden begehbar, einfache Bretterlage, oberste Geschossdecke nicht gedämmt
- Dachschrägen verschalt, nicht gedämmt
- Giebel Fachwerk, Lehmziegel, einfache undichte Holzfenster, Dachluke Blech
- l ca. 8,78 m , b ca. 4,03 m, Schrägen bis zum Boden, A ca. 35 m², lichte Höhe ca. 1,78 m

4.1.5. Zusammenstellung der Wohnflächen

<u>KG</u>	<u>EG</u>	<u>DG</u>	
Lager	14,10 m ²	Wohnen	15,87 m ²
	Diele/Treppe	Schlafen	11,09 m ²
	Bad	Küche	11,91 m ²
	Schlafen	Diele	11,62 m ²
	Küche	Kind	8,92 m ²
	Wohnen		
	Essen		

gesamt: 14,10 m²

74,50 m²

59,41 m²

→ Gesamtwohnfläche: 133,91 m²

4.1.6. Nebenräume

Raum	Fläche ca.	Fußboden	Wand	Decke	Bemerkung
Heizung	3,49 m ²	teils Fliesen	Putz, rissig	Putz, rissig	Bild 9

- Heizungsraum: im EG neben Bad, keine Brandschutztür, einfaches Holzfenster

4.1.7. Allgemeines

Die Ausstattung ist für Wohnhäuser des Baujahres und der Nutzung allgemein gebräuchlich. Aber veraltet und überwiegend abgewohnt, eine laufende Instandhaltung und eine notwendige Modernisierung im Zuge der Instandhaltung wurden über die Jahre der Nutzung erbracht.

Insgesamt zeigt sich die vorhandene Austattung sowie die Haustechnik auf überwiegend einfacherem (DG) nur teils mittlerem (EG) Standard/Qualität, in erbrachter laufender Pflege, zuletzt aber vernachlässigt infolge des Leerstandes. Die Räume sind im Hinblick heutiger, moderner Wohnansprüche, bauahrestypisch bedingt, etwas kleinflächig und unmodern geschnitten (Durchgangszimmer).

Vor Weiternutzung ist eine umfassende Modernisierung wirtschaftlich notwendig.

4.2. Nebengebäude

Anbau an Wohnhaus

Lage: nordwestlich am Wohnhaus, Bilder 2 und 3

Nutzung: EG: Schlafzimmer

Baujahr: ca. 1970

Abmessungen: ca. Länge ca. Breite ca. Höhe i.M.
(außen) 4,25 m 3,50 m 2,75 m i.M.

Kurzbeschreibung: - eingeschossig, nicht unterkellert, Anbau an Wohnhaus
- EG: massiv, Ziegel, Mischmauerwerk, Außenwand d ca. 24 cm
- Fassade: Putz, rauh, teils rissig, innen verputzt teils rissig, Feuchteschäden
- Decke: Holzbalken, tragfähig
- Pultdach, Eindeckung Bitumenschindeln, augenscheinlich regenwasserdicht
- Dachentwässerung Blech
- Nutzfläche innen: 3,87 m x 3,27 m = 12,65 m²
- Bruttogrundfläche: 4,25 m x 3,50 m = 14,875 m²
- Ausbauzustand wie Wohnhaus, Wertermittlung wie WH abzgl. 10 %

baulicher Zustand: - unbefriedigend

Wertermittlung: - über BGF Abschlag - 10 %

4.3. Nebenanlagen

4.3.1. Schuppen

Lage: südwestlich am Wohnhaus, Bild 4

Nutzung: Lagerfläche

Baujahr: ca. 1970

Abmessungen:	<u>ca. Länge</u>	<u>ca. Breite</u>	<u>ca. Höhe i.M.</u>	
	<u>3,50 m + 3,0 m</u> 2	5,50 m	2,75 m	leichte Holzkonstruktion
	5,0 m	2,0 m	2,75 m	Mauerwerk

Kurzbeschreibung: - wegen Verschluss nicht eingesehen
- soweit ersichtlich: Holzkonstruktion, Ständerwerk, Brettverschlag
- nordwestseitig massiv gemauert, darüber Massivdach, Bild 2

baulicher Zustand: - unbefriedigend

geschätzter Zeitwert: 500,- €

4.3.2. Windfang

Lage: südwestlich am Wohnhaus, Bild 4

Nutzung: Windfang, WC

Abmessungen:	<u>ca. Länge</u>	<u>ca. Breite</u>	<u>ca. Höhe i.M.</u>
	2,60 m	1,30 m	2,75 m

Kurzbeschreibung: - Fachwerkkonstruktion d ca. 11,5 cm
- innen verputzt, außen Schieferbesatz
- Haustür, ca. 2000, Kunststoff, teilverglast, mit Rollladen
- 2 Kunststofffenster
- Dacheindeckung, Bitumenpappe, verschlossen
- Außentreppe Beton, Mauerwerk, teils Fliesen, Frostsäden
- Wertermittlung über BGF Wohnhaus

baulicher Zustand: - unbefriedigend

4.4. Gesamtnutzungsdauer/ Restnutzungsdauer GND/ RND

Die Restnutzungsdauer (RND) ergibt sich in der Regel nicht formal als Differenz von wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer (GND) und tatsächlichem Alter, sie ist vornehmlich sachverständlich einzuschätzen.

Besondere Umstände (unterlassene Instandhaltungen, Leerstand, Modernisierungen usw.) führen zu einer Verkürzung oder Verlängerung des RND.

Als RND ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Neben dem Gebäudezustand ist auch die Art des Gebäudes, insbesondere des Innenausbaus und die Nutzungsart von hoher Bedeutung.

Nach der ImmoWertV21 wird Gebäuden der beschriebenen Bauart, Wohnhaus eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (als Modellgröße) von 80 Jahren zugeordnet.

ohne Standardstufe:	Wohnhaus: 80 Jahre
	Anbau: 70 Jahre

Entsprechend der hier vorliegenden eingeschätzten (gewichtete) Standardstufe 1-2 (1,68) für das Wohnhaus wird nach der ImmoWertV und sachverständigem Ermessen folgende wirtschaftliche GND festgesetzt:

Wohnhaus: 80 Jahre

Durch die erbrachte laufende Instandhaltung, -setzung, bzw. unterlassene Instandhaltung wurde eine Verlängerung bzw. Verkürzung dieser Gesamtnutzungsdauer erreicht.

Um die durch Modernisierungen und Instandsetzungen, bzw. -haltungen modifizierte Restnutzungsdauer treffend bewerten zu können bedient man sich verschiedener unterstützender Methoden, letztlich handelt es sich aber immer um eine fachliche Schätzung.

Unter Zugrundelegung des geschätzten Baujahres des Gebäudes ergibt sich:

	<u>Wohnhaus</u>	<u>Anbau</u>
Baujahr: geschätzt, ca. (vor)	1900	1970
rechnerisches Bauwerksalter: ca. über	125 Jahre	55 Jahre
rechnerische Restnutzungsdauer: ca.	0 Jahre	15 Jahre

1. alters- und bauteilsbezogene Einschätzung: (aus Erfahrungswerten abgeleitet)

Nach sachverständigem Ermessen, aus langjährigen Erfahrungen abgeleitet, könnte der Sachfindung unterstützend, von folgenden Werten ausgegangen werden. (nicht modellkonform zur ImmoWertV)

	<u>Wohnhaus</u>	<u>Anbau</u>
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer: ca.	80 Jahre	70 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer: ca.	15 Jahre	15 Jahre

2. erweiterte Punktrastermethode nach Anlage Immo-WertV: (Beispiel Wohnhaus)

Nach der erweiterten Punktrastermethode entsprechend der ImmoWertV soll der Sachverhalt folgendermaßen bewertet werden:

Nach Einschätzung der Modernisierungselemente und Einordnung in untenstehendes Punktesystem gilt das EFH als nicht modernisiert.

Abschläge sind für das Alter der Bauelemente, -teile vorgenommen worden.

<u>Modernisierungselemente, typische Fälle</u>	<u>Punkte max.</u>	<u>Punkte tatsächlich</u>
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung für Dach und oberste Geschossdecke	4	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,8
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, TW, AW)	2	0,2
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	2	1,0
Sanierung der Fassade, insbes. Wärmedämmung	4	0,0
Modernisierung von Bädern, WC	2	0,5
Modernisierung des Innenausbaues (Fußböden, Treppen)	2	0,2
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0
Gesamtpunktzahl	20	2,7

GND 80 Jahre	Modernisierungsstandard gemäß Punktezahl				
	0-1	2-5	6-10	11-15	16-20
rel. Gebäudealter					
> 100 %	15	27	40	55	70
99 %	15	27	40	55	70
98 %	15	27	40	55	70
97 %	16	27	40	55	70

Aus den vorhandenen Tabellenwerten, bei einem rel. Gebäudealter von ca. > 100 %, kann für das WH eine modifizierte relative Restnutzungsdauer von ca. 20 % abgeleitet werden. Weiterhin ist zu beachten, dass die Teilmodernisierung der baulichen Anlagen nicht zeitnah vorgenommen wurden und seitdem einem Verschleiß unterlagen und daher nicht mehr als neuwertig, „modern“ und zeitnah hergestellt anzusehen sind.

$$\text{rel. Gebäudealter} = \text{Gebäudealter} / \text{GND} = 125 / 80 = \underline{\text{ca. } 156\%}$$

$$\text{rel. RND} = \frac{\text{RND}}{\text{GND}}$$

$$\text{RND} = \text{rel. RND} \times \text{GND} = 20 \% \text{ von } 80 \text{ Jahren} = \underline{16,0 \text{ Jahre}}$$

3. Verfahren nach ImmoWertV § 12 Absatz 5, Satz 1, Anlage 2

$$a \times \frac{100}{\text{GND}} \times \text{Alter}^2 - b \times \text{Alter} + c \times \frac{\text{GND}}{100}$$

Dieses Modell geht davon aus, dass die RND auf max. 70 % der GND gestreckt wird. Es liefert für den vorliegenden Fall ebenfalls einen plausiblen Wert zur Stützung der Ergebnisfindung.

GND 80 Jahre	Modernisierungsstandard gemäß Punktezahl					
	<u>< 1</u>	<u>2,5</u>	<u>4</u>	<u>8</u>	<u>13</u>	<u>> 18</u>
Gebäudealter						
> 80	12	15	21	32	44	56
75	13	22	33	44	56	
70	15	23	34	45	57	

4. eingeschätzte wirtschaftliche wertermittlungsrelevante Restnutzungsdauer:

Basierend auf der oben kurz dargelegten Methode der Einschätzung modifizierter Restnutzungsdauern nach Modernisierung sowie unter Einbeziehung eigener Erfahrungswerte und den tatsächlichen örtlichen Verhältnissen wird eine **wirtschaftliche Restnutzungsdauer** für das Wohnhaus von **15 Jahren** sachverständlich als angemessen eingeschätzt.

Für die weitere Berechnung wird von einer wertrelevant wirtschaftlichen Restnutzungsdauer

- für das Wohnhaus von: 15 Jahren ausgegangen.

- fiktives Baujahr: $2025 - \text{GND} + \text{RND} = 2025 - 80 \text{ Jahre} + 15 \text{ Jahre} = \underline{\underline{1960}}$

$$- \text{rel. RND} = \frac{\text{RND}}{\text{GND}} = \frac{15 \text{ Jahre}}{80 \text{ Jahre}} = \underline{\underline{18,75 \%}}$$

4.5. Bautenzustand

4.5.1. Baumängel, Bauschäden

Eine detaillierte Beschreibung ist der vorangestellten Baubeschreibung zu entnehmen, zusammenfassend ist hier hauptsächlich zu bemerken:

- bauarttypisch ungenügende Wärmedämmung, vorh. Standard unbefriedigend (Klasse D)
- allg. Mängel begründet in Bauart und Baujahr (keine konstruktiven Feuchtigkeitssperren, kein zeitgemäßer Schallschutz, Brandschutz)
- partielle Feuchte in den Außenwänden; Frost- und Setzungsschäden an Außentreppen WF
- frühere Feuchteschäden in den Dachschrägen, getrocknete Nässeflecken
- verbreitet Spannungsrisse in den Wand- und Deckenputzen
- mittiger Riss in Sturz über Fenster Küche EG
- keine Brandschutztür Heizungsraum
- teils sehr niedrige Türen (z.B. ehem. Küche DG 1,71 m !)
- teils verschlissene Holzfenster (Bad EG, Küche DG, Spitzboden)
- Putzschäden ehem. Küche DG, Fehl- und Hohlstellen
- veraltete Elektrik, veraltete Dacheindeckung, abgewohnter Innenausbau (Böden, Malerarbeiten, Innentüren DG)
- veraltete Installationen, Sanitäreinrichtungen (Risse in Fliesen, WB im EG)

Die augenscheinlich erkennbaren Baumängel, (-schäden) sind insgesamt bezogen auf Bauart, Nutzung, und Alter der baulichen Anlagen von erhöhtem Ausmaß, liegen meist begründet in der Verwendung von baujahrestypischen Materialien, entsprechender Bauart und der Alterung und Abnutzung aus normalem Wohngebrauch.

Die Mängel sind mit angemessenem Aufwand und bautechnisch unproblematisch behebbar.

Annahme: keine stark wertbeeinflussenden Schäden im Innern des Gebäudes
(z.B. Tragfähigkeitsschäden, Nässe, Schimmel, Wurm-, Pilz-, Ungezieferbefall, u.dgl.)

Der sichtbare äußere Zustand, Art, Maß und Beschaffenheit der Gebäude werden dem Zustand im nicht eingesehenen, verdeckten Bereichen entsprechend gleichwertig angenommen.

4.5.2. Instandhaltung

Eine allgemeine und laufende Instandhaltung des Gebäudes wurde über die Jahre erbracht, zuletzt aber vernachlässigt.

4.5.3. Instandsetzung

- | | |
|----------------------------------|--------------------------------|
| dringende Instandsetzungen: | - keine notwendig |
| mittelfristige Instandsetzungen: | - Modernisierung, Wärmedämmung |
| vor Neubezug notwendig: | - Modernisierung |

4.5.4. Restarbeiten

- | |
|-------------------|
| - keine notwendig |
|-------------------|

4.5.5. Reparaturarbeiten

- keine

4.5.6. Leerstand

- derzeit unbewohnt, ca. 2,5 Jahre Leerstand

4.5.7. baulicher Zustand

Wohnhaus:	unbefriedigend
Anbau:	unbefriedigend
Außenanlagen:	unbefriedigend

Verdacht auf Altlasten:	kein
Verdacht auf Hausschwamm und Schädlingsbefall:	kein

4.6. Reparatur- und Instandhaltungsrückstau

Bemerkungen:

Der ausgewiesene Reparaturrückstau ermittelt sich als Ergebnis einer überschlägigen Schätzung der Ortsbesichtigung. (Punkt 4, Baubeschreibung)
Dabei wird eine erfahrungsgestützte prozentuale Zustandseinschätzung der einzelnen wertbestimmenden Bauteile vom Gebäudezeitwert vorgenommen, soweit dies von außen möglich ist. Dabei muss angenommen werden, dass der äußere bauliche Zustand, dem in nicht ersichtlichen Bereichen in etwa gleichzusetzen ist, dass heißt keine größeren baulichen Mängel vorhanden sind. Zerstörende Untersuchungen insbesondere hinsichtlich pflanzlichen und tierischen Befalls oder gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
Die im Rahmen dieser Bestandsaufnahme durchgeführte Besichtigung des Bewertungsobjektes muss sich dabei auf eine mit üblicher Sorgfalt getätigten, einfachen Inaugenscheinnahme beschränken. Zur genaueren Ermittlung von Mängeln und Schäden an der Immobilie und die Kosten für deren Beseitigung wären die Feststellungen eines Sachverständigen für Hochbauten erforderlich.
Die Höhe des Reparaturrückstaus ist nicht identisch mit den Mängelbeseitigungskosten, der Reparaturrückstau wird nur insoweit angesetzt, als das er zur Wiederherstellung des baulters-gemäßen Normalzustandes unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer erforderlich ist.

Die angegebenen Durchschnitts- bzw. Mittelwerte ersetzen nicht die Einholung von Preisangeboten entsprechender Fachfirmen und sind keinesfalls mit einer Schadensbewertung gleichzusetzen (keine Modernisierung). Um eine gleiche Berechnungsbasis (Abzug „Neu für Alt“) zu bilden gilt als Bemessungsgrundlage der alterswertgeminderte Herstellungswert, damit werden die Reparaturen entsprechend gealtert und dem tatsächlich vorhandenen (gealtertem) Gebäudezustand gleichgestellt. Der Reparatur- und Instandhaltungsrückstau ist in Bezug auf Alter, Konstruktion und Nutzung des Hauptgebäudes insgesamt mit erhöht ($\geq 30\%$) einzuschätzen, bzw. wird angenommen.

Die Abnutzung aus dem tatsächlichen Gebrauch der baulichen Anlagen ist insgesamt erhöht.

Wohnhaus: 30,0 % Wertminderung vom Zeitwert ergibt:

(Anlage 12)

30,0 % von 64.500,00 € = 19.350,00 € gerundet: 19.400,- €

überproportionaler Reparaturrückstau: pauschal: 3.600,- €

Für notwendige Reparaturen, Restarbeiten und Instandsetzungen werden für die baulichen Anlagen folgende Aufwendungen eingeschätzt:

insgesamt

23.000,- €

4.7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) (nach ImmoWertV21, § 8)

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten solche besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wie z.B.:

- eine wirtschaftliche Überalterung
- ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand
- außergewöhnliche Baumängel und Bauschäden
- Werteinflüsse von aktuellen Erschließungs- und Ausbaubeiträgen
- Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete
- Freilegungskosten, Bodenverunreinigungen
- wertbeeinträchtigende Rechte und Belastungen nicht festgestellt werden.

Gemäß der ImmoWertV21 werden nach der Marktanpassung berücksichtigt:

- a) Reparatur- und Instandhaltungsrückstau aus Baumängeln und -schäden
Abzug vom vorläufigen Sach-/Ertragswert nach Marktanpassung: - 23.000,- €
- b) Wertminderung wegen Leerstand
Abzug vom vorläufigen Sach-/Ertragswert nach Marktanpassung: - 3,0 %

4.8. Zubehör

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte kein werthaltiges Zubehör festgestellt werden.

5. Gesamteinschätzung des Objektes

Auf dem Flurstück 41 befinden sich ein Wohnhaus (freistehend, eingeschossig, teilunterkellert) mit eingeschossigem Anbau sowie ein Schuppen.

Das Wohngebäude wurde ca. um 1900 errichtet, im Laufe der Zeit durch einen Anbau erweitert, eine laufende Instandhaltung wurde erbracht, zuletzt aber vernachlässigt.

Nach örtlichem Aufmaß wurde für das Wohnhaus eine anrechenbare Wohnfläche im EG und DG zum WEST von ca. 134 m² ermittelt.

Die Grundrissgestaltung des Wohnhauses ist zweckmäßig, bauarttypisch und den baulichen Umständen des Gebäudes und des Baujahres angepasst. Die Raumausstattung (Bodenbeläge, Wand- und Deckengestaltung) ist von meist einfacher nur teils mittlerer Qualität. Haustechnik (Heizung, Elektrik, Installationen) und Bauelemente (Fenster, Türen, Bekleidungen) sind ebenfalls von meist einfacher bis teils mittlere Qualität, Stand etwa 1990 Jahre, im EG und DG umfassend modernisierungsbedürftig.

Der Ausstattungsstandard nach der ehemaligen SW- RL wird in die Kategorie 1,68 (einfach- mittel) eingeschätzt.

Die Besonnung ist insgesamt mit ausreichend einzuschätzen. Die Raumhöhen liegen in normalen Bereichen im EG um ca. 2,60 m, im DG um ca. 2,40 m, die lichten Durchgangshöhen der Türen sind im EG standardgerecht, im DG liegen diese teils deutlich unter 1,90 m.

Der bauliche Zustand des Wohnhauses wird unter Berücksichtigung des Alters, der Konstruktionsart, sowie der normalen Wohnnutzung und des speziellen Bauzustandes insgesamt mit unbefriedigend, eingeschätzt.

Der Reparatur- und Instandhaltungsrückstau ist bezogen auf Alter, Größe und Nutzung des Gebäudes insgesamt mit erhöht zu bewerten, die Mängel, können danach mit angemessenem Aufwand, und technisch technologisch unproblematisch behoben werden.

Das Wohnhaus ist umfassend modernisierungsbedürftig, der gegenwärtige Standard entspricht nicht den heutigen Anforderungen an modernem Wohnkomfort. Die Installationen (Heizung, Sanitär, Elektrik) sind veraltet, Böden und Wände abgewohnt und renovierbedürftig. Bauelemente wie teils Holzfenster und Innentüren (DG) sind veraltet und verschlossen. Die Wärmedämmung ist in allen Belangen und Bereichen unzureichend. Die Dacheindeckung ist erneuerungsbedürftig, die Putzfassade verwittert.

Das Grundstück wird gegenwärtig nicht bewohnt und bewirtschaftet, Mietverträge existieren keine. Das Flurstück ist mit 429 m² für die Bebauung und Nutzung als EFH eher etwas kleinflächig, zudem besteht eine Grunddienstbarkeit des Zweckverbandes. Die Außenanlagen befinden sich in einem insgesamt unbefriedigendem baulichen und vernachlässigtem Pflegezustand.

Das Grundstück liegt am Rand einer ländlichen Gemeinde, zu erreichen über eine schmale kommunale Wohnstraße ohne regelmäßigen Verkehr, in insgesamt einfacher bis mittlerer Wohn- und Verkehrslage.

Anmerkungen: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Es wurden keine zerstörenden Untersuchungen vorgenommen, die Haustechnik wurde nicht überprüft.
Es wird nur die tatsächlich vorgefundene Bausubstanz am WEST betrachtet.

6. Wertermittlungsverfahren (nach Sach-, Vergleichs- und Ertragswert)

6.1. Nutzung, Verwertung

Das Grundstück und die Bebauung sind derzeit ungenutzt, werden aktuell nicht bewohnt und durchgängig bewirtschaftet. Der Wohn- bzw. Nutzungswert entspricht insgesamt nicht umfänglich den heutigen Anforderungen, genügt nur einfachen Ansprüchen am modernen Wohnen.

Prinzipiell liegt hier kein Renditeobjekt vor, der Eigennutzungscharakter dominiert. Wirtschaftlich wäre nur die Nutzung als Einfamilienwohnhaus, eine Ausbauoption ist nicht vorhanden.

Im derzeitigen Zustand ist das Wohngebäude unter den gegebenen Bedingungen als Einfamilienhaus noch nutzbar, aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten aber bei Neunutzung umfassend zu modernisieren. Der Immobilienmarkt zeigt sich zurzeit im Umfeld sehr differenziert, es besteht zwar Interesse an ähnlichen gelegenen Grundstücken, jedoch ist das Preisniveau tendenziell leicht fallend. Durch das gerade im Stagnieren befindliche Zinsniveau zeigt sich gegenwärtig der Markt noch als kauffreudig, was zum Teil aber auch nicht nachvollziehbare, teils überhöhte Kaufpreise hervorbringt.

Eine eingeschränkte Nachfrage bedingen die speziellen Merkmale des Objektes (z.B. Ausbaustand, relativ festgelegter Grundriss, eingeschränkt gestalterisches Potential der Bebauung, starke Mängel in der Wärmebilanz,
positiv: ruhige Wohnlage, Grundstück mit Garten

6.2. Auswahl der Wertermittlungsverfahren

Die Ermittlung des Verkehrswertes soll entsprechend der ImmoWertV auf der Grundlage des Sach-, Ertrags-, und Vergleichswertverfahrens oder mehrerer dieser Verfahren erfolgen.

6.3. Bodenwert (nach ImmoWertV21, §§ 13 – 16)

Der Bodenwert ergibt sich in der Regel durch ein Vergleichswertverfahren. Dabei werden anstelle der noch nicht vorliegenden Vergleichspreise die Bodenrichtwerte des zuständigen Gutachterausschusses als Grundlage der Anpassung an das zu bewertende Grundstück verwendet.

6.4. Vergleichswertverfahren

(nach ImmoWertV21, §§ 24 – 26)

Das Vergleichswertverfahren ImmoWertV §§ 15, 16 lässt sich aufgrund des Fehlens von geeigneten Vergleichswerten nur schwierig anwenden und würde zu einem verfälschten Ergebnis führen, so dass dieses nur in vereinfachter Form und zur Orientierung angewendet wird.

Beim Vergleichswertverfahren werden geeignete Vergleichspreise zunächst auf €/m² Wohn-/Nutzfläche umgerechnet und anschließend mit bestimmten Zu- und Abschlägen an das Wertermittlungsobjekt angepasst. Zur Gewährleistung einer laufenden Marktübersicht werden dazu vom Gutachter verschiedene Quellen genutzt (Grundstücksmarktbericht GA, IVD, RDM, Sprengnetter, Netportale, eigene Erhebungen u.a.). Die Auswertungen im Einzelnen sind oftmals sehr weit gespannt, entsprechen nur teilweise den örtlichen Bedingungen des Bewertungsobjektes, können daher lediglich als Groborientierung dienen.

Wegen der individuellen Bebauung, Zustand, Lage, Größe und Nutzung des Grundstückes sind nur wenige vergleichbare Verkaufspreise in diesem Marktsegment vorhanden, auf ein ausführliches Vergleichswertverfahren wird wegen geringer und wenig aussagekräftiger Datengrundlagen verzichtet. In Auswertung aller annähernd geeigneten Datensammlungen ergibt sich für das Bewertungsobjekt von einer Kaufpreisspanne von: (pro m² Wfl.)

350,- €/m² bis 450,- €/m²

6.5. Sachwertverfahren

(nach ImmoWertV21, §§ 35 – 39)

Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage des Sachwertverfahrens nach maßgebenden Bruttogrundflächen. Das Grundstück ist vornehmlich nach dem **Sachwert** zu beurteilen, da potentiellen Bewerbern keine vorrangige Ertragserzielungsabsicht unterstellt werden kann.

Das Sachwertverfahren wird dabei in der allgemeinen Wertermittlungspraxis als führend, das Ertragswertverfahren als stützend herangezogen.

Bei einer derartigen Konstellation, Wohnhaus in ländlicher Lage mit Nebengelass und Gartengelände steht dem Charakter des Gebäudes bzw. des Grundstückes entsprechend, der Substanzwert zur überwiegenden Eigennutzung im Vordergrund.

Dementsprechend wird hier eine Gewichtung von 1,00 zum Verkehrswert eingeschätzt.

6.6. Ertragswertverfahren

(nach ImmoWertV21, §§ 27 – 34)

Der Ertragswert ist die wirtschaftliche Wertkomponente im Rahmen der Verkehrswertermittlung. Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach „den Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. Das Ertragswertverfahren (gem. §§ 17 – 20 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (Mieten, Restnutzungsdauern, Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken. Das Ertragswertverfahren stützt sich auf die Basis langfristig und nachhaltig erzielbarer Mieteinnahmen. Der Ertragswert wird in diesem Gutachten zur Grunddatenfeststellung bzw. zu Vergleichszwecken errechnet.

Eine Ganz-, oder Teilvermietung erscheint wirtschaftlich nicht sinnvoll und nicht marktgerecht. Das Umfeld ist tendenziell noch strukturschwach, die Gesamtanlage derzeit nicht zur Vermietung geeignet. Dementsprechend wird eine Gewichtung von 0,0 zum Verkehrswert eingeschätzt.

7. Bestimmung des Bodenwertes

(nach ImmoWertV21, §§ 13 – 16)

Nach der ImmoWertV21 ist der Bodenwert i. d. R. durch Preisvergleich im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Es können jedoch auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden, wenn diese nach ihren gebietstypischen maßgeblichen Wertfaktoren hinreichend bestimmt sind.

Der Bodenwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken (Bodenrichtwertzonen), für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Abweichungen eines einzelnen Grundstückes vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Faktoren wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung nach Baunutzungsverordnung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt u.a. bewirken im Allgemeinen entsprechende Abweichungen des Verkehrswertes vom Richtwertgrundstück und sind zu berücksichtigen.

Nach persönlicher Auskunft beim Gutachterausschuss Saalfeld und im Internet liegt das Bewertungsgrundstück innerhalb einer Richtwertzone die folgendermaßen charakterisiert sind: (Stand 2024-01-01), Zone 303031, Gebäude- und Freifläche (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und nach ThürKAG)

Gebäude- und Freifläche

28,- €	
B - MD - 30	

Richtwertgrundstück

B - Bauland
MB - gemischte Baufläche
30 - mittlere Tiefe

Bewertungsgrundstück

zutreffend
zutreffend
zutreffend

Für Bauland innerhalb gemischter Baufläche liegend, eingeschossig bebaut und einer mittleren Grundstückstiefe von 30 m, wurde vom Gutachterausschuss ein Bodenwert von **28,- €/m²** ausgewiesen. Das Bewertungsgrundstück entspricht diesen beschriebenen Merkmalen, die mittlere Tiefe und Grundstücksgröße sind der Richtwertzone angemessen. Gegenüber dem Mittel aller Grundstücke der Richtwertzone ist das Bewertungsgrundstück durchschnittlich erschlossen.

Nach Angaben des Bauamtes des LRA Slf- Ru ist für das Grundstück keine Baulast eingetragen.

Im Grundbuch, Zweite Abteilung ist ein Abwasserleitungs- und Anlagenrecht eingetragen. Für das Bewertungsgrundstück besteht dadurch eine bewertungsrelevante Nutzungseinschränkung. Die Grunddienstbarkeit beeinflusst den im Zuge der Zwangsversteigerung festzusetzenden Verkehrswert des Bewertungsobjektes zum Stichtag. (Minderung Bodenrichtwert um 10 %)

Nach Auskunft von in der Region tätigen Maklern, sowie nach eigener Einschätzung der aktuellen Marktlage, wird der Richtwert für die spezielle örtliche Lage als zutreffend angesehen. (Aktualisierung zum Stichtag: + 2 %)

Die weitere Bewertung erfolgt unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwert- und Bewertungsgrundstück sowie der gegenüber dem Richtwertgrundstück abweichenden Grundstücksqualität, die folgendermaßen eingeschätzt wird: (G + F)

- Erschließungszustand	0 %	- Bebauungsgrad	0 %	- Zuschnitt, Größe	0 %
- Grunddienstbarkeit	- 10 %	- spezielle Lage	0 %	- Baulast	0 %

0 % = Mittel aller Grundstücke der Richtwertzone

In Auswertung aller über das Flurstück getroffenen Einschätzungen wird für die spezielle Lage der Gebäude- und Freifläche ein Zuschlag zur Aktualisierung von 2 % und ein Abschlag von 10 % für die Grunddienstbarkeit auf den Richtwert vorgenommen.

<u>Bodenpreis:</u>	28,00 €/m ²	x	8 %	=	2,24 €/m ² (Abschlag)
	28,00 €/m ²	-	2,24 €/m ²	=	25,76 €/m ²
<u>Bodenwert:</u>	429 m ²	x	25,76 €/m ²	=	<u>11.051,04 €</u>

Der Bodenwert des Flurstückes 41, der Flur --, der Gemarkung Schmiedefeld zu 429 m², gelegen im Kirchweg 27 in 07318 Saalfeld, OT Schmiedefeld

beträgt zum Bewertungsstichtag insgesamt: 11.051,04 €

und gerundet:

11.100,- €

8. Berechnung des Ertragswertes

(nach ImmoWertV21, §§ 27 – 34)

8.1. Vorbemerkungen

Der Ertragswert ist die wirtschaftliche Wertkomponente im Rahmen der Verkehrswertermittlung. Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach „den Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. Das Ertragswertverfahren (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (Mieten, Restnutzungsdauern, Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken. Zur Anwendung kommt das Allgemeine Ertragswertverfahren, gemäß § 28 ImmoWertV21.

bewertungsrelevant, d.h. ertragsfähig sind:

Wohnfläche im Wohnhaus
Pkw- Stellplatz

8.2. Ermittlung der jährlichen Nettokaltmiete

Die Ermittlung einer fiktiven, nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete wird auf mehrere Quellen gestützt. Das Mietniveau für vergleichbare EFH (ca. 150 m²) liegt in Saalfeld/ Rudolstadt und Umgebung nach eigenen Erhebungen etwa zwischen 5,50 €/m² und 6,50 €/m², mit bei Neuvermietung zuletzt gleichbleibender Tendenz, stark abhängig von Lage, Zustand, Größe und Ausstattung. Tatsächlich werden aktuell keine Mieteinnahmen erzielt. Nachfragen bei regionalen Wohnungsunternehmen und Maklern die u.a. auch standortnahe vergleichbare Wohnungen vermieten ergaben eine Spanne von:

bei Bezugsfertigkeit:

5,50 €/m² bis 7,50 €/m²

Recherchen in verschiedenen Internetportalen zeigen ähnliche Ergebnisse.

Die Werte werden durch die Städte maßgeblich beeinflusst. In den angrenzenden ländlichen Gebieten liegen die Mieten weit darunter. Belastbare Zahlen sind aber nicht existent, da die Datengrundlage wegen der wenigen Verkäufe sehr gering ist. Ein Mietspiegel für den Landkreis Slf- Ru existiert nicht. Hilfreiche können danach auch Nachbarketze (hier SOK) herangezogen werden. Dieser weist bei einer Wohnungsgröße > 70 m², bei Bezugsfertigkeit vor 1949, mittlerer Wohnlage und Wohnungsqualität einem Maximalwert allerdings für Wohnraum im MFH von ca. 5,24 €/m² (hier + 0,40 €/m²) = 5,65 €/m² aus.

Aus der bereits beschriebenen Wohnlage und Wohnungsqualität sowie aus Erfahrungswerten wird folgende nachhaltig erzielbare fiktive Miete zur weiteren Berechnung eingeschätzt:

EG	4,50 €/m ²
DG	4,00 €/m ²

Bereich	Fläche in m ²	Miete in €/m ²	Miete in € /Monat	Miete in € p.a.
EG	74,50	4,50	335,25	4.023,00
DG	59,41	4,00	237,64	2.851,68
Pkw-	1 Stück	15,00	15,00	180,00
Summen	133,91		587,89	7.054,68

Der Gesamtjahresrohertrag beträgt somit insgesamt und gerundet:

7.054,68 €.

8.3. Bewirtschaftungskosten (nach § 32 ImmoWertV 2021)

Bewirtschaftungskosten sind nach § 32 ImmoWertV die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig entstehenden Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Diese werden vom Jahresrohertrag abgezogen, so dass man im Ergebnis den Reinertrag erhält. Vom Eigentümer konnten darüber keine nachhaltig gesicherten Angaben gemacht werden, sodass hier auf einschlägige Literatur und Erfahrungswerte zurückgegriffen werden muss.

Anerkannte Literaturquellen liegen diesbezüglich in einem Bereich von 21 % bis 36 % der Nettokaltmiete. Unter Berücksichtigung dieser Werte und unter Einbeziehung von Erfahrungswerten werden im vorliegenden Fall 27 % der Nettokaltmiete zur weiteren Berechnung als hinreichend eingeschätzt.

Dazu gehören:

Verwaltungskosten:	4 % - 8 %	6 %	ca. 3,16 €/m ²
Betriebskosten:	1 % - 6 %	1 %	ca. 0,53 €/m ²
Instandhaltungskosten:	8 % - 18 %	16 %	ca. 8,42 €/m ²
Mietausfallwagnis:	2 % - 5 %	4 %	ca. 2,10 €/m ²

Somit errechnet sich: 27 % von 7.054,68 € = 1.904,76 €

8.4. Liegenschaftszins (nach § 33 ImmoWertV 2021)

Der Liegenschaftszins ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Der Liegenschaftszinssatz ist also auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34 der ImmoWertV21) zu ermitteln. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Vom zuständigen Gutachterausschuss wurde kein passender Liegenschaftszins ausgewiesen.
(Grundstücksmarktbericht 2024).

Nach Auswertung und Herleitung aus anerkannter Literatur (Sprengnetter S.3.04/3/29
(bundesdurchschnittliche Liegenschaftszinssätze) lege ich den Liegenschaftszins nach ortsspezifischer Anpassung wie folgt fest:

Für vergleichbare Gebäude (EFH), (RND, GND, Gesamtgröße) liegen die Referenzwerte bundesdurchschnittlich bei 1,0 %. (unangepasst), rel. RND: ca. 20 %

$$\begin{aligned} \text{gewählt Basiswert: } & 1,00 \% \quad \text{Anpassung Region, Lage: } \quad x 0,94 \quad = \quad 6,0 \% \\ \text{ergibt: } & 1,00 \times 1,06 = \underline{1,06 \%} \quad \text{Anpassung Größe, Wfl: } \quad \text{Tab: 3-3: } 0,79-0,81 = \underline{2,0 \%} \\ \text{ergibt: } & 1,06 \times 1,02 = \underline{1,08 \%} \end{aligned}$$

Danach lege ich den Liegenschaftszins nach ortsspezifischer Anpassung wie folgt fest.

1,10 %

8.5. Barwertfaktor (nach § 34 ImmoWertV 2021)

Der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes verminderte Reinertrag ist mit dem sich aus der ImmoWertV21 ergebenden Barwertfaktor zu kapitalisieren. Damit wird die Abschreibung auf die baulichen Anlagen berücksichtigt. Grundlagen der Ermittlung sind Liegenschaftszins und Restnutzungsdauer.

Liegenschaftszins: $q = 1,10 \%$ (Faktor 1,011) RND: $n = 15$ Jahre

$$B = \frac{1}{q^n} \times \frac{q^n - 1}{q - 1}$$

$$\begin{aligned} &= \frac{1,011^{15} - 1}{1,011^{15} \times (1,011 - 1)} \\ &= \frac{1,1783 - 1}{1,1783 \times 0,011} = \frac{0,1783}{0,0153} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} &= \underline{\underline{11,654}} \\ &===== \end{aligned}$$

8.6. Berechnung des Ertragswertes

1.	Gesamtjahresrohertrag: (Punkt 8.2.)	<u>7.054,68 €</u>
2.	abzüglich Bewirtschaftungskosten: (Punkt 8.3.)	
	27 % von 7.054,68 € =	- <u>1.904,76 €</u>
3.	ergibt den jährlichen Reinertrag:	= <u>5.149,92 €</u>
4.	Reinertragsanteil des Bodens:	
	- Liegenschaftszins x Bodenwert 1,10 % x 11.100,- € =	- <u>122,10 €</u>
5.	Ertrag der baulichen Anlagen:	= <u>5.027,82 €</u>
6.	Barwertfaktor: (Punkt 8.6.) - bei 1,1 % Liegenschaftszins und - bei 15 Jahren Restnutzungsdauer	x <u>11,654</u>
7.	Ertragswert der baulichen Anlagen:	= <u>58.594,21 €</u>
8.	Bodenwert: (siehe Punkt 7)	+ <u>11.100,00 €</u>
9.	vorläufiger Ertragswert:	= <u>69.694,21 €</u>
10.	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	
a)	Reparaturrückstau: (siehe Punkt 4.6.) (Abzug vom vorläufigen Ertragswert nach Marktanpassung)	- <u>(23.000,00 €)</u>
b)	Wertminderung wegen Leerstand Abzug vom vorläufigen Ertragswert nach Marktanpassung:	- <u>3 %</u>
11.	vorläufiger Ertragswert:	= <u>69.694,21 €</u>
12.	vorläufiger Ertragswert gerundet:	<u>69.700,- €</u>

9. Sachwertermittlung

(nach ImmoWertV21, §§ 35 – 39)

9.1. Wohnhaus

<u>9.1.1. Ermittlung nach Bruttogrundfläche</u>	WH Anbau	<u>206,30 m²</u> <u>14,88 m²</u>
---	-------------	---

- Bruttogrundfläche BGF Wohnhaus Typ 1.01 / 1.21
(siehe Anlage 10) 10 % / 90 %

- Normalherstellungskosten (NHK) 2010, gemäß ImmoWertV, Typ 1.01/1.21

Art: Ein-/Zweifamilienwohnhaus freistehend

Gebäudeart: 1.01/1.21: teil KG, EG, DG

$$\emptyset \text{ BGF} = 300/210 \text{ m}^2; \emptyset \text{ Wfl} = 130 \text{ m}^2$$

Standardmerkmal Standardstufe						Anteil
	1	2	3	4	5	%
Außenwände	0,5	0,5				23
Dächer	0,5	0,5				15
Außentüren u. Fenster	0,2	0,8				11
Innenwände u. -türen	0,5	0,5				11
Decken und Treppen	0,5	0,5				11
Fußböden		1,0				5
Sanitäreinrichtungen		1,0				9
Heizung		1,0				9
sonst. techn. Ausstattung		1,0				6
Kostenkennwerte:	BGF	776,50 €	860,- €	988,- €		
	WF	1.289,- €	1.427,- €	1.641,- €		

Berechnung des gewichteten Kostenkennwertes:

BGF

WF

Außenwände	0,5 x 776,50 x 0,23 + 0,5 x 860,- x 0,23 =	188,20 €	312,34 €
Dächer	0,5 x 776,50 x 0,15 + 0,5 x 860,- x 0,15 =	122,74 €	203,70 €
Außentüren u. Fenster	0,2 x 776,50 x 0,11 + 0,8 x 860,- x 0,11 =	92,76 €	153,93 €
Innenwände u. -türen	0,5 x 776,50 x 0,11 + 0,5 x 860,- x 0,11 =	90,01 €	149,38 €
Decken und Treppen	0,5 x 776,50 x 0,11 + 0,5 x 860,- x 0,11 =	90,01 €	149,38 €
Fußböden	1,0 x 860,- x 0,05 =	43,00 €	71,35 €
Sanitäreinrichtungen	1,0 x 860,- x 0,09 =	77,40 €	128,43 €
Heizung	1,0 x 860,- x 0,09 =	77,40 €	128,43 €
sonst. techn. Ausstattung	1,0 x 860,- x 0,06 =	51,60 €	85,62 €
Summe		833,12 €	1.382,56 €

- Korrekturfaktoren zu NHK

Anpassung BGF: x 1,00
Anpassung Wfl.: x 1,00

833,12 €/m² 1.382,56 €/m²

- Baupreisindex:

Index zum Wertermittlungsstichtag (WEST) (Basis 2010 = 100) x 833,12 €/m²
durchschnittlicher Index für das Jahr 2010 (Basis 2010 = 100)

$$\frac{188,6 \text{ (II. Quartal 2025)}}{100,0} \times 833,12 \text{ €/m}^2 = 1.571,26 \text{ €/m}^2$$

- Baunebenkosten (BNK)

Baunebenkosten (17 %) und
Umsatzsteuer (19 %) sind bereits enthalten: = 1.571,26 €/m²

- Herstellungswert: BGF x NHK

$$\text{Wohnhaus: } 206,30 \text{ m}^2 \times 1.571,26 \text{ €/m}^2 = 324.150,94 \text{ €}$$

$$\begin{aligned} \text{Anbau: } & 0,9 \times 14,88 \text{ m}^2 \times 1.571,26 \text{ €/m}^2 = 21.042,31 \text{ €} \\ & \text{gesamt: } = 345.193,25 \text{ €} \end{aligned}$$

- Alterswertminderung linear

$$W_L = \frac{\text{GND} - \text{RND}}{\text{GND}} \times 100 \%$$

$$W_L = \frac{80 \text{ Jahre} - 15 \text{ Jahre}}{80 \text{ Jahre}} \times 100 \%$$

$$W_L = 81,25 \%$$

$$\text{Restwert: } 345.193,25 \text{ €} \times 0,1875 = 64.723,73 \text{ €}$$

$$- \text{ vorläufiger Gebäudesachwert am WEST: } = 64.510,36 \text{ €}$$

$$- \text{ vorläufiger Gebäudesachwert Wohnhaus gerundet: } (BGF- bezogen nach ImmoWertV21) = 64.500,- \text{ €}$$

9.1.2. Ermittlung nach Sprengnetter, wohnflächenbezogene NHK 2010

$$- \text{ Wohnfläche Wfl Wohnhaus: } (Anlage 11) = 133,91 \text{ m}^2$$

- Normalherstellungskosten (NHK) 2010, wohnflächenbezogen, nach Sprengnetter

Zuordnung des Gebäudestandards nach ImmoWertV
Gebäudeart: 1.01/1.21: (KG), EG, DG Ø Wfl = 130 m²

2. Nebenanlagen:	Schuppen:	+	500,- €
3. Sachwert der Außenanlagen:		+	500,- €
4. Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen:		=	<u>65.500,- €</u>
5. Bodenwert des bebauten (Norm)- Grundstückes:		+	11.100,- €
6. besondere objektspezifische Merkmale (boG):			nach Marktanpassung
7. vorläufiger Sachwert:			<u>76.600,- €</u>
8. vorläufiger Sachwert gerundet:			<u>76.600,- €</u>

9.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

- a) Reparatur- und Instandhaltungsrückstau aus Baumängeln und -schäden
Abzug vom vorläufigen Sachwert nach Marktanpassung: - 23.000,- €
- b) Wertminderung wegen Leerstand
Abzug vom vorläufigen Sachwert nach Marktanpassung: - 3,0 %

Diese werden gemäß ImmoWertV21 nach der Marktanpassung berücksichtigt,
der bisher ermittelte Sachwert bleibt dahingehend ein vorläufiges Zwischenergebnis.

10. Marktanpassung

(nach ImmoWertV21, § 7)

Der Verkehrswert einer Immobilie richtet sich nach verschiedenen Einflüssen auf dem Grundstücksmarkt zum Bewertungstichtag und kann nicht mathematisch exakt ermittelt werden. Aus diesem Grund handelt es sich letztendlich um eine fachliche Schätzung und eine Anpassung der rechnerischen Ergebnisse an die Marktsituation wird erforderlich. Nach einem grundlegenden Strukturwandel in den letzten Jahrzehnten, ist nicht zu erkennen, dass das Gebiet um Schmiedefeld und Umland wie die gesamte Region nunmehr zwar eine vergleichweise niedrigere Arbeitslosigkeit als in den Vorjahren besitzt, aber vor allem die Löhne relativ niedrig sind, die Kaufkraft ist entsprechend gering. Die Abwanderung von jungen Arbeitssuchenden oder eventuellen Existenzgründern ist immer noch nicht gestoppt, sofern keine feste Bindung zur Heimat besteht. Die Tendenzen weg vom Land, hin zur Stadt, bzw. von Ost nach West halten auch weiterhin an. Das Kaufniveau war zuletzt ansteigend. Das auch etwas gestiegene Zinsniveau auf dem Kapitalmarkt beeinflusst das Kaufverhalten noch hin zum Eigentumserwerb. Insgesamt ist derzeit eine Nachfrage für Eigennutzungsobjekte immer noch existent, jedoch stark lage-, zustands- und preisorientiert. Verkäufe im letzten Jahr erzielten teils Erlöse über dem festgesetzten Verkehrswert. Durch die covid 19 Krise, den Ukraine-Krieg, die gestiegene Inflation, zuletzt stagnierende, aber gestiegene Zinsen ist auch die Immobilienbranche von Umsatzrückgängen betroffen, verlässliche Zahlen zu den Auswirkungen sind jedoch noch nicht bekannt. Stark überhöhte Baupreise und der Fachkräftemangel in der Branche verunsichern den Markt aber zunehmend und haben zumindest eine unvorhersehbare aufschiebende Wirkung auf Investitionen. Auf dem Immobilienmarkt gibt es zahlreiche Leerstände in diesem Segment, die Nachfrage ist vorhanden, aber stark preis- und lageorientiert, das Angebot auch vielfältig, die Objekte sehr spezifisch.

Da im Bewertungsteritorium keine zentral ausgewerteten Anpassungsfaktoren vorliegen, schätzt der Unterzeichner diesen für das Grundstück, unter Beachtung der bereits in den Berechnungsgrundlagen z.B. des Ertragswertverfahrens (Liegenschaftszins) einzuschätzenden Komponenten wie folgt ein.

weitere Beurteilungskriterien:

Nachfrage für derartige Grundstücke auf dem gegenwärtigen Grundstücksmarkt:

vorhanden, preisorientiert

Lage:

einfache bis mittlere Wohn- und Verkehrslage

weitere Bebaubarkeit:

nur sehr untergeordnet möglich

Sonstiges:

umfassender Modernisierungsbedarf

a) Anpassung des Sachwertes an den Verkehrswert

Zunächst wird der entsprechende bundesdurchschnittliche Faktor auf der Basis von Erfahrungswerten regionalisiert. (Sparte EFH)

Nach den Tabellen der WF- Sachwert- Marktanpassungsfaktoren (Sprengnetter) ergibt sich in Abhängigkeit der Höhe des vorläufigen Sachwertes und des Bodenwertniveaus ein Faktor von 1,22. (bundesdurchschnittlicher SW- Faktor: 1,22) --- bei 100.000 € SW/30,- € BRW hier entsprechend festgesetzt: 1,20 1,20 bei 76.500 € SW/28,- € BRW

Dieser bundesweit ermittelte Faktor wird folgendermaßen regionalisiert:

Kreis Saalfeld- Rudolstadt: 0,94 (6 %)
 Ort < 15.000 Einwohner: 0,92 (8 %)
 spezielle Lage, Umfeld, Situation): 0,95 (5 %)

Insoweit ergibt sich: $1,20 \times 0,94 \times 0,92 \times 0,95 = 0,98$

Vom Gutachterausschuss wurden (auf NHK 2010 basierenden) lt. Grundstücksmarktbericht 2024 des Slf-Ru folgende entsprechende regionale Marktanpassungsfaktoren ermittelt:
(geringere Datengrundlage, aber gebietsspezifischer)

SW- Faktor: 1,09 --- bei 70.000 € SW/30,00 € BRW
 SW- Faktor: 1,06 (Hochrechnung) --- bei 78.000 € SW/28,00 € BRW
 gewählt: 1,06

Insoweit ergibt sich: $\frac{1,06 + 0,98}{2} = 1,02$ gewählt: **1,02**

Unter Beachtung aller bisher vorgenommenen Einschätzungen ergibt sich eine Anpassung von 2,0 % (Anpassungsfaktor 1,02), angemessen und marktgerecht.

- marktangepasster vorläufiger Sachwert: (gerundet) **78.100,00 €**

- abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

a) Reparaturrückstau aus Baumängeln und -schäden: - 23.000,00 €

b) Wertminderung wegen Leerstand

Abzug: 3 % von 78.100,- € = 2.343,- € - 2.300,00 €

- marktangepasster Sachwert: = **52.800,00 €**

b) Anpassung des Ertragswertes an den Verkehrswert (nur informativ)

Daraufhin wird eingeschätzt, dass ein Abschlag von 5,0 % (Anpassungsfaktor 0,95) auf den vorl. Ertragswert der örtlichen Marktanpassung gerecht wird. Dies erfolgt insbesondere unter Abwägung und Einbeziehung der bereits vorgenommenen Festsetzung des Liegenschaftszinssatzes.

Anpassung: 69.250,- € x 0,05 = 3.462,50 € (Abschlag)
69.250,- € - 3.462,50 € = **65.787,50 €**

- marktangepasster vorläufiger Ertragswert: (gerundet) **65.800,00 €**

- abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

a) Reparatur- Instandsetzungsrückstau: - 23.000,00 €

b) Wertminderung wegen Leerstand

Abzug: 3 % von 65.800,- € = 1.974,00 € - 2.000,00 €

- marktangepasster Ertragswert: = **40.800,00 €**

11. Ableitung des Verkehrswertes (Marktwert)

Definition des Verkehrswertes nach § 194 Baugesetzbuch

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der 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.

Das Grundstück 41 ist vornehmlich nach dem **Sachwert** zu beurteilen, da potentiellen Bewerbern keine Ertragserzielungsabsicht unterstellt werden kann. Das Sachwertverfahren wird dabei in der allgemeinen Wertermittlungspraxis als führend, das Ertragswertverfahren als stützend herangezogen. Bei Ein-/Zweifamilienhäusern stehen dem Charakter des Gebäudes bzw. des Grundstückes entsprechend, nicht die Erträge im Vordergrund, sondern der Substanzwert zur überwiegenden Eigennutzung.

Wegen der individuellen Bebauung, der besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften (boG) und Nutzung des Grundstückes sind nur wenige Verkaufspreise in diesem Marktsegment vorhanden, auf ein ausführliches Vergleichswertverfahren wird wegen geringer und wenig aussagekräftiger Datengrundlagen verzichtet. (siehe Grundstücksmarktbericht SOK 2023/24) Das Wertermittlungsobjekt umfasst ein Einfamilienwohnhaus mit Anbau in einem ländlich geprägtem, ruhigem Wohnumfeld, auf einem relativ kleinflächigen Grundstück in einfacher bis mittlerer Wohn- und Verkehrslage.

Der Ertragswert wurde zur Grunddatenfeststellung bzw. zu Vergleichszwecken errechnet.

Der Verkehrswert wird für das Bewertungsobjekt ausschließlich für den Wertermittlungsstichtag geschätzt.

Aus den Grunddaten wurden folgende marktangepasste Werte ermittelt:

Ertragswert: 40.800,- € Sachwert: 52.800,- €

Unter Berücksichtigung aller ermittelten Werte und nach Ansatz der tatsächlichen wirtschaftlichen Verhältnisse sowie unter Beachtung der besonderen Gegebenheiten und der konkreten Marktsituation im Bewertungsgebiet, schätze ich unter den gegebenen Umständen

den **Verkehrswert** des
mit einem freistehendem, gering teilunterkellertem Einfamilienwohnhaus
mit Anbau und Schuppen,
bebauten Flurstückes 41, Flur --, der Gemarkung Schmiedefeld, zu 429 m²,
gelegen im Oberen Kirchweg 27 in 07318 Saalfeld, OT Schmiedefeld,

zum Wertermittlungsstichtag 2025-08-16 auf:

52.800,- € (zweiundfünfzigtausendachthundert Euro)

Ich erkläre mit meiner Unterschrift, das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen vollkommen unparteiisch angefertigt zu haben. Ich versichere, dass kein persönliches Interesse am Ergebnis dieser Wertermittlung vorliegt.

Peuschen, 2025-08-29

Dipl.- Ing. André Walther

Urheberschutz alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.
Das Gutachten wird fünfach erstellt, der Auftraggeber erhält vier Ausfertigungen, eine verbleibt fünf Jahre lang in meinen Akten.

Anlagenverzeichnis (K 75/24)

<u>Anlage</u>	<u>Titel</u>	<u>Blatt</u>
1	Verkehrslageplan 1: 25.000	1
2	Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis	2
3	Ortslageplan 1: 2.500 (Ausschnitt)	3
4	Geoproxy- Kartenauszug, Liegenschaftskarte, 1: 1.000	4
5	Geoproxy- Kartenauszug, Liegenschaftskarte, 1: 250	5
6	Geoproxy- Kartenauszug, Luftbild, 1: 500	6
7	Bodenrichtwertkarte, Boris- Th, G+ F; 1: 1000	7
8	Lageplan Grunddienstbarkeit Kanal	8
9	Lageplan Grunddienstbarkeit Trinkwasserleitung	9
10	Berechnungsgrundlagen Sachwertverfahren	10
11	Berechnung der Wohnflächen	11
12	Ermittlung des Reparaturrückstaus	12
13	Fotodokumentation (9 Blätter mit 18 Bildern)	13-21

Die in der Anlage Fotodokumentation eventuell ersichtlichen Möbel (auch Küche), sämtliche Einrichtungsgegenstände, Gardinen und sonstige bewegliche Sachwerte gehören nicht zum Bewertungsumfang dieses Gutachtens. Die Grundrisse, Schnitte, Ansichten wurden nur zur Übersicht erstellt bzw. aus der amtlichen Bauakte beigehetet, stellen keine Bauzeichnungen dar.

Abkürzungsverzeichnis:

KG	Kellergeschoss	Wfl.	Wohnfläche	GAA	Gutachterausschuss
EG	Erdgeschoss	BGF	Bruttogrundfläche	GA	Gutachten
OG	Obergeschoss	BRI	Bruttorauminhalt	LRA	Landratsamt
DG	Dachgeschoss	GRZ	Grundflächenzahl	n.f.	nicht funktionstüchtig
GK	Gipskarton	GFZ	Geschossflächenzahl	n.v.	nicht vorhanden
RF	Raufaser	OKG	Oberkante Gelände	h	Höhe
T	Telekom.	OKFb	Oberkante Fußboden	i.M.	im Mittel
TW	Trinkwasser	EFH	Einfamilienwohnhaus	d	Dicke
AW	Abwasser	MFH	Mehrfamilienwohnhaus	WH	Wohnhaus
E	Elektroenergie	WGH	Wohn- u. Geschäftshaus	A	Anbau
G	Gas	Gg	Garage	CP	Carport