

Gutachten

zur Ermittlung des

Verkehrswertes bebauter Grundstücke

Auftraggeber: Amtsgericht Rudolstadt
Marktstraße 54
07407 Rudolstadt

Original

Aktenzeichen: K 01/23

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

Bewertungsobjekt: zweigeschossiges, unterkellertes freistehendes Wohnhaus, Baujahr ca. 1936, teilmodernisiert, weiterer Modernisierungsbedarf, geringer Reparaturstau, mittlerer Ausstattungsstandard, insgesamt befriedigender baulicher Zustand, universell nutzbares Nebengebäude und dreifach Carport, Baujahr ca. 2017 umfangreiche Außenanlage, gute Wohn- und mittlere Verkehrslage; Gemarkung Pößneck, Flur --, Flurstück 2676/3 zu 1.051 m²



Ort: Waldstraße 59 in 07381 Pößneck

Wertermittlungstichtag: 09. August 2023

VERKEHRSWERT:

250.000,- €

(zweihundertfünfzigtausend 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	6-8
3.4. Infrastruktur	8
3.5. Erschließungszustand	8-9
3.6. Bebauung	9-10
3.7. Grundstücksparemeter	10-11
3.8. Außenanlagen	11
4. Beschreibung der baulichen Anlagen	12-26
4.1. Wohnhaus	12-18
4.2. Nebengebäude	19-21
4.3. Nebenanlagen	21-22
4.4. Gesamtnutzungsdauer/ Restnutzungsdauer	22-24
4.5. Bautenzustand	24-25
4.6. Reparatur- und Instandhaltungsrückstau	25-26
4.7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	26-27
4.8. Zubehör	27
5. Gesamteinschätzung des Objektes	27-28
6. Wertermittlungsverfahren	28-29
7. Bestimmung des Bodenwertes	30-31
8. Berechnung des Ertragswertes	32-34
8.1. Vorbemerkungen	32
8.2. Ermittlung der Nettokaltmiete	32
8.3. Bewirtschaftungskosten	33
8.4. Liegenschaftszinssatz	33
8.5. Barwertfaktor	33-34
8.6. Berechnung des vorläufigen Ertragswertes	34
9. Berechnung der Sachwerte	35-37
9.1. Wohnhaus	35-37
9.2. Nebengebäude	37-41
9.4. Nebenanlagen	41
9.5. Zusammenstellung der Sachwerte	41-42
9.6. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	42
10. Marktanpassung	42-44
11. Ableitung des Verkehrswertes (Marktwert)	44-45
Anlagenverzeichnis	46

Dieses Gutachten umfasst insgesamt 67 Seiten, davon 46 Seiten schriftliches Gutachten und 23 Blatt Anlagen.

1. Vorbemerkungen

1.1. Verwendete Unterlagen/ Grundlagen

- Auftrag vom AG Rudolstadt vom 2023-07-18 (eingegangen am 2023-07-20)
- Anordnungsbeschluss K 01/23 vom 2023-07-18, Fr. Walther
- persönliche Anfrage beim Gutachterausschuss Pößneck und im Internet Boris-Th
- Kopie unbeglaubigter Grundbuchauszug von Pößneck, vom 2023-05-08, Blatt 2166, Seiten 1-8; - Immobilienmarktbericht 2022/23 des Gutachterausschusses SOK
- regionale Mietspiegel, Bodenrichtwertkarte, Auskunft Vorbesitzer
- Auskunft vom Bauaktenarchiv beim Bauamt des LRA in Schleiz und Stadt
- Auskunft vom Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
- Auskünfte von den Versorgungsträgern, Bauamt, ZWA, Grundbuch-, Liegenschaftsamt
- eigene Aufzeichnung, Aufmasse, Fotos und Notizen vom Ortstermin vom 2023-08-09
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamtes vom 2023-08-14
- Auszug aus der Liegenschaftskarte, Geoproxy Kartenauszug, Luftbild; Stand 24.07.2023

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 tierischem oder pflanzlichem Befall 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 kann die ausgewiesene Mängelauflistung 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, wird nicht veröffentlicht

Gläubiger: kein

Schuldner: kein

Antragsteller/Antragsgegner: siehe loses Datenblatt, werden nicht veröffentlicht

Verfahrensbevollmächtigte: RA Dahmen & Kollegen
Breite Straße 26/28
07381 Pößneck GZ: Pö/00984/da/22/br-kö

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 Pößneck, eingetragen im Grundbuch
von Pößneck, Grundbuchamt Pößneck, Blatt 2166:

lfd. Nr. 2	Flur --	Flurstück 2676/3	zu 1.051 m ²
------------	---------	------------------	-------------------------

Grundstücksart: Grundstück im Innenbereich, lfd. Nr. 2 Gebäude und Freifläche

Straße: Waldstraße Nr. 59

Ort: 07381 Pößneck

<u>Kurzprotokoll</u>	<u>Datum</u>	<u>Teilnehmer</u>	<u>Maßnahme</u>
<u>Ortsbesichtigung:</u>	09.08.2023 14 ⁰⁰ - 16 ³⁰	A. Walther (Gutachter) Antragsteller (AS)	Besichtigung und Aufmaß Wohnhaus, Nebengebäude, 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.

festgelegter Wertermittlungstichtag: Mittwoch, der 09. August 2023

3. Grundstücksbeschreibung

3.1. Rechtliche Aspekte

3.1.1. Privatrechtliche Situation

Pacht- und Mietverträge

laut Aussage Antragsteller: keine vorhanden

Lasten und Beschränkungen

Zweite Abteilung

2) Anordnung der Zwangsversteigerung (AZ: K 01/23
Amtsgericht Rudolstadt), eingetragen am 13.04. 2023

Schuldverhältnisse

Dritte Abteilung

Schuldverhältnisse die ggf. in Abteilung III des Grundbuches
verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
- Grundschild ohne Brief eingetragen -

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 Saale- Orla
sind für die Grundstücke keine Baulasten eingetragen.

baubehördliche Beschränkungen

Außergewöhnliche baubehördliche Beschränkungen wurden
nicht benannt.

Sanierungsverfahren

nicht eingetragen

Umlegungs-, Flurbereinigungsverfahren Landwirtschaftsanpassungsgesetz

keine Eintragung, Anfrage vom 20.04. 2023 (28)
keine Eintragung

Denkmalschutz

kein

Nutzung

derzeit Leerstand, seit ca. 3 Jahren

Bauordnungsrecht

Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Lega-
lität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt. Das Vor-
liegen einer Baugenehmigung, die Übereinstimmung mit den
vorgefundenen baulichen Anlagen wurden nicht nachgeprüft.

Beitrags- und Abgabesituation

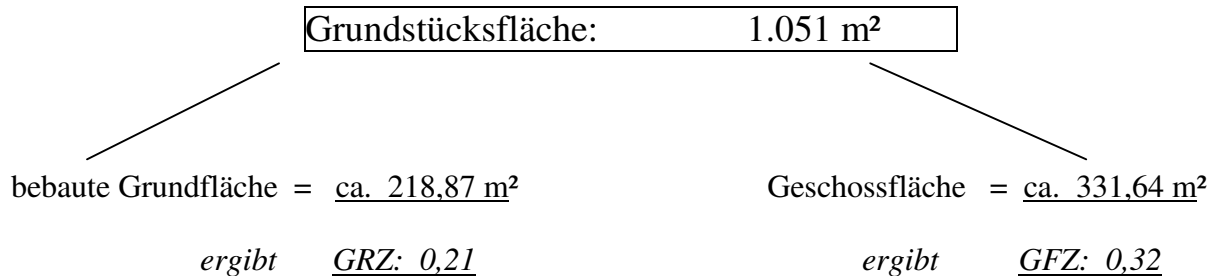
Das Bewertungsobjekt ist teilweise beitrags- und abgabepflichtig.
Welche öffentlich- rechtlichen Beiträge und nichtsteuerlichen
Abgaben noch zu entrichten sind, wurde auftragsgemäß nicht
überprüft. Es wird empfohlen vor dem Erwerb schriftliche
Bestätigungen bei den zuständigen Stellen einzuholen.

Entwicklungszustand

Gebäude- und Freifläche

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 6), (2 Vollgeschosse)



Die zulässigen Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete laut Bau NVO von 0,4 bzw. 1,2 werden unterschritten. Der Bebauungsgrad und die Geschossigkeit liegen etwa im Mittel der Grundstücke der unmittelbaren Umgebung (Richtwertzone).

3.3. Lagemerkmale

3.3.1. Ortslage

Die **Stadt Pöbneck**, inmitten der breiten Orlasenke gelegen, befindet sich auf uraltem Siedlungsgebiet. Die ältesten Funde, die Anwesenheit der Menschen belegen, sind etwa zwölf- bis fünfzehntausend Jahre alt. Sehr viel später hat es im Stadtgebiet von Pöbneck wahrscheinlich eine sorbische Ansiedlung gegeben, neben der die deutsche Ansiedlung und spätere Stadtgründung erfolgte. Im Jahre 1252 erfolgte die erste urkundliche Erwähnung „Pesnitz“. Die frühere Stadtentwicklung wurde wesentlich durch die Grafen von Schwarzburg geprägt, das Wappen der Stadt zeigt heute noch den Schwarzburgischen Löwen. Bedingt durch die gute Verkehrslage, konnten sich Handel und Gewerbe schon frühzeitig in Pöbneck entwickeln. Besondere Tradition hatten die Tuchmacher, Gerber und Brauer. Bereits 1840 gab es in Pöbneck vierzig Tuchmachermeister. Auch die Industrie entwickelte sich im 18. Jahrhundert sprunghaft. Porzellan und Schokolade wurden bis England und Amerika geliefert. Im Jahre 1895 wurde mit dem Vogel- Verlag einer der größten Buchhersteller Deutschlands gegründet. Jetzt hat Bertelsmann den Betrieb übernommen und führt ihn erfolgreich weiter. Heute findet man in Pöbneck außerdem verarbeitende Industrie mit Zweigen der Metall- und Plastikverarbeitung, Elektromechanik, Polygraphie des Bauwesens sowie eine Brauerei, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe. Historisch und architektonisch interessant ist die Anlage der Stadt im sogenannten Geviert, versehen mit Stadtmauern und vier Ecktürmen. Die Stadt Pöbneck liegt im Zentrum der Region Ostthüringen, in einem landschaftlich schönen Gebiet mit hohem Freizeit- und Erholungswert. Die Ausläufer des Franken- und Thüringer Waldes sind von den Stadtgrenzen aus sichtbar. Im engeren Umfeld der Stadt liegt das Saalegebiet mit den beiden größten deutschen Stauseen, Bleiloch und Hohenwarte, das Schwarzatal und schöne Waldgebiete, das sogenannte „Heide“ Naturschutzgebiet. Im Jahre 2000 wurde die Teilortsumgehung der B 281 fertiggestellt. Im gleichen Jahr war Pöbneck Gastgeber der 1. Landesgartenschau Thüringens. Gegenwärtig zählt Pöbneck etwa 12.000 Einwohner. (Quelle Ortsverwaltung)

mittlere Höhe: ca. 210-250 m ü NN
Fläche: 24,5 km²
Einwohner: ca. 11.000

Kontakt: Markt 1
07381 Pöbneck
Tel.: 03647/500-0

3.3.2. Grundstückslage

Kreis: Saale- Orla- Kreis
Gemarkung: Pößneck

Ort: 07381 Pößneck
Flurname: Stengelstal

Das Bewertungsobjekt befindet sich am nördlichen Rande der Stadt Pößneck.

Es grenzt an die Waldstraße, eine kommunale Wohnstraße, die nur wenig befahren wird, bildet eine kommunale Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr. Die Bebauung ist ca. 7 m von der Waldstraße nach Süden zurückversetzt. Das Bewertungsgrundstück ist befahrbar, es ist Teil eines seit vielen Jahrzehnten gewachsenen Wohngebietes. Planungstheoretisch liegt das Bewertungsgrundstück in einem allgemeinen Wohngebiet, überwiegend ist das Umfeld offen und zweigeschossig bebaut. Die spezielle Bebauung ist offen angelegt, vorherrschend sind Ein- und Zweifamilienhäuser mit Anbauten oder Nebengebäuden (Garagen) und umgebende Gärten. Die Häuser wurden vornehmlich in den dreißiger und vierziger Jahren errichtet, sind überwiegend gepflegt, bewirtschaftet und bewohnt. Nach der Wende wurden Lücken im Wohngebiet bebaut bzw. geschlossen.

Der Straßenzug ist noch ausreichend breit angelegt, der Bereich wird wenig und vorzugsweise nur von Anliegern befahren, kann insgesamt als beruhigt eingeschätzt werden. Störende Verkehrsgeräusche sind nicht wahrnehmbar. Bezüglich der Lage, Größe, Bebauung kann das Bewertungsgrundstück im Umfeld als umfeldüblich angesehen werden.

In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich meist randstädtisch typisch, etwas großzügiger geschnittene bebaute Grundstücke.

Ausreichend und ausgedehnte Grün- und Waldflächen sind im Umland vorhanden. Das neue Freibad befindet sich ca. 1 km nördlich.

Einkaufsmöglichkeiten verschiedenster Art, verschiedene Ämter, Schulen, Kindergärten, medizinische Grundversorgung, Klinik etc. sind in der Stadt vorhanden. Der Hohenwarte- Stausee als bekanntes und beliebtes Naherholungszentrum liegt nur ca. 20 km entfernt.

spezielle Lage: umfeldüblich

3.3.3. Wohnlage gut

3.3.4. Verkehrslage mittelmäßig

3.3.5. Geschäftslage keine, nicht bewertungsrelevant

3.3.6. Umwelteinflüsse Negative Emissionen (z.B. Geruch, Staub, gewerblicher Lärm, o.ä.) waren zum Ortstermin nicht wahrnehmbar.

3.3. Infrastruktur

Straßenverkehr

- Pößneck liegt direkt an der B 281 (Neuhaus - Saalfeld - Triptis)
- nächstgelegene Autobahnanschlussstellen sind: A 4 Jena - Göschwitz (27 km),
A 9 Triptis (23 km)
- nächstgelegene Bundesstraßen: B 281 (Neuhaus - Saalfeld - Triptis), ca. 800 m entfernt
B 94 ca. 26 km, B 2 ca. 27 km, B 88 ca. 14 km entfernt
- Entfernung nach: Saalfeld ca. 20 km, Jena ca. 35 km
Gera ca. 45 km, Rudolstadt ca. 29 km
Schleiz ca. 26 km, Neustadt/O. ca. 13 km

Bahnverkehr

- Pößneck liegt an der Eisenbahnstrecke Leipzig – Gera – Saalfeld (Oberer Bahnhof)
Eisenbahnnebenstrecke Pößneck – Orlamünde mit Anschluss an die Nebenstrecke
Berlin – München (Unterer Bahnhof) nächster ICE- Bahnhof in Erfurt (ca. 80 km),
- nächster DB- Bhf. in Saalfeld, ca. 22 km; oder Jena ca. 40 km, Fernzüge auch ab Gera
- Unterer Bahnhof ca. 2 km entfernt, Oberer Bahnhof ca. 3 km entfernt

Stadtverkehr

- ausgeprägtes Netz an Buslinien im Stadtverkehr
- nächste Haltestelle in fünf Minuten per Fuß erreichbar
- Regionalbusse verkehren nach Gera, Jena, Schleiz (Kreisstadt) und in die umliegenden Ortschaften, Schulbusverkehr

3.5. Erschließungszustand

Versorgung Am Grundstück liegen die Medien Trinkwasser, Elektrizität, Gas sowie Telekommunikation an. Die Leitungen sind ortsüblich teils als Erdleitung verlegt, ihr Zustand wird als funktionssicher und instand angenommen. Die Versorgungsbefugnisse befinden sich in Betrieb.

Entsorgung Die Entsorgung des Abwassers erfolgt in die örtliche Kanalisation (Waldstraße). Die Entsorgung des Regenwassers wird ebenfalls in einen Kanal geführt, versickert oder wird in Zisternen aufgefangen. Dieser RW- Kanal verläuft nördlich vor dem Nebengebäude, im weiteren Verlauf erfolgt eine freie Ableitung in einen Graben. Schmutz- bzw. Grauwassereinleitung ist dort nicht gestattet !

Befahrbarkeit Das Flurstück 2676/3 ist aus nördlicher Richtung von der Waldstraße aus befahrbar.

Straße Waldstraße, kommunale Straße

- Asphalt, teils rissige unebene Oberfläche, b ca. 4,5, unregelmäßige Entwässerung, keine Bordsteine, keine Gehwege;
- insgesamt noch befriedigender baulicher Zustand, nicht grundhaft ausgebaut
- Straßenbeleuchtung, kein regelmäßiger Verkehr, nur Anlieger
- Parkmöglichkeit im öffentlichen Bereich in der Nähe nicht vorhanden
- keine sonstigen verkehrstechnischen Einschränkungen

Stellfläche Stellfläche ist auf dem Flurstück ausreichend vorhanden.

Zufahrt Die Zufahrt zum Bewertungsgrundstück 2676/3 ist aus nördlicher Richtung über die Waldstraße möglich. Die Zufahrt ist uneingeschränkt befahrbar, Die umliegenden Straßen befinden sich überwiegend in einem noch befriedigendem baulichen Zustand.

Zugang wie Zufahrt, ebenerdig, als leicht abgehende Rampe

3.6. Bebauung

Das Grundstück 2676/3 ist mit einem zweigeschossigen, unterkellertem freistehendem Wohnhaus bebaut. Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich südlich davon ein massives Nebengebäude und ein größerer Carport mit drei Stellflächen. Ein Stallgebäude liegt in nahezu gleicher Flucht zum westlichen Nachbar grenzbebaut.

Nachbarflächen:

Norden: Flurstück 2679/2, Waldstraße
Westen: Flurstück 2676/4, Gebäude- und Freifläche, Waldstraße 61
Süden: Flurstück 2673/5, Gartenland, Lawifläche, K 02/23
Osten: Flurstück 2676/2, Gebäude- und Freifläche, Waldstraße 57

Grenzbebauung: Carport nach Osten, Nebengebäude Nachbar
Stall nach Westen

Grenzüberbau: augenscheinlich kein

Fremdbebauung: keine

Eigengrenzüberbau: kein

wirtschaftliche Einheit: **zutreffend**

Der westliche Teil des Flurstückes 2673/5 ist als Gebäude- und Freifläche klassifiziert und derart im Grundbuch eingetragen, wird tatsächlich als Gartenland vom Anwesen Waldstraße 59 genutzt. Eine weitere Gartennutzung wäre nur zu erhalten, wenn diese Möglichkeit bestehen bliebe, ansonsten entstünde ein sog. Inselgrundstück.

Daher wird hier eine wirtschaftliche Einheit zum Flurstück 2673/5 (K 2/23) eingeschätzt.

Anpflanzungen und Baulichkeiten Dritter: keine

Nach anerkannten Wertermittlungsrichtlinien sind folgende Bauwerke zu bewerten:

Wohnhaus	(Punkt 4.1.)
Nebengebäude	(Punkt 4.2.1.)
Carport	(Punkt 4.2.2.)
Stallgebäude	(Punkt 4.3.1.)

In der vorliegenden Liegenschaftskarte (Geoproxy- Kartenauszug, Anlage 3 ist die am Bewertungsstichtag vorhandene (Haupt-) Bebauung des Bewertungsgrundstückes eingetragen. Ein nördlich am Wohnhaus liegender Anbau (Windfang) ist nicht verzeichnet.

3.7. Grundstücksparameter

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 keine sichtbar. Die Umrisse des Flurstückes sind durch Zäune deutlich erkennbar.

Bodenbeschaffenheit, Geologie

- Vorherrschende Gesteinsarten sind tonige und sandige Gesteine aus dem Keuper.
Die Böden sind unterschiedlich, es bestehen Sand-, Löss- und Tonmergel, Dolomitgestein.
- Erdfallgebiet ! In der Umgebung gab es bereits mehrere Erdfälle durch Gipsauslaugungen unterschiedlicher Größe zu verzeichnen.
Dieser Umstand ist im Bodenwert durch den Gutachterausschuss wertmindernd berücksichtigt worden. - Achtung: Schichtenwasserandrang aus Norden
- soweit ersichtlich, normal gewachsener, für Wohnbebauung noch tragfähiger Baugrund
- sedimenthaltiger, teils lehmiger, sandiger Baugrund und Boden; meist Bodenklasse 2-3
- negative Baugrundverhältnisse konnten nicht festgestellt werden, gemäßigte Tallage

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

Flurstück 2676/3

- regelmäßig und vieleckförmig geschnitten, idealisiert rechteckförmig, südlich gerundet
- Übertiefe, keine Überbreite, kein Eckgrundstück, gegendüblich
- Länge an der Straßenfront: ca. 17 m
- mittlere Tiefe von Nord nach Süd: ca. 55 m
- mittlere Breite von Ost nach West: ca. 17 m

Fläche

Das folgende Flächenaufmass wurde vom Katasteramt ermittelt, wurde auf Plausibilität geprüft und wird folgendermaßen übernommen:

Flurstück 2676/3	Gebäude- und Freifläche: 1.051 m ²	Umring: 155 m
------------------	---	---------------

Topografie, Oberflächengestalt

- tatsächliche Situation:
 - von Süden nach Norden leicht ansteigend, Δh ca. 0,4 m/ 1,2 m
 - von Westen nach Osten leicht abfallend, Δh ca. 1,2 m/ 0,4 m
 - Bebauungsstandort eingeebnet, keine Böschungen, Stützmauern
 - Flurstück ist nahezu in sich eben
- Urgelände:
 - nahezu in sich ebenflächig
 - südlich eingeebnet und abgetragen, Stützmauer nach Süden

3.8. Außenanlagen (Bilder 17, 18)

Die Außenanlagen sind auf Grund der Lage und Größe des Grundstückes zweckmäßig angelegt, sie entsprechen der Bebauung eines großflächigen Wohngundstückes mit Nebengebäuden und Gartenanlage. Sie bestehen hauptsächlich aus befestigten Flächen, Entwässerungseinrichtungen, (Leitungen, Schächte, Abläufe), Hausanschlüssen.

Das Grundstück ist vollständig, teils durch umliegende angrenzende Bebauung eingefriedet. Die Gesamtanlage befindet sich alterungs- und instandhaltungsbedingt in einem befriedigendem baulichen und Pflegezustand.

Folgende baulichen Anlagen werden wertmäßig eingeschätzt und beschrieben:

Vorgarten: - Jägerzaun verfallen, Ligusterhecke überwachsen, h ca. 2 m
- Stützmauer Naturstein, Grauwacke, h_{max.} 0,5 m, ca. 20 lfm
- Zugang, schmiedeeisernes Gartentor, Massivtreppe Windfang ca. 2006
- Zufahrt: schmiedeeiserne zweiflügelige Toranlage, ca. 2001

Innenhof: - teilbefestigt, teils Betonpflaster, Wabenplatten
- Zufahrt Betonwabenplatten, zweispurig, Stellflächen, ca. 100 m²
- Zugang Betonpflaster, ca. 12 m², Betonpalisaden
- Kiestraufe, Bord, ca. 8 m

Terrasse: - Betonpflaster 20/10/8, Fläche wie überdeckender Balkon
- ca. 8 lfm Brüstungsmauer d ca. 24 cm; h ca. 50 cm
- ca. 6 lfm Brüstungsmauer d ca. 24 cm; h ca. 25 cm
- Betonschalsteine h ca. 80 cm, b ca. 20 cm

Stützmauer: - südlich hinter Nebengebäude zu Flurstück 2673/5
- ca. 15 lfm, h ca. 1,40 m, Beton mit Abdeckung Betonplatten

- Anlagen der Ver- und Entsorgung (Hausanschlussleitungen), Revisionsschächte (1998)
- Zisternen: 1 Stück Beton, ca. 800 l, Brauchwasser
1 Stück PVC, ca. 1.700 l, Brauchwasser
- Drainage
- Einzäunung: - West: Holzlattenzaun an Beton- und Metallrohrsäulen, h ca. 1 m, ca. 58 m
- Ost: nachbarlich
- Nord: Jägerzaun verfallen, Hecke
- Süd: Maschendraht, Hecke

Bepflanzungen: - teils Grasflächen, - insgesamt keine werthaltigen Bepflanzungen
- verteilt im Hinterland Obstbäume, Sträucher, Büsche u.ä.
- Anpflanzungen Dritter: keine

Der Zeitwert der Außenanlagen wird auf insgesamt: **12.000,- €** festgesetzt.

4. Beschreibung der baulichen Anlagen

4.1. Wohnhaus

Kurzcharakteristik: freistehendes, zweigeschossiges, unterkellertes Wohnhaus, Dachgeschoss nicht ausgebaut, traditionelle Mauerwerks-/ Fachwerksbauweise, Anbau Süd ca. 1972, Erweiterung Dachstuhl ca. 2005, Balkonanbau ca. 2002
Gesamtwohnfläche: ca. 164 m², bebaute Grundfläche EG ca. 113 m²;
Bruttogrundfläche ca. 392 m²; Bruttorauminhalt ca. 952 m³

Baujahr: ca. 1936, Erbauer Ernst Schneider

Konstruktionsart:	traditioneller Mauerwerk-/ Fachwerkbau, Ziegelstein, o.ä., baujahrestypisches Material wie Vollziegel, teils Naturstein; im OG Fachwerk
Fundamente:	nicht ersichtlich, bauarttypisch Streifenfundamente aus Beton
Kellerwände:	traditionelles Mauerwerk, z.B. Ziegelstein, teils Naturstein insgesamt bauart- und baujahrestypisch, bauarttypische Feuchte Schichtenwasserandrang, nachträgliche Außenisolierung, → und ↑ ca. 1998
Sockelbereich:	Putz, Anstrich, Buntsteinputz auf Kunstharzbasis, ca. 2006 insgesamt bauart- und baujahrestypisch, bauarttypische Feuchte
Außenwände:	baujahrestypisch Mauerwerk, Ziegelstein, Vollziegel, Poroton o.ä. KG: ca. 32 - 50 cm Dicken gemessen EG: ca. 27/30/32/37/45 cm Dicken gemessen OG: ca. 17 + 9 = 26 cm teils Fachwerk + Dämmung DG: ---
Fassade:	Putz, glatt, Silikonharzputz, 2 mm, ca. 2005, Fensterfaschen WDVS: Wärme- Dämm- Verbund- System, ca. 10 cm Styropor
Innenwände:	tragend: Ziegel, Vollziegel odgl., d ca. 24 cm nicht tragend: Mauerziegel, Hochlochsteine dgl. b ca. 11 ⁵ cm teils Leichtbauwände auf Lattung, (Vorwände, Wandbegradigung) mit Bekleidung Profilholz o.ä.; Annahme: Altbestand bauart- und baujahrestypisch
Deckenkonstruktion:	über KG: baujahrestypisch Massivdecken; teils Holzbalkendecke über EG: Holzbalkendecke; odglw. über OG: Holzbalkendecke, baujahrestypisch, - Kellerdecke gedämmt, Verbunddämmplatten mit Gipskarton - obere Geschossdecke nicht gedämmt
Treppen:	KG- EG: einfache Betontreppe, relativ steil, geradläufig aus Baujahr, b ca. 80 cm, einfacher Handlauf, teils fehlend, Bild 6 EG - OG: Holztreppe, halbgewandelt, Buche, beidseitig Wangen, Tritt- und Setzstufen, standfest, mittlere - gute Qualität standfestes Holzgeländer mit gedrechselten Stäben, Bild 7 OG - DG: einfache Einschubleiter
Dachkonstruktion:	Walmdach, Dachneigung ca. 45°, zimmermannsgerechte Holzkonstruktion, Dachstuhl aus Sparren und Pfetten, Sparren alt ca. 10/7 aufgedoppelt auf /20 Sparren neu 190/75, a ca. 0,80 m; Pfetten mit einfach stehendem Stuhl Teil- Dämmung nur im Bereich Anbau Süd, Kaltdach, ca. 2006 Annahmen: baujahrestypischer Zustand, baujahrestypischer geringer Wurmbefall, insgesamt standfest, insgesamt befriedigender - guter baujahrestypischer Zustand, Unterspannbahn, Bilder 13 und 14;
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre soweit ersichtlich aus verzinktem Blech, augenscheinlich funktionstüchtig

- Dacheindeckung:** Tonziegel, augenscheinlich regendicht, Flachdachpfanne engobiert, ca. 2006
Gradabdeckungen, Walmkappen, fachgerecht eingedeckt
insgesamt guter baulicher Zustand, (Standardstufe 2-3)
- Schornsteine:** 1 Stück für Heizung, gemauert, Schornsteinkopf standfest, Abgassystem
zuständiger Bez.- Schornsteinfeger: Hendrik Franz, Gartenäcker 14
07381 Bodelwitz; Tel.: 03647/424950
- Wärmedämmung:** bestehendes Außenmauerwerk mit WDVS, ca. 10 cm Gesamtdicke,
nach gültiger Wärmeschutzverordnung mittleres Dämmvermögen,
Dachschrägen im DG teils gedämmt, obere Geschossdecke nicht gedämmt
Einschätzung: weiterer Modernisierungsbedarf; es liegt ein Energiepass vor:
Bedarfsausweis 2023, Endenergiebedarf ca. 115 kW/m² x a; Klasse D
- Fenster:** Kunststofffenster Dreh/Kipp, ein-, zweiflügelig, thermoverglast, teils
Innensprossen (OG), insgesamt mittlere Qualität, Rollläden (EG, 4 x OG),
teils elektrisch, Baujahr ca. 1998/99, (Standardstufe 2-3)
Fensterbänke innen/ außen: Werzalit/ Blech, Granit, odglw.
- Elektroinstallation:** Hausanschluss, Sicherungs-, Zählerkasten, FI- Schutz, ca. 1998 erneuert,
Wohnungsinstallation, Keller auf Putz, Wechselsprechanlage
augenscheinlich erneuert, einfacher - mittlerer Standard, kein Blitzschutz,
Anlage insgesamt funktionstüchtig, (Standardstufe 2)
- Installationen:** meist mittlerer Standard, im Wohnbereich unter Putz, im Keller auf Putz,
baujahrestypisch, augenscheinlich funktionstüchtig
- Heizung:** Zentralheizung auf Gasbasis, Baujahr 1998, Fabrikat Viessmann Vitodens 200,
ca. 20 kW Brennwertgerät (2005), mittlere Qualität, funktionstüchtig, insgesamt
modernisierungsbedürftig, handelsübliche Kompaktheizkörper mit Thermostat,
insgesamt ausreichend dimensioniert, funktionstüchtig, (Standardstufe 3)
- Warmwasser:** zentral über Heizung, Speicher ca. 300 l, ausreichend dimensioniert
2 Stück Solarkollektoren ca. 4 m², ca. 2005
- Sanitär:** EG: Dusche, WC, WB, einfacher- mittlerer Standard;
OG: Bad mit Wanne, WC, WB, mittlerer Standard und Qualität der
Sanitärgegenstände (weiß), und Armaturen (chrom),
Sanitär- und Fliesenarbeiten (mittel), standardgemäße Küchenausstattung,
(insgesamt Standardstufe 3)
- Fußböden:** KG: bauarttypisch: Rohbeton, Estrich, teils Fliesen, teils Estrich
EG: bauarttypisch: Rohbeton, Estrich, Balkenlage; darüber versch. Beläge,
Dielung, teils Fliesen oder Laminat, odgl.
in mittlerer Qualität und Art, teils baujahrestypisches Material
OG: über Holzbalkendecke, Dielung, Beläge ähnlich wie vor
DG: über Holzbalkendecke, Brett-Dielung, ohne Belag, begehrbar
Böden sind nicht höhengleich, teils niedrige Absätze (ca. 2- 4 cm),
Beläge teils erneuerungs-/ modernisierungsbedürftig, Dielung renovierfähig
- Wände:** teils Glattputz, teils Strukturputz, teils Tapete, teils Fliesen,
teils Bekleidungen Profilholz

Decken:	Holzbalken-, teils Massivdecken, Unterseiten geputzt, Unterseite teils verkleidet, teils Paneele, teils Styroporplatten, Vertäfelung, Tapete, Profilholz
Putze:	innen: teils Glattputz, teils rissig; baujahrestypische Ebenheit teils Strukturputz, teils Wände verkleidet außen: Glattputz 2 mm gerieben, gestrichen
Türen:	Eingangstür: Kunststoff, einflügelig, bedingt einbruchshemmend und dichtend, 3 Bänder, insgesamt einfache - mittlere Qualität Innentüren: KG: einfache Brettertüren aus Baujahr, Standardstufe 1 EG: Holz, Stiltüren im Landhausstil, teils Zargen, Oberfläche gebürstet, Tischlerqualität, Beschläge Edelstahl keine Standardmaße, mittlere - gute Qualität, Standardstufe 3 OG: Spanplatte foliert, mahagoni, einfache Beschläge, einfache Qualität; insgesamt Standardstufe 2 Nebentür: Kunststoff, einfacher - mittlerer Standard Brandschutz: keine Brandschutztür

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

Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:	Diele/Treppe, Keller 1, 2, 3, Hobbyraum, Heizung, Bilder 3-6
Erdgeschoss:	Diele/Treppe, Wohnzimmer (WZ), Küche, Dusche, Essen, Büro, Garderobe, Windfang; Balkon, Bilder 7- 10
Obergeschoss:	Diele/Treppe, Schlafen, Bad, 3 Zimmer, Balkon, Bilder 11-12
Dachgeschoss:	Spitzboden, Speicher, Lagerfläche, Bilder 13- 14

Besonnung

- insgesamt ausreichend bis gut, Wohnhaus freistehend
- Haupt-Firstrichtung: Nord- Süd, unerheblich
- ausreichende Anzahl von Fenstern, Fensterflächen ausreichend groß
- Fensterfronten allseitig, Wohnbereich nach Süden

Höhen

Raumhöhen ca.

Geschosshöhen ca.

KG:	ca. 1,96 m	(Hobby)	2,40 m
EG:	ca. 2,46 m	(Wohnen)	2,82 m
OG:	ca. 2,41 m	(Schlafen)	2,73 m
DG:	ca. 2,95 m	(Spitzboden)	2,95 m
2 m- Linie:	---	Drempel:	kein
1 m- Linie:	---	Spitzboden:	2,95 m

Die Raumhöhen sind insgesamt ausreichend, normal. Die OK Fußboden im KG liegt ca. zwischen 0,0 m (Süden) und ca. - 1,40 m (Norden) unter OK Gelände. Die Räume sind nicht höhengleich, es existieren geringe Absätze (ca. 2 -4 cm)

Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung des Wohnhauses ist zweckmäßig, klassisch, bauart-, baujahrestypisch und den baulichen Umständen des Gebäudes angepasst. Es besteht ein nahezu quadratischer Grundriss. Das Treppenhaus liegt dezentral, die Dielen/Treppen sind flächenmäßig angemessen groß angelegt. Abstellraum innerhalb des Hauses ist im Keller vorhanden.

Die Wohnräume sind meist rechteckig geschnitten, teils bestehen gefangene Räume.

Kellergeschoss: Der Zugang erfolgt vom EG über einen kleinen Windfang in das dezentrale Treppenhaus nach unten. Danach gelangt man in die einzelnen Räume, es bestehen drei Kellerräume, Heizungsraum und ein Hobbyraum, insgesamt eine klassische zweckmäßige Raumaufteilung. Über den Hobbyraum besteht ein Zu-/ Ausgang zum Garten.

Erdgeschoss: Der Zugang erfolgt über einen kleinen Windfang in das dezentrale Treppenhaus. Danach gelangt man in die einzelnen Räume, Garderobe, Duschbad, Büro, über die Küche, gelangt man in das Ess- oder das Wohnzimmer, über letzteres ist der Balkon betretbar, insgesamt eine klassische zweckmäßige Raumaufteilung.

Obergeschoss: Über die Diele/Treppe gelangt man in die einzelnen Räume, Wannenbad, Schlafzimmer, über das Zimmer 1 gelangt man weiter zu Zimmer 2 oder 3, über Zimmer zwei ist der Balkon betretbar, insgesamt eine klassische zweckmäßige Raumaufteilung.

Dachgeschoss: Die Dachschrägen verlaufen bis auf den Boden, schränken die Stellflächen ein.
/ Spitzboden kein Drempe, lichte Höhe ca. 2,95 m, nur sehr bedingt wirtschaftlich ausbaufähig, besser als Abstellfläche geeignet.

Die Wände und Decken sind noch im Toleranzbereich ebenflächig (baujahrestypisch), die Räume sind meist rechteckig, teils quadratisch geschnitten.

Zuordnung des Gebäudestandards nach ImmoWertV

Typ: Einfamilienwohnhaus, freistehend, unterkellert

Gebäudeart: 1.12; KG, EG; OG, DG

Standardmerkmal	einfach	e. - m.	mittel	gehoben		Anteil	gewichtet
Standardstufe	1	2	3	4	5		
Außenwände		0,5	0,5			23	0,575
Dach		0,5	0,5			15	0,375
Außentüren u. Fenster			1,0			11	0,33
Innenwände u. -türen		0,5	0,5			11	0,275
Decken und Treppen		0,5	0,5			11	0,275
Fußböden		0,5	0,5			5	0,125
Sanitäreinrichtungen			1,0			9	0,27
Heizung			1,0			9	0,27
sonst. techn. Ausstattung			1,0			6	0,18
	gewichteter Standard						2,675

Ausstattungsstandard: teils einfach - mittel -- mittel; Standardstufe 2-3, Gebäudestandard 2,7

Ausstattung, Haustechnik

Standardstufe

<u>Heizung:</u>	Zentralheizung mit Warmwasserbereitung	Gas	3
<u>Raumausstattung:</u>			
Bodenbeläge:	Dielung, Fliesen, Laminat	mittlere Qualität	2-3
Wandgestaltung:	Putz, Tapete, Profilbretter	mittlere Qualität	2-3
Deckengestaltung:	Putz, Styropor, Holz, Vertäfelung	mittlere Qualität	2-3
Bekleidungen:	teils Profilbretter, Vertäfelung	mittlere Qualität	2-3
<u>Sanitär:</u>			3
Bad: EG:	Dusche, WC, WB, gefliest, einfache -	mittlere Qualität	2
OG:	Wanne, WC, WB, gefliest, mittlere Qualität		3
Haustechnik:	einfache -	mittlere Qualität	2-3
Fliesenarbeiten:	keramisches Material, wandhoch	mittlere Qualität	2-3
Sanitärgegenstände:	Standardfarben, weiß	einfache -	mittlere Qualität 2
Armaturen:	Standard, chrom	einfache -	mittlere Qualität 2
Küchenausstattung:	Standard	einfache -	mittlere Qualität 2
<u>Bauelemente:</u>			
Innentüren:	Holz, Spanplatte	einfache -	mittlere Qualität 2-3
Fenster:	Kunststoff	mittlere Qualität	3

Die Ausstattung ist insgesamt für Häuser des Baujahres und der Nutzung allgemein normal und gebräuchlich. Insgesamt zeigt sich die Ausstattung sowie die Haustechnik auf mittlerem Standard/Qualität. Haustechnisch befindet sich das Wohnhaus, auf einem gegenwärtig mittlerem Standard und allgemein auf Stand der Technik um 1998/99 bzw. ca. der letzten jeweiligen (Teil-) Modernisierung.

Modernisierungen

Folgende Maßnahmen wurden im Zeitraum um/nach ca. 1995 im Wesentlichen ausgeführt:

- Erneuerung der Hausanschlüsse, Elektroenergie, Trinkwasser, Telekom, ca. 1998
- Einbau einer Zentralheizung mit Warmwasserbereitung ca. 1998, Brennwertgerät ca. 2005
- Einbau von Kunststofffenstern mit Thermoverglasung ca. 1998/99, Haustür 1998
- Erneuerung Sanitäranlagen, Installationen (Dusche EG, Bad OG) ca. 1998/99
- Innenausbau (Böden, Wände, Decken, Innentüren OG) ca. 1997/98
- Erweiterung, (Teilerneuerung) Dachstuhl ca. 2005, Dacheindeckung ca. 2005
- Fassadendämmung WDVS, Putz, Anstrich, ca. 2005
- Anbau Balkone ca. 2002, Massivtreppe Hauseingang ca. 2006
- Entwässerungsanlagen, Außenanlagen ca. 1998, schmiedeeiserne Toranlage ca. 2001
- Kellerabdichtung Mauerwerk, horizontal und vertikal, Dichbeschichtung, ca. 1998

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 Klasse D
z.B. Dämmung Dachschrägen
- Modernisierung der Heizungsanlage (1998, 2005)
- Modernisierung von Bauelementen, z.B. Fenster, Türen KG, OG
- weitere Modernisierungen im Innenausbau (z.B. Böden, Decke)
- evtl. Kellersanierung, Böden, Wände

Das Gebäude wird als teilmodernisiert, eingeschätzt. Es liegt ein mittlerer Wohnstandard vor.

Das Wohnhaus befindet sich bautechnisch auf Stand Mitte der neunziger Jahre, mit Teilerneuerungen. Haustechnisch (Heizung, Installationen) kann überwiegend ein mittlerer Standard eingeschätzt werden, entsprechend dem Stand der letzten Teilmodernisierung (hier ca. 1998/99).

Das Wohnhaus bietet einen der Nutzung als Einfamilienwohnhaus angemessenen Standard, in überwiegend mittlerer, teils einfacher Ausstattung und Qualität. Insgesamt wird das Gebäude (EFH) bis mittleren Anforderungen an zeitgemäßem Wohnkomfort gerecht, eine weitere Modernisierung wird nicht als dringend notwendig, aber als wirtschaftlich und zeitgemäß eingeschätzt.

Besondere Bauteile

- Windfang am Wohnhaus

- massiver Anbau, eingeschossig, Flachdach
- Treppenanlage massiv Granit, ca. 2006
- einfache - mittlere Ausführungsart, wie Wohnhaus, Bild 2

Balkonanlage: - stabile zimmermannsgerechte Kantholzkonstruktion, Baujahr ca. 2002

- Stützen 14/14, Träger 12/18, a ca. 75 cm, Randbalken 12/18
- Bodenbelag Holzdielen, Bangkirai
- 2 Freiseiten, ausgerichtet nach Osten, Süden, EG /OG überdeckt
- Brüstung Weichholz, Brettausfachung, Handlauf, h ca. 90 cm

besondere Betriebseinrichtungen

- Solaranlage, Brauchwassererwärmung, ca. 4 m², ca. 2005
- geschätzter Zeitwert: ca. 1.200,- €

4.1.1. Kellergeschoss

Das Wohnhaus ist voll unterkellert. Die nördliche Seite ist ca. 1,4 m tief erdangeschüttet, die südliche Seite ist freiliegend. Im Kellergeschoss befinden sich Diele/Treppe, Hobbyraum, Heizungsraum und drei Kellerräume. Bilder 3-6

Nach örtlichem Aufmass wurde eine Wohnfläche (Hobby) von ca. 14,34 m² ermittelt.

<u>Raum</u>	<u>Fläche ca.</u>	<u>Fußboden</u>	<u>Wand</u>	<u>Decke</u>	<u>Bemerkung</u>
Hobby	14,34 m ²	Fliesen	½-hoch gefliest	GK, gedämmt	
Heizung		Fliesen	teils Fliesen	GK, gedämmt	Bild 5
Flur/ Treppe		Beton	Putz	GK, gedämmt	Bild 6
Keller 1 - 3		Beton	Putz	GK, gedämmt	Bild 3, 4 Feuchteschäden

4.1.2. Erdgeschoss

Im Erdgeschoss befinden sich Windfang, Diele/Treppe, garderober, Bad, Büro, Küche, Ess- und Wohnzimmer. Bilder 7- 10

Nach örtlichem Aufmass wurde eine Wohnfläche von ca. 77,49 m² ermittelt.

Raum	Fläche ca.	Fußboden	Wand	Decke	Bemerkung
Windfang	3,12 m ²	Fliesen	Strukturputz	Paneele	
Diele/ Treppe	4,48 m ²	Fliesen	Strukturputz	Profilbretter	Bild 7
Garderobe	3,44 m ²	Laminat	Strukturputz	Profilbretter	
Büro	11,97 m ²	Laminat	Tapete	Profilbretter	
Küche	12,34 m ²	Laminat	Fliesen	Paneele	
Essen	11,82 m ²	Laminat	Tapete	Paneele	
Wohnen	15,24 m ²	Laminat	Strukturputz	Paneele	Bild 9
Bad	3,96 m ²	Fliesen	wandhoch gefliest	Rohdecke	Dusche, WB, WC Bild 8
Balkon	22,25 m ²	Bangkirai	2 Freiseiten	überdeckt	Bild 10

4.1.3. Obergeschoss

Im Obergeschoss befinden sich Diele/Treppe, Bad, Schlafen, drei variabel nutzbare Zimmer sowie eine Balkonanlage..

Nach örtlichem Aufmass wurde eine Wohnfläche von ca. 72,28 m² ermittelt. Bilder 12-13

Raum	Fläche ca.	Fußboden	Wand	Decke	Bemerkung
Diele/Treppe	4,00 m ²	Dielung	Strukturputz	Profilholz	
Bad	7,57 m ²	Fliesen	wandhoch gefliest	Paneele	Wanne, WB, WC Bild 11
Schlafen	12,53 m ²	Dielung	Tapete	Paneele	
Zimmer 1	14,10 m ²	Dielung	Profilholz, Tap.	Profilholz	
Zimmer 2	12,88 m ²	text. Belag	Tapete	Paneele	
Zimmer 3	14,70 m ²	Dielung	Profilholz, Tap.	Profilholz	
Balkon	13,01 m ²	Bangkirai	2 Freiseiten	überdeckt	1/2- Wohnfläche

4.1.4. Dachgeschoss, Spitzboden

- nur über Einschubleiter von Diele/Treppe OG betretbar, lichte Höhe ca. 2,95 m i.d.M.
- als Speicher/Lager nutzbar, Boden Brettbelag begehbar, Bilder 13, 14
- obere Geschossdecke baujahrestypisch nicht gedämmt
- Dachschrägen nur teils gedämmt, in Arbeit, Restarbeit
- Dachstuhl ausreichend standfest, Dachstuhl teils erneuert, teils aufgedoppelt, ca. 2006
- Dachboden Grundfläche ca. 12,30 m x 8,00 m = 98,4 m², Dachschrägen bis zum Boden
- baujahrestypischer befriedigender bis guter Zustand

4.1.5. Zusammenstellung der Wohnflächen

<u>EG</u>		<u>OG</u>		<u>KG</u>	
Windfang	3,12 m ²	Diele/Treppe	4,00 m ²	Hobby	14,34 m ²
Diele/ Treppe	4,48 m ²	Bad	7,57 m ²		
Garderobe	3,44 m ²	Schlafen	12,53 m ²		
Büro	11,97 m ²	Zimmer 1	14,10 m ²		
Küche	12,34 m ²	Zimmer 2	12,88 m ²		
Essen	11,82 m ²	Zimmer 3	14,70 m ²		
Wohnen	15,24 m ²	Balkon	6,50 m ²		
Bad	3,96 m ²				
Balkon	11,12 m ²				
gesamt:	<u>77,49 m²</u>		<u>72,28 m²</u>		<u>14,34 m²</u>
→	<u>Gesamtwohnfläche: 164,11 m²</u>				

4.1.6. Nebenräume

siehe 4.1.1. Kellergeschoss

4.1.7. Allgemeines

Die Ausstattung ist für Häuser des Baujahres und der Nutzung allgemein normal und gebräuchlich, eine laufende Instandhaltung und eine notwendige Modernisierung im Zuge der Instandhaltung wurden erbracht.

Insgesamt zeigt sich die vorhandene Ausstattung sowie die Haustechnik auf teils einfachem (KG) bis mittlerem (EG) Standard/Qualität, in erbrachter laufender Pflege. Die Räume sind, im Hinblick heutiger, moderner Wohnansprüche baujahrestypisch etwas kleinflächig, die Besonnung ist gut. Die großflächigen Balkone erhöhen den Wohnstandard.

4.2. Nebengebäude

4.2.1. Nebengebäude

Lage: südlich des Wohnhauses, Bild 15
Nutzung: EG: Hobby, Werkstatt, Abstellraum
Baujahr: ca. 2017 GND/RND: 50/45

Abmessungen:	ca. Länge	ca. Breite	ca. Höhe i.M.
(außen)	9,67 m	4,04 m	2,75 m

Kurzbeschreibung:

- eingeschossig, nicht unterkellert, freistehend
- EG: massiv, Poroton, Außenwand d ca. 24 cm, Innenwand d ca. 17⁵ cm
- Fassade: Putz, glatt, teils rissig, innen verputzt, Fliesen
- Decke: Holzbalken, tragfähig, verkleidet
- Pultdach, Eindeckung Trapezblech Schwitzwasserschutz
- Dachentwässerung Blech
- Boden: Beton, Bodenplatte, Fliesen
- Bruttogrundfläche: ca. 39,07 m², Nutzfläche innen: ca. 31,08 m²
- Innenfläche: Raum 1: ca. 5,12 m x 3,48 m = 17,82 m²
Raum 2: ca. 3,80 m x 3,49 m = 13,26 m²
- Kraftstromanschluss, Kalt- und Warmwasser, kein Abwasseranschluß
- Edelstahlschornstein
- 3 Stück Kunststofffenster, einfache Holztür teilverglast
- Schiebetor Holz, Außenbeleuchtung

baulicher Zustand: - gut

4.2.2. Carport

Lage: südlich des Wohnhauses, grenzbebaut, Bild 16
Nutzung: EG: drei Stellplätze Pkw
Baujahr: ca. 2017 GND/RND: 40/35

Abmessungen:	ca. Länge	ca. Breite	ca. Höhe i.M.
(außen)	9,76 m	5,31 m	2,42 m

Kurzbeschreibung:

- stabile zimmermannsgerechte Kantholzkonstruktion
Stützen 14/12, Querträger 20/13, Sparren 16/8
- Pultdach Eindeckung Trapezblech Schwitzwasserschutz
- Dachentwässerung Blech
- Boden: Beton
- Rückseite angrenzendes Mauerwerk Nachbargebäude
- elektrifiziert, Beleuchtung

baulicher Zustand: - gut

4.3. Nebenanlagen

4.3.1. Stall

Lage: Garten, westlich des Nebengebäudes, grenzbebaut an Flurstück 2676/4
Nutzung: EG: ehem. Schweinestall, derzeit leerstehend, ungenutzt
OG: Lagerfläche, Heuboden, etc.
Baujahr: unbekannt, Altbestand

Abmessungen: ca. Länge ca. Breite ca. Höhe i.M.
 3,90 m 3,90 m 2,50 m

Kurzbeschreibung: - einfache, standfeste Holzkonstruktion, Ständerwerk, Brettverschlag
 - Boden, Wabenplatten in Beton
 - Schiebetor

baulicher Zustand: - noch befriedigend

geschätzter Zeitwert: 500,- €

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 sachverständig 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: 80 Jahre

Entsprechend der hier vorliegenden eingeschätzten (gewichtete) Standardstufe 2-3 (2,4) 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>Nebengebäude</u>	<u>Carport</u>
Baujahr: geschätzt, ca. (vor)	1936	2017	2017
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre	60 Jahre	40 Jahre
rechnerisches Bauwerksalter: ca. über	87 Jahre	5 Jahre	5 Jahre
rechnerische Restnutzungsdauer: ca.	0 Jahre	55 Jahre	35 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>Nebengebäude</u>	
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer: ca.	80 Jahre	60 Jahre	40 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer: ca.	35 Jahre	55 Jahre	35 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 teilmodernisiert.

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	2,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, TW, AW)	2	1,0
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	2	1,0
Sanierung der Fassade, insbes. Wärmedämmung	4	2,5
Modernisierung von Bädern, WC	2	1,0
Modernisierung des Innenausbau (Fußböden, Treppen)	2	1,0
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0
Gesamtpunktzahl	<u>20</u>	<u>10,5</u>

GND 80 Jahre	Modernisierungsstandard gemäß Punktezahl				
	<u>0-1</u>	<u>2-5</u>	<u>6-10</u>	<u>11-15</u>	<u>16-20</u>
rel. Gebäudealter					
100 %	15	27	<u>40</u>	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. 42 % abgeleitet werden.

Weiterhin ist zu beachten, dass die Teilmodernisierung der baulichen Anlagen teils vor mehr als ca. 20 Jahren vorgenommen wurden und seitdem einem Verschleiß unterlagen und daher nicht mehr als neuwertig, „modern“ und zeitnah hergestellt anzusehen sind.

Eine tatsächliche zeitnahe Modernisierung hat nicht stattgefunden, das Verfahren wird daher zur Groborientierung genutzt.

rel. Gebäudealter = Gebäudealter / GND = 87 / 80 = ca. 109 %

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

$$\text{RND} = \text{rel. RND} \times \text{GND} = 42 \% \text{ von } 80 \text{ Jahren} = 33,6 \text{ Jahre}$$

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>4</u>	<u>8</u>	<u>10</u>	<u>13</u>	<u>> 18</u>
Gebäudealter						
> 80	12	21	32	<u>36</u>	44	56
75	13	22	33		44	56
70	15	23	34		45	57

Berechnung: $\text{RND} = 1,25 \times \frac{1}{80 \text{ Jahre}} \times 87 \text{ Jahre}^2 - 2,625 \times 87 + 1,525 \times 80 \text{ Jahre}$

$$\text{RND} = 1,25 \times \frac{1}{80} \times 7569 - 228,38 + 122,00$$

$$\text{RND} = 118,26 - 228,38 + 122,00$$

RND = 11,88 Jahre (Verfahren ungeeignet, da Alter > 80 Jahre)

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 **34 Jahren** sachverständig als angemessen eingeschätzt.

Für die weitere Berechnung wird von einer wertrelevant wirtschaftlichen Restnutzungsdauer

- für das Wohnhaus von: **34 Jahren** ausgegangen.

- fiktives Baujahr: $2023 - \text{GND} + \text{RND} = 2023 - 80 \text{ Jahre} + 34 \text{ Jahre} = \underline{1977}$

- rel. RND = $\frac{\text{RND}}{\text{GND}} = \frac{34 \text{ Jahre}}{80 \text{ Jahre}} = \underline{42,50 \%}$

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, aber nachträglich ausgeführt, kein zeitgemäßer Schallschutz, Brandschutz)
- partielle Feuchte im Kellermauerwerk Außenwände
- fehlende Dämmung Dachschrägen
- Erweiterung Handlauf Kellertreppe
- keine Brandschutztür Heizungsraum

Die augenscheinlich erkennbaren Baumängel, (-schäden) sind insgesamt bezogen auf Bauart, Nutzung, und Alter der baulichen Anlagen von mittlerem 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.

Die Baumängel, -schäden werden insgesamt für das Wohnhaus von mittlerem Ausmaß eingeschätzt.

Annahme: keine stark wertbeeinflussende 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 wird 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.

4.5.3. Instandsetzung

- | | |
|----------------------------------|---|
| dringende Instandsetzungen: | - keine notwendig |
| mittelfristige Instandsetzungen: | - z.B. weitere Modernisierung, Wärmedämmung |
| vor Neubezug notwendig: | - Malerarbeiten |

- | | |
|-----------------------------------|---|
| <u>4.5.4. Restarbeiten</u> | - Weiterführung der Dämmung im Dachgeschoss |
| | - Dusche EG Decke herstellen |

- | | |
|--|---------|
| <u>4.5.5. Reparaturarbeiten</u> | - keine |
|--|---------|

- | | |
|--------------------------------|---|
| <u>4.5.6. Leerstand</u> | - derzeit unbewohnt, insgesamt kleiner 1 Jahr |
|--------------------------------|---|

4.5.7. baulicher Zustand

- | | |
|---------------|--------------|
| Wohnhaus: | befriedigend |
| Nebengebäude: | gut |
| Außenanlagen: | befriedigend |

- | | |
|--|------|
| 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 pflanzlichem und tierischem Befall 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 baualters-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 gering (< 10 %) einzuschätzen, bzw. wird angenommen.

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

<u>Wohnhaus:</u> (Anlage 8)	9,1 %	Wertminderung vom Zeitwert ergibt:		
	9,1 %	von 209.500,00 €	=	<u>19.064,50 €</u>
			gerundet:	<u>19.100,- €</u>
		überproportionaler Reparaturrückstau:	pauschal:	<u>2.000,- €</u>
<u>Nebengebäude:</u> (Anlage 8)	3,0 %	Wertminderung vom Zeitwert ergibt:		
	3,0 %	von 22.300,00 €	=	<u>669,00 €</u>
			gerundet:	<u>600,- €</u>
		überproportionaler Reparaturrückstau:	pauschal:	<u>200,- €</u>
<u>Carport:</u> (Anlage 8)	2,3 %	Wertminderung vom Zeitwert ergibt:		
	2,3 %	von 13.800,00 €	=	<u>317,00 €</u>
			gerundet:	<u>300,- €</u>
		überproportionaler Reparaturrückstau:	pauschal:	<u>200,- €</u>

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

insgesamt	22.400,- €
-----------	-------------------

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: - 22.400,- €
- b) Wertminderung wegen Leerstand
Abzug vom vorläufigen Sach-/Ertragswert nach Marktanpassung: - 1,0 %

4.8. Zubehör

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte kein werthaltiges Zubehör festgestellt werden.

Die am Ortstermin noch vorhandenen Restmöbel und anderen gegenstände werden nach Aussage des Antragstellers vor Veräußerung noch entfernt.

5. Gesamteinschätzung des Objektes

Auf dem Flurstück 2676/3 befindet sich ein Wohnhaus (freistehend, zweigeschossig, unterkellert) und ein relativ neu errichtetes Nebengebäude nebst Dreifach- Carport. Das Wohngebäude wurden ca. um 1936 errichtet, im Laufe der Zeit erweitert und modernisiert, eine laufende Instandhaltung wurde erbracht.

Nach örtlichem Aufmaß wurde für das Wohnhaus eine Wohnfläche von ca. 164 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 teils einfacher bis meist mittlerer Qualität. Haustechnik (Heizung, Elektrik, Installationen) und Bauelemente (Fenster, Türen, Bekleidungen) sind ebenfalls von einfacher bis meist mittlerer Qualität, Stand etwa Mitte der neunziger Jahre, in Teilbereichen weiterhin modernisierungsbedürftig.

Der Ausstattungsstandard nach der ehemaligen SW- RL wird in die Kategorie 2,5 (einfach- mittel) eingeschätzt.

Die Besonnung ist insgesamt mit ausreichend bis gut einzuschätzen. Die Raumhöhen liegen in normalen Bereichen, um ca. 2,40 m.

Der bauliche Zustand des Wohnhauses wird unter Berücksichtigung des Alters, der Konstruktionsart, sowie der normalen Wohnnutzung und des speziellen Bauzustandes insgesamt mit befriedigend, eingeschätzt. Der Reparatur- und Instandhaltungsrückstau ist bezogen auf Alter, Größe und Nutzung des Gebäudes insgesamt mit gering zu bewerten, die Mängel, können danach mit angemessenem Aufwand, und technisch technologisch unproblematisch behoben werden.

Das Wohnhaus ist weiterhin modernisierungsbedürftig, der gegenwärtige Standard entspricht nur teilweise den heutigen Anforderungen an modernem Wohnkomfort.

Die Nebenbebauung, Baujahr 2017, Nebengebäude und Carport befinden sich in gutem baulichen Zustand. Das Grundstück wird gegenwärtig nicht vom Eigentümer bewohnt und bewirtschaftet, Mietverträge existieren keine.

Das Flurstück ist mit 1.051 m² für die Bebauung und Nutzung ausreichend großflächig, großzügig und günstig geschnitten. Die umfangreichen Außenanlagen befinden sich in einem insgesamt befriedigendem baulichen und Pflegezustand. Das Grundstück liegt am nördlichen Stadtrand einer Kleinstadt, zu erreichen über eine kommunale Wohnstraße ohne regelmäßigen Verkehr, in insgesamt guter Wohnlage. Die Verkehrsanbindungen sind mit mittelmäßig einzuschätzen.

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 den heutigen Anforderungen, genügt bis mittleren Ansprüchen am modernen Wohnen.

Prinzipiell liegt hier kein Renditeobjekt vor, der Eigennutzungscharakter dominiert. Denkbar wäre die Nutzung als Einfamilienwohnhaus, eine Ausbaupoption etwa im DG wäre vorhanden, aber durch die fehlende Geschosstreppe und allseitigen Schrägen der Raumgewinn nicht wirtschaftlich. Im derzeitigen Zustand ist das Wohngebäude unter den gegebenen Bedingungen als Einfamilienhaus nutzbar, aber weiterhin bis mittelfristig in Teilbereichen zu modernisieren. Nach Herstellung der baulichen Abgeschlossenheit wäre auch eine Nutzung als Zweifamilienwohnhaus denkbar.

Für die Nebenbebauung sind breit gestreute Nutzungsmöglichkeiten gegeben.

Der Immobilienmarkt zeigt sich zur Zeit im Umfeld sehr differenziert, es besteht zwar Interesse an ähnlichen gelegenen Grundstücken, jedoch ist das Preisniveautendenziell fallend. Durch das noch relativ niedrige Zinsniveau zeigt sich gegenwärtig der Markt aber noch als kauffreudig, was zum Teil auch nicht nachvollziehbare überhöhte Kaufpreise hervorbringt. Eine eingeschränkte Nachfrage bedingen die speziellen Merkmale des Objektes (z.B. Ausbaustandard der neunziger Jahre, relativ festgelegter Grundriss, eingeschränkt gestalterisches Potential der Bebauung, keine Fußbodenheizung, Endenergiebedarf Kl. D)

positiv: gute ruhige Wohnlage, großzügig geschnittenes 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 Gutachter-ausschusses 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 verfälschtem 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,- €/m ² bis 400,- €/m ²

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 Dorflage 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 Zeulenroda und im Internet liegt das Bewertungsgrundstück innerhalb einer Richtwertzone die folgendermaßen charakterisiert sind: (Stand 2022-01-01), Zone 322011, Gebäude- und Freifläche (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und nach ThürKAG)

Gebäude- und Freifläche

50,- €
B - WA - o - II - 500

Richtwertgrundstück

B - Bauland
WA - Wohngebiet allgemein
II - Geschosszahl
o - offene Bauweise
500 - mittlere Grundstücksfläche

Bewertungsgrundstück

zutreffend
zutreffend
zutreffend
zutreffend
wird überschritten

Für Bauland im allgemeinen Wohngebiet liegend, offen und zweigeschossig bebaut und einer mittleren Grundstückgröße von 500 m² wurde vom Gutachterausschuss ein Bodenwert von **50,- €/m²** ausgewiesen. Das Bewertungsgrundstück entspricht diesen beschriebenen Merkmalen, jedoch wird die mittlere Grundstückgröße überschritten. Gegenüber dem Mittel aller Grundstücke der Richtwertzone ist das Bewertungsgrundstück durchschnittlich erschlossen.

Nach Angaben des Bauamtes des LRA Saale- Orla ist für das Grundstück keine Baulast eingetragen.

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	angepasst
- Grunddienstbarkeit	0 %	- 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 von 2 % auf den Richtwert vorgenommen.

Variante 1:

Das Gesamtgrundstück wird zur Bewertung entsprechend dem Richtwertgrundstück und der Nutzung folgendermaßen aufgeteilt:

Vorderland:	Gebäude- und Freifläche:	500 m ²	(nach Richtwert)
Hinterland:	Garten, Erholung:	551 m ²	

a) Gebäude- und Freifläche:

<u>Bodenpreis:</u>	50,00 €/m ²	x	2 %	=	1,00 €/m ²
	50,00 €/m ²	+	1,00 €/m ²	=	51,00 €/m ²
<u>Bodenwert:</u>	500 m ²	x	51,00 €/m ²	=	<u>25.500,00 €</u>

b) Hinterland, Gartenfläche:

<u>Bodenwert:</u>	551 m ²	x	10,00 €/m ²	=	<u>5.551,00 €</u>
-------------------	--------------------	---	------------------------	---	-------------------

Variante 2:

Die maßgebende Flächengröße (G + F = 500 m²) wird nach einer ermittelten Korelation des Gutachterausschusses über Bodenrichtwert und Grundstücksfläche folgendermaßen angepasst. Die in der Bodenrichtwertkarte dargestellten Bodenrichtwertgrundstücke werden über die Grundstücksgröße definiert. Die Erwartung, das mit steigender Fläche geringere Preise erzielt werden, wurde wiederum bestätigt.

$$UK = 4,0074 \times (F)^{-0,217}$$

ergibt: $BRW_{\text{gesucht}} = \frac{BRW \times UK}{UK \text{ für } BRW}$ $UK \text{ für } 500 \text{ m}^2 = 1,04$
 $UK \text{ vorh. } 1.050 \text{ m}^2 = 0,89$

$$BRW = \frac{50,- € \times 0,89}{1,04} = \underline{\underline{42,79 €/m^2}}$$

Gebäude- und Freifläche:

<u>Bodenpreis:</u>	42,79 €/m ²	x	2 %	=	0,85 €/m ²
	42,79 €/m ²	+	0,85 €/m ²	=	43,64 €/m ²
<u>Bodenwert:</u>	1.051 m ²	x	43,64 €/m ²	=	<u>45.865,64 €</u>

Der Bodenwert des Flurstückes 2676/3, der Flur --, der Gemarkung Pößneck zu 1.051 m², gelegen in der Waldstraße 59 in 07381 Pößneck

beträgt zum Bewertungsstichtag insgesamt: 45.865,64 €

und gerundet:

45.900,- €

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
3 Stück- Pkw- Stellplätze

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 Pößneck und Umgebung nach eigenen Erhebungen etwa zwischen 5,50 €/m² und 6,50 €/m², mit bei Neuvermietung zuletzt gleichbleibender bis leicht fallender 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 7,00 €/m²

Recherchen in verschiedenen Internetportalen zeigen ähnliche Ergebnisse.

Ein Mietspiegel des Landkreises SOK 2023 weist bei einer Wohnungsgröße > 70 m², bei Bezugsfertigkeit vor 1949, guter Wohnlage und Wohnungsqualität einem Maximalwert allerdings für Wohnraum im MFH von ca. 7,00 €/m² aus.

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

EG	6,50 €/m ²
OG	6,50 €/m ²

Bereich	Fläche in m ²	Miete in €/m ²	Miete in € /Monat	Miete in € p.a.
KG	14,34	3,50	50,19	602,28
EG	77,49	6,50	503,68	6.044,16
OG	72,28	6,50	469,82	5.637,84
Carport	3 Stück	20,- €/Monat	60,00	720,00
Summen	164,11		1.083,69	13.004,28

Der Gesamtjahresrohertrag beträgt somit insgesamt und gerundet:

13.004,28 €.

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 28 % der Nettokaltmiete zur weiteren Berechnung als hinreichend eingeschätzt. Dazu gehören:

Verwaltungskosten:	4 % - 8 %	6 %	ca. 3,24 €/m²
Betriebskosten:	1 % - 6 %	1 %	ca. 0,54 €/m²
Instandhaltungskosten:	8 % - 18 %	17 %	ca. 9,18 €/m²
Mietausfallwagnis:	2 % - 5 %	4 %	ca. 2,16 €/m²

Somit errechnet sich: 28 % von 13.004,28 € = 3.641,20 €

8.4. Liegenschaftszins (nach § 33 ImmoWertV 2021)

Der Liegenschaftszins ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Der Liegenschaftzinssatz ist also auf der Grundlage geeig-neter 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 Liegenschaftzinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Vom zuständigen Gutachterausschuss wurde kein passender Liegenschaftszins ausgewiesen. (Grundstücksmarktbericht 2022).

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

Für vergleichbare Gebäude (EFH), (RND, GND, Gesamtgröße) liegen die Referenzwerte bundesdurchschnittlich bei 2,6 %. (unangepasst), rel. RND: ca. 42 %

gewählt Basiswert: 2,60 % Anpassung Region, Lage: x 0,93 = 7,0 %
ergibt: 2,60 x 1,07 = 2,78 % Anpassung Größe, Wfl: Tab: 3-3: 0,89-0,84 = 5,0 %
ergibt: 2,78 x 1,05 = 2,92 %

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

2,92 %

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 = 2,92 % (Faktor 1,012) RND: n = 34 Jahre

$$\begin{aligned}
 B &= \frac{1}{q^n} \times \frac{q^n - 1}{q - 1} \\
 &= \frac{1,0292^{34} - 1}{1,0292^{34} \times (1,0292 - 1)} \\
 &= \frac{2,6607 - 1}{2,6607 \times 0,0292} = \frac{1,6607}{0,0777} = \underline{\underline{21,373}}
 \end{aligned}$$

8.6. Berechnung des Ertragswertes

1.	Gesamtjahresrohertrag: (Punkt 8.2.)		<u>13.004,28 €</u>
2.	abzüglich Bewirtschaftungskosten: (Punkt 8.3.)		
	28 % von 13.004,28 € =	-	<u>3.641,20 €</u>
3.	ergibt den jährlichen Reinertrag:	=	<u>9.363,08 €</u>
4.	Reinertragsanteil des Bodens:		
	- Liegenschaftszins x Bodenwert		
	2,92 % x 45.900,- € =	-	1.340,28 €
5.	Ertrag der baulichen Anlagen:	=	<u>8.022,80 €</u>
6.	Barwertfaktor: (Punkt 8.6.)		
	- bei 2,92 % Liegenschaftszins und		
	- bei 34 Jahren Restnutzungsdauer	x	21,373
7.	Ertragswert der baulichen Anlagen:	=	<u>171.471,20 €</u>
8.	Bodenwert: (siehe Punkt 7)	+	45.900,00 €
9.	vorläufiger Ertragswert:	=	<u>203.543,83 €</u>
10.	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)		
	a) Reparaturrückstau: (siehe Punkt 4.6.)	-	(22.400,00 €)
	(Abzug vom vorläufigen Ertragswert nach Marktanpassung)		
	b) Wertminderung wegen Leerstand		
	Abzug vom vorläufigen Ertragswert nach Marktanpassung:	-	1 %
11.	vorläufiger Ertragswert:	=	<u>217.371,30 €</u>
12.	vorläufiger Ertragswert gerundet:		217.300,- €

9. Sachwertermittlung

(nach ImmoWertV21, §§ 35 – 39)

9.1. Wohnhaus

9.1.1. Ermittlung nach Bruttogrundfläche

- Bruttogrundfläche BGF Wohnhaus Typ 1.12/1.14 **396,32 m²**
(siehe Anlage 6)

- Normalherstellungskosten (NHK) 2010, gemäß ImmoWertV, Typ 1.12/1.14

Art: Ein-/Zweifamilienwohnhaus freistehend

Gebäudeart: 1.12/1.14: KG, EG, OG, DG Ø BGF = 420 m²; Ø Wfl = 150 m²

Standardmerkmal						Anteil
Standardstufe	1	2	3	4	5	%
Außenwände		0,5	0,5			23
Dächer		0,5	0,5			15
Außentüren u. Fenster			1,0			11
Innenwände u. -türen		0,5	0,5			11
Decken und Treppen		0,5	0,5			11
Fußböden		0,5	0,5			5
Sanitäreinrichtungen			1,0			9
Heizung			1,0			9
sonst. techn. Ausstattung			1,0			6
Kostenkennwerte: BGF	570,- €	635,- €	730,- €	880,- €	1.100,- €	
WF	1.480,- €	1.640,- €	1.890,- €	2.275,- €	2.845,- €	

Berechnung des gewichteten Kostenkennwertes:

BGF

WF

Außenwände	0,5 x 635,- x 0,23 + 0,5 x 730,- x 0,23 =	156,98 €	405,95 €
Dächer	0,5 x 635,- x 0,15 + 0,5 x 730,- x 0,15 =	102,38 €	264,75 €
Außentüren u. Fenster	1,0 x 730,- x 0,11 =	80,30 €	207,90 €
Innenwände u. -türen	0,5 x 635,- x 0,11 + 0,5 x 730,- x 0,11 =	75,08 €	194,15 €
Decken und Treppen	0,5 x 635,- x 0,11 + 0,5 x 730,- x 0,11 =	75,08 €	194,15 €
Fußböden	0,5 x 635,- x 0,05 + 0,5 x 730,- x 0,05 =	34,12 €	88,25 €
Sanitäreinrichtungen	1,0 x 730,- x 0,09 =	65,70 €	170,10 €
Heizung	1,0 x 730,- x 0,09 =	65,70 €	170,10 €
sonst. techn. Ausstattung	1,0 x 730,- x 0,06 =	43,80 €	113,40 €
Summe		699,14 €	1.766,25 €

- Korrekturfaktoren zu NHK

Anpassung BGF: x 1,00

Anpassung Wfl.: x 1,00

699,14 €/m²

1.808,75 €/m²

- Baupreisindex:

$$\frac{\text{Index zum Wertermittlungsstichtag (WEST) (Basis 2010 = 100)}}{\text{durchschnittlicher Index für das Jahr 2010 (Basis 2010 = 100)}} \times 699,14 \text{ €/m}^2$$

$$\frac{177,9}{100,0} \text{ (II. Quartal 2023)} \times 699,14 \text{ €/m}^2 = \underline{1.243,77 \text{ €/m}^2}$$

- Baunebenkosten (BNK)

$$\text{Baunebenkosten (17 %) und Umsatzsteuer (19 %) sind bereits enthalten:} = 1.243,77 \text{ €/m}^2$$

- Herstellungswert: BGF x NHK

$$\text{Wohnhaus: } 396,32 \text{ m}^2 \times 1.243,77 \text{ €/m}^2 = 492.930,93 \text{ €}$$

- Alterswertminderung linear

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

$$W_L = \frac{80 \text{ Jahre} - 34 \text{ Jahre}}{80 \text{ Jahre}} \times 100 \%$$

$$W_L = \underline{57,50 \%}$$

$$\text{Restwert: } 492.930,93 \text{ €} \times 0,425 = \underline{209.495,64 \text{ €}}$$

$$\text{- vorläufiger Gebäudesachwert am WEST:} = \underline{209.495,64 \text{ €}}$$

$$\text{- vorläufiger Gebäudesachwert Wohnhaus gerundet:} \quad \underline{209.500,- \text{ €}}$$

(BGF- bezogen nach ImmoWertV21)

9.1.2. Ermittlung nach Sprengnetter, wohnflächenbezogene NHK 2010

$$\text{- Wohnfläche Wfl Wohnhaus:} \quad \underline{164,11 \text{ m}^2}$$

(Anlage 7)

- Normalherstellungskosten (NHK) 2010, wohnflächenbezogen, nach Sprengnetter

Zuordnung des Gebäudestandards nach ImmoWertV
Gebäudeart: 1.14: KG, EG, OG, DG Ø Wfl = 150 m²

Gebäudestandard	1	2	3
NHK 2010	1.480,- €/m²	1.640,- €/m²	1.890,- €/m²

- entsprechend gewichteter Kostenkennwert:
siehe Tabelle unter 9.1.1.

1.808,75 €/m²

- Baupreisindex:

$$\frac{177,9}{100,0} \text{ (II. Quartal 2023)} \times 1.808,75 \text{ €/m}^2 = \underline{3.217,77 \text{ €/m}^2}$$

- Baunebenkosten (BNK) wie vor = 3.217,77 €/m²

- Herstellungswert:

Wohnfläche (WF) x NHK

$$164,11 \text{ m}^2 \times 3.217,77 \text{ €/m}^2 = \underline{528.068,23 \text{ €}}$$

- Alterswertminderung linear

$$W_L = \underline{57,5 \%}$$

$$\text{Restwert: } 528.068,23 \text{ €} \times 0,425 = \underline{224.429,00 \text{ €}}$$

- vorläufiger Gebäudesachwert am WEST: = 224.429,00 €

- vorläufiger Gebäudesachwert Wohnhaus gerundet: 224.400,- €
(wohnflächenbezogene Ermittlung, nach Sprengnetter)

9.3. Nebengebäude

9.3.1. Nebengebäude

- Bruttogrundfläche BGF (siehe Anlage 6) = 39,07 m²

- Kostenkennwert

EG: Standardstufe massiv, gewählt: 350,00 €/m²

- Korrekturfaktoren keine = 350,00 €/m²

- Baupreisindex:

Index zum Wertermittlungsstichtag (WEST) (Basis 2010 = 100) x 350,00 €/m²
durchschnittlicher Index für das Jahr 2010 (Basis 2010 = 100)

$$\frac{177,9}{100,0} \text{ (II. Quartal 2023)} \times 350,00 \text{ €/m}^2 = \underline{622,65 \text{ €/m}^2}$$

- Baunebenkosten (BNK)

Baunebenkosten (12 %) und Umsatzsteuer sind bereits enthalten: = 622,65 €/m²

- Herstellungswert: $BGF \times NHK$

$$39,07 \text{ m}^2 \times 622,65 \text{ €/m}^2 = \underline{24.326,94 \text{ €}}$$

- Alterswertminderung linear

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

$$W_L = \frac{60 \text{ Jahre} - 55 \text{ Jahre}}{60 \text{ Jahre}} \times 100 \%$$

$$W_L = \underline{8,333 \%}$$

$$\text{Restwert: } 24.326,94 \text{ €} \times 0,91667 = \underline{22.299,78 \text{ €}}$$

- vorläufiger Gebäudesachwert am WEST: $= \underline{22.299,78 \text{ €}}$

- vorläufiger Gebäudesachwert Nebengebäude gerundet: $\underline{22.300,- \text{ €}}$

9.3.2. Carport

- Bruttogrundfläche BGF (siehe Anlage 6) $= \underline{51,82 \text{ m}^2}$

- Kostenkennwert $190,00 \text{ €/m}^2$

- Korrekturfaktoren Reihenanlage $\times 0,95 = \underline{171,00 \text{ €/m}^2}$

- Baupreisindex:

$$\frac{\text{Index zum Wertermittlungstichtag (WEST) (Basis 2010 = 100)}}{\text{durchschnittlicher Index für das Jahr 2010 (Basis 2010 = 100)}} \times 171,00 \text{ €/m}^2$$

$$\frac{177,9}{100,0} (\text{II. Quartal 2023}) \times 171,00 \text{ €/m}^2 = \underline{304,21 \text{ €/m}^2}$$

- Baunebenkosten (BNK)

$$\text{Baunebenkosten (12 \%) und Umsatzsteuer sind bereits enthalten: } = 304,21 \text{ €/m}^2$$

- Herstellungswert: $BGF \times NHK$

$$51,82 \text{ m}^2 \times 304,21 \text{ €/m}^2 = \underline{15.764,16 \text{ €}}$$

- Alterswertminderung linear

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

$$W_L = \frac{40 \text{ Jahre} - 35 \text{ Jahre}}{40 \text{ Jahre}} \times 100 \%$$

$$W_L = \underline{12,50 \%}$$

$$\text{Restwert: } 15.764,16 \text{ €} \times 0,875 = \underline{13.793,64 \text{ €}}$$

$$\text{- vorläufiger Gebäudesachwert am WEST:} = \underline{13.793,64 \text{ €}}$$

$$\text{- vorläufiger Gebäudesachwert Carport gerundet:} \quad \underline{\underline{13.800,- \text{ €}}}$$

Anmerkung: Die Festsetzung der wertbeeinflussenden Parameter sind aufeinander abgestimmt. Gewählte Korrekturfaktoren, die Einschätzung einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, sowie der festgelegte Reparatur- und Instandhaltungsrückstand bedingen einander. Die Veränderung eines dieser Faktoren lässt keine linearen Rückschlüsse auf den Gebäudesachwert zu.

9.4. Nebenanlagen

Nebenanlagen:	Stall:	500,- €
Besondere Betriebseinrichtungen:	Solar	1.200,- €
Besondere Bauteile:	Balkon: (in BGF)	0,- €
<u>gesamt:</u>		<u>1.700,- €</u>

9.5. Zusammenfassung der vorläufigen Sachwerte

	<u>Basis BGF</u>	<u>Basis Wfl</u>
1. Gebäude: Wohnhaus:	209.500,- €	224.400,- €
gemittelt: $0,5 \times 209.500,- + 0,5 \times 224.400,- =$		<u>216.950,- €</u>
Nebengebäude:	Nebengebäude:	22.300,- €
	Carport:	13.800,- €
Nebengebäude gesamt:		<u>36.100,- €</u>
Gebäudesachwerte insgesamt:	=	<u>253.050,- €</u>
2. Nebenanlagen:	+	1.700,- €
3. Sachwert der Außenanlagen:	+	12.000,- €
4. Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen:	=	<u>266.750,- €</u>
5. Bodenwert des bebauten (Norm)- Grundstückes:	+	45.900,- €
6. besondere objektspezifische Merkmale (boG):	nach Marktanpassung	
7. vorläufiger Sachwert gerundet:		<u>312.600,- €</u>

9.6. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

- a) Reparatur- und Instandhaltungsrückstau aus Baumängeln und -schäden
Abzug vom vorläufigen Sachwert nach Marktanpassung: - 22.400,- €
- b) Wertminderung wegen Leerstand
Abzug vom vorläufigen Sachwert nach Marktanpassung: - 1,0 %

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 Bewertungsstichtag 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 grundlegendem Strukturwandel in den letzten Jahrzehnten, ist nicht zu verkennen, dass das Gebiet um Pößneck und Umland wie die gesamte Region nunmehr zwar eine relativ niedrige Arbeitslosigkeit besitzt, aber vor allem die Löhne relativ niedrig sind, die Kaufkraft ist entsprechend geringer. Junge Arbeitssuchende oder eventuelle Existenzgründer wandern oft noch ab, sofern keine feste Bindung zur Heimat besteht. Die Tendenz weg vom Land, hin zur Stadt hält weiterhin an. Das Kaufniveau war zuletzt ansteigend. Die nunmehr stetig steigenden Zinsen auf dem Kapitalmarkt beeinflussen das Kaufverhalten hin zum Eigentumserwerb negativ. 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 ist auch die Immobilienbranche vom Umsatzrückgängen betroffen, verlässliche Zahlen zu den Auswirkungen sind jedoch noch nicht bekannt. Derzeit stark überhöhte Baupreise, fehlende Kapazitäten, Materialengpässe verunsichern den Markt aber zunehmend und haben zumindest eine unvorhersehbare aufschiebende Wirkung auf Investitionen.

Auf dem Immobilienmarkt gibt es durchaus noch Leerstände in diesem Segment, die Nachfrage ist vorhanden, aber stark preis- und lageorientiert, das Angebot auch vielfältig, das Objekt spezifisch. Da im Bewertungsterritorium 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:	gute Wohn- und mittlere Verkehrslage
weitere Bebaubarkeit:	möglich
Sonstiges:	weiterer 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 0,80. (bundesdurchschnittlicher SW- Faktor: 0,84) --- bei 300.000 € SW/60,- € BRW hier entsprechend festgesetzt: 0,81 bei 310.000 € SW/50,- € BRW

Dieser bundesweit ermittelte Faktor wird folgendermaßen regionalisiert:

Kreis Saale- Orla:	0,93	(7 %)
Ort < 15.000 Einwohner:	0,92	(8 %) (nicht relevant)
spezielle Lage, Umfeld, Situation):	1,05	(5 %)

Insoweit ergibt sich: $0,81 \times 0,93 \times 1,05 =$ 0,791

Vom Gutachterausschuss wurden (auf NHK 2010 basierenden) lt. Grundstücksmarktbericht 2023 des SOK folgende entsprechende regionale Marktanpassungsfaktoren ermittelt:
(geringere Datengrundlage, aber gebietsspezifischer)

SW- Faktor:	<u>0,86</u>	--- bei 310.000 € SW/64,00 € BRW
SW- Faktor:	<u>0,84</u> (Hochrechnung)	--- bei 310.000 € SW/50,00 € BRW

gewählt: **0,84225**

Insoweit ergibt sich: $0,84225 \times 1,05$ gewählt: **0,88**

Unter Beachtung aller bisher vorgenommenen Einschätzungen ergibt sich eine Anpassung von 12,0 % (Anpassungsfaktor 0,88), angemessen und marktgerecht.

Anpassung: $312.600,- € \times 0,12 = 37.512,00 €$ (Abschlag)

$312.600,- € - 37.512,00 € =$ 275.088,00 €

- marktangepasster vorläufiger Sachwert: (gerundet) **275.100,00 €**

- abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

a) Reparaturrückstau aus Baumängeln und -schäden: - 22.400,00 €

b) Wertminderung wegen Leerstand
Abzug: 1 % von 275.100,- € = 2.751,- € - 2.800,00 €

- marktangepasster Sachwert: = **249.900,00 €**

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: 217.300,- € x 0,05 = 10.865,00 € (Zuschlag)

217.300,- € + 10.865,00 € = 228.165,00 €

- marktangepasster vorläufiger Ertragswert: (gerundet) 228.200,00 €

- abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

a) Reparatur- Instandsetzungsrückstau: - 22.400,00 €

b) Wertminderung wegen Leerstand

Abzug: 1 % von 228.200,- € = 2.282,00 € - 2.300,00 €

- marktangepasster Ertragswert: = 203.500,00 €

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 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 2022/23)

Das Wertermittlungsobjekt umfasst ein Wohnhaus mit Nebengebäude und Carport am Stadtrand in einem gewachsenen Wohngebiet auf einem angemessen großflächigem Grundstück in guter Wohn- und mittlerer Verkehrslage.

Der Ertragswert wurde zur Grunddatenfeststellung bzw. zu Vergleichszwecken errechnet.

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

Aus den Grunddaten wurden folgende marktangepasste Werte ermittelt:

Ertragswert:	203.500,- €	Sachwert:	249.900,- €
--------------	-------------	-----------	-------------

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 Wohnhaus, Nebengebäude und Carport bebauten
Flurstückes 2676/3, Flur --, der Gemarkung Pößneck, zu 1.051 m²,
gelegen in der Waldstraße Nr. 59 in 07381 Pößneck,

zum Wertermittlungstichtag 2023-08-09 auf:

250.000,- €	(zweihundertfünfzigtausend Euro)
--------------------	----------------------------------

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

Peuschen, 2023-08-30

André Walther

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

Anlagenverzeichnis (K 01/23)

<u>Anlage</u>	<u>Titel</u>	<u>Blatt</u>
1	Ortslageplan 1: 25.000	1
2	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	2
3	Geoproxy- Kartenauszug, Liegenschaftskarte, 1: 500	3
4	Geoproxy- Kartenauszug, Luftbild, 1: 500	4
5	Bodenrichtwertkarte, Boris- Th, G+ F; 1: 1000	5
6	Berechnungsgrundlagen Sachwertverfahren	6
7	Berechnung der Wohnflächen	7
8	Ermittlung des Reparaturrückstaus	8
9	Sachwertfaktoren Saale- Orla- Kreis, 2022	9
10	Grundriss Wohnhaus, KG, Übersicht der Nutzflächen	10
11	Grundriss Wohnhaus, EG, Übersicht der Wohnflächen	11
12	Grundriss Wohnhaus, OG, Übersicht der Wohnflächen	12
13	Ansicht Wohnhaus, Osten	13
14	Ansicht Wohnhaus, Süden	14
15	Nebengebäude, Carport, Grundriss	15
16	Nebengebäude, Carport, Ansicht	16
17	Fotodokumentation (7 Blätter mit 18 Bildern)	17-23

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 beigeheftet, 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