

Gutachten zur Ermittlung des **Verkehrswertes bebauter Grundstücke**

Auftraggeber: Amtsgericht Rudolstadt
Marktstraße 54
07407 Rudolstadt

4. Ausfertigung

Aktenzeichen: K 104/21

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

Bewertungsobjekt: zweigeschossiges, teilunterkellertes Wohnhaus in ländlicher Umgebung, Ein-/Zweifamilienwohnhaus, umfangreiche Nebenbebauung als Vierseitenhof, Baujahr um ca. 1900, nicht modernisiert, umfassender Modernisierungsbedarf, erhöhter Reparaturstau, einfacher Ausstattungsstandard, unbefriedigender baulicher Zustand, umfangreiche Außenanlage (Innenhof, Vorgarten, Garten) einfache Wohn- und Verkehrslage; Autobahnnähe
Gemarkung Seubtendorf, Flur 1, Flurstück 24 zu 2.783 m²



Ort: Seubtendorf Nr. 7 in 07922 Tanna

Wertermittlungsstichtag: 02. März 2023

VERKEHRSWERT:

65.400,- €

(fünfundsechzigtausendvierhundert Euro)

Inhaltsverzeichnis

Blatt- Nr.

Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
1. Vorbemerkungen	3
1.1. Unterlagen	3
1.2. Literatur	3
1.3. Hinweise	
2. Allgemeine Angaben	4
3. Grundstücksbeschreibung	5-11
3.1. Rechtliche Aspekte	5-6
3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung	6-7
3.3. Lagemerkmale	7
3.4. Infrastruktur	8
3.5. Erschließungszustand	9
3.6. Bebauung	9-10
3.7. Grundstückspараметры	10-11
3.8. Außenanlagen	11
4. Beschreibung der baulichen Anlagen	12-26
4.1. Wohnhaus	12-18
4.2. Nebengebäude	19-20
4.3. Nebenanlagen	20-21
4.4. Gesamtnutzungsdauer/ Restnutzungsdauer	21-23
4.5. Bautenzustand	24
4.6. Reparatur- und Instandhaltungsrückstau	25-26
4.7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	26
4.8. Zubehör	26
5. Gesamteinschätzung des Objektes	26-27
6. Wertermittlungsverfahren	27-29
7. Bestimmung des Bodenwertes	29-31
8. Berechnung des Ertragswertes	31-33
8.1. Vorbemerkungen	31
8.2. Ermittlung der Nettokalmtmiete	31-32
8.3. Bewirtschaftungskosten	32
8.4. Liegenschaftszinssatz	32
8.5. Barwertfaktor	33
8.6. Berechnung des vorläufigen Ertragswertes	33
9. Berechnung der Sachwerte	34-40
9.1. Wohnhaus	34-36
9.2. Nebengebäude	36-39
9.3. Nebenanlagen	39
9.4. Zusammenstellung der Sachwerte	39-40
9.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	40
10. Marktanpassung	40-42
11. Ableitung des Verkehrswertes (Marktwert)	42-43
Anlagenverzeichnis	44

Dieses Gutachten umfasst insgesamt 60 Seiten, davon 44 Seiten schriftliches Gutachten und 16 Blatt Anlagen.

1. Vorbemerkungen

1.1. Verwendete Unterlagen/ Grundlagen

- Auftrag vom AG Rudolstadt vom 2023-01-23 (eingegangen am 2023-01-25)
- Anordnungsbeschluss K 104/21 vom 2023-01-23, Fr. Schors
- persönliche Anfrage beim Gutachterausschuss Pößneck und im Internet
- Kopie unbeglaubigter Grundbuchauszug von Seubtendorf, vom 2023-01-23, Blatt 267, Seiten 1-9; - Immobilienmarktbericht 2020 des Gutachterausschusses SOK
- regionale Mietspiegel, Bodenrichtwertkarte, Auskunft Bauamt LRA und der Stadt
- Auskunft vom Bauaktenarchiv beim Bauamt des LRA in Schleiz vom 02.01. 2023
- Auskünfte von den Versorgungsträgern, Bauamt, Grundbuch-, Liegenschaftsamt
- eigene Aufzeichnung, Aufmasse, Fotos und Notizen vom Ortstermin vom 2023-02-20; 03-02
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamtes vom 2023-03-16
- Auszug aus der Liegenschaftskarte, Geoproxy Kartenauszug, Luftbild; Stand 25.01.2023

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 Bauschadengutachten dar. Daher kann die ausgewiesene Mängelaufstellung und Beschreibung nicht als abschließend betrachtet werden. Die folgenden Angaben zu Konstruktion und Bauweise sowie eventuellen Baumängeln und Bauschäden (Reparaturstau) beziehen sich auf die jeweils dominierenden Ausführungen und Ausstattungen zum Bewertungsstichtag. In Teiltbereichen können Abweichungen vorliegen. Das vorliegende Gutachten wurde ausschließlich für den Adressaten erstellt. Eine Haftung gegenüber Dritten wird weder für das gesamte Gutachten, noch für Teile daraus übernommen. Ebenso bedarf eine Veröffentlichung des gesamten Gutachtens oder Teile daraus meiner schriftlichen Genehmigung. Dabei ist das Datenschutzgesetz DSGVO 2018 zu beachten. Das beauftragende Amtsgericht ist bevollmächtigt, eigenständig Kopien des Gutachtens anzufertigen, sowie das Gutachten im Internet zu veröffentlichen.

2. Allgemeine Angaben (Grundbuchangaben)

Auftraggeber: Amtsgericht Rudolstadt
Marktstraße 54
07407 Rudolstadt

Eigentümer: siehe loses Datenblatt, wird nicht veröffentlicht

Gläubiger: BNP Paribas S. A. Niederlassung Deutschland
Schwanthalerstraße 31
80336 München

Schuldner: siehe loses Datenblatt, wird nicht veröffentlicht

Zustellungsbevollmächtigte: Consors Finanz- Immobilienservice
Postfach 15 04 75
10666 Berlin GZ: 3610946029

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 Seubtendorf, eingetragen im Grundbuch
von Seubtendorf, Grundbuchamt Lobenstein, Blatt 267:

Ifd. Nr. 1	Flur 1	Flurstück 24	zu 2.783 m ²
------------	--------	--------------	-------------------------

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

Straße: Ortsstraße Nr. 7

Ort: 07922 Tanna, OT Seubtendorf

<u>Kurzprotokoll</u>	<u>Datum</u>	<u>Teilnehmer</u>	<u>Maßnahme</u>
<u>Ortsbesichtigung:</u>	20.02.2023 11 ⁰⁰ - 11 ³⁰	A. Walther (Gutachter)	Lage, Außenanlage Posteinwurf
	02.03.2023 12 ⁰⁰ - 13 ³⁰	A. Walther (Gutachter) Eigentümer	Besichtigung und Aufmaß Wohnhaus
	15.03.2023 10 ⁰⁰ - 11 ³⁰	A. Walther (Gutachter) Eigentümer	Besichtigung und Aufmaß Nebengebäude

Die Verfahrensbeteiligten wurden ordnungsgemäß zum Ortstermin geladen.
Das Grundstück, die Gebäude und die Nebenanlagen konnten zum Zwecke dieser
Wertermittlung hinreichend von innerhalb eingesehen werden.

festgelegter Wertermittlungsstichtag: Donnerstag, der 02. März 2023

3. Grundstücksbeschreibung

3.1. Rechtliche Aspekte

3.1.1. Privatrechtliche Situation

Pacht- und Mietverträge	soweit ermittelbar, keine vorhanden
Lasten und Beschränkungen Zweite Abteilung	2) Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB) für eine natürliche Person, geb. 23.08. 1931, lösbar bei Todesnachweis, gemäß Bewilligung vom 28.01. 2016 (UR-Nr. 93/2016, Notarin Birgit Langbein in Schleiz, eingetragen am 30.12. 2021 4) Anordnung der Zwangsversteigerung (AZ: K 104/21 Amtsgericht Rudolstadt), eingetragen am 07.03. 2022
Schuldverhältnisse Dritte Abteilung	Schuldverhältnisse die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Nicht eingetragene Rechte	Es wird davon ausgegangen, dass sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten, besondere Wohn- und Mietbindungen nicht bestehen. Dies wurde auftragsgemäß nicht überprüft.

3.1.2. Öffentlich rechtliche Situation

Bauplanungsrecht	Das Bewertungsobjekt (Bebauung) wird nach § 34 BauGB dem Innenbereich zugeordnet, nach ImmoWertV § 5 ist es als Bauland einzustufen. Es liegt kein Bebauungsplan vor.
Baulasten/	Nach Auskunft des Bauordnungsamtes des LRA Saale- Orla sind für die Grundstücke <u>keine</u> Baulasten eingetragen.
baubehördliche Beschränkungen	Außergewöhnliche baubehördliche Beschränkungen wurden nicht benannt.
Sanierungsverfahren	nicht eingetragen
Umlegungs-, Flurbereinigungsverfahren Landwirtschaftsanpassungsgesetz	keine Eintragung, Anfrage vom 06.01. 2022 keine Eintragung
Denkmalschutz	kein
Nutzung	zu Wohnzwecken
Bauordnungsrecht	Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung, die Übereinstimmung mit den vorgefundenen baulichen Anlagen wurden nicht nachgeforscht.
Entwicklungszustand	Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche

Beitrags- und Abgabesituation

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

3.1.3. Grunddienstbarkeit

Im Grundbuch, Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen), ist eine Beschränkte persönliche Dienstbarkeit eingetragen.

1) Leitungs- und Anlagenrecht

Inhalt: 1) Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungs- und Anlagenrecht) für den Zweckverband Wasser und Abwasser Obere Saale, Schleiz. Gemäß Leitungs- u. Anlagenrechtsbescheinigung vom 13.10. 2010 (Reg.-Nr.: LAB/075-132/033/10, LRA SOK, FD Wasserwirtschaft, in Schleiz, eingetragen am 21.02. 2011

Situation: Im Bereich des Vorgartens (Südwest) liegt auf dem Bewertungsgrundstück ca. 1 m parallel zur Grenze verlaufend, eine Abwasserleitung nebst Schacht. Die Leitung liegt in einer durchschnittlichen Tiefe von ca. > 2,0 m. Das Recht beinhaltet auch das Betreten und die vorübergehende Nutzung des Grundstückes zur Instandhaltung, Betrieb und Reparatur der Leitungen und Anlagen durch den Betreiber. Diese Nutzungsmöglichkeit ist in der Grunddienstbarkeit festgeschrieben.

Beurteilung: Für das Bewertungsgrundstück besteht dadurch keine bewertungsrelevante Nutzungseinschränkung.
Die Grunddienstbarkeit beeinflusst den im Zuge der Zwangsversteigerung festzusetzenden Verkehrswert des Bewertungsobjektes zum Stichtag nicht.

2) Wohnungsrecht

Inhalt: 2) Beschränkte persönliche Dienstbarkeit
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB) für eine Person, geb. 23.08. 1931, lösbar bei Todesnachweis, gemäß Bewilligung vom 28.01. 2016 (UR-Nr. 93/2016, Notarin Birgit Langbein in Schleiz, eingetragen am 30.12. 2021

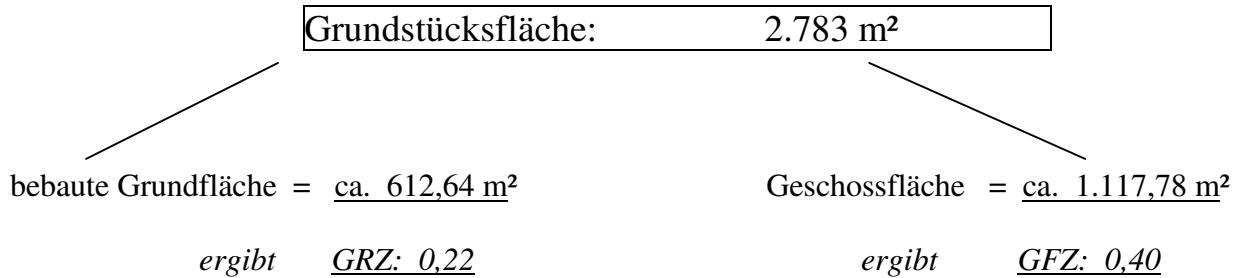
Situation: Nach Angaben des Eigentümers ist der Berechtigte 2021 verstorben.

Beurteilung: Für das Bewertungsgrundstück besteht dadurch keine bewertungsrelevante Nutzungseinschränkung. Die Dienstbarkeit ist damit erloschen.
Die persönliche Dienstbarkeit beeinflusst den im Zuge der Zwangsversteigerung festzusetzenden Verkehrswert des Bewertungsobjektes zum Stichtag nicht.

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 Mischgebiete 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. Lagemarkmale

3.3.1. Ortslage

Seubtendorf, seit 1996 Ortsteil der Stadt Tanna, liegt unmittelbar östlich an der Bundesautobahn A9 in einem Talkessel in einer Höhenlage etwas über 500 m. Der Ort, mit ca. 200 Einwohnern, ist überwiegend von Höhenzügen bis fast 600 m umgeben. Der Dorfbach fließt durch ein landschaftlich reizvolles Tal und mündet in den Triebigsgrund. Seubtendorf wurde 1354 erstmals urkundlich erwähnt, damals noch unter dem Namen Sibotendorf, und ist somit fast 650 Jahre alt.

Das Gebiet um Tanna liegt im Thüringer Schiefergebirge im Höhenzug zwischen 400 m und 600 m über NN. Zur Stadt Tanna gehören die acht Ortsteile Stelzen, Rothenacker, Mielesdorf, Zollgrün, Schilbach, Unterkoskau, Seubtendorf und Künsdorf. Dieser Verbund wurde 1997 per Gesetz hergestellt. Damit leben ca. 4.300 Einwohner auf etwa 87 km² Fläche. Tanna besitzt zwei Gewerbegebiete „Kapelle“ und in Seubtendorf. Vorwiegend landwirtschaftliche Betriebe prägen das Bild, aber auch Vertreter der Leicht- und Bauindustrie sind gewerblich aktiv. Kultureller Höhepunkt sind die jährlich stattfindenden „Stelzenfestspiele“, die weit über die Grenzen der Stadt hinaus bekannt sind.

- mittlere Höhenlage ca. 526 m ü NHN
- Fläche: ca. --- ha
- Einwohner: ca. 205

(Quelle Ortsverwaltung)

Kontakt: Stadt Tanna
Markt 1
07922 Tanna
036646/2808 - 0
rathaus@stadt-tanna.de

3.3.2. Grundstückslage

Kreis: Saale- Orla- Kreis
Gemarkung: Seubtendorf

Ort: 07922 Seubtendorf
Flurname: Im Dorfe

Das Bewertungsobjekt liegt am östlichen Ortsrand von Seubtendorf, etwa 20 m abseits der Ortsstraße. Die von der Ortsdurchgangsstraße abzweigende Zufahrtsstraße wird als Anlieger- oder Wohnstraße wenig befahren. Verkehrsgeräusche sind dabei unrelevant. Deutlich hörbar ist jedoch die ca. 1 km Luftlinie entfernte neuausgebaute sechsspurige A 9.

Die unmittelbare Nachbarschaft ist durch eine im Ortskern geschlossene, sonst aber aufgelockerte, typisch ländliche Wohnbebauung gekennzeichnet (Bauernhöfe, Einfamilienhäuser), vereinzelt wurden Neubauten errichtet, teils ist Kleingewerbe (Handwerk) ansässig. Unweit befinden sich die

Dorfgaststätte und der Dorfteich. 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 ins nahe gelegene Tanna (6 km), besser nach Schleiz (ca. 20 km) fahren.

Das Bewertungsgrundstück ist über eine Toreinfahrt befahrbar, es ist Teil eines seit vielen Jahrzehnten gewachsenen Dorfgebietes. Der Straßenzug ist ausreichend breit angelegt, nachbarlich meist durch eine geschlossene Wohnbebauung mit älteren, aber überwiegend gepflegten Ein-, und Zweifamilienwohnhäusern gekennzeichnet. Das Bewertungsgrundstück wird straßenseitig durch das Wohnhaus begrenzt, es ist nicht einsehbar.

Bezüglich der Lage, Größe, Bebauung ist das Bewertungsgrundstück im Dorfgebiet ortsüblich.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in einer Höhenlage zwischen ca. 543 m und 526 m über NHN.

spezielle Lage: ortsüblich

3.3.3. Wohnlage einfach

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

- Seubtendorf liegt etwa 5 km von der B 90 entfernt
- nächstgelegene Autobahnanschlussstellen sind: A 4 Jena - Göschwitz ca. 70 km
A 9 Schleiz ca. 15 km; Blintendorf ca. 5 km
- B 2 (Schleiz - Gera) ca. 15 km entfernt; B 85 (Saalfeld- Kronach) ca. 50 km entfernt
- Entfernung nach: Jena ca. 80 km, Rudolstadt ca. 65 km, Hof ca. 33 km,
Gera ca. 65 km, Erfurt ca. 125 km, Saalfeld ca. 55 km,
Schleiz ca. 15 km, Pößneck ca. 55 km, Leipzig ca. 150 km

Bahnverkehr

- nächster DB- Bahnhof ist Hof, ca. 35 km entfernt
- nächster ICE-Bahnhof ist Erfurt ca. 125 km entfernt

Busverkehr

- ländlich sehr ungenügend ausgeprägtes Netz an Buslinien
- nächste Haltestelle in drei Minuten per Fuß erreichbar
- Regionalbusse verkehren nach Tanna, Schleiz (Kreisstadt), Bad Lobenstein und in die umliegenden Ortschaften, Schulbusverkehr

Flugverkehr

- international: über Flughafen Leipzig (ca. 150 km) oder Nürnberg (ca. 120 km)

3.5. Erschließungszustand

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

Entsorgung Die Entsorgung des Abwassers erfolgt in eine Klärgrube, danach in die örtliche Kanalisation (Mischwasser). Die Entsorgung des Regenwassers wird ebenfalls in den Kanal geführt, versickert oder wird aufgefangen.

Befahrbarkeit Das Flurstück 24 ist befahrbar.

Straße Ortsstraße, kommunale Straße

- Asphalt, ebene Oberfläche, rissig, b ca. 4,5 m, zweispurig, geregelte Entwässerung, Betonbord, keine Gehwege
- insgesamt noch befriedigender baulicher Zustand, Straßenbeleuchtung
- kein regelmäßiger Verkehr, nur Anlieger
- Parkmöglichkeit im öffentlichen Bereich in der Nähe vorhanden
- keine sonstigen verkehrstechnische Einschränkungen

Stellfläche Stellfläche ist auf dem Flurstück ausreichend vorhanden.

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

Zugang hofeitig, leichte Rampe ansteigend, 4 Stufen

3.6. Bebauung

Das Grundstück 24 ist mit einem geschlossenen Vierseitenhof bebaut. Das Wohnhaus liegt längsseitig ca. 15 m von der Straße zurückversetzt. Daran schließen sich u- förmig nach Nordosten Nebengebäude an. Die Nebenbebauung ist lückenlos aneinandergebaut, wird im Nordosten durch eine Scheune geschlossen. Es entsteht ein voll umschlossener, nicht einsehbarer Innenhof.

Nachbarflächen:

- Nordosten: Flurstück , Landwirtschaftsfläche, Acker
- Südosten: Flurstücke 23/1 und 32/2, Gebäude- und Freifläche, Nr. 8
- Südwesten: Flurstück 59/6, Ortsstraße
- Nordwesten: Flurstück 25, Gebäude- und Freifläche, Nr. 6

Grenzbebauung: Nachbarbebauung von Flurstücken 25, 23/1 und 23/2

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.)	Stall	(Punkt 4.2.3.)
Werkstatt	(Punkt 4.2.1.)	Überdachung	(Punkt 4.3.1.)
Scheune	(Punkt 4.2.2.)	Schuppen	(Punkt 4.3.2.)

In der vorliegenden Liegenschaftskarte (Anlage 4) ist die am Bewertungstichtag vorhandene (Haupt-) Bebauung des Bewertungsgrundstückes soweit von außerhalb ersichtlich korrekt eingetragen.

3.7. Grundstückspараметер

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.

Grundstückszuschnitt, -form

- nahezu regelmäßig und idealisiert sehr langgestreckt rechteckförmig geschnitten
- Übertiefe, keine Überbreite, kein Eckgrundstück, gegendüblich
- Länge an der Straßenfront: ca. 14 m
- mittlere Tiefe von Nordost nach Südwest: ca. 137 m
- mittlere Breite von Nordwest nach Südost: ca. 20 m

Fläche

Das folgende Flächenaufmass wurde vom Katasteramt ermittelt, auf Plausibilität geprüft und wird folgendermaßen übernommen: Umring: ca. 325 m

Flurstück 24: Gebäude- und Freifläche/Landwirtschaftsfläche: 2.783 m²

Altlasten

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

Grenzpunkte

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

Topografie, Oberflächengestalt

- tatsächliche Situation:
 - Flurstück fällt mittelstark nach Südwesten (Δh ca. 16,1 m/16,9 m)
 - Flurstück fällt leicht nach Nordwesten (Δh ca. 0,3 m/ 1,1 m)
 - Vorgarten eingeebnet, nahezu ebenflächig
 - soweit ersichtlich keine Böschungen
- Urgelände:
 - wie vor, nur gering verändert

3.8. Außenanlagen (Bilder 10, 12)

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 durch Bebauung umschlossenen Innenhof, einem kleinen Vorgarten und einem Gartengelände im Hinterland. Das Grundstück ist nahezu vollständig eingefriedet. Die Gesamtanlage befindet sich alterungs- und instandhaltungsbedingt in einem unbefriedigendem baulichen und vernachlässigtem Pflegezustand.

Folgende baulichen Anlagen werden wertmäßig eingeschätzt und beschrieben:

Innenhof: (Anlagen erneuerungsbedürftig)

- Betonpflasterfläche mit Ablauf, ca. 10 m x 3,5 m
- Betoplatten, ca. 3,5 m x 4 m
- Terrasse: Fliesen, umfangreiche Frostaufrüttungen, unbrauchbar, ca. 3,5 m x 6 m
- vor Hauseingang, Marmor, unregelmäßig gebrochen, in Beton verlegt, ca. 15 m²
- einfache Betontreppe, 4-stufig
- Anlagen der Ver- und Entsorgung (Hausanschlussleitungen), Klärgrube

Vorgarten:

- Grünfläche, niedrige Hecken
- Stellfläche Pkw, Kies
- Zufahrt

Hinterland:

- teils verwildert, verbreitet Wildaufwuchs u.a.
- Grasfläche ungepflegt, Schafweide (Bilder 3, 4)

Einzäunung:

- in einfacher Art und Weise; überwiegend verfallen und erneuerungsbedürftig

Bepflanzungen:

- Hinterland/Garten: vereinzelt verschiedene Obstbäume, Nadelbäume
- Großbäume: Kastanie, Walnuss

- Anpflanzungen Dritter:

- Annahme: keine

Der Zeitwert der Außenanlagen wird auf insgesamt **2.000,- €** festgesetzt.

4. Beschreibung der baulichen Anlagen

4.1. Wohnhaus

Kurzcharakteristik:	zweigeschossiges Wohnhaus, nicht freistehend, teilunterkellert, Mauerwerks-, Fachwerksbauweise, Satteldach zweispännig, Dachgeschoss h > 2 m begehbar, nicht ausgebaut Gesamtwohnfläche: ca. 181 m ² , bebaute Grundfläche EG ca. 135 m ² ; Bruttogrundfläche ca. 473 m ² ; Bruttorauminhalt: ca. 1.162 m ³ (überschläglich)
Baujahr	ca. um/vor 1900
Konstruktionsart:	traditioneller Mauerwerks- und Fachwerkbau, teils Lehmaufschüttung, teils Vollziegel, teils Naturstein
Fundamente:	nicht ersichtlich (n.e.), bauarttypisch Streifenfundamente aus Naturstein
Kellerwände:	Naturstein, Grauwacke, plattig, trocken gesetzt
Sockelbereich:	Bruchstein, Grauwacke, Ziegel
Fassade:	EG: Putz OG: Asbestzementplatten
Außenwände:	EG: Vollziegel, d ca. 50 cm OG: Fachwerk, d ca. 12 cm, hofseitig d ca. 24 cm DG: Brandmauern d ca. 24 cm, Drempel dca. 12 cm Fachwerk baujahrestypisch, Annahme Standardstufe 1
Innenwände:	teils Fachwerk, teils Langlochziegel, d ca. 11 ⁵ cm, baujahrestypisch tragend: d ca. 24 cm Vollziegel, Annahme Standardstufe 1 baujahres- und bauarttypisch angenommen
Decken:	Annahme: Holzbalkendecken; mit/ohne Füllung, Spalierputz, baujahrestypisch, nicht eingesehen, Annahme Standardstufe 1 Keller: Ziegel-, Gewölbedecke
Treppen:	von außen nicht eingesehen, Annahme begehbar, Annahme: Standardstufe 1 bauart- und baujahrestypisch z.B. einfache Weichholztreppe gewendet
Dachkonstruktion:	Satteldach, Dachneigung ca. 45°, traditioneller Zimmermannsdachstuhl aus Pfetten, Sparren, Kehlbalken, Zangen, bauarttypisch, baujahrestypischer Zustand ohne stark tragfähigkeitsmindernde Nässe-, Wurm- und Statikschäden, teils Wurmbefall, teils Nässe- und Wurmschäden an Verschalung, Standardstufe 1 - 2,
Dacheindeckung:	Satteldach: Bitumenschindeln, veraltet, > 30 Jahre, partiell undicht Pultdach: Wellasbestplatten, partiell undicht insgesamt erneuerungsbedürftig, Standardstufe 1
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre aus Blech, Alu, Kunststoff

- Schornsteine:** soweit ersichtlich 2 Stück, Kopf Mauerwerk
2 Stück für Festbrennstoffe (Holz, Kohle)
zuständiger Bez.- Schornsteinfeger: Frank Elster, Lückenmühle 36
07368 Remptendorf, Tel.: 036640/22369
- Wärmedämmung:** bauarttypisch und baujahresgemäß ausgeführt, Annahme: nach aktueller Wärmeschutzverordnung unzureichendes Dämmvermögen der Außenwände, Fenster, Dach; Annahme: es liegt kein Energiepass vor
- Elektroinstallation:** einfacher Standard, funktionstüchtig, kein Blitzschutz, nur teils erneuert Sicherungskästen Kippsicherungen, FI- Schutz (im Wohnbereich)
- Fenster:** EG: ca. 1998, Kunststoff, thermoverglast, 1- bis 2- flügelig, Rolläden
OG: ca. 1995, Holz, thermoverglast, 1- bis 2- flügelig, keine Rolläden
teils Altbestand, Holz, Einfachglas
insgesamt einfache bis teils mittlere Qualität, funktionstüchtig
Fensterbänke innen/ außen: Terrazzo, Werzalt/ Putz, Blech, o.ä.
einfache Dachluken aus Blech, Einfachglas, Standardstufe 1
- Heizung:** Nachtspeicheröfen, elektrisch
teils Einzelofen auf Festbrennstoffbasis, Standardstufe 1
- Warmwasser:** dezentrale Bereitstellung, elektr. Boiler o.ä.
- Installationen:** einfacher Standard, im Wohnbereich unter/ teils über Putz, bauahrestypisch, augenscheinlich noch funktionstüchtig, umfassend erneuerungsbedürftig Standardstufe 1
- Sanitär:** EG: Bad mit Wanne, Dusche, WB, einfacher Standard und Qualität der Sanitärgegenstände (weiß), und Armaturen (chrom), Sanitär- und Fliesenarbeiten (einfach), standardgemäße einfache Küchenausstattung, sep. WC
insgesamt umfassend erneuerungsbedürftig, Standardstufe 1
- Fußböden:** KG: Natursteinplatten Grauwacke, Beton, o.ä.
EG: über Massivdecke, Rohbeton, Estrich, darüber versch. Beläge, teils Fliesen (einfache Qualität), textiler Belag, PVC- Belag oder Laminat,
in einfacher Qualität und Art, bauahrestypisches Material, abgewohnt
OG: über Holzbalkendecke, Dielung, Beläge wie vor
Böden sind nur teils höhengleich, Tür- Schwellen, teils kleine Absätze,
Beläge insgesamt umfassend erneuerungsbedürftig, insgesamt abgewohnt und
- Wände:** teils Glattplatz, teils Strukturputz, teils Tapete, teils Fliesen, teils Profilholz
umfassend abgewohnt und erneuerungsbedürftig,
Innenseiten (Außenwände) teils mit Gipskarton verblendet
- Decken:** Holzbalkendecken, Unterseiten geputzt, teils verkleidet; Unterseite teils mit Gipskarton begradigt, bauahrestypisch, teils Paneele, teils Styroporplatten, Tapete, umfassend abgewohnt und erneuerungsbedürftig
- Putze:** innen: teils Glattplatz, teils Strukturputz, teils rissig; bauahrestypische Ebenheit
teils Wände mit Gipskarton verkleidet
außen: Glattplatz, teils rissig

- Türen:
- Eingangstür: Alurahmen mit Sprelacartfüllung, einflügelig, teilverglast, bedingt einbruchshemmend und dichtend, Baujahr vor 1990 insgesamt einfache Qualität
 - Innentüren: EG/OG: überwiegend Holz-, bzw. - ersatzstoffe, Zargen, einfache Qualität, teils Spanplatte, in Altbestand, teils erhöhte Abnutzung, einfache Beschläge, insgesamt erneuerungsbedürftig
 - Nebentüren: Holz, teilverglast, einfache Qualität, erneuerungsbedürftig
 - Brandschutz: kein

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

Nutzungseinheiten

- Kellergeschoss: 2 Kellerräume, Treppe, Abstellfläche
- Erdgeschoss: Wohnzimmer, Küche, Bad, Flur/Treppe, Abstellraum
- Obergeschoss: Wohnzimmer, Diele 1/Treppe, Diele 2, Schlafen 1 und 2
- Dachgeschoss: Speicher, Abstellraum

Grundrissgestaltung

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

Die Wohnräume sind verschiedenartig geschnitten, es bestehen keine gefangene Räume.

- Erdgeschoss: Der Zugang erfolgt über den Innenhof in das dezentrale Treppenhaus. Danach gelangt man in die einzelnen Räume, Wohnzimmer, Küche, Bad (ohne Fenster) klassische zweckmäßige Raumaufteilung.
- Obergeschoss: Über die Diele/Treppe gelangt man in die einzelnen Räume, Wohnzimmer, langgestreckter Gang, zwei Schlafzimmer, klassische zweckmäßige Raumaufteilung.
- Dachgeschoss: ausbaufähig, Drempel ca. 0,90 m, lichte Höhe ca. 2,5 m, Abstellfläche

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

- Besonnung
- insgesamt normal bis eingeschränkt, Hauptfensterfront nach Nordost und Südwest
 - (Haupt) Fönstrichtung weist von Südost nach Nordwest
 - ausreichend Fenster vorhanden, Fensterflächen sind ausreichend groß
 - durch anliegende Bebauung ungünstige Besonnung im Innenhof

Wohnfläche

EG

Wohnen: 27,04 m²
Diele/Treppe: 7,64 m²
Bad: 7,36 m²
Küche: 16,35 m²
Abstellraum 1: 17,75 m²
Abstellraum 2: 5,57 m²
Korridor: 3,28 m²
WC: 2,53 m²

gesamt: 87,52 m²

OG

Diele: 8,25 m²
Wohnen: 24,10 m²
Werkstatt: 13,65 m²
Gang: 9,34 m²
Abstellraum: 1,74 m²
Schlafen 1: 25,52 m²
Schlafen 2: 24,82 m²

keine Wohnfläche

gesamt: 93,77 m²

→ Gesamtwohnfläche: 181,29 m²

Ausstattung, Haustechnik

Annahmen

Annahmen

Standardstufe

Heizung:

Einzelöfen
Standardstufe 1

Festbrennstoffe
einfache Qualität

1-2
1

Sanitär:

Fliesenarbeiten: keramisches Material
Sanitärgegenstände: Standardfarben, weiß
Armaturen: Standard, chrom

einfache Qualität
einfache Qualität
einfache Qualität
einfache Qualität

1
1
1
1

Raumausstattung:

Bodenbeläge: Fliesen, PVC, textil, Laminat
Wandgestaltung: Tapeten, Putz
Deckengestaltung: teils Paneele, Tapeten, Putz
Bekleidungen: herkömmlich, z.B. Paneele

einfache Qualität
einfache Qualität
einfache Qualität
einfache Qualität

2
1-2
1-2
1-2

Bauelemente:

Innentüren: Holz, - ersatzstoffe,
Fenster: Kunststoff, Holz

einfache Qualität
einfache - mittlere Qualität

1
2

sonstige techn. Einrichtung: Standardstufe 1-2

einfache Qualität

1-2

Medien:

TW: Hausanschluß TW
Gas: Hausanschluß Gas
E: Hausanschluß Elektro
TV: herkömmlicher Anschluß, Sat
T: Hausanschluß

vorhanden
nicht vorhanden
vorhanden
vorhanden
vorhanden

Die Ausstattung wird für nicht modernisierte Häuser des Baujahres und der Nutzung allgemein als normal und gebräuchlich, ohne grob funktionsbeeinträchtigende Schäden angenommen. Die Ausstattung ist insgesamt für Häuser des Baujahres und der Nutzung allgemein normal und gebräuchlich. Insgesamt zeigt sich die Ausstattung sowie die Haustechnik auf einfacher 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 im Rahmen einer Instandhaltung, -setzung.

Zuordnung des Gebäudestandards nach ImmoWertV

Typ: Ein-/Zweifamilienwohnhaus, nicht freistehend,
Gebäudeart: 1.32/ 1.21; (KG), EG, OG, (DG) teilunterkellert ca. 50 %

Standardmerkmal Standardstufe	einfach	e. - m.	mittel	gehoben		Anteil	gewichtet
	1	2	3	4	5		
Außenwände	1,0					23	0,23
Dach	1,0					15	0,15
Außentüren u. Fenster		1,0				11	0,22
Innenwände u. -türen	0,5	0,5				11	0,165
Decken und Treppen		1,0				11	0,22
Fußböden		1,0				5	0,10
Sanitäreinrichtungen		1,0				9	0,18
Heizung	0,5	0,5				9	0,135
sonst. techn. Ausstattung	0,5	0,5				6	0,09
	gewichteter Standard						1,49

Ausstattungsstandard: einfache; Standardstufe 1-2, Gebäudestandard 1,49

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

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

Modernisierungen

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

- Erneuerung der Hausanschlüsse, Elektroenergie, Trinkwasser, Telekom, nach 1990
- Einbau Nachspeicheröfen, Teilerneuerung Elektrik ca. 2010
- Einbau von Kunststofffenster im EG ca. 1998, Holzfenster im OG ca. 1995

Die vorbeschriebenen Arbeiten wurden vor mehr als 20 Jahren hergestellt bzw. modernisiert, sind deswegen nicht als zeitnahe Modernisierungen anzusehen. Die Anlagen unterlagen einer normalen bis erhöhten Abnutzung aus allgemeinem Wohngebrauch.

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

weiterer Modernisierungsbedarf: - umfassend

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

Das Wohnhaus befindet sich bautechnisch auf Stand des Baujahres, mit geringen Teilerneuerungen. Haustechnisch (Heizung, Installationen) kann überwiegend ein einfacher Standard eingeschätzt werden, entsprechend dem Stand der letzten Teilmordenisierung > 20 Jahre.

Das Wohnhaus bietet einen der Nutzung als Einfamilienwohnhaus noch angemessenen Standard, in überwiegend einfacher Ausstattung und Qualität. Insgesamt wird das Gebäude (EFH/ZFH) nur einfachen Anforderungen an zeitgemäßem Wohnkomfort gerecht, eine umfassende Modernisierung wird als notwendig eingeschätzt.

Besondere Bauteile

- Vordach am Wohnhaus

- leichte Kantholzkonstruktion, Eindeckung Wellpolyester

Besondere Betriebseinrichtungen

- keine

4.1.1. Kellergeschoss

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

- teils eindringende und aufsteigende Feuchte vor allem in den Außenwänden, baujahrestypisch, aber nicht auffällig, keine horizontalen und vertikalen Mauerwerkssperren
- Wände aus Naturstein, Grauwacke, d_a ca. 50 cm, - 70 cm, keine Fenster
- Boden: Natursteinplatten, baujahrestypisch ohne horizontale Sperre, ca. 4,13 m x 2,85 m
- keine Fenster, keine Türen, 1 Stück Brunnen/Pumpensumpf mit Klarwasser
- Decke: h_{max} ca. 1,95/2,20 m; Massivdecken Ziegel-, Natursteingewölbe, Grauwacke
- OK FB ca. 2 m unter OK Gelände
- 2 Stück Abstellräume, erdfeuchtes Klima, Raum 1: ca. 4,70 m x 2,65 m = 12,45 m²
Raum 2: ca. 4,75 m x 4,80 m = 22,80 m²
- insgesamt noch befriedigender baulicher Zustand

4.1.2. Erdgeschoss

Im Erdgeschoss befinden sich Diele/Treppe, Küche, Bad, Wohnzimmer, WC, 2 Abstellräume. Nach örtlichem Aufmass wurde eine Wohnfläche von ca. 87,52 m² ermittelt. Bild 6

Raum	Fläche ca.	Fußboden	Wand	Decke	Bemerkung
Küche	16,35 m ²	PVC- Belag	Tapete, Fliesen	Paneele	Küchenherd
Flur/ Treppe	7,64 m ²	Marmorplatten	Strukturputz	Raufaser	
Bad	7,36 m ²	Terrazzo	Putz, ½-hoch gefliest	Raufaser	Wanne, WB, Dusche
WC	2,53 m ²	Fliesen	Tapete	Raufaser	WB, WC
Wohnen	27,04 m ²	textiler Belag PVC- Belag	Raufaser	Putz	Kachelofen

Abstellraum 1	17,75 m ²	Beton	Raufaser	Raufaser	Ausgang zum Hof
Abstellraum 2	5,57 m ²	Fliesen	Putz	Putz	
Korridor	3,28 m ²				

4.1.3. Obergeschoss

Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, Werkstatt, Diele, Gang sowie ein Abstellraum. Bild 7

Nach örtlichem Aufmass wurde eine Wohnfläche von ca. 93,77 m² ermittelt.

Raum	Fläche ca.	Fußboden	Wand	Decke	Bemerkung
Schlafen 1	25,52 m ²	PVC- Belag	Tapete	Raufaser	
Schlafen 2	24,82 m ²	textiler Belag	Tapete	Raufaser	
Wohnen	24,10 m ²	textiler Belag	Raufaser	Paneele	Raumteiler Gebälk
Werkstatt	(13,65 m ²)	Dielung	Tapete	Putz	keine Wohnfläche
Gang	9,34 m ²	Laminat	Raufaser	Raufaser	
Abstellraum	1,74 m ²				
Diele/Treppe	8,25 m ²	PVC- Belag	Tapete	Raufaser	

4.1.4. Dachgeschoss, Spitzboden

- über einfache Holztreppe vom Treppenhaus OG betretbar, lichte Höhe ca. > 2,00 m i.d.M.
- als Speicher/Lager nutzbar, Boden Dielung begehbar, Bild 8 und 9
- obere Geschossdecke nach Aussage Eigentümer nicht gedämmt
- Dachstuhl aus Sparren und Pfetten in baujahrestypischem Zustand, standfest, baujahrestypischer Wurmbefall, Brettverschalung mit partiellen Nässebeschäden durch Einregnung, verschlissene Dachhaut
- Dachhaut augenscheinlich partiell unter Bitumenpappe und Wellasbest nicht regendicht
- Giebeldreiecke 24-er Mauerwerk, Dachluken aus Blech, Einfachglas
- Dachboden Grundfläche ca. 17,06 m x 6,11 m + 3,75 m x 6,25 m = 134,12 m²
- Drempel ca. 90 cm, grundsätzlich ausbaufähig
- insgesamt noch unbefriedigender baulicher Zustand

4.1.5. Allgemeines

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

4.2. Nebengebäude

4.2.1. Werkstatt

Lage: am Durchgang Wohnhaus stirnseitig angebaut, südwestlich, Bild 2

Nutzung: EG: Werkstatt, Zwinger, Waschhaus, Lager

OG: Lagerraum

Baujahr: ca. um 1900 GND/RND: 60/10

Abmessungen: ca. Länge ca. Breite ca. Höhe i.M. (Traufe)
(außen) 13,22 m 2,00 m 4,25 m

Kurzbeschreibung: - zweigeschossig, nicht unterkellert
- EG: massiv, Misch-Mauerwerk, d ca. 24 cm, soweit ersichtlich Ziegel, OG: Fachwerk ca. 12⁵ cm
- Fassade: Putz, verwittert, innen teils verputzt
- Decke: Holzbalken, tragfähig
- flaches Pultdach Eindeckung Bitumenwellplatten, verschlossen
- Boden: EG Beton, OG: Dielung
- Schornsteinanlage
- Bruttogrundfläche: ca. 36,94 m²
- einfache Ausstattung, Bauelemente überwiegend verschlossen, veraltet, keine Modernisierung, Installation, Haustechnik veraltet
- einfache Holzfenster, -tür, überwiegend verschlossen
- insgesamt umfassend modernisierungsbedürftig
- unbefriedigend

baulicher Zustand:

4.2.2. Scheune

Lage: verläuft nordöstlich quer über das Grundstück, Bild 3,11

Nutzung: EG: Lagerfläche, Stall

OG: Lagerfläche, Heuboden

Baujahr: ca. um 1900 GND/RND: 50/5

Abmessungen: ca. Länge ca. Breite ca. Höhe i.M.
(außen) 20,30 m 12,10 m 3,10 m + 7,60 m

Kurzbeschreibung: - EG: massiv, dreiseitig Natursteinmauer, d ca. 50 cm, soweit ersichtlich OG: Fachwerk, ca. 12⁵ cm, teils ausgemauert, teils verbrettert
- Ständerwerk ca. □ 18/20; Innenwand Hohlblöcke
- in Nordost rückseitig teils erdangeschüttet bis OG, Toreinfahrt zum OG
- Fassade: Putz, verwittert; Brettschalung in Nordost
- Decke: Holzbalken, noch tragfähig, Dielung noch tragfähig
- Satteldach Eindeckung Bitumenpappe, -schindeln, erneuerungsbedürftig
- Boden: EG: Beton, OG: Dielung; EG h ca. 3,10 m; DG h ca. 7,60 m
- Bruttogrundfläche: ca. 245 m²
- einfachste Ausstattung, Bauelemente überwiegend verschlossen, veraltet, keine Modernisierung, keine Installation, prov. elektrische Anlage

baulicher Zustand:

- einfachste Holzfenster, -tore, -läden, überwiegend verschlossen
- insgesamt umfassend modernisierungsbedürftig
- unbefriedigend

4.2.3. Stallgebäude

Lage:

südöstlich stirnseitig an Wohnhaus angebaut, Bild 4

Nutzung:

EG: ehem. Stall, Stall

OG: Lagerfläche, Heuboden u.ä.

Baujahr:

ca. um 1900 GND/RND: 50/10

Abmessungen:
(außen)

ca. Länge	ca. Breite	ca. Höhe i.M.
16,20 m	6,05 m	2,50 m + 5,0 m

Kurzbeschreibung:

- EG: massiv, Misch-Mauerwerk, d ca. 40 cm, soweit ersichtlich Naturstein, Ziegel, einfachste Holztreppe
- OG: Fachwerk, ca. 12⁵ cm, Brandmauer Lehmziegel d ca. 24 cm
- Fassade: EG: Putz; OG: Brettschalung verwittert
- Innenwand aus Ziegel, aufgelegte Holzbalkendecke
- Decke: Holzbalken, noch tragfähig
- Pultdach, Eindeckung Wellasbestzementplatten, erneuerungsbedürftig
- Böden: EG: Beton, OG: Dielung
- Bruttogrundfläche: ca. 196 m²
- einfachste Ausstattung, Bauelemente überwiegend verschlossen, veraltet, keine Modernisierung, keine Installation
- einfachste Holzfenster, -tore, -läden, überwiegend verschlossen
- insgesamt modernisierungsbedürftig

baulicher Zustand:

- unbefriedigend

4.3. Nebenanlagen

4.3.1. Überdachung

Lage:

nordöstlich stirnseitig an Scheune angebaut, Bild 11 links

Nutzung:

EG: Holzlager

Baujahr:

ca. um 1900 GND/RND: 50/10

Abmessungen:
(außen)

ca. Länge	ca. Breite	ca. Höhe i.M.
9,0 m	7,0 m	4,10 m

Kurzbeschreibung:

- standfeste Kantholzkonstruktion
- je einseitig Mauerwerk; Wellbitumenplatten
- Boden: Erdreich
- Bruttogrundfläche: ca. 63 m²
- insgesamt modernisierungsbedürftig

baulicher Zustand:

- unbefriedigend

geschätzter Zeitwert: 1.200,- €

4.3.2. Schuppen

Lage:	nordöstlich freistehend		
Nutzung:	ehem. Lager, nutzungsfrei		
Baujahr:	ca. um 1950 GND/RND: 50/0		
Abmessungen:	ca. Länge (außen)	ca. Breite	ca. Höhe i.M.
	8,5 m	4,0 m	3,50 m
Kurzbeschreibung:	<ul style="list-style-type: none">- einfache Kantholzkonstruktion, baufällig- Boden: Erdreich- Wände als Bretterverschlag, Eindeckung Wellasbestzementplatten- Bruttogrundfläche: ca. 34 m²		
baulicher Zustand:	<ul style="list-style-type: none">- abrissreif		
geschätzter Zeitwert:	<u>0,- €</u>		

4.4. Gesamtnutzungsdauer/ Restnutzungsdauer GND/ RND

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

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

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

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

ohne Standardstufe: 80 Jahre

Für die hier vorliegende eingeschätzte (gewichtete) Standardstufe 1-2 (1,49) für das Wohnhaus wird nach der ImmoWertV und sachverständigem Ermessen folgende wirtschaftliche GND festgesetzt:

Wohnhaus: 80 Jahre

Durch die teils nicht durchgängig erbrachte laufende Instandhaltung, -setzung, bzw. unterlassene Instandhaltung wurde eine Verlängerung bzw. Verkürzung dieser Gesamtnutzungsdauer erreicht. Um die durch Modernisierungen und Instandsetzungen, bzw. -haltungen modifizierte Restnutzungsdauer treffend bewerten zu können bedient man sich verschiedener unterstützender Methoden, letztlich handelt es sich aber immer um eine fachliche Schätzung.

Unter Zugrundelegung des geschätzten Baujahres des Gebäudes ergibt sich:

	<u>Wohnhaus</u>	<u>Nebengebäude</u>
Baujahr: geschätzt, ca. (vor)	1900	1900
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre	50 Jahre
rechnerisches Bauwerksalter: ca. über	100 Jahre	100 Jahre
rechnerische Restnutzungsdauer: ca.	0 Jahre	0 Jahre

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

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

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

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

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

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

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

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

Aus den vorhandenen Tabellenwerten, bei einem rel. Gebäudealter von ca. > 100 %, kann für das Wohnhaus eine modifizierte relative Restnutzungsdauer von ca. 12 % abgeleitet werden. Weiterhin ist zu beachten, dass die Teilmodernisierung der baulichen Anlagen vor mehr als ca. 30 Jahren vorgenommen wurden und seitdem einem Verschleiß unterlagen und daher nicht mehr als neuwertig, „modern“ und zeitnah hergestellt anzusehen sind.

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

rel. Gebäudealter = Gebäudealter / GND = 123 / 80 = ca. 154 %

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

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

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

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

Dieses Modell geht davon aus, das 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				
	<u>< 1</u>	<u>4</u>	<u>8</u>	<u>13</u>	<u>> 18</u>
> 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.

Für die weitere Berechnung wird von einer wertrelevanten **wirtschaftlichen Restnutzungsdauer**

- für das Wohnhaus von: **10 Jahren** ausgegangen.

- fiktives Baujahr: 2023 - GND + RND = 2023 - 80 Jahre + 10 Jahre = 1953

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

- für die Nebengebäude:	Stall:	GND/RND = 50 Jahre/ 10 Jahre
	Werkstatt:	GND/RND = 60 Jahre/ 10 Jahre
	Scheune:	GND/RND = 60 Jahre/ 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:

- teils Undichtigkeit Dacheindeckung, Bitumenpappe, Wellasbest verschlossen
- 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

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

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

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

4.5.2. Instandhaltung

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

4.5.3. Instandsetzung

- | | |
|----------------------------------|----------------------------------|
| dringende Instandsetzungen: | - Dachreparatur |
| mittelfristige Instandsetzungen: | - z.B. umfassende Modernisierung |
| vor Neubezug notwendig: | - wie vor |

4.5.4. Restarbeiten

- keine

4.5.5. Reparaturarbeiten

- keine

4.5.6. Leerstand

- kein

4.5.7. baulicher Zustand

- | | |
|---------------|----------------|
| Wohnhaus: | unbefriedigend |
| Nebengebäude: | unbefriedigend |
| Außenanlagen: | unbefriedigend |

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

4.6. Reparatur- und Instandhaltungsrückstau

Bemerkungen:

Der ausgewiesene Reparaturrückstau ermittelt sich als Ergebnis einer überschlägigen Schätzung der Ortsbesichtigung. (Punkt 4, Baubeschreibung)

Dabei wird eine erfahrungsgestützte prozentuale Zustandseinschätzung der einzelnen wertbestimmenden Bauteile vom Gebäudezeitwert vorgenommen, soweit dies von außen möglich ist. Dabei muss angenommen werden, dass der äußere bauliche Zustand, dem in nicht ersichtlichen Bereichen in etwa gleichzusetzen ist, dass heißt keine größeren baulichen Mängel vorhanden sind. Zerstörende Untersuchungen insbesondere hinsichtlich 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 baulters-gemäßen Normalzustandes unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer erforderlich ist.

Die angegebenen Durchschnitts- bzw. Mittelwerte ersetzen nicht die Einholung von Preisangeboten entsprechender Fachfirmen und sind keinesfalls mit einer Schadensbewertung gleichzusetzen (keine Modernisierung). Um eine gleiche Berechnungsbasis (Abzug „Neu für Alt“) zu bilden gilt als Bemessungsgrundlage der alterswertgeminderte Herstellungswert, damit werden die Reparaturen entsprechend gealtert und dem tatsächlich vorhandenen (gealtertem) Gebäudezustand gleichgestellt.

Der Reparatur- und Instandhaltungsrückstau ist in Bezug auf Alter, Konstruktion und Nutzung des Hauptgebäudes (EFH/ZFH) insgesamt mit erhöht einzuschätzen, bzw. wird angenommen.

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

Wohnhaus: 18,5 % Wertminderung vom Zeitwert ergibt:
(Anlage 9) 18,5 % von 57.900,00 € = 10.711,50 € gerundet: 10.700,- €
überproportionaler Reparaturrückstau: pauschal: 2.200,- €

Werkstatt: 20,0 % Wertminderung vom Zeitwert ergibt:
(Anlage 9) 20,0 % von 4.200,00 € = 840,00 € gerundet: 850,- €
überproportionaler Reparaturrückstau: pauschal: 1.050,- €

Scheune: 18,0 % Wertminderung vom Zeitwert ergibt:
(Anlage 9) 18,0 % von 10.100,00 € = 1.818,00 € gerundet: 1.800,- €
überproportionaler Reparaturrückstau: pauschal: 1.000,- €

<u>Stall:</u> (Anlage 9)	17,5 % Wertminderung vom Zeitwert ergibt:
	17,5 % von 13.500,00 € = <u>2.362,50 €</u> gerundet: <u>2.400,- €</u>
	überproportionaler Reparaturrückstau: pauschal: <u>1.000,- €</u>

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

insgesamt 21.000,- €

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

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

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

Gemäß der ImmoWertV21 werden nach der Marktanpassung berücksichtigt:

- a) Reparatur- und Instandhaltungsrückstau aus Baumängeln und -schäden
Abzug vom vorläufigen Sach-/Ertragswert nach Marktanpassung: - 21.000,- €

4.8. Zubehör

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte kein werthaltiges Zubehör festgestellt werden.

5. Gesamteinschätzung des Objektes

Auf dem Flurstück 24 befindet sich ein Wohnhaus (zweigeschossig, teilunterkellert, DG nicht ausgebaut) und mehrere ländliche Nebengebäude (Scheunen, Stall), ursprünglich ein landwirtschaftlich konzipierter und genutzter Vierseitenhof. Die Gebäude wurden ca. um 1900 errichtet, eine laufende Instandhaltung wurde vormals erbracht, zuletzt aber vernachlässigt. Nach örtlichem Aufmaß wurde für das Wohnhaus eine Wohnfläche von ca. 181 m² ermittelt.

Die Grundrissgestaltung des Wohnhauses ist zweckmäßig, bauarttypisch und den baulichen Umständen des Gebäudes und des Baujahres angepasst. Die Raumausstattung (Bodenbeläge, Wand- und Deckengestaltung) ist von einfacher Qualität, teils abgewohnt und teils unfachmännisch hergestellt. Haustechnik (Heizung, Elektrik, Installationen) und Bauelemente (Fenster, Türen, Bekleidungen) sind von einfacher Qualität, veraltet und teils verschlissen, insgesamt umfassend modernisierungsbedürftig. Der Ausstattungsstandard nach SW- RL wird in die Kategorie 1,5 (vormals nach WertR 2006 einfach, teils mittel) eingeschätzt.

Die Besonnung ist insgesamt mit ausreichend teils eingeschränkt einzuschätzen. Die Raumhöhen liegen in normalen Bereichen, im EG um ca. 2,60 m, im OG um ca. 2,30 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 hohem Aufwand, können aber technisch technologisch unproblematisch behoben werden. Das Wohnhaus ist umfassend modernisierungsbedürftig, der gegenwärtige Standard entspricht nicht den heutigen Anforderungen an modernem Wohnkomfort. Die landwirtschaftlich, ländlich geprägte Nebenbebauung ist umfangreich, in unbefriedigendem baulichen Zustand, verbreitet modernisierungsbedürftig.

Das Grundstück wird vom Eigentümer bewohnt und bewirtschaftet, Mietverträge existieren keine. Das Flurstück ist mit 2.783 m² für die Bebauung und Nutzung ausreichend großflächig und großzügig mit Nebengelaß bebaut. Die Außenanlagen befinden sich in einem insgesamt unbefriedigendem baulichen und Pflegezustand. Das Grundstück liegt am Rande einer ländlich gelegenen Gemeinde, in insgesamt einfacher Wohnlage. Die nah verlaufende A 9 ist deutlich wahrnehmbar. Die Verkehrsanbindungen sind 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 genutzt, bewohnt und teils 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 in den anschliessenden Nebengebäuden wären vorhanden. Im derzeitigen Zustand ist das Wohngebäude unter einfachen Bedingungen noch nutzbar, aber spätestens mittelfristig umfassend zu modernisieren. Für die umfangreiche Nebenbebauung wäre ein grundlegendes Konzept zur Neunutzung aufzustellen, worauf eine umfassende Modernisierung/Umbau zu gründen ist, derzeit insgesamt nur teilnutzbar als Lagerfläche.

Der Immobilienmarkt zeigt sich zur Zeit im Umfeld sehr differenziert, es besteht zwar Interesse an ähnlichen gelegenen Grundstücken, jedoch ist das Preisniveau gering. Durch das gerade im 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, sehr umfangreiche spezielle Nebenbebauung, sehr hoher Investitionsbedarf) positiv: relativ geringe Erwerbskosten, hohes gestalterisches Potential des Hofes

6.2. Auswahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

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

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

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

300,- €/m² bis 400,- €/m²

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

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

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

Bei einer derartigen Konstellation, Wohnhaus in ländlicher Einzellage mit Nebengelass 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.

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

Der Ertragswert ist die wirtschaftliche Wertkomponente im Rahmen der Verkehrswertermittlung. Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach „den Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. Das Ertragswertverfahren (gem. §§ 17 – 20 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses

Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (Mieten, Restnutzungsdauern, Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken. Das Ertragswertverfahren stützt sich auf die Basis langfristig und nachhaltig erzielbarer Mieteinnahmen. Der Ertragswert wird in diesem Gutachten zur Grunddatenfeststellung bzw. zu Vergleichszwecken errechnet.

Eine Ganz-, oder Teilvermietung erscheint wirtschaftlich nicht sinnvoll und nicht marktgerecht. Das Umfeld ist strukturschwach, die Gesamtanlage nicht zur Vermietung geeignet.

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

7. Bestimmung des Bodenwertes

Nach der ImmoWertV 10 ist der Bodenwert i. d. R. durch Preisvergleich im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Es können jedoch auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden (§ 10 ImmoWert V), wenn diese nach ihren gebietstypischen maßgeblichen Wertfaktoren hinreichend bestimmt sind. Der Bodenwert ist der durchschnittliche Lagerwert 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 Pößneck und im Internet liegt das Bewertungsgrundstück in einer Bodenrichtwertzone, die folgendermaßen charakterisiert ist; (Stand 2022-01-01), Zone 353550, (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB, und nach KAG), Anlage 5

14,- €
B - MD - o - 2 - 900

Richtwertgrundstück

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

Bewertungsgrundstück

zutreffend
zutreffend
zutreffend
nicht zutreffend
wird überschritten, angepasst

Einschätzung:

Für Bauland in gemischter Baufläche, im Dorfgebiet liegend, bei offener, zweigeschossiger Bebauung und einer mittleren Grundstückfläche (G + F) von 900 m² wurde vom Gutachterausschuss für die Ortslage Seubtendorf ein Bodenwert von **14,- €/m²** ausgewiesen.

Das Bewertungsgrundstück entspricht im Wesentlichen diesen beschriebenen Merkmalen.

Nach Angaben des Landratsamtes sind für das Grundstück keine Baulisten eingetragen. Für das Gutachten werden die Wertverhältnisse (insbesondere Größe, Lage, Nutzung) am Bewertungstichtag 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	- 3 %	- 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 Abschlag von 3 % auf den Richtwert vorgenommen.

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

Dementsprechend wird folgende Flächenaufteilung vorgenommen:

Gebäude- und Freifläche:	900 m ²	(lt. Gutachterausschuss)
Gartenfläche:	400 m ²	
Grünland:	1.483 m ²	
Gesamtfläche:	2.783 m ²	

Der Bodenwert des Flurstückes 24, der Flur 1, zu 2.783 m², gelegen in der Gemarkung Seubtendorf, berechnet sich nunmehr wie folgt:

Gebäude- und Freifläche (G + F):

<u>Bodenpreis:</u>	14,00 €/m ²	x	3 %	=	0,42 €/m ²
	14,00 €/m ²	-	0,42 €/m ²	=	13,58 €/m ²
<u>Bodenwert:</u>	900 m ²	x	13,58/ €/m ²	=	<u>12.222,00 €</u>

Gartenfläche:

<u>Bodenpreis:</u>	2,00 €/m ²
<u>Bodenwert:</u>	400 m ² x 2,00 €/m ² = <u>800,00 €</u>

Grünland:

<u>Bodenpreis:</u>	0,70 €/m ²
<u>Bodenwert:</u>	1.483 m ² x 0,70 €/m ² = <u>1.038,10 €</u>

Der Bodenwert des Grundstückes 24 der Flur 1, zu 2.783 m², gelegen in der Gemarkung Seubtendorf, Seubtendorf Nr. 7, beträgt zum Bewertungsstichtag insgesamt:

$$12.222,00 \text{ €} + 800,00 \text{ €} + 1.038,10 \text{ €} = \underline{\underline{14.060,10 \text{ €}}}$$

und danach gerundet:

14.000,- €

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:

Wohnflächen im Wohnhaus, Anlage 8

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 Tanna und Umgebung nach eigenen Erhebungen etwa zwischen 4,50 €/m² und 5,50 €/m², mit bei Neuvermietung zuletzt gleichbleibender bis leicht fallender Tendenz, stark abhängig von Lage, Zustand, Größe und Ausstattung. Tatsächlich werden aktuell keine Mieteinnahmen erzielt. Nachfragen bei regionalen Wohnungsunternehmen und Maklern die u.a. auch standortnahe vergleichbare Wohnungen vermieten ergaben eine Spanne von: bei Bezugsfertigkeit:

4,00 €/m² bis 5,00 €/m²

Recherchen in verschiedenen Internetportalen zeigen ähnliche Ergebnisse.

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

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

EG	4,00 €/m ²
OG	4,25 €/m ²

Bereich	Fläche in m ²	Miete in €/m ²	Miete in € /Monat	Miete in € p.a.
EG	87,52	4,00	350,08	4.200,96
OG	93,77	4,25	398,52	4.782,24
Stellplatz	1 Stück	20,- €/Monat	20,00	240,00
Summen	181,29		768,60	9.223,20

Der Gesamtjahresrohertrag beträgt somit insgesamt und gerundet: **9.223,20 €.**

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 27 % der Nettokaltmiete zur weiteren Berechnung als hinreichend eingeschätzt. Dazu gehören:

Verwaltungskosten:	4 % - 8 %	6 %	ca. 3,05 €/m ²
Betriebskosten:	1 % - 6 %	1 %	ca. 0,51 €/m ²
Instandhaltungskosten:	8 % - 20 %	16 %	ca. 8,14 €/m ²
Mietausfallwagnis:	2 % - 5 %	4 %	ca. 2,03 €/m ²

Somit errechnet sich: 27 % von 9.223,20 € = **2.490,26 €**

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 entsprechender Liegenschaftszins ausgewiesen. (Grundstücksmarktbericht 2020).

Nach Auswertung und Herleitung aus anerkannter Literatur (Sprengnetter S.3.04/3/29 (bundesdurchschnittliche Liegenschaftszinssätze) lege ich den Liegenschaftszins nach ortsspezifischer Anpassung wie folgt fest: Für vergleichbare Gebäude (EFH), (RND, GND, Gesamtgröße) liegen die Referenzwerte bundesdurchschnittlich bei 1,8 %. (unangepasst), rel. RND: < 20 %

gewählt Basiswert: 1,80 % Anpassung Region, Lage: 1,00 x 0,85 = 15,0 %
ergibt: 1,80 x 1,15 = 2,07 % Anpassung Größe, Wfl: Tab: 3-3: = 0 %

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

2,10 %

8.5. Barwertfaktor (nach § 34 ImmoWertV 2021)

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

Liegenschaftszins: $q = 2,10\%$ (Faktor 1,021) RND: $n = 10$ Jahre

$$\begin{aligned}
 B &= \frac{1}{q^n} \times \frac{q^n - 1}{q - 1} \\
 &= \frac{1,021^{10} - 1}{1,021^{10} \times (1,021 - 1)} \\
 &= \frac{1,2310 - 1}{1,2310 \times 0,021} = \frac{0,2310}{0,0258} = \underline{\underline{8,953}}
 \end{aligned}$$

8.6. Berechnung des Ertragswertes

1. Gesamtjahresrohertrag: (Punkt 8.2.) 9.223,20 €
2. abzüglich Bewirtschaftungskosten: (Punkt 8.3.)
27 % von 9.223,20 € = - 2.490,26 €
3. ergibt den jährlichen Reinertrag: = 6.732,94 €
4. Reinertragsanteil des Bodens:
- Liegenschaftszins x Bodenwert
2,10 % x 14.000,- € = - 294,00 €
5. Ertrag der baulichen Anlagen: = 6.438,94 €
6. Barwertfaktor: (Punkt 8.6.)
- bei 2,10 % Liegenschaftszins und
- bei 10 Jahren Restnutzungsdauer x 8,953
7. Ertragswert der baulichen Anlagen: = 57.647,83 €
8. Bodenwert: (siehe Punkt 7) + 14.000,00 €
9. vorläufiger Ertragswert: = 71.647,83 €
10. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)
a) Reparaturrückstau: (siehe Punkt 4.6.) - (21.000,00 €)
(Abzug vom vorläufigen Ertragswert nach Marktanpassung)
11. vorläufiger Ertragswert: = 71.647,83 €
12. vorläufiger Ertragswert gerundet: **71.600,- €**

9. Berechnung der Sachwerte

9.1. Wohnhaus

9.1.1. Ermittlung gemäß Anlage 2, ImmoWertV21, NHK 2010

- Bruttogrundfläche BGF (siehe Anlage 7) **473,09 m²**

- Normalherstellungskosten (NHK) 2010, Typ 1.32

Ein-/Zweifamilienwohnhaus, nicht freistehend, teilunterkellert 50 %

Gebäudeart: 1.32 / 1.12, (KG), EG, OG, (DG) \bigcirc BGF = 370 m²; \bigcirc Wfl = 150 m²

Standardmerkmal Standardstufe						Anteil
	1	2	3	4	5	%
Außenwände	1,0					23
Dächer	1,0					15
Außentüren u. Fenster		1,0				11
Innenwände u. -türen	0,5	0,5				11
Decken und Treppen		1,0				11
Fußböden		1,0				5
Sanitäreinrichtungen		1,0				9
Heizung	0,5	0,5				9
sonst. techn. Ausstattung	0,5	0,5				6
Kostenkennwerte: BGF (gemittelt: 1.12/ 1.32)	595,- € 1.447,50 €	662,50 € 1.615,- €	760,- € 1.852,50 €	917,50 € 2.235,- €	1.145,- € 2.700,- €	

Berechnung des gewichteten Kostenkennwertes:

BGF

WF

Außenwände	1,0 x 595,- x 0,23 =	136,85 €	332,92 €
Dächer	1,0 x 595,- x 0,15 =	89,25 €	217,12 €
Außentüren u. Fenster	1,0 x 662,5 x 0,11 =	72,88 €	177,65 €
Innenwände u. -türen	0,5 x 595,- x 0,11 + 0,5 x 662,5 x 0,11 =	69,16 €	168,44 €
Decken und Treppen	1,0 x 662,5 x 0,11 =	72,88 €	177,65 €
Fußböden	1,0 x 662,5 x 0,05 =	33,12 €	80,75 €
Sanitäreinrichtungen	1,0 x 662,5 x 0,09 =	59,62 €	146,35 €
Heizung	0,5 x 595,- x 0,09 + 0,5 x 662,5 x 0,09 =	56,59 €	137,81 €
sonst. techn. Ausstattung	0,5 x 595,- x 0,06 + 0,5 x 662,5 x 0,06 =	37,72 €	91,88 €
Summe		628,07 €	1.530,57 €

- Korrekturfaktoren zu NHK

abweichende Wohnungsgröße	x 0,94	=	1.438,74 €
abweichende BGF	x 0,935	=	587,24 €
nicht freistehend	x 0,97	=	569,63 € 1.438,74 €

- Baupreisindex:

Index zum Wertermittlungsstichtag (WEST) (Basis 2010 = 100) x 569,63 €/m²
durchschnittlicher Index für das Jahr 2010 (Basis 2010 = 100)

171,8 (IV. Quartal 2022) x 569,63 €/m² = 978,62 €/m²
100,0

- Baunebenkosten (BNK)

Baunebenkosten (17 %) und
Umsatzsteuer (19 %) sind bereits enthalten: = 978,62 €/m²

- Herstellungswert: BGF x NHK

473,09 m² x 978,62 €/m² = 462.975,34 €

- Alterswertminderung linear

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

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

$$W_L = 87,50 \%$$

Restwert: 462.975,34 € x 0,125 = 57.871,92 €

- vorläufiger Gebäudesachwert am WEST: = 57.871,92 €

- vorläufiger Gebäudesachwert Wohnhaus gerundet: 57.900,- €
(BGF- bezogen nachImmoWertV21)

9.1.2. Ermittlung nach Sprengnetter, wohnflächenbezogene NHK 2010

- Wohnfläche WF (siehe Seite 15, Anlage 8) 181,29 m²

- Normalherstellungskosten (NHK) 2010, wohnflächenbezogen, nach Sprengnetter

Zuordnung des Gebäudestandards nach ImmoWertV21
Gebäudeart: 1.32/1.21, (KG), EG, OG, (DG)

Gebäudestandard	1	2
NHK 2010	1.447,50 €/m ²	1.615,- €/m ²

- entsprechend gewichteter Kostenkennwert:
siehe Tabelle unter 9.1.1. 1.438,74 €/m²

- Baupreisindex:

$$\frac{171,8}{100,0} \text{ (IV. Quartal 2022)} \quad \times \quad 1.438,74 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 2.471,75 \text{ €/m}^2$$

- Baunebenkosten (BNK)

$$\text{Baunebenkosten (17 %) und Umsatzsteuer (19 %) sind bereits enthalten:} \quad = \quad 2.471,75 \text{ €/m}^2$$

- Herstellungswert:

$$\text{Wohnfläche (WF)} \times \text{NHK}$$

$$181,29 \text{ m}^2 \quad \times \quad 2.471,75 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 448.103,56 \text{ €}$$

- Alterswertminderung linear

$$W_L = 87,5 \%$$

$$\text{Restwert:} \quad 448.103,56 \text{ €} \times 0,125 \quad = \quad 56.012,95 \text{ €}$$

$$\text{- vorläufiger Gebäudesachwert am WEST:} \quad = \quad 56.012,95 \text{ €}$$

$$\text{- vorläufiger Gebäudesachwert Wohnhaus gerundet: (wohnflächenbezogene Ermittlung, nach Sprengnetter)} \quad = \quad 56.000,- \text{ €}$$

9.2. Nebengebäude

9.2.1. Werkstatt

$$\text{- Bruttogrundfläche BGF ca. (siehe Anlage 7)} \quad = \quad 63,38 \text{ m}^2$$

- Kostenkennwert

$$\begin{array}{ll} \text{EG: Standardstufe massiv, gewählt:} & 300,00 \text{ €/m}^2 \\ \text{OG: gewählt:} & 250,00 \text{ €/m}^2 \end{array}$$

$$\text{Gebäudemittel: } 300,- \text{ €} \times 0,50 + 250,- \text{ €} \times 0,50 = \quad = \quad 275,00 \text{ €/m}^2$$

$$\text{- Korrekturfaktoren ungünstiger Grundriss:} \quad \times 0,85 \quad = \quad 233,75 \text{ €/m}^2$$

- Baupreisindex:

$$\frac{\text{Index zum Wertermittlungsstichtag (WEST) (Basis 2010 = 100)}}{\text{durchschnittlicher Index für das Jahr 2010 (Basis 2010 = 100)}} \quad \times \quad 233,75 \text{ €/m}^2$$

$$\frac{171,8}{100,0} \text{ (IV. Quartal 2022)} \quad \times \quad 233,75 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 401,58 \text{ €/m}^2$$

- Baunebenkosten (BNK)

$$\text{Baunebenkosten (12 %) und Umsatzsteuer sind bereits enthalten:} = \quad 401,58 \text{ €/m}^2$$

- Herstellungswert: BGF x NHK

$$63,38 \text{ m}^2 \times 401,58 \text{ €/m}^2 = 25.452,14 \text{ €}$$

- Alterswertminderung linear

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

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

$$W_L = 83,33 \%$$

Restwert: 25.452,14 € x 0,1667 = 4.242,87 €

- vorläufiger Gebäudesachwert am WEST: = 4.242,87 €

- vorläufiger Gebäudesachwert Werkstatt gerundet: 4.200,- €

9.2.2. Scheune

- Bruttogrundfläche BGF ca. (siehe Anlage 7) **491,26 m²**

- Kostenkennwert

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

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

- Korrekturfaktoren Größe: x 0,8 = = 120,00 €/m²

- Baupreisindex:

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

$$\frac{171,8}{100,0} \text{ (IV. Quartal 2022)} \times 120,00 \text{ €/m}^2 = 206,16 \text{ €/m}^2$$

- Baunebenkosten (BNK)

Baunebenkosten (12 %) und Umsatzsteuer sind bereits enthalten: = 206,16 €/m²

- Herstellungswert: BGF x NHK

$$491,26 \text{ m}^2 \times 206,16 \text{ €/m}^2 = 101.278,16 \text{ €}$$

- Alterswertminderung linear

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

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

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

$$\text{Restwert: } 101.278,16 \text{ €} \times 0,10 = \underline{10.127,82 \text{ €}}$$

$$- \text{ vorläufiger Gebäudesachwert am WEST: } = \underline{10.127,82 \text{ €}}$$

$$- \text{ vorläufiger Gebäudesachwert Scheune gerundet: } = \underline{\underline{10.100,- \text{ €}}}$$

9.2.3. Stall

$$- \text{ Bruttogrundfläche BGF ca. (siehe Anlage 7) } = \underline{\underline{196,02 \text{ m}^2}}$$

- Kostenkennwert

$$\begin{array}{ll} \text{EG: Standardstufe massiv, gewählt:} & 300,00 \text{ €/m}^2 \\ \text{OG: Lagerfläche: gewählt:} & 100,00 \text{ €/m}^2 \end{array}$$

$$\text{Gebäudemittel: } 300,- \text{ €} \times 0,5 + 100,- \text{ €} \times 0,5 = \underline{\underline{200,00 \text{ €/m}^2}}$$

$$- \text{ Korrekturfaktoren keine } = \underline{\underline{200,00 \text{ €/m}^2}}$$

- Baupreisindex:

$$\begin{array}{ll} \text{Index zum Wertermittlungsstichtag (WEST) (Basis 2010 = 100)} & \times 200,00 \text{ €/m}^2 \\ \text{durchschnittlicher Index für das Jahr 2010 (Basis 2010 = 100)} & \end{array}$$

$$\frac{171,8 \text{ (IV. Quartal 2019)}}{100,0} \times 200,00 \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{343,60 \text{ €/m}^2}}$$

- Baunebenkosten (BNK)

$$\text{Baunebenkosten (12 %) und Umsatzsteuer sind bereits enthalten: } = \underline{\underline{343,60 \text{ €/m}^2}}$$

$$- \text{ Herstellungswert: } BGF \times NHK$$

$$196,02 \text{ m}^2 \times 343,60 \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{67.352,47 \text{ €}}}$$

- Alterswertminderung linear

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

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

$$W_L = \underline{80,00 \%}$$

$$\text{Restwert: } 67.352,47 \text{ €} \times 0,20 = \underline{13.470,49 \text{ €}}$$

$$- \text{ vorläufiger Gebäudesachwert am WEST: } = \underline{13.470,49 \text{ €}}$$

$$- \underline{\text{vorläufiger Gebäudesachwert Stall gerundet:}} \quad \underline{13.500,- \text{ €}}$$

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

9.3. Nebenanlagen, besondere Bauteile

Nebenanlagen:	1.200,- €
Besondere Betriebseinrichtungen:	0,- €
Besondere Bauteile:	0,- €
<u>gesamt:</u>	<u>1.200,- €</u>

9.4. Zusammenfassung der vorläufigen Sachwerte

		<u>Basis BGF</u>	<u>Basis Wfl</u>
1. Gebäude: Wohnhaus:		57.900,- €	56.000,- €
Nebengebäude:	Werkstatt:	4.200,- €	
	Scheune:	10.100,- €	
	Stall:	13.500,- €	
	Nebengebäude gesamt:	<u>27.800,- €</u>	
	Gebäudesachwerte insgesamt:	=	<u>85.700,- €</u>
2. Nebenanlagen:	Überdachung:	+ 1.200,- €	
	Schuppen:	+ 0,- €	
3. Sachwert der Außenanlagen:		+ 2.000,- €	
4. Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen:		= <u>88.900,- €</u>	
5. Bodenwert des bebauten (Norm)- Grundstückes:		+ 14.000,- €	

6. besondere objektspezifische Merkmale (boG):	nach Marktanpassung
7. Sachwert des bebauten Grundstückes:	= <u>102.900,- €</u>
8. vorläufiger Sachwert gerundet:	<u>102.900,- €</u>

9.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Reparatur- und Instandhaltungsrückstau aus Baumängeln und -schäden
Abzug vom vorläufigen Sachwert nach Marktanpassung: - 21.000,- €

Diese werden gemäß SW-RL 2012 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 Bewertungstichtag und kann nicht mathematisch exakt ermittelt werden. Aus diesem Grund handelt es sich letztendlich um eine fachliche Schätzung und eine Anpassung der rechnerischen Ergebnisse an die Marktsituation wird erforderlich.

Nach einem grundlegendem Strukturwandel in den letzten Jahrzehnten, ist nicht zu erkennen, dass das Gebiet um Tanna und Umland wie die gesamte Region nunmehr zwar eine relativ niedrige Arbeitslosigkeit besitzt, aber vor allem die Löhne relativ niedrig sind, die Kaufkraft ist entsprechend gering. Junge Arbeitssuchende oder eventuelle Existenzgründer wandern oft noch ab, sofern keine feste Bindung zur Heimat besteht. Die Tendenz weg vom Land, hin zur Stadt hält weiterhin an.

Das Kaufniveau war zuletzt ansteigend. Das nunmehr unterbrochene Zinstief auf dem Kapitalmarkt beeinflusst das Kaufverhalten zunehmend negativ. Insgesamt ist derzeit eine Nachfrage für Eigennutzungsobjekte immer noch existent, jedoch stark lage-, zustands- und preisorientiert. Verkäufe im letzten Jahr erzielten teils Erlöse über dem festgesetzten Verkehrswert.

Durch die covid 19 Krise, den Ukraine-Krieg, die anhaltend hohe Inflation, steigende 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:

Lage:

weitere Bebaubarkeit:

vorhanden, zurückhaltend, stark preisorientiert
Wohnlage einfach, einfache Verkehrslage

eingeschränkt möglich

Sonstiges:

umfassender Modernisierungsbedarf, umfangreiches ländlich geprägtes Nebengelass

Anpassung des Ertragswertes an den Verkehrswert (nur informativ)

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

Anpassung: 71.600,- € x 0,05 = 3.580,00 € (Abschlag)

71.600,- € - 3.580,00 € = 68.020,00 €

- marktangepasster vorläufiger Ertragswert: (gerundet) 68.000,00 €

- abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

- Reparatur- Instandsetzungsrückstau: - 21.000,00 €

- marktangepasster Ertragswert: = 47.000,00 €

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 0,98. (bundesdurchschnittlicher SW- Faktor: 0,98) --- bei 100.000 € SW/15,- € BRW hier entsprechend festgesetzt: 0,98 bei 103.000 € SW/14,- € BRW

Dieser bundesweit ermittelte Faktor wird folgendermaßen regionalisiert:

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

Insoweit ergibt sich: 0,98 x 0,85 x 0,95 = 0,79

Vom Gutachterausschuss wurden (auf NHK 2010 basierenden) lt. Grundstücksmarktbericht 2020 des SOK folgende entsprechende regionale Marktanpassungsfaktoren ermittelt:
(geringere Datengrundlage, aber gebietsspezifischer)

SW- Faktor: <u>0,92</u>	--- bei 90.000 € SW/ 12,00 € BRW
SW- Faktor: <u>0,86</u>	--- bei 120.000 € SW/ 12,00 € BRW
SW- Faktor: <u>0,89</u> (Hochrechnung)	--- bei 105.000 € SW/ 14,00 € BRW

gewählt: 0,89

Insoweit ergibt sich: gemittelt: 0,79 + 0,89 → **0,84**

Unter Beachtung aller bisher vorgenommenen Einschätzungen ergibt sich eine Anpassung von 16,0 % (Anpassungsfaktor 0,84), angemessen und marktgerecht.

Anpassung: 102.900,- € x 0,16 = 16.464,00 € (Abschlag)

102.900,- € - 16.464,00 € = 86.436,00 €

- marktangepasster vorläufiger Sachwert: (gerundet) **86.400,00 €**

- abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

- Reparatur- Instandsetzungsrückstau: - 21.000,00 €

- marktangepasster Sachwert: = **65.400,00 €**

11. Ableitung des Verkehrswertes (Marktwert)

Definition des Verkehrswertes nach § 194 Baugesetzbuch

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

Das Grundstück 24 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 großflächigem Grundstück mit Garten-/Grünland in einfacher ländlicher Lage.

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

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

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

Das gesuchte Käuferpotential ist preisorientiert und investitionsbewußt, durchaus vorhanden.

Der Ertragswert wurde zur Grunddatenfeststellung bzw. zu Vergleichszwecken errechnet.

Der Unterschied zwischen vorläufigem Ertrags- und Sachwert resultiert aus der Tatsache, dass das umfangreiche Nebengelass 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: 47.000,- € Sachwert: 65.400,- €

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 mehreren landwirtschaftlich geprägten
Nebengebäuden, als Vierseitenhof, bebauten Flurstückes 24, der Flur 1,
der Gemarkung Seubtendorf, zu 2.783 m²,
gelegen in Seubtendorf Nr. 7 in 07922 Tanna, OT Seubtendorf,

zum Wertermittlungsstichtag 2023-03-02 auf:

65.400,- € (fünfundsechzigtausendvierhundert 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, 2023-03-27

André Walther

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

Anlagenverzeichnis (K 104/21)

<u>Anlage</u>	<u>Titel</u>	<u>Blatt</u>
1	Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis	1
2	Ortslageplan	2
3	Geoproxy- Kartenauszug, Liegenschaftskarte, 1: 1000	3
4	Geoproxy- Kartenauszug, Liegenschaftskarte, 1: 500	4
5	Bodenrichtwertkarte, Boris- Th, G+ F; 1: 1000	5
6	Geoproxy- Kartenauszug, Luftbild, 1: 500	6
7	Berechnungsgrundlagen Sachwertverfahren	7-8
8	Ermittlung der Wohnflächen	9
9	Ermittlung des Reparaturrückstaus	10
10	Fotodokumentation (6 Blätter mit 12 Bildern)	11-16

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 beigehetet, stellen keine Bauzeichnungen dar.

Abkürzungsverzeichnis:

KG	Kellergeschoss	Wfl.	Wohnfläche	GAA	Gutachterausschuss
EG	Erdgeschoss	BGF	Bruttogrundfläche	GA	Gutachten
OG	Obergeschoss	BRI	Bruttorauminhalt	LRA	Landratsamt
DG	Dachgeschoss	GRZ	Grundflächenzahl	n.f.	nicht funktionstüchtig
GK	Gipskarton	GFZ	Geschossflächenzahl	n.v.	nicht vorhanden
RF	Raufaser	OKG	Oberkante Gelände	h	Höhe