

# Gutachten

zur Ermittlung des  
**Verkehrswertes bebauter Grundstücke**

Auftraggeber: Amtsgericht Rudolstadt  
Marktstraße 54  
07407 Rudolstadt

Original

Aktenzeichen: K 113/25

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

Bewertungsobjekt: eingeschossiges, unterkellertes freistehendes Wohnhaus, Baujahr ca. 2006, geringer Modernisierungsbedarf, geringer Reparaturstau, mittlerer Ausstattungsstandard, insgesamt befriedigender baulicher Zustand, Gartenhaus, Außenanlage, Garten, mittlere Wohn- und Verkehrslage; Gemarkung Goßwitz, Flur 5, Flurstück 214/8 zu 728 m<sup>2</sup>



Ort: Am Himmlischen Heer 9 in 07333 Unterwellenborn

Wertermittlungsstichtag: 06. Dezember 2025

**VERKEHRSWERT: 227.500,- €**

in Worten: zweihundertsiebenundzwanzigtausendfünfhundert Euro

## Inhaltsverzeichnis

## Blatt- Nr.

Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
1. Vorbemerkungen	3
1.1. Unterlagen	3
1.2. Literatur	3
1.3. Hinweise	
2. Allgemeine Angaben	4
3. Grundstücksbeschreibung	5-11
3.1. Rechtliche Aspekte	5
3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung	6
3.3. Lagemerkmale	6-7
3.4. Infrastruktur	7-8
3.5. Erschließungszustand	8
3.6. Bebauung	8-9
3.7. Grundstücksparameter	9-10
3.8. Außenanlagen	10-11
4. Beschreibung der baulichen Anlagen	11-23
4.1. Wohnhaus	11-18
4.2. Nebengebäude	18
4.3. Nebenanlagen	18
4.4. Gesamtnutzungsdauer/ Restnutzungsdauer	19-21
4.5. Bautenzustand	21-22
4.6. Reparatur- und Instandhaltungsrückstau	22-23
4.7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	23
4.8. Zubehör	23
5. Gesamteinschätzung des Objektes	24
6. Wertermittlungsverfahren	24-26
7. Bestimmung des Bodenwertes	26-27
8. Berechnung des Ertragswertes	27-30
8.1. Vorbemerkungen	27
8.2. Ermittlung der Nettokaltmiete	28
8.3. Bewirtschaftungskosten	28
8.4. Liegenschaftszinssatz	29
8.5. Barwertfaktor	29
8.6. Berechnung des vorläufigen Ertragswertes	30
9. Berechnung der Sachwerte	31-34
9.1. Wohnhaus	31-33
9.2. Nebenanlagen	33
9.3. Zusammenstellung der Sachwerte	34
9.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	34
10. Marktanpassung	34-36
11. Ableitung des Verkehrswertes (Marktwert)	36-37
Anlagenverzeichnis	38

Dieses Gutachten umfasst insgesamt 57 Seiten, davon 38 Seiten schriftliches Gutachten und 19 Blatt Anlagen.

## **1. Vorbemerkungen**

### **1.1. Verwendete Unterlagen/ Grundlagen**

- Auftrag vom AG Rudolstadt vom 2025-10-30 (eingegangen am 2025-11-04)
- Anordnungsbeschluss K 113/25 vom 2025-10-30, Fr. Langer
- persönliche Anfrage beim Gutachterausschuss Saalfeld und im Internet Boris-Th
- Kopie unbeglaubigter Grundbuchauszug von Goßwitz, vom 2025-08-18, Blatt 667, Seiten 2-10 - Immobilienmarktbericht 2024/25 des Gutachterausschusses SOK
- regionale Mietspiegel, Bodenrichtwertkarte
- Auskunft vom Bauaktenarchiv beim Bauamt/Archiv des LRA in Rudolstadt
- Baugenehmigung 05-1202/6, Neubau eines Einfamilienwohnhauses vom 11.01. 2006
- Bauantrag vom 28. November 2005, S 639/3
- Auskunft vom Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
- Auskünfte von den Versorgungsträgern, Bauamt, ZWA, Grundbuch-, Liegenschaftsamt
- eigene Aufzeichnung, Aufmaße, Fotos und Notizen vom Ortstermin vom 2025-12-06
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamtes vom 2025-08-18
- Auszug aus der Liegenschaftskarte, Geoproxy Kartenauszug, Stand 13.11.2025

### **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 tierischen oder pflanzlichen Befalls in Holz und Mauerwerk sowie Standsicherheits-, Schall- und Wärmeschutz vorgenommen.

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

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

## 2. Allgemeine Angaben (Grundbuchangaben)

Auftraggeber: Amtsgericht Rudolstadt  
Marktstraße 54  
07407 Rudolstadt

Eigentümer: siehe loses Datenblatt, wird nicht veröffentlicht

Gläubiger: wie Eigentümer, siehe loses Datenblatt, wird nicht veröffentlicht

Verfahrensbevollmächtigte: RA Thomas Bertram  
Am Pinsenberg 9  
07387 Krölpa GZ: 23/0035

Schuldner: wie Eigentümer, siehe loses Datenblatt, wird nicht veröffentlicht

Mieter/Pächter: keine

Verwalter (nach WEG): keine

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

Wertermittlungs-  
objekt: Diese Wertermittlung erstreckt sich auf folgendes Flurstück,  
gelegen in der Gemarkung Goßwitz, eingetragen im Grundbuch  
von Goßwitz, Grundbuchamt Rudolstadt, Blatt 667:

lfd. Nr. 1	Flur 5	Flurstück 214/8	zu 728 m <sup>2</sup>
------------	--------	-----------------	-----------------------

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

Straße/ Ort: Am Himmlischen Heer 9 in 07333 Unterwellenborn

<u>Kurzprotokoll</u>	<u>Datum</u>	<u>Teilnehmer</u>	<u>Maßnahme</u>
<u>Ortsbesichtigung:</u>	06.12.2025 13 <sup>00</sup> - 15 <sup>00</sup>	A. Walther (Gutachter) Eigentümerin	Besichtigung und Aufmaß Wohnhaus, Außenanlage

Die Verfahrensbeteiligten wurden ordnungsgemäß zum Ortstermin geladen.  
Nach Rücksprache mit der Eigentümerin wurde ein möglicher Ortstermin für den  
06.12. 2025 ab 13,00 Uhr vereinbart, dieser wurde am 24.11. 2025 dem Gläubiger  
mitgeteilt. Der Gläubiger meldete sich am 25.11.2025 und bat um einen neuen Termin.  
Dem widersprach die Eigentümerin mittels Einschreiben (Einwurf) und verweigerte  
dem Gläubiger den Zutritt, was diesem vom Gutachter telefonisch mitgeteilt wurde.  
Die Eigentümerin untersagte die Anfertigung von Fotos von Innen.  
Das Grundstück, das Wohnhaus und die Nebenanlagen konnten zum Zwecke dieser  
Wertermittlung hinreichend eingesehen werden.

<b>festgelegter Wertermittlungstichtag: Samstag, der 06. Dezember 2025</b>
--

### 3. Grundstücksbeschreibung

#### 3.1. Rechtliche Aspekte

##### 3.1.1. Privatrechtliche Situation

###### Pacht- und Mietverträge

Aussage der Eigentümerin: keine vorhanden

###### Lasten und Beschränkungen

Zweite Abteilung

2) Anordnung der Zwangsversteigerung (AZ: K 113/25  
Amtsgericht Rudolstadt), eingetragen am 18.08. 2025

###### Schuldverhältnisse

Dritte Abteilung

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

###### Nicht eingetragene Rechte

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

##### 3.1.2. Öffentlich rechtliche Situation

###### Bauplanungsrecht

Das Bewertungsobjekt (Bebauung) wird nach § 34 BauGB  
dem Innenbereich zugeordnet, nach ImmoWertV § 5 ist es als  
Bauland einzustufen. Es liegt kein Bebauungsplan vor.  
Vorhabens- und Erschließungsplan „Am Sportplatz/ Kirchweg“

###### Baulasten/

Nach Auskunft des Bauordnungsamtes des LRA Slf- Ru  
sind für das Grundstück keine Baulasten eingetragen.

###### baubehördliche Beschränkungen

Außergewöhnliche baubehördliche Beschränkungen wurden  
nicht benannt.

###### Sanierungsverfahren

nicht eingetragen

###### Umlegungs-, Flurbereinigungsverfahren

keine Eintragung

###### Landwirtschaftsanpassungsgesetz

keine Eintragung

###### Denkmalschutz

kein

###### Nutzung

Wohnnutzung

###### Bauordnungsrecht

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

###### 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.

###### Entwicklungszustand

Gebäude- und Freifläche



### 3.3.2. Grundstückslage

Kreis: Saalfeld- Rudolstadt  
Gemarkung: Goßwitz

Ort: 07333 Unterwellenborn  
Flurname: Der Lerchenhügel

Das Bewertungsgrundstück liegt im südlichen Teil von Goßwitz, etwa 600 m von der nördlich des Ortes tangierenden Landesstraße L 1105 entfernt. Diese verbindet den Ortsteil Goßwitz mit der Stammgemeinde Unterwellenborn. Der Verkehr kann hier mit regelmäßig eingeschätzt werden. Die umliegende Bebauung wurde als Wohnbaufläche eingestuft, besitzt den Charakter einer innerörtlichen offen angelegten Wohnbebauung, als Bestandteil eines kleinen Wohngebietes (16 WE). Vorherrschend sind eingeschossige Einfamilienhäuser mit Vorgärten und Nebengebäuden, Garagen. Die direkt an das Grundstück angrenzende Wohn-, Anliegerstraße Am Himmlischen Heer wird wenig befahren, Verkehrsgeräusche sind nur untergeordnet wahrnehmbar. Das Grundstück liegt inmitten einer offen angelegten straßennahen Bebauung, auch gleichermaßen ähnlich gegenüberliegend und nachbarlich. Das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich des Wendehammers der als Sackgasse angelegten Straße. Direkt, nördlich angrenzend, befindet sich das Sportgelände des Ortes. Auf dem östlich angrenzenden Flurstück 214/9 liegt ein unterirdischer Flüssiggastank zur Versorgung des Wohngebietes. In der verwinkelten nahen Ortslage ist teilweise Kleingewerbe (Handel, Büro, Verkauf, Verwaltung) ansässig. In der näheren Umgebung befinden sich größere Gewerbegebiete eingerahmt von landwirtschaftlicher Fläche. Einkaufsmöglichkeiten verschiedenster Art, Verwaltung, Schule, Kindergarten, Freibad, medizinische Einrichtungen sind im nicht fußläufig entfernten Zentrum (ca. 5 km) von Unterwellenborn und im benannten vorgelagerten Gewerbegebiet am Ortsrand (ca. 4 km) vorhanden. Das Flurstück 214/8 liegt etwa auf einer Höhe von 440 m über NHN.

spezielle Lage: umfeldüblich

3.3.3. Wohnlage mittelmäßig

3.3.4. Verkehrslage mittelmäßig

3.3.5. Geschäftslage mittelmäßig, nicht bewertungsrelevant

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

## **3.3. Infrastruktur**

### *Straßenverkehr*

- nächstgelegene Autobahnanschlussstelle ist die A 9 bei Triptis (~ 30 km)  
Hermsdorfer Kreuz (A 4) ca. 52 km entfernt, A 71 ca. 43 km entfernt
- nächstgelegene Bundesstraßen: B 281 (Neuhaus – Saalfeld –Triptis), ca. 3,5 km entfernt
  - B 88 ca. 14 km entfernt, B 85 ca. 10 km entfernt
  - B 90 ca. 18 km entfernt, B 2 ca. 30 km entfernt
- Entfernung nach: Saalfeld ca. 11 km, Jena ca. 40 km, Zwickau ca. 88 km  
Gera ca. 58 km, Rudolstadt ca. 20 km, Zeulenroda ca. 40 km  
Schleiz ca. 30 km, Pöbneck ca. 12 km, Plauen ca. 60 km

### *Bahnverkehr*

- Unterwellenborn liegt an der Eisenbahnstrecke Leipzig – Gera – Saalfeld
- Bahnhof ist etwa 5,0 km entfernt, Verkehr von Regionalzügen
- nächster DB- Bahnhof mit ICE- Anschluss ist Erfurt, ca. 75 km entfernt

### *Busverkehr*

- Haltestelle im Ort für Bus in 5 Minuten per Fuß erreichbar
- Regionalbusse verkehren von Goßwitz nach Saalfeld (Kreisstadt), umliegende Orte

### *Flugverkehr*

- international: über Flughafen Leipzig (ca. 120 km)
- national: Flugplatz Erfurt (ca. 80 km), Gera (ca. 60 km)

## **3.5. Erschließungszustand** (soweit ersichtlich)

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

Entsorgung Die Entsorgung des Abwassers erfolgt in die örtliche Kanalisation (Mischsystem). Die Entsorgung des Regenwassers wird ebenfalls ortsüblich in den Kanal geführt, teils versickert oder aufgefangen.

Befahrbarkeit Das Flurstück 214/8 ist aus südlicher Richtung von der Anliegerstraße aus befahrbar.

Straße Am Himmlischen Heer, kommunale Straße

- Asphalt, teils rissig, größtenteils ebene Oberfläche, b ca. 4,5 m, Wendehammer
- geregelte Entwässerung, beidseitiger Beton- Rundbord, abgesenkt, überfahrbar
- kein Gehweg, Straßenbeleuchtung vorhanden
- insgesamt noch befriedigender baulicher Zustand
- kein regelmäßiger Verkehr, nur Anlieger
- Parkmöglichkeit im öffentlichen Bereich wenig vorhanden
- keine sonstigen verkehrstechnische Einschränkungen, Sackgasse

Stellfläche Stellfläche ist auf dem Flurstück ausreichend vorhanden.

Zufahrt Die Zufahrt zum Bewertungsgrundstück 214/8 ist aus südlicher Richtung über die Anliegerstraße Am Himmlischen Heer möglich. Die Zufahrt ist uneingeschränkt befahrbar. Vor dem Bewertungsgrundstück befindet sich ein Wendehammer. Die umliegenden Straßen befinden sich überwiegend in einem befriedigenden baulichen Zustand.

Zugang wie Zufahrt, nahezu ebenerdig, zur Haustür 3 Stufen (2 x Pflaster, 1 x Granit)

## **3.6. Bebauung**

Das Grundstück 214/8 ist mit einem eingeschossigen, unterkellerten freistehenden Wohnhaus bebaut. Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich westlich davon ein Gartenhaus in Blockbohlenbauweise.

Nachbarflächen:

Norden:	Flurstück 205/2, Sportplatz
Osten:	Flurstück 214/21, Straße Am Himmlischen Heer Flurstück 214/9, Freifläche, unterirdischer Gastank
Süden:	Flurstück 214/21, Straße Am Himmlischen Heer
Westen:	Flurstück 214/7, Gebäude- und Freifläche, Himml. Heer 7

Grenzbebauung:	augenscheinlich keine
Grenzüberbau:	augenscheinlich kein
Fremdbebauung:	keine
Eigengrenzüberbau:	kein
wirtschaftliche Einheit:	nicht zutreffend

Anpflanzungen und Baulichkeiten Dritter: keine

Nach anerkannten Wertermittlungsrichtlinien sind folgende Bauwerke zu bewerten:

Wohnhaus	(Punkt 4.1.)
Gartenhaus	(Punkt 4.3.)

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

### **3.7. Grundstücksparameter**

#### *Altlasten*

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

#### *Grenzpunkte*

Grenzpunkte (-steine) waren zum Bewertungsstichtag keine sichtbar.  
Die Umrisse des Flurstückes sind durch Zäune und Mauern deutlich erkennbar.

#### *Bodenbeschaffenheit, Geologie*

- Vorherrschende Gesteinsarten sind tonige und sandige Gesteine aus dem Keuper.  
Die Böden sind unterschiedlich, es bestehen Sand-, Löss- und Tonmergel, Dolomitgestein.
- vorwiegend steinig, lehmig, Kalkstein, Bodenklasse 4 bis 6, aufgelockert bis felsig
- Kalkstein, Tonmergel, teils Dolomitstein, teils Braunerden, Erdfallgebiet
- keine ungünstigen Baugrund- und Grundwasserverhältnisse erkennbar
- soweit ersichtlich, normal gewachsener, für Wohnbebauung noch tragfähiger Baugrund

#### 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*

- regelmäßig und geradlinig geschnitten, idealisiert trapezförmig, Ecke abgeschrägt
- keine Übertiefe, keine Überbreite, kein Eckgrundstück, gegendüblich
- Länge an der Straßenfront: ca. 35 m
- mittlere Tiefe von Nord nach Süd: ca. 25 m
- mittlere Breite von Ost nach West: ca. 25 m

### Fläche

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

Flurstück 214/8	Gebäude- und Freifläche: 728 m <sup>2</sup>	Umring: ca. 115 m
-----------------	---	-------------------

### Topografie, Oberflächengestalt

- tatsächliche Situation:
  - von Süden nach Norden leicht abfallend,  $\Delta h$  ca. 2,4 m/ 0,5 m
  - von Westen nach Osten mittel ansteigend,  $\Delta h$  ca. 4,2 m/ 2,3 m
  - Bebauungsstandort eingeebnet, Stützmauern nach Nord und West
  - Flurstück für gerade Stellflächen durch Materialauftrag eingeebnet
  - nach Norden und Westen aufgeschüttet, Rampe abgehend zur Garage
  
- Urgelände:
  - nahezu in sich ebenflächig, Gefälleverhältnisse wie oben
  - durch Auffüllung Bereich Terrasse/ Gartenhaus verändert

### **3.8. Außenanlagen** (Bilder 4, 5, 6)

Die Außenanlagen sind auf Grund der Lage und Größe des Grundstückes zweckmäßig angelegt, sie entsprechen der Bebauung eines Wohngrundstückes mit umgebender Gartenanlage. Sie bestehen hauptsächlich aus Stellflächen, Zufahrten, Gehwegen und einer Gartenanlage, sowie zugehörigen Entwässerungseinrichtungen, (Leitungen, Schächte, Abläufe), Hausanschlüssen.

Das Grundstück ist nicht vollständig eingefriedet, die Zufahrten sind offen, ohne Tor angelegt.

Die Gesamtanlage befindet sich alterungs- und instandhaltungsbedingt in einem befriedigendem baulichen und Pflegezustand.

Folgende baulichen Anlagen werden wertmäßig eingeschätzt und beschrieben:

Terrasse - Betonpflaster 20/10/6-8, Herbstlaub, gelb/bunt, ca. 6 m x 6 m, teils Bordeinfassung  
- Ausgang vom Wohnzimmer, Treppe 2-stufig, Edelstahlkonstruktion  
- Abgang zum Garten 6-stufig, Betonpflaster, Borde

Gehweg: - Betonpflaster 20/10/6-8, Herbstlaub, gelb/bunt, ca. 11 m x 1,1 m, Bordeinfassung

Stützmauer: - nordseitig zum Sportplatz, Betonringe, ca. 1,5 m - 2,0 m hoch

Stellfläche - Ost, Eingang, Betonpflaster-/platten großformatig, herbstlaub bunt, Bordeinfassung ca. 20 m x 4,35 m, leichte Setzung Bereich Haustür, Zugang 2-stufig Pflastertreppe

- Anlagen der Ver- und Entsorgung (Hausanschlussleitungen), Revisionschächte

- Einzäunung:
  - Ost: Hecke Thuja, ca. 2,0 m - 2,5 m hoch
  - Nord: Holzlatenzaun h ca. 1 m auf Stützmauer
  - West: Hecke, ca. 1,5 m hoch
  - Süd: Hecke Thuja, ca. 2,0 m - 2,5 m hoch

- Sonstiges:
- Einfassung Erdanschüttung mit Betonringen
  - Erdanschüttung nach West/Nord, h ca. 1,0 – 2,0 m
  - Stützmauer aus Betonelementen (Pflanzringe) seitlich der Garagenzufahrt
  - Kiesraufe mit Bordeinfassung, nahezu umlaufend
  - Spielecke, Grobkiesfläche, kleiner Gartenteich

- Bepflanzungen:
- teils Grasflächen, gepflegt
  - verteilt im Garten Kleinbäume, Sträucher, Büsche, Hecken u.ä.
  - Anpflanzungen Dritter: keine
  - insgesamt keine werthaltigen Bepflanzungen

Der Zeitwert der Außenanlagen wird auf insgesamt: **8.000,- €** festgesetzt.

## 4. Beschreibung der baulichen Anlagen

### 4.1. Wohnhaus

- Kurzcharakteristik: freistehendes, eingeschossiges, unterkellertes Wohnhaus, Dachgeschoss ausgebaut, Fertigteilbauweise, Fertighaus System BIEN/ZENKER  
Gesamtwohnfläche: ca. 104 m<sup>2</sup>, bebaute Grundfläche EG ca. 76 m<sup>2</sup>,  
Bruttogrundfläche ca. 223 m<sup>2</sup>, Bruttorauminhalt ca. 608 m<sup>3</sup>
- Baujahr: ca. 2006
- Konstruktionsart: Holzrahmenfachwerk, Typ BOSDOMIZIL 115, System BIEN/ZENKER
- Fundamente: nicht ersichtlich, bauarttypisch Streifenfundamente aus Beton
- Kellerwände: Stahlbeton, d ca. 20 cm, nur Bereich Flur/Treppe gedämmt  
insgesamt bauart- und baujahrestypisch
- Sockelbereich: Verblendung aus Kunststoffplatten auf Lattung, baujahrestypisch
- Fassade: Putz, rauh, körnig, gerieben, teils rissig, ca. 2 mm
- Außenwände: Holzrahmenkonstruktion, vorgesetzte Gipsfaser- und Wärmeschutzplatte  
KG: Stahlbeton: d ca. 20 cm  
EG: d ca. 25<sup>5</sup> cm oberes Rhäm 16/10 unteres Rhäm 16/8  
DG: d ca. 25<sup>5</sup> cm Pfosten 16/6, a 62,5 cm einseitig beplankt 12,5 cm
- Innenwände: tragend: keine  
nicht tragend: KG: Stahlbeton b ca. 10 cm; EG, DG: ca. 12 cm  
oberes Rhäm 8,4/6 unteres Rhäm 8,4/6  
Pfosten 8,4/6, a 62,5 cm beidseitig beplankt 12,5 cm
- Deckenkonstruktion: über KG: Massivdecke, Stahlbeton  
über EG: Holzbalkendecke  
über DG: Holzbalkendecke, Dachsparren

- Treppen:** KG- EG: Stahlbeton, massiv, Fliesenbelag, fehlendes Geländer, Handlauf  
EG - DG: Stahlwangentreppe doppelläufig, nur Trittstufen, Leimholz,  
einfaches Geländer, Handlauf  
baujahrestypisch ausgeführt, einfache- mittlere Qualität  
DG - Spitzboden: einfache Einschubleiter
- Dachkonstruktion:** Satteldach, Dachneigung ca. 38°, zimmermannsgerechte Holzkonstruktion,  
Dachstuhl aus Sparren 7/18, a = 0,66 m, Kehlbalken- Binder 5/24  
Firstpfette 12/18, Mittelpfette 14/26; gedämmt,  $U_{\text{Dach}} = 0,227$  i.M.  
baujahrestypischer Zustand, baujahrestypischer geringer Wurmbefall, insgesamt  
standfest, insgesamt befriedigender baujahrestypischer Zustand
- Dachentwässerung:** Rinnen und Fallrohre soweit ersichtlich aus beschichtetem Blech  
augenscheinlich funktionstüchtig
- Dacheindeckung:** Betondachsteine, augenscheinlich regendicht, fachgerecht eingedeckt  
insgesamt befriedigender baulicher Zustand, (Standardstufe 2-3)
- Schornsteine:** soweit ersichtlich 1 Stück, gemauert, Schornsteinkopf standfest und verwahrt,  
1 Stück Kaminofen, 1 Stück Gastherme nur Abzugsrohr  
zuständiger Bez.- Schornsteinfeger: Tommy Wagner  
Saumarkt 1 in 07318 Saalfeld, Tel.:  
03671/6255990; 0176/24487017
- Wärmedämmung:** bestehendes Außenmauerwerk per Annahme ohne zusätzliche Dämmung,  
Annahme: nach gültiger Wärmeschutzverordnung mittleres Dämmvermögen,  
Einschätzung: weiterer Modernisierungsbedarf,  
Energiepass: Bedarfsausweis vorhanden: Endenergiebedarf: 160 kW/m<sup>2</sup>a  
Primärenergiebedarf: 86,7 kW/m<sup>2</sup>a; vom 27.09. 2023
- Fenster:** Kunststofffenster Dreh/Kipp, ein-, zweiflügelig,  $u_w$  1,4 thermoverglast, mittlere  
Qualität, außen braun/ innen weiß, Rollläden, (Standardstufe 2-3)  
Terrassentür, Balkontüren vollverglast, 1 Dachschrägenfenster Kunststoff  
Fensterbänke innen/ außen: Werzalit/ beschichtetes Blech, odglw.  
Kellerfenster: 1 x Kunststoffrahmen mit Einfachglas, 2 x Kunststoff
- Elektroinstallation:** Hausanschluss, Sicherungs-, Zählerkasten, FI- Schutz, Wohnungsinstallation  
VDE- gerecht, im Keller auf Putz, Garage Kraftstromanschluss  
insgesamt mittlerer Standard, kein Blitzschutz,  
Anlage insgesamt funktionstüchtig, (Standardstufe 2-3)
- Installationen:** meist mittlerer Standard, im Wohnbereich unter Putz,  
im Keller auf Putz, baujahrestypisch, augenscheinlich funktionstüchtig
- Heizung:** Zentralheizung auf Gasbasis, Flüssiggas, zentraler Tank für Wohngebiet,  
Brennwerttherme Fabrikat Wolf, Baujahr Kessel ca. 2023,  
insgesamt mittlere Qualität, funktionstüchtig,  
handelsübliche Kompaktheizkörper mit Thermostat,  
insgesamt ausreichend dimensioniert, funktionstüchtig, (Standardstufe 3)  
Zentralheizung, Nebenbrennstelle Kaminofen gemauert, Festbrennstoffe
- Warmwasser:** zentral über Heizung, Speicher noch ausreichend dimensioniert

<b>Sanitär:</b>	<b>KG:</b> Dusche und WB, in Garage nur Installation vorbereitet <b>EG:</b> WC, WB <b>DG:</b> Bad mit Wanne und Dusche, WB, WC mittlerer Standard und Qualität der Sanitärgegenstände und Armaturen, Sanitär- und Fliesenarbeiten (mittel), standardgemäße Küchenausstattung, (insgesamt Standardstufe 2-3)
<b>Fußböden:</b>	<b>KG:</b> bauarttypisch: Unterbeton, Estrich, Fliesen <b>EG:</b> bauarttypisch: Estrich darüber versch. Beläge, teils Fliesen oder Laminat, odgl., in mittlerer Qualität und Art, baujahrestypisches Material <b>DG:</b> über Holzbalkendecke, Trockenestrich, Beläge wie vor
<b>Wände:</b>	meist Strukturputz, teils Tapete, teils Fliesen, teils Glattputz keine Bekleidungen
<b>Decken:</b>	Holzbalken- /Massivdecke, Unterseiten geputzt, Unterseite Gipskarton, teils Paneele, o.ä.
<b>Putze:</b>	innen: Trockenbau, teils Glattputz, teils Strukturputz, außen: Strukturputz 2 mm gerieben, gestrichen
<b>Türen:</b>	<b>Eingangstür:</b> Kunststoff, teilverglast, einflügelig, bedingt einbruchshemmend und dichtend, 3 Bänder, insgesamt einfache- mittlere Qualität 2-3 <b>Innentüren:</b> insgesamt einfache- mittlere Qualität, Standardstufe 2-3 Spanplatte foliert, einfache - mittlere Qualität der Beschläge, Terrassen-, Balkontür: Bauart ähnlich Fenster, einfacher - mittlerer Standard, insgesamt Standardstufe 2-3 <b>Brandschutz:</b> keine Brandschutztür

Besondere Maßnahmen in Bezug auf Feuchtigkeits-, Wärme- und Schallschutz konnten nicht festgestellt werden. Im Bauamt des LRA liegt eine Bauakte über das Wohnhaus vor. Nicht ersichtliche Teile der Baubeschreibung wurden aus bauart- und baujahresgleichen Gebäuden hergeleitet. Statik, Wärme- und Schallschnachweise wurden erbracht.

### Nutzungseinheiten

<b>Kellergeschoss:</b>	Garage, Heizung, Flur
<b>Erdgeschoss:</b>	Wohnen/Essen, Kochen, WC, Diele
<b>Dachgeschoss:</b>	Schlafen Eltern, Kind 1 und Kind 2, Bad, Diele
<b>Spitzboden:</b>	sehr eingeschränkte Lagerfläche, h ca. 0,75 m

### Höhen

#### Raumhöhen ca.

#### Geschosshöhen ca.

<b>KG:</b>	ca. 2,09 m	(Heizung)	2,43 m
<b>EG:</b>	ca. 2,53 m	(Wohnen)	2,97 m
<b>DG:</b>	ca. 2,51 m	(Diele)	2,67 m
<b>2 m- Linie:</b>	ca. 1,29 m	Drempel:	ca. 1,00 m
<b>1 m- Linie:</b>	ca. 0,00 m	Spitzboden:	lichte h 0,75 m

Die Raumhöhen sind insgesamt ausreichend, normal. Die OK Fußböden im KG liegt ca. 2,0 m unter OK Gelände. Die Räume sind nahezu höhengleich, es existieren keine Absätze, Schwellen o.ä.

## 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 des Hauses ist im Keller oder Spitzboden vorhanden. Die Wohnräume sind meist rechteckig geschnitten. Der Standardgrundriss wurde verändert, im KG wurde der HWR weggelassen, die Garage dadurch vergrößert, das Treppenhaus wurde mittels Trockenbauwand abgetrennt. Im EG wurde die Küche um das Arbeitszimmer erweitert.

- Kellergeschoss:** Der Zugang erfolgt vom EG in das dezentrale Treppenhaus nach unten. Von dort aus gelangt man in den Heizungsraum und die Garage, insgesamt eine klassische zweckmäßige Raumaufteilung.
- Erdgeschoss:** Der Zugang erfolgt über die Diele/ Treppenhaus. Danach gelangt man in die einzelnen Räume, die Küche, WC und das kombinierte Wohn- und Esszimmer. Die großflächige Terrasse ist über das Wohnzimmer betretbar. Insgesamt eine klassische zweckmäßige Raumaufteilung.
- Dachgeschoss:** Über die kleinflächige Diele gelangt man in die einzelnen Räume, Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer und das Bad. Über das Schlafzimmer und ein Kinderzimmer ist der Balkon nach Westen hin gerichtet, betretbar, insgesamt eine klassische zweckmäßige Raumaufteilung.
- Spitzboden:** Die Dachschrägen verlaufen bis auf den Boden, schränken die Stellflächen ein. kein Drempe, lichte Höhe ca. 0,75 m, nur als Abstellfläche geeignet. Der Zugang ist nur über eine Klappleiter möglich.

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

## Zuordnung des Gebäudestandards nach ImmoWertV

Typ: Einfamilienwohnhaus, freistehend, unterkellert  
Gebäudeart: 1.01; KG, EG, DG

Standardmerkmal Standardstufe	einfach	e. - m.	mittel	gehoben		Anteil	gewichtet	
	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>			
Außenwände		0,5	0,5			<b>23</b>	0,575	
Dach		0,5	0,5			<b>15</b>	0,375	
Außentüren u. Fenster		0,5	0,5			<b>11</b>	0,275	
Innenwände u. -türen		0,5	0,5			<b>11</b>	0,275	
Decken und Treppen		0,5	0,5			<b>11</b>	0,275	
Fußböden		0,5	0,5			<b>5</b>	0,125	
Sanitäreinrichtungen		0,5	0,5			<b>9</b>	0,225	
Heizung			1,0			<b>9</b>	0,27	
sonst. techn. Ausstattung			1,0			<b>6</b>	0,18	
	gewichteter Standard							2,575

Ausstattungsstandard: teils einfach - mittel -- mittel; Standardstufe 2-3, Gebäudestandard 2,6

<u>Ausstattung, Haustechnik</u>	<u>Annahmen</u>	<u>Standardstufe</u>	
<u>Heizung:</u>	Zentralheizung mit Warmwasserbereitung Zusatzbrennstelle, Festbrennstoffe	Flüssiggas Holz, Kohle	3
<u>Raumausstattung:</u>			2-3
Bodenbeläge:	Fliesen, Laminat	einfache- mittlere Qualität	2-3
Wandgestaltung:	Putz, Tapete	einfache- mittlere Qualität	2-3
Deckengestaltung:	Putz, GK	einfache- mittlere Qualität	2-3
Bekleidungen:	keine		
<u>Sanitär:</u>			2-3
Bad:	gefliest	einfache - mittlere Qualität	2-3
Haustechnik:	einfache - mittlere Qualität		2-3
Fliesenarbeiten:	keramisches Material, wandhoch	mittlere Qualität	2-3
Sanitärgegenstände:	Standardfarben	einfache - mittlere Qualität	2-3
Armaturen:	Standard, chrom	einfache - mittlere Qualität	2-3
Küchenausstattung:	Standard	einfache - mittlere Qualität	2-3
<u>Bauelemente:</u>			
Innentüren:	Spanplatte foliert	einfache - mittlere Qualität	2-3
Fenster:	Kunststoff	einfache- mittlere Qualität	2-3
<u>Medien:</u>	TW: Hausanschluss TW	vorhanden	
	Gas: Hausanschluss Gas	vorhanden	
	E: Hausanschluss Elektro	vorhanden	
	TV/T: Hausanschluss/ DSL	vorhanden	

Die Ausstattung sowie die Haustechnik wird für Gebäude des Baujahres und der Nutzung allgemein als normal und gebräuchlich, ohne grob funktionsbeeinträchtigende Schäden angenommen und eingeschätzt. Die am Grundstück anliegenden Medien sind in Betrieb.

Besonnung

- insgesamt günstig, Wohnhaus freistehend
- Haupt-Firstrichtung: Ost - West, unerheblich
- ausreichende Anzahl von Fenstern, Fensterflächen ausreichend groß
- Fensterfronten allseitig, Wohnbereich nach Westen, Süden

### Modernisierungen

Eine tatsächliche und zeitnahe Modernisierung hat noch nicht stattgefunden, größere deutlich wertmindernde Baumängel liegen nicht vor, eine laufende Instandhaltung, -setzung wurde überwiegend im Laufe der Jahre zuverlässig erbracht, zuletzt etwas vernachlässigt.

Das Wohnhaus ist ca. 19 Jahre alt, mittelfristig muss daher mit einem Modernisierungsbedarf gerechnet werden. (z.B. Auffrischen Fassade, Renovierungen, Bodenbeläge)

Das Wohnhaus befindet sich bautechnisch auf Stand der Technik des Baujahres. Haustechnisch (Heizung, Installationen) kann überwiegend ein mittlerer Standard eingeschätzt werden.

Modernisierungen: - Brennwärtekessel, Gas, ca. 2023

weiterer Modernisierungsbedarf: - Verbesserung des Endenergiebedarfes  
- Auffrischen Fassade, Renovierungen

Das Wohnhaus bietet einen der Nutzung als Einfamilienwohnhaus angemessenen Standard, in überwiegend mittlerer, Ausstattung und Qualität. Es liegt ein mittlerer Wohnstandard vor. Insgesamt wird das Gebäude (EFH) mittleren Anforderungen an zeitgemäßem Wohnkomfort gerecht, eine Modernisierung wird nicht als dringend notwendig eingeschätzt, mittelfristig nach Bedarf. Die Anlagen unterlagen einer normalen Abnutzung aus allgemeinem Wohngebrauch. Diese wird nach sachverständigem Ermessen eingeschätzt und in die weitere Wertbemessung dementsprechend einfließen.

Besondere Bauteile - Balkon, Betonkragplatte verkleidet, ca. 4,17 m x 1,32 m, nach West  
- Boden Flüssigkunststoff, Geländer Holz, Anstrich teils verwittert, Pfosten Profilstahl verzinkt, h ca. 0,86 m, insgesamt standfest

besondere Betriebseinrichtungen - keine

#### 4.1.1. Kellergeschoss

Das Wohnhaus ist voll unterkellert, rundum ca. 2,0 m tief erdangeschüttet. Im Kellergeschoss befinden sich Diele/Treppe, Garage und der Heizungsraum. Nach örtlichem Aufmaß wurde eine Nutzfläche von ca. 59,20 m<sup>2</sup> ermittelt.

Raum	Fläche ca.	Fußboden	Wand	Decke	Bemerkung
Garage	33,57 m <sup>2</sup>	Fliesen	Putz, teils gefliest	Glattputz	Fußbodenheizung elektr. Rolltor Sanitär vorbereitet
Heizung	15,37 m <sup>2</sup>	Fliesen	Strukturputz	Strukturputz	
Flur/ Treppe	10,26 m <sup>2</sup>	Fliesen	Strukturputz	Strukturputz	

#### 4.1.2. Erdgeschoss

Im Erdgeschoss befinden sich Diele/Treppe, WC, Küche und Wohn-/Esszimmer. Nach örtlichem Aufmaß wurde eine Wohnfläche von ca. 60,66 m<sup>2</sup> ermittelt.

Raum	Fläche ca.	Fußboden	Wand	Decke	Bemerkung
Diele/ Treppe	6,35 m <sup>2</sup>	Fliesen	Strukturputz	Strukturputz	Raumteiler Holz
WC	2,06 m <sup>2</sup>	Fliesen	wandhoch gefliest	Paneele	Halogenstrahler
Küche	16,23 m <sup>2</sup>	Laminat	Strukturputz	Strukturputz	
Wohnen/ Essen	36,02 m <sup>2</sup>	Fliesen	Strukturputz	Strukturputz	Ausgang zur Terrasse Kaminofen

#### 4.1.3. Dachgeschoss

Im Dachgeschoss befinden sich Diele/Treppe, Bad, Schlafen, zwei Kinderzimmer sowie eine Balkonanlage.

Nach örtlichem Aufmaß wurde eine Wohnfläche von ca. 43,24 m<sup>2</sup> ermittelt.

<u>Raum</u>	<u>Fläche ca.</u>	<u>Fußboden</u>	<u>Wand</u>	<u>Decke</u>	<u>Bemerkung</u>
Diele/Treppe	3,41 m <sup>2</sup>	Fliesen	Raufaser	Raufaser	
Bad	4,45 m <sup>2</sup>	Fliesen	wandhoch gefliest	Strukturputz	Wanne, WB, WC Dusche
Schlafen	11,52 m <sup>2</sup>	Laminat	Strukturputz	Strukturputz	Ausgang Balkon
Kind 1	10,75 m <sup>2</sup>	Laminat	Strukturputz	Strukturputz	Ausgang Balkon
Kind 2	10,36 m <sup>2</sup>	Laminat	Strukturputz	Strukturputz	Zarge defekt
Balkon	2,75 m <sup>2</sup>	Beton	Fassade	Dachüberstand	½- Wohnfläche

#### 4.1.4. Spitzboden

- nur über Einschubleiter von der Diele betretbar, lichte Höhe ca. 0,75 m i.d.M.
- als Speicher/Lager nutzbar, Boden Spanplattenbelag, begehbar
- obere Geschossdecke und Dachschrägen bauarttypisch gedämmt
- Dachboden Grundfläche ca. 20 m<sup>2</sup>, Dachschrägen bis zum Boden
- baujahrestypischer befriedigender bis guter Zustand

#### 4.1.5. Zusammenstellung der Wohnflächen

<u>EG</u>		<u>DG</u>	
Diele/Treppe	6,35 m <sup>2</sup>	Diele/Treppe	3,41 m <sup>2</sup>
Küche	16,23 m <sup>2</sup>	Bad	4,45 m <sup>2</sup>
WC	2,06 m <sup>2</sup>	Schlafen	11,52 m <sup>2</sup>
Wohnen/ Essen	36,02 m <sup>2</sup>	Kind 1	10,75 m <sup>2</sup>
		Kind 2	10,36 m <sup>2</sup>
		Balkon	2,75 m <sup>2</sup>
gesamt:	<u>60,66 m<sup>2</sup></u>		<u>43,24 m<sup>2</sup></u>
→	<u>Gesamtwohnfläche:</u>		<u><b>103,90 m<sup>2</sup></b></u>

#### 4.1.6. Nebenräume, Keller

Diele/ Treppe	10,26 m <sup>2</sup>		
Garage	33,57 m <sup>2</sup>	Heizung, HAR	15,37 m <sup>2</sup>
Summe Nutzfläche:	<u>59,20 m<sup>2</sup></u>		

#### 4.1.7. Allgemeines

Die Ausstattung ist für Häuser des Baujahres und der Nutzung allgemein normal und gebräuchlich, eine laufende Instandhaltung und eine notwendige Teilmodernisierung im Zuge der Instandhaltung wurden erbracht.

Insgesamt zeigt sich die vorhandene Ausstattung sowie die Haustechnik auf einfachem bis mittlerem Standard/Qualität, in erbrachter laufender Pflege.

#### 4.2. Nebengebäude

Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich keine Nebengebäude.

#### 4.3. Nebenanlagen

##### 4.3.1. Blockbohlenhaus:

Lage: westlich des Wohnhauses, Bild 6  
Nutzung: Hobby, Abstellraum  
Baujahr: ca. 2012 GND/RND: 30/10

Abmessungen: ca. Länge ca. Breite ca. Höhe i.M.  
(außen) 4,00 m 3,25 m 2,75 m

Kurzbeschreibung: - Blockbohlenhaus, handelsüblich als Fertigteile, freistehend, Bild 6  
- Doppelfalzbohle Weichholz, d ca. 38 mm, Anstrich Lasur  
- Satteldach, Eindeckung Bitumenschindeln, Dachentwässerung  
- Boden: Betonpflaster Farbe herbstlaub, gelb/sand, 20/10  
- Bruttogrundfläche: ca. 13,0 m<sup>2</sup>, Nutzfläche: ca. 12 m<sup>2</sup>  
- 3 Stück einfache Holzfenster, Eingangstür zweiflügelig  
- Vordach ca. 1,75 m auskragend

baulicher Zustand: - befriedigend bis gut

##### 4.3.2. Geräteschuppen:

Lage: westlich des Wohnhauses, Bild 6  
Nutzung: Abstellraum  
Baujahr: unbekannt, geschätzt 2012

Abmessungen: ca. Länge ca. Breite ca. Höhe i.M.  
(außen) 3,50 m 2,00 m 2,25 m

Kurzbeschreibung: - freie Profilstahlkonstruktion, standfest, Bild 5  
- Wände mit Bewehrungsmatten versehen  
- flaches Pultdach, Eindeckung Bitumenpappe, Blechverwahrung  
- Boden: Bohlenbelag  
- Bruttogrundfläche: ca. 7,0 m<sup>2</sup>, Nutzfläche: ca. 7 m<sup>2</sup>

#### **4.4. Gesamtnutzungsdauer/ Restnutzungsdauer GND/ RND**

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

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

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

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

ohne Standardstufe: 80 Jahre

Entsprechend der hier vorliegenden eingeschätzten (gewichtete) Standardstufe 2-3 (2,6) für das Wohnhaus wird nach der ImmoWertV und sachverständigem Ermessen folgende wirtschaftliche GND festgesetzt:

Wohnhaus: 80 Jahre

Durch die erbrachte laufende Instandhaltung, -setzung, bzw. unterlassene Instandhaltung wurde je in Teilbereichen 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:

##### Wohnhaus

Baujahr: geschätzt, ca. (vor)	2006
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
rechnerisches Bauwerksalter: ca. über	19 Jahre
rechnerische Restnutzungsdauer: ca.	61 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)

##### Wohnhaus

wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer: ca.	80 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer: ca.	60 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/ZFH als teilmodernisiert.

Abschläge sind für das Alter der Bauelemente, -teile vorgenommen worden.

Modernisierungselemente, typische Fälle	Punkte max.	Punkte tatsächlich
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung für Dach und oberste Geschossdecke	4	3,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, TW, AW)	2	1,0
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	2	1,0
Sanierung der Fassade, insbes. Wärmedämmung	4	3,0
Modernisierung von Bädern, WC	2	1,0
Modernisierung des Innenausbau (Fußböden, Treppen)	2	1,0
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0
<u>Gesamtpunktzahl</u>	<u>20</u>	<u>11,0</u>

GND 80 Jahre	Modernisierungsstandard gemäß Punktezahl					
	<u>0-1</u>	<u>2-5</u>	<u>6-10</u>	<u>11</u>	<u>11-15</u>	<u>16-20</u>
rel. Gebäudealter						
25 %	75	75	76		79	84
<b>24 %</b>	76	76	<u>76</u>	<b>77</b>	80	85
23 %	77	77	77		80	85
22 %	78	78	78		81	86

Aus den vorhandenen Tabellenwerten, bei einem rel. Gebäudealter von ca. 24 %, kann für das WH eine modifizierte relative Restnutzungsdauer von ca. 77 % abgeleitet werden. Weiterhin ist zu beachten, dass die Herstellung der baulichen Anlagen vor ca. 19 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 generellen Einschätzung genutzt und durch Ab- bzw. Zuschläge relativiert.

rel. Gebäudealter = Gebäudealter / GND = 19 / 80 = ca. 24 %

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

RND = rel. RND x GND = 77 % von 80 Jahren = 61 Jahre

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

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

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

GND 80 Jahre	Modernisierungsstandard gemäß Punktezahl					
	<u>&lt; 1</u>	<u>4</u>	<u>8</u>	<u>11</u>	<u>13</u>	<u>&gt; 18</u>
Gebäudealter						
25	55	55	56		60	66
<b>20</b>	60	60	61	<u>62</u>	63	68
15	65	65	65		66	69

Berechnung:  $RND = 0,398 \times \frac{1}{80} \times 19 \text{ Jahre}^2 - 0,8810 \times 19 + 0,9717 \times 80 \text{ Jahre}$

$$RND = 0,398 \times \frac{1}{80} \times 361 - 16,74 + 77,74$$

$$RND = 1,79 - 16,74 + 77,74$$

$$RND = \underline{62,79 \text{ Jahre}} \quad (\text{Verfahren geeignet})$$

#### 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 **60 Jahren** sachverständig als angemessen eingeschätzt.

Für die weitere Berechnung wird von einer wertrelevant wirtschaftlichen Restnutzungsdauer

- für das Wohnhaus von: **60 Jahren** ausgegangen.

- fiktives Baujahr:  $2025 - GND + RND = 2025 - 80 \text{ Jahre} + 60 \text{ Jahre} = \underline{2005}$

- rel. RND =  $\frac{RND}{GND} = \frac{60 \text{ Jahre}}{80 \text{ Jahre}} = \underline{75,0 \%}$

### **4.5. Bautenzustand**

#### 4.5.1. Baumängel, Bauschäden

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

- baujahrestypisch nach heutigem Standard nur durchschnittliche Wärmedämmung vorh. Standard ca. Klasse C
- teils ungenügende Rissüberbrückung Spachtelung Fuge Plattenstöße Gipskarton
- Setzung Pflaster im Eingangsbereich, vor Haustür, Außenanlage
- defekte Zarge Kind 2, Gewaltschaden
- verbreitet offene Dübellöcher, Malerarbeiten notwendig, durch Auszug bedingt

Die augenscheinlich erkennbaren Baumängel, (-schäden) sind insgesamt bezogen auf Bauart, Nutzung, und Alter der baulichen Anlagen von geringem Ausmaß, liegen meist begründet in der Verwendung von baujahrestypischen Materialien, entsprechender Bauart und der Alterung und Abnutzung aus normalem Wohngebrauch. Die Mängel sind mit angemessenem Aufwand und bautechnisch unproblematisch behebbar.

Annahme: keine stark wertbeeinflussenden 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 werden dem Zustand im nicht eingesehenen, verdeckten Bereichen entsprechend gleichwertig angenommen.

#### 4.5.2. Instandhaltung

Eine allgemeine und laufende Instandhaltung der Gebäude wurde über die Jahre erbracht.

#### 4.5.3. Instandsetzung

dringende Instandsetzungen:	- keine notwendig
mittelfristige Instandsetzungen:	- z.B. Auffrischen Fassade
vor Neubezug notwendig:	- Malerarbeiten

4.5.4. Restarbeiten - keine

4.5.5. Reparaturarbeiten - keine

4.5.6. Leerstand - kein

#### 4.5.7. baulicher Zustand

Wohnhaus:	befriedigend bis gut
Nebenanlagen:	befriedigend bis gut
Außenanlagen:	befriedigend bis gut
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 pflanzlichen und tierischen Befalls oder gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Die im Rahmen dieser Bestandsaufnahme durchgeführte Besichtigung des Bewertungsobjektes muss sich dabei auf eine mit üblicher Sorgfalt getätigten, einfachen Inaugenscheinnahme beschränken.

Zur genaueren Ermittlung von Mängeln und Schäden an der Immobilie und die Kosten für deren Beseitigung wären die Feststellungen eines Sachverständigen für Hochbauten erforderlich. Die Höhe des Reparaturrückstaus ist nicht identisch mit den Mängelbeseitigungskosten, der Reparaturrückstau wird nur insoweit angesetzt, als das er zur Wiederherstellung des baualters-gemäßen Normalzustandes unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer erforderlich ist.

Die angegebenen Durchschnitts- bzw. Mittelwerte ersetzen nicht die Einholung von Preisangeboten entsprechender Fachfirmen und sind keinesfalls mit einer Schadensbewertung gleichzusetzen (keine Modernisierung). 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 insgesamt mit mittelmäßig einzuschätzen, bzw. wird angenommen. Die Abnutzung aus dem tatsächlichen Gebrauch der baulichen Anlagen wird als normal angenommen.

Wohnhaus: 7,0 % Wertminderung vom Zeitwert ergibt:  
(Anlage 16) 7,0 % von 232.200,00 € = 16.254,00 € gerundet: 16.300,- €  
  
überproportionaler Reparaturrückstau: pauschal: 1.700,- €

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

insgesamt 

<b>18.000,- €</b>
-------------------

#### **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
- Wertinflüsse 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: - 18.000,- €

#### **4.8. Zubehör**

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte kein werthaltiges Zubehör festgestellt werden.

Die am Wertermittlungsstichtag vorhandene Küche ist laut Aussage der Eigentümerin über 25 Jahre alt, augenscheinlich einfacher Bauart, Korpus foliert, teils Geräte (Spüler, Mikrowelle) eingebaut. Erfüllt den Status einer Einbauküche nur teilweise. Aus diesen Gründen erfolgt keine Wertfestsetzung.

## 5. Gesamteinschätzung des Objektes

Auf dem Flurstück 214/8 befindet sich ein Wohnhaus (freistehend, eingeschossig, voll unterkellert) und einige bauliche Nebenanlagen. Das Wohngebäude wurde ca. um 2006 errichtet, eine laufende Instandhaltung wurde erbracht, zuletzt aber etwas vernachlässigt.

Nach örtlichem Aufmaß wurde für das Objekt eine Wohnfläche von ca. 104 m<sup>2</sup> ermittelt.

Die Grundrissgestaltung des Wohnhauses ist zweckmäßig, bauarttypisch und den baulichen Umständen des Gebäudes (Fertigteilhaus) und des Baujahres angepasst. Die Raumausstattung (Bodenbeläge, Wand- und Deckengestaltung) zeigt sich meist in einfacher bis mittlerer Qualität. Haustechnik (Heizung, Elektrik, Installationen) und Bauelemente (Fenster, Türen, Bekleidungen) sind ebenfalls von einfacher bis mittlerer Qualität, Stand etwa Mitte der 2000-Jahre, in Teilbereichen mittelfristig modernisierungsbedürftig.

Der Ausstattungsstandard nach der ehemaligen SW- RL wird in die Kategorie 2,6 (einfach- mittel) eingeschätzt.

Die Besonnung ist insgesamt mit ausreichend bis gut einzuschätzen. Die Raumhöhen liegen in normalen Bereichen, um ca. 2,50 m.

Der bauliche Zustand des Wohnhauses wird unter Berücksichtigung des Alters, der Konstruktionsart, sowie der normalen Wohnnutzung und des speziellen Bauzustandes insgesamt mit befriedigend bis gut, eingeschätzt. Der Reparatur- und Instandhaltungsrückstau ist bezogen auf Alter, Größe und Nutzung des Gebäudes insgesamt mit gering zu bewerten, die Mängel, können danach mit angemessenem Aufwand, und technisch technologisch unproblematisch behoben werden.

Das Wohnhaus ist mittelfristig modernisierungsbedürftig, der gegenwärtige Standard entspricht überwiegend den heutigen Anforderungen an modernem Wohnkomfort.

Die Nebenbebauung befindet sich in befriedigendem bis gutem baulichen Zustand. Das Grundstück wurde am Bewertungsstichtag vom Eigentümer wegen Auszug teilberäumt, Mietverträge existieren keine. Das Flurstück ist mit 728 m<sup>2</sup> für die Bebauung und Nutzung ausreichend großflächig, umfeldüblich und günstig geschnitten. Die Außenanlagen befinden sich in einem insgesamt befriedigendem baulichen und Pflegezustand. Das Grundstück liegt am Ortsrand einer ländlichen Gemeinde, zu erreichen über eine kommunale Wohnstraße ohne regelmäßigen Verkehr, in insgesamt mittlerer Wohnlage. Die Verkehrsanbindungen sind mit mittelmäßig 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 sind derzeit in Nutzung, werden aktuell bewohnt und durchgängig bewirtschaftet. Der Wohn- bzw. Nutzungswert entspricht insgesamt den heutigen Anforderungen, genügt mittleren Ansprüchen an modernem Wohnen.

Prinzipiell liegt hier kein Renditeobjekt vor, der Eigennutzungscharakter dominiert.

Die Nutzung als Einfamilienwohnhaus ist dominant, eine Ausbauoption ist nicht vorhanden.

Im derzeitigen Zustand ist das Wohngebäude unter den gegebenen Bedingungen als Einfamilienhaus weiterhin nutzbar, bis mittelfristig in Teilbereichen zu modernisieren.

Der Immobilienmarkt zeigt sich zurzeit im Umfeld sehr differenziert, es besteht aber Interesse an ähnlichen gelegenen Grundstücken, jedoch ist das Preisniveau nicht stabil. Durch das noch zuletzt stetig steigende Zinsniveau zeigt sich gegenwärtig der Markt zurückhaltend und verunsichert, was zum Teil auch nicht nachvollziehbare Kaufpreise hervorbringt. Eine eingeschränkte Nachfrage bedingen die speziellen Merkmale des Objektes (z.B. spezifischer Ausbaustandard, festgelegter Grundriss) positiv: ruhige Wohnlage, günstig geschnittenes Grundstück mit Garten

## **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 verfälschten Ergebnis führen, so dass dieses nur in vereinfachter Form und zur Orientierung angewendet wird.

Beim Vergleichswertverfahren werden geeignete Vergleichspreise zunächst auf €/m<sup>2</sup> 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: ( pro m<sup>2</sup> Wfl.)

2.100,- €/m <sup>2</sup> bis 2.200,- €/m <sup>2</sup>
---

## **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 Ertragszielungsabsicht unterstellt werden kann.

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

Bei einer derartigen Konstellation, Wohnhaus in kleinstädtischer zentraler Lage mit Nebengelass und Gartengelände 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 Vermietung ist wirtschaftlich nicht sinnvoll bzw. marktgerecht, aber möglich. Das Umfeld ist tendenziell noch strukturschwach, das Umfeld bietet ein nur ein relativ geringes Mietniveau. Dementsprechend wird eine Gewichtung von 0,0 zum Verkehrswert eingeschätzt.

## 7. Bestimmung des Bodenwertes

(nach ImmoWertV21, §§ 13 – 16)

Nach der ImmoWertV21 ist der Bodenwert i. d. R. durch Preisvergleich im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Es können jedoch auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden, wenn diese nach ihren gebietstypischen maßgeblichen Wertfaktoren hinreichend bestimmt sind. Der Bodenwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken (Bodenrichtwertzonen), für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Abweichungen eines einzelnen Grundstückes vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Faktoren wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung nach Baunutzungsverordnung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt u.a. bewirken im Allgemeinen entsprechende Abweichungen des Verkehrswertes vom Richtwertgrundstück und sind zu berücksichtigen.

Nach persönlicher Auskunft beim Gutachterausschuss Saalfeld und im Internet liegt das Bewertungsgrundstück innerhalb einer Richtwertzone die folgendermaßen charakterisiert sind: (Stand 2024-01-01), Zone 340075, Gebäude- und Freifläche (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und nach ThürKAG)

### Gebäude- und Freifläche

$\frac{55,- \text{ €}}{\text{B} - \text{WA} - \text{EFH}}$
--

#### Richtwertgrundstück

B - Bauland  
WA - Wohngebiet allgemein  
EFH - Einfamilienhäuser

#### Bewertungsgrundstück

zutreffend  
zutreffend  
zutreffend

Für Bauland im allgemeinen Wohngebiet (Wohnbaufläche) liegend, wurde vom Gutachterausschuss ein Bodenwert von **55,- €/m<sup>2</sup>** ausgewiesen. Das Bewertungsgrundstück entspricht diesen wenigen beschriebenen Merkmalen. Gegenüber dem Mittel aller Grundstücke der Richtwertzone ist das Bewertungsgrundstück durchschnittlich erschlossen.

Gemäß Angaben des Bauamtes des LRA Slf- Ru ist für das Grundstück keine Baulast eingetragen.

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. (Aktualisierung zum Stichtag: + 2 %)

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	0 %	- Baulast	0 %

0 % = Mittel aller Grundstücke der Richtwertzone

In Auswertung aller über das Flurstück getroffenen Einschätzungen wird für die spezielle Lage der Gebäude- und Freifläche ein Zuschlag von 2 % auf den Richtwert vorgenommen.

Gebäude- und Freifläche:

<u>Bodenpreis:</u>	55,00 €/m <sup>2</sup>	x	2 %	=	1,10 €/m <sup>2</sup>
	55,00 €/m <sup>2</sup>	+	1,10 €/m <sup>2</sup>	=	56,10 €/m <sup>2</sup>
<u>Bodenwert:</u>	728 m <sup>2</sup>	x	56,10 €/m <sup>2</sup>	=	<u>40.840,80 €</u>

Der Bodenwert des Flurstückes 214/8, der Flur 5, der Gemarkung Goßwitz zu 728 m<sup>2</sup>, gelegen in der Straße Am Himmlischen Heer 9, in 07333 Unterwellenborn

beträgt zum Bewertungsstichtag insgesamt: 40.840,80 €

und gerundet:

<b>40.800,- €</b>
-------------------

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

### **8.1. Vorbemerkungen**

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

bewertungsrelevant, d.h. ertragsfähig sind:

Wohnfläche im Wohnhaus, Garage

## 8.2. Ermittlung der jährlichen Nettokaltmiete

Die Ermittlung einer fiktiven, nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete wird auf mehrere Quellen gestützt. Das Mietniveau für vergleichbare EFH (ca. 150 m<sup>2</sup>) liegt in Unterwellenborn und Umgebung nach eigenen Erhebungen etwa zwischen 5,00 €/m<sup>2</sup> und 6,50 €/m<sup>2</sup>, mit bei Neuvermietung zuletzt gleichbleibender

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:

6,00 €/m<sup>2</sup> bis 7,50 €/m<sup>2</sup>

Recherchen in verschiedenen Internetportalen zeigen ähnliche Ergebnisse.

Ein Mietspiegel des Landkreises Sif- Ru 2024 weist bei einer Wohnungsgröße > 90 m<sup>2</sup>, bei Bezugsfertigkeit nach 1990, guter Wohnlage und Wohnungsqualität einen Maximalwert allerdings für Wohnraum im MFH von ca. 7,00 €/m<sup>2</sup> aus. (EFH ca. 10- 20 % höher)

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

EG	7,50 €/m <sup>2</sup>
DG	7,00 €/m <sup>2</sup>

Bereich	Fläche in m <sup>2</sup>	Miete in €/m <sup>2</sup>	Miete in € /Monat	Miete in € p.a.
KG	1 Stück Garage	40,- €/Monat	40,00	480,00
EG	60,66	7,50	454,95	5.459,40
DG	43,24	7,00	302,68	3.632,16
Summen	103,90		<b>797,63</b>	<b>9.571,56</b>

Der Gesamtjahresrohertrag beträgt somit insgesamt und gerundet: **9.571,56 €**.

## 8.3. Bewirtschaftungskosten (nach § 32 ImmoWertV 2021)

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

Anerkannte Literaturquellen liegen diesbezüglich in einem Bereich von 21 % bis 36 % der Nettokaltmiete. Unter Berücksichtigung dieser Werte und unter Einbeziehung von Erfahrungswerten werden im vorliegenden Fall 26 % der Nettokaltmiete zur weiteren Berechnung als hinreichend eingeschätzt. Dazu gehören:

Verwaltungskosten:	4 % - 8 %	6 %	ca. 5,52 €/m <sup>2</sup>
Betriebskosten:	1 % - 6 %	1 %	ca. 0,92 €/m <sup>2</sup>
Instandhaltungskosten:	8 % - 18 %	15 %	ca. 13,82 €/m <sup>2</sup>
Mietausfallwagnis:	2 % - 5 %	4 %	ca. 3,68 €/m <sup>2</sup>

Somit errechnet sich:      26 %    von    9.571,56 €    =    2.488,61 €

#### **8.4. Liegenschaftszins** (nach § 33 ImmoWertV 2021)

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

Vom zuständigen Gutachterausschuss wurde kein passender Liegenschaftszins ausgewiesen. (Grundstücksmarktbericht 2025 nur für MFH).

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 2,75 %. (unangepasst), rel. RND: ca. 75 %

gewählt Basiswert:	2,75 %	<u>Anpassung Region, Lage:</u>	x 0,84	=	16,0 %
ergibt:	2,75 x 1,16 =	<u>3,19 %</u>	<u>Anpassung Größe, Wfl:</u>	Tab: 3-3:	= 0,0 %
ergibt:	3,19 x 1,00 =	<u>3,19 %</u>			

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

<b>3,20 %</b>
---------------

#### **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:  $q = 3,20 \%$  (Faktor 1,032) RND:  $n = 60$  Jahre

$B = \frac{1}{q^n} \times \frac{q^n - 1}{q - 1}$
$= \frac{1,032^{60} - 1}{1,032^{60} \times (1,032 - 1)}$
$= \frac{6,6188 - 1}{6,6188 \times 0,032} = \frac{5,6188}{0,2118} = \mathbf{26,529}$

## 8.6. Berechnung des Ertragswertes

1.	Gesamtjahresrohertrag: (Punkt 8.2.)		<u>9.571,56 €</u>
2.	abzüglich Bewirtschaftungskosten: (Punkt 8.3.)		
	26 % von 9.571,56 € =	-	2.488,61 €
3.	ergibt den jährlichen Reinertrag:	=	<u>7.082,95 €</u>
4.	Reinertragsanteil des Bodens:		
	- Liegenschaftszins x Bodenwert		
	3,2 % x 40.800,- € =	-	1.305,60 €
5.	Ertrag der baulichen Anlagen:	=	<u>5.777,35 €</u>
6.	Barwertfaktor: (Punkt 8.6.)		
	- bei 3,2 % Liegenschaftszins und		
	- bei 60 Jahren Restnutzungsdauer	x	26,529
7.	Ertragswert der baulichen Anlagen:	=	<u>153.267,32 €</u>
8.	Bodenwert: (siehe Punkt 7)	+	40.800,00 €
9.	vorläufiger Ertragswert:	=	<u>194.067,32 €</u>
10.	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)		
	a) Reparaturrückstau: (siehe Punkt 4.6.)	-	(18.000,00 €)
	(Abzug vom vorläufigen Ertragswert nach Marktanpassung)		
11.	vorläufiger Ertragswert:	=	<u>194.067,32 €</u>
12.	vorläufiger Ertragswert gerundet:		<b>194.100,00 €</b>

## 9. Sachwertermittlung (nach ImmoWertV21, §§ 35 – 39)

### 9.1. Wohnhaus

#### 9.1.1. Ermittlung nach Bruttogrundfläche

- Bruttogrundfläche BGF Wohnhaus Typ 1.01 **222,74 m<sup>2</sup>**  
(siehe Anlage 14)

- Normalherstellungskosten (NHK) 2010, gemäß ImmoWertV, Typ 1.01

Art: Ein-/Zweifamilienwohnhaus freistehend

Gebäudeart: 1.01: KG, EG, DG Ø BGF = 300 m<sup>2</sup>; Ø Wfl = 130 m<sup>2</sup>

Standardmerkmal Standardstufe	1	2	3	4	5	Anteil
						%
Außenwände		0,5	0,5			<b>23</b>
Dächer		0,5	0,5			<b>15</b>
Außentüren u. Fenster		0,5	0,5			<b>11</b>
Innenwände u. -türen		0,5	0,5			<b>11</b>
Decken und Treppen		0,5	0,5			<b>11</b>
Fußböden		0,5	0,5			<b>5</b>
Sanitäreinrichtungen		0,5	0,5			<b>9</b>
Heizung			1,0			<b>9</b>
sonst. techn. Ausstattung			1,0			<b>6</b>
Kostenkennwerte: BGF	655,- €	725,- €	835,- €	1.005,- €	1.260,- €	
WF	1.505,- €	1.670,- €	1.920,- €	2.310,- €	2.900,- €	

Berechnung des gewichteten Kostenkennwertes:

BGF

WF

Außenwände	0,5 x 725,- x 0,23 + 0,5 x 835,- x 0,23 =	179,40 €	412,85 €
Dächer	0,5 x 725,- x 0,15 + 0,5 x 835,- x 0,15 =	117,00 €	269,25 €
Außentüren u. Fenster	0,5 x 735,- x 0,11 + 0,5 x 835,- x 0,11 =	85,80 €	197,45 €
Innenwände u. -türen	0,5 x 725,- x 0,11 + 0,5 x 835,- x 0,11 =	85,80 €	197,45 €
Decken und Treppen	0,5 x 725,- x 0,11 + 0,5 x 835,- x 0,11 =	85,80 €	197,45 €
Fußböden	0,5 x 725,- x 0,05 + 0,5 x 835,- x 0,05 =	39,00 €	89,75 €
Sanitäreinrichtungen	0,5 x 725,- x 0,09 + 0,5 x 835,- x 0,09 =	70,20 €	161,55 €
Heizung	1,0 x 835,- x 0,09 =	75,15 €	172,80 €
sonst. techn. Ausstattung	1,0 x 835,- x 0,06 =	50,10 €	115,20 €
Summe		<b>788,25 €</b>	<b>1.813,75 €</b>

- Korrekturfaktoren zu NHK

Anpassung BGF:	x	1,00	788,25 €/m <sup>2</sup>	
Anpassung Wfl.:	x	1,00		1.813,75 €/m <sup>2</sup>
Fertighaus:	x	0,90	<b>709,42 €/m<sup>2</sup></b>	<b><u>1.632,37 €/m<sup>2</sup></u></b>

- Baupreisindex:

Index zum Wertermittlungsstichtag (WEST) (Basis 2010 = 100) x 709,42 €/m<sup>2</sup>  
durchschnittlicher Index für das Jahr 2010 (Basis 2010 = 100)

189,7 (III. Quartal 2025) x 709,42 €/m<sup>2</sup> = 1.345,77 €/m<sup>2</sup>  
100,0

- Baunebenkosten (BNK)

Baunebenkosten (17 %) und  
 Umsatzsteuer (19 %) sind bereits enthalten: = 1.345,77 €/m<sup>2</sup>

- Herstellungswert: (HW)

BGF x NHK

Wohnhaus: 222,74 m<sup>2</sup> x 1.345,77 €/m<sup>2</sup> = 299.756,81 €

- Baukosten, Regionalfaktor:

BkRf x HW

Lk Saalfeld- Rudolstadt 1,01 x 299.756,81 € = 302.754,38 €

- Alterswertminderung linear

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

$$W_L = \frac{80 \text{ Jahre} - 60 \text{ Jahre}}{80 \text{ Jahre}} \times 100 \%$$

$$W_L = 25,00 \%$$

Restwert: 302.754,38 € x 0,75 = 227.065,78 €

- vorläufiger Gebäudesachwert am WEST: = 227.065,78 €

- vorläufiger Gebäudesachwert Wohnhaus gerundet: **227.100,- €**  
 (BGF- bezogen nach ImmoWertV21)

9.1.2. Ermittlung nach Sprengnetter, wohnflächenbezogene NHK 2010

- Wohnfläche Wfl Wohnhaus: (ohne Balkon – 2,75 m<sup>2</sup>) **101,15 m<sup>2</sup>**  
 (Seite 17)

- Normalherstellungskosten (NHK) 2010, wohnflächenbezogen, nach Sprengnetter

Zuordnung des Gebäudestandards nach ImmoWertV  
 Gebäudeart: 1.01: KG, EG, DG Ø Wfl = 130 m<sup>2</sup>

Gebäudestandard	1	2	3
NHK 2010	1.245,- €/m <sup>2</sup>	1.380,- €/m <sup>2</sup>	1.585,- €/m <sup>2</sup>

- entsprechend gewichteter Kostenkennwert:  
siehe Tabelle unter 9.1.1.

1.632,37 €/m<sup>2</sup>

- Baupreisindex:

$$\frac{189,7 \text{ (III. Quartal 2025)}}{100,0} \times 1.632,37 \text{ €/m}^2 = \underline{3.096,60 \text{ €/m}^2}$$

- Baunebenkosten (BNK) wie vor = 3.096,60 €/m<sup>2</sup>

- Herstellungswert:

Wohnfläche (WF) x NHK

$$101,15 \text{ m}^2 \times 3.096,60 \text{ €/m}^2 = \underline{313.221,09 \text{ €}}$$

- Baukosten, Regionalfaktor: BkRf x HW

$$\text{Lk Saalfeld- Rudolstadt } 1,01 \times 313.221,09 \text{ €} = \underline{316.353,30 \text{ €}}$$

- Alterswertminderung linear

$$W_L = \underline{75,0 \%}$$

$$\text{Restwert: } 316.353,30 \text{ €} \times 0,75 = \underline{237.264,98 \text{ €}}$$

- vorläufiger Gebäudesachwert am WEST: = 237.264,98 €

- vorläufiger Gebäudesachwert Wohnhaus gerundet: 237.300,- €  
(wohnflächenbezogene Ermittlung, nach Sprengnetter)

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.

## 9.2. Nebenanlagen

Besondere Betriebseinrichtungen		0,- €
Nebenanlagen:	Gartenhaus:	1.500,- €
	Geräte:	500,- €
Besondere Bauteile:	Balkon:	2.500,- €
<u>gesamt:</u>		<u>4.500,- €</u>

### 9.3. Zusammenfassung der vorläufigen Sachwerte

	<u>Basis BGF</u>	<u>Basis Wfl</u>
1. Gebäude: Wohnhaus:	227.100,- €	237.300,- €
gemittelt: $0,5 \times 227.100,- + 0,5 \times 237.300,- =$		<u>232.200,- €</u>
Nebengebäude:		0,- €
Gebäudesachwerte insgesamt:	=	<u>232.200,- €</u>
2. Nebenanlagen:	+	4.500,- €
3. Sachwert der Außenanlagen:	+	8.000,- €
4. Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen:	=	<u>244.700,- €</u>
5. Bodenwert des bebauten (Norm)- Grundstückes:	+	40.800,- €
6. besondere objektspezifische Merkmale (boG):	nach Marktanpassung	
7. vorläufiger Sachwert:		<u>285.500,- €</u>
<b>8. vorläufiger Sachwert gerundet:</b>		<b><u>285.500,- €</u></b>

### 9.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

- a) Reparatur- und Instandhaltungsrückstau aus Baumängeln und -schäden  
Abzug vom vorläufigen Sachwert nach Marktanpassung: - 18.000,- €

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

## **10. Marktanpassung**

(nach ImmoWertV21, § 7)

Der Verkehrswert einer Immobilie richtet sich nach verschiedenen Einflüssen auf dem Grundstücksmarkt zum Bewertungsstichtag und kann nicht mathematisch exakt ermittelt werden. Aus diesem Grund handelt es sich letztendlich um eine fachliche Schätzung und eine Anpassung der rechnerischen Ergebnisse an die Marktsituation wird erforderlich. Statistiken aus den letzten Jahren belegen, dass das Gebiet Unterwellenborn und Umland wie die gesamte Region nunmehr zwar eine vergleichsweise niedrigere Arbeitslosigkeit als in den Vorjahren besitzt, aber vor allem die Löhne weiterhin relativ niedrig sind, die Kaufkraft ist entsprechend geringer. Die Abwanderung von jungen Arbeitssuchenden oder eventuellen Existenzgründern ist immer noch nicht gestoppt, sofern keine feste Bindung zur Heimat besteht. Die Tendenzen weg vom Land, hin zur Stadt, bzw. von Ost nach West halten auch weiterhin an. Das Kaufniveau war zuletzt leicht ansteigend. Auch das etwas gestiegene Zinsniveau auf dem Kapitalmarkt beeinflusst das Kaufverhalten noch hin zum Eigentumserwerb. Insgesamt ist derzeit eine Nachfrage für ähnliche Objekte immer noch existent, jedoch stark lage-, zustands- und preisorientiert.

Verkäufe in den letzten Jahren erbrachten in der Mehrzahl Erlöse unter dem festgesetzten Verkehrswert. Durch die covid19 Krise, den Ukraine-Krieg, die gestiegene Inflation, der Zollstreit, zuletzt stagnierende, aber vorher gestiegene Zinsen ist auch die Immobilienbranche von Umsatzrückgängen betroffen, verlässliche Zahlen zu den Auswirkungen sind jedoch noch nicht bekannt, die Bedingungen wechseln für verlässliche Auswertungen zeitlich zu schnell. Stark überhöhte Baupreise und der Fachkräftemangel in der Branche verunsichern den Markt aber zunehmend und haben zumindest eine unvorhersehbare aufschiebende Wirkung auf Investitionen. Auf dem Immobilienmarkt gibt es zahlreiche Leerstände in diesem Segment, die Nachfrage ist vorhanden, aber stark preis- und lageorientiert, das Angebot auch vielfältig, die Objekte sehr spezifisch.

Da im Bewertungsterritorium keine zentral ausgewerteten Anpassungsfaktoren vorliegen, schätzt der Unterzeichner diesen für das Grundstück, unter Beachtung der bereits in den Berechnungsgrundlagen z.B. des Ertragswertverfahrens (Liegenschaftszins) einzuschätzenden Komponenten wie folgt ein.

weitere Beurteilungskriterien:

Nachfrage für derartige Grundstücke auf dem gegenwärtigen Grundstücksmarkt:	vorhanden, preisorientiert
Lage:	mittlere Wohn- und mittlere Verkehrslage
weitere Bebaubarkeit:	nur sehr eingeschränkt möglich
Sonstiges:	keine Angaben

a) Anpassung des Sachwertes an den Verkehrswert

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

Nach den Tabellen der WF- Sachwert- Marktanpassungsfaktoren (Sprengnetter) ergibt sich in Abhängigkeit der Höhe des vorläufigen Sachwertes und des Bodenwertniveaus ein Faktor von 0,76. (bundesdurchschnittlicher SW- Faktor: 0,76) --- bei 300.000 € SW/60,- € BRW hier entsprechend festgesetzt: 0,77 bei 290.000 € SW/55,- € BRW

Dieser bundesweit ermittelte Faktor wird folgendermaßen regionalisiert:

Kreis Saalfeld- Rudolstadt:	1,01	(+1 %)
Ort < 15.000 Einwohner:	0,92	(- 8 %)
spezielle Lage, Umfeld, Situation):	0,97	(- 3 %)

Insoweit ergibt sich:  $0,77 \times 1,01 \times 0,92 \times 0,97 = \underline{0,69}$

Vom Gutachterausschuss wurden (auf NHK 2010 basierenden) lt. Grundstücksmarktbericht 2025 des LK Saalfeld- Rudolstadt folgende entsprechende regionale Marktanpassungsfaktoren ermittelt: (geringere Datengrundlage (46 Kauffälle), aber gebietsspezifischer)

SW- Faktor: <u>1,05</u>	---	bei 290.000 € SW/60,00 € BRW
SW- Faktor: <u>1,03</u> (Hochrechnung)	---	bei 290.000 € SW/55,00 € BRW

gemittelt:  $\frac{0,69 + 1,03}{2} = \underline{\underline{0,86}}$

Unter Beachtung aller bisher vorgenommenen Einschätzungen ergibt sich eine Anpassung von 14,0 % (Anpassungsfaktor 0,86), angemessen und marktgerecht.

$$\begin{array}{rclclcl} \text{Anpassung:} & 285.500,- \text{ €} & \times & 0,14 & = & 39.970,00 \text{ € (Abschlag)} \\ & 285.500,- \text{ €} & - & 39.970,00 \text{ €} & = & \underline{245.530,00 \text{ €}} \end{array}$$

- marktangepasster vorläufiger Sachwert: (gerundet) **245.500,00 €**

- abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

a) Reparaturrückstau aus Baumängeln und -schäden: - 18.000,00 €

- marktangepasster Sachwert: = **227.500,00 €**

b) Anpassung des Ertragswertes an den Verkehrswert (nur informativ)

Daraufhin wird eingeschätzt, dass ein Zuschlag von 1,0 % (Anpassungsfaktor 1,01) auf den vorl. Ertragswert der örtlichen Marktanpassung gerecht wird. Dies erfolgt insbesondere unter Abwägung und Einbeziehung der bereits vorgenommenen Festsetzung des Liegenschaftszinssatzes.

$$\begin{array}{rclclcl} \text{Anpassung:} & 194.100,- \text{ €} & \times & 1,01 & = & 1.941,00 \text{ € (Zuschlag)} \\ & 194.100,- \text{ €} & + & 1.941,00 \text{ €} & = & \underline{196.041,00 \text{ €}} \end{array}$$

- marktangepasster vorläufiger Ertragswert: (gerundet) 196.000,00 €

- abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

a) Reparatur- Instandsetzungsrückstau: - 18.000,00 €

- marktangepasster Ertragswert: = **178.000,00 €**

## 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 ist vornehmlich 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 Ein-/Zweifamilienhäusern stehen dem Charakter des Gebäudes bzw. des Grundstückes entsprechend, nicht die Erträge im Vordergrund, sondern der Substanzwert zur überwiegenden Eigennutzung.

Wegen der individuellen Bebauung, der besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften (boG) und Nutzung des Grundstückes sind nur wenige Verkaufspreise in diesem Marktsegment vorhanden, auf ein ausführliches Vergleichswertverfahren wird wegen geringer und wenig aussagekräftiger Datengrundlagen verzichtet. (siehe Grundstücksmarktbericht Slf-Ru 2025)

Das Wertermittlungsobjekt umfasst ein Wohnhaus mit Nebengelass in einem gewachsenen ländlich geprägtem Umfeld, auf einem angemessen großflächigen Grundstück in mittlerer Wohn- und mittlerer Verkehrslage.

Der Ertragswert wurde zur Grunddatenfeststellung bzw. zu Vergleichszwecken errechnet.

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

Aus den Grunddaten wurden folgende marktangepasste Werte ermittelt:

<b>Ertragswert:</b>	<b>178.000,- €</b>	<b>Sachwert:</b>	<b>227.500,- €</b>
---------------------	--------------------	------------------	--------------------

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 Einfamilienwohnhaus und Nebengelass, bebauten  
Flurstückes 214/8, Flur 5, der Gemarkung Goßwitz, zu 728 m<sup>2</sup>,  
gelegen Am Himmlischen Heer 9 in 07333 Unterwellenborn,

zum Wertermittlungsstichtag 2025-12-06 auf:

**227.500,- €**

in Worten: (zweihundertsiebenundzwanzigtausendfünfhundert Euro)

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

Peuschen, 2025-12-18

André Walther

## Anlagenverzeichnis (K 113/25)

<u>Anlage</u>	<u>Titel</u>	<u>Blatt</u>
1	Verkehrslageplan 1: 250.000	1
2	Ortslageplan 1: 5.000	2
3	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	3
4	Geoproxy- Kartenauszug, Lageplan, 1: 500	4
5	Geoproxy- Kartenauszug, Luftbild, 1: 500	5
6	Geoproxy- Kartenauszug, 1: 2.000	6
7	Auszug aus der Liegenschaftskarte 2005, 1: 1.000	7
8	Bodenrichtwertkarte, Boris- Th, G + F; 1: 2.500	8
9	Erschließungsplan	9
10	Grundriß Kellergeschoss, ca. 1:100, Übersicht Nutzflächen	10
11	Grundriß Erdgeschoss, ca. 1:100, Übersicht Wohnflächen	11
12	Grundriß Dachgeschoss, ca. 1:100, Übersicht Wohnflächen	12
13	Schnitt Wohnhaus	13
14	Berechnungsgrundlagen Sachwertverfahren	14
15	Berechnung der Wohn- und Nebenflächen	15
16	Ermittlung des Reparaturrückstaus	16
17	Fotodokumentation (3 Blätter mit 6 Bildern)	17-19

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

### Abkürzungsverzeichnis:

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