



# Gutachten

über den Verkehrswert / Marktwert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

für das bebaute Grundstück in

## 07426 Königsee

## Storchsdorf 1

Gemeinde	Königsee
Gemarkung	Storchsdorf
Flur	3
Flurstück	325/282
Grundbuch	Storchsdorf
Blatt	107
Eigentümer	xxx xxx zu je 1/2
Grundstücksgröße	1.816 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	ca. 120 m <sup>2</sup>
Qualitäts- und Wertermittlungstichtag	28.08.2025
Amtsgericht Rudolstadt	K 111/24

**Verkehrswert / Marktwert**

**95.000,00 €**

Ausfertigung - Nr. 1

Dieses Gutachten enthält insgesamt 39 Seiten und 3 Anlagen mit 5 Seiten.

Es wurde in 6 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1.0	Auftrag und Zweck	3
1.1	Ortsbesichtigung und Arbeitsunterlagen	3
1.2	Qualitäts- und Wertermittlungstichtag	4
1.3	Mieter / Nutzer / Pächter	4
1.4	Eintragung im Liegenschaftskataster	5
2.0	Grundstücksbeschreibung	5
2.1	Rechtliche Gegebenheiten	5
2.2	Tatsächliche Eigenschaften	8
3.0	Gebäudebeschreibung	12
3.1	Wohnhaus	13
3.2	Nebengebäude / sonstige Baulichkeiten	17
3.3	Außenanlagen	21
3.4	Allgemeinbeurteilung	22
4.0	Definition des Verkehrswerts (Marktwerts)	22
4.1	Wertermittlungsgrundlagen	23
4.2	Wertermittlungsverfahren	23
4.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	24
5.0	Bodenwertermittlung	24
5.1	Bodenrichtwert	25
5.2	Wertermittlung des objektspezifischen angepassten Bodenwertes	26
6.0	Sachwertermittlung	28
6.1	Herstellungskosten	28
6.2	Baunebenkosten	28
6.3	Alter / Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer	29
6.4	Wertminderung wegen Alters	32
6.5	Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	32
6.6	Ermittlung des Verfahrenswertes nach dem Sachwert- verfahren	33
7.0	Verkehrswert / Marktwert	39

## Anlagen

lfd. Nr.	Bezeichnung der Anlagen	Anzahl der Seiten
1	Auszug aus der Liegenschaftskarte	1
2	Berechnungen, Bauzeichnung, Maßskizze	2
3	Fotodokumentation	2

## **1.0 Auftrag und Zweck**

### Auftrag

Das Verkehrswertgutachten wurde vom Amtsgericht Rudolstadt am 16.06.2025 in Auftrag gegeben (Aktenzeichen K 111/24). Die Wertermittlung erstreckt sich auf Grund und Boden, einschließlich der aufstehenden Gebäude und den baulichen Anlagen des bebauten Grundstücks in 07426 Königsee, Storchsdorf 1.

### Zweck

Laut Beschluß des Amtsgerichtes vom 10.06.2025 ist im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung der Gemeinschaft der Verkehrswert des o.g. Grundstücks gemäß § 74 a Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) zu ermitteln.

### bewertungsrelevante Anmerkungen

Sonstige nicht mit dem Gebäude verbundene Ausstattungen sowie Küchenausstattungen sind nicht Bestandteil der Wertermittlung.

## **1.1 Ortsbesichtigung und Arbeitsunterlagen**

### Ortsbesichtigung

Die im Beschluß benannten Verfahrensbeteiligten wurden von mir termingerecht eingeladen. Die bautechnische Aufnahme sowie die Ermittlung der für das Gutachten grundlegenden wertbeeinflussenden Tatbestände erfolgte von mir am 28.08.2025 unter Teilnahme der beiden Eigentümer sowie meiner Büromitarbeiterin. Hierbei wurde dem männlichen Miteigentümer durch die weibliche Miteigentümerin der Zutritt zum Wohnbereich nicht gestattet. Dies erfolgte aber einvernehmlich nach Rücksprache mit dem Rechtsbeistand, nachdem der 1.Ortstermin am 14.07.2025 aus v.g. Grund durch mich abgebrochen werden musste. Zum 2. Ortstermin erfolgten entsprechende Erläuterungen zu den seit dem Erwerb des bebauten Grundstücks getätigten baulichen Maßnahmen. Erkennbare abweichende Angaben durch die beiden Eigentümer wurden hierbei nicht festgestellt.

Zum Ortstermin konnte das Bewertungsgrundstück lokalisiert werden. Vorhandene Gebäude waren zugänglich bis auf folgende Bereiche

- Garageneinbau im Holzschuppen
- Dachgeschoß Scheune Teil A

- Scheune Teil B
- Ober- und Dachgeschoß des Zwischenbaues.

Eine Begehung des Gartenbereiches war nur im nördlichen Grundstücksteil möglich. Vom südlichen Grundstücksteil erfolgten Fotoaufnahmen.

### Arbeitsunterlagen

Außer den vom Amtsgericht übergebenen Unterlagen wurden mir durch die Verfahrensbeteiligten folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Grundrisse vom Wohngebäude (Baugenehmigung Einbau Schornstein vom 10.11.1969)
- Grundrisse (Entwurfsplanung) für das Wohnhaus (17.08. und 15.10.2015)
- Angaben zum Objekt (Sanierungsleistungen, Mängel und sonstiges).

Folgende Unterlagen bzw. Auskünfte wurden von mir außerhalb des Ortstermins eingeholt:

- <https://thuringenviewer.thuringen.de/thviewer/infolika.html#>: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- <https://thuringenviewer.thuringen.de/thviewer/boris.html>: Auskunft zum Bodenrichtwert, maßgebend für den Bewertungsstichtag
- Stadtverwaltung Königsee, Bauamt: Grundstücksauskunft u.a. städtebaulicher Gesichtspunkte und Internetrecherche
- Thüringer Energienetze GmbH & Co.KG: Auskunft zum Leitungsbestand
- Wasser- und Abwasser- Verband Ilmenau: Auskunft zu Ver- und Entsorgungsanlagen sowie zur eingetragenen beschränkt persönlichen Dienstbarkeit
- Landentwicklung – online: Auskunft zum Flurbereinigungsverfahren.

## **1.2 Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag**

Als Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung 28.08.2025 benannt.

## **1.3 Mieter / Nutzer / Pächter**

Das aufstehende Wohnhaus wird zum Wertermittlungsstichtag durch die Eigentümerin und deren Sohn genutzt. Die weiteren Nebengebäude werden nur teilweise

als Abstellraum genutzt. Miet-, Nutz- oder Pachteinnahmen sind nicht bekannt bzw. lagen zum Bearbeitungszeitraum nicht vor.

Angaben zu Wohnflächen wurden aus vorliegenden Bauunterlagen abgeleitet.

#### **1.4 Eintragung im Liegenschaftskataster**

Das zu bewertende Flurstück wird wie folgt nachgewiesen<sup>1)</sup>:

Gemeinde	Königsee
Gemarkung	Storchs Dorf
Flur	3
Flurstück	325/282
Lagebezeichnung	Storchs Dorf 1
Nutzungsart <sup>2)</sup>	742 m <sup>2</sup> Fläche gemischter Nutzung 1.074 m <sup>2</sup> landwirtschaftliche Nutzung
Fläche	1.816 m <sup>2</sup>

## **2.0 Grundstücksbeschreibung**

### **2.1 Rechtliche Gegebenheiten**

#### Grundbuch

Laut vorliegendem Grundbuchauszug (Ausdruck vom 16.06.2025) bestehen folgende Eintragungen:

#### - Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

lfd. Nr. 1: Trinkwasserleitungs- und Anlagenrecht, eingetragen am 29.04.2008

lfd. Nr. 2: Zwangsversteigerung, eingetragen 09.12.2024

Darüber hinaus sind mir keine Anhaltspunkte für eventuell weitere vorhandene wertmindernde und werterhöhende Rechte zugunsten oder zulasten des Grundstücks bekannt geworden.

Anmerkung zu lfd. Nr. 1: In vorliegendem Schreiben (eMail) des Zweckverbandes Wasser- und Abwasser- Verband Ilmenau vom 30.07.2025 wird folgendes aufge-

---

1) laut <https://thuringenvviewer.thuringen.de/thviewer/infolika.html>

2) Die im Liegenschaftskataster ausgewiesene Nutzungsart muß nicht mit der tatsächlichen Nutzung übereinstimmen.

führt: „Zum Zeitpunkt der Beantragung sind durch den Zweckverband auch reine Schutzstreifenflächen ohne Leitung auf den Grundstücken im Grundbuch eingetragen worden. Aktuell erfolgt eine Leitungssicherung nur auf Grundstücken die tatsächlich durch eine wasserwirtschaftliche Anlage belastet sind. Aus diesem Grund würde der Zweckverband auf das im Grundbuch eingetragene Leitungsrecht verzichten. Eine Pfandfreigabeerklärung kann im Zuge der Zwangsversteigerung vom Zweckverband erteilt werden.“

- Abteilung III (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden)

Vorhandene Eintragungen sind ohne Einfluß auf den Verkehrswert und daher nicht zu berücksichtigen.

Planung und Baurecht

- Flächennutzungsplan (FNP)

Laut Flächennutzungsplan<sup>1),2)</sup> der Stadt Königsee (ehemals Königsee - Rottenbach) liegt das Bewertungsgrundstück in einem Bereich, der als „Mischgebiet und Fläche der Landwirtschaft (Haus- und Obstgärten)“ ausgewiesen wird.

- Bebauungsplan (B – Plan)

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht für den Bereich des Bewertungsobjektes nicht.<sup>1)</sup>

- öffentlich rechtliche Verfügungsbeschränkungen

Für die bauliche und sonstige Nutzung gelten die Regelungen über die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) im Grenzbereich zu § 35 (Außenbereich).

Für Königsee und seine Ortsteile besteht eine Baumschutzsatzung<sup>3)</sup> und für Storchsdorf eine Klarstellungssatzung<sup>1)</sup>. Demnach beginnt westlich der Scheune der Außenbereich (landwirtschaftliche Nutzfläche - Obstgarten).

---

1) nach Auskunft der Stadt Königsee, Bauamt

2) Die Darstellung in einem Flächennutzungsplan hat keine Rechtsverbindlichkeit bezüglich einer tatsächlichen Nutzung bzw. Bebaubarkeit.

3) file:///C:/Users/S@WR/Downloads/3.-baumschutzsatzung-1.pdf, Stand 07.12.2023

### - Altlasten

Hinweise auf das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen bestehen nicht. Sollten Anhaltspunkte bekannt werden, so sind diese zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

### - Baulasten

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.<sup>1)</sup>

### - Denkmalschutz

Denkmalschutz nach dem Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG) besteht nicht.<sup>2)</sup>

### - Flurbereinigung

Das Flurstück ist nicht von einem Verfahren „Ländliche Bodenordnung / Flurbereinigung“<sup>3)</sup> betroffen.

### Demographische Entwicklung

In Königsee leben 7.113<sup>4)</sup> Einwohner, in Storchs Dorf 53<sup>5)</sup> Einwohner und in der Kreis-Kreisstadt Saalfeld 29.121<sup>4)</sup> Einwohner. Laut Wegweiser Kommune<sup>6)</sup> gibt es derzeit keine Angaben zur Bevölkerungsentwicklung in Städten und Gemeinden. Die Bevölkerungsentwicklung der letzten 5 Jahre wurde mit einem minus von 4,5 %<sup>6)</sup> angegeben.

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Saalfeld – Rudolstadt betrug im Jahr 2023 6,1 %<sup>7)</sup>. Damit liegt der Kreis über dem Landesdurchschnitt Thüringens (5,9 %)<sup>7)</sup>.

---

1) laut vorliegenden Schreiben Landratsamt Saalfeld - Rudolstadt, Bauaufsicht vom 11.12.2024

2) [http://www.kreis-slf.de/fileadmin/user\\_upload/Denkmalliste\\_Saalfeld-Rudolstadt\\_-\\_Stand\\_12.02.2013.pdf](http://www.kreis-slf.de/fileadmin/user_upload/Denkmalliste_Saalfeld-Rudolstadt_-_Stand_12.02.2013.pdf)

3) <https://landentwicklung-online.thueringen.de/verfahren/flurbereinigungsverfahren>

<https://landentwicklung-online.thueringen.de/verfahren/bodenordnungsverfahren>

<https://landentwicklung-online.thueringen.de/verfahren/freiwilliger-landtausch>

4) Thüringer Landesamt für Statistik: Statistisches Jahrbuch Thüringen, Ausgabe 2024, Bevölkerung am 31.12.2023

5) nach Auskunft Bauamt der Stadt Königsee

6) <https://www.wegweiser-kommune.de/kommunen/koenigsee>

7) Thüringer Landesamt für Statistik: Statistisches Jahrbuch Thüringen, Ausgabe 2024

Die demographische und wirtschaftliche Entwicklung läßt eine gedämpfte Nachfrage auf dem regionalen Immobilienmarkt erwarten.

## **2.2 Tatsächliche Eigenschaften**

### Erschließung

Die ortsüblichen Versorgungsleitungen (Strom, Trinkwasser und Telefon) sind vorhanden bzw. liegen am Grundstück an. Die Abwässer werden in die zentrale Kläranlage „Am Kuhberg“<sup>1)</sup> geleitet. Laut vorliegender Online - Leitungsauskunft<sup>2)</sup> besteht die Elektroversorgung (Erdkabel) über die nördlich verlaufende Ortsstraße (Schaltschrank der VS004).

Das Grundstück wird im Süden von der Ortsstraße erreicht. Weitere Zugangsmöglichkeiten bestehen im Westen und Osten des Grundstücks. Die Ortsstraße ist asphaltiert und ohne Gehwege. Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Auf dem Grundstück sind Pkw - Stellplätze möglich.

### Entfernungen

Das Bewertungsobjekt liegt in Storchs Dorf, einem Ortsteil der Stadt Königsee, im Landkreis Saalfeld - Rudolstadt, Freistaat Thüringen. Storchs Dorf liegt ca. 7,5 km nordöstlich des Stadtkerns von Königsee. Die Entfernung zur Kreisstadt Saalfeld beträgt ca. 20 km. Der nächst gelegene Bahnanschluß befindet sich in Rottenbach in ca. 2 km. Eine Bushaltestelle des öffentlichen Nahverkehrs ist fußläufig in ca. 50 m erreichbar. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Dienstleistungs-, Kinder- und ärztliche Einrichtungen, eine weiterführende Schule sowie Behörden etc. sind entsprechend der regionalen Bedeutung im Stadtgebiet von Königsee vorhanden. Nahe gelegene Städte sind Bad Blankenburg (in ca. 10 km), Rudolstadt (in ca. 19 km), Stadtilm (in ca. 22 km) und Ilmenau (in ca. 24 km).

Anbindung an das Straßennetz ist über die umliegenden Verkehrswege gegeben, die Bundesstraße 88 ist in ca. 2 km in Rottenbach erreichbar. Die nächste Autobahnauffahrt zur A4 befindet sich in ca. 48 km bei Jena und zur A71 in ca. 20 km bei Stadtilm.

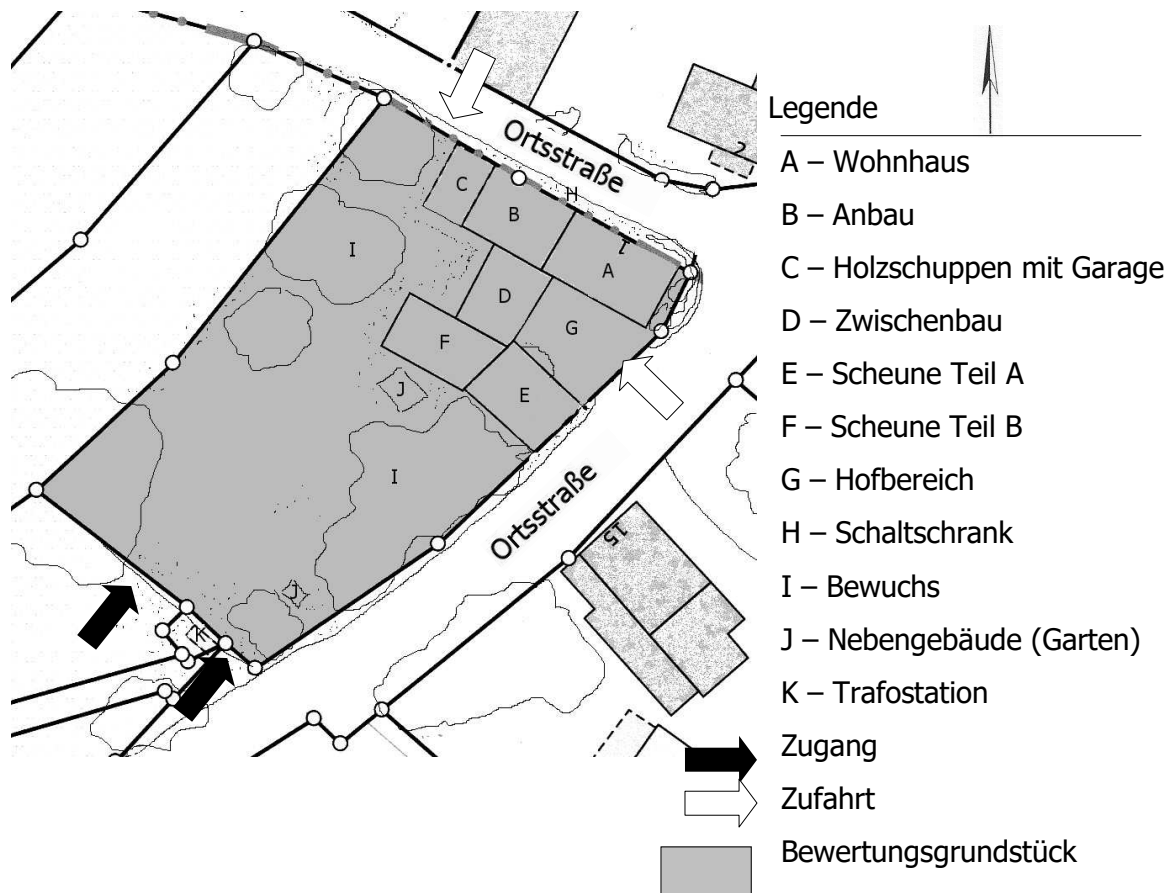
---

1) nach Auskunft Zweckverband WaVI

2) nach Auskunft der TEN



### Übersichtsplan (ohne Maßstabsangabe)



### Gemeinsamkeiten / Verquickungen

Nachbarliche Gemeinsamkeiten bzw. Verquickungen mit umliegenden Grundstücken waren zum Ortstermin wie folgt erkennbar:

#### - Grenzbebauung

Grenzbebauungen bestehen grundstückseigen im Norden und Süden.

Grenzüberbauung wurde zum Ortstermin bzw. laut Auszug aus der Liegenschaftskarte und „<http://www.geoproxy.geoportal-th.de/geoclient/control>“ nicht festgestellt.

#### - Grundstücksverlauf

Das Bewertungsgrundstück ist bis auf den im nordöstlich gelegenen Hofbereich eingefriedet bzw. wird durch aufstehende Gebäudesubstanz begrenzt. Die südliche Einfriedung wurde nach Neubau der TEN - Trafostation etwas verändert (Nordseite der Trafostation dient als Einfriedung/Grenzbebauung). Der Vorgarten im nordöstlichen Grundstücksteil (am Ostgiebel des Wohnhauses) mit einer geschätzten

Fläche von etwas über 10 m<sup>2</sup>\*) liegt auf gemeindeeigenem Grundstück. Inwieweit der vorhandene Grundstücksverlauf der Flurstücksgrenze entspricht, konnte zum Ortstermin nicht geklärt werden. Im Folgenden gehe ich davon aus, dass im Wesentlichen eine Übereinstimmung besteht.

#### - Leitungen

Außer den vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen für das Bewertungsobjekt sind keine das Grundstück durchlaufenden bzw. überspannenden Leitungen öffentlicher Versorgungsträger bekannt.

#### - Sonstiges

Anlagen der Thüringer Energienetze befinden sich unmittelbar an der

- südwestlichen Grundstücksgrenze (Trafostation SDO03)
- nordöstlichen Grundstücksgrenze (Schaltschränke VS004).

#### - Erreichbarkeit

Zugangs- und Zufahrtsmöglichkeiten bestehen von der Ortsstraße im Nordosten, Norden und Südwesten des Bewertungsgrundstücks.

#### Umgebung

Das Umfeld wird durch Wohnbebauung (ehemals bäuerliche Anwesen) mit Gärten bzw. landwirtschaftlich genutzte Fläche geprägt. Das Bewertungsgrundstück grenzt im

- Norden an die Ortsstraße und daran an weitere Wohnbebauung (ehemals bäuerliche Anwesen)
- an die Südwest nach Nordost verlaufende Ortsstraße und daran an weitere Wohnbebauung (ehemals bäuerliche Anwesen)
- Westen und Südwesten an landwirtschaftliche Nutzfläche.

#### Lage / Standort

Das Bewertungsgrundstück liegt am Ortsrand von Storchsdorf. Akustische Emissionen waren zum Ortstermin nicht wahrnehmbar. Die ländlich geprägte Lage

---

\*) geschätzte Fläche entnommen aus: <https://thuringenviewer.thueringen.de/thviewer/boris.html#>

wird für eine wohnbauliche Nutzung als angenehm eingeschätzt, ist aber auf Grund der Infrastruktur als einfach zu beurteilen.

### Grundstücksmerkmale

#### - Beschaffenheit und Nutzung

Das Bewertungsgrundstück ist ungleichmäßig geschnitten und von Süd (406 m ü NHN)<sup>\*)</sup> nach Nord (414 m ü NHN)<sup>\*)</sup> ansteigend. Die Grundstückstiefe beträgt ca. 35 m<sup>\*)</sup> und die Straßenbreite nach Südosten ca. 60 m<sup>\*)</sup>. Die Grundstücksfläche wird mit 1.816 m<sup>2</sup> angegeben. Diese Angabe konnte von mir nicht überprüft werden. Form und Ausmaße des Grundstücks können dem in der Anlage befindlichen Kartenauszug (Maßstab 1 : 1.000) entnommen werden.

Ich gehe von normal tragfähigem Baugrund aus. Bodenuntersuchungen liegen nicht vor. Eine gewerbliche (Vor-) Nutzung mit Bodenverunreinigungen sowie meldepflichtigen Altlasten ist nicht bekannt. Im Rahmen dieser Wertermittlung erfolgten durch mich diesbezüglich keine weitergehenden Recherchen. Ich gehe davon aus, daß Kontaminationen oberhalb der polizeilichen Gefahrenschwelle nicht bestehen. Sollten weitergehende Erkenntnisse vorliegen, so sind diese zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Das Bewertungsgrundstück war ehemals ein bäuerliches Anwesen mit Wohnhaus, Stallungen und Scheune. Partielle Umbaumaßnahmen erfolgten speziell im Wohnbereich. Derzeitig werden die aufstehenden Gebäude wohnbaulich bzw. als Lager und Abstellraum genutzt. Anpflanzungen und Baulichkeiten Dritter wurden zum Ortstermin nicht festgestellt.

### Entwicklungszustand

Unter Berücksichtigung der planungs- und erschließungsrechtlichen Gegebenheiten ist das Bewertungsgrundstück in dem der Bebauung zuordenbaren Teil als baureifes bzw. bebautes Land zu beurteilen, darüber hinaus als Fläche der Landwirtschaft. Erschließungsbeiträge gelten als beglichen.

---

\*) <https://thuringenviewer.thuringen.de/thviewer/boris.html#>

### **3.0 Gebäudebeschreibung**

Die Gebäudebeschreibung wurde anhand der vorgenommenen Ortsbesichtigung am 28.08.2025 und den zur Verfügung stehenden Bauunterlagen nach besten Wissen und Gewissen angefertigt und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Der zum Stichtag maßgebliche bauliche Zustand des Objektes ergibt sich im Wesentlichen aus der Fotodokumentation und der nachfolgenden Beschreibung. Die tatsächliche Ausführung kann ggf. von der Beschreibung abweichen. Die Gebäudebeschreibung gilt jedoch nicht als zugesicherte Eigenschaft des zu bewerteten Objektes. Vielmehr stellt diese Gebäudebeschreibung nur eine grobe Beschreibung der wichtigsten verwendeten Baustoffe und Bauteile dar, soweit ich dies einsehen konnte. Dies betrifft insbesondere Bauteile, in die ein Einblick naturgemäß nicht möglich ist, etwa wie Deckenkonstruktionen, Wandaufbau, Gründungen, Wärmedämmungen, Abdichtungen, Dränagen usw. Auch erfüllt die Baubeschreibung nicht den Zweck eines Bauschadensgutachtens; nur solche Mängel oder Schäden, die visuell erkennbar waren, sind hier aufgeführt.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, daß von mir keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden bzw. vorgenommen werden konnten.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung etc. wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Als Arbeitsgrundlage dienen die Unterlagen zum Bewertungsobjekt der Eigentümerin:

- Zeichnung zum Einbau eines Schornsteines in das Wohnhaus, Grundrisse, Schnitt, Ansicht sowie Stempel Baugenehmigung Nr. 50/180/69 vom 10.11.1969
- Entwurfsplanung Umbau Grundrisse Erd- und Obergeschoß vom 17.08.2015.

Folgende Modernisierungsangaben erfolgten für das Bewertungsobjekt von der Eigentümerin (schriftliche Angaben/Auflistung der Vorbesitzer):

11/2001	Dacheindeckung und -entwässerung, Schindeln Anbau
6/2003	Fenster
6/2004	Hofpflasterung
8/2011	Gartentor
6/2012	Straßenseite vorn
4/2014	Zaun/Garten hinten
6/2014	Stallgebäude vorn.

### 3.1 Wohnhaus

Art des Gebäudes zweigeschossig, nicht ausgebautes DG, teil unterkellert

Baujahr<sup>1),2)</sup> vermutlich um/vor 1900

#### Modernisierung / Instandsetzung

zu DDR - Zeiten Veränderung der Fensteraufteilung, Einbau Kachelofen (EG)

nach 1990 Einbau einer Zentralheizung

2015<sup>3)</sup> Dämmung des Erdgeschosses, Süd - und Westfassade  
Elektroinstallation Wohnhaus auch Anschluß für Scheune  
Um- und Ausbaumaßnahmen (u.a. Fußbodenaufbauten EG -  
Wohnen, Kind - OG, Badeinbau), Trockenbau (OG) bzw.  
begonnene Ausbaumaßnahmen (OG Bad), Aufarbeiten von  
Türen, Geschoßtreppe

#### Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart Massivbau mit Holzfachwerkanteil

Fundamente vermutlich Stampfbeton, Bruchstein bzw. Beton

Kellerwände Tonnengewölbe aus Bruchstein

Umfassungswände Mauerwerk bzw. Holzfachwerk mit ortsüblicher Ausfachung  
zusätzlich Innendämmung mit Gasbeton (EG)

---

KG – Kellergeschoß, EG – Erdgeschoß, OG – Obergeschoß, DG – Dachgeschoß

1) „1905“ laut Ostgiebel, mittig unter Dachfenster

2) „1878“ Türsturz zum Stallbereich (Zwischenbau)

3) nach Auskunft der Eigentümer

---

<i>Innenwände</i>	Holzfachwerk
<i>Geschoßdecken</i>	Massivdecke über KG sonst Holzbalken Kappengewölbe im EG (Anbau)
<i>Treppen</i>	
- <i>Hauseingang</i>	massive Stufen (Terrazzo), beidseitig Geländer (feuerverzinkt)
- <i>Geschoßtreppe</i>	Holzkonstruktion mit Zwischenpodest und ¼ gewandelt, Holzgeländer
- <i>zum Keller</i>	massive Stufen (Bruchstein), ¼ gewandelt
- <i>zum Anbau</i>	massive Stufen (Fliesen)
<i>Fußböden</i>	
- <i>KG</i>	Natursteinplatten (u.a. Schiefer)
- <i>EG</i>	Laminat (Wohnen/Küche), Keramikplatten (Speisenkammer) Fliesen (Bad, Anbau - Heizung etc.)
- <i>OG</i>	überwiegend Holzdielung
- <i>DG</i>	Rauspund
<i>Innenansichten</i>	
- <i>KG</i>	steinsichtig
- <i>EG</i>	Sichtfachwerk, Gefache verputzt, raumhoch Fliesen (Bad)
- <i>OG</i>	Putz, Anstrich
- <i>DG</i>	sichtbare Dachtragkonstruktion
<i>Deckenflächen</i>	
- <i>sonstige</i>	Putz, Anstrich, abgehangen (u.a. im Bad) mit integrierter Beleuchtung
<i>Fenster</i>	Holz bzw. Kunststoff, 2-fach verglast (Wohnhaus) Holz, 1-fach verglast (Anbau)
- <i>Fensterbänke</i>	innen - u.a. Holzwerkstoff, Fliesen (Bad) außen - Terrazzo (Süden, Westen) bzw. Blech (Norden)
- <i>Verschattung</i>	ohne
<i>Türen</i>	
- <i>Hauseingang</i>	Blendrahmentür, Kunststoff - Glas - Konstruktion
- <i>sonstige</i>	überwiegend gefelderte Futtertüren aus Holz, partiell Holzwerkstoff, Vollglas
<i>Haustechnik</i>	
- <i>Elektroinstallation</i>	normale Ausstattung und Qualität

---

- <i>Sanitärinstallation</i>	normale Ausstattung und Qualität EG - Dusche, Waschbecken, WC OG - vorbereitet
- <i>Heizung</i>	Zentralheizung mit Brennstoff Heizöl, Plattenheizkörper 4 Blechtanks a 1.000 l zusätzlich Einzelofenheizung im EG (Wohnen) Beheizung über Bad (Festbrennstoffe)
<i>Bad, EG</i>	Fußbodenheizung und Handtuchheizwärmer im OG Fußboden- heizung vorgesehen
- <i>Warmwasserversg.</i>	über Heizung
<i>Fassade</i>	
- <i>Norden</i>	Schieferverkleidung
- <i>Osten</i>	Putz, Anstrich auf Wärmedämmung
- <i>Süden, Westen</i>	Schieferverkleidung
- <i>Sockelbereich</i>	Bruchstein
<i>Dachkonstruktion</i>	Holz
<i>Dachform</i>	Satteldach
<i>Dacheindeckung</i>	Dachziegel, Biberschwänze rot
<i>Dachrinnen und Regenfallrohre</i>	Kupfer, Schneefanggitter (über Hauseingang)
<i>besondere Einrichtungen</i>	keine von Wertrelevanz
<i>Kücheneinrichtung</i>	nicht Gegenstand der Wertermittlung
<i>besondere Bauteile</i>	Hauseingangsstufen (Westen)
<i>Grundrißgestaltung</i>	einfach, siehe Grundrisse in der Anlage
<i>Belichtung und Besonnung</i>	ausreichend
<i>Barrierefreiheit<sup>1)</sup></i>	Die vorhandenen Treppen, Stufen und Türen sind so ange- ordnet und bemessen, dass sie eine Barriere bilden und eine Rollstuhlfahrernutzung nicht möglich ist.

---

1) DIN 18040-2, barrierefreies Bauen, Planungsgrundlage - Teil 2, Wohnungen

*Wärme- und Schallschutz-  
maßnahmen*

- 2003 Erneuerung der Fenster und Außentür
- 2015 Dämmung der Fassade (innen bzw. außen Nord)

*funktionelle Mängel /  
konstruktive Gegebenheiten, u.a.*

- *allgemein*
  - Niveauunterschiede / Türschwellen (Stolpergefahr)
  - Durchgangsräume und gefangene Räume
  - schmaler Zugang Keller und Höhe unter < 1,70 m
  - Zugang zum DG unter < 1,80 m
  - Heizungsrohrverlauf unmittelbar an Stufen (Zugangsraum Heizung)

*Baumängel/Bauschäden, u.a.*

- *EG*
  - Badtür schleifend
  - partielle Rißbildungen Bad (im Decken- Wandbereich)
  - Putz- und Malerarbeiten notwendig (Speisenkammer, Zugangsraum Heizung/Zwischenbau)
- *OG*
  - Fußboden partiell knarrend
  - Fertigstellungsbedarf Bad (Fliesen, Sanitärobjekte, Decke, Fußboden, Elektroabdeckungen etc.)
- *Anbau*
  - Sockelbereich mit Ausblühungen, Putzschäden
- *Fassade*
  - Schieferverkleidung partiell mit Fehlstellen
- *nach Auskunft der Eigentümerin:*
  - ehemaliger Wasserschaden in EG Küche behoben, jedoch Abschlußarbeiten notwendig
- *nach Auskunft der Eigentümer:*
  - Keller feucht, Ursache unbekannt
  - kein Hausschwammbefund bekannt

*baulicher Zustand*      nutzungsfähig



## 3.2 Nebengebäude / sonstige Baulichkeiten

### Anbau und Holzschuppen

Anmerkung der Garageneinbau wurde nicht besichtigt.

<i>Art des Gebäudes</i>	eingeschossig, nicht unterkellert
<i>Baujahr</i>	vermutlich um 1900
<i>Instandsetzung</i>	2001 Dacheindeckung
<i>Nutzung</i>	
- <i>Anbau</i>	ehemals Schweinestall, derzeit Heizung, Heizöllager, Abstell- und Lagerraum
- <i>„Holzschuppen“</i>	Werkstatt, Bandsäge, Pkw - Garage (Einbau zu DDR - Zeiten)
<i>Ausführung / Ausstattung</i>	
<i>Konstruktionsart</i>	
- <i>Anbau</i>	Mauerwerk (Ziegel- und Hohlblocksteine) im EG, darüber Holzfachwerk mit ortsüblicher Ausfachung
- <i>„Holzschuppen“</i>	Holzfachwerk, Straßenseite als Massivbau (Mauerwerk)
<i>Decken</i>	
- <i>Anbau</i>	Kappengewölbe im EG, darüber Holz
- <i>„Holzschuppen“</i>	Mauerwerk (Straßenseite) bzw. Holzfachwerk
<i>Treppen</i>	eingeschobene Holzstiege zum DG über Holzschuppen
<i>Fußböden</i>	
- <i>Anbau</i>	vermutlich Beton
- <i>„Holzschuppen“</i>	Ziegelpflaster, gewachsener Boden
<i>Innenansichten</i>	Garageneinbau unverputzt sonst Putz, Anstrich im Sockel Geschoß, sichtbare Dachkonstruktion im Dachgeschoß
<i>Deckenflächen</i>	u.a. Deckentragkonstruktionen sichtbar
<i>Fenster</i>	wenn vorhanden, 1- fach verglast aus Holz, Fensterladen
- <i>Fensterbänke</i>	innen - Holz, außen - Ziegelstein bzw. mit Fassade bündig
<i>Türen/Tor</i>	
- <i>Anbau</i>	Holzbrettertür, Blendrahmentür aus Holz mit Glasfüllung bzw. aus Holzwerkstoff
- <i>„Holzschuppen“</i>	zweiflügliges Blendrahmentor aus Holz mit Lichtausschnitt (Garageneinbau), Holzbrettertür mit Oberlicht (1-fach verglast)

### *Haustechnik*

- *Elektroinstallation* vorhanden, über Wohnhaus,  
Aufputzinstallation, partiell nach 1990 erneuert
- *Sanitärinstallation* ohne
- *Heizung* ohne

### *Fassade*

- *Anbau* Sichtmauerwerk (Sockelgeschoß), darüber Sichtfachwerk  
mit verputzten Gefachen, Nordgiebel verschiefert

- *„Holzschuppen“* waagerechte Holzverbretterung, Straßenseite mit Rauputz

### *Dachkonstruktion*

Holz

### *Dachform*

- *Anbau* Pultdach

- *„Holzschuppen“* Satteldach

### *Dacheindeckung*

Bitumenschindeln

### *Dachrinnen und Regenfallrohre*

verschiedene Materialien, u.a. Kupfer, Kunststoff

### *Baumängel / Bauschäden*

- Putz- und Farbschäden (innen) Sockelgeschoß
- Holzschutz an Fenster, Türen und Tor erneuerungsbedürftig
- Moosbildung auf Dacheindeckung
- unebener Fußboden

### *baulicher Zustand*

bedingt nutzungsfähig

### *Zwischenbau (ehemals Pferdestall)*

Anmerkung das OG und DG wurden nicht besichtigt.

*Art des Gebäudes* zweigeschossig, nicht unterkellert

*Baujahr* 1878 (laut Türsturz)

### *Instandsetzung*

*vermutlich zu DDR - Zeiten*

Neuaufteilung der Fenster im OG (süden)

*2001* Dacheindeckung (Süden)

*2014* Erneuerung der Südfassade, Einbau Tor

### Ausführung / Ausstattung

<i>Konstruktionsart</i>	Mauerwerk (Bruchsteine) im EG, darüber Holzfachwerk
<i>Decken</i>	Gewölbe (ehem. Pferdestall) sonst Holz
<i>Treppen</i>	OG und DG über Anbauten erreichbar
<i>Fußböden</i>	Ziegelstein, Beton, sonst vermutlich Holz (OG/DG)
<i>Innenansichten</i>	Putz, Anstrich (EG)
<i>Deckenflächen</i>	dito
<i>Fenster</i>	1- fach verglast aus Holz, teilweise Schiebefenster
- <i>Fensterbänke</i>	innen - Putz, Anstrich, außen - Beton (OG), Blech (EG)
<i>Türen/Tor</i>	
- <i>Zugang</i>	zweiflügliges Blendrahmentor aus Holz mit Oberlicht (Süden) einflügliges Blendrahmentor aus Holz mit integrierter Tür (Norden)
- <i>Stall, sonstige (EG)</i>	Holzbrettertür
<i>Haustechnik</i>	
- <i>Elektroinstallation</i>	Aufputzinstallation (alt)
- <i>Sanitärinstallation</i>	ohne
- <i>Heizung</i>	ohne
<i>Fassade</i>	
- <i>Süden</i>	Putz, Anstrich
- <i>Norden</i>	Bruchsteinmauerwerk, sichtbar (EG), Sichtfachwerk, Gefache (Lehmsteine) unverputzt
<i>Dachkonstruktion</i>	Holz
<i>Dachform</i>	Satteldach
<i>Dacheindeckung</i>	Bitumenschindeln
<i>Dachrinnen und Regenfallrohre</i>	Kunststoff
<i>Baumängel / Bauschäden</i>	
	- Nordfassade mit ausgewaschene Fugen (Bruchsteinmauerwerk)
	- Südfassade mit Put- und Farbschäden im Sockelbereich
	- Holzschutz an vorstehenden Bauteilen erneuerungsbedürftig
	- Dacheindeckung mit Unebenheiten
<i>baulicher Zustand</i>	bedingt nutzungsfähig



---

<i>Dachkonstruktion</i>	Holz
<i>Dachform</i>	Satteldach
<i>Dacheindeckung</i>	Dachziegel, partiell Bitumenschindeln (Teil B)
<i>Dachrinnen und Regenfallrohre</i>	zum Innenhof vorhanden, sonst ohne
<i>Baumängel / Bauschäden</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>- unkontrollierter Fassadenbewuchs (Süden und Westen) am Teil A auch innen</li><li>- Bauschuttablagerung</li><li>- ausgewaschene Gefache</li><li>- Holzschutz erneuerungsbedürftig</li></ul>
<i>baulicher Zustand</i>	bedingt nutzungsfähig

### **3.3 Außenanlagen**

<i>Instandsetzung<sup>1)</sup></i>	2004 Hopfpflasterung 2011 Gartentor 2014 Einfriedung
<i>Ver- und Entsorgungsanschlüsse</i>	Elektro-, Telefon- und Trinkwasseranschluß vorhanden, Abwasserentsorgung in örtliche Kanalisation (Zentrale Kläranlage „Zum Kuhberg“)
<i>Einfriedung, u.a.</i>	Holzlatienzaun u.a. zwischen Stahlsäulen, Schieferplatten zweiflügliges Holzlattentor (Nordosten) einflüglige Holzlattentür (Süden), einflüglige Drahtgittertür (Südwesten)
<i>Hof- und Wegebefestigung</i>	
<i>- Innenhof</i>	Betonverbundsteine und Granitpflaster als Zuwegung quadratische Betonpflastersteine (Stellplatz/Zufahrt) Betonpalisaden zur Abgrenzung von Beet
<i>- im Norden</i>	Betongehwegplatten, Bruchsteine
<i>Bewuchs, u.a.</i>	Nadelbäume (Lebensbäume, Eibe, Gemeine Fichte, Blaufichte)

---

1) schriftliche Angaben/Auflistung der Vorbesitzer

Laubbäume (Linde)  
Obstbäume (Süßkirsche, Apfel, Birne, Pflaume, Walnuß)  
Ziersträucher (Rhododendron, Flieder, Holunder)  
Liguster als Hecke (Vorgarten Wohnhaus)  
*Zustand*                   nutzungsfähig

### **3.4 Allgemeinbeurteilung**

#### Wohnhaus mit Anbau

Die nach 2000 durchgeführten Instandsetzungsarbeiten haben zum Erhalt des Wohngebäudes und teilweise zu einer Verbesserung der Bausubstanz und Nutzungsqualität geführt. Der bauliche Zustand des Wohnhauses wird unter Berücksichtigung des Gebäudealters insgesamt als befriedigend beurteilt.

Die Grundrisse der Geschoßebenen entsprechen den Wünschen bzw. Zeitgeschmack der Bauherren/Eigentümern. Der bauliche Zustand des Bewertungsgrundstückes lässt eine Nutzung im Wohnbereich zu. Ich gehe davon aus, dass vorhandene Baumängel und -schäden beseitigt werden können. Die dafür notwendigen Aufwendungen sind ggf. wertbeeinflussend und bei der Wertermittlung zu berücksichtigen.

Ein Energieausweis gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG, sogenanntes Heizungsgesetz) zum Energieverbrauch lag zum Bearbeitungszeitraum nicht vor.

#### Nebengebäude, sonstiges

Partiell konnten die vorhandenen Nebengebäude nur von außen besichtigt werden. Die Nebengebäude befinden sich ebenfalls in einem einfachen, bedingt nutzungsfähigen Zustand. Instandsetzungsmaßnahmen sind erforderlich.

### **4.0 Definition des Verkehrswerts (Marktwerts)**

Der Verkehrswert (Marktwert) ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert:

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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

## 4.1 Wertermittlungsgrundlagen

Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der durchgeführten Ortsbesichtigung sowie den zum Wertermittlungsstichtag geltenden Bestimmungen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)
- ImmoWertV - Anwendungshinweise (ImmoWertA)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung)
- DIN 277 (2021): Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau
- anerkannte Fachliteratur und eigene Seminarunterlagen.

## 4.2 Wertermittlungsverfahren

### Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV21), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 30 ImmoWertV21) und das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 38 ImmoWertV21) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Abs. 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwertwert im Sinne des § 26 Abs. 2 herangezogen werden.

Im Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielter Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden. Dieses trifft z.B. bei vermieteten Mehrfamilienhäusern und gemischt genutzten Grundstücken zu.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung

kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert (vorwiegend Kosten der Bausubstanz) und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Das ist insbesondere bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern der Fall.

### **4.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens**

Das zur Wertmittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen. Der Bodenwert wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Im vorliegenden Wertermittlungsfall wende ich das Sachwertverfahren an, weil bei der Kaufpreisbildung derartiger Objekte eine individuelle und weniger ertragsorientierte Nutzung zu erwarten ist.

### **5.0 Bodenwertermittlung**

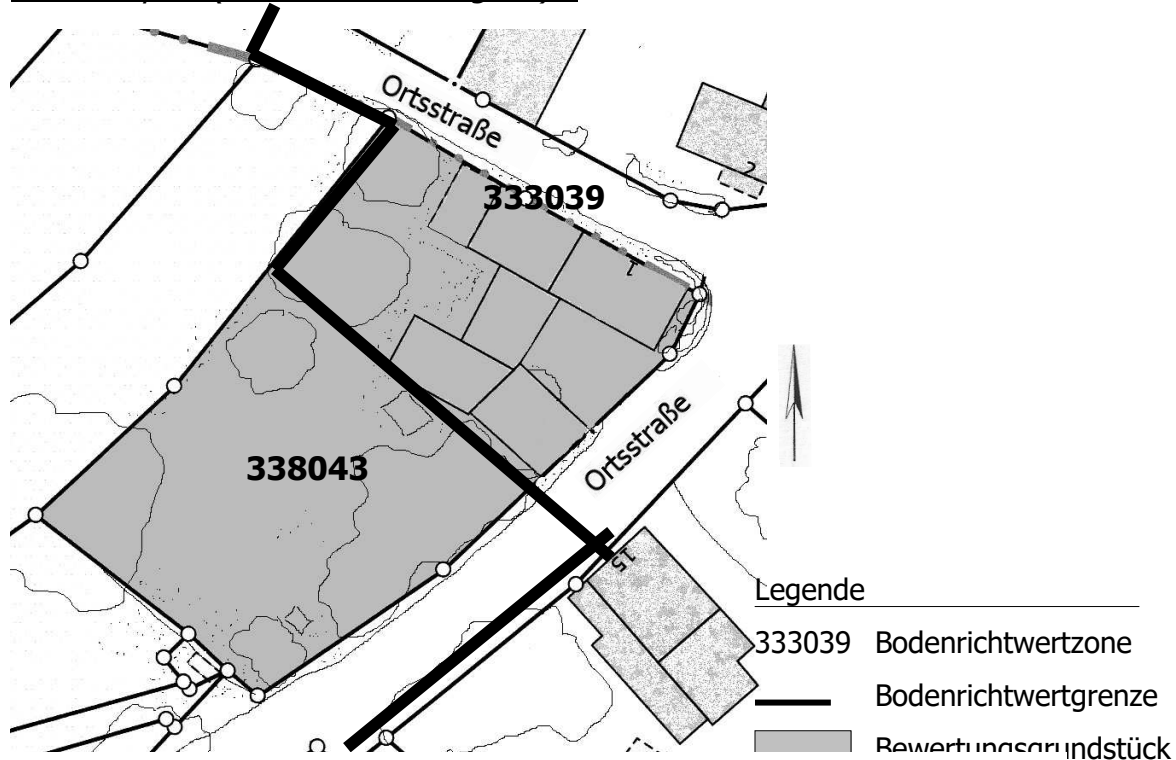
Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21) ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 24 Abs. 1 bis 4 i.V. mit § 40 Abs. 1 bis 3 ImmoWertV21). Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 24 Abs. 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefaßt werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstückes von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.



## 5.1 Bodenrichtwert

Da keine ausreichende Anzahl von Vergleichsfällen aus der Kaufpreissammlung vorliegen, greife ich auf den vom Gutachterausschuß für Grundstückswerte ermittelten Bodenrichtwert zurück. Das Bewertungsgrundstück erstreckt sich über 2 Bodenrichtwertzonen.

### Übersichtplan (ohne Maßstabsangabe)



### Nördlicher Grundstücksteil / der Bebauung zuordenbar

Der nördliche Grundstücksteil des Bewertungsgrundstücks (der Bebauung zuordenbar) liegt in einer Bodenrichtwertzone, die sich in den letzten Jahren verändert hat<sup>1)</sup>. Eine positive Marktentwicklung im Bereich des Wertermittlungsobjektes ist somit ableitbar. Der ausgewiesene Bodenrichtwert erfuh wie folgt eine Veränderung:

zum 31.12.2008	7 €/m <sup>2</sup>
zum 31.12.2010	8 €/m <sup>2</sup>
vom 31.12.2012 bis 31.12.2014	9 €/m <sup>2</sup>
vom 31.12.2016 bis 31.12.2018	10 €/m <sup>2</sup>
zum 31.12.2020	12 €/m <sup>2</sup>
zum 01.01.2022	16 €/m <sup>2</sup> .

1) laut „<http://www.geoproxy.geoportal-th.de/geoclient/control>“

Eine weitere Erhöhung folgte zum 01.01.2024. Nach Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Bodenrichtwertinformationssystem (Kurzform Boris) beträgt der Bodenrichtwert in der Lage des Bewertungsobjektes zum letzten Feststellungszeitpunkt (01.01.2024) vor dem Wertermittlungsstichtag (28.08.2025):

<i>Bodenrichtwertzone</i>	333039
<i>Bodenrichtwert</i>	17 €/m <sup>2</sup>
<i>Entwicklungszustand</i>	baureifes Land
<i>abgabenrechtlicher Zustand</i>	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG (Thüringer Kommunal Abgabengesetz)
<i>Nutzungsart</i>	gemischte Baufläche
<i>Tiefe (m)</i>	30

#### Westlicher unbebauter Grundstücksteil

Der westliche Grundstücksteil befindet sich im Außenbereich und wird laut Bodenrichtwertinformationssystem als Ackerland ausgewiesen. Das entspricht aber nicht der tatsächlichen und seit vielen Jahren praktizierten Nutzung als Hausgarten/Obstwiese. Die Bewertung erfolgt deshalb analog der nördlich gelegenen Bodenrichtwertzone, die wie folgt ausgewiesen wurde:

<i>Bodenrichtwertzone</i>	337688
<i>Bodenrichtwert</i>	3 €/m <sup>2</sup>
<i>Entwicklungszustand</i>	sonstige Fläche
<i>Nutzungsart</i>	private Grünfläche.

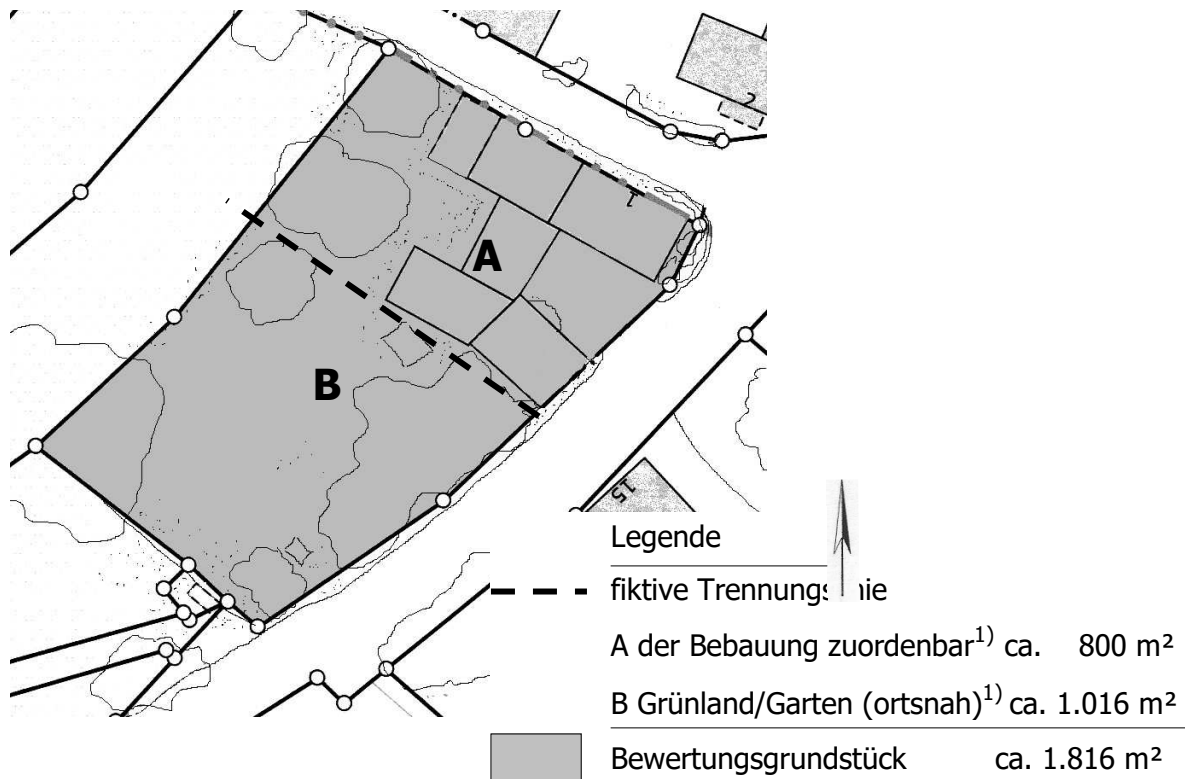
## **5.2 Wertermittlung des objektspezifischen angepassten Bodenwertes**

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag sowie das Verhältnis des Maßes der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt und der gegenüber dem Richtwertgrundstück abweichenden Grundstücksqualität insbesondere bezüglich

- der baulichen Ausnutzbarkeit
- der Grundstücksform
- der Grundstücksgröße

wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 28.08.2025 wie folgt geschätzt:

Übersichtplan (ohne Maßstabsangabe)



Bauland, der Bebauung zuordenbar (A) <sup>1)</sup>	ca. 800,00 m <sup>2</sup> x 17,00 €/m <sup>2</sup> = 13.600,00 €
Hinterland / Garten (B) <sup>1),2)</sup>	ca. 1.016,00 m <sup>2</sup> x 3,00 €/m <sup>2</sup> = 3.048,00 €
Grundstücksgröße	ca. 1.816,00 m <sup>2</sup>
Bodenwert, unbelastet	16.648,00 €
rund	16.600,00 € <sup>*)</sup>

1) zugeordnete (geschätzte) Fläche aus <http://www.geoproxy.geoportal-th.de/geoclient/control> entnommen

2) Für das Hinterland/Garten mit besonderer Nutzung wird nach sachverständigem Ermessen der objektspezifische Bodenwert in Höhe der nördlich liegenden Bodenrichtwertzone 337688 mit 3 €/m<sup>2</sup> geschätzt

\*) Dieser Bodenwert gilt unter der Annahme, daß keine wesentlichen, eine bauliche oder sonstige Nutzung verhandelnden Kontaminationen oder Altlasten vorhanden sind.

## **6.0 Sachwertermittlung**

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35 - 38 ImmoWertV21 gesetzlich geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Sachwerten der nutzbaren baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Anlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungskosten (in der Regel modelhafte Kostenkennwerte) ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden bzw. ist im üblichen Umfang bei den NHK 2010 in diesen bereits enthalten.

Der Sachwert/Verfahrenswert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepaßten vorläufigen Sachwert/Verfahrenswert und der Berücksichtigung eventuell vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.

### **6.1 Herstellungskosten**

Durchschnittliche Herstellungskosten sind in der Regel modelhafte Kostenkennwerte, die auf eine Flächen - Raum - oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind und auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 angesetzt werden. Bei den NHK 2010 sind die NHK vom Gebäudetyp und den Ausstattungsstandards abhängig und werden unter Berücksichtigung so genannter Wägungsanteile ermittelt.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex des statistischen Bundesamtes zu verwenden.

### **6.2 Baunebenkosten**

Sie sind Teil der Gesamtbaukosten; insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Die Baunebenkosten hängen vom Gesamtherstellungswert der baulichen Anlagen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Mit der Herausgabe der Normalherstellungskosten 2010 sind die Baunebenkosten bereits in den Normalherstellungskosten enthalten.

### 6.3 Alter / Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr (§ 4 Abs. 1 ImmoWertV21). Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV21). Im Falle des Bewertungsgrundstücks bedeutet das:

übliche durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
vorläufige rechnerischen Gebäudealter (2025 - 1900)	125 Jahre
vorläufige rechnerische Restnutzungsdauer (80 - 125)	minus Jahre

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter einer baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes wie bsw. durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjektes können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV 2021).

Die Definition der Gesamtnutzungsdauer stellt in der neuen ImmoWertV21 auf die wirtschaftlich mögliche Nutzung ab, die technische Gesamtnutzungsdauer ist unerheblich. Es kann weiter von der „wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer“ ausgegangen werden. Allerdings ist die Gesamtnutzungsdauer nicht mehr vom Sachverständigen frei wählbar, sondern sind die in der Anlage 1 der ImmoWertV21 verbindlich vorgegebenen Modelansätze für die Gesamtnutzungsdauer anzusetzen. Dabei wird nicht wie bisher von Spannen ausgegangen, sondern die Jahreszahlen sind ohne Variabilität vorgegeben. Die Nutzungsdauer von Gebäuden dieser Art und Bauweise (Einfamilienhaus) ist nunmehr nach ImmoWertV21 verbindlich mit 80 Jahren anzusehen (vgl. Anlage 1 ImmoWertV21). Bei einem Alter des wohnbaulich genutzten Gebäudes von ca. 125 Jahren und unter Berücksichtigung vorgenommener

baulicher Veränderungen, die vorgenommen wurden, ergibt sich daraus eine modifizierte Restnutzungsdauer (RND) von rund 25 Jahren (siehe Tabelle modifizierte Restnutzungsdauer).

Ableitung der modifizierten Restnutzungsdauer

Liegen die Maßnahmen länger als 15 Jahren zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben. Für das Wohnhaus erfolgt eine allgemeine Punktevergabe bei den vorhandenen Modernisierungsmaßnahmen (zu Anlage 2, ImmoWertA), aus denen sich der Modernisierungsgrad ergibt. Im vorliegenden Bewertungsfall werden Maßnahmen einer erforderlichen fiktiven Instandsetzung und maßvollen Sanierung berücksichtigt.

Allgemein gilt:

Modernisierungselement	bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 15 Jahre zurück	bis ca. 20 Jahre zurück
Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung	4	3	2	1
Modernisierung der Fenster und Türen	2	2	1	0
Modernisierung der Leitungssysteme	2	2	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1
Modernisierung der Bäder	2	1	0	0
Modernisierung des Innenausbau	2	2	2	1
wesentliche Verbesserung der Grundrißgestaltung <sup>*)</sup>	1 bis 2			

\*) grundsätzlich zeitunabhängig: z.B. Badeinbau, Beseitigung gefangener Räume, Verkehrsflächenoptimierung (nicht dazu gehört der Ausbau des Dachgeschosses)

Modernisierungsgrad

- 0 ≤ 1 Punkt nicht modernisiert
- 2 - 5 Punkte kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung
- 6 - 10 Punkte mittlerer Modernisierungsgrad
- 11 - 17 Punkte überwiegend modernisiert
- 18 - 20 Punkte umfassend modernisiert

Die Teilmodernisierung des Einfamilienhauses erfolgte vorwiegend um 2015.

Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

Modernisierungselemente	max. Punkte	Punkte für den Bewertungsfall
Dacherneuerung einschl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Elektro, Wasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	1,5
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbau z.B. Decken, Fußböden, Treppe	2	1
wesentliche Verbesserung der Grundrißgestaltung	2	0
Summe	20	5,5

2.1 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
modifizierte Restnutzungsdauer					
0	80	80	80	80	80
5	75	75	75	75	75
10	70	70	70	70	71
15	65	65	65	66	69
20	60	60	61	63	68
25	55	55	56	60	66
30	50	50	53	58	64
35	45	45	49	56	63
40	40	41	46	53	62
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
≥ 80	12	21	32	44	56

Tabelle aus: Bundesanzeiger, Bekanntmachung vom 19.07.2021, S. 46

Aufgrund des Modernisierungsgrades (5,5 - „kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung bis mittlerer Modernisierungsgrad“) ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von ca. 25 Jahren.

bisher erfolgte Modernisierungsmaßnahmen:

nach 1990 Einbau einer Zentralheizung, 2001 Dacheindeckung und -entwässerung, 2003 Fenster  
2012 Fassade, 2015 Innenausbau

#### **6.4 Wertminderung wegen Alters**

Die Wertminderung wegen Alters ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist eine gleichmäßige (lineare) Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen (laut verbindlicher Vorgabe in der ImmoWertV 2021).

#### **6.5 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale**

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluß beimisst (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV 2021). Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluß wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt (§ 8 Abs. 2 ImmoWertV 2021). Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen
2. Baumängeln und Bauschäden
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung stehen
4. Bodenverunreinigungen
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen



objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021).

Der Abzug der angenommenen Aufwendungen ist in den Regionen sachgerecht, in denen eine gedämpfte Nachfrage im jeweiligen Immobiliensektor besteht und somit von Seiten der Käufer entsprechende preisreduzierende Forderungen durchsetzbar sind. In Regionen mit einer hohen Nachfrage kann es marktgerecht sein, derartige Abschläge nicht vorzunehmen bzw. zu reduzieren.

Für das Bewertungsobjekt wird eine maßvolle Instandsetzung angenommen, d.h. Maßnahmen, die zur Sicherung der geschätzten Restnutzungsdauer erforderlich sind.

## **6.6 Ermittlung des Verfahrenswertes nach dem Sachwertverfahren**

(Siehe folgende Seite)

Gebäude	sonstiges <sup>*)</sup>	Anbau <sup>**)</sup>	Wohnhaus
Berechnungsbasis <sup>1)</sup>			
Bruttogrundfläche (BGF)		ca. 122,00 m <sup>2</sup>	ca. 260,00 m <sup>2</sup>
Bruttorauminhalt (BRI)			
Baupreisindex (BPI) <sup>2)</sup> 28.08.2025	188,60	188,60	188,60
Normalherstellungskosten			
NHK im Basisjahr (2010) <sup>3)</sup>		350,00 €/m <sup>2</sup>	626,00 €/m <sup>2</sup>
NHK am Wertermittlungsstichtag <sup>4)</sup>		660,10 €/m <sup>2</sup>	1.180,64 €/m <sup>2</sup>
Herstellungskosten			
Normgebäude		80.532,20 €	306.965,36 €
Zu- / Abschläge <sup>5)</sup>		- 16.106,44 €	± 0,00 €
besondere Bauteile <sup>6)</sup>		± 0,00 €	± 0,00 €
besondere Einrichtungen <sup>7)</sup>		± 0,00 €	± 0,00 €
Gebäudeherstellungskosten		64.425,76 €	306.965,36 €
Baukosten - Regionalfaktor <sup>8)</sup>		x 1,00	x 1,00
Alterswertminderung		linear	linear
Gesamt- und Restnutzungsdauer <sup>9)</sup>		40/10	80/25
prozentual		- 75,00 %	- 69,00 %
Betrag		- 48.319,32 €	- 211.806,10 €
Zeitwert			
Gebäude (bzw. Normgebäude)	11.000,00 €	16.106,44 €	95.159,26 €
besondere Bauteile <sup>6)</sup>	± 0,00 €	± 0,00 €	± 0,00 €
besondere Einrichtungen <sup>7)</sup>	± 0,00 €	± 0,00 €	± 0,00 €
vorläufiger Gebäudesachwert	11.000,00 €	16.106,44 €	95.159,26 €

#### Erläuterungen zu den Wertansätzen

\*) Nebengebäude, u.a. Scheune Teil A und B, Zwischenbau, Schuppen

insgesamt geschätzt mit 11.000 €, d.h. 5.000 € (Scheune Teil A+B) + 5.000 € (Zwischenbau) + 1.000 € (Schuppen)

\*\*\*) Werkstatt, Heizöllager, Abstellräume etc.

1) - 7) siehe folgende Seiten

---

vorläufiger Gebäudesachwert	
- Wohnhaus	95.159,26 €
- Anbau	16.106,44 €
- sonstiges	11.000,00 €
Wert der Außenanlagen <sup>10)</sup>	+ 0,00 €
<hr/>	
vorläufiger Sachwert der Wert der Gebäude und Außenanlagen	122.265,70 €
objektspezifischer angepaßter Bodenwert der Bebauung zuordenbar	+ 16.600,00 €
<hr/>	
vorläufiger Sachwert / vorläufiger Verfahrenswert	138.865,70 €
objektspezifischer angepaßter Sachwertfaktor (Marktanpassung) <sup>11)</sup>	x 0,90
<hr/>	
marktangepaßter vorläufiger Sachwert/Verfahrenswert	124.979,13 €
Bodenwert der selbständig nutzbaren Fläche	± 0,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale <sup>12)</sup>	- 30.000,00 €
<hr/>	
marktangepaßter Sachwert / Verfahrenswert	94.979,13 €
rund	<b>95.000,00 €</b>

---

#### 1) Berechnungsbasis

Die Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) erfolgte nach vorhandener Bauzeichnung (Wohnhaus), eigenem Grobaufmaß bzw. nach Maßentnahme laut <http://www.geoproxy.geoportal-th.de/geoclient/control>. Abweichungen können nicht ausgeschlossen werden.

#### 2) Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100). laut <https://www.wertermittlung-oswald.de/baupreise/> für das IV Quartal 2024 mit 184,7, veröffentlicht am 01.01.2025

#### 3) Bundesgesetzblatt Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44, ausgegeben zu Bonn am 19.07.2021 Kostenkennwerte - Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010):

Wohnhaus      Keller-, Erd-, Obergeschoß, Dachgeschoß nicht ausgebaut, Gebäudeart 2.12 (in Anlehnung an Doppel- und Reihenendhaus)  
Anbau          Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager, Standardstufe 3, Gebäudeart 16.1 (in Anlehnung)

#### 4) bis 12) siehe S.36ff.

#### 4) Kostenkennwerte zum Wertermittlungsstichtag

Nach sachverständiger Würdigung werden den angegebenen Standardmerkmalen und die zutreffenden Standardstufen zugeordnet. Eine Mehrfachnennung ist möglich, wenn die verwendeten Bauteile Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen.

Ermittlung des Gebäudestandards für das Wohnhaus:

	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1,00				23
Dächer		1,00				15
Außentüren und Fenster		0,50	0,50			11
Innenwände und -türen		1,00				11
Deckenkonstruktion und Treppen		1,00				11
Fußböden		0,50	0,50			5
Sanitäreinrichtungen			0,70	0,30		9
Heizung			1,00			9
sonstige technische Ausstattung			1,00			6
Kostenkennwerte für Gebäude- art 2.12 (in Anlehnung)	535 €/m <sup>2</sup> BGF	595 €/m <sup>2</sup> BGF	685 €/m <sup>2</sup> BGF	825 €/m <sup>2</sup> BGF	1.035 €/m <sup>2</sup> BGF	

Außenwände	1,0 x 23 % x 595 €/m <sup>2</sup> BGF ≈	137 €/m <sup>2</sup> BGF
Dächer	1,0 x 15 % x 595 €/m <sup>2</sup> BGF ≈	89 €/m <sup>2</sup> BGF
Außentüren und Fenster	0,5 x 11 % x 595 €/m <sup>2</sup> BGF + 0,5 x 11 % x 685 €/m <sup>2</sup> BGF ≈	70 €/m <sup>2</sup> BGF
Innenwände und -türen	1,0 x 11 % x 595 €/m <sup>2</sup> BGF ≈	65 €/m <sup>2</sup> BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1,0 x 11 % x 595 €/m <sup>2</sup> BGF ≈	65 €/m <sup>2</sup> BGF
Fußböden	0,5 x 5 % x 595 €/m <sup>2</sup> BGF + 0,5 x 5 % x 685 €/m <sup>2</sup> BGF ≈	32 €/m <sup>2</sup> BGF
Sanitäreinrichtungen	0,7 x 9 % x 685 €/m <sup>2</sup> BGF + 0,3 x 9 % x 825 €/m <sup>2</sup> BGF ≈	65 €/m <sup>2</sup> BGF
Heizung	1,0 x 9 % x 685 €/m <sup>2</sup> BGF ≈	62 €/m <sup>2</sup> BGF
sonstige technische Ausstattung	1,0 x 6 % x 685 €/m <sup>2</sup> BGF ≈	41 €/m <sup>2</sup> BGF
	Kostenkennwert (Summe)	626 €/m <sup>2</sup> BGF

Wohnhaus  $626 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 188,6/100 = 1.180,64 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

Anbau  $350 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 188,6/100 = 660,10 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

5) Hier werden Zu- / Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau oder fehlender Drempel).

Abschlag für Scheune, aufgrund abweichender Bauweise zu Lagergebäude (16.1), geschätzt mit 20,0 %, d.h.  $20,0 \% \text{ v. } 80.532,20 \text{ €} = 16.106,44 \text{ €}$

6) besonders zu veranschlagende Bauteile, geschätzt mit 0 €

7) besondere Einrichtungen / Anlagen keine, geschätzt mit 0 €

8) Baukosten - Regionalfaktor

Der Baukosten - Regionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Es wurde der Baukostenregionalfaktor angesetzt, der von der datenableitenden Stelle bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegt wurde.

9) Ableitung der modifizierten Restnutzungsdauer (siehe unter Punkt 6.3)

10) Außenanlagen

Die Außenanlagen sind bei den NHK 2010 im üblichen Umfang im Sachwert enthalten. Eventuell über das übliche Maß hinausgehende wertrelevante Anlagen werden pauschal geschätzt und im Bewertungsfall mit 0 % in Ansatz gebracht.

11) Sachwertfaktor

Durch den Gutachterausschuß für Grundstückswerte beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation wurden für Ein- und Zweifamilienhäuser Sachwertfaktoren für den Landkreis Saalfeld - Rudolstadt auf der Basis der NHK 2010 ermittelt (Sonstige Daten der Wertermittlung Sachwertfaktoren zum Stichtag 01.01.2023, S. 18 - siehe auch unter [https://tlbg.thueringen.de/fileadmin/TLBG/Wertermittlung/Berichte\\_Grundstuecksmarkt/Ilmkreis\\_Saalfeld-Rudolstadt\\_Sonneberg/2023\\_SWF\\_R29.pdf](https://tlbg.thueringen.de/fileadmin/TLBG/Wertermittlung/Berichte_Grundstuecksmarkt/Ilmkreis_Saalfeld-Rudolstadt_Sonneberg/2023_SWF_R29.pdf)). Dabei kann ein Sachwertfaktor von 0,95 angenommen werden. Unter Berücksichtigung regionaler Markterkenntnisse zum Wertermittlungstichtag sowie der Grundstücksspezifika halte ich einen objektspezifischen Marktanpassungsfaktor von 0,90 im Bewertungsfall für gerechtfertigt.

Eine zu große Erwartung an die statistisch ermittelten Faktoren sollte aber nicht dazu führen, eigene Erfahrungen nicht mit in die Bewertung einfließen zu lassen, denn „Eine Marktanpassung kann niemals genau berechnet werden. Es ist lediglich möglich, anhand der wertrelevanten Faktoren abzuschätzen, ob der Marktanpassungsfaktor besonders hoch oder besonders niedrig ist.“ (aus: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kröll, Hausmann, 4. Auflage 2011, Seite 183)

12) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bzw. Maßnahmen, die zur Sicherung der geschätzten Restnutzungsdauer erforderlich sind (siehe unter Punkt 6.5)

Der Abzug der v.g. Aufwendungen ist in den Regionen sachgerecht, in denen eine gedämpfte Nachfrage im jeweiligen Immobiliensektor besteht und somit von Seiten der Käufer entsprechende preisreduzierende Forderungen durchsetzbar sind. In Regionen mit einer hohen Nachfrage kann es marktgerecht sein, derartige Abschläge nicht vorzunehmen bzw. zu reduzieren.

zu 12)

objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insgesamt
Baumängel Bauschäden Neubau, Sanierung Unterhaltungsbesonderheiten Modernisierungsbesonderheiten	- 20.000 € <sup>*)</sup>
Rechte / Belastungen	hier ohne Ansatz, d.h. 0 €
weitere Besonderheiten	- 10.000 € <sup>**)</sup>
Summe	- 30.000 €

- \*) Abschlag wegen anrechenbarer Instandsetzungsarbeiten, die zur Sicherung der geschätzten Restnutzungsdauer erforderlich sind bzw. eine weitere Verlängerung der Restnutzungsdauer durch erneute Investitionsaufwendungen rechtfertigen könnten:
- hier am Wohnhaus (u.a. Maler- und Putzarbeiten, Fertigstellung Bad, Haustechnik), geschätzt mit 5,0 % vom vorläufigen Gebäudesachwert, d.h. 5,0 % v. 95.159,26 € = 4.757,96 € ≈ 5.000 € (-)
- Nebengebäude (u.a. Scheune und Zwischenbau etc.) einschließlich Bau-  
schuttentsorgung etc., geschätzt mit 30 €/m<sup>2</sup> BGF, d.h.  
ca. 500 m<sup>2</sup> BGF x 30 €/m<sup>2</sup> BGF = 15.000 € ≈ 15.000 € (-)
- 
- Summe, rund 20.000 € (-)

Ermittlung der ansetzbaren Wertminderung marktüblich anrechenbarer Baumängel und Bauschäden bzw. rückständiger Instandhaltung (2 Vollgeschosse ohne ausgebautem DG)

Bauteil	Wertanteil am Gebäude in v.H.	geschätzter Beschädigungsgrad des Bauteils in v.H:	Schadensanteil am Gesamtgebäude
Dach / Rinne / Dämmung	13,50	10,00	1,35
Decken / Fußboden	13,60	0,00	0,00
Innenausbau	25,70	10,00	2,57
Innenwände	11,80	0,00	0,00
Treppen	3,10	0,00	0,00
Keller / Gründung /Sperrung	21,20	0,00	0,00
Umfassungswände / Wärmedämmung	11,10	5,00	0,56
Summe	100,00	Gesamtwertminderung rund	4,48 5,00

Diese Einschätzung stellt keine verbindlichen Ansätze für eine Kostenplanung dar!

Literatur: Simon / Kleiber begründet von Rössler/Langner; Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Anhang 11 - Richtlinie für die Wertanteile der Bauteile von Geschoßbauten; 7. überarbeitete und erweiterte Auflage 1996.

- \*\*\*) Abschlag wegen nicht zeitgemäßen Grundrissen und Raumhöhen, geschätzt mit 10,0 % vom vorläufigen Gebäudesachwert, d.h. 10,0 % v. 95.159,26 € = 9.515,93 € ≈ 10.000 € (-)

## 7.0 Verkehrswert / Marktwert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert/Verfahrenswert orientieren. Der marktangepaßte Sachwert/Verfahrenswert wurde unter Berücksichtigung der Grundstücksspezifika zum v.g. Wertermittlungsstichtag mit rund 95.000 € ermittelt. Der Verkehrswert einer Immobilie kann im Hinblick auf zahlreiche Imponderabilien nicht exakt mathematisch bestimmt werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Bei freier Abwägung aller mir bekannten Vor- und Nachteile, schätze ich den Verkehrswert für das bebaute Grundstück in

	07426 Königsee Storchs Dorf 1
Gemarkung	Storchs Dorf
Flur	3
Flurstück	325/282
Grundstücksgröße	1.816 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	ca. 120 m <sup>2</sup>
Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag	28.08.2025
mit	<b>95.000,00 €</b>
in Worten	Fünfundneunzigtausend Euro

xxx, den 10.09.2025

Sachverständiger

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit meiner schriftlichen Zustimmung gestattet.