

Mitglied der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte für die Bereiche  
der kreisfreien Stadt Jena, des Saale - Holzland - Kreises und des Saale - Orla - Kreises

Mitglied im Bundesverband der öffentlich bestellten und vereidigten Gutachter

## SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

Dipl. – Bauing. oec.  
HILMAR MATZ

**öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke**

07749 Jena, Karl – Liebknecht – Str. 17  
07751 Löberschütz/b. Jena, Nr. 31  
[www.hilmar-matz.de](http://www.hilmar-matz.de)

Tel.: 03641 2324525  
Tel.: 036427 70433  
Tel.: 0175 52 86 354

## WERTGUTACHTEN

AZ: K 43/21 WG Nr. 040- J - 2023

über den Verkehrswert/ Marktwert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für  
das bebaute Grundstück in

**07318 Pößneck, An der Löbershecke 3**

**Wertermittlungstichtag 19. Januar 2023**



Sachverständigenbüro  
Dipl. - Bauing. oec. Hilmar Matz  
Öffentlich bestellter u. vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

www.hilmar-matz.de  
e - mail: info@hilmar-matz.de  
Tel. 036427/70433 bzw. 03641/2423525  
Handy: 0175/5286354  
Büro 07751 Löberschütz/bei Jena, Nr. 31  
Büro 07749 Jena, Karl - Liebknecht - Str. 17

## W E R T G U T A C H T E N

Nr. 004 - 2023  
über den Verkehrswert (i.S. d.  
§ 194 Baugesetzbuch)  
(AZ: K 43/21)

für das mit einem

### Einfamilienhaus und Doppelgarage

bebaute Grundstück in

07318 Pößneck, An der Löbershecke 3, Saale-Orla-Kreis, Bundesland Thüringen

Amtsgericht / Grundbuchamt Pößneck  
Grundbuch von Pößneck, Blatt 1095  
Ld. Nr. 2, Gemarkung Pößneck, Flurstück 2526/2, Grundstücksgröße 594 m<sup>2</sup>

Auftraggeber: Amtsgericht Rudolstadt

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung im  
Zwangsversteigerungsverfahren zum  
Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft

Tag der Ortsbesichtigung: 19. Januar 2023  
Wertermittlungstichtag: 19. Januar 2023  
Qualitätsstichtag: 19. Januar 2023

**ER G E B N I S:** 190.000 EURO

Umfang: Das Wertgutachten umfasst 22 Textseiten  
sowie 03 Anlagen und wurde in 05 Ausführungen in  
Papierform gefertigt. Gleichzeitig erhielt der AG das  
Gutachten per Mail als PDF-Datei und zusätzlich ein  
Exposé.

1. Vorbemerkungen.....	4
1.1 Sachverhaltsdarstellung .....	4
1.2 Informationen gemäß Artikel 13 Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) .....	4
1.3 Unterlagen, Objektbesichtigung, Literatur .....	5
2. Grundstücksbeschreibung .....	6
2.1 Standortbeschreibung/Makrolage/Mikrolage.....	6
2.2 Mikrolage des Bewertungsgrundstückes, sonstige wertrelevante Angaben .....	8
2.3 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen) .....	9
3. Gebäudebeschreibung .....	10
3.1 Allgemeine Beschreibung .....	10
3.2 Ausführung und Ausstattung des Wohnhauses .....	10
3.2.1 Zusammenfassung des baulichen Gesamtzustandes .....	12
3.3 Doppelgarage - # 16, 17 .....	12
4. Ermittlung des Verkehrswertes .....	13
4.1 Ermittlung des Bodenwertes .....	13
4.2 Sachwertermittlung .....	15
5. Ableitung des Verkehrswertes .....	20

---

Anlagen:       1 - Fotodokumentation  
                  2 - Bauzeichnungen  
                  3 - Bodenrichtwertauskunft

Anmerkung:     Entsprechende Kartenausschnitte sind bei Bedarf  
                  dem Internet bzw. Stadt- u. Kartenplänen zu entnehmen.

Abkürzungen:	DG	Dachgeschoss	KG	Kellergeschoss
	EG	Erdgeschoss	OG	Obergeschoss
	WE	Wohneinheit	NG	Nebengebäude
	GAA	Gutachterausschuss	WF	Wohnfläche
	NF	Nutzfläche	WHS	Wohnhaus
	#	<b>Zeichen für Bild-Nr. in der Fotodokumentation</b>		

## **1.Vorbemerkungen**

### **1.1 Sachverhaltsdarstellung**

Der Unterzeichnende wurde durch das Amtsgericht Rudolstadt, Abteilung Zwangsversteigerung, mit der Erstellung eines Wertgutachtens als wertmäßige Grundlage zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft beauftragt.

Gegenstand der Wertermittlung ist ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage und Grundstück. Zum Wertermittlungsstichtag wird das Bewertungsobjekt bewohnt von einer Partei der Eigentümer. Das EFH wurde 1998/1999 errichtet.

Die Haustechnik (Heizung, Strom, Wasser, Abwasser) konnte nicht im Detail auf Funktionstüchtigkeit geprüft werden. Gemäß Auskunft ist diese bis auf die Heizung (Nachtspeicheröfen) funktionstüchtig. Gemäß Auskunft vom Eigentümer, hat er diese aufgrund der Energiekostenhöhe abgestellt und heizt je nach Bedarf elektrisch mit mobilen Einzelgeräten.

Die Prüfung der Bauteile erfolgte, wie bei Verkehrswertermittlungen vorgeschrieben, nur soweit dies zerstörungsfrei, visuell möglich war. Ein Energieausweis lag dem Unterzeichnenden nicht vor. Spezielle Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall - und Wärmeschutz, Brandschutz, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Baustoffe, Bodenverunreinigungen, Verlauf von Ver- und Entsorgungsleitungen u.a. wurden, wie bei Verkehrswertermittlungen vorgeschrieben, nicht vorgenommen. Für verdeckte, bzw. im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nicht erkennbare Mängel wird vom Unterzeichnenden keine Haftung übernommen.

### **1.2 Informationen gemäß Artikel 13 Datenschutzgrundverordnung (DSGVO)**

Unser Sachverständigenbüro erhebt Ihre Daten ausschließlich zum Zweck der Erstattung von Gutachten und andere Sachverständigenleistungen, wie Beratung, Überwachung, Prüfung, Erteilung von Bescheinigungen oder schiedsgutachterliche und schiedsrichterliche Tätigkeiten. Die Datenerhebung ist zur Erfüllung der vertraglichen und rechtlichen Pflichten erforderlich und beruht auf Artikel 6 Abs. 1 Buchst. b) und c) DSGVO.

Eine Weitergabe der Daten an Dritte findet nicht statt. Ihre personenbezogenen Daten werden gelöscht, sobald sie für die Erfüllung des Zwecks nicht mehr erforderlich sind und gesetzliche Aufbewahrungspflichten (in der Regel 10 Jahre) dem nicht entgegenstehen.

Bei Vorliegen der Voraussetzungen haben Sie ein Recht auf Auskunft, Berichtigung, Löschung, Einschränkung der Vereinbarung, Widerspruch sowie Datenübertragbarkeit (Art. 15 bis 22 DSGVO). Außerdem haben Sie das Recht zur Beschwerde bei einer Aufsichtsbehörde. (Art. 77 DSGVO).

### 1.3 Unterlagen, Objektbesichtigung, Literatur

Dem Gutachten liegen zugrunde:

Erhaltene Unterlagen:

- vom AG: Grundbuchauszug vom 08.12.2022
- von den Eigentümern: Bauplanmappe mit Baugenehmigung, Baubeschreibung und Bauzeichnungen (Anlage 2)

Beschaffte Unterlagen/Konsultationen:

- Bodenrichtwertinformation des zuständigen GAA (Anlage 3)
- Grundstücksmarktbericht des zuständigen GAA
- Internetrecherchen zu Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke
- Rücksprache mit dem zuständigen GAA bezüglich realisierter Verkaufspreise von vergleichbaren Objekten

Die Angaben zum Grundstück, wie Eigentümer, Flur, Flurstück und Grundstücksgröße entnahm der Unterzeichnende dem Grundbuchauszug. Die Richtigkeit dieser Angaben wird in diesem Wertgutachten vorausgesetzt. Auftragsgemäß wurden vom Unterzeichnenden keine weiteren diesbezüglichen Nachforschungen angestellt.

Die Ortsbesichtigung fand am 19.01.2023 statt. Dem Unterzeichnenden und seiner Mitarbeiterin war der Zugang in alle Räumlichkeiten möglich.

Literatur:

- Baugesetzbuch
- Grundlagen für die Ermittlung des Verkehrswertes sind die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19. Mai 2010
- Marktberichte des zuständigen GAA mit Ausweis der Sachwertfaktoren
- Wertermittlungsrichtlinien 2016 (Kleiber, 12. Auflage) inklusive:
  - Vergleichsrichtlinie VW-RL (2014)
  - **Sachwertrichtlinie SW-RL (2012) mit NHK 2010**
  - Bodenrichtwertlinie – BRW-RL (2011)
  - Ertragswertrichtlinie – EW\_RL (2015)
  - Wertermittlungsrichtlinien 2006 – WertR 2006 inkl. NHK 2000
- Kleiber /Simon/Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage, 2020
- Diverse weitere Fachliteratur

## **2. Grundstücksbeschreibung**

### **2.1 Standortbeschreibung/Makrolage/Mikrolage**

**Ort und Einwohnerzahl:** 07318 Pößneck - ges. ca. 11.654 Einwohner zum 31.12.2021

Pößneck ist die größte Stadt im Saale-Orla-Kreis im Freistaat Thüringen. In der Landesplanung ist sie als Mittelzentrum eingestuft.

#### **Geografische Lage**

Pößneck befindet sich in der Orlasenke, einem Tal zwischen dem Thüringer Holzland im Norden und dem Oberland mit den Saalestauseen im Süden. Durch die Stadt fließt der Bach Kotschau, der nordöstlich des Stadtgebietes in die Orla mündet. Die Orla selbst berührt von Neustadt an der Orla kommend das Stadtgebiet, um von dort nach Norden zu fließen und in Orlamünde in die Saale zu münden.

#### **Stadtgliederung**

Ortsteile sind Jüdewein, Köstitz, Schlettwein, Öpitz und Schweinitz.

#### **Nachbargemeinden**

Direkt angrenzende Gemeinden sind Bodelwitz, Döbritz, Krölpa, Langenorla, Oppurg, Ranis und Wernburg.

#### **Einwohnerentwicklung**

Entwicklung der Einwohnerzahl (ab 1960 31. Dezember):

1833 bis 1984	1994 bis 1999	2000 bis 2005	2006 bis 2011	2012 bis 2017	ab 2018
1833: 3.424	1994: 15.697	2000: 14.341	2006: 13.344	2012: 12.272	2018: 11.924
1925: 14.625	1995: 15.381	2001: 14.135	2007: 13.217	2013: 12.214	2019: 11.842
1946: 20.247 1	1996: 15.149	2002: 13.954	2008: 13.080	2014: 12.072	2020: 11.697
1950: 20.196 2	1997: 14.854	2003: 13.790	2009: 12.972	2015: 12.148	2021: 11.654
1960: 19.587	1998: 14.746	2004: 13.673	2010: 12.882	2016: 12.117	
1981: 18.442	1999: 14.565	2005: 13.446	2011: 12.351	2017: 11.981	
1984: 18.045					

Datenquelle ab 1994: Thüringer Landesamt für Statistik

## **Wirtschaft und Infrastruktur**

Pößneck ist ein bedeutender Standort der Buchherstellung. Vor der Wende produzierte der Graphische Großbetrieb den Großteil der in der DDR hergestellten Bücher, heute ist die Firma GGP Media, eine Tochter des Bertelsmann-Konzerns, präsent und hat seit den 1990er-Jahren immer wieder große Investitionen getätigt. Mit etwa 1100 Mitarbeitern gehörte das Unternehmen 2011 zu den 25 größten in Thüringen.[16] Daneben gibt es die Firma Berggold/Heinerle, die seit 1876 Pralinen und Süßwaren herstellt, und die mittelständische Rosenbrauerei Pößneck.

## **Öffentliche Einrichtungen**

Die Stadt ist Sitz des Amtsgerichts Pößneck, das zum Bezirk des Landgerichts Gera gehört.

## **Thüringen-Kliniken in Pößneck**

Die Thüringen-Kliniken mit dem benachbarten Landkreis Saalfeld-Rudolstadt als Träger haben drei Standorte, neben Pößneck sind das Saalfeld und Rudolstadt.

## **Bildung**

Allgemeinbildende Schulen:

- Staatl. Grundschule "Am Rosenhügel" (ca. 170 Schüler)
- Staatl. Grundschule Pößneck-Ost (ca. 280 Schüler)
- Staatl. Regelschule "Prof. Franz Huth" (ca. 300 Schüler)
- Staatl. Gymnasium "Am Weißen Turm" (ca. 520 Schüler)
- Staatl. Förderzentrum

Andere Bildungseinrichtungen:

- Berufsschulzentrum Pößneck-Schleiz-Hermsdorf
- Musikschule Saale-Orla
- Volkshochschule Saale-Orla

## **Verkehr**

Pößneck liegt an den Bahnstrecken Gera Hbf – Weida – Pößneck oberer Bahnhof – Saalfeld (Saale) und Jena – Orlamünde – Pößneck unterer Bahnhof. Der Ort liegt an der B 281 (Saalfeld – Gera) sowie den Landesstraßen nach Jena und Bad Lobenstein. In der Nähe führen die A 4 (bei Jena) und die A 9 (bei Triptis) vorbei. Mit dem Verkehrsunternehmen KomBus hat Pößneck Anschluss an die Städte Saalfeld (Saale), Neustadt an der Orla, Kahla, Jena, Ranis, Ziegenrück und Schleiz. Außerdem verfügt die Stadt über ein eigenes Stadtbus-Netz mit dem Service Stadt Pössneck mobil.

## 2.2 Mikrolage des Bewertungsgrundstückes, sonstige wertrelevante Angaben

Das zu bewertende Grundstück befindet sich nördlich des Stadtzentrums von Pößneck in einem kleinen Wohngebiet mit Nähe zu Wald und Feld.

Alle notwendigen infrastrukturellen Einrichtungen sind in Pößneck vorhanden. Die nächste Stadtbushaltestelle befindet sich unter 200 m Entfernung.

Entfernungen:           - Autobahn A9 Anschlussstelle Triptis - ca. 20 km  
                              - Saalfeld - ca. 20 km  
                              - Rudolstadt - ca. 30 km  
                              - Jena - ca. 37 km

Bebauung und  
Nutzungen in  
der Straße u.  
im Stadtteil:           Allgemeines Wohngebiet

Immissionen:           Keine

Topographische  
Grundstückslage:     Eben

### **Erschließungszustand:**

Straßenart:             Wohngebietsstraße mit überwiegend Anliegerverkehr

Zufahrt:               Zufahrt auf das Grundstück ist vorhanden

Parkmöglichkeit:      Auf dem Grundstück vorhanden - Carport und Doppelgarage

Höhenlage zur Straße: Eben

Anschlüsse an Versorgungs-  
leitungen und Abwasserbe-  
seitigung:

Strom, Wasser, Kanalanschluss, Erdgas liegt in Straße

Grenzverhältnisse,  
nachbarliche  
Gemeinsamkeiten: Keine

Baugrund, Grundwasser  
(soweit augenschein-  
lich ersichtlich): Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund sowie keine  
Grundwasserschäden werden unterstellt.

### **2.3 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)**

Der Grundbuchauszug von Pößneck, Blatt 1095 vom 08.12.2022, wurde dem Unterzeichnenden vom AG zur Verfügung gestellt.

Das Bewertungsgrundstück wird im Bestandsverzeichnis unter der laufenden Nr. 2 geführt.  
Ld. Nr. 2, Gemarkung Pößneck, Flurstück 2526/2, Grundstücksgröße 594 m<sup>2</sup>

In Abteilung I sind die Eigentümer eingetragen.

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden die Eigentümer im Gutachten nicht genannt.

In Abteilung II ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungs- und Anlagenrecht-  
Trinkwasserleitung Pößneck Ortslage Teil II) für den Zweckverband Wasser und Abwasser  
Orla eingetragen. Eine quantifizierbare Wertminderung ist damit nicht verbunden.

Des Weiteren ist die Eintragung der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft  
angeordnet. (Amtsgericht Rudolstadt, AZ: K 43/21)

Eintragungen in Abteilung III bleiben wie bei Verkehrswertermittlungen üblich,  
unberücksichtigt.

### **Nicht eingetragene Lasten und Rechte:**

Sonstige nicht eingetragene Lasten und begünstigende Rechte sind nicht vorhanden.  
Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren  
Nachforschungen angestellt. (Der ermittelte Verkehrswert basiert auf der Annahme, dass das  
zu bewertende Grundstück alllastenfrei ist.)

**Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren, Denkmalschutz, Baulasten:**  
Nicht bekannt

### **Wertrelevante Bauplanungsrechtliche**

#### **Belange:**

Bebauung nach § 34 BauGB

Die Baugenehmigung Nr. 1431- 98 - 16 vom 30.04.1998 konnte eingesehen werden.  
Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht im Detail überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlage vorausgesetzt.

### **3. Gebäudebeschreibung**

#### **3.1 Allgemeine Beschreibung**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein bebautes Grundstück, bestehend aus:

- einem nicht unterkellerten zweigeschossigen Wohnhaus (EG, DG)
- Carportanbau
- Doppelgarage

Baujahr Wohnhaus: 1999

Raumordnung: Siehe Bauzeichnungen (Anlage 2)

Wohnflächen: EG - rd. 64,49 m<sup>2</sup> WF  
DG - rd. 55,27 m<sup>2</sup> WF  
Ges: 119,76 - rd. 120 m<sup>2</sup> WF

#### **3.2 Ausführung und Ausstattung des Wohnhauses**

Konstruktionsart: Massivbauweise

Fundamente: Streifenbeton

Umfassungswände: Mauerwerk (Porothon)

Innenwände: Mauerwerk

- Geschossdecken: Stahlbetondecke zwischen EG und DG,  
Holzbalkendecken zum Dachboden
- Fußböden: EG - Diele mit Fliesen - # 4, WC/Dusche mit Fliesen - # 5,  
Wohnzimmer teilweise Fliesen - # 6, teilweise Auslegware,  
Gästezimmer mit Auslegware, Küche mit Kork - # 7, 8  
DG - Laminat, Auslegware, Bad mit Fliesen - # 11, 12
- Treppen: Holzgeschosstreppe - # 9
- Fenster: Kunststoffisoliertglasfenster - rückseitig mit elektrischen Rollläden  
(Südseite) - # 2 sonst manuelle Rollläden
- Türen: Hauseingangstür - Massivholz mit Glasausschnitt - # 3  
Innentüren als Röhrenspantüren teilweise mit Glasausschnitt  
- # 4, 6, 10
- Elektroinstallation: Gemäß VDE-Norm
- Innenansichten: Putz/Tapete/Anstrich/teilweise Deckenpanelle/  
Sanitär mit Fliesen - # 4 -14
- Sanitäre Installation: EG - Bad mit Dusche, WC und Waschbecken  
(Wandfliesen, Fußbodenfliesen, einfacher Standard vom Baujahr)  
DG - Bad mit Wanne, Dusche, WC und Waschbecken  
(Wandfliesen, Fußbodenfliesen, mittlerer Standard vom Baujahr)  
Elektrische Fußbodenheizung im Bad DG
- Heizung: Elektrisch über Nachtstrom/Nachtspeicherheizung,  
Warmwasser über Vaillanttherme  
zusätzlich Kaminofen im Wohnzimmer
- Fassade: Putz mit Anstrich - # 1, 2
- Dachform- und  
konstruktion: Satteldach, Holzkonstruktion, mit Wärmedämmung
- Dacheindeckung: Betondachsteine

Dachentwässerung/

Dachrinnen u. Fallrohre: soweit visuell erkennbar in Ordnung

#### **HINWEIS:**

**Die Angaben beziehen sich auf die überwiegenden Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Aus diesem Grund beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften und vorliegenden Unterlagen.**

#### **3.2.1 Zusammenfassung des baulichen Gesamtzustandes**

Das Wohnhaus befindet sich in einem dem Baujahr 1999 entsprechenden soliden Gesamtzustand. Der Grundriss und die Raumaufteilung sind zeitgemäß. Die Ausstattung entspricht mittlerem Standard. Lokal waren Putzschäden infolge von Feuchtigkeit im Giebelbereich der Westseite erkennbar. - # 18

Für die Beseitigung werden sachverständig 5.000,- EUR in Abzug gebracht.

#### **3.3 Doppelgarage - # 16, 17**

- Außenmaße ca. 5 m x 7,20 m
- Baujahr gemäß Auskunft 2002
- Massivbau
- Mechanische Tore
- Satteldach mit Betondachsteinen
- Dachboden als Abstellfläche
- **Sachwert: 40.200,- EUR**

#### 4. Ermittlung des Verkehrswertes

**Vorbemerkungen:** Für die Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstückes sieht die Immobilienwertverordnung (ImmoWertV) drei Verfahren vor: das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren.

Diese in langjähriger Praxis bewährten Verfahren ergeben in der Regel jedoch erst Zwischenwerte, die unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes an den Verkehrswert heranzuführen sind. Das Verfahren ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen. Der Bodenwert ist in der Regel durch das Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

**Für das zu bewertende bebaute Grundstück kommt dem Sachwertverfahren die entscheidende Bedeutung zu, da die Eigennutzung im Vordergrund steht.**

**Auf das direkte Vergleichswertverfahren konnte aufgrund ungenügender Anzahl an Kaufpreisen von vergleichbaren Objekten der letzten 2 Jahre, nicht zurückgegriffen werden.**

**Auf eine Ertragswertermittlung wurde verzichtet, da es sich nicht um ein Renditeobjekt handelt und die Eigennutzung (Sachwert) im Vordergrund steht.**

##### 4.1 Ermittlung des Bodenwertes

Der Verkehrswert des Grund und Bodens ist vorrangig in einem Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Dabei kann der Bodenwert auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewerteten Grundstücks übereinstimmen. (§ 16 ImmoWert V)

Abweichungen müssen durch sachgerechte Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt werden.

Unter dem Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungsverhältnisse vorliegen, zu verstehen (Bodenrichtwertzone).

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück, dessen wertbeeinflussende Umstände für diese Bodenrichtwertzone typisch sind. (Richtwertgrundstück)

Der Bodenrichtwert der Richtwertzone 320032, in der sich das Bewertungsobjekt befindet, beträgt:

**55,- EUR/m<sup>2</sup>**

und ist wie folgt definiert:

Stichtag: 01.01.2022

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Abgabenrechtlicher Zustand: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG

Nutzungsart: Allgemeines Wohngebiet

Bauweise: Offen

Geschosszahl: 2

Abweichungen des konkreten Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen wie u. a. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, Grundstücksgröße bewirken eine entsprechende Abweichung des konkreten Bodenwertes vom Bodenrichtwert.

1. Erschließungszustand	± 0 %
2. Grundstückslage	± 0 %
3. Art u. Maß der baul. Nutzung	± 0 %
4. Bodenbeschaffenheit	± 0 %

Grundbuch von Pößneck, Blatt 1095

Ld. Nr. 2, Gemarkung Pößneck, Flurstück 2526/2, Grundstücksgröße 594 m<sup>2</sup>

594 m<sup>2</sup> x 55,- EUR/m<sup>2</sup> = 32.670,- EUR

**Bodenwert des Bewertungsgrundstücks: 32.670,- EUR**

## **4.2 Sachwertermittlung**

### **Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23 ImmoWertV sowie § 1 – 8 ImmoWertV)**

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 21 bis 23 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze (§ 1 bis 8 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts zu ermitteln.

Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern: Das Sachwertverfahren kann auch zur Überprüfung anderer Verfahrensergebnisse in Betracht kommen. Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Gebäudemerkmale und Anpassung des Bodenwertes an die Verhältnisse des örtlichen Grundstücksmarktes.

### **Herstellungskosten**

Die Herstellungskosten basieren auf den Normalherstellungskosten 2010. (NHK 2010) Diese normierten Herstellungskosten, die als Kostenkennwerte bezeichnet werden, sind in der Anlage der SW-Richtlinien festgeschrieben.

Für die Höhe der Kostenkennwerte ist die Qualität der einzelnen Bauteile des Objektes maßgebend. Die Bauteile Außenwände, Dach, Fenster und Außentüren, Innenwände und Innentüren, Deckenkonstruktion und Treppen, Fußböden, Sanitäreinrichtungen, Heizung und sonstige technische Ausstattung werden nach Standardstufen klassifiziert.

Mit Hilfe eines Punktsystems wird der wertmäßige Anteil eines jeden Bauteils ermittelt und in der Summe ergibt sich der anzusetzende Kostenkennwert des Bewertungsobjektes.

Der Kostenkennwert ergibt sich somit für das Wohnhaus mit überwiegend Standardstufe 3 zu gewogen rd. 993,- EUR/m<sup>2</sup> bei Typ 1.21.

### **Preisindex / Gewählte Preisgrundlage**

Die gewählte Preisgrundlage ist entsprechend den NHK 2010 die Preisgrundlage 2010.

Der Preisindex zum Bewertungsstichtag beträgt 1,718.

### **Bruttogrundfläche (BGF)**

Die BGF ist die Summe der marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes. (Äußere Maße Länge x Breite)

Wohnhaus

(EG/DG) Bebaute Fläche 9,50 m x 8,55 m = 81,225 m<sup>2</sup> x 2 Ebenen = 162,45 m<sup>2</sup>  
zuzüglich Vorsprung EG 2,84 m<sup>2</sup> und Vorbau rd. 1 m<sup>2</sup> = 3,84 m<sup>2</sup>

BGF Wohnhaus gesamt: 166,29 m<sup>2</sup> rd. 166 m<sup>2</sup>

### **Baunebenkosten**

Baunebenkosten sind nicht gesondert in Ansatz zu bringen, da sie bereits in den Kostenkennwerten enthalten sind.

### **Außenanlagen und besonders zu berechnende Bauteile**

Im üblichen Umfang sind die Außenanlagen (u.a. Bodenbefestigungen, Einfriedung) und besonders zu berechnenden Bauteile (u.a. Balkone, Carport) in den Sachwertfaktoren enthalten und nicht gesondert zu berücksichtigen. Das ist in der weit überwiegenden Praxis der Fall. Nur bei besonderen Außenanlagen und besonders zu berechnenden Bauteilen, die auch von der Mehrheit der Marktteilnehmer als werterhöhend eingeschätzt werden, sind diese zusätzlich zu berücksichtigen.

### **Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer für das Wohnhaus wurde mit 70 Jahren ermittelt.

### **Rechnerische Restnutzungsdauer (RND)**

Die rechnerische RND ergibt sich aus der Subtraktion des Alters der Gebäude von der üblichen Gesamtnutzungsdauer. (GND - Alter = 70 – 24 Jahre = 46 Jahre )

### **Wirtschaftliche Restnutzungsdauer**

Als wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre einzusetzen, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Hier werden ebenfalls 46 Jahre in Ansatz gebracht.

### **Wertminderung wegen Alters**

Das Wertermittlungsobjekt lässt sich am Wertermittlungstichtag nicht mehr zum Herstellungswert verkaufen, da durch sein Alter eine Minderung des Wertes eingetreten ist. Diese Wertminderung wegen Alters bestimmt sich nach der Restnutzungsdauer und der Gesamtnutzungsdauer von Gebäuden und wird in einem Vohundertsatz des Herstellungswertes ausgedrückt.

Der Unterzeichnende berechnet die Wertminderung wegen Alters mit Hilfe der linearen Abschreibung. (GND 70 Jahre, RND 46 Jahre = 34 % lineare Abschreibung)

Die Anwendung der Abschreibungsmethode führt zu einer rechnerischen Wertberichtigung gegenüber dem Herstellungswert. Jede tatsächliche Abnutzung, die darüber hinausgeht, muss daher noch besonders berücksichtigt werden.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG) - § 8 Abs. 3 ImmoWertV**

Weichen die Merkmale des zu bewertenden Grundstücks erheblich von den Grundstücksmerkmalen ab, die der Ableitung der herangezogenen Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze oder Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke zugrunde lagen, und können diese abweichenden Gegebenheiten nicht durch angemessene „Korrekturen“ (Anpassungsfaktoren) berücksichtigt werden, fallen alle verbleibenden Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks als „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ (einschließlich der Berücksichtigung von Rechten und Belastungen) unter den Regelinhalt des §8 Abs.3 ImmoWertV.

(3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

BoG beim Bewertungsobjekt:

Notwendige Instandsetzungsmaßnahmen rd. 5.000,- EUR

## SACHWERTERMITTLUNG

**Einfamilienhaus**  
**07318 Pößneck, An der Löbershecke 3**

Gewählte Preisgrundlage: NHK 2010  
Preisindex 1,718

Brutto-Grundfläche (BGF) gesamt ca. 166 m<sup>2</sup>

**Kostenkennwert NHK 2010, Typ 1.21** 993,00 € /m<sup>2</sup>

Korrekturfaktor regional - 1,00

993,00 x 1,00 993,00 € /m<sup>2</sup>

**Normalherstellungskosten am Bewertungsstichtag**

993 EUR/m<sup>2</sup> 1,718 = 1.705,97 € /m<sup>2</sup>  
rd. 1.706,00 € /m<sup>2</sup>

**Herstellungskosten zum Bewertungsstichtag**

166,00 m<sup>2</sup> x 1.706 € /m<sup>2</sup> = 283.196,00 €  
283.196,00 €

übliche Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre

**Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:** 46 Jahre

283.196,00 € x 34 Prozent - 96.286,64 €  
= 186.909,36 €

Vorläufiger Sachwert = 186.909,36 €

**Vorläufiger Sachwert (schadensfrei) gerundet** 186.900,00 €

## SACHWERTERMITTLUNG

Doppelgarage  
07318 Pößneck, An der Löbershecke 3

Gewählte Preisgrundlage: NHK 2010  
Preisindex 1,718

Brutto-Grundfläche (BGF) gesamt ca. 72 m<sup>2</sup>

Kostenkennwert NHK 2010, Typ 14.1 485,00 € /m<sup>2</sup>

Korrekturfaktor regional - 1,00

485,00 x 1,00 485,00 € /m<sup>2</sup>

Normalherstellungskosten am Bewertungsstichtag

485 EUR/m<sup>2</sup> 1,718 = 833,23 € /m<sup>2</sup>  
rd. 833,00 € /m<sup>2</sup>

Herstellungskosten zum Bewertungsstichtag

72,00 m<sup>2</sup> x 833 € /m<sup>2</sup> = 59.976,00 €  
59.976,00 €

übliche Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer: 40 Jahre

59.976,00 € x 33 Prozent - 19.792,08 €  
= 40.183,92 €

Vorläufiger Sachwert = 40.183,92 €

**Vorläufiger Sachwert (schadensfrei) gerundet 40.200,00 €**

## 5. Ableitung des Verkehrswertes

### Zusammenstellung

#### Sachwert

Bodenwert	32.670,- EUR
Sachwert Wohnhaus (vorläufig, schadensfrei)	186.900,- EUR
<u>Sachwert Doppelgarage (vorläufig, schadensfrei)</u>	<u>40.200,- EUR</u>
	259.770,- EUR
Summe vorläufiger Sachwert gerundet	260.000,- EUR
Marktanpassungsfaktor: $260.000,- \times 0,75 =$	195.000,- EUR
Abzüglich BoG § 8 Abs. 3 ImmoWertV	<u>- 5.000,- EUR</u>
	190.000,- EUR
<b><u>Marktangepasster Sachwert gerundet</u></b>	<b><u>190.000,- EUR</u></b>

"Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln." (§ 8, Abs. 1 ImmoWertV)"

Der Unterzeichnende ermittelt nach § 194 BauGB den Verkehrswert.

"Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Im vorliegenden Fall musste dem Charakter des Bewertungsobjekts entsprechend zur Ableitung des Verkehrswertes der Sachwert ermittelt werden, da die Eigennutzung im Vordergrund steht.

Der Sachwert ist in der Regel nicht mit dem Verkehrswert des Grundstücks identisch.

Es handelt sich um einen Zwischenwert, aus dem der Verkehrswert unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten ist. (Marktanpassung)

In die Sachwertermittlung gehen, außer dem Bodenwert, die marktrelevanten Komponenten wie Angebot und Nachfrage nicht ein.

Bei der Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert ist es deshalb zwingend erforderlich, von einem Sachwertfaktor auszugehen. (Marktanpassungsfaktor)

Bei einem Bodenrichtwertniveau von 55,- EUR/m<sup>2</sup> und einem vorläufigen Sachwert von 260.000,- EUR ist unter Berücksichtigung der vom GAA erstellten Auswertung über Marktanpassungsfaktoren für EFH/ZFH im Saale-Orla-Kreis sowie der aktuellen Nachfrage nach vergleichbaren Grundstücken von einem Sachwertfaktor in Höhe von 0,75 auszugehen.

**(Verkehrswert gesamt gerundet 190.000,- EUR)**

Plausibilitätskontrolle:

Kennziffer: Verkehrswert je m<sup>2</sup> Wohnfläche

190.000,- EUR : 120 m<sup>2</sup> WF = 1.583,- EUR/m<sup>2</sup>/WF

Nach Rücksprache mit dem zuständigen GAA liegen 09 auswertbare Verkaufspreise von EFH mit Baujahr ab 1995 und einer Wohnfläche zwischen 100 m<sup>2</sup> und 150 m<sup>2</sup> im Zeitraum 2020-2022 vor. Drei von diesen wurden vom GAA nachbewertet und ein Sachwertfaktor von rd. 0,75 im Durchschnitt ermittelt. Der durchschnittliche Verkaufspreis liegt hier bei ca. 192.000,- EUR. Der ermittelte Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit 190.000,- EUR ist aufgrund der objektspezifischen Eigenschaften plausibel.

Unter Berücksichtigung aller wertrelevanter Umstände für das mit einem

## Einfamilienhaus und Doppelgarage

bebaute Grundstück in

07318 Pößneck, An der Löbershecke 3, Saale-Orla-Kreis

Bundesland Thüringen

Amtsgericht / Grundbuchamt Pößneck

Grundbuch von Pößneck, Blatt 1095

Ld. Nr. 2, Gemarkung Pößneck, Flurstück 2526/2, Grundstücksgröße 594 m<sup>2</sup>

wird der Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag 19. Januar 2023

begutachtet mit

**190.000,- EUR**

IN WORTEN:                    **EINHUNDERTNEUNZIGTAUSEND  
EURO**

Ich versichere, dass ich dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt habe.

Aufgestellt:

Dipl.- Bauing. oec. Hilmar Matz

Öffentlich bestellter u. vereidigter

Sachverständiger

für die Bewertung bebauter u. unbebauter

Grundstücke



Löberschütz, den 06. Februar 2023