

Gutachten

zur Ermittlung des
Verkehrswertes bebauter Grundstücke

Auftraggeber: Amtsgericht Rudolstadt
Marktstraße 54
07407 Rudolstadt

Original

Aktenzeichen: K 89/22

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

Bewertungsobjekt: zweigeschossiges, nicht unterkellertes Wohnhaus in ländlicher Umgebung, Ein-/Zweifamilienwohnhaus, zwei Nebengebäude als ehem. Bauernhof, Baujahr ca. 1841, nicht modernisiert, umfassender Modernisierungsbedarf, erhöhter Reparaturstau, einfacher Ausstattungsstandard, unbefriedigender baulicher Zustand, umfangreiche Außenanlage (Innenhof, Garten, Hinterland) einfache Wohn- und Verkehrslage
Gemarkung Posen, Flur 1, Flurstück 6 zu 1.068 m²



Ort: Posen Nr. 8 in 07806 Neustadt/Orla

Wertermittlungsstichtag: 20. Oktober 2023

VERKEHRSWERT:

13.000,- €

(dreizehntausend Euro)

Inhaltsverzeichnis

Blatt- Nr.

Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
1. Vorbemerkungen	3
1.1. Unterlagen	3
1.2. Literatur	3
1.3. Hinweise	
2. Allgemeine Angaben	4
3. Grundstücksbeschreibung	5-11
3.1. Rechtliche Aspekte	5
3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung	6
3.3. Lagemerkmale	6-7
3.4. Infrastruktur	7-8
3.5. Erschließungszustand	8
3.6. Bebauung	9
3.7. Grundstücksparameter	9-10
3.8. Außenanlagen	10-11
4. Beschreibung der baulichen Anlagen	11-24
4.1. Wohnhaus	11-17
4.2. Nebengebäude	17-18
4.3. Nebenanlagen	18
4.4. Gesamtnutzungsdauer/ Restnutzungsdauer	19-21
4.5. Bautenzustand	21-22
4.6. Reparatur- und Instandhaltungsrückstau	22-23
4.7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	24
4.8. Zubehör	24
5. Gesamteinschätzung des Objektes	24-25
6. Wertermittlungsverfahren	25-26
7. Bestimmung des Bodenwertes	27-28
8. Berechnung des Ertragswertes	29-31
8.1. Vorbemerkungen	29
8.2. Ermittlung der Nettokaltmiete	29
8.3. Bewirtschaftungskosten	30
8.4. Liegenschaftszinssatz	30
8.5. Barwertfaktor	30-31
8.6. Berechnung des vorläufigen Ertragswertes	31
9. Berechnung der Sachwerte	32-37
9.1. Wohnhaus	32-34
9.2. Nebengebäude	34-36
9.3. Nebenanlagen	36
9.4. Zusammenstellung der Sachwerte	36-37
9.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	37
10. Marktanpassung	37-39
11. Ableitung des Verkehrswertes (Marktwert)	39-40
Anlagenverzeichnis	41

Dieses Gutachten umfasst insgesamt 58 Seiten, davon 41 Seiten schriftliches Gutachten und 17 Blatt Anlagen.

1. Vorbemerkungen

1.1. Verwendete Unterlagen/ Grundlagen

- Auftrag vom AG Rudolstadt vom 2023-10-04 (eingegangen am 2023-10-07)
- Anordnungsbeschluss K 89/22 vom 2023-10-04, Fr. Schors
- persönliche Anfrage beim Gutachterausschuss Pößneck und im Internet
- Kopie unbeglaubigter Grundbuchauszug von Posen vom 2023-10-04, Blatt 96
Seiten 1-9 - Immobilienmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses
- regionale Mietspiegel, Bodenrichtwertkarte, Auskunft Bauamt LRA und der Stadt
- Auskunft vom Bauaktenarchiv beim Bauamt des LRA in Schleiz vom 20.10. 2023
- Auskünfte von den Versorgungsträgern, Bauamt, Grundbuch-, Liegenschaftsamt
- eigene Aufzeichnung, Aufmasse, Fotos und Notizen vom Ortstermin vom 2023-10-20; 21
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamtes vom 2023-11-16
- Auszug aus der Liegenschaftskarte, Geoproxy Kartenauszug, Luftbild; Stand 07.10.2023

1.2. Literatur

Baugesetzbuch (BauGB) vom 1998-01-01

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 1990-01-23

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 21) vom 2021-07-14

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

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

1.3. Hinweise

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

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

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

2. Allgemeine Angaben (Grundbuchangaben)

Auftraggeber: Amtsgericht Rudolstadt
Marktstraße 54
07407 Rudolstadt

Eigentümer: siehe loses Datenblatt, wird nicht veröffentlicht

Gläubigerin: Wüstenrot Bauspar AG, vertr. d. d. Vorstand
Mahnung und Vollstreckung
Wüstenrotstraße 1
71638 Ludwigsburg GZ: 2070897450

Schuldner: siehe loses Datenblatt, wird nicht veröffentlicht

Zustellungsbevollmächtigte: keine Prozessbevollmächtigte: keine

Mieter/Pächter: keine Verwalter (nach WEG): kein

Zweck der Wertermittlung: Ermittlung des Verkehrswertes als Grundlage für eine
Zwangsvorsteigerung

Wertermittlungs-
objekt: Diese Wertermittlung erstreckt sich auf folgendes Flurstück,
gelegen in der Gemarkung Posen, eingetragen im Grundbuch
von Posen, Grundbuchamt Pöbneck, Blatt 96:

lfd. Nr. 1	Flur 1	Flurstück 6	zu 1.068 m ²
------------	--------	-------------	-------------------------

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

Straße: Ortsstraße Nr. 8

Ort: 07806 Neustadt/Orla, OT Posen

<u>Kurzprotokoll</u>	<u>Datum</u>	<u>Teilnehmer</u>	<u>Maßnahme</u>
<u>Ortsbesichtigung:</u>	20.10.2023 13 ⁰⁰ - 14 ³⁰	A. Walther (Gutachter)	Lage, Außenanlage Besichtigung und Aufmaß
	21.10.2023 13 ³⁰ - 14 ³⁰	A. Walther (Gutachter)	Besichtigung und Aufmaß

Die Verfahrensbeteiligten wurden ordnungsgemäß zu einem Ortstermin am 01.11.2023 benachrichtigt und eingeladen. Sämtliche Eigentümer meldeten sich telefonisch und sagten die Teilnahme jedoch ab. Auch Schlüssel oder sonstige Unterlagen waren nicht vorhanden. Daraufhin wurde die Begutachtung auf den 20.10.2023 vorgezogen und eigenständig vom Gutachter vorgenommen. Das Grundstück war zum Ortstermin vom Hinterland her frei zugänglich. Der Zugang zum Wohnhaus konnte über offen stehende Türen über das OG Nebengebäude 1 vorgenommen werden. Das Grundstück, Wohnhaus, sämtliche Nebengebäude und Nebenanlagen konnten zum Zwecke dieser Wertermittlung hinreichend eingesehen werden.

festgelegter Wertermittlungstichtag: Freitag, der 20. Oktober 2023

3. Grundstücksbeschreibung

3.1. Rechtliche Aspekte

3.1.1. Privatrechtliche Situation

Pacht- und Mietverträge

soweit ermittelbar, keine vorhanden

Lasten und Beschränkungen

Zweite Abteilung

1) Anordnung der Zwangsversteigerung (AZ: K 89/22
Amtsgericht Rudolstadt), eingetragen am 07.07. 2022

Schuldverhältnisse

Dritte Abteilung

Schuldverhältnisse die ggf. in Abteilung III des Grundbuches
verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
- Grundschulden und Zwangssicherungshypotheken eingetragen -

Nicht eingetragene Rechte

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

3.1.2. Öffentlich rechtliche Situation

Bauplanungsrecht

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

Baulasten/

Nach Auskunft des Bauordnungsamtes des LRA Schleiz
sind für das Grundstück keine Baulasten eingetragen.

baubehördliche Beschränkungen

Außergewöhnliche baubehördliche Beschränkungen wurden
nicht benannt.

Sanierungsverfahren

nicht eingetragen

Umlegungs-, Flurbereinigungsverfahren

keine Eintragung

Landwirtschaftsanpassungsgesetz

keine Eintragung

Denkmalschutz

kein

Nutzung

zu Wohnzwecken, derzeit leerstehend

Bauordnungsrecht

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

Entwicklungszustand

Gebäude- und Freifläche

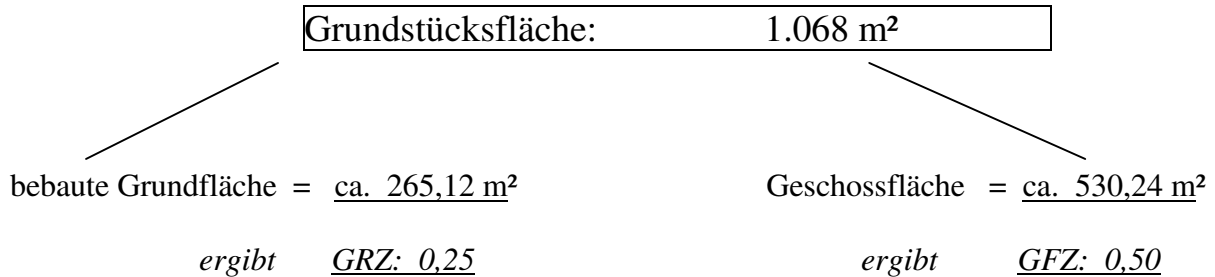
Beitrags- und Abgabesituation

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

3.2. 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 7), (2 Vollgeschosse)



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

3.3. Lagemerkmale

3.3.1. Ortslage

Neustadt liegt malerisch im östlichen Orlatal. Mit knapp 9.100 Einwohnern, acht Ortsteilen auf einer Fläche von 86,07 km² bietet die Stadt abwechslungsreiche Landschaften und ein lebendiges Stadtleben. Posen liegt westlich von Knau an der Landesstraße 2365 mit baldiger Anbindung an die Landesstraße 2350 auf einer muldenartigen Hochebene des Südostthüringer Schiefergebirges. Die westlich vom Ortsteil liegenden Anhöhen sind bewaldet. Östlich, gleich hinter Knau, beginnt das Gebiet der Plothener Teiche. Posen hatte einen Bahnanschluss an die stillgelegte Bahnstrecke Triptis–Marxgrün, auf der es nur noch auf Draisinenverkehr gibt.

1378 war die urkundliche Ersterwähnung für Posen. Der Ort gehörte bis 1815 zum kursächsischen Amt Ziegenrück und kam nach dessen auf dem Wiener Kongress beschlossenen Abtretung mit dem Großteil des Neustädter Kreises zum Großherzogtum Sachsen-Weimar-Eisenach.

Die etwas abseits am Bach Dreba am östlichen Ortsrand liegende Posenmühle war eine Mühle in Posen. Bis 1990 war in ihr ein Ferienhaus der Deutschen Reichsbahn untergebracht. Seitdem ist die Mühle ein Landhaus, vorwiegend für Kinder- und Schülergruppen.

Zu Knau gehören die zwei Ortschaften Bucha und Posen. Die Ursprünge beider Orte liegen im frühen Mittelalter und sind, für den ostthüringischen Raum typisch, als Angerdorf angelegt. Zentral auf dem Dorfplatz stehen jeweils die Kirchen, welche in Bucha in der Romanik erbaut und später um 1735 barockisiert wurde.

Gegenwärtig leben in Posen ca. 50 Einwohner. Der Ort liegt ca. 440 m über NHN.

- mittlere Höhenlage ca. 440 m ü NHN
- Fläche: ca. 10 ha
- Einwohner: ca. 50
(Quelle Ortsverwaltung)

Kontakt: Stadt Neustadt/Orla
Markt 1
07806 Neustadt/Orla
Tel. 036481/ 850
info@neustadtanderorla.de

3.3.2. Grundstückslage

Kreis: Landkreis Saale- Orla
Gemarkung: Posen

Ort: 07806 Posen
Flurname: Im Dorfe

Das Bewertungsobjekt liegt in der Ortschaft Posen, an einer kommunalen Ortsstraße im Ringschluß ohne Durchgangsverkehr, diese wird wenig und meist nur von Anliegern befahren. Verkehrsgeräusche sind dabei unrelevant.

Die unmittelbare Nachbarschaft ist durch eine in der Front nahezu geschlossene, typisch ländliche Wohnbebauung gekennzeichnet (ehem. Bauernhöfe, Einfamilienhäuser).

Das südöstlich gelegene Nachbargebäude steht nur ca. 1 m vom Wohnhaus, ist leerstehend und in einem schlechten baulichen Zustand. Südwestlich liegt ein asphaltierter Weg am Grundstück an, das Hinterland ist von hier aus bequem befahrbar. In etwa 100 m Entfernung vom Wohnhaus befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb.

In der näheren Umgebung erstrecken sich ausgedehnte Wald- und landwirtschaftliche Flächen mit Teichen und Bächen. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind im Ort stationär nicht vorhanden. Dazu muss man bis Neustadt oder Pößneck fahren. (ca. 15 km/ 12 km)

Das Bewertungsgrundstück ist weiterhin über eine Toreinfahrt befahrbar, es ist Teil eines seit vielen Jahrzehnten gewachsenen Dorfgebietes. Der Straßenzug ist nicht ausreichend breit angelegt, nachbarlich meist durch eine geschlossene Wohnbebauung mit älteren, überwiegend gepflegten Ein-, und Zweifamilienwohnhäusern gekennzeichnet. Der Leerstand im Umfeld ist aber überdurchschnittlich hoch. Bezüglich der Lage, Größe, Bebauung ist das Bewertungsgrundstück im Dorfgebiet ortsüblich. Das Bewertungsgrundstück befindet sich in einer Höhenlage zwischen ca. 438 m und 445 m über NHN.

spezielle Lage: ortsüblich

3.3.3. Wohnlage einfach, nicht bevorzugt

3.3.4. Verkehrslage einfach

3.3.5. Geschäftslage keine, nicht bewertungsrelevant

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

3.4. Infrastruktur

Straßenverkehr

- Posen liegt an der Landesstraße L 2365 Bahren - Knau
- nächstgelegene Autobahnanschlussstelle ist: A 9 (ca. 15 km), A 4 Hermsdorf (ca. 40 km)
- nächste Bundesstraße B 281 Pößneck ca. 12 km, B 2 ca. 16 km
- B 85 ca. 28 km, B 88 ca. 26 km, B 282 ca. 16 km entfernt
- Entfernung nach: Jena ca. 50 km, Triptis ca. 23 km, Neustadt/O. ca. 15 km
Gera ca. 50 km, Erfurt ca. 85 km, Pößneck ca. 12 km
Schleiz ca. 13 km, Leipzig ca. 120 km, Knau ca. 3 km

Bahnverkehr

- Posen, Knau verfügen über keine Bahnanbindung, ehem. wurde stillgelegt
- nächster Bahnhof für Regionalzüge in Neustadt/Orla (ca. 15 km), Pößneck ca. 12 km
- nächster ICE- Bahnhof ist Erfurt (ca. 85 km), Saalfeld ca. 25 km

Busverkehr

- gegendüblich, ländlich, gering ausgeprägtes Netz an Buslinien
- nächste Haltestelle in zwei Minuten per Fuß erreichbar
- (wenige) Regionalbusse verkehren in die umliegenden Ortschaften, Schulbusverkehr

Flugverkehr

- international: über Flughafen Leipzig (125 km)

3.5. Erschließungszustand

Versorgung Am Grundstück liegen die Medien Trinkwasser, Elektrizität sowie Telekommunikation an. Die Leitungen sind ortsüblich als Erdleitung verlegt, ihr Zustand wird als nicht funktionssicher und instand angenommen. Die Versorgungsunternehmen befinden sich nicht mehr in Betrieb. Vor Wiederinbetriebnahme sind die jeweiligen Versorgungsunternehmen zu verständigen.

Entsorgung Die Entsorgung des Abwassers erfolgt ortsüblich in eine Klärgrube, danach in die örtliche Kanalisation (Mischwasser). Die Entsorgung des Regenwassers wird ebenfalls in den Kanal geführt, versickert oder wird aufgefangen. Laut Zweckverband sind hier mittelfristig Investitionen notwendig.

Befahrbarkeit Das Flurstück 6 ist über eine Toreinfahrt mit Pkw zum Innenhof hin befahrbar. Außerdem besteht eine zusätzliche Zufahrtmöglichkeit über einen befestigten Weg im Südwesten zum Hinterland des Flurstückes.

Straße Ortsstraße, kommunale Straße

- Asphalt, teils unebene Oberfläche, teils rissig, ausgebessert, b ca. 3,5 m - 4 m,
- keine geregelte Entwässerung, keine Borde, keine Gehwege
- insgesamt unbefriedigender baulicher Zustand, Straßenbeleuchtung
- Parkmöglichkeit im öffentlichen Bereich nicht vorhanden
- keine sonstigen verkehrstechnischen Einschränkungen

Weg kommunaler Weg

- Asphalt, teils unebene Oberfläche, teils rissig, b ca. 3,5 m - 4 m,
- keine geregelte Entwässerung, Rasenbankette, keine Borde, keine Gehwege
- insgesamt befriedigender baulicher Zustand, landwirtschaftlicher Weg

Stellfläche Stellfläche ist auf dem Flurstück ausreichend vorhanden.

Zufahrt Die Zufahrt zum Bewertungsgrundstück ist aus nordöstlicher Richtung über die Ortsstraße möglich. Die Zufahrt ist eingeschränkt befahrbar, für Pkw ausreichend, für LKW in der Höhe eingeschränkt. Die umliegenden Straßen befinden sich überwiegend in einem noch befriedigendem baulichen Zustand.

Zugang hofseitig, leicht ansteigende Rampe, Tordurchgang, danach über vierstufige Treppe zur Haustür

3.6. Bebauung

Das Grundstück 6 ist mit einem ländlich geprägten Anwesen bebaut, ursprünglich als Bauerngehöft konzipiert und lange Zeite derart betrieben. Das Wohnhaus liegt längsseitig, direkt an der Straße, danach L- förmig abgewinkelt zur hofseitigen Längsseite. Daran schließen sich nach Südwesten zwei Nebengebäude an. Die Bebauung ist aneinandergesetzt, umschließt mit der südlichen Nachbarbebauung einen Innenhof.

Nachbarflächen:

Nordost:	Flurstück 35/12, Ortsstraße
Südost:	Flurstück 7, Gebäude- und Freifläche, Nr. 7
Südwest:	Flurstück 35/11, Weg
Nordwest:	Flurstück 5, Gebäude- und Freifläche, Nr. 9

Grenzbebauung: eigene Bebauung allseitig grenzbebaut
Nachbarbebauung von Flurstücken 5 und 7

Grenzüberbau: soweit ersichtlich, kein

Fremdbebauung: soweit ermittelbar, keine

Eigengrenzüberbau: nicht zutreffend

Anpflanzungen und Baulichkeiten Dritter: soweit ermittelbar, keine

wirtschaftliche Einheit: nicht zutreffend

Nach anerkannten Wertermittlungsrichtlinien sind folgende Bauwerke zu bewerten:

Wohnhaus	(Punkt 4.1.)
Nebengebäude 1	(Punkt 4.2.1.)
Nebengebäude 2	(Punkt 4.2.2.)

In der vorliegenden Liegenschaftskarte (Anlage 4) ist die am Bewertungsstichtag vorhandene (Haupt-) Bebauung des Bewertungsgrundstückes nahezu korrekt eingetragen.

3.7. Grundstücksparameter

Fläche

Das folgende Flächenmaß wurde vom Katasteramt ermittelt, auf Plausibilität geprüft und wird folgendermaßen übernommen: Umring: ca. 253 m

Flurstück 6:	Gebäude- und Freifläche:	1.068 m ²
--------------	--------------------------	----------------------

Altlasten

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

Bodenbeschaffenheit, Geologie

- Kalkstein, teils felsig, steinig, teils lehmig, Bodenklasse 4 bis 6
- soweit ersichtlich normal gewachsener tragfähiger Baugrund
- keine ungünstigen Baugrund- und Grundwasserverhältnisse erkennbar
- 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.

Grenzpunkte

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

Grundstückszuschnitt, -form

- nahezu regelmäßig und idealisiert sehr langgestreckt rechteckförmig geschnitten in Südost Grenze unregelmäßig verspringend
- Übertiefe, keine Überbreite, kein Eckgrundstück, gegendüblich
- Länge an der Straßenfront: ca. 14 m
- Länge an der Wegesfront: ca. 14 m
- mittlere Tiefe von Nordost nach Südwest: ca. 72 m
- mittlere Breite von Nordwest nach Südost: ca. 15 m

Topografie, Oberflächengestalt

- tatsächliche Situation:
 - Flurstück fällt mittel nach Nordost (Δh ca. 7,0 m/ 7,2 m)
 - Flurstück fällt gering nach Südost (Δh ca. 0,7 m/ 0,9 m)
 - in sich nahezu ebenflächig
 - soweit ersichtlich keine Böschungen, Gräben ugdl.
- Urgelände: - wie vor, nur gering verändert

3.8. Außenanlagen (Bilder 2,3,4,18)

Die Außenanlagen sind auf Grund der Lage und Größe des Grundstückes zweckmäßig angelegt, sie entsprechen der Bebauung eines individuell ländlich geprägten großflächigen Grundstückes. Sie bestehen hauptsächlich aus einem Innenhof und einem Gartengelände im Hinterland. Das Grundstück ist vollständig eingefriedet, der Zustand jedoch unbefriedigend und lückenhaft. Die Gesamtanlage befindet sich alterungs- und instandhaltungsbedingt in einem unbefriedigendem baulichen und stark vernachlässigtem Pflegezustand.

Folgende baulichen Anlagen werden wertmäßig eingeschätzt und beschrieben:

Innenhof: - stark verwildert, verbreitet Wildaufwuchs
Annahme: - Anlagen der Ver- und Entsorgung (Hausanschlussleitungen), Klärgrube

Hinterland: - stark verwildert, verbreitet Wildaufwuchs
- Grasfläche ungepflegt, verwildert, verbreitet Unkrautwuchs (Bild 18)
- teils Müllablagerungen, durch Überwuchs schlecht einsehbar

Einzäunung: - in einfacher Art und Weise; teils verfallen, fehlend und erneuerungsbedürftig
- Maschendraht an Eisenrohrsäulen, lückenhaft, erneuerungsbedürftig
- einfaches Profilrahmentor, verschlissen

Bepflanzungen: - Hinterland/Garten: vereinzelt verschiedene Obstbäume, Büsche, Sträucher
- Colorado- Tanne, 2 Stück, h ca. 10 m

- Anpflanzungen Dritter: - Annahme: keine

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

4. Beschreibung der baulichen Anlagen

4.1. Wohnhaus

Kurzcharakteristik: zweigeschossiges, nicht unterkellertes Wohnhaus, kein ausgebautes Dachgeschoss, traditionelle Mauerwerks-/ Fachwerksbauweise, Gesamtwohnfläche: ca. 173 m², bebaute Grundfläche EG ca. 126 m²; Bruttogrundfläche ca. 378 m²; Bruttorauminhalt ca. 882 m³

Baujahr: ca. 1841

Konstruktionsart: traditioneller Mauerwerk-/ Fachwerkbau, Ziegelstein o.ä., baujahrestypisches Material wie Vollziegel, Lehmziegel, Naturstein Grauwacke; im OG Fachwerk

Fundamente: nicht ersichtlich, bauarttypisch Streifenfundamente aus Natursteinen

Kellerwände: keine

Sockelbereich: teils Grauwacke, Ziegel, teils verputzt, teils baulich nicht gesondert ausgebildet, insgesamt bauart- und baujahrestypisch, bauarttypische Feuchte ohne Sperre

Außenwände: baujahrestypisch Mauerwerk, Naturstein, Ziegelstein, Vollziegel
EG: ca. 30 - 66 cm verschiedene Dicken gemessen
OG: ca. 12⁵ cm Fachwerk
DG: ca. 12⁵ cm Fachwerk (Giebel)

Fassade: EG: Kratzputz grob ca. 3-4 mm, teils rissig, verwittert, ohne Anstrich
teils unverputzt
OG: Fachwerk, teils Nässeschäden, teils verputzt, teils Putz fehlend (nw)
hofseitig teils Brettverschalung, verwittert

Innenwände: tragend: Ziegel, odgl., d ca. 12/24 cm,
nicht tragend: Mauerziegel, Hochlochsteine dgl. b ca. 11⁵ cm, teils Gasbeton
Fachwerk mit Ausmauerung Ziegel, teils Lehmziegel
Annahme: Altbestand bauart- und baujahrestypisch

- Decken:** über EG: Holzbalkendecken
über OG: Holzbalkendecken:, baujahrestypisch,
- bauarttypisch, verbreitet Unterseite ungerade, teils rissig
- obere Geschossdecke nicht gedämmt
- Treppen:** EG - OG: Holztreppe, ¼- gewandelt im Austritt, Weichholz Fichte, Tritt- und
Setzstufen, Wangentreppe, standfest, Holzgeländer mit gedrechselten
Stäben, Bild 11
OG - DG: keine, DG vom Nebengebäude betretbar
- Dachkonstruktion:** Satteldach, Dachneigung ca. 45°, zimmermannsgerechte Holzkonstruktion,
standfester Dachstuhl aus Sparren, Pfetten und Kehlbalken, verschiedene Sparren
ca. 10/11 bis 14/12, Annahmen: baujahrestypischer Zustand, baujahrestypischer
Wurmbefall, insgesamt standfest, insgesamt noch befriedigender
baujahrestypischer Zustand, Bild 16
- Dacheindeckung:** Tonziegel, Material mit teilweisen Zersetzerscheinungen, einfache Lattung
partielle Undichtigkeiten, insgesamt unbefriedigender baulicher Zustand
umfassender Modernisierungsbedarf wegen Überalterung
- Dachentwässerung:** Rinnen soweit ersichtlich aus Blech, Fallrohre, augenscheinlich funktionstüchtig
überwiegend frei ablaufend
- Schornsteine:** 1 Stück für Festbrennstoffe, gemauert, im DG versottet
1 Stück für Zentralheizung Öl, gemauert, Schornsteinkopf standfest
insgesamt wäre vor Weiterbetrieb eine Revision notwendig
zuständiger Bez.- Schornsteinfeger: Matthias Elster Tel.: 036640/ 210003
Liebengrün Nr. 136, 07368 Remptendorf
info@elster-schornsteinfeger.de
- Wärmedämmung:** bestehendes Außenmauerwerk ohne zusätzlicher Dämmung, nach gültiger
Wärmeschutzverordnung schlechtes Dämmvermögen, Dachschrägen im DG
nicht gedämmt, obere Geschossdecke nicht gedämmt; Einschätzung:
umfassender Modernisierungsbedarf; es liegt kein Energiepass vor
geschätzt: Energieeffizienzklasse G
- Fenster:** teils Holzfenster Dreh/Kipp, einflügelig, insgesamt einfache Qualität,
keine Rollläden, Anstrich verwittert, Einfachglas, teils Doppelfenster
Altbestand komplett erneuerungsbedürftig;
straßenseitig erneuerte Holzfenster thermoverglast,
insgesamt einfache -mittlere Qualität (Standardstufe 2)
Fensterbänke innen/ außen: versch., Holz, Werzalit/ Blech, Holz, keine
- Elektroinstallation:** Hausanschluss, Sicherungs-, Zählerkasten, nach 1990 nur gering teilerneuert,
Wohnungsinstallation aus DDR- Fabrikat, einfacher Standard, ohne FI- Schutz,
kein Blitzschutz, Anlage insgesamt nicht funktionstüchtig,
umfassende Erneuerung notwendig
- Installationen:** einfacher- nur teils mittlerer Standard, im Wohnbereich unter/ teils über Putz,
baujahrestypisch, augenscheinlich nicht funktionstüchtig, abgesperrt
teils erneuerungsbedürftig

- Heizung:** Zentralheizung auf Ölbasis, Baujahr ca. Mitte 1990, Fabrikat Viessmann Vitola-comferral, mittlere Qualität, derzeit nicht funktionstüchtig, insgesamt modernisierungsbedürftig, ca. 10 Jahre nicht in Betrieb, Bilder 7 und 8 handelsübliche Kompaktheizkörper mit Thermostat, insgesamt ausreichend dimensioniert, Leitungsführung über Putz, zusätzlich Ofen Festbrennstoffe keine Brandschutztür; Öllager: 4 doppelwandige Blechtanks je ca. 1.000 l vormalige Wartung: Fa. Zein, Ranis; 03647/6433
- Warmwasser:** zentral, über Heizung, WW- Speicher Viessmann verticell, ca. 200 l
- Sanitär:** Bad mit Wanne, Dusche, WC, WB, einfacher Standard und Qualität der Sanitärgegenstände (weiß), und Armaturen (chrom), ca. 1995, Sanitär- und Fliesenarbeiten (einfach), standardgemäße sehr einfache Küchenausstattung insgesamt teils erneuerungsbedürftig, (Standardstufe 1-2)
- Fußböden:** EG: über Holzbalkenlage oder Beton, teils Estrich darüber versch. Beläge, teils Fliesen (einfache Qualität), textiler Belag, PVC- Belag, in einfachster Qualität und Art, baujahrestypisches Material
OG: über Holzbalkendecke, Dielung, Beläge wie vor
Böden sind nicht höhengleich, Tür- Schwellen, teils kleine Absätze, Beläge insgesamt umfassend erneuerungsbedürftig, insgesamt abgewohnt und komplett modernisierungsbedürftig
- Wände:** meist Glattputz, teils rissig, teils feucht, teils Strukturputz, teils Tapete, teils Fliesen, umfassend abgewohnt und erneuerungsbedürftig
- Decken:** Holzbalkendecken, baujahrestypisch, Unterseiten geputzt, teils verkleidet; Unterseite teils mit Paneelen begradigt, teils Paneele, teils Styroporplatten, Tapete, umfassend abgewohnt und erneuerungsbedürftig
- Putze:** innen: teils Glattputz, teils Strukturputz, teils rissig; baujahrestypische Ebenheit
außen: Kratzputz, teils rissig, teils fehlend
- Türen:** Eingangstür: Holz, zweiflügelig, teilverglast, bedingt einbruchshemmend, und dichtend, 2 Bänder, Baujahr nach 1990
insgesamt einfache - mittlere Qualität
Innentüren: EG/OG: überwiegend Spanplatte, Zargen, Blendrahmen, Standardmaße, einfache Qualität, in Altbestand, teils erhöhte Abnutzung, einfache Beschläge, insgesamt erneuerungsbedürftig
Nebentür: keine
Brandschutz: keine Brandschutztür am Heizungsraum

Besondere Maßnahmen in Bezug auf Feuchtigkeits-, Wärme- und Schallschutz konnten nicht festgestellt werden. Im Bauamt des LRA und der Stadt Neustadt liegen keine Bauakten (Bauanträge Umbauten) über die Gebäude vor. Nicht ersichtliche Teile der Baubeschreibung wurden aus bauart- und baujahresgleichen Gebäuden hergeleitet, bzw. durch Annahmen beschrieben.

Nutzungseinheiten

Erdgeschoss:	Diele/ Flur/ Treppe, Wohnen, Küche, Wirtschaftsräume
Obergeschoss:	Diele/ Gang/ Treppe, Bad, 5 Räume
Dachgeschoss:	Speicher, Abstellraum

Grundrissgestaltung

- baujahres-, bauarttypisch, nicht zeitgemäß und nicht nachgefragt
- insgesamt einfacher, zweckmäßiger Grundriss mit Durchgangszimmern, gefangene Räume, hintereinanderliegende Räume, langer Gang als Diele
- teils liegen Überschneidungen vor, d.h. der Heizraum (EG) und Raum 5 (OG) liegen baulich im Nebengebäude 1
- Hausdurchfahrt zum Hof, b x h ca. 4,00 m x 3,90 m, Boden Pflaster, Bild 6

Ausstattung, Haustechnik

		<u>Standardstufe</u>	
<u>Heizung:</u>	Zentralheizung mit Warmwasserbereitung Einzelöfen, Herd	Öl Holz, Kohle	2 1
<u>Raumausstattung:</u>			1-2
	Bodenbeläge: textiler, PVC Belag, Fliesen,	einfache Qualität, abgewohnt	
	Wandgestaltung: Tapete, Putz,	einfache Qualität, abgewohnt	
	Deckengestaltung: Styropor, Paneele, Raufaser	einfache Qualität, abgewohnt	
	Bekleidungen: teils Spanplattenpaneele	einfache Qualität, abgewohnt	
<u>Sanitär:</u>			1-2
	Bad: Wanne, Dusche, WC, WB, gefliest,	einfache Qualität	1-2
	Haustechnik: einfache Qualität, überwiegend erneuerungsbedürftig		
	Fliesenarbeiten: keramisches Material, wandhoch	einfache Qualität	1-2
	Sanitärgegenstände: Standardfarben, weiß	einfache Qualität	1-2
	Armaturen: Standard, chrom	einfache Qualität	1-2
	Küchenausstattung: Standard, Fliesenspiegel	einfache Qualität	1-2
<u>Bauelemente:</u>			
	Innentüren: Holz, Spanplatte	einfache Qualität	1
	Fenster: Holz, teils einfach, teils Thermo	einfache Qualität	1-2

Die Ausstattung ist insgesamt für Häuser des Baujahres und der Nutzung allgemein normal und gebräuchlich. Insgesamt zeigt sich die Ausstattung sowie die Haustechnik auf einfachem Standard/Qualität. Haustechnisch befindet sich das Wohnhaus, auf einem gegenwärtig einfachen Standard und allgemein auf Stand der Technik vor 1990 bzw. ca. der letzten jeweiligen (Teil-) Modernisierung, hier ca. 1995 (z.B. Heizung).

Die Ausstattung wird für nicht modernisierte Häuser des Baujahres und der Nutzung allgemein als normal und gebräuchlich, ohne grob funktionsbeeinträchtigende Schäden angenommen.

Ausstattungsstandard: Annahmen: einfach; Standardstufe 1-2, (von 5)
insgesamt: Gebäudestandard 1,43

Besonnung

- insgesamt eingeschränkt, Hauptfensterfront nach Nordosten
- (Haupt) Firstrichtung weist von Südost nach Nordwest, nahe Nachbarbebauung
- noch ausreichend Fenster vorhanden, Fensterflächen sind noch ausreichend
- durch anliegende Bebauung ungünstige Besonnung im Innenhof

Modernisierungen

Folgende Maßnahmen wurden im Wesentlichen ausgeführt: (Annahme: um ca. 1995) soweit von außerhalb ersichtlich:

- Einbau von Holzfenstern mit Thermoverglasung straßenseitig
- Einbau einer Ölheizung mit Kompaktheizkörpern

Die vorbeschriebenen Arbeiten wurden schätzungsweise vor ca. mehr als 20 - 30 Jahren hergestellt bzw. modernisiert, sind deswegen nicht mehr als zeitnahe Modernisierungen anzusehen.

Die Anlagen unterliegen einer normalen Abnutzung aus allgemeinem und zweckmäßigem Wohngebrauch. Diese wird nach sachverständigem Ermessen eingeschätzt und in die weitere Wertbemessung dementsprechend einfließen.

weiterer Modernisierungsbedarf: umfassender Modernisierungsbedarf

Das Wohnhaus wird als nicht modernisiert, eingeschätzt. Es liegt einfacher Wohnstandard vor. Das Wohnhaus bietet einen der Nutzung als Einfamilienwohnhaus derzeit nicht gebrauchsfähigen Standard, in überwiegend einfacher Ausstattung und Qualität. Insgesamt wird das Gebäude (EFH) nur einfachsten Anforderungen an zeitgemäßem Wohnkomfort gerecht, eine umfassende Modernisierung wird als notwendig eingeschätzt.

Zuordnung des Gebäudestandards

Einfamilienwohnhaus, nicht freistehend

Gebäudeart: 1.32; EG, OG (DG); Ø BGF 320 m², Ø Wfl 150 m²

Standardmerkmal Standardstufe	1	2	3	4	5	Anteil	gewichtet	
	Außenwände	1,0						
Dach	0,5	0,5				15	0,225	
Außentüren u. Fenster	0,5	0,5				11	0,225	
Innenwände u. -türen	1,0					11	0,11	
Decken und Treppen	0,5	0,5				11	0,165	
Fußböden	0,5	0,5				5	0,075	
Sanitäreinrichtungen	0,5	0,5				9	0,135	
Heizung		1,0				9	0,18	
sonst. techn. Ausstattung	0,5	0,5				6	0,09	
	gewichteter Standard							1,435

Besondere Betriebseinrichtungen - keine ersichtlich

Besondere Bauteile - keine ersichtlich

<u>Höhen</u>	<u>Raumhöhen ca.</u>	<u>Geschosshöhen ca.</u>
EG:	ca. 2,50 m (Wohnen)	ca. 2,75 m
OG:	ca. 2,45 m (Raum 3)	ca. 2,70 m
DG:	ca. 3,05 m (Speicher)	ca. 3,10 m
Drempel:	kein	
1 m - Linie:	keine	
2 m - Linie:	keine	

Das EG (OK FB) liegt etwa 0,40 m bis 0,80 m über OK Gelände.

4.1.1. Erdgeschoss

Im Erdgeschoss befinden sich Diele/Treppe, Küche, Waschraum, Wohnzimmer. Bilder 9- 11
Nach örtlichem Aufmass wurde eine Wohnfläche von ca. 54,06 m² ermittelt.

<u>Raum</u>	<u>Fläche ca.</u>	<u>Fußboden</u>	<u>Wand</u>	<u>Decke</u>	<u>Bemerkung</u>
Küche	15,26 m ²	Fliesen	Putz	Styropor	
Waschen	6,85 m ²	Fliesen	Putz, Tapete	Putz	
Flur/Diele Treppe	2,79 m ²	Beton	Putz, Fliesen	Putz	
Wohnen	29,16 m ²	PVC- Belag	Putz, Nässeschaden	Putz	

4.1.2. Obergeschoss

Im Obergeschoss befinden sich Diele, Gang, insgesamt 5 Stück Zimmer und das Bad. z.B. Bild 12
Nach örtlichem Aufmass wurde eine Wohnfläche von ca. 119,47 m² ermittelt.

<u>Raum</u>	<u>Fläche ca.</u>	<u>Fußboden</u>	<u>Wand</u>	<u>Decke</u>	<u>Bemerkung</u>
Bad	5,28 m ²	Fliesen	wandhoch gefließt	Paneele	Dusche, WC Wanne, WB
Raum 1	15,05 m ²	PVC- Belag	Tapete	Putz	gefangener Raum
Raum 2	16,47 m ²	PVC- Belag	Tapete	Putz	Duchgangszimmer
Raum 3	26,59 m ²	PVC- Belag	Tapete	Putz	Duchgangszimmer
Raum 4	21,60 m ²	PVC- Belag	Tapete	Putz	gefangener Raum
Raum 5	16,78 m ²	PVC- Belag	Tapete	Putz	gefangener Raum
Diele	17,70 m ²	Dielung	Tapete	Paneele	

4.1.3. Dachgeschoss, Spitzboden

- nur über das OG Nebengebäude 1 betretbar, lichte Höhe ca. 3,05 m i.d.M.
- als Speicher/Lager nutzbar, Boden Dielung begehbar, Bild 13
- obere Geschossdecke nicht gedämmt, - Dachstuhl nicht Schrägen nicht gedämmt
- Dachhaut augenscheinlich partiell nicht regendicht, partielle Einregnungsschäden
- Dachboden Grundfläche ca. 125 m², Dachchrägen bis zum Boden
- Dielung verschlissen, noch betretbar
- insgesamt unbefriedigender baulicher Zustand

4.1.4. Zusammenstellung der Wohnflächen

<u>EG</u>		<u>OG</u>	
Flur/Treppe:	2,79 m ²	Diele:	17,70 m ²
Waschen:	6,85 m ²	Raum 1:	15,05 m ²
Küche:	15,26 m ²	Raum 2:	16,47 m ²
Wohnen:	29,16 m ²	Raum 3:	26,59 m ²
		Raum 4:	21,60 m ²
		Raum 5:	16,78 m ²
		Bad:	5,28 m ²
gesamt:	<u>54,06 m²</u>		<u>119,47 m²</u>
→	<u>Gesamtwohnfläche:</u>	<u>173,53 m²</u>	

4.2. Nebengebäude

4.2.1. Nebengebäude 1

Lage: nicht freistehend, Anbau vom Wohnhaus nach Südwest
Firstrichtung von Nordost nach Südwest

Nutzung: Annahme: EG: Stall, Lagerfläche, einfach; Heizungsraum
OG: Wirtschaftsräume, Raum 5; Lagerräume
DG: Spitzboden

Abmessungen: ca. Länge (m) ca. Breite (m) ca. Höhe (m) i.d.M.
(außen) 17,10 m 6,00 m 2,75 m + 2,75 m + 3,10 m

Baujahr: um/ca. 1843

Kurzbeschreibung: - soweit ersichtlich bzw. Annahmen baujahrestypisch, Bilder 3, 4, 14-16
(Annahmen, baujahrestypisch) - zweigeschossiges massives Gebäude, nicht unterkellert, Mauerwerk
Bruchstein, Sockel, Fundamentierung; teils Ziegelmauerwerk
Zersäterscheinungen, verbreitet Putzablösungen, OG Fachwerk
- Fassade: EG: Kratzputz, verschlissen; OG Fachwerk, verschlissen
- Satteldach, ca. 45°, baujahrestypischer Zustand
Eindeckung Ziegel, teils lückenhaft, erneuerungsbedürftig, teils Einregnung
überaltert, Dachentwässerung soweit ersichtlich vorhanden, jedoch nicht
eingebunden, frei ablaufend; resultierende Nässeschäden

- EG: 3 Räume: Heizung: ca. 15,83 m²; Werkstatt: ca. 48,26 m²; Stall ca.13,36 m²
- OG: 3 Räume: Abstell-, Lagerraum, Werkstatt, Hobby, einfachste Ausstattung
- Installationen: Elektrikeinfacher Standard
- Boden teils Beton, verschlissen, teils unbefestigt
- Decken: über EG: massiv, Kreuzgewölbe mit Pfeilern, Dielung
über OG: Holzbalkendecke mit Dielung
- einfachste Fenster, verschlissen, keine Treppe EG- OG
- einfache Brettertüren, -läden, einfache Türen, verwittert, verschlissen
- insgesamt umfassend modernisierungsbedürftig

baulicher Zustand: - unbefriedigend

4.2.2. Nebengebäude 2

Lage: nicht freistehend, Anbau vom Nebengebäude 1 nach Südwest
Firstrichtung von Nordost nach Südwest

Nutzung: Annahme: EG: Stall, einfach
OG: Heuboden einfach; DG: Spitzboden, Heuboden

Abmessungen: (außen)	ca. Länge (m) 7,95 m	ca. Breite (m) 4,60 m	ca. Höhe (m) 2,75 m + 2,75 m + 3,10 m	i.d.M.
-------------------------	-------------------------	--------------------------	--	--------

Baujahr: um/ca. 1843

Kurzbeschreibung: (Annahmen, baujahrestypisch)

- soweit ersichtlich bzw. Annahmen baujahrestypisch, Bild 17
- zweigeschossiges massives Gebäude, nicht unterkellert, Mauerwerk Bruchstein, Sockel, Fundamentierung; teils Ziegelmauerwerk Zersäterscheinungen, verbreitet Putzablösungen, OG Fachwerk
- Fassade: EG: Kratzputz, verschlissen; OG Fachwerk, verschlissen
- Satteldach, ca. 45°, baujahrestypischer Zustand Eindeckung Ziegel, teils lückenhaft, erneuerungsbedürftig, teils Einregnung überaltert, Dachentwässerung soweit ersichtlich vorhanden, jedoch nicht eingebunden, frei ablaufend; resultierende Nässeschäden
- EG: 1 Raum: ehem. Stall; - OG: Heuboden
- Boden teils Beton, verschlissen, teils unbefestigt,
- Decken: über EG: Holzbalkendecke mit Dielung
über OG: Holzbalkendecke mit Dielung
- einfachste Fenster, verschlissen, keine Treppe EG- OG
- einfache Brettertüren, -läden, einfache Brettertüren, verwittert, verschlissen

baulicher Zustand: - schlecht

4.3. Nebenanlagen

Es befinden sich keine werthaltigen Nebenanlagen auf dem Bewertungsgrundstück.

4.4. Gesamtnutzungsdauer/ Restnutzungsdauer GND/ RND

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

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

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

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

ohne Standardstufe: 80 Jahre

Für die hier vorliegende eingeschätzte (gewichtete) Standardstufe 1-2 (1,43) für das Wohnhaus wird nach der ImmoWertV und sachverständigem Ermessen folgende wirtschaftliche GND festgesetzt:

Wohnhaus: 80 Jahre

Durch die (Teil-) Modernisierung, 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 der geschätzten Baujahre der Gebäude ergibt sich:

	<u>Wohnhaus</u>	<u>Nebengebäude</u>
Baujahr: geschätzt, ca. (vor)	1841	1843
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre	50 Jahre
rechnerisches Bauwerksalter: ca. über	182 Jahre	180 Jahre
rechnerische Restnutzungsdauer: ca.	keine	keine

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 SW- RL)

	<u>Wohnhaus</u>	<u>Nebengebäude</u>
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer: ca.	80 Jahre	50 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer: ca.	10 Jahre	5 Jahre

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

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

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

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

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

Aus den vorhandenen Tabellenwerten, bei einem rel. Gebäudealter von über 100 %, kann für das Wohnhaus eine modifizierte relative Restnutzungsdauer von ca. 15 % abgeleitet werden. Weiterhin ist zu beachten, dass die Modernisierungen vor ca./ teils über 20 Jahren vorgenommen wurden und seitdem einem erhöhtem Verschleiß unterlagen und daher nicht mehr als neuwertig und zeitnah hergestellt anzusehen sind, sowie das relative Gebäudealter weit über 100 % liegt.

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

$$\text{rel. Gebäudealter} = \text{Gebäudealter} / \text{GND} = 182 / 80 = \text{ca. } 227 \%$$

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

$$\text{ergibt: } \text{RND} = \text{rel. RND} \times \text{GND} = 12 \% \text{ von } 80 \text{ Jahren} = \underline{9,6 \text{ Jahre}}$$

3. Verfahren nach Tab. 2.3. , Anlage 4 SW-RL 2012

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

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 Gebäudealter	Modernisierungsstandard gemäß Punktezahl				
	< 1	4	8	13	> 18
> 80	12	21	32	44	56
75	13	22	33	44	56
70	15	23	34	45	57

4. eingeschätzte wirtschaftliche wertermittlungsrelevante Restnutzungsdauer:

Basierend auf der oben kurz dargelegten Methode der Einschätzung modifizierter Restnutzungsdauern nach Modernisierung sowie unter Einbeziehung eigener Erfahrungswerte und den tatsächlichen örtlichen Verhältnissen wird eine **wirtschaftliche Restnutzungsdauer** für das Wohnhaus von **10 Jahren** sachverständig als angemessen eingeschätzt. Abschläge werden auf Grund des Alters und des Zustandes der Modernisierungen vorgenommen.

Für die weitere Berechnung wird von einer wertrelevant wirtschaftlichen Restnutzungsdauer

- für das Wohnhaus von: 10 Jahren ausgegangen.

- fiktives Baujahr: $2023 - \text{GND} + \text{RND} = 2023 - 80 \text{ Jahre} + 10 \text{ Jahre} = 1953$

- rel. RND = $\frac{\text{RND}}{\text{GND}} = \frac{10 \text{ Jahre}}{80 \text{ Jahre}} = 12,5 \%$

- Nebengebäude: 5 Jahre

4.5. Bautenzustand

4.5.1. Baumängel, Bauschäden

Eine detaillierte Beschreibung ist der vorangestellten Baubeschreibung zu entnehmen, zusammenfassend ist hier hauptsächlich zu bemerken: (Beurteilung soweit von außerhalb ersichtlich)

Allgemein: - bauarttypisch ungenügende Wärmedämmung, vorh. Standard unbefriedigend
- allg. Mängel begründet in Bauart und Baujahr (fehlende Feuchtigkeitssperren, Schallschutz, Brandschutz)
- allg. verschlissene, veraltete Bauteile, -elemente, Installationen, Ausstattung, Haustechnik, die eine umfassende Modernisierung bedingen

Wohnhaus: - materiell verschlissene Dacheindeckung, partielle Undichtigkeiten
- allg. verschlissene Bauelemente (Fenster, Türen, Böden), Nässeschaden Wand Wohnen
- veraltete Bausubstanz, schlechte Wärmedämmung
- insgesamt überalterte, nicht gewartete und instandgehaltene verschlissene Haustechnik

Nebengebäude: - teils Putzschäden, Mauerwerksschäden
- verschlissene Dacheindeckungen
- Stirnseite Südwest Nebengebäude 2, Zersatz Mauerwerk, Nässeschäden
- wegen des hohen Bualters, der überschrittenen Gesamtnutzungsdauer, der geringen Restnutzungsdauer werden Restwerte nach sachverständigem Ermessen frei geschätzt

Die augenscheinlich erkennbaren Baumängel, -schäden werden insgesamt bezogen auf Bauart, Nutzung, und Alter der baulichen Anlagen für das Wohnhaus und für die Nebengebäude von erhöhtem Ausmaß eingeschätzt. Diese resultieren aber vornehmlich aus Überalterung und unterlassener Instandhaltung, wären innerhalb von notwendigen Modernisierungen beseitigt, die Behebung der Mängel ist insoweit nur über eine Modernisierung wirtschaftlich.

Derartige Mängel wären mit erhöhtem Aufwand und bautechnisch unproblematisch behebbar.

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 Innenbereich entsprechend gleichwertig angenommen.

4.5.2. Instandhaltung

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

4.5.3. Restarbeiten - keine wirtschaftlich sinnvoll

4.5.4. Reparaturarbeiten - keine wirtschaftlich sinnvoll

4.5.5. Leerstand

- derzeit unbewohnt
- nach Angabe Eigentümer, Nachbarn: Leerstand über 10 Jahre

4.5.6. Instandsetzung

- dringende Instandsetzungen notwendig: - Beseitigung von Nässeschäden, Ursachen
- mittelfristig: - umfassende Modernisierung notwendig
- vor Neubezug notwendig: - umfassende Modernisierung notwendig

4.5.7. baulicher Zustand

Gesamteinschätzung

Wohnhaus:	unbefriedigend
Nebengebäude:	unbefriedigend (1), schlecht (2)
Außenanlagen:	unbefriedigend
Verdacht auf Altlasten:	kein
Verdacht auf Hausschwamm und Schädlingsbefall:	kein

4.6. Reparatur- und Instandhaltungsrückstau

Bemerkungen:

Der ausgewiesene Reparaturrückstau ermittelt sich als Ergebnis einer überschlägigen Schätzung der Ortsbesichtigung von außerhalb. (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 im Inneren in etwa gleichzusetzen ist, dass heißt keine größeren versteckten baulichen Mängel vorhanden sind.

Zerstörende Untersuchungen insbesondere hinsichtlich pflanzlichem und tierischem Befall oder gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Die im Rahmen dieser Bestandsaufnahme durchgeführte Besichtigung des Bewertungsobjektes muss sich dabei auf eine mit üblicher Sorgfalt getätigten, einfachen Inaugenscheinnahme beschränken. Zur genaueren Ermittlung von Mängeln und Schäden an der Immobilie und die Kosten für deren Beseitigung wären die Feststellungen eines Sachverständigen für Hochbauten erforderlich.

Die Höhe des Reparaturrückstaus ist nicht identisch mit den Mängelbeseitigungskosten, der Reparaturrückstau wird nur insoweit angesetzt, als das er zur Wiederherstellung des baualters-
gemäßen Normalzustandes unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer erforderlich ist.

Die angegebenen Durchschnitts- bzw. Mittelwerte ersetzen nicht die Einholung von Preisangeboten entsprechender Fachfirmen und sind keinesfalls mit einer Schadensbewertung gleichzusetzen. (keine Modernisierung) (siehe Anlage 9)

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 wird in Bezug auf Alter, Konstruktion und Nutzung des Wohnhauses, insgesamt dessen angemessen und in erhöhten Bereichen liegend, eingeschätzt.

Die Abnutzung aus dem tatsächlichem Wohngebrauch wird als hoch angenommen.

<u>Wohnhaus:</u> (Anlage 9)	34,5 % Wertminderung vom Zeitwert ergibt: 34,5 % von 52.100,00 € = <u>17.974,50 €</u>	<u>gerundet:</u>	<u>18.000,- €</u>
	überproportionaler Reparaturrückstau:	pauschal:	<u>10.000,- €</u>
<u>Nebengebäude 1:</u> (Anlage 9)	35,0 % Wertminderung vom Zeitwert ergibt: 35,0 % von 5.700,00 € = <u>1.995,00 €</u>	<u>gerundet:</u>	<u>2.000,- €</u>
	überproportionaler Reparaturrückstau:	pauschal:	<u>2.000,- €</u>
<u>Nebengebäude 2:</u> (Anlage 9)	36,0 % Wertminderung vom Zeitwert ergibt: 36,0 % von 1.100,00 € = <u>396,00 €</u>	<u>gerundet:</u>	<u>400,- €</u>
	überproportionaler Reparaturrückstau:	pauschal:	<u>2.000,- €</u>
<u>Außenanlagen:</u>		pauschal:	<u>2.000,- €</u>

Für notwendige Instandhaltungen und Instandsetzungen werden für die baulichen Anlagen folgende Aufwendungen eingeschätzt:

insgesamt

36.400,- €

4.7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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

- 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.

eingeschätzt werden:

- eine wirtschaftliche Überalterung (einzelner Bauteile), überproportionaler Reparaturstau

Gemäß der SW- RL 2012 werden nach der Marktanpassung berücksichtigt:

- a) Reparatur- und Instandhaltungsrückstau aus Baumängeln und -schäden
Abzug vom vorläufigen Sach-/Ertragswert nach Marktanpassung: - 36.400,- €
- b) Wertminderung wegen Leerstand
Abzug vom vorläufigen Sach-/Ertragswert nach Marktanpassung: - 7,5 %
- c) Beräumung Objekt
Möbel, Sperrmüll, persönl. Sachen, etc.: - 5.000,- €

4.8. Zubehör

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte kein werthaltiges Zubehör festgestellt werden.

Die Gebäude sind voll möbliert, persönliche Dinge, Ausstattungen wurden nicht entfernt. In Teilbereichen liegen Vandalismusschäden vor.

5. Gesamteinschätzung des Objektes

Das Flurstück 6 ist mit einem nicht freistehendem zweigeschossigem nicht unterkellertem Wohnhaus und zwei Nebengebäuden bebaut. Das Wohnhaus und anliegende Nebengebäude wurde schätzungsweise ca. um 1841 erbaut. Die Bebauung bildet ein ortstypisches früheres Bauerngehöft ab. Für das Wohnhaus wurde eine Wohnfläche von ca. 174 m² ermittelt. (teils übergreifend in NG 1) Die Grundrissgestaltung des Wohnhauses ist zweckmäßig, wegen der Durchgangszimmer nicht bevorzugt, bauarttypisch und den baulichen Umständen des Gebäudes bzw. des Baujahres angepasst. Die Raumausstattung (Bodenbeläge, Wand- und Deckengestaltung) ist von einfacher Qualität und abgewohnt. Haustechnik (Heizung, Elektrik, Installationen) und Bauelemente (Fenster, Türen, Bekleidungen) sind von überwiegend einfacher Qualität, veraltet und verschlissen, insgesamt umfassend modernisierungsbedürftig.

Der Ausstattungsstandard nach SW- RL wird in die Kategorie 1,5 (vormals nach WertR 2006 überwiegend einfach) eingeschätzt.

Die Besonnung ist insgesamt mit ausreichend teils eingeschränkt einzuschätzen. Die Raumhöhen liegen in noch normalen Bereichen, um ca. 2,50 m.

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

Der Reparatur- und Instandhaltungsrückstau ist bezogen auf Alter, Größe und Nutzung des Gebäudes insgesamt mit erhöht zu bewerten. Die Mängel, vorwiegend entstanden aus umfassendem Modernisierungsrückstau, müssen danach mit erhöhtem Aufwand, aber technisch technologisch unproblematisch behoben werden. Das Wohnhaus ist umfassend modernisierungsbedürftig, der gegenwärtige Standard entspricht nicht den heutigen Anforderungen an modernem Wohnkomfort. Die Nebenbebauung ist umfangreich, ebenfalls in unbefriedigendem baulichen Zustand, umfassend modernisierungsbedürftig.

Das Grundstück wird gegenwärtig nicht bewohnt und bewirtschaftet, steht seit ca. über 10 Jahren leer. Die Außenanlagen befinden sich, alterungs- und instandhaltungsbedingt in einem unbefriedigendem baulichen und schlechtem Pflegezustand. Das Grundstück fällt mittelmäßig nach Nordosten. Es liegt in einem ländlich geprägtem Wohnumfeld, an einer Dorfstraße mit geringem Verkehr, in insgesamt einfacher Wohnlage. Die Verkehrslage ist insgesamt ebenfalls mit einfach einzuschätzen.

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

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

6.1. Nutzung, Verwertung

Das Grundstück und die Bebauung werden derzeit nicht genutzt, bewohnt oder bewirtschaftet. Der Wohn- bzw. Nutzungswert entspricht insgesamt nicht den heutigen Anforderungen an zeitgemäßen Wohnkomfort, genügt bestenfalls nur einfachen Ansprüchen.

Prinzipiell liegt hier kein Renditeobjekt vor, der Eigennutzungscharakter dominiert. Denkbar wäre die Nutzung als Ein- oder Zweifamilienwohnhaus, auch als Mehrgenerationenhaus, entsprechende Ausbauoptionen im anschließenden Nebengebäude wären vorhanden. Im derzeitigen Zustand ist das Wohngebäude auch unter einfachen Bedingungen nicht nutzbar, spätestens mittelfristig umfassend zu modernisieren. Für die Nebenbebauung wäre ein grundlegendes Konzept zur Neunutzung aufzustellen, worauf eine umfassende Modernisierung/Umbau zu gründen ist.

Der Immobilienmarkt zeigt sich zur Zeit im Umfeld sehr differenziert, es besteht zwar Interesse an ähnlichen gelegenen Grundstücken, das Angebot ist durch den erhöhten Leerstand im ländlichen Raum auch vielfältig, das Preisniveau ist entsprechend gering. Durch das gerade im Ansteigen befindliche Zinsniveau zeigt sich gegenwärtig der Markt aber noch als kauffreudig, was zum Teil auch nicht nachvollziehbare überhöhte Kaufpreise hervorbringt. Eine eingeschränkte Nachfrage bedingen die speziellen Merkmale des Objektes (umfassender Modernisierungsbedarf, unmoderner Grundriss, einfache Wohnlage, spezielle Nebenbebauung, sehr hoher Investitionsbedarf)
positiv: relativ geringe Erwerbskosten, gestalterisches Potential des Grundstückes

6.2. 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.

6.3. 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:

50,- €/m ² bis 150,- €/m ²
--

6.4. Sachwertverfahren (nach ImmoWertV21, §§ 35 – 39)

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

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

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

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

6.5. Ertragswertverfahren (nach ImmoWertV21, §§ 27 – 34)

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

Eine Ganz-, oder Teilvermietung erscheint wirtschaftlich nicht sinnvoll und nicht marktgerecht.

Das Umfeld ist strukturschwach, die Gesamtanlage nicht zur Vermietung geeignet.

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

7. Bestimmung des Bodenwertes

Nach der ImmoWertV21 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 persönlicher Auskunft beim Gutachterausschuss Zeulenroda und im Internet liegt das Bewertungsgrundstück in einer Bodenrichtwertzone, die folgendermaßen charakterisiert ist; (Stand 2022-01-01), Zone 323023, (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB, und nach KAG)

$\frac{11,- \text{ €}}{\text{B - MD - o - 2 - 1000}}$

Richtwertgrundstück

B - Bauland
Mi - Mischgebiet Dorf
2 - zweigeschossig
o - offene Bebauung
1000 - mittlere Grundstücksfläche(G + F)

Bewertungsgrundstück

zutreffend
zutreffend
zutreffend
teils zutreffend
wird überschritten, angepasst

Für Bauland im Mischgebiet Dorf liegend, bei offener, zweigeschossiger Bebauung und einer mittleren Grundstücksfläche (G + F) von 1.000 m² wurde vom Gutachterausschuss für die Ortslage Posen ein Bodenwert von **11,- €/m²** ausgewiesen.

Das Bewertungsgrundstück entspricht im Wesentlichen diesen beschriebenen Merkmalen.

Nach Angaben des Landratsamtes sind für das Grundstück 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 das Flurstück getroffenen Einschätzungen wird für die spezielle Lage der Gebäude- und Freifläche ein Zuschlag von 5 % auf den Richtwert vorgenommen. (Weg)

Das Bewertungsgrundstück besteht nicht vollständig aus Gebäude- und Freifläche. Im südwestlich gelegenen Hinterland befindet sich eine unbebaute Freifläche, welche im Zuge dieser Wertermittlung ortstypisch als Gartenland/Grünland eingestuft wird.

Dementsprechend wird folgende Flächenaufteilung vorgenommen:

Gebäude- und Freifläche:	13 m x 37 m = 481 m ²	(lt. Gutachterausschuss)
Gartenfläche:	587 m ²	
Gesamtfläche:	<u>1.068 m²</u>	

Die ermittelte Flächengröße (für G + F = 481 m²) wird nach einer ermittelten Korrelation des Gutachterausschusses über Bodenrichtwert und Grundstücksfläche folgendermaßen an den Richtwert 1.000 m² angepasst.

Die in der Bodenrichtwertkarte dargestellten Bodenrichtwertgrundstücke werden über die Grundstücksgröße definiert. Die Erwartung, dass mit steigender Fläche geringere Preise erzielt werden, wurde wiederum bestätigt.

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

ergibt: $BRW_{\text{gesucht}} = \frac{BRW \times UK}{UK \text{ für } BRW}$ $UK \text{ für } 1.000 \text{ m}^2 = 0,90$
 $UK \text{ für } 481 \text{ m}^2 = 1,05$

$$BRW = \frac{11,- \text{ €} \times 1,05}{0,90} = \underline{\underline{12,83 \text{ €/m}^2}}$$

Der Bodenwert des Flurstückes 6, der Flur 1, zu 1.068 m², gelegen in der Gemarkung Posen, berechnet sich nunmehr wie folgt:

Gebäude- und Freifläche (G + F):

<u>Bodenpreis:</u>	12,83 €/m ²	x	5 %	=	0,64 €/m ²
	12,83 €/m ²	+	0,64 €/m ²	=	13,47 €/m ²
<u>Bodenwert:</u>	481 m ²	x	13,47 €/m ²	=	<u>6.479,07 €</u>

Gartenfläche:

<u>Bodenpreis:</u>	2,50 €/m ²				
<u>Bodenwert:</u>	587 m ²	x	2,50 €/m ²	=	<u>1.467,50 €</u>

Der Bodenwert des Grundstückes 6 der Flur 1, zu 1.068 m², gelegen in der Gemarkung Posen, Posen Nr. 8, beträgt zum Bewertungsstichtag insgesamt:

$$6.478,07 \text{ €} + 1.467,50 \text{ €} = \underline{\underline{7.956,57 \text{ €}}}$$

und danach gerundet:

$$\underline{\underline{8.000,- \text{ €}}}$$

8. Berechnung des Ertragswertes (nach ImmoWertV21, §§ 27 – 34)

8.1. Vorbemerkungen

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

8.2. Ermittlung der jährlichen Nettokaltmiete

Die Ermittlung einer fiktiven, nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete wird auf mehrere Quellen gestützt. Das Mietniveau für vergleichbare EFH (ca. 80 m²) liegt in Knau/Posen 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 5,50 €/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	3,50 €/m ²
OG	3,50 €/m ²

Bereich	Fläche in m ²	Miete in €/m ²	Miete in € /Monat	Miete in € p.a.
EG	54,06	3,50	189,21	2.270,52
OG	119,47	3,50	418,14	5.017,68
Summen	173,53		607,35	7.288,20

Der Gesamtjahresrohertrag beträgt somit insgesamt und gerundet: **7.288,20 €**.

8.3. Bewirtschaftungskosten (nach § 32 ImmoWertV 2021)

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

Anerkannte Literaturquellen liegen diesbezüglich in einem Bereich von 21 % bis 36 % der Nettokaltmiete. Unter Berücksichtigung dieser Werte und unter Einbeziehung von Erfahrungswerten werden im vorliegenden Fall 28 % der Nettokaltmiete zur weiteren Berechnung als hinreichend eingeschätzt. Dazu gehören:

Verwaltungskosten:	4 % - 8 %	6 %	ca. 2,49 €/m ²
Betriebskosten:	1 % - 6 %	1 %	ca. 0,42 €/m ²
Instandhaltungskosten:	8 % - 18 %	17 %	ca. 7,06 €/m ²
Mietausfallwagnis:	2 % - 5 %	4 %	ca. 1,66 €/m ²

Somit errechnet sich: 28 % von 7.288,20 € = 2.040,70 €

8.4. Liegenschaftszins (nach § 33 ImmoWertV 2021)

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

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

Nach Auswertung und Herleitung aus anerkannter Literatur (Sprengnetter S.3.04/3/29 (bundesdurchschnittliche Liegenschaftszinssätze) lege ich den Liegenschaftszins nach ortsspezifischer Anpassung wie folgt fest: Für vergleichbare Gebäude (EFH, 130 m²), (RND, GND, Gesamtgröße) liegen die Referenzwerte bundesdurchschnittlich bei 1,0 %. (unangepasst), rel. RND: < 20 %

gewählt Basiswert: 1,00 % Anpassung Region, Lage: 0,85 x 0,92 = 21,8 %
ergibt: 1,00 x 1,218 = 1,22 % Anpassung Größe, Wfl: Tab: 3-3: 0,94-0,79 = 15,0 %
ergibt: 1,22 x 1,15 = 1,40 %

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

1,40 %

8.5. Barwertfaktor (nach § 34 ImmoWertV 2021)

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

Liegenschaftszins: q = 1,40 % (Faktor 1,014) RND: n = 10 Jahre

$$\begin{aligned}
 B &= \frac{1}{q^n} \times \frac{q^n - 1}{q - 1} \\
 &= \frac{1,014^{10} - 1}{1,014^{10} \times (1,014 - 1)} \\
 &= \frac{1,1492 - 1}{1,1492 \times 0,014} = \frac{0,1492}{0,0161} = \underline{\underline{9,267}}
 \end{aligned}$$

8.6. Berechnung des Ertragswertes

1.	Gesamtjahresrohertrag: (Punkt 8.2.)		<u>7.288,20 €</u>
2.	abzüglich Bewirtschaftungskosten: (Punkt 8.3.)		
	28 % von 7.288,20 € =	-	<u>2.040,70 €</u>
3.	ergibt den jährlichen Reinertrag:	=	<u>5.247,50 €</u>
4.	Reinertragsanteil des Bodens:		
	- Liegenschaftszins x Bodenwert		
	1,40 % x 8.000,- € =	-	112,00 €
5.	Ertrag der baulichen Anlagen:	=	<u>5.135,50 €</u>
6.	Barwertfaktor: (Punkt 8.6.)		
	- bei 1,40 % Liegenschaftszins und		
	- bei 10 Jahren Restnutzungsdauer	x	9,267
7.	Ertragswert der baulichen Anlagen:	=	<u>47.590,68 €</u>
8.	Bodenwert: (siehe Punkt 7)	+	8.000,00 €
9.	vorläufiger Ertragswert:	=	<u>55.590,68 €</u>
10.	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)		
	a) Reparaturrückstau: (siehe Punkt 4.6.)	-	(36.400,00 €)
	(Abzug vom vorläufigen Ertragswert nach Marktanpassung)		
	b) Wertminderung wegen Leerstand		
	Abzug vom vorläufigen Ertragswert nach Marktanpassung: (- 7,5 %)		
	c) Beräumung Objekt		
	Möbel, Sperrmüll, persönl. Sachen, etc.: (- 5.000,- €)		
11.	vorläufiger Ertragswert:	=	<u>55.590,68 €</u>
12.	vorläufiger Ertragswert gerundet:		55.600,- €

9. Berechnung der Sachwerte

9.1. Wohnhaus

9.1.1. Ermittlung gemäß Anlage 2, ImmoWertV21, NHK 2010

- Bruttogrundfläche BGF (siehe Anlage 7)

377,85 m²

- Normalherstellungskosten (NHK) 2010, Typ 1.32

Ein-/Zweifamilienwohnhaus, nicht freistehend

Gebäudeart: 1.32/1.34, EG, OG,)

Ø BGF = 320 m²; Ø Wfl = 150 m²

Standardmerkmal	Standardstufe	1	2	3	4	5	Anteil
							%
Außenwände		1,0					23
Dächer		0,5	0,5				15
Außentüren u. Fenster		0,5	0,5				11
Innenwände u. -türen		1,0					11
Decken und Treppen		0,5	0,5				11
Fußböden		0,5	0,5				5
Sanitäreinrichtungen		0,5	0,5				9
Heizung			1,0				9
sonst. techn. Ausstattung		0,5	0,5				6
Kostenkennwerte:	BGF	620,- €	690,- €	790,- €	955,- €	1.190,- €	
	WF	1.300,- €	1.450,- €	1.660,- €	2.005,- €	2.500,- €	

Berechnung des gewichteten Kostenkennwertes:

BGF

WF

Außenwände	1,0 x 620,- x 0,23 =	142,60 €	299,00 €
Dächer	0,5 x 620,- x 0,15 + 0,5 x 690,- x 0,15 =	98,25 €	206,25 €
Außentüren u. Fenster	0,5 x 620,- x 0,15 + 0,5 x 690,- x 0,15 =	98,25 €	206,25 €
Innenwände u. -türen	1,0 x 620,- x 0,11 =	68,20 €	143,00 €
Decken und Treppen	0,5 x 620,- x 0,11 + 0,5 x 690,- x 0,11 =	72,05 €	151,25 €
Fußböden	0,5 x 620,- x 0,05 + 0,5 x 690,- x 0,05 =	32,75 €	68,75 €
Sanitäreinrichtungen	0,5 x 620,- x 0,09 + 0,5 x 690,- x 0,09 =	58,95 €	123,75 €
Heizung	1,0 x 690,- x 0,09 =	62,10 €	130,50 €
sonst. techn. Ausstattung	0,5 x 620,- x 0,06 + 0,5 x 690,- x 0,06 =	39,30 €	82,50 €
Summe		672,45 €	1.411,25 €

- Korrekturfaktoren zu NHK

abweichende Wohnungsgröße	x	0,97	=		1.368,91 €
abweichende BGF	x	0,95	=	638,83 €	
nicht freistehend	x	0,97	=	<u>619,66 €</u>	<u>1.327,84 €</u>

- Baupreisindex:

<u>Index zum Wertermittlungsstichtag (WEST) (Basis 2010 = 100)</u>	x		=	619,66 €/m ²
<u>durchschnittlicher Index für das Jahr 2010 (Basis 2010 = 100)</u>				
<u>177,9 (II. Quartal 2023)</u>	x	619,66 €/m ²	=	<u>1.102,38 €/m²</u>
<u>100,0</u>				

- Baunebenkosten (BNK)

Baunebenkosten (17 %) und Umsatzsteuer (19 %) sind bereits enthalten:	=	1.102,38 €/m ²
--	---	---------------------------

- Herstellungswert:

BGF	x	NHK	=	
377,85 m ²	x	1.102,38 €/m ²	=	<u>416.534,28 €</u>

- Alterswertminderung linear

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

$$W_L = \frac{80 \text{ Jahre} - 10 \text{ Jahre}}{80 \text{ Jahre}} \times 100 \%$$

$$W_L = \underline{87,50 \%}$$

Restwert:	416.534,28 €	x	0,125	=	<u>52.066,78 €</u>
-----------	--------------	---	-------	---	--------------------

- vorläufiger Gebäudesachwert am WEST: = 52.066,78 €

- vorläufiger Gebäudesachwert Wohnhaus gerundet:
(BGF- bezogen nach ImmoWertV21) **52.100,- €**

9.1.2. Ermittlung nach Sprengnetter, wohnflächenbezogene NHK 2010

- Wohnfläche WF (siehe Seite 17, Anlage 8) **173,53 m²**

- Normalherstellungskosten (NHK) 2010, wohnflächenbezogen, nach Sprengnetter

Zuordnung des Gebäudestandards nach ImmoWertV21
Gebäudeart: 1.32: EG, OG

Gebäudestandard	1	2
NHK 2010	1.300,- €/m ²	1.450,- €/m ²

- entsprechend gewichteter Kostenkennwert:
siehe Tabelle unter 9.1.1. 1.327,84 €/m²

- Baupreisindex:

$$\frac{177,9 \text{ (II. Quartal 2023)}}{100,0} \times 1.327,84 \text{ €/m}^2 = \underline{2.362,23 \text{ €/m}^2}$$

- Baunebenkosten (BNK)

Baunebenkosten (17 %) und
Umsatzsteuer (19 %) sind bereits enthalten: = 2.362,23 €/m²

- Herstellungswert:

Wohnfläche (WF) x NHK

$$173,53 \text{ m}^2 \times 2.362,23 \text{ €/m}^2 = \underline{409.917,78 \text{ €}}$$

- Alterswertminderung linear

$$W_L = \underline{87,5 \%}$$

$$\text{Restwert: } 409.917,78 \text{ €} \times 0,125 = \underline{51.239,72 \text{ €}}$$

- vorläufiger Gebäudesachwert am WEST: = 51.239,72 €

- vorläufiger Gebäudesachwert Wohnhaus gerundet: 51.200,- €
(wohnflächenbezogene Ermittlung, nach Sprengnetter)

9.2. Nebengebäude

9.2.1. Nebengebäude 1

- Bruttogrundfläche BGF ca. (siehe Anlage 7) 307,80 m²

- Kostenkennwert

EG: Standardstufe massiv, gewählt: 175,00 €/m²

OG: Nebenfläche: gewählt: 125,00 €/m²

DG: Dachboden: gewählt: 50,00 €/m²

$$\text{Gebäudemittel: } 175,- \text{ €} \times 0,33 + 125,- \text{ €} \times 0,33 + 50,- \text{ €} \times 0,34 = \underline{116,00 \text{ €/m}^2}$$

- Korrekturfaktoren Größe: x 0,9 = 104,40 €/m²

- Baupreisindex:

Index zum Wertermittlungsstichtag (WEST) (Basis 2010 = 100) x 104,40 €/m²
durchschnittlicher Index für das Jahr 2010 (Basis 2010 = 100)

$$\frac{177,9 \text{ (II. Quartal 2023)}}{100,0} \times 104,40 \text{ €/m}^2 = \underline{185,73 \text{ €/m}^2}$$

- Baunebenkosten (BNK)

Baunebenkosten (12 %) und Umsatzsteuer sind bereits enthalten: = 240,16 €/m²

- Herstellungswert:

BGF x NHK

307,80 m² x 185,73 €/m² = 57.167,69 €

- Alterswertminderung linear

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

$$W_L = \frac{50 \text{ Jahre} - 5 \text{ Jahre}}{50 \text{ Jahre}} \times 100 \%$$

$$W_L = \underline{90,00 \%}$$

Restwert: 57.167,69 € x 0,10 = 5.716,77 €

- vorläufiger Gebäudesachwert am WEST: = 5.716,77 €

- vorläufiger Gebäudesachwert Nebengebäude 1, gerundet: 5.700,- €

9.2.2. Nebengebäude 2

- Bruttogrundfläche BGF ca. (siehe Anlage 7) 109,71 m²

- Kostenkennwert

EG: Standardstufe massiv, gewählt: 100,00 €/m²

OG: Lagerfläche: gewählt: 50,00 €/m²

DG: Dachboden: gewählt: 25,00 €/m²

Gebäudemittel: 100,- € x 0,33 + 50,- € x 0,33 + 25,- € x 0,34 = 58,00 €/m²

- Korrekturfaktoren keine = 58,00 €/m²

- Baupreisindex:

Index zum Wertermittlungsstichtag (WEST) (Basis 2010 = 100) x 58,00 €/m²
durchschnittlicher Index für das Jahr 2010 (Basis 2010 = 100)

177,9 (II. Quartal 2023) x 58,00 €/m² = 103,18 €/m²
100,0

- Baunebenkosten (BNK)

Baunebenkosten (12 %) und Umsatzsteuer sind bereits enthalten: = 103,18 €/m²

- Herstellungswert: BGF x NHK

$$109,71 \text{ m}^2 \times 103,18 \text{ €/m}^2 = \underline{11.319,88 \text{ €}}$$

- Alterswertminderung linear

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

$$W_L = \frac{50 \text{ Jahre} - 5 \text{ Jahre}}{50 \text{ Jahre}} \times 100 \%$$

$$W_L = \underline{90,00 \%}$$

Restwert: 11.319,88 € x 0,10 = 1.131,99 €

- vorläufiger Gebäudesachwert am WEST: = 1.131,99 €

- vorläufiger Gebäudesachwert Nebengebäude 2, gerundet: 1.100,- €

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.

9.3. Nebenanlagen, besondere Bauteile

Nebenanlagen:	0,- €
Besondere Betriebseinrichtungen:	0,- €
Besondere Bauteile:	0,- €
<u>gesamt:</u>	<u>0,- €</u>

9.4. Zusammenfassung der vorläufigen Sachwerte

1. Gebäude: Wohnhaus:		<u>Basis BGF</u> 52.100,- €		<u>Basis Wfl</u> 51.200,- €
Wichtung: 0,5 x 52.100,- € + 0,5 x 51.200,- € =			↙	<u>51.650,- €</u>
Nebengebäude:	Nebengebäude 1:			5.700,- €
	Nebengebäude 2:			1.100,- €
	Nebengebäude gesamt:			<u>6.800,- €</u>
Gebäudesachwerte insgesamt:	=			<u>58.450,- €</u>
2. Nebenanlagen:	pauschal:	+		0,- €
3. Sachwert der Außenanlagen:		+		500,- €

4. Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen:	=	<u>58.950,- €</u>
5. Bodenwert des bebauten (Norm)- Grundstückes:	+	8.000,- €
6. besondere objektspezifische Merkmale (boG):	nach Marktanpassung	
7. Sachwert des bebauten Grundstückes:	=	<u>66.950,- €</u>
8. vorläufiger Sachwert gerundet:		<u>67.000,- €</u>

9.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- a) Reparatur- und Instandhaltungsrückstau aus Baumängeln und -schäden
Abzug vom vorläufigen Sachwert nach Marktanpassung: - 36.400,- €
- b) Wertminderung wegen Leerstand
Abzug vom vorläufigen Sachwert nach Marktanpassung: - 7,5 %
- c) Beräumung Objekt
Möbel, Sperrmüll, persönl. Sachen, etc.: - 5.000,- €

Diese werden gemäß ImmoWertV 21 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 Knau/ Posen und Umland wie die gesamte Region nunmehr zwar eine relativ niedrige Arbeitslosigkeit besitzt, aber vor allem die Löhne im Vergleich niedriger sind, die Kaufkraft ist entsprechend geringer. Junge Arbeitssuchende oder eventuelle Existenzgründer wandern oft noch ab, sofern keine feste Bindung zur Heimat besteht. Die Tendenz weg vom Land, hin zur Stadt hält weiterhin an.

Das Kaufniveau war zuletzt ansteigend. 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 anhaltend hohe Inflation, die steigenden 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, das Objekt 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
Angebot:	umfangreich
weitere Bebaubarkeit:	eingeschränkt möglich
Sonstiges:	umfassender Modernisierungsbedarf, umfangreiches Nebenglass

Anpassung des Ertragswertes an den Verkehrswert (nur informativ)

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

<u>Anpassung:</u>	55.600,- €	x	0,05	=	2.780,00 €	(Abschlag)
	55.600,- €	-	2.780,00 €	=	<u>52.820,00 €</u>	

- marktangepasster vorläufiger Ertragswert: (gerundet) 52.800,00 €

- abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

a) Reparatur- Instandsetzungsrückstau:	-	36.400,00 €
b) Wertminderung wegen Leerstand		
- 7,5 % x 52.800,00 €	=	3.960,- €
	-	4.000,00 €
c) Beräumung Objekt: Möbel, Sperrmüll, persönl. Sachen, etc.:	-	5.000,00 €
- <u>marktangepasster Ertragswert:</u>	=	<u>7.400,00 €</u>

Anpassung des Sachwertes an den Verkehrswert

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

Nach den Tabellen der WF- Sachwert- Marktanpassungsfaktoren (Sprengnetter) ergibt sich in Abhängigkeit der Höhe des vorläufigen Sachwertes und des Bodenwertniveaus ein Faktor von 1,08. (bundesdurchschnittlicher SW- Faktor: 1,08) --- bei 75.000 € SW/11,- € BRW hier entsprechend festgesetzt: 1,17 bei 67.000 € SW/11,- € BRW

Dieser bundesweit ermittelte Faktor wird folgendermaßen regionalisiert:

Kreis Saale- Orla:	0,85	(15 %)
Ort < 10.000 Einwohner:	0,92	(8 %)
spezielle Lage, Umfeld, Situation):	0,95	(5 %)

Insoweit ergibt sich: $1,17 \times 0,85 \times 0,92 \times 0,95 =$ **0,87**

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

SW- Faktor: 0,87 --- bei 70.000 € SW/12,00 € BRW
SW- Faktor: 0,88 (Hochrechnung) --- bei 67.000 € SW/11,00 € BRW

gewählt: **0,88**

Insoweit ergibt sich: gemittelt: 0,87 + 0,88 → **0,875**

Unter Beachtung aller bisher vorgenommenen Einschätzungen ergibt sich eine Anpassung von 12,5 % (Anpassungsfaktor 0,875), angemessen und marktgerecht.

Anpassung: 67.000,- € x 0,125 = 8.375,00 € (Abschlag)
67.000,- € - 8.375,00 € = 58.625,00 €

- marktangepasster vorläufiger Sachwert: (gerundet) **58.600,00 €**

- abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

a) Reparatur- Instandsetzungsrückstau: - 36.400,00 €

b) Wertminderung wegen Leerstand
- 7,5 % x 58.600,00 € = 4.395,- € - 4.400,00 €

c) Beräumung Objekt: Möbel, Sperrmüll, persönl. Sachen, etc.: - 5.000,00 €

- marktangepasster Sachwert: = **12.800,- €**

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 Flurstück 6 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.

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.

Hierbei handelt es sich um ein ländlich gelegenes, umfassend zu modernisierendes Wohnhaus mit vernachlässigten ländlich, landwirtschaftlich geprägten Nebengebäuden auf einem angemessen großflächigem Grundstück mit Garten-/Grünland in einfacher ländlicher Lage.

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

Weniger nachgefragt sind die speziellen Merkmale des Objektes (einfache ländliche Lage, zuletzt unterlassene Pflege, Bauwänge, ungünstiger Grundriss, umfangreiches Nebenglass in unbefriedigendem baulichen Zustand.

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

Das gesuchte Käuferpotential ist preisorientiert und investitionsbewußt, durchaus vorhanden.

Der Ertragswert wurde zur Grunddatenfeststellung bzw. zu Vergleichszwecken errechnet. Der relativ geringe Unterschied zwischen vorläufigem Ertrags- und Sachwert resultiert aus der Tatsache, das das umfangreiche Nebenglass nicht ertragsfähig ist, die relativ großflächige Gebäudesubstanz zwar nur noch einen geringen, aber dennoch gewissen Sachwert besitzt.

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

Aus den Grunddaten wurden folgende marktangepasste Werte ermittelt:

Ertragswert:	7.400,- €	Sachwert:	12.800,- €
---------------------	------------------	------------------	-------------------

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

den **Verkehrswert** des

mit einem Wohnhaus und landwirtschaftlich geprägten Nebengebäuden, bebauten Flurstückes 6, der Flur 1, der Gemarkung Posen, zu 1.068 m², gelegen in Posen Nr. 8 in 07806 Neustadt/ Orla, OT Posen,

zum Wertermittlungsstichtag 2023-10-20 auf:

13.000,- €	(dreizehntausend Euro)
-------------------	------------------------

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

Peuschen, 2023-11-21

André Walther

Anlagenverzeichnis (K 89/22)

<u>Anlage</u>	<u>Titel</u>	<u>Blatt</u>
1	Ortslageplan 1: 2000	1
2	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	2
3	Geoproxy- Kartenauszug, Liegenschaftskarte, 1: 1000	3
4	Geoproxy- Kartenauszug, Liegenschaftskarte, 1: 500	4
5	Geoproxy- Kartenauszug, Luftbild, 1: 500	5
6	Bodenrichtwertkarte, Boris- Th, G+ F; 1: 2000	6
7	Berechnungsgrundlagen Sachwertverfahren	7
8	Ermittlung der Wohnflächen	8
9	Ermittlung des Reparaturrückstaus	9
10	Fotodokumentation (8 Blätter mit 18 Bildern)	10-17

Anmerkung:

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

Abkürzungsverzeichnis:

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