

Gutachten

zur Ermittlung des Verkehrswertes bebauter Grundstücke

Auftraggeber: Amtsgericht Rudolstadt
Marktstraße 54
07407 Rudolstadt

1. Ausfertigung

Aktenzeichen: K 88/23

Teil 1: bebaute Grundstücke

Auftragnehmer: Dipl.- Bauing. (TU) André Walther

Bewertungsobjekte: bebaute Grundstücke im Innen-/Außenbereich: Gemarkung Schlegel

a) Flur 1	Flurstück 42	zu	1.034 m ²	Gebäude- u. Freifläche
b) Flur 1	Flurstück 58	zu	260 m ²	Gebäude- u. Freifläche
c) Flur 2	Flurstück 47	zu	610 m ²	Gebäude- u. Freifläche
d) Flur 4	Flurstück 29/1	zu	3.157 m ²	Gebäude- u. Freifläche



Flurstück 42



Flurstück 58



Flurstück 47



Flurstück 29/1

Wertermittlungstichtag: 13. Mai 2024

Ort: Gemarkung Schlegel, 07366 Rosenthal, OT Schlegel

- | | | | | |
|----|----------------|----|----------------------|---|
| a) | Flurstück 42 | zu | 1.034 m ² | Heinrichsgasse 6 in 07366 Rosenthal, Schlegel |
| b) | Flurstück 58 | zu | 260 m ² | Heinrichsgasse 8 in 07366 Rosenthal, Schlegel |
| c) | Flurstück 47 | zu | 610 m ² | Im Dorfe in 07366 Rosenthal, Schlegel |
| d) | Flurstück 29/1 | zu | 3.157 m ² | Gewerbefläche, Reuthen |

VERKEHRSWERT:	a)	113.000,- €	(einhundertdreizehntausend Euro)
----------------------	----	--------------------	----------------------------------

VERKEHRSWERT:	b)	34.700,- €	(vierunddreißigtausendsiebenhundert Euro)
----------------------	----	-------------------	---

VERKEHRSWERT:	c)	3.300,- €	(dreitausenddreihundert Euro)
----------------------	----	------------------	-------------------------------

VERKEHRSWERT:	d)	30.800,- €	(dreißigtausendachthundert Euro)
----------------------	----	-------------------	----------------------------------

Inhaltsverzeichnis

Blatt- Nr.

	Deckblatt	1-2
	Inhaltsverzeichnis	3
1.	Vorbemerkungen	4
	1.1. Unterlagen	4
	1.2. Literatur	4
	1.3. Hinweise	
2.	Allgemeine Angaben	5-6
3.	Grundstücksbeschreibung	6-14
	3.1. Rechtliche Aspekte	6-7
	3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung	7
	3.3. Lagemerkmale	8
	3.4. Infrastruktur	9
	3.5. Erschließungszustand	9
	3.6. Bebauung	10-11
	3.7. Grundstücksparemeter	11-12
	3.8. Außenanlagen	13-14
4.	Beschreibung der baulichen Anlagen	14-32
	4.1. Flurstück 42, Heinrichsgasse 6	14-22
	4.2. Flurstück 58, Heinrichsgasse 8	22
	4.3. Flurstück 29/1, Lagerhalle	23
	4.4. Nebengebäude	23-25
	4.5. Nebenanlagen	25-26
	4.6. Gesamtnutzungsdauer/ Restnutzungsdauer	26-29
	4.7. Bautenzustand	29-30
	4.8. Reparatur- und Instandhaltungsrückstau	30-32
	4.9. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	32
	4.10. Zubehör	32
5.	Gesamteinschätzung der Objekte	33
6.	Wertermittlungsverfahren	34-35
7.	Bestimmung der Bodenwerte	35-38
8.	Berechnung der Ertragswerte	39-45
	8.1. Vorbemerkungen	39
	8.2. Ermittlung der Nettokaltmiete	39-40
	8.3. Bewirtschaftungskosten	40
	8.4. Liegenschaftszinssatz	40-41
	8.5. Barwertfaktor	41-42
	8.6. Berechnung des vorläufigen Ertragswertes	43-45
9.	Berechnung der Sachwerte	45-56
	9.1. Wohnhaus/ Gaststätte 42	45-48
	9.2. Mehrzweckgebäude 58	48-49
	9.3. Lagerhalle 29/1	49-51
	9.4. Nebengebäude	51-54
	9.5. Nebenanlagen	54
	9.6. Zusammenstellung der Sachwerte	54-56
	9.7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	56
10.	Marktanpassung	57-60
11.	Ableitung des Verkehrswertes (Marktwert)	60-63
	Anlagenverzeichnis	63

Dieses Gutachten Teil 1 umfasst insgesamt 85 Seiten, davon 63 Seiten schriftliches Gutachten und 22 Blatt Anlagen.

1. Vorbemerkungen

1.1. Verwendete Unterlagen/ Grundlagen

- Auftrag des AG Rudolstadt vom 2024-04-19 (eingegangen am 2024-04-24)
- Anordnungsbeschluss K 88/23 vom 2024-04-19, Fr. Schoors
- Auskunft vom Flurneuordnungsamt Gera vom 02.11. 2023
- Kopie unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 2024-04-19, Blatt 91, Seiten 1 - 12
- Immobilienmarktbericht 2020 des Gutachterausschusses SOK
- regionale Mietspiegel, Bodenrichtwertkarte, Auskunft Bauamt LRA und der Stadt
- Auskunft vom Bauaktenarchiv beim Bauamt des LRA in Schleiz vom 02.01. 2023
- Auskünfte von den Versorgungsträgern, Bauamt, Grundbuch-, Liegenschaftsamt
- eigene Aufzeichnung, Aufmasse, Fotos und Notizen vom Ortstermin vom 2023-05-13
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamtes vom 2024-05-07
- Auszug aus der Liegenschaftskarte, Infolika Kartenauszug, Luftbild; Stand 25.04.2024

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

Aktenzeichen: K 88/23 **Teil 1: bebaute Grundstücke**

Eigentümer: siehe loses Datenblatt, wird nicht veröffentlicht

Antragsteller: siehe loses Datenblatt, wird nicht veröffentlicht

Prozessbevollmächtigte: RA Dr. B. Brandner
Bayerische Straße 12/13
07356 Bad Lobenstein Gz.: 0469/22/BB/FB

Antragsgegner: siehe loses Datenblatt, wird nicht veröffentlicht

Mieter/Pächter: keine

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

Wertermittlungsobjekte:

a) Flurstück 42	zu	1.034 m ²	Heinrichsgasse 6 in 07366 Rosenthal, Schlegel
b) Flurstück 58	zu	260 m ²	Heinrichsgasse 8 in 07366 Rosenthal, Schlegel
c) Flurstück 47	zu	610 m ²	Im Dorfe in 07366 Rosenthal, Schlegel
d) Flurstück 29/1	zu	3.157 m ²	Gewerbefläche Reuthen

Grundstücksarten: bebaute Grundstücke im Innen- und Außenbereich

Ort: Gemarkung Schlegel, 07366 Rosenthal, OT Schlegel, siehe unten

Straße: a) Flurstück 42 Heinrichsgasse 6 in 07366 Rosenthal, Schlegel
b) Flurstück 58 Heinrichsgasse 8 in 07366 Rosenthal, Schlegel
c) Flurstück 47 Seibiser Straße, ohne Nr.; zw. Nr. 10 und Nr. 14
d) Flurstück 29/1 Ortsausgang, am Weg nach der Krötenmühle

<u>Kurzprotokoll</u>	<u>Datum</u>	<u>Teilnehmer</u>	<u>Maßnahme</u>
<u>Ortsbesichtigung:</u>	2024-05-13 12 ³⁰ - 15 ³⁰	A. Walther (Gutachter) Antragsgegner	Ortsbesichtigung, Gebäude, Außenanlagen

Die Verfahrensbeteiligten wurden ordnungsgemäß zum Ortstermin geladen.
Die Grundstücke konnten zum Zwecke dieser Wertermittlung ausreichend
eingesehen werden.

festgelegter Wertermittlungstichtag: Montag, der 13. Mai 2024
--

3. Grundstücksbeschreibung (Grundbuchangaben)

3.1. Rechtliche Aspekte

3.1.1. Privatrechtliche Situation

Pacht- und Mietverträge	nach Aussage des Antragsgegners: keine
Lasten und Beschränkungen	1) Auflassungsvormerkung am Flurstück 29/1 für eine Person, geb. am 30.06. 1961 (UR-Nr. 1708/94 Notar Weissenberger, Naila) (eingetragen am 1994-12-02) 2) Anordnung der Zwangsversteigerung (AZ: K 88/23) Amtsgericht Rudolstadt, (eingetragen am 2023-11-06)
Schuldverhältnisse	Schuldverhältnisse die ggf. in Abteilung III des Grundbuches verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. - Grundschulden ohne Brief eingetragen -
Nicht eingetragene Rechte	Es wird davon ausgegangen, dass sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten, nicht bestehen. Dies wurde auftragsgemäß nicht überprüft.

3.1.2. Öffentlich rechtliche Situation

Bauplanungsrecht	§ 34 BauGB dem Innenbereich (IB) zugeordnet - kein Bebauungsplan, kein Flächennutzungsplan - Flurstück d) 29/1: Außenbereich !
Baulasten	Nach Auskunft des Bauordnungsamtes des LRA Saale- Orla sind für die Grundstücke a), b) und c) <u>keine</u> Baulasten eingetragen.
Umlegungs- , Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren	nicht geplant Auskunft vom 02.11. 2023
Denkmalschutz	nicht zutreffend
Wasserschutzgebiet	nicht zutreffend
Entwicklungszustand	a), b), c) Gebäude- und Freifläche d) Gewerbefläche

Satzungen

keine bewertungsrelevant

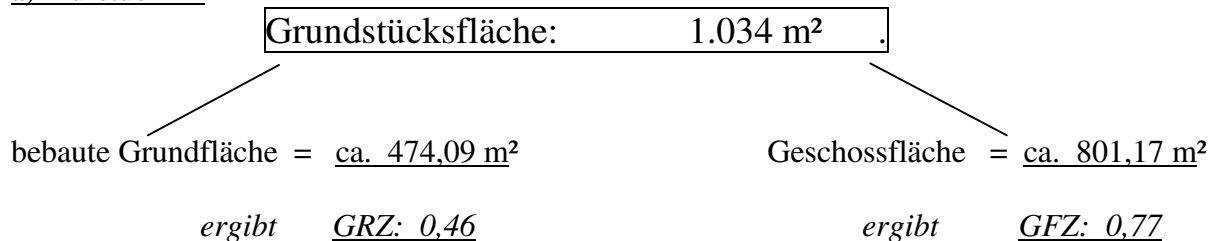
Beitrags- und Abgabesituation

Welche öffentlich-rechtlichen Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben noch zu entrichten sind wurde auftragsgemäß nicht überprüft. Es wird empfohlen, vor Erwerb, schriftliche Auskünfte bei den zuständigen Stellen einzuholen.

3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

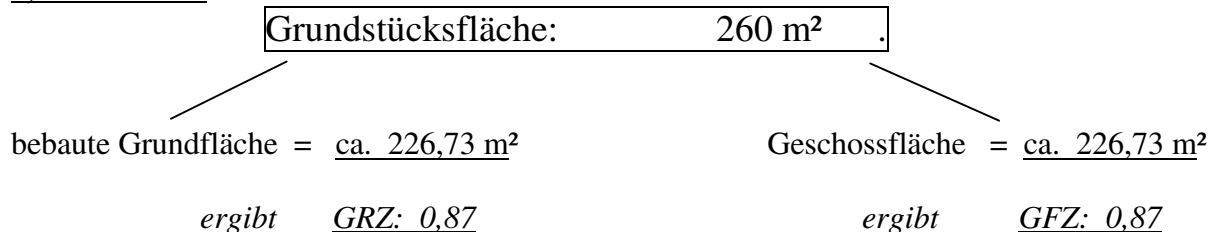
Zulässige Grundflächen- (GRZ) bzw. Geschossflächenzahlen (GFZ) wurden vom Gutachterausschuss wie folgt festgelegt: GRZ: keine GFZ: keine
Die vorhandenen Werte ermitteln sich wie folgt: (siehe Anlage 11)

a) Flurstück 42



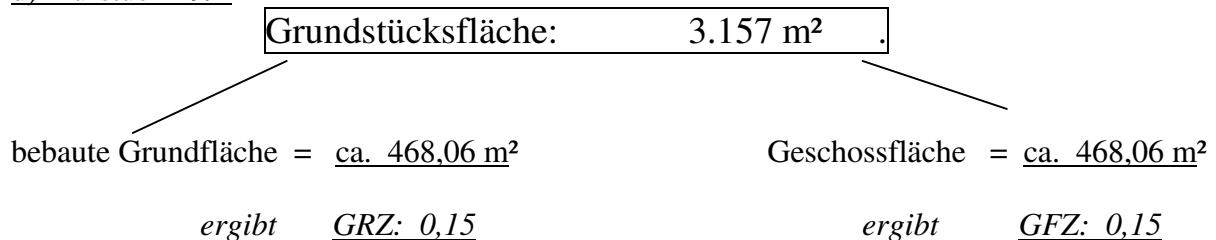
Die zulässigen Obergrenzen für Mischgebiete laut Bau NVO von 0,4 bzw. 1,2 werden leicht über- bzw. unterschritten. Der Bebauungsgrad und die Geschossigkeit liegen etwa im Mittel der Grundstücke der unmittelbaren Umgebung (Richtwertzone).

b) Flurstück 58



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

d) Flurstück 29/1



Das Flurstück 29/1 liegt außerhalb des Dorfgebietes. (Richtwertzone).

3.3. Lagemerkmale

3.3.1. Ortslage

Die **Gemeinde Rosenthal** am Rennsteig liegt im südöstlichen Teil Thüringens an der Landesgrenze zum Freistaat Bayern im Naturpark "Thüringer Schiefergebirge/Obere Saale". Das Gebiet ist geprägt von den Bergen und Tälern des Thüringer- und Frankenwaldes und vom "Thüringer Meer" dem Bleilochstausee, der die Saale bis zum Ortsteil Harra anstaut.

Der Ortsteil Blankenstein als zentraler Verwaltungssitz für die Ortsteile Arlas, Birkenhügel, Blankenberg, Blankenstein, Harra, Lemnitzhammer, Kießling, Neundorf, Pottiga, Schlegel und Seibis liegt am Zusammenfluss von Saale und Selbitz.

Die Gemeinde Rosenthal am Rennsteig wurde zum 01. Januar 2019 gegründet. Sie ist eine Einheitsgemeinde, die sich aus den Gemeinden der vorhergegangenen Verwaltungsgemeinschaft Saale-Rennsteig und deren Ortsteilen zusammensetzt. Der Sitz der Verwaltung und ihrer Behörden war und ist bis heute Blankenstein. Jede der Mitgliedsgemeinden verfügte über einen eigenen ehrenamtlichen Bürgermeister und Gemeinderat. Zu DDR-Zeiten waren die Gemeinden Teil des Grenzgebiets im Kreis Lobenstein oder grenzten unmittelbar daran an. Schon durch die Nachbarschaft der Orte bestanden seit jeher enge berufliche, verwandtschaftliche und auch freundschaftliche Beziehungen. Die Idee zur Bildung einer gemeinsamen Gemeinde unter dem Namen Rosenthal reicht bis ins Jahr 1923 zurück. Ursprünglich bezeichnete der Name Rosenthal den Saalebogen bei Blankenstein, an dem bis heute die Zellstofffabrik Rosenthal steht. Die Herkunft des Namens ist nicht eindeutig geklärt, daher gibt es verschiedene Theorien.

Der Ortsteil Blankenstein ist bekannt als Ausgangs- bzw. Endpunkt des 168,3 km langen „Rennsteigs“ als einer der bedeutendsten europäischen Fernwanderwege.

Schlegel beherbergte ein Wirtschaftsgut, ein sogenanntes Vorwerk, des Ritterguts in Harra.

Das Wappen von Schlegel/Seibis zeigt einen Stein zwischen zwei Nadelbäumen. Der Ort Schlegel mit seiner mittleren Höhenlage von 616 m ü NN liegt unmittelbar am Rennsteig, ca. 6 km von Blankenstein entfernt. Das ehemalige Grenzdorf, welches sich am Fuße des Kulmberges befindet, wurde erstmals 1392 urkundlich erwähnt. Die Gemarkung Schlegel/Seibis hat eine Größe von ca. 1.228 ha., der Ort zählt etwa 440 Einwohner.

Das nahe Örtchen Seibis wurde 1950 ein Ortsteil von Schlegel.

- mittlere Höhenlage ca. 550- 600 m ü NN
- Fläche: ca. 56 km²
- Einwohner: ca. 4.000

(Quelle Ortsverwaltung)

Kontakt: Gem. Rosenthal
Rennsteig 2
07366 Blankenstein
info@rosenthal-am-rennsteig.de
036642/2960-0

3.3.2. Grundstückslage

Kreis: Saale-Orla
Gemarkung: Schlegel

Ort: 07366 Rosenthal
Flurnamen: Im Dorfe, Reuthen

Die Bewertungsgrundstücke a und b befinden sich in Mitten der Ortslage. Das Umfeld bildet eine typisch ländliche, dörflich geprägte Bebauung mit Einfamilien- oder Mehrgenerationenwohnhäusern mit Gärten und teils umfangreichem Nebengelaß. Der Rennsteig verläuft direkt an den Anwesen vorbei. Das Grundstück c liegt an der Seibiser Straße, Ortsausfahrt rechts, als unbebautes Gartengrundstück, zwischen den bebauten einfamilienwohnhäusergrundstücken der Nr. 10 und Nr. 12. Das Bewertungsgrundstück d 29/1 liegt am südlichen Ortsrand, an der Bebauungsgrenze des Ortes. Die Flurstücke liegen etwa auf einer Höhe von ca. 550 m über NHN.

3.4. Infrastruktur

Straßenverkehr

- Schlegel liegt direkt an der K 101 (Schlegel – Neundorf)
- nächstgelegene Autobahnanschlussstelle ist: A 9 Rudolphstein (14 km), A 72 Hof (23 km)
- nächste Bundesstraße B 90 in Bad Lobenstein ca. 9 km
- Schleiz (Kreisstadt) ist in ca. 30 Minuten zu erreichen; ca. 34 km
- Bad Lobenstein in ca. 10 Minuten zu erreichen; ca. 9 km
- nach Saalfeld, über B 90 und B 85, sind es ca. 48 km, nach Rudolstadt ca. 60 km
- nach Hof ca. 28 km, nach Nordhalben ca. 16 km

Bahnverkehr

- Schlegel verfügt über keine Bahnanbindung
- nächster Bahnhof für Regionalzüge in Hof (ca. 25 km)
- nächster Bahnhof für Fernzüge (ICE) in Saalfeld (ca. 48 km)

Busverkehr

- nächste Haltestelle im Ort per Fuß erreichbar
- Regionalbusse verkehren nach Schleiz (Kreisstadt), Bad Lobenstein und in die umliegenden Ortschaften, Schulbusverkehr

3.5. Erschließungszustand

<i>Straße</i>	Straßenverkehrsmäßig sind die Grundstücke relativ günstig erreichbar, liegen an den befestigten Ortsstraßen Heinrichsgasse und Seibiser Straße, außer 29/1 liegt am teilbefestigten Schotterweg Nach der Krötenmühle. Heinrichsgasse: - Fahrbahn asphaltiert, b ca. 3 – 5 m, geschlossene, ebene Oberfläche - Graniteinzeiler als Abgrenzung - nur teils Gehwege, teils beengt, teils Asphalt/teils Pflaster
<i>Zuwegung</i>	wie vor, insgesamt günstig
<i>Versorgung</i>	An den Grundstücken a und b liegen ortsübliche Versorgungsanschlüsse an. Flurstück 47 (c) liegt an der Seibiser Straße, mit nachbarlicher Bebauung, hier wäre eine Erschließung baulich und wirtschaftlich über die Versorgungsleitungen in der Seibiser Straße möglich, baurechtlich wäre diese Möglichkeit aber durch eine Bauvoranfrage zu sichern. Das Flurstück 29/1 (d) ist nicht erschlossen, liegt im Außenbereich.
<i>Entsorgung</i>	An den Grundstücken a und b liegen ortsübliche Entsorgungsanschlüsse an. Flurstück 47 (c) liegt an der Seibiser Straße, hier wäre ein Anschluss an die Entsorgungsleitung Abwasser baulich und wirtschaftlich über die Ableitung in der Seibiser Straße möglich, baurechtlich wäre diese Möglichkeit aber durch eine Bauvoranfrage zu sichern. Das Flurstück 29/1 (d) ist nicht erschlossen, liegt im Außenbereich, hier liegen keine Entsorgungsleitungen im nahen Umfeld.

3.6. Bebauung

- a) Flurstück 42: bebaut mit Gaststätte/ Wohnhaus, Scheune, Garagen, Carport umfangreiches Nebengelaß
- b) Flurstück 58: bebaut mit Mehrzweckgebäude, (Tanzsaal, Veranstaltungen)
- c) Flurstück 47: unbebaut, Gartenland
- d) Flurstück 29/1: mit Lagerhalle bebaut, Außenbereich

Nachbarflächen:

Flurstück 42: a

Norden: Flurstück 41 unbebaut, Flurstück 44/2 Gebäude- u. Freifläche, Nr. 4
Osten: Flurstück 43 unbebaut, Flurstück 48/1 Heinrichsgasse
Süden: Flurstück 59 Heinrichsgasse
Westen: Flurstück 38/6 Hundsgasse

Flurstück 53: b

Norden: Flurstück 59 Heinrichsgasse
Osten: Flurstück 48/1 Heinrichsgasse
Süden: Flurstück 38/4 Heinrichsgasse, Flurstück 38/6 Hundsgasse
Westen: Flurstück 59 Heinrichsgasse

Flurstück 47: c

Norden: Flurstück 52 Seibiser Straße
Osten: Flurstück 48/2 Gebäude- u. Freifläche, Seibiser Str. Nr. 14
Süden: Flurstück 46/2 unbebaut, Flurstück 46/3 Gebäude- u. Freifläche, Nr. 14 a
Westen: Flurstück 45 Gebäude- u. Freifläche, Seibiser Str. Nr. 10

Flurstück 29/2: d

Norden: Flurstück 42/6 Weg, Flurstück 25/8 Weg
Osten: Flurstück 25/4 Wald
Süden: Flurstücke 27 und 28 Wald
Westen: Weg

Grenzbebauung:

- a) Flurstück 42: Carport zu 48/1
- b) Flurstück 58: umlaufend wie Nachbarbebauung
- c) Flurstück 47: nachbarlich aus 48/2, Nebengebäude
- d) Flurstück 29/1: keine

Grenzüberbau:

- a) Flurstück 42: zu 38/6 Hundsgasse, gering
- b) Flurstück 58: kein
- c) Flurstück 47: kein
- d) Flurstück 29/1: zu 25/8 Weg, gering

Fremdbebauung:	Buswartehäuschen (Gemeinde) auf Flurstück 58
Eigengrenzüberbau:	kein
Anpflanzungen und Baulichkeiten Dritter:	keine
<u>wirtschaftliche Einheit:</u>	keine

Nach anerkannten Wertermittlungsrichtlinien sind folgende (Neben-) Bauwerke zu bewerten:

- a) Flurstück 42: Wohnhaus/Gaststätte, Garagen, Scheune, Carport, Garage
- b) Flurstück 58: Mehrzweckgebäude, Saal
- c) Flurstück 47: keine
- d) Flurstück 29/1: Lagerhalle

Die im auszug aus dem Liegenschaftskataster (Onlika), (Anlage 3) eingezeichnete Lage und Gestalt der Bewertungsgrundstücke stimmt mit der am Bewertungsstichtag vorgefundenen Örtlichkeit überein. Diese Darstellung entspricht den amtlichen Liegenschaftskarten des Katasteramtes.

- Differenzen: - Flurstück 42: nördlicher Teil der Scheune ist abgerissen
teils Nebengelass nicht eingezeichnet

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.

Topografie, Oberflächengestalt

- tatsächliche Situation: - in sich eben, leicht abfallend
- Flurstück 29/1 mit Geländeauffüllung, Hanganschüttung
nach Nordost zum Weg
- Urgelände: - wie vor, nahezu unverändert, außer 29/1

Bodenbeschaffenheit, Geologie

Geologisch befindet sich die Gemarkung des Ortes am Rande des Südost- Thüringer Schiefergebirges.

vorherrschende Gesteinsarten: Tonschiefer duTN, Einlagerungen von Sandstein,
teils weichselzeitliche Fließerde, steinig, grusig

- soweit ersichtlich, normal gewachsener, für leichte Bebauung tragfähiger Baugrund
- steinig, teils lehmiger Baugrund und Boden; meist Bodenklasse 3-6
- negative Baugrundverhältnisse konnten nicht festgestellt werden
- bei der Ortsbesichtigung waren keine Altlasten erkennbar

Anmerkung:

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

Grundstückszuschnitt, -form

- a) Flurstück 42 - unregelmäßig, idealisiert vieleckförmig geschnitten
- keine Übertiefe, keine Überbreite, Eckgrundstück, nicht gegendüßlich
- Länge an der Straßenfront: Heinrichsgasse: ca. 20 m + 28 m
Hundsgasse: ca. 27 m + 15 m
- mittlere Tiefe von Nord nach Süd: ca. 40 m
- mittlere Breite von Ost nach West: ca. 32 m
- b) Flurstück 58 - unregelmäßig, idealisiert vieleckförmig geschnitten
- keine Übertiefe, keine Überbreite, Eckgrundstück, nicht gegendüßlich
- Länge an der Straßenfront: Heinrichsgasse: ca. 20 m + 25 m
Hundsgasse: ca. 20 m
- max. Tiefe von Nord nach Süd: ca. 25 m
- max. Breite von Ost nach West: ca. 18 m
- c) Flurstück 47 - regelmäßig, idealisiert rechteckförmig geschnitten
- keine Übertiefe, keine Überbreite, kein Eckgrundstück, gegendüßlich
- Länge an der Straßenfront: ca. 20 m (Seibiser Straße)
- mittlere Tiefe von Nord nach Süd: ca. 32 m
- mittlere Breite von Ost nach West: ca. 19 m
- c) Flurstück 29/1 - unregelmäßig, idealisiert trapezförmig geschnitten
- keine Übertiefe, keine Überbreite, kein Eckgrundstück, nicht gegendüßlich
- Länge an der Wegesfront: ca. 65 m (teilbefestigter Feldweg)
- mittlere Tiefe von Nordost nach Südwest: ca. 70 m
- mittlere Breite von Südost nach Nordwest: ca. 50 m

Größen, Flächen (lt. Katasteramt)

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

Flurstück 42	1.034 m ²	Umring: ca. 130 m
--------------	----------------------	-------------------

Flurstück 58	260 m ²	Umring: ca. 70 m
--------------	--------------------	------------------

Flurstück 47	610 m ²	Umring: ca. 100 m
--------------	--------------------	-------------------

Flurstück 29/1	3.157 m ²	Umring: ca. 236 m
----------------	----------------------	-------------------

Plausibilitätsnachweis: Vergleich Lageplan --- Grundbuchangaben --- Örtlichkeit

Die Flurstücke wurden vom Gutachter im Rahmen der Plausibilitätsprüfung überschlägich vermessen. (Geoportal online Meßmodul, Meßrad vor Ort)

Grenzpunkte

Grenzpunkte (-steine) waren zum Bewertungsstichtag nur wenige sichtbar. Die Umrisse der Flurstücke sind überwiegend nachvollziehbar, Zäune, Grenzbebauung. außer 29/1

3.8. Außenanlagen

Die Außenanlagen sind auf Grund der Lage und Größe der Grundstücke zweckmäßig angelegt, sie entsprechen der Bebauung, sind spezifisch ländlich geprägt.

Die Gesamtanlagen befinden sich alterungs- und instandhaltungsbedingt in einem unbefriedigendem baulichen und vernachlässigtem Pflegezustand.

Folgende baulichen Anlagen werden wertmäßig eingeschätzt und beschrieben:

- a) Flurstück 42:
- Vorplatz Gaststätte: Granitpflaster, Betonpflaster, Bild 18
 - Hof: Beton, verschlissene Oberfläche
 - Grundstück im Straßengrenzbereich teils asphaltiert, ca. 12 m² (Gestattungsvertrag vorhanden)

Einzäunung: - Holzlattenzaun auf Sockelmauer Naturstein, h ca. 0,80 m

Bepflanzungen: - Großbäume: 2 Stück Esche

Der Zeitwert der Außenanlagen wird auf insgesamt **4.500,- €** festgesetzt.

- b) Flurstück 58:

- Flächenbefestigungen: Natursteintpflaster, Diabas, Asphalt

Einzäunung: - keine

Bepflanzungen: - keine

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

- c) Flurstück 47:

- leicht nach Süden fallend, leicht wellig
- Bordstein zur Straße nicht abgesenkt, keine bauliche Zufahrt

Einzäunung: - Holzlattenzaun an Metallrohrpfosten, h ca. 1,5 m, straßenseitig, ca. 20 lfm
- Jägerzaun h ca. 1,0 m an Betonsäulen, ca. 15 lfm

Bepflanzungen: - ca. 8-10 Stück Obstbäume, veraltet, stark beschnitten, ca. 10 – 30 cm
- Grünland, gemäht, Bild 20

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

d) Flurstück 29/1: - Vorplatz Lagerhalle: - ca. 100 m² Betonplatten, unregelmäßige Lage,
Oberfläche verwittert; - vergraste Schotterfläche

Einzäunung: - keine

Bepflanzungen: - keine

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

4. Beschreibung der baulichen Anlagen

4.1. Flurstück 42, Heinrichsgasse 6

4.1.1. Gaststätte/ Wohnhaus

Kurzcharakteristik: zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus, freistehend, teilunterkellert, Mauerwerks-, Fachwerksbauweise, Satteldach zweispännig, Dachgeschoss h > 2 m begehbar, nicht ausgebaut
Gesamtwohnfläche: ca. 190 m², bebaute Grundfläche EG ca. 257 m²;
Bruttogrundfläche ca. 537 m²; Gewerbefläche Gaststätte ca. 162 m³

Baujahr: ca. vor 1900, lt. Aktenlage 1886 „Gasthaus Am Rennsteig“
Anbau ca. 1986

Konstruktionsart: traditioneller Mauerwerks- und Fachwerkbau, teils Lehmausfachung, teils Vollziegel, teils Naturstein

Fundamente: nicht ersichtlich (n.e.), bauarttypisch Streifenfundamente aus Naturstein

Kellerwände: Naturstein, Grauwacke, gebrochen, plattig, trocken gesetzt

Sockelbereich: Naturstein, Grauwacke, Ziegel, Verkleidung teils Klinkerplatten

Fassade: EG: Kratzputz
OG: Asbestzementplatten, Südseite gedämmt, Naturschiefer

Außenwände: KG: Natursteind ca. 38 cm -50 cm
EG: Vollziegel, teils Natursteind ca. 37 cm -50 cm
OG: Fachwerk, d ca. 12 cm, d ca. 24 cm
DG: kein Drempel, Giebel d ca. 12 cm teils nur Brettschalung, teils Gasbeton
baujahrestypisch, Annahme Standardstufe 1

Innenwände: teils Fachwerk, teils Langlochziegel, d ca. 11⁵ cm, baujahrestypisch
tragend: d ca. 24 cm Vollziegel, Annahme Standardstufe 1
baujahres- und bauarttypisch angenommen

Decken: Annahme: Holzbalkendecken; mit/ohne Füllung, Spalierputz, baujahres-
bauarttypisch, nicht eingesehen, Annahme Standardstufe 1
Keller: Doppel- T- Trägerdecke, Beton- Hohldielen

Treppen:	Wangentreppe, Weichholz, eingestemmte Tritt- und Setzstufen, ¼- gewendelt, aus Baujahr, einfache Bauart, standfest, Handlauf, Annahme: Standardstufe 1-2, bauart- und baujahrestypisch
Dachkonstruktion:	Satteldach, Dachneigung ca. 45°, traditioneller Zimmermannsdachstuhl aus Pfetten, Sparren, Kehlbalken, Zangen, bauarttypisch, baujahrestypischer Zustand ohne stark tragfähigkeitsmindernde Nässe-, Wurm- und Statikschäden, teils Wurmbefall, d.h. noch tragfähig, teils Nässeschäden an Verschalung, Sparren 10/10, a ca. 1,0 m, teils ausgebessert, Pulldach nicht einsehbar, Annahmen wie vor Standardstufe 1 - 2,
Dacheindeckung:	Satteldach: Naturschiefer (Spanien), Standardstufe 3 Pulldach: Bitumenpappschindeln, -bahnen, Standardstufe 1
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre aus Blech, Alu, Kunststoff
Schornsteine:	soweit ersichtlich 2 Stück, Kopf Mauerwerk 2 Stück für Festbrennstoffe (Holz, Kohle) zuständiger Bez.- Schornsteinfeger: Frank Elster, Lückenmühle 36 07368 Remptendorf, Tel.: 036640/22369
Wärmedämmung:	bauarttypisch und baujahresgemäß ausgeführt, Annahme: nach aktueller Wärmeschutzverordnung unzureichendes Dämmvermögen der Außenwände, Fenster, Dach; Annahme: es liegt <u>kein Energiepass</u> vor
Elektroinstallation:	einfacher Standard, funktionstüchtig, kein Blitzschutz, teils erneuert, Zählerkasten, Hausanschluß, getrennte Systeme Sicherungskasten Kippsicherungen, FI- Schutz (im Wohnbereich) EG: erneuert; OG: Altbestand (vor 1990)
Fenster:	EG: Kunststoff, thermoverglast, 2- bis 3- flügelig, weiß OG: Holz, thermoverglast, 1- bis 2- flügelig, keine Rolläden teils Altbestand, Holz, Einfachglas insgesamt einfache bis teils mittlere Qualität, funktionstüchtig Fensterbänke innen/ außen: Werzalit/ Putz, Blech, o.ä. einfache Dachluke, Einfachglas, Standardstufe 1
Heizung:	elektrische Heizelemente teils Einzelofen auf Festbrennstoffbasis, Standardstufe 1
Warmwasser:	dezentrale Bereitstellung, elektr. Boiler o.ä.
Installationen:	einfacher Standard, im Wohnbereich unter/ teils über Putz, baujahrestypisch, augenscheinlich noch funktionstüchtig, erneuerungsbedürftig, Standardstufe 1-2
Sanitär:	EG: Bad mit Wanne, Dusche, WB, einfacher Standard und Qualität der Sanitärgegenstände (weiß), und Armaturen (chrom), Sanitär- und Fliesenarbeiten (einfach), Kohlebadeofen standardgemäße einfache Küchenausstattung, sep. WC insgesamt erneuerungsbedürftig, Standardstufe 1-2

Fußböden:	KG: Natursteinplatten Grauwacke, Beton, o.ä. EG: über Massivdecke, Rohbeton, Estrich, darüber versch. Beläge, teils Fliesen (einfache Qualität), textiler Belag, PVC- Belag oder Laminat, in einfacher Qualität und Art, baujahrestypisches Material, in Gaststätte teils Parkett, teils Linoleum (abgenutzt) OG: über Holzbalkendecke, Dielung, PVC, textile Beläge, Standardstufe 2 DG: Bretterdielung betretbar Böden sind nicht höhengleich, Tür- Schwellen, teils kleine Absätze, Stufen Beläge insgesamt überwiegend erneuerungsbedürftig, abgewohnt
Wände:	teils Glattputz, teils Strukturputz, teils Tapete, teils Fliesen, teils Profilholz teils abgewohnt und erneuerungsbedürftig, Standardstufe 1-2
Decken:	Holzbalkendecken, Unterseiten geputzt, teils verkleidet; Unterseite teils begradigt, baujahrestypisch, teils Paneele, teils Styroporplatten, Tapete, Vertäfelungen, teils abgewohnt und erneuerungsbedürftig, Standardstufe 1-2
Putze:	innen: teils Glattputz, teils Strukturputz, teils rissig; baujahrestypische Ebenheit teils Wände mit Gipskarton verkleidet außen: Glattputz, teils rissig, Standardstufe 1-2
Türen:	Eingangstür: Holz, teilverglast, einflügelig, 3 Bänder, 3-fach verriegelt bedingt einbruchshemmend und dichtend, Baujahr nach 1990 insgesamt mittlere Qualität Anbau: einfache Bauart Holz/ Spanplatte Innentüren: EG/OG: überwiegend Holz- , bzw.- ersatzstoffe, Zargen, einfache Qualität, teils Spanplatte, in Altbestand, im EG teils erneuert: Röhrenspan furniert eiche hell; einfache Beschläge, Standardstufe 1-2 Nebentüren: Holz, teilverglast, einfache Qualität, erneuerungsbedürftig Kunststoff, teilverglast, mittlere Qualität Brandschutz: kein

Besondere Maßnahmen in Bezug auf Feuchtigkeits-, Wärme- und Schallschutz konnten nicht festgestellt werden. Im Bauamt des LRA liegt eine Bauakten (Bauanträge Umbauten) über das Wohnhaus/Gaststätte vor. Nicht ersichtliche Teile der Baubeschreibung wurden aus bauart- und baujahresgleichen Gebäuden hergeleitet, bzw. durch Annahmen beschrieben.

Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:	Kellerräume, Treppe, Abstellfläche
Erdgeschoss:	Gaststätte, Küche, Bad, Flur/Treppe, Abstellraum, Schlachteraum
Obergeschoss:	Wohnung 1, Diele 1/Treppe (Verkehrsfläche) // Wohnung 2
Dachgeschoss:	Speicher, Abstellraum

Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung des Wohnhauses mit Gaststätte im EG ist zweckmäßig, klassisch, bauart-, baujahrestypisch und den baulichen Umständen des Gebäudes angepasst. Es besteht ein nahezu rechteckiger Grundriss. Das Treppenhaus liegt dezentral, die Dielen/Treppen sind flächenmäßig angemessen groß angelegt. Abstellraum innerhalb der Wohnungen ist vorhanden. Die Wohnräume sind verschiedenartig geschnitten, es bestehen gefangene Räume.

- Erdgeschoss: Der Zugang erfolgt über den Anbau in das dezentrale Treppenhaus. Danach gelangt man in die einzelnen Räume der Gaststätte.
- Obergeschoss: Über die Diele 1/Treppe gelangt man in die einzelnen Räume der Wohnung 1, abgehend hiervon gelangt man in die Wohnung 2, langgestreckter Gang, Wohn-, drei Schlafzimmer, Küche, Bad, klassische zweckmäßige Raumaufteilung.
- Dachgeschoss: nicht ausbaufähig, kein Drempe, lichte Höhe ca. 3,5 m, Abstellfläche
Zugang über Kammer mit schmaler enger Treppe
Die Wände und Decken sind noch im Toleranzbereich ebenflächig (baujahrestypisch), die Räume sind meist rechteckig, teils trapezförmig geschnitten.

- Besonnung
- insgesamt normal, Hauptfensterfront nach Nordost und Südwest
 - (Haupt) Firstrichtung weist von Südost nach Nordwest
 - ausreichend Fenster vorhanden, Fensterflächen sind ausreichend groß

Wohnflächen

<u>EG</u>	<u>OG 1</u>	<u>OG 2</u>
Gaststube vorn: 29,68 m ²	Diele/ Treppe: (17,10 m ²)	Wohnen: 25,59 m ²
Gaststube hinten: 34,45 m ²	Kammer: 32,53 m ²	Küche: 11,97 m ²
Theke: 12,17 m ²	Schlafen: 11,83 m ²	Gang: 19,95 m ²
Flur 1 Gast: 3,72 m ²	Bad: (EG) 6,01 m ²	WC: 1,22 m ²
Flur 2 zum Bad: 10,04 m ²	Wohnen: 24,23 m ²	Bad: 3,56 m ²
Flur 3 Schlachths: 7,68 m ²	Küche: 10,40 m ²	Schlafen 1: 12,01 m ²
Küche: 19,56 m ²		Schlafen 2: 17,02 m ²
Speisekammer: 3,42 m ²		Schlafen 3: 13,30 m ²
Schlachthaus: 11,80 m ²		
Kammer 16,87 m ²		
WC Herren: 8,12 m ²		
WC Damen 4,20 m ²		
Vorbau (8,32 m ²)	(allg. Verkehrsfläche)	
Flur/Treppe): (12,12 m ²)	(allg. Verkehrsfläche)	
gesamt: <u>161,71 m²</u>	gesamt: <u>85,00 m²</u>	gesamt: <u>104,62 m²</u>
→ <u>Gewerbefläche: 161,71 m²</u>	→ <u>Gesamtwohnfläche: 189,62 m²</u>	

<u>Ausstattung, Haustechnik</u>	<u>Annahmen</u>	<u>Annahmen</u>	<u>Standardstufe</u>
<u>Heizung:</u>	Einzelöfen Elektroheizkörper	Festbrennstoffe einfache mittlere Qualität	1-2 2
<u>Sanitär:</u>	Standardstufe 1-2	einfache mittlere Qualität	1-2
Fliesenarbeiten:	keramisches Material	einfache mittlere Qualität	1-2
Sanitärgegenstände:	Standardfarben, weiß	einfache mittlere Qualität	1-2
Armaturen:	Standard, chrom	einfache mittlere Qualität	1-2
<u>Raumausstattung:</u>			
Bodenbeläge:	Fliesen, PVC, textil, Laminat	einfache mittlere Qualität	1-2
Wandgestaltung:	Tapeten, Putz	einfache mittlere Qualität	1-2
Deckengestaltung:	teils Paneele, Tapeten, Putz	einfache mittlere Qualität	1-2
Bekleidungen:	herkömmlich, z.B. Paneele	einfache mittlere Qualität	1-2
<u>Bauelemente:</u>			
Innentüren:	Holz, - ersatzstoffe,	einfache mittlere Qualität	1-2
Fenster:	Kunststoff, Holz	einfache mittlere Qualität	1-2
<u>sonstige techn. Einrichtung:</u>	Standardstufe 1-2	einfache mittlere Qualität	1-2
<u>Medien:</u>	TW: Hausanschluß TW Gas: Hausanschluß Gas E: Hausanschluß Elektro TV: herkömmlicher Anschluß, Sat T: Hausanschluß	vorhanden nicht vorhanden vorhanden vorhanden vorhanden	

Die Ausstattung wird für nicht modernisierte Häuser des Baujahres und der Nutzung allgemein als normal und gebräuchlich, ohne grob funktionsbeeinträchtigende Schäden angenommen. Insgesamt zeigt sich die Ausstattung sowie die Haustechnik auf einfachem bis mittlerem Standard/Qualität. Haustechnisch befindet sich das Wohnhaus, auf einem gegenwärtig einfachen Standard und allgemein auf Stand der Technik um 1990 –95 bzw. ca. der letzten jeweiligen (Teil-) Modernisierung im Rahmen einer Instandhaltung, -setzung.

Zuordnung des Gebäudestandards nach ImmoWertV

Typ: Wohnhaus mit Mischnutzung 50 % Wohnen, freistehend,
Gebäudeart: 5.4; (KG), EG, OG, (DG) gering teilunterkellert ca. 15 %

Standardmerkmal	einfach	e. - m.	mittel	gehoben		Anteil	gewichtet
Standardstufe	1	2	3	4	5		
Außenwände	1,0					23	0,23
Dach		1,0				15	0,30
Außentüren u. Fenster	0,5	0,5				11	0,165
Innenwände u. -türen	0,5	0,5				11	0,165
Decken und Treppen	0,5	0,5				11	0,165
Fußböden		1,0				5	0,10
Sanitäreinrichtungen		1,0				9	0,18
Heizung	0,5	0,5				9	0,135
sonst. techn. Ausstattung	0,5	0,5				6	0,09
	gewichteter Standard						1,63

Ausstattungsstandard: einfach, teils mittel; Standardstufe 1-2, Gebäudestandard 1,63

<u>Höhen</u>	<u>Raumhöhen</u> ca.	<u>Geschosshöhen</u> ca.
KG:	ca. 1,95 m/2,20 m	2,50 m
EG:	ca. 2,13 m/2,64 m (AR, Wohnen)	2,90 m
OG:	ca. 2,23 m/2,30 m (WZ, SZ)	2,55 m
DG:	ca. 2,23 m/2,30 m (Spitzboden)	2,20 m
2 m- Linie:	---	Drempel: ca. 0,90 m
1 m- Linie:	---	Dachboden: > 2,00 m

Die Raumhöhen sind insgesamt ausreichend, bauartypisch. Das Erdgeschoss liegt ca. 0,2 bis 0,5 m über OK Gelände. Die OK Fb Keller liegt ca. 1,8 m unter OK Gelände. Die Räume sind nicht höhengleich, es existieren kleinere Absätze, Tür- Schwellen und Stufen.

Modernisierungen

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

- Erneuerung der Hausanschlüsse, Elektroenergie, Trinkwasser, Telekom, nach 1990
- Einbau Nachtspeicheröfen, Teilerneuerung Elektrik ca. 2010
- teilweiser Einbau von Kunststofffenstern, Kunststofftür
- Erneuerung der Dacheindeckung mit span. Schiefer, Dämmung Südseite Fassade
- Einbau von Innentüren im EG
- partielle modernisierungen im Ausbau im Rahmen der Instandhaltung

Die vorbeschriebenen Arbeiten wurden vor vor mehr als 10 Jahren hergestellt bzw. modernisiert, sind deswegen nicht als zeitnahe Modernisierungen anzusehen. Die Anlagen unterlagen einer normalen bis erhöhten Abnutzung aus allgemeinem Wohngebrauch.

Diese wird nach sachverständigem Ermessen eingeschätzt und in die weitere Wertbemessung dementsprechend einfließen.

weiterer Modernisierungsbedarf: - überwiegend

Das Gebäude wird als nicht modernisiert, eingeschätzt. Es liegt einfacher Wohnstandard vor.

Das Wohnhaus befindet sich bautechnisch auf Stand des Baujahres, mit geringen Teilerneuerungen. Haustechnisch (Heizung, Installationen) kann überwiegend ein einfacher Standard eingeschätzt werden, entsprechend dem Stand der letzten Teilmodernisierung > 10 Jahre.

Das Wohnhaus bietet einen der Nutzung als Zweifamilienwohnhaus noch angemessenen Standard, in überwiegend einfacher Ausstattung und Qualität. Insgesamt wird das Gebäude nur einfachen bis teils mittleren Anforderungen an zeitgemäßem Wohnkomfort gerecht, eine überwiegende Modernisierung wird als notwendig eingeschätzt.

Besondere Bauteile - keine

Besondere Betriebseinrichtungen - keine

4.1.1.1. Kellergeschoss

Das Wohnhaus ist teilunterkellert, baujahrestypisches Natursteinmauerwerk mit massiver Trägerdecke. Das unsanierte Kellergeschoss ist vom Flur EG über eine massive Treppe betretbar, Außentreppe bestehen nicht. Bild 5

- teils eindringende und aufsteigende Feuchte vorallem in den Außenwänden, baujahrestypisch, aber nicht stark auffällig, keine horizontalen und vertikalen Mauerwerkssperren
- Wände aus Naturstein, Grauwacke, d_a ca. 50 cm, 60 cm, keine Fenster, nur Luken
- Boden: Beton, baujahrestypisch ohne horizontale Sperre,
- keine Fenster, keine Türen, einfache Massivtreppe Fliesen, Handlauf
- Decke: h_{max} ca. 1,92 m; Massivdecken T- Träger mit Beton- Hohldielen
- OK FB ca. 1,8 m unter OK Gelände
- Abstellräume, erdfeuchtes Klima, 33,3 m²
- insgesamt noch befriedigender baulicher baujahrestypischer Zustand

4.1.1.2. Erdgeschoss

Im Erdgeschoss befinden sich Diele/Treppe, Küche, Bad zur Whg. 1, Räume zur Gaststätte
Nach örtlichem Aufmass wurde eine Gewerbefläche von ca. 161,71 m² ermittelt.

Raum	Fläche ca.	Fußboden	Wand	Decke	Bemerkung
Gastraum vorn	29,68 m ²	Linoleum	Putz	Vertäfelung	Kachelofen
Gastraum hinten	34,45 m ²	Parkett	Putz	Vertäfelung	Kaminofen
Theke	12,17 m ²	Linoleum	Tapete	Tapete	
Küche	19,56 m ²	Fliesen	Fliesen	Putz	
Speisekammer	3,42 m ²	Fliesen	Fliesen	Paneele	
Flure	12,12 + 10,04 m ² 7,68 m ²	Fliesen Terrazzo	Kunststeinputz Fliesen, Putz	Paneele Strukturputz	Räucherofen
Kammer	16,87 m ²	textiler Belag	Tapete ablösend	Raufaser	umfassende Feuchteschäden
Schlachthaus	11,80 m ²	Klinker	Putz, Fliesen	Putz	
Anbau	8,32 m ²	Terrazzo	Fliesen, Strukturputz	Paneele	Verkehrsfläche
WC Herren	8,12 m ²	Terrazzo	½- hoch Fliesen	Paneele	2 WC, WB
WC Damen	4,20 m ²	Terrazzo	½- hoch Fliesen	Paneele	WC, WB, Urinal

4.1.1.3. Obergeschoss

Im Obergeschoss befinden sich zwei Wohneinheiten, es besteht keine bauliche Trennung nach WEG. Der gemeinsame Flur/Treppe vom EG führt zu den Räumen der Wohnung 1, abgehend von diesem Flur gelangt man in die Wohnung 2 mit dort separater Diele.

Nach örtlichem Aufmass wurde eine Wohnfläche von: Wohnung 1: ca. 85,00 m² und
Wohnung 2 ca. 104,62 m² ermittelt.

Raum	Fläche ca.	Fußboden	Wand	Decke	Bemerkung
<u>Wohnung 1</u>					
Kammer/ Schlafen	32,53 m ²	PVC- Belag textiler Belag	Putz Tapete	Bretter, roh Raufaser	starker Riß > 1 cm
Schlafen	11,83 m ²	textiler Belag	Tapete	Raufaser	
Wohnen	24,23 m ²	textiler Belag	Tapete	Paneele	Kaminofen
Küche	10,40 m ²	PVC- Belag	Fliesen, Tap.	Paneele	WB
Bad (im EG)	6,01 m ²	Fliesen	wandhoch gefließt	Raufaser	Wanne, WB, Dusche WC, Badeofen
Flur/Treppe	(17,10 m ²)	PVC- Belag	Tapete alt	Vertäfelung	Verkehrsfläche
<u>Wohnung 2</u>					
Diele	19,95 m ²	textiler Belag	Tapete	Vertäfelung	
Wohnen	25,59 m ²	textiler Belag	Tapete	Vertäfelung	
Küche	11,97 m ²	PVC- Belag	Fliesen, Tap.	Raufaser	
Bad	3,56 m ²	Fliesen	½-hoch gefließt	Raufaser	Wanne, WB, WC, Badeofen
WC	1,22 m ²	Fliesen		Raufaser	WB, WC
Schlafen 1	12,01 m ²	textiler Belag	Tapete	Raufaser	
Schlafen 2	17,02 m ²	textiler Belag	Tapete	Raufaser	
Schlafen 3	13,30 m ²	textiler Belag	Tapete	Raufaser	

4.1.1.4. Dachgeschoss, Spitzboden

- über einfache Holzterasse vom OG betretbar, lichte Höhe ca. > 2,40 m, max. 3,60 m
- als Speicher/Lager nutzbar, Boden Dielung begehbar, Bild 8 und 9
- obere Geschossdecke nicht gedämmt, Schrägen bis zum Boden
- Dachstuhl aus Sparren 10/10 und Pfetten in baujahrestypischem Zustand, standfest, baujahrestypischer Wurmbefall, teils ausgebessert, Sparrenabstand ca. 1,0 m
- Brettverschalung mit partiellen Nasseschäden durch frühere Einregnung, „erneuerte“ Dachhaut
- Giebel dreieckige Mauerwerk, teils nur Brettschalung, Dachluken aus Blech, Einfachglas
- insgesamt noch befriedigender baulicher Zustand

4.1.1.5. Allgemeines

Die Ausstattung ist für Häuser des Baujahres und der Nutzung allgemein normal und gebräuchlich, jedoch wurde zuletzt die laufende Instandhaltung oder eine notwendige Modernisierung unterlassen. Insgesamt zeigt sich die vorhandene Ausstattung sowie die Haustechnik auf einfachem bis mittlerem Standard/Qualität, in teils vernachlässigter Pflege. Vor Neunutzung wäre eine überwiegende Modernisierung notwendig.

4.2. Flurstück 58, Heinrichsgasse 8

Lage:	freistehend, grenzbebaut, Bild 5		
Nutzung:	Mehrzweckgebäude, vormals Tanzsaal seit ca. 2019 nicht mehr genutzt		
Baujahr:	ca. um 1920, Umbau 1964	GND/RND: 80/12	
Abmessungen: (außen)	ca. Länge 19,25 m	ca. Breite i.M. 9,05 m	ca. Höhe i.M. (Traufe) 3,50 m

- Kurzbeschreibung:
- eingeschossig, nicht unterkellert
 - massiv, Fachwerk 12⁵ cm, ausgemauert, innen verputzt, Verkleidung
 - Fassade: teils Putz, verwittert
Schalung, Lattung, Asbestzementschiefer
 - Sockel: teils Spritzputz
 - Decke: Holzbalken, soweit ersichtlich noch tragfähig
Unterseite vertäfelt, 8 Stück eingebaute Kunststoffleuchten,
 - flaches Satteldach Eindeckung Asbestzementschiefer
Anbau: Pultdach mit Bitumenschindeln, -bahnen
 - Boden: Parkett, Oberfläche abgenutzt, teils schadhaft, reparaturbedürftig
teils Fliesen, Untergrund teils Beton, teils Balkenlage
 - Wasser- und Abwasseranschluß
 - elektrifiziert, Standard vor 1990, modernisierungsbedürftig
 - Anbau als Bühne
 - Heizung: 2 Stück Kachelöfen, 2 Stück Schornsteine
 - Haupteingang: zweiflügelige Kunststofftür, mittlere Qualität
 - Nebeneingang: einflügelige Kunststofftür, mittlere Qualität
 - Fenster aus Kunststoff, siehe Bilder
 - Bruttogrundfläche: ca. 227 m²; Nutzfläche: ca. 202,23 m²
 - insgesamt modernisierungsbedürftig

baulicher Zustand: - unbefriedigend

4.3. Flurstück 29/1, Lagerhalle

Lage:	freistehend, grenzbebaut, teils grenzüberbaut, Bild 19		
Nutzung:	Mehrzweckhalle, Lager		
Baujahr:	ca. um 1975, Anbau ca. 1980	GND/RND: 40/10	
Abmessungen: (außen)	ca. Länge 19,25 m	ca. Breite 9,17 m	ca. Höhe i.M. (Traufe) 6,50 m
Kurzbeschreibung:	- verschlossen, keine Innenbesichtigung möglich ! - eingeschossig, massiv, befahrbar - Betonstützen, Betonplatten, Traufhöhe ca. 6,5 m - Fassade mit Asbestzementplatten verkleidet, teils fehlend - Boden Beton - Rolltor, Holz, aus Baujahr, h ca. 4,5 m - flaches Satteldach Eindeckung Asbestzementschiefer - Bruttogrundfläche: ca. 359,38 m²; Anbau: 108,67 m² - keine Installationen - Nutzfläche: geschätzt: ca. 345,00 m²; Anbau ca. 100,00 m² - insgesamt modernisierungsbedürftig		
baulicher Zustand:	- unbefriedigend		

4.4. Nebengebäude

4.4.1. Dreifach Garage

Lage:	nordöstlich Hauptgebäude stirnseitig angebaut an Scheune, Bild 18		
Nutzung:	EG: Werkstatt, Lager, Pkw- Stellplatz		
Baujahr:	ca. um 1980	GND/RND: 60/10	
Abmessungen: (außen)	ca. Länge 8,35 m	ca. Breite 5,80 m	ca. Höhe i.M. (Traufe) 2,30 m
Kurzbeschreibung:	- eingeschossig, nicht unterkellert - EG: massiv, Misch-Mauerwerk, Hohlblöcke d ca. 24/12⁵ cm, soweit ersichtlich - Fassade: Putz, verwittert, innen verputzt, aufsteigende Feuchte - Decke: Holzbalken, tragfähig, Asbestzementplatten - flaches Pultdach Eindeckung Bitumenwellplatten, verschlissen - Boden: Beton - Bruttogrundfläche: ca. 48,43 m² - drei Garagentore Holz, zweiflügelig, teilverglast - einfache Holzfenster - Garagen: 1 x 5,40 m x 2,80; 2 x 5,40 m x 2,58 m; h ca. 2,30 m - insgesamt umfassend modernisierungsbedürftig		
baulicher Zustand:	- befriedigend		

4.4.2. Scheune

Lage:	nordöstlich Hauptgebäude, Bild 3		
Nutzung:	EG: Lagerfläche, Stall OG: Lagerfläche, Heuboden		
Baujahr:	ca. um 1900 GND/RND: 50/10		
Abmessungen: (außen)	ca. Länge 8,35 m	ca. Breite 7,95 m	ca. Höhe i.M. ---
Kurzbeschreibung:	- EG: Sockelmauer Beton verputzt aufgesetzte Kant- und Rundhölzer als Stützwerk, Brettverschalung - OG: Fachwerk, ca. 12⁵ cm, teils ausgemauert, teils verbrettert - Fassade: Putz, verwittert; Brettschalung - Decke: Holzbalken, noch tragfähig, Dielung noch tragfähig - Satteldach Eindeckung Schiefer - Pultdach Eindeckung Bitumenschindeln - Boden: EG: Beton, OG: Dielung - Bruttogrundfläche: ca. 177 m² - einfachste Ausstattung, Bauelemente überwiegend verschlissen, veraltet, keine Modernisierung, keine Installation, prov. elektrische Anlage - einfachste Holzfenster, -tore, -läden, überwiegend verschlissen - insgesamt überwiegend modernisierungsbedürftig		
baulicher Zustand:	- unbefriedigend		

4.4.3. Einzelgarage

Lage:	nordwestlich grenzbebaut, geringer Überbau nach West, Bild 4		
Nutzung:	EG: Pkw- Stellplatz		
Baujahr:	ca. um 1970 GND/RND: 60/10		
Abmessungen: (außen)	ca. Länge 4,90 m	ca. Breite 3,70 m	ca. Höhe i.M. 2,50 m
Kurzbeschreibung:	- massiv, Misch-Mauerwerk, d ca. 24 cm, soweit ersichtlich Ziegel, Hohlblock - Fassade: EG: Putz, Eternitplatten - Decke: Holzbalken, noch tragfähig - Satteldach, Eindeckung Wellasbestzementplatten, erneuerungsbedürftig - Böden: Beton - Bruttogrundfläche: ca. 18,13 m² - einfache Ausstattung, Bauelemente überwiegend verschlissen, veraltet, keine Modernisierung, keine Installation - einfache Blechrahmenfenster, -tore, -läden, teils verwittert - insgesamt modernisierungsbedürftig		
baulicher Zustand:	- noch befriedigend		

4.4.4. Carport

Lage:	nordöstlich grenzbebaut, neben Scheune		
Nutzung:	Pkw- Stellplatz		
Baujahr:	ca. um 2010 GND/RND: 40/30		
Abmessungen: (außen)	ca. Länge 4,90 m	ca. Breite 4,40 m	ca. Höhe i.M. 3,00 m
Kurzbeschreibung:	- stabile Kantholzkonstruktion, einseitig Brettschalung - Satteldach, Eindeckung Bitumenschindeln - Boden: Beton - Bruttogrundfläche: ca. 21,56 m² - zweiseitig offen, Anbau an Scheune		
baulicher Zustand:	- befriedigend		

4.5. Nebenanlagen

4.5.1. Holzschuppen 1

Lage:	nördlich Wohnhaus		
Nutzung:	EG: Holzlager		
Baujahr:	ca. um 2015 GND/RND: 30/20		
Abmessungen: (außen)	ca. Länge 6,40 m	ca. Breite 2,60 m	ca. Höhe i.M. 3,00 m
Kurzbeschreibung:	- einfache, leichte Kantholzkonstruktion, senkrechte Brettschalung - Boden: Beton, - Bruttogrundfläche: ca. 16,6 m² - flaches Pultdach, Eindeckung Bitumenschweißbahn, Dachrinne Blech		
baulicher Zustand:	- befriedigend		
geschätzter Zeitwert:	<u>500,- €</u>		

4.5.2. Holzschuppen 2

Lage:	nördlich Wohnhaus		
Nutzung:	EG: Holzlager		
Baujahr:	ca. um 1970 GND/RND: 30/5		
Abmessungen: (außen)	ca. Länge 2,80 m	ca. Breite 2,60 m	ca. Höhe i.M. 2,50 m
Kurzbeschreibung:	- einfache, leichte Kantholzkonstruktion, Brettschalung, Wellasbestplatten - Boden: unbefestigt - Bruttogrundfläche: ca. 7,3 m² - flaches Pultdach, Eindeckung Wellasbest, stark vermoost		
baulicher Zustand:	- unbefriedigend		
geschätzter Zeitwert:	<u>100,- €</u>		

4.5.3. Hasenstall

Lage:	nordwestlich freistehend, Innenhof		
Nutzung:	ehem. Stall, nutzungsfrei		
Baujahr:	ca. um 1970	GND/RND: 30/0	
Abmessungen:	ca. Länge	ca. Breite	ca. Höhe i.M.
(außen)	6,45 m	2,10 m	2,50 m
Kurzbeschreibung:	- einfache Kantholzkonstruktion - Boden: Dielung, - Wände als Bretterverschlag - flaches Pultdach, Eindeckung Wellasbestzementplatten - Bruttogrundfläche: ca. 13,5 m²		
baulicher Zustand:	- unbefriedigend		
geschätzter Zeitwert:	<u>200,- €</u>		

4.5.4. WC ehem.

Lage:	nördlich Wohnhaus		
Nutzung:	EG: Lagerschuppen		
Baujahr:	ca. um 1970	GND/RND: 30/5	
Abmessungen:	ca. Länge	ca. Breite	ca. Höhe i.M.
(außen)	2,80 m	1,80 m	2,50 m
Kurzbeschreibung:	- einfachste, leichte Kantholzkonstruktion, Brettschalung, Mauerwerk, Wellasbestplatten - Boden: Beton - Bruttogrundfläche: ca. 5,0 m² - flaches Pultdach, Eindeckung Wellpolyester		
baulicher Zustand:	- unbefriedigend		
geschätzter Zeitwert:	<u>50,- €</u>		

4.6. 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 mit Gaststätte und das Mehrzweckgebäude, eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (als Modellgröße) von 80 Jahren zugeordnet.

ohne Standardstufe: 80 Jahre

Für die hier vorliegende eingeschätzte (gewichtete) Standardstufe 1-2 (1,63) für das Wohnhaus mit Gaststätte wird nach der ImmoWertV und sachverständigem Ermessen folgende wirtschaftliche GND festgesetzt:

Wohnhaus mit Gaststätte: 80 Jahre

Mehrzweckgebäude, Saal: 80 Jahre

Durch die teils nicht durchgängig 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 der Gebäude ergibt sich:

	<u>Wohnhaus</u>	<u>Mehrzweckgebäude</u>
Baujahr: geschätzt, ca. (vor)	1886	1920
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre	80 Jahre
rechnerisches Bauwerksalter: ca. über	138 Jahre	104 Jahre
rechnerische Restnutzungsdauer: ca.	0 Jahre	0 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>Mehrzweckgebäude</u>
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer: ca.	80 Jahre	80 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer: ca.	15 Jahre	15 Jahre

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

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

Nach Einschätzung der Modernisierungselemente und Einordnung in untenstehendes Punktesystem gelten die Gebäude als nicht modernisiert. Das Gebäude ist überwiegend modernisierungsbedürftig. Abschläge sind für das Alter der Bauelemente, -teile vorgenommen worden.

<u>Modernisierungselemente, typische Fälle</u>	<u>Punkte max.</u>	<u>Punkte WH</u>	<u>Saal</u>
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung für Dach und oberste Geschossdecke	4	1,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,25	1,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, TW, AW)	2	0,25	0,25
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	2	0,25	0,0
Sanierung der Fassade, insbes. Wärmedämmung	4	0,25	0,25
Modernisierung von Bädern, WC	2	0,25	0,0
Modernisierung des Innenausbau (Fußböden, Treppen)	2	0,0	0,0
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0
Gesamtpunktzahl	<u>20</u>	<u>2,25</u>	<u>1,5</u>

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

Aus den vorhandenen Tabellenwerten, bei einem rel. Gebäudealter von ca. > 100 %, kann für das Wohnhaus eine modifizierte relative Restnutzungsdauer von ca. 20 % abgeleitet werden. Weiterhin ist zu beachten, dass die Teilmodernisierung der baulichen Anlagen vor mehr als ca. 10- 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 nur zur Groborientierung herangezogen

$$\text{rel. Gebäudealter} = \text{Gebäudealter} / \text{GND} = 138 / 80 = \text{ca. } 172 \% \quad 60/80 = \text{ca. } 75 \%$$

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

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

$$\text{MZG: } \text{RND} = \text{rel. RND} \times \text{GND} = 15 \% \text{ von } 80 \text{ Jahren} = \underline{12,0 \text{ Jahre}}$$

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

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

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

GND 80 Jahre	Modernisierungsstandard gemäß Punktezahl					
	<u>< 1</u>	<u>2</u>	<u>4</u>	<u>8</u>	<u>13</u>	<u>> 18</u>
Gebäudealter						
> 80	<u>12</u>	<u>15</u>	21	32	44	56
75	13		22	33	44	56
70	15		23	34	45	57
60	<u>21</u>		27	37	47	58

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 mit Gaststätte von **15 Jahren** sachverständig als angemessen eingeschätzt.

Für die weitere Berechnung wird von einer wertrelevant wirtschaftlichen Restnutzungsdauer

- für das Wohnhaus mit Gaststätte von: **15 Jahren** ausgegangen.

- fiktives Baujahr: $2024 - \text{GND} + \text{RND} = 2024 - 80 \text{ Jahre} + 15 \text{ Jahre} = \underline{1959}$

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

- für das Mehrzweckgebäude von: **12 Jahren** ausgegangen.

- fiktives Baujahr: $2024 - \text{GND} + \text{RND} = 2024 - 80 \text{ Jahre} + 12 \text{ Jahre} = \underline{1956}$

- rel. RND = $\frac{\text{RND}}{\text{GND}} = \frac{12 \text{ Jahre}}{80 \text{ Jahre}} = \underline{15,0 \%}$

- für die Lagerhalle von: **10 Jahren** ausgegangen.

- fiktives Baujahr: $2024 - \text{GND} + \text{RND} = 2024 - 40 \text{ Jahre} + 10 \text{ Jahre} = \underline{1994}$

- rel. RND = $\frac{\text{RND}}{\text{GND}} = \frac{10 \text{ Jahre}}{40 \text{ Jahre}} = \underline{25,0 \%}$

- für die Nebengebäude:

Garagen 3-er:	GND/RND = 60 Jahre/ 10 Jahre
Scheune:	GND/RND = 50 Jahre/ 10 Jahre
Garage:	GND/RND = 60 Jahre/ 10 Jahre
Carport:	GND/RND = 40 Jahre/ 30 Jahre

4.7. Bautenzustand

4.7.1. Baumängel, Bauschäden

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

- teils asbesthaltige Baustoffe, Bauelemente vorhanden
- bauarttypisch ungenügende Wärmedämmung, vorh. Standard unbefriedigend
- allg. Mängel begründet in Bauart und Baujahr (fehlende Feuchtigkeitssperren, Schallschutz, Brandschutz)
- teils verschlissene, veraltete Bauteile, -elemente, Installationen, Ausstattung, Haustechnik, die eine überwiegende Modernisierung bedingen

Die augenscheinlich erkennbaren Baumängel, (-schäden) sind insgesamt bezogen auf Bauart, Nutzung, und Alter der baulichen Anlagen von normalem Ausmaß, liegen meist begründet in der Verwendung von baujahrestypischen Materialien, entsprechender Bauart und der Überalterung und Abnutzung aus normalem Wohngebrauch. Die Mängel sind Folge aus einer unterlassenen laufenden Instandhaltung, sind mit angemessenem Aufwand und bautechnisch unproblematisch behebbar. Die Baumängel, -schäden werden insgesamt für das Wohnhaus von normalem 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.

4.7.2. Instandhaltung

Eine allgemeine und laufende Instandhaltung der Gebäude wurde über die früheren Jahre erbracht, zuletzt aber vernachlässigt bzw. unterlassen.

4.7.3. Instandsetzung

dringende Instandsetzungen:	- keine
mittelfristige Instandsetzungen:	- z.B. (Teil-) Modernisierung
vor Neubezug notwendig:	- wie vor

4.7.4. Restarbeiten - keine

4.7.5. Reparaturarbeiten - keine

4.7.6. Leerstand - Wohnung, kein
- Gaststätte, Saal, ca. 5 Jahre

4.7.7. baulicher Zustand

Wohnhaus mit Gaststätte:	unbefriedigend
Mehrzweckgebäude:	unbefriedigend
Nebengebäude:	unbefriedigend
Nebenanlagen:	unbefriedigend
Außenanlagen:	befriedigend

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

4.8. 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 baualtersgemäßen 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 der Gebäude insgesamt mit mittel einzuschätzen, bzw. wird angenommen.

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

Wohnhaus/Gaststätte: 14,0 % Wertminderung vom Zeitwert ergibt:
(Anlage 13.1)

14,0 % von 129.900,00 € = 18.186,00 € gerundet: 18.200,- €

überproportionaler Reparaturrückstau: pauschal: 2.000,- €

Mehrzweckgebäude: 12,0 % Wertminderung vom Zeitwert ergibt:
(Anlage 13.1)

12,0 % von 66.300,00 € = 7.956,00 € gerundet: 8.000,- €

überproportionaler Reparaturrückstau: pauschal: 1.000,- €

Lagerhalle:
(Anlage 13.2)

12,5 % Wertminderung vom Zeitwert ergibt: Flurstück 29/1

12,5 % von 35.000,00 € = 4.375,00 € gerundet: 4.400,- €

überproportionaler Reparaturrückstau: pauschal: 1.000,- €

Dreier Garage:
(Anlage 13.2)

11,5 % Wertminderung vom Zeitwert ergibt:

11,5 % von 6.400,00 € = 736,00 € gerundet: 750,- €

überproportionaler Reparaturrückstau: pauschal: 250,- €

Scheune:
(Anlage 13.2)

10,0 % Wertminderung vom Zeitwert ergibt:

10,0 % von 9.650,00 € = 965,00 € gerundet: 1.000,- €

überproportionaler Reparaturrückstau: pauschal: 500,- €

<u>Einzel Garage:</u> (Anlage 13.2)	11,5 % Wertminderung vom Zeitwert ergibt:			
	11,5 % von 2.650,00 €	=	<u>304,75 €</u>	gerundet: <u>300,- €</u>
	überproportionaler Reparaturrückstau:			pauschal: <u>200,- €</u>
<u>Carport:</u> (Anlage 13.2)	3,0 % Wertminderung vom Zeitwert ergibt:			
	3,0 % von 5.550,00 €	=	<u>166,50 €</u>	gerundet: <u>200,- €</u>
	überproportionaler Reparaturrückstau:			pauschal: <u>100,- €</u>

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

<u>Flurstück 42:</u>	insgesamt	<u>23.500,- €</u>
<u>Flurstück 58:</u>		<u>9.000,- €</u>
<u>Flurstück 29/1:</u>		<u>5.400,- €</u>

4.9. 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:

<u>Flurstück 42:</u>	insgesamt	23.500,- €
<u>Flurstück 58:</u>		9.000,- €
<u>Flurstück 29/1:</u>		5.400,- €

4.10. Zubehör

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte kein werthaltiges Zubehör festgestellt werden.

Die Theke und Schankanlage sind nach Aussage des Antragsgegners nicht Eigentum der bewerbenden Brauerei Scherdel.

5. Gesamteinschätzung der Objekte

Auf dem Flurstück 42 befindet sich ein Wohnhaus mit Gaststätte im EG (zweigeschossig, teilunterkellert, DG nicht ausgebaut) und mehrere Nebengebäude Scheune, Garagen, Schuppen). Das Hauptgebäude wurde ca. um 1885 errichtet, eine laufende Instandhaltung wurde vormals erbracht, zuletzt aber vernachlässigt. Nach örtlichem Aufmaß wurde für das Wohnhaus eine Wohnfläche von ca. 190 m² und eine Gewerbefläche von ca. 162 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 einfacher, teils mittlerer Qualität. Haustechnik (Heizung, Elektrik, Installationen) und Bauelemente (Fenster, Türen, Bekleidungen) sind ebenfalls von einfacher bis nur teils mittlerer Qualität, insgesamt überwiegend modernisierungsbedürftig.

Der Ausstattungsstandard wird in die Kategorie 1,5 (einfach, teils mittel) eingeschätzt.

Auf dem Grundstück 42 befinden sich noch weitere Nebengebäude wie, Dreifach-Garage, Scheune, Einzelgarage, Carport und mehrere Schuppen. Insgesamt wird der bauliche Zustand mit unbefriedigend eingeschätzt.

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

Der Reparatur- und Instandhaltungsrückstau ist in Bezug auf Alter, Konstruktion und Nutzung der Gebäude insgesamt mit mittel einzuschätzen, bzw. wird angenommen.

Nur das Grundstück 42 wird derzeit vom Teil-Eigentümer bewohnt (Wohnung 1) und bewirtschaftet, ein Mietvertrag für die Wohnung 2 existiert.

Das Flurstück ist mit 1.034 m² für die Bebauung und Nutzung noch ausreichend großflächig und großzügig mit Nebengelaß bebaut. Die Außenanlagen befinden sich in einem insgesamt befriedigendem baulichen und Pflegezustand. Das Grundstück liegt in Mitten einer ländlich gelegenen Gemeinde, in insgesamt einfacher Wohnlage.

Die Verkehrsanbindungen sind ebenfalls mit einfach einzuschätzen.

Das Flurstück 58 ist mit einem Mehrzweckgebäude bebaut, bis 2019 genutzt als Veranstaltungssaal. Die wirtschaftliche Nutzung für gastronomiegeprägte Gebäude wird im Umfeld als sehr schwierig eingeschätzt.

Für Gartengrundstücke, hier Flurstück 47, in entsprechender Lage werden hingegen gute Verkaufschancen gesehen.

Die Lagerhalle auf Flurstück 29/1 könnte interessant für Anlieger und die Agrargenossenschaft sein. Diese war aber zum Ortstermin verschlossen, konnte nicht von innerhalb besichtigt werden. Offensichtlich, laut Lageplan, ist hier ein geringerer Teil des Gebäudes grenzüberbaut.

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

Die Grundstücke und die Bebauung werden derzeit nur auf Flurstück a genutzt, bewohnt und bewirtschaftet.

Der Wohn- bzw. Nutzungswert entspricht insgesamt nicht den heutigen Anforderungen an zeitgemäßem Wohnkomfort, genügt bestenfalls nur einfachen bis teilweise mittleren Ansprüchen. Prinzipiell liegt hier Renditeobjekte vor, der Eigennutzungscharakter ist gering. Denkbar wäre die Nutzung als Zweifamilienwohnhaus, oder auch als Mehrgenerationenhaus, entsprechende Ausbauoptionen wären vorhanden. Im derzeitigen Zustand ist das Wohngebäude unter einfachen Bedingungen noch nutzbar, aber spätestens mittelfristig weiter und überwiegend zu modernisieren. Für die Gaststätte und das Mehrzweckgebäude ist eine wirtschaftliche Nutzung bis mittelfristig eher unrealistisch. Für Gartengrundstücke (47) in entsprechender Lage werden gute Verkaufschancen gesehen. Die Lagerhalle (29/1) könnte interessant für Anlieger und die Agrargenossenschaft sein. Der Immobilienmarkt zeigt sich zur Zeit im Umfeld sehr differenziert, es besteht zwar Interesse an ähnlichen gelegenen Grundstücken, jedoch ist das Preisniveau gering. Durch das gerade im Stagnieren befindliche Zinsniveau zeigt sich gegenwärtig der Markt aber noch als kauffreudig, was zum Teil aber auch nicht nachvollziehbare überhöhte Kaufpreise hervorbringt.

Eine eingeschränkte Nachfrage bedingen die speziellen Merkmale der Objekte (überwiegender Modernisierungsbedarf, unmoderner Grundriss, einfache Wohnlage, umfangreiche spezielle Nebenbebauung, hoher Investitionsbedarf, eingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten)
positiv: relativ geringe Erwerbskosten, gestalterisches Potential

6.2. Auswahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

6.4. Vergleichswertverfahren (nach ImmoWertV21, §§ 24 – 26)

Das Vergleichswertverfahren ImmoWertV §§ 15, 16 lässt sich aufgrund des Fehlens von geeigneten Vergleichswerten nur schwierig anwenden und würde zu einem 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: Beispiel Wohnhaus

100,- €/m ² bis 150,- €/m ²

6.5. Sachwertverfahren

(nach ImmoWertV21, §§ 35 – 39)

Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage des Sachwertverfahrens nach maßgebenden Bruttogrundflächen. Die Grundstücke sind nicht nach dem **Sachwert** zu beurteilen, da potentiellen Bewerbern eine vorrangige Ertragserzielungsabsicht unterstellt werden kann.

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

Bei einer derartigen Konstellation, Wohnhaus mit Gaststätte, Vermietung, Mehrzweckgebäude, Lagerhalle in ländlicher Einzellage mit Nebenglass und Gartengrundstück steht dem Charakter des Gebäudes bzw. des Grundstückes entsprechend, nicht der Substanzwert zur überwiegenden Eigennutzung im Vordergrund. Der Sachwert wird in diesem Gutachten zur Grunddatenfeststellung bzw. zu Vergleichszwecken errechnet.

Dementsprechend wird hier eine Gewichtung von 0,0 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 jedoch schwierig und nicht marktgerecht. Das Umfeld ist strukturschwach. Die Charakteristik der Gesamtanlage bedingt aber zwangsläufig eine Vermietung, Verpachtung.

Dementsprechend wird eine Gewichtung von 1,0 zum Verkehrswert eingeschätzt.

7. Bestimmung der Bodenwerte

Nach der ImmoWertV 10 ist der Bodenwert i. d. R. durch Preisvergleich im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Es können jedoch auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden (§ 10 ImmoWert V), 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 Auskunft beim Gutachterausschuss Pöbneck und im Internet liegen die Bewertungsgrundstücke in einer Bodenrichtwertzone, die folgendermaßen charakterisiert ist;
(Stand 2024-01-01), Zone 273031, (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB, und nach KAG)

16,- €
B - MD - o - 2 - 500

Richtwertgrundstück

B - Bauland
MD - Mischgebiet Dorf
2 - zweigeschossig
o - offene Bebauung
500 - mittlere Grundstücksfläche(G + F)

Bewertungsgrundstück

zutreffend
zutreffend
teils zutreffend, angepasst
nicht zutreffend
wird überschritten, angepasst

Für Bauland in gemischter Baufläche, im Dorfgebiet liegend, bei offener, zweigeschossiger Bebauung und einer mittleren Grundstücksfläche (G + F) von 500 m² wurde vom Gutachterausschuss für die Ortslage Schlegel ein Bodenwert von **15,- €/m²** ausgewiesen.

Die Bewertungsgrundstücke entsprechen im Wesentlichen diesen beschriebenen Merkmalen, die abweichenden Flächengrößen werden nach einer Korelation angepasst..

Nach Angaben des Landratsamtes sind für die Grundstücke keine Baulasten eingetragen.

Für das Gutachten werden die Wertverhältnisse (insbesondere Größe, Lage, Nutzung) am Bewertungsstichtag eingeschätzt.

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.

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

- Erschließungszustand	0 %	- Bebauungsgrad	0 %	- Zuschnitt, Größe	0 %
- Grunddienstbarkeit	0 %	- spezielle Lage	+ 5 %	- Baulast	0 %

0 % = orts-, gegendüblich, entspricht dem Durchschnitt aller Grundstücke in der Richtwertzone

In Auswertung aller über die Flurstücke getroffenen Einschätzungen wird für die spezielle Lage der Gebäude- und Freifläche teils ein Zuschlag von 3 % auf den Richtwert vorgenommen.

a) Flurstück 42

Der Bodenwert des Flurstückes 42, der Flur 1, zu 1.034 m², gelegen in der Gemarkung Schlegel, berechnet sich nunmehr wie folgt:

Die Flächengröße 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 kleinerer Fläche höhere Preise erzielt werden, wurde wiederum bestätigt.

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

ergibt: BRW gesucht = $\frac{BRW \times UK}{UK \text{ für BRW}}$ UK für 500 m² = 1,04
UK für 1.050 m² = 0,89

$$BRW = \frac{16,- \text{ €} \times 0,89}{1,04} = 13,69 \text{ €/m}^2 \quad \text{gewählt: } \underline{\underline{13,70 \text{ €/m}^2}}$$

$$\underline{\text{Bodenpreis:}} \quad 13,70 \text{ €/m}^2 \times (\text{Lage}) \quad 5 \% = 0,68 \text{ €/m}^2$$

$$13,70 \text{ €/m}^2 + 0,68 \text{ €/m}^2 = 14,38 \text{ €/m}^2$$

$$\underline{\text{Bodenwert:}} \quad 1.034 \text{ m}^2 \times 14,38 \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{14.868,92 \text{ €}}}$$

Der Bodenwert des Grundstückes 42 der Flur 1, zu 1.034 m², gelegen in der Gemarkung Schlegel, Heinrichsgasse Nr. 6, beträgt zum Bewertungsstichtag insgesamt:

$$\underline{\underline{14.868,92 \text{ €}}}$$

und danach gerundet:

$$\underline{\underline{14.900,- \text{ €}}}$$

b) Flurstück 58

Der Bodenwert des Flurstückes 58, der Flur 1, zu 260 m², gelegen in der Gemarkung Schlegel, berechnet sich nunmehr wie folgt:

Die Flächengröße 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 kleinerer Fläche höhere Preise erzielt werden, wurde wiederum bestätigt.

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

ergibt: BRW gesucht = $\frac{BRW \times UK}{UK \text{ für BRW}}$ UK für 500 m² = 1,04
UK für 250 m² = 1,21

$$BRW = \frac{16,- \text{ €} \times 1,21}{1,04} = 18,62 \text{ €/m}^2 \quad \text{gewählt: } \underline{\underline{18,60 \text{ €/m}^2}}$$

$$\text{Bodenpreis:} \quad \quad \quad = \quad 18,60 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Bodenwert:} \quad 260 \text{ m}^2 \quad \times \quad 18,60/ \text{ €/m}^2 \quad = \quad \underline{4.836,00 \text{ €}}$$

Der Bodenwert des Grundstückes 58 der Flur 1, zu 260 m², gelegen in der Gemarkung Schlegel, Heinrichsgasse Nr. 8, beträgt zum Bewertungsstichtag insgesamt:

4.836,00 €

und danach gerundet:

4.800,- €

c) Flurstück 47

Der Bodenwert des Flurstückes 47, der Flur 1, zu 610 m², gelegen in der Gemarkung Schlegel, berechnet sich nunmehr wie folgt:

Das Gartenland wird umfeldüblich mit 4,00 €/m² veranschlagt.

$$\text{Bodenpreis:} \quad 4,00 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Bodenwert:} \quad 610 \text{ m}^2 \quad \times \quad 4,00/ \text{ €/m}^2 \quad = \quad \underline{2.440,00 \text{ €}}$$

Der Bodenwert des Grundstückes 47 der Flur 1, zu 610 m², gelegen in der Gemarkung Schlegel, zwischen Seibiser Straße Nr. 10 und Nr. 14, beträgt zum Bewertungsstichtag insgesamt:

2.440,00 €

und danach gerundet:

2.450,- €

d) Flurstück 29/1

Der Bodenwert des Flurstückes 29/1, der Flur 4, zu 3.157 m², gelegen in der Gemarkung Schlegel, berechnet sich nunmehr wie folgt:

Das Flurstück liegt nicht innerhalb der Bodenrichtwertzone, befindet sich nach § 35 BauGB im unbeplanten Außenbereich.

$$\text{Bodenpreis:} \quad \text{Sondergebiet Außenbereich} \quad = \quad 3,00 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Bodenwert:} \quad 3.157 \text{ m}^2 \quad \times \quad 3,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad \underline{9.471,00 \text{ €}}$$

Der Bodenwert des Grundstückes 29/1 der Flur 4, zu 3.157 m², gelegen in der Gemarkung Schlegel, beträgt zum Bewertungsstichtag insgesamt:

9.471,00 €

und danach gerundet:

9.500,- €

8. Berechnung der Ertragswerte

(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:	42	Wohnfläche im Wohnhaus
	42	Gewerbefläche Gaststätte
	42	Garagen, Carport
	58	Gewerbefläche Mehrzweckgebäude
	29/1	Gewerbefläche Lagerhalle

8.2. Ermittlung der jährlichen Nettokaltmiete

Die Ermittlung einer fiktiven, nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete wird auf mehrere Quellen gestützt. Das Mietniveau für vergleichbare Gebäude (ca. 80/100 m²) liegt in Rosenthal und Umgebung nach eigenen Erhebungen etwa zwischen 4,50 €/m² und 5,50 €/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: 4,00 €/m² bis 5,00 €/m²

Recherchen in verschiedenen Internetportalen zeigen ähnliche Ergebnisse.

Ein Mietspiegel des Landkreises SOK 2021 weist bei einer Wohnungsgröße > 80 m², bei Bezugsfertigkeit vor 1946, einfacher Wohnlage und Wohnungsqualität einem Mittelwert von ca. 4,75 €/m² aus.

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

EG Gewerbe	4,00 €/m ²
OG Wohnen	4,50 €/m ²

Bereich	Fläche in m²	Miete in €/m²	Miete in € /Monat	Miete in € p.a.
Gaststätte	161,71	4,00	646,84	7.762,08
Whg. 1	85,00	4,50	382,50	4.590,00
Whg. 2	104,62	4,50	470,79	5.649,48
Stellplätze	3 Stück	15,- €/Monat	45,00	540,00
Garage	1 Stück	30,- €/Monat	30,00	360,00
Garagen 3	3 Stück	30,- €/Monat	90,00	1.080,00
Carport	1 Stück	20,- €/Monat	20,00	240,00
Summen	351,33		1.685,13	20.221,56
MZG	202,23	2,50	505,58	6.066,96
Lagerhalle	445,00	1,00	445,00	5.340,00

Der Gesamtjahresrohertrag beträgt somit insgesamt und gerundet: **Flst. 42: 20.221,56 €.**

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: Bsp. Flurstück 42

Verwaltungskosten:	4 % - 8 %	6 %	ca. 2,80 €/m²
Betriebskosten:	1 % - 6 %	1 %	ca. 0,47 €/m²
Instandhaltungskosten:	8 % - 20 %	17 %	ca. 7,93 €/m²
Mietausfallwagnis:	2 % - 5 %	4 %	ca. 1,87 €/m²

Somit errechnet sich: Flurstück 42: 28 % von 20.221,56 € = 5.662,04 €
 Flurstück 58: 28 % von 6.066,96 € = 1.698,75 €
 Flurstück 29/1: 28 % von 5.340,00 € = 1.495,20 €

8.4. Liegenschaftszins (nach § 33 ImmoWertV 2021)

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

Vom zuständigen Gutachterausschuss wurde kein Liegenschaftszins ausgewiesen.
(Grundstücksmarktbericht 2020).

a) Flurstück 42: Wohnhaus/Gaststätte

Nach Auswertung und Herleitung aus anerkannter Literatur (Sprengnetter S.3.04/3/30 (bundesdurchschnittliche Liegenschaftszinssätze) lege ich den Liegenschaftszins nach ortsspezifischer Anpassung wie folgt fest: Für vergleichbare Gebäude (gemischt), (RND, GND, Gesamtgröße) liegen die Referenzwerte bundesdurchschnittlich bei 5,05 %. (unangepasst), rel. RND: < 20 %

gewählt Basiswert:	5,05 %	<u>Anpassung Region, Lage, Jahr:</u>	1,00 x 0,91	=	9,0 %
ergibt: 5,05 x 1,09	=	<u>5,50 %</u>	<u>Anpassung Größe, Wfl:</u>	Tab: 3-3:	= 16,0 %
ergibt: 5,50 x 1,16	=	<u>6,38 %</u>			

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

6,40 %

b) Flurstück 58: Mehrzweckgebäude

Nach Auswertung und Herleitung aus anerkannter Literatur (Sprengnetter S.3.04/3/30 (bundesdurchschnittliche Liegenschaftszinssätze) lege ich den Liegenschaftszins nach ortsspezifischer Anpassung wie folgt fest: Für vergleichbare Gebäude (MZG), (RND, GND, Gesamtgröße) liegen die Referenzwerte bundesdurchschnittlich bei 3,00 %. (unangepasst), rel. RND: < 20 %

gewählt Basiswert:	3,00 %	<u>Anpassung Region, Lage:</u>	1,00 x 0,91	=	9,0 %
ergibt: 5,05 x 1,15	=	<u>3,27 %</u>	<u>Anpassung Größe, Wfl:</u>	Tab: 3-3:	= 0 %

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

3,30 %

b) Flurstück 29/1: Lagerhalle

Nach Auswertung und Herleitung aus anerkannter Literatur (Sprengnetter S.3.04/3/30 (bundesdurchschnittliche Liegenschaftszinssätze) lege ich den Liegenschaftszins nach ortsspezifischer Anpassung wie folgt fest: Für vergleichbare Gebäude (Lager), (RND, GND, Gesamtgröße) liegen die Referenzwerte bundesdurchschnittlich bei 3,45 %. (unangepasst), rel. RND: ca. 25 %

gewählt Basiswert:	3,45 %	<u>Anpassung Region, Lage:</u>	1,00 x 0,91	=	9,0 %
ergibt: 3,45 x 1,09	=	<u>3,76 %</u>	<u>Anpassung Größe, Wfl:</u>	Tab: 3-3:	= 0 %

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

3,75 %

8.6. Berechnung der Ertragswerte

8.6.1. Flurstück 42

1.	Gesamtjahresrohertrag: (Punkt 8.2.)		<u>20.221,56 €</u>
2.	abzüglich Bewirtschaftungskosten: (Punkt 8.3.)		
	28 % von 20.221,56 € =	-	<u>5.662,04 €</u>
3.	ergibt den jährlichen Reinertrag:	=	<u>14.559,52 €</u>
4.	Reinertragsanteil des Bodens:		
	- Liegenschaftszins x Bodenwert		
	6,40 % x 14.900,- € =	-	953,60 €
5.	Ertrag der baulichen Anlagen:	=	<u>13.605,92 €</u>
6.	Barwertfaktor: (Punkt 8.6.)		
	- bei 6,40 % Liegenschaftszins und		
	- bei 15 Jahren Restnutzungsdauer	x	9,463
7.	Ertragswert der baulichen Anlagen:	=	<u>128.752,82 €</u>
8.	Bodenwert: (siehe Punkt 7)	+	14.900,00 €
9.	vorläufiger Ertragswert:	=	<u>143.652,82 €</u>
10.	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)		
	a) Reparaturrückstau: (siehe Punkt 4.6.)		
	(Abzug vom vorläufigen Ertragswert nach Marktanpassung)		
	<u>Flurstück 42:</u> insgesamt		23.500,- €
11.	vorläufiger Ertragswert:	=	<u>143.652,82 €</u>
12.	vorläufiger Ertragswert gerundet:		143.700,- €

8.6.2. Flurstück 58

1.	Gesamtjahresrohertrag: (Punkt 8.2.)		<u>6.066,96 €</u>
2.	abzüglich Bewirtschaftungskosten: (Punkt 8.3.)		
	28 % von 6.066,96 € =	-	<u>1.698,75 €</u>
3.	ergibt den jährlichen Reinertrag:	=	<u>4.368,21 €</u>

4. Reinertragsanteil des Bodens:

$$\begin{array}{rclcl} \text{- Liegenschaftszins} & \times & \text{Bodenwert} & & \\ 3,30 \% & \times & 4.800,- \text{ €} & = & 158,40 \text{ €} \end{array}$$

5. Ertrag der baulichen Anlagen: = 4.209,81 €

6. Barwertfaktor: (Punkt 8.6.)
- bei 3,30 % Liegenschaftszins und
- bei 12 Jahren Restnutzungsdauer

$$\begin{array}{rcl} & \times & 9,782 \end{array}$$

7. Ertragswert der baulichen Anlagen: = 41.180,36 €

8. Bodenwert: (siehe Punkt 7) + 4.800,00 €

9. vorläufiger Ertragswert: = 45.980,36 €

10. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

a) Reparaturrückstau: (siehe Punkt 4.6.)
(Abzug vom vorläufigen Ertragswert nach Marktanpassung)

Flurstück 58: 9.000,- €

11. vorläufiger Ertragswert: = 45.980,36 €

12. vorläufiger Ertragswert gerundet: **46.000,- €**

8.6.3. Flurstück 29/1

1. Gesamtjahresrohertrag: (Punkt 8.2.) 5.340,00 €

2. abzüglich Bewirtschaftungskosten: (Punkt 8.3.)
28 % von 5.340,00 € = - 1.495,20 €

3. ergibt den jährlichen Reinertrag: = 3.844,80 €

4. Reinertragsanteil des Bodens:

$$\begin{array}{rclcl} \text{- Liegenschaftszins} & \times & \text{Bodenwert} & & \\ 3,75 \% & \times & 9.500,- \text{ €} & = & 356,25 \text{ €} \end{array}$$

5. Ertrag der baulichen Anlagen: = 3.488,55 €

6. Barwertfaktor: (Punkt 8.6.)
- bei 3,75 % Liegenschaftszins und
- bei 10 Jahren Restnutzungsdauer

$$\begin{array}{rcl} & \times & 8,210 \end{array}$$

7. Ertragswert der baulichen Anlagen: = 28.641,00 €

8.	Bodenwert: (siehe Punkt 7)	+	9.500,00 €
9.	vorläufiger Ertragswert:	=	<u>38.141,00 €</u>
10.	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)		
	a) Reparaturrückstau: (siehe Punkt 4.6.) (Abzug vom vorläufigen Ertragswert nach Marktanpassung)		
	<u>Flurstück 29/1:</u>		5.400,- €
11.	vorläufiger Ertragswert:	=	<u>38.141,00 €</u>
12.	vorläufiger Ertragswert gerundet:		38.100,- €

9. Berechnung der Sachwerte

9.1. Wohnhaus/ Gaststätte

9.1.1. Ermittlung gemäß Anlage 2, ImmoWertV21, NHK 2010

- <u>Bruttogrundfläche BGF</u> (siehe Anlage 11)	Gaststätte: KG + EG	<u>301,01 m²</u>
	Wohnen: OG	<u>235,80 m²</u>

- Normalherstellungskosten (NHK) 2010, Typ 5.4

Typ: Wohnhaus mit Mischnutzung 50 % Wohnen, freistehend,
Gebäudeart: 5.4; (KG), EG, OG, (DG) gering teilunterkellert ca. 15 %

Standardmerkmal	Standardstufe	1	2	3	4	5	Anteil
							%
Außenwände		1,0					23
Dächer			1,0				15
Außentüren u. Fenster		0,5	0,5				11
Innenwände u. -türen		0,5	0,5				11
Decken und Treppen		0,5	0,5				11
Fußböden			1,0				5
Sanitäreinrichtungen			1,0				9
Heizung		0,5	0,5				9
sonst. techn. Ausstattung		0,5	0,5				6
Kostenkennwerte:	BGF	665,- €	740,- €	875,- €	1230,- €	1.550,- €	
(1.34)	WF	1.195,- €	1.320,- €	1.525,- €			

Berechnung des gewichteten Kostenkennwertes:

BGF

WF

Außenwände	1,0 x 665,- x 0,23 =	152,95 €	274,85 €
Dächer	1,0 x 740,- x 0,15 =	111,00 €	198,00 €
Außentüren u. Fenster	0,5 x 665,- x 0,11 + 0,5 x 740,- x 0,11 =	77,28 €	138,32 €
Innenwände u. -türen	0,5 x 595,- x 0,11 + 0,5 x 740,- x 0,11 =	77,28 €	138,32 €
Decken und Treppen	0,5 x 595,- x 0,11 + 0,5 x 740,- x 0,11 =	77,28 €	138,32 €
Fußböden	1,0 x 740,- x 0,05 =	37,00 €	66,00 €
Sanitäreinrichtungen	1,0 x 740,- x 0,09 =	66,60 €	118,80 €
Heizung	0,5 x 665,- x 0,09 + 0,5 x 740,- x 0,09 =	63,22 €	113,18 €
sonst. techn. Ausstattung	0,5 x 665,- x 0,06 + 0,5 x 740,- x 0,06 =	42,15 €	75,45 €
Summe		704,76 €	1.261,24 €

- Korrekturfaktoren zu NHK

abweichende Wohnungsgröße	x 0,95	=		1.198,18 €
abweichende BGF	x 1,00	=	704,76 €	
			<u>704,76 €</u>	<u>1.198,18 €</u>

- Baupreisindex:

Index zum Wertermittlungsstichtag (WEST) (Basis 2010 = 100) x 704,76 €/m²
durchschnittlicher Index für das Jahr 2010 (Basis 2010 = 100)

Wohnen: $\frac{181,3}{100,0}$ (I. Quartal 2024) x 704,76 €/m² = 1.277,73 €/m²

Gaststätte: $\frac{184,6}{100,0}$ (I. Quartal 2024) x 704,76 €/m² = 1.300,99 €/m²

- Baunebenkosten (BNK)

Baunebenkosten (17 %) und
 Umsatzsteuer (19 %) sind bereits enthalten: = 1.300,99 €/m²
 = 1.277,73 €/m²

- Herstellungswert:

BGF x NHK

Wohnen: 235,80 m² x 1.277,73 €/m² = 301.288,73 €
 Gaststätte: 301,01 m² x 1.300,99 €/m² = 391.611,00 €
 gesamt: = 692.899,73 €

- Alterswertminderung linear

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

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

$$W_L = 81,25 \%$$

$$\text{Restwert: } 692.899,73 \text{ €} \times 0,1875 = 129.918,70 \text{ €}$$

$$\text{- vorläufiger Gebäudesachwert am WEST: } = 129.918,70 \text{ €}$$

$$\text{- vorläufiger Gebäudesachwert Wohnhaus mit Gaststätte gerundet: } \underline{\underline{129.900,- \text{ €}}}$$

(BGF- bezogen nach ImmoWertV21)

9.1.2. Ermittlung nach Sprengnetter, wohnflächenbezogene NHK 2010

$$\text{- Wohn-, gewerbefläche WF (siehe Seite 17)} \quad 161,71 \text{ m}^2 + 189,62 \text{ m}^2 = \underline{\underline{351,33 \text{ m}^2}}$$

- Normalherstellungskosten (NHK) 2010, wohnflächenbezogen, nach Sprengnetter

Zuordnung des Gebäudestandards nach ImmoWertV21

Gebäudeart: 1.34, (KG), EG, OG, (DG)

Gebäudestandard	1	2
NHK 2010	1.195,00 €/m ²	1.320,- €/m ²

$$\text{- entsprechend gewichteter Kostenkennwert:} \quad \text{siehe Tabelle unter 9.1.1.} \quad 1.198,18 \text{ €/m}^2$$

- Baupreisindex:

$$\text{Wohnen: } \frac{181,3}{100,0} \text{ (I. Quartal 2024)} \times 1.198,18 \text{ €/m}^2 = 2.172,30 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Gaststätte: } \frac{184,6}{100,0} \text{ (I. Quartal 2024)} \times 1.198,18 \text{ €/m}^2 = 2.211,84 \text{ €/m}^2$$

- Baunebenkosten (BNK)

$$\text{Baunebenkosten (17 %) und} \quad = 2.172,30 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Umsatzsteuer (19 %) sind bereits enthalten:} \quad = 2.211,84 \text{ €/m}^2$$

- Herstellungswert: Nutzfläche x NHK

$$\text{Wohnen: } 189,62 \text{ m}^2 \times 2.172,30 \text{ €/m}^2 = 411.911,53 \text{ €}$$

$$\text{Gaststätte: } 161,71 \text{ m}^2 \times 2.211,84 \text{ €/m}^2 = 357.676,65 \text{ €}$$

$$\text{gesamt:} \quad = 769.588,18 \text{ €}$$

- Alterswertminderung linear

$$W_L = 81,25 \%$$

$$\text{Restwert: } 769.588,18 \text{ €} \times 0,1875 = 144.297,78 \text{ €}$$

- vorläufiger Gebäudesachwert am WEST: = 144.297,78 €

- vorläufiger Gebäudesachwert Wohnhaus/ Gaststätte gerundet: 144.300,- €
(wohn-, nutzflächenbezogene Ermittlung, nach Sprengnetter)

9.2. Mehrzweckgebäude

Ermittlung gemäß Anlage 2, ImmoWertV21, NHK 2010

- Bruttogrundfläche BGF (siehe Anlage 11) Tanzsaal: 226,73 m²

- Normalherstellungskosten (NHK) 2010, Typ 5.4

Typ: Veranstaltungsgebäude, Saalbauten, freistehend,
Gebäudeart: 7.2; EG

Standardmerkmal						Anteil
Standardstufe	1	2	3	4	5	%
Außenwände	1,0					23
Dächer	1,0					15
Außentüren u. Fenster	0,5	0,5				11
Innenwände u. -türen						11
Decken und Treppen	0,5	0,5				11
Fußböden		1,0				5
Sanitäreinrichtungen						9
Heizung	1,0					9
sonst. techn. Ausstattung	1,0					6
Kostenkennwerte: BGF	950,- €	1.205,- €	1.355,- €	1.595,- €	2.085,- €	

Berechnung des gewichteten Kostenkennwertes:

BGF

WF

Außenwände	1,0 x 950,- x 0,23 =	218,50 €	
Dächer	1,0 x 950,- x 0,15 =	142,50 €	
Außentüren u. Fenster	0,5 x 950,- x 0,11 + 0,5 x 1.205,- x 0,11 =	118,52 €	
Innenwände u. -türen			
Decken und Treppen	0,5 x 950,- x 0,11 + 0,5 x 1.205,- x 0,11 =	118,52 €	
Fußböden	1,0 x 1.205,- x 0,05 =	60,25 €	
Sanitäreinrichtungen			
Heizung	1,0 x 950,- x 0,09 =	85,50 €	
sonst. techn. Ausstattung	1,0 x 950,- x 0,06 =	57,00 €	
Summe		800,29 €	

- Baupreisindex:

$$\frac{\text{Index zum Wertermittlungsstichtag (WEST) (Basis 2010 = 100)}}{\text{durchschnittlicher Index für das Jahr 2010 (Basis 2010 = 100)}} \times 800,79 \text{ €/m}^2$$

$$\frac{184,6}{100,0} \text{ (I. Quartal 2024)} \times 800,79 \text{ €/m}^2 = \underline{1.478,26 \text{ €/m}^2}$$

- Baunebenkosten (BNK)

$$\begin{array}{l} \text{Baunebenkosten (17 \%) und} \\ \text{Umsatzsteuer (19 \%) sind bereits enthalten:} \end{array} = \underline{1.478,26 \text{ €/m}^2}$$

- Herstellungswert:

$$\text{BGF} \times \text{NHK}$$

$$226,73 \text{ m}^2 \times 1.478,26 \text{ €/m}^2 = \underline{335.165,89 \text{ €}}$$

- Alterswertminderung linear

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

$$W_L = \frac{80 \text{ Jahre} - 12 \text{ Jahre}}{80 \text{ Jahre}} \times 100 \%$$

$$W_L = \underline{85,00 \%}$$

$$\text{Restwert:} \quad 335.165,89 \text{ €} \times 0,15 = \underline{50.274,88 \text{ €}}$$

$$\text{- vorläufiger Gebäudesachwert am WEST:} = \underline{50.274,88 \text{ €}}$$

$$\text{- vorläufiger Gebäudesachwert Mehrzweckgebäude gerundet:} \quad \underline{50.300,- \text{ €}}$$

(BGF- bezogen nach ImmoWertV21)

9.3. Lagerhalle

$$\text{- Bruttogrundfläche BGF (siehe Anlage 11) Halle:} \quad \underline{468,05 \text{ m}^2}$$

- Normalherstellungskosten (NHK) 2010, gemäß Anlage 1 SW- RL, Typ 18.5

Zuordnung des Gebäudestandards nach Anlage 2 der ImmoWertV21

12.5. landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

Gebäudeart: 18.5., landwirtschaftliche Mehrzweckhalle, ohne KG, TH ca. 5 m

Standardmerkmal						Anteil
Standardstufe			3	4	5	%
Außenwände				0,5	0,5	23
Dächer			1,0			15
Außentüren u. Fenster			1,0			11
Innenwände u. -türen			0			11
Deckenkonstruktion			0			11
Fußböden			1,0			5

Sanitäreinrichtungen			0			9
Heizung			0			9
sonst. techn. Ausstattung			0			6
Kostenkennwerte: BGF			245,- €	270,- €	350,- €	

Berechnung des gewichteten Kostenkennwertes: (BGF)

		BGF	
Außenwände	0,5 x 270,- x 0,23 + 0,5 x 350,- x 0,23 =	71,30 €	
Dächer	1,0 x 245,- x 0,15 =	36,75 €	
Außentüren u. Fenster	1,0 x 245,- x 0,11 =	26,95 €	
Innenwände u. -türen			n.v.
Deckenkonstruktion			n.v.
Fußböden	1,0 x 245,- x 0,05 =	12,25 €	
Sanitäreinrichtungen			n.v.
Heizung			n.v.
sonst. techn. Ausstattung			n.v.
Summe		147,25 €	

- Korrekturfaktoren zu NHK Gebäudegröße: < 800 m²: x 1,1 = **161,98 €**

- Baupreisindex: gewerbliche Betriebsgebäude Thüringen

Index zum Wertermittlungsstichtag (WEST) (Basis 2010 = 100) x 161,98 €/m²
durchschnittlicher Index für das Jahr 2010 (Basis 2010 = 100)

184,6 (I. Quartal 2024) x 161,98 €/m² = 299,02 €/m²
100,0

- Baunebenkosten (BNK)

Baunebenkosten (12 %) und
Umsatzsteuer (19 %) sind bereits enthalten: = 299,02 €/m²

- Herstellungswert: BGF x NHK

Lagerhalle: 468,05 m² x 299,02 €/m² = 139.956,31 €

- Alterswertminderung linear

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

$$W_L = \frac{40 \text{ Jahre} - 10 \text{ Jahre}}{40 \text{ Jahre}} \times 100 \%$$

$$W_L = 75,0 \%$$

Restwert: 139.956,31 € x 0,25 = 34.989,08 €

- vorläufiger Gebäudesachwert am WEST: = 34.989,08 €
- vorläufiger Gebäudesachwert Lagerhalle gerundet:
(BGF- bezogen nach ImmoWertV21) 35.000,- €

9.4. Nebengebäude

9.4.1. Dreifach- Garage

- Bruttogrundfläche BGF (siehe Anlage 11) = 48,43 m²
- Kostenkennwert
EG: Standardstufe massiv, gewählt: = 485,00 €/m²
- Korrekturfaktoren Dreifachgarage x 0,90 = 436,50 €/m²
- Baupreisindex:

$$\frac{\text{Index zum Wertermittlungsstichtag (WEST) (Basis 2010 = 100)}}{\text{durchschnittlicher Index für das Jahr 2010 (Basis 2010 = 100)}} \times 436,50 \text{ €/m}^2$$

$$\frac{181,3 \text{ (I. Quartal 2024)}}{100,0} \times 436,50 \text{ €/m}^2 = \underline{791,37 \text{ €/m}^2}$$
- Baunebenkosten (BNK)

Baunebenkosten (12 %) und Umsatzsteuer sind bereits enthalten: = 791,37 €/m²
- Herstellungswert: BGF x NHK

$$48,43 \text{ m}^2 \times 791,37 \text{ €/m}^2 = \underline{38.326,05 \text{ €}}$$
- Alterswertminderung linear

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

$$W_L = \frac{60 \text{ Jahre} - 10 \text{ Jahre}}{60 \text{ Jahre}} \times 100 \%$$

$$W_L = \underline{83,333 \%}$$

$$\text{Restwert: } 38.326,05 \text{ €} \times 0,16667 = \underline{6.387,68 \text{ €}}$$
- vorläufiger Gebäudesachwert am WEST: = 6.387,68 €
- vorläufiger Gebäudesachwert 3- er Garage gerundet: 6.400,- €

9.4.2. Scheune

- Bruttogrundfläche BGF ca. (siehe Anlage 11) **177,43 m²**

- Kostenkennwert

EG: Standardstufe massiv, gewählt: 200,00 €/m²
OG: Lagerfläche: gewählt: 100,00 €/m²

Gebäudemittel: 200,- € x 0,50 + 100,- € x 0,50 = **150,00 €/m²**

- Korrekturfaktoren Größe: x 1,0 = **150,00 €/m²**

- Baupreisindex:

Index zum Wertermittlungsstichtag (WEST) (Basis 2010 = 100) x 120,00 €/m²
durchschnittlicher Index für das Jahr 2010 (Basis 2010 = 100)

$\frac{181,3}{100,0}$ (I. Quartal 2024) x 150,00 €/m² = **271,95 €/m²**

- Baunebenkosten (BNK)

Baunebenkosten (12 %) und Umsatzsteuer sind bereits enthalten: **271,95 €/m²**

- Herstellungswert: BGF x NHK

177,43 m² x 271,95 €/m² = **48.252,09 €**

- Alterswertminderung linear

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

$$W_L = \frac{50 \text{ Jahre} - 10 \text{ Jahre}}{50 \text{ Jahre}} \times 100 \%$$

$$W_L = 80,00 \%$$

Restwert: 48.252,09 € x 0,20 = **9.650,42 €**

- vorläufiger Gebäudesachwert am WEST: **9.650,42 €**

- vorläufiger Gebäudesachwert Scheune gerundet: **9.650,- €**

9.4.3. Garage

- Bruttogrundfläche BGF (siehe Anlage 11) = **18,13 m²**

- Kostenkennwert

EG: Standardstufe massiv, gewählt: **485,00 €/m²**

- Korrekturfaktoren keine = 485,00 €/m²

- Baupreisindex:

$\frac{\text{Index zum Wertermittlungsstichtag (WEST) (Basis 2010 = 100)}}{\text{durchschnittlicher Index für das Jahr 2010 (Basis 2010 = 100)}} \times 485,00 \text{ €/m}^2$

$\frac{181,3}{100,0} \text{ (I. Quartal 2024)} \times 485,00 \text{ €/m}^2 = 879,30 \text{ €/m}^2$

- Baunebenkosten (BNK)

Baunebenkosten (12 %) und Umsatzsteuer sind bereits enthalten: = 879,30 €/m²

- Herstellungswert: BGF x NHK

18,13 m² x 879,30 €/m² = 15.941,71 €

- Alterswertminderung linear

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

$$W_L = \frac{60 \text{ Jahre} - 10 \text{ Jahre}}{60 \text{ Jahre}} \times 100 \%$$

$$W_L = 83,333 \%$$

Restwert: 15.941,71 € x 0,16667 = 2.656,95 €

- vorläufiger Gebäudesachwert am WEST: = 2.656,95 €

- vorläufiger Gebäudesachwert Garage gerundet: **2.650,- €**

9.4.4. Carport

- Bruttogrundfläche BGF (siehe Anlage 11) = **21,56 m²**

- Kostenkennwert

EG: Standardstufe massiv, gewählt: = 190,00 €/m²

- Korrekturfaktoren keine = 190,00 €/m²

- Baupreisindex:

$\frac{\text{Index zum Wertermittlungsstichtag (WEST) (Basis 2010 = 100)}}{\text{durchschnittlicher Index für das Jahr 2010 (Basis 2010 = 100)}} \times 190,00 \text{ €/m}^2$

$\frac{181,3}{100,0} \text{ (I. Quartal 2024)} \times 190,00 \text{ €/m}^2 = 344,47 \text{ €/m}^2$

- Baunebenkosten (BNK)

Baunebenkosten (12 %) und Umsatzsteuer sind bereits enthalten: = 344,47 €/m²

- Herstellungswert: BGF x NHK

$$21,56 \text{ m}^2 \times 344,47 \text{ €/m}^2 = \underline{7.426,77 \text{ €}}$$

- Alterswertminderung linear

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

$$W_L = \frac{40 \text{ Jahre} - 30 \text{ Jahre}}{40 \text{ Jahre}} \times 100 \%$$

$$W_L = \underline{25,00 \%}$$

$$\text{Restwert: } 7.426,77 \text{ €} \times 0,75 = \underline{5.570,08 \text{ €}}$$

- vorläufiger Gebäudesachwert am WEST: = 5.570,08 €

- vorläufiger Gebäudesachwert Carport gerundet: **5.550,- €**

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.

9.5. Nebenanlagen, besondere Bauteile

Nebenanlagen:	Schuppen 1:	500,- €
	Schuppen 2:	100,- €
	Hasenstall:	200,- €
	ehem. WC:	50,- €
Besondere Betriebseinrichtungen:		0,- €
Besondere Bauteile:		0,- €
<u>gesamt:</u>		<u>850,- €</u>

9.6. Zusammenfassung der vorläufigen Sachwerte

9.6.1. Flurstück: 42

	<u>Basis BGF</u>	<u>Basis Wfl</u>
1. Gebäude: Wohnhaus/Gaststätte	129.900,- €	144.300,- €
	↘	↙
		<u>129.900,- €</u>
Nebengebäude:	3-er Garage:	6.400,- €
	Scheune:	9.650,- €
	Garage:	2.650,- €

Carport: 5.550,- €
Nebengebäude gesamt: 24.250,- €

Gebäudesachwerte insgesamt:	=	<u>154.150,- €</u>
2. Nebenanlagen:	+	850,- €
3. Sachwert der Außenanlagen:	+	4.500,- €
4. Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen:	=	<u>159.500,- €</u>
5. Bodenwert des bebauten (Norm)- Grundstückes:	+	14.900,- €
6. besondere objektspezifische Merkmale (boG):	nach Marktanpassung	
7. Sachwert des bebauten Grundstückes:	=	<u>174.400,- €</u>
8. vorläufiger Sachwert gerundet:		<u>174.400,- €</u>

9.6.2. Flurstück: 58

	<u>Basis BGF</u>	<u>Basis Wfl</u>
1. Gebäude: Mehrzweckgebäude	50.300,- €	nicht relevant
	↘	↙
		<u>50.300,- €</u>
Nebengebäude:		<u>0,- €</u>
Gebäudesachwerte insgesamt:	=	<u>66.300,- €</u>
2. Nebenanlagen:	+	0,- €
3. Sachwert der Außenanlagen:	+	500,- €
4. Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen:	=	<u>50.800,- €</u>
5. Bodenwert des bebauten (Norm)- Grundstückes:	+	4.800,- €
6. besondere objektspezifische Merkmale (boG):	nach Marktanpassung	
7. Sachwert des bebauten Grundstückes:	=	<u>55.600,- €</u>
8. vorläufiger Sachwert gerundet:		<u>55.600,- €</u>

9.6.3. Flurstück: 47

1. Gebäude:		<u>0,- €</u>
Gebäudesachwerte insgesamt:	=	<u>0,- €</u>

2. Nebenanlagen:	+	0,- €
3. Sachwert der Außenanlagen:	+	500,- €
4. Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen:	=	<u>500,- €</u>
5. Bodenwert des bebauten (Norm)- Grundstückes:	+	2.450,- €
6. besondere objektspezifische Merkmale (boG):	nach Marktanpassung	
7. Sachwert des bebauten Grundstückes:	=	<u>2.950,- €</u>
8. vorläufiger Sachwert gerundet:		<u>3.000,- €</u>

9.6.4. Flurstück: 29/1

	<u>Basis BGF</u>	<u>Basis Wfl</u>
1. Gebäude: Lagerhalle	35.000,- €	nicht relevant
	↘	↙
		<u>35.000,- €</u>
Nebengebäude:		<u>0,- €</u>
Gebäudesachwerte insgesamt:	=	<u>35.000,- €</u>
2. Nebenanlagen:	+	0,- €
3. Sachwert der Außenanlagen:	+	500,- €
4. Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen:	=	<u>35.500,- €</u>
5. Bodenwert des bebauten (Norm)- Grundstückes:	+	9.500,- €
6. besondere objektspezifische Merkmale (boG):	nach Marktanpassung	
7. Sachwert des bebauten Grundstückes:	=	<u>45.000,- €</u>
8. vorläufiger Sachwert gerundet:		<u>45.000,- €</u>

9.7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Reparatur- und Instandhaltungsrückstau aus Baumängeln und -schäden
Abzug vom vorläufigen Sachwert nach Marktanpassung:

<u>Flurstück 42:</u>	insgesamt	23.500,- €
<u>Flurstück 58:</u>		9.000,- €
<u>Flurstück 29/1:</u>		5.400,- €

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

10. Marktanpassung

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 Tanna 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 gering. 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. Das anhaltende Zinstief auf dem Kapitalmarkt beeinflusst das Kaufverhalten hin zum Eigentumserwerb. Insgesamt ist derzeit eine Nachfrage für Eigennutzungsobjekte immer noch existent, jedoch stark lage-, zustands- und preisorientiert. Verkäufe im letzten Jahr erzielten teils Erlöse über dem festgesetzten Verkehrswert. Durch die covid 19 Krise, den Ukraine-Krieg, die gestiegene Inflation, zuletzt stagnierende, aber gestiegene Zinsen ist auch die Immobilienbranche von Umsatzrückgängen betroffen, verlässliche Zahlen zu den Auswirkungen sind jedoch noch nicht bekannt. Stark überhöhte Baupreise verunsichern den Markt aber zunehmend und haben zumindest eine unvorhersehbare aufschiebende Wirkung auf Investitionen.

Auf dem Immobilienmarkt gibt es zahlreiche Leerstände in diesem Segment, die Nachfrage ist vorhanden, aber stark preis- und lageorientiert, das Angebot auch vielfältig, die Objekte sehr spezifisch.

Da im 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, zurückhaltend, stark preisorientiert
Lage:	Wohnlage einfach, einfache Verkehrslage Geschäftslage einfach
weitere Bebaubarkeit:	eingeschränkt möglich
Sonstiges:	überwiegender Modernisierungsbedarf, umfangreiches ländlich geprägtes Nebengelass

Anpassung des Ertragswertes an den Verkehrswert

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.

a) Flurstück 42

<u>Anpassung:</u>	143.700,- €	x	0,05	=	7.185,00 € (Abschlag)
	143.700,- €	-	7.185,00 €	=	<u>136.515,00 €</u>

- <u>marktangepasster vorläufiger Ertragswert: (gerundet)</u>		<u>136.500,00 €</u>
- <u>abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:</u>		
- Reparatur- Instandsetzungsrückstau:	-	23.500,00 €
- <u>marktangepasster Ertragswert:</u>	=	<u>113.000,00 €</u>

b) Flurstück 58

<u>Anpassung:</u>	46.000,- €	x	0,05	=	2.300,00 €	(Abschlag)
	46.000,- €	-	2.300,00 €	=	<u>35.530,00 €</u>	
- <u>marktangepasster vorläufiger Ertragswert: (gerundet)</u>					<u>43.700,00 €</u>	
- <u>abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:</u>						
- Reparatur- Instandsetzungsrückstau:		-			9.000,00 €	
- <u>marktangepasster Ertragswert:</u>		=			<u>34.700,00 €</u>	

c) Flurstück 47

- keine Ertragswertermittlung

d) Flurstück 29/1

<u>Anpassung:</u>	38.100,- €	x	0,05	=	1.905,00 €	(Abschlag)
	38.100,- €	-	1.905,00 €	=	<u>36.195,00 €</u>	
- <u>marktangepasster vorläufiger Ertragswert: (gerundet)</u>					<u>36.200,00 €</u>	
- <u>abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:</u>						
- Reparatur- Instandsetzungsrückstau:		-			5.400,00 €	
- <u>marktangepasster Ertragswert:</u>		=			<u>30.800,00 €</u>	

Anpassung des Sachwertes an den Verkehrswert

Zunächst wird der entsprechende bundesdurchschnittliche Faktor auf der Basis von Erfahrungswerten regionalisiert. (Sparte WuG, MZG, Lagerhallen)

a) und b) Flurstück 42 und 58: Tab. 3.03/4.9/4 Gaststättengrundstücke

Nach den Tabellen der WF- Sachwert- Marktanpassungsfaktoren (Sprengnetter) ergibt sich in Abhängigkeit der Höhe des vorläufigen Sachwertes und des Bodenwertniveaus ein Faktor von 0,95. (bundesdurchschnittlicher SW- Faktor: 0,95)

Dieser bundesweit ermittelte Faktor wird folgendermaßen regionalisiert:

Kreis Saale- Orla:	0,91	(9 %)
Ort < 10.000 Einwohner:	0,92	(8 %)
spezielle Lage, Umfeld, Situation):	0,95	(5 %)

Insoweit ergibt sich: $0,95 \times 0,91 \times 0,92 \times 0,95 =$ **0,755**

c) Flurstück 47: Gartengrundstück nach sachverständiger Einschätzung: **1,00**

d) Flurstück 29/1: Lagerhalle nach sachverständiger Einschätzung: **0,80**

Vom Gutachterausschuss wurden (auf NHK 2010 basierenden) lt. Grundstücksmarktbericht 2023 des SOK keine entsprechenden Werte dieser Immobilienarten ausgewertet.

Anpassungen:

a) Flurstück 42

Unter Beachtung aller bisher vorgenommenen Einschätzungen ergibt sich eine Anpassung von 24,5 % (Anpassungsfaktor 0,755), angemessen und marktgerecht.

<u>Anpassung:</u>	174.400,- €	x	0,245	=	42.728,00 € (Abschlag)
	174.400,- €	-	42.728,00 €	=	<u>131.672,00 €</u>

- marktangepasster vorläufiger Sachwert: (gerundet) **131.700,00 €**

- abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

- Reparatur- Instandsetzungsrückstau: - 23.500,00 €

- marktangepasster Sachwert: = **108.200,- €**

b) Flurstück 58

Unter Beachtung aller bisher vorgenommenen Einschätzungen ergibt sich eine Anpassung von 24,5 % (Anpassungsfaktor 0,755), angemessen und marktgerecht.

<u>Anpassung:</u>	55.600,- €	x	0,245	=	13.622,00 € (Abschlag)
	55.600,- €	-	13.622,00 €	=	<u>41.978,00 €</u>

- marktangepasster vorläufiger Sachwert: (gerundet) **42.000,00 €**

- abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

- Reparatur- Instandsetzungsrückstau: - 9.000,00 €

- marktangepasster Sachwert: = **33.000,- €**

c) Flurstück 47

Unter Beachtung aller bisher vorgenommenen Einschätzungen ergibt sich eine Anpassung von 10,0 % (Anpassungsfaktor 1,10), angemessen und marktgerecht.

<u>Anpassung:</u>	3.000,- €	x	0,10	=	300,00 € (Zuschlag)
	3.000,- €	+	300,00 €	=	<u>3.300,00 €</u>

- marktangepasster vorläufiger Sachwert: (gerundet) **3.300,00 €**

- abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

- Reparatur- Instandsetzungsrückstau: - 0,00 €

- marktangepasster Sachwert: = **3.300,- €**

d) Flurstück 29/1

Unter Beachtung aller bisher vorgenommenen Einschätzungen ergibt sich eine Anpassung von 20,0 % (Anpassungsfaktor 0,80), angemessen und marktgerecht.

<u>Anpassung:</u>	45.000,- €	x	0,20	=	9.000,00 € (Abschlag)
	45.000,- €	-	9.000,00 €	=	<u>36.000,00 €</u>

- marktangepasster vorläufiger Sachwert: (gerundet) **36.000,00 €**

- abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

- Reparatur- Instandsetzungsrückstau: - 5.400,00 €

- marktangepasster Sachwert: = **30.600,- €**

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 47 ist vornehmlich und grundsätzlich 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 derartigen Objekten stehen dem Charakter des Gebäudes bzw. des Grundstückes entsprechend, nicht die Erträge im Vordergrund, sondern der Substanzwert zur reinen Eigennutzung.

Die Flurstücke 42, Wohnhaus mit Gaststätte, Flurstück 58, Mehrzweckgebäude und Flurstück 29/1 Lagerhalle sind dagegen typische Ertragswertobjekte, hier stehen dem Charakter entsprechend die Erträge aus Vermietung, Verpachtung, bzw. Einkünften aus der Gastronomie im Vordergrund.

Wegen der individuellen Bebauung, Lage und Nutzung Grundstückes sind sehr wenige Verkaufspreise in diesem Marktsegment vorhanden, auf ein ausführliches Vergleichswertverfahren wird wegen geringer und wenig aussagekräftiger Datengrundlagen verzichtet.

Der Immobilienmarkt zeigt sich zur Zeit im Umfeld sehr differenziert, es besteht zwar Interesse an ähnlichen gelegenen, bebauten Grundstücken, jedoch ist das Preisniveau relativ niedrig.

Weniger nachgefragt sind die speziellen Merkmale der Objekte (einfache ländliche Lage, zuletzt unterlassene Pflege, Bauzwänge, teils ungünstiger Grundriss, umfangreiches Nebengelass in unbefriedigendem baulichen Zustand.

positiv: relativ geringe Erwerbskosten, individuelle Nutzungsmöglichkeit, großflächig, Erweiterungs- und Gestaltungsmöglichkeiten

Das gesuchte Käuferpotential ist preisorientiert und investitionsbewußt, durchaus vorhanden.

Der Sachwert wurde zum Teil zur Grunddatenfeststellung bzw. zu Vergleichszwecken errechnet.

Der relativ geringe Unterschied zwischen vorläufigem Ertrags- und Sachwert resultiert aus der Tatsache, das das umfangreiche Nebengelass nicht ertragsfähig ist, die relativ großflächige Gebäudesubstanz zwar nur noch einen relativ geringen, aber dennoch gewissen Sachwert besitzt.

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

Aus den Grunddaten wurden folgende marktangepasste Werte ermittelt:

a) Flurstück 42

Ertragswert:	113.000,- €	Sachwert:	108.200,- €
--------------	--------------------	-----------	-------------

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 mit Gaststätte im EG und mehreren Nebengebäuden bebauten Flurstückes 42, der Flur 1, der Gemarkung Schlegel, zu 1.034 m², gelegen in der Heinrichsgasse 6 in 07366 Rosenthal, OT Schlegel,

zum Wertermittlungstichtag 2024-05-13 auf:

113.00,- €

(einhundertdreizehntausend Euro)

b) Flurstück 58

Ertragswert: **34.700,- €** Sachwert: **33.000,- €**

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 Mehrzweckgebäude bebauten Flurstückes 58, der Flur 1,
der Gemarkung Schlegel, zu 260 m²,
gelegen in der Heinrichsgasse 8 in 07366 Rosenthal, OT Schlegel,

zum Wertermittlungsstichtag 2024-05-13 auf:

34.700,- € (vierunddreißigtausendsiebenhundert Euro)

c) Flurstück 47

Ertragswert: keine Ermittlung Sachwert: **3.300,- €**

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

unbebauten Flurstückes 47, der Flur 2, als Gartenland
der Gemarkung Schlegel, zu 610 m²,
gelegen in der Seibiser Straße in 07366 Rosenthal, OT Schlegel,

zum Wertermittlungsstichtag 2024-05-13 auf:

3.300,- € (dreitausenddreihundert Euro)
--

d) Flurstück 29/1

Ertragswert: **30.800,- €** Sachwert: **30.600,- €**

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

- einer Begutachtung von außerhalb -

den **Verkehrswert** des

mit einer Lagerhalle bebauten Flurstückes 29/1, der Flur 4, der Gemarkung Schlegel, zu 3.157 m², gelegen im Außenbereich am Ortsrand der Gemeinde Schlegel, in 07366 Rosenthal, OT Schlegel,

zum Wertermittlungsstichtag 2024-05-13 auf:

30.800,- €

(dreißigtausendachthundert 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, 2024-06-12

André Walther

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

Anlagenverzeichnis

<u>Anlage</u>	<u>Titel</u>	<u>Blatt</u>
1	Ortslageplan	1
2	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	2
3	Lageplan Flurstück 42 und 58	3
4	Luftbild Lageplan Flurstück 42	4
5	Lageplan Flurstück 47	5
6	Lageplan Flurstück 29/1	6
7	Wohnhaus, Gaststätte, Grundriss Keller, Schnitt	7
8	Wohnhaus, Gaststätte, Grundriss EG	8
9	Wohnhaus, Gaststätte, Grundriss OG	9
10	Bodenrichtwertinformation Gebäude- und Freifläche	10
11	Berechnungsgrundlagen, Flächenermittlungen	11
12	Berechnung der Wohn- und Gewerbeflächen	12
13	Ermittlung des Reparaturrückstaus 13.1 und 13.2	13-14
14	Fotodokumentation (8 Blatt mit 18 Bildern)	15-22

Dieses Gutachten Teil 1 umfasst insgesamt 85 Seiten, davon 63 Seiten schriftliches Gutachten und 22 Blatt Anlagen.