

Reiner Schmiedeknecht

Dipl.-Ing.(FH) Dipl.ing.oec
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Mieten und Pachten der IHK Ostthüringen zu Gera

Amtsgericht Rudolstadt

Markstraße 54
07407 Rudolstadt

Am Schlossberg 17
07751 Großpörschütz

Telefon: 036424-52077
Email: Reiner.schmiedeknecht
@t-online.de

Datum: 16.08.2023
Az.: K 121/22

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit **Einfamilienhäusern Nr.9, Nr.9a, Zwischenbau, Hofscheune**
bebaute Grundstück
in 07381 Döbritz, Ortstraße 9,9a

im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft Antragsteller ./.. Antragsgegnerin

Antragssteller

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwälte Schramek, Meier & Coll.
Carl-von Ossietzky- Straße 67 a
99423 Weimar
Ihr Zeichen: 553/22 VW 14-sp

gegen

Antragsgegnerin

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwälte Festag & Plank
Marienstraße 8
07381 Pößneck
Ihr Zeichen: 00502Z22 Pa

Az. des Gerichts:

K 121/22

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 57 Seiten inkl. 8 Anlagen mit insgesamt 21 Seiten.
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	10
3.2	Einfamilienhaus Haus Nr.9	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	11
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	12
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	12
3.2.5.2	Wohnung Haus Nr. 9	12
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	13
3.3	Zwischenbau	13
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	13
3.3.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	13
3.3.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	13
3.3.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	14
3.3.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	14
3.4	Hofscheune	14
3.4.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	14
3.4.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	14
3.4.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	15
3.4.4	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	15
3.5	Einfamilienhaus Nr. 9a	15
3.5.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	15
3.5.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	16
3.5.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	16
3.5.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	16
3.5.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	17
3.5.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	17

3.5.5.2	Wohnung Nr. 9a	17
3.5.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	17
3.6	Nebengebäude.....	17
3.7	Außenanlagen.....	17
4	Ermittlung des Verkehrswerts	18
4.1	Grundstücksdaten	18
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	18
4.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	18
4.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	18
4.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	18
4.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren	19
4.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	19
4.3	Bodenwertermittlung	20
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	21
4.4	Sachwertermittlung	21
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	21
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	22
4.4.3	Sachwertberechnung	25
4.4.1	Erläuterung zur Sachwertberechnung	26
4.5	Verkehrswert	32
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	34
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	34
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	34
5.3	Verwendete fachspezifische Software	35
6	Verzeichnis der Anlagen	36

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit Einfamilienhaus Nr.9, Zwischenbau, Hofscheune , Einfamilienhaus Nr. 9a und einem separaten kleinen Gewölbekeller,
Objektadresse:	Ortstraße Nr. 9 und Nr. 9a 07381 Döbritz
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Döbritz, Blatt 37, lfd. Nr. 4
Katasterangaben:	Gemarkung Döbritz, Flur 1, Flurstück 18/3 (1.347 m ²)

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Rudolstadt vom 09.05.2023 und Auftrag vom 06.06.2023 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert über das Grundeigentum der Gemarkung Döbritz Flur 1, Flurstück Nr. 18/3 Ortstraße 9,9a 07381 Döbritz ermittelt werden.
Wertermittlungsstichtag:	23.06.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	23.06.2023 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 23.06.2023 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Besichtigung des Grundstückes mit der angeführten Bebauung,
Teilnehmer am Ortstermin:	Antragsteller, Antragsgegnerin , Bekannte der Antragsgegnerin und der Sachverständige Beginn 10 Uhr , Ende 13 Uhr,
Eigentümer:	Erbengemeinschaft gemäß Grundbuch,
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• Auskunft Flurbereinigungsverfahren 02.11.2022• Grundbuchauszug vom 06.06.2023• Schriftsatz Kanzlei Schramek, Meier und Coll vom 24.02.2023 zur Kenntnisnahme• Kurzformgutachten Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Koch vom 29.12.2022 zur Kenntnisnahme Vom Sachverständigen wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom• Leitungsauskunft Stadtwerke Jena• Konsultation Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Pößneck• Auskunft Baulastenverzeichnis

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

keine

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Thüringen
Kreis:	Saale- Orla – Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	07381 Döbritz (ca. 170 Einwohner) Bestandteil der VG Oppurg
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Neustadt a.d. Orla, Pößneck, Saalfeld/Saale, Gera, Jena <u>Landeshauptstadt:</u> Erfurt <u>Bundesstraßen:</u> B 281 ca. 2 km, Im Ort K 210 <u>Autobahnzufahrt:</u> BAB A 9 Anschlussstelle Triptis ca. 22 km <u>Bahnhof:</u> Pößneck <u>Flughafen:</u> Erfurt/ Weimar

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage)	Ortskern; zentral an einer Nebenstraße gelegen, direkt am Bach- Gamse Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 5 km, Stadt Pößneck ent- fernt; Schulen und Ärzte ca. 5 km, Stadt Pößneck entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 300 m entfernt; Verwaltung Verwaltungsgemeinschaft) in Oppurg einfache bis mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet Freibad mit Bewirtschaftung,
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend aufgelockerte, offene, I – II geschossige Bauweise, dörflicher Charakter, teilweise ehemalige Hofanlagen , Neubau- gebiet -Hinter der Mühle,
Beeinträchtigungen:	keine zum Ortstermin erkennbar,
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 1)	<u>Straßenfront:</u> ca. 37 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 36 m;
--------------------------------------	--

Grundstücksgröße:
insgesamt 1.347 m²;

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform , guter Zuschnitt für Bebauung

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße , innerörtliche Verbindungsstraße; Sackgasse, Straße mit mäßigem Verkehr, überwiegend Anwohner,
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege nicht vorhanden; Parkstreifen nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Erdgas, ; Kanalanschluss; Hebeanlage für Abwasser , Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses Nr. 9 a, einseitige Grenzbebauung der Hofscheune, einseitige Grenzbebauung des Zwischenbaues
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden sichtbar, ; keine besondere Gründung
Altlasten:	Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden vereinbarungsgemäß nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 06.06.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Döbritz, Blatt 37 keine wertbeeinflussende Eintragung: Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen .
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Herrschvermerke:	keine
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft der Eigentümer und nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Durch den Sachverständigen wurde eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis bei der Bauordnung des Landratsamtes Schleiz eingeholt. Dieser Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 09.08.2023 liegt dem Sachverständigen vor und ist als Anlage 3 dem Gutachten beigelegt. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nach telefonischer Auskunft der Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Schleiz vom 08.08.2023 nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Grundstück bebaut , Nutzung Dorfgebiet,
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Bodenordnungsverfahren:	Dem Sachverständigen liegt eine Auskunft seitens des Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation , Referat 42 Flurbereinigungsverfahren Gera vom 02.11.2022 ,. Danach ist kein Flurbereinigungsverfahren anhängig. – siehe Anlage7 ,

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen

Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Bewertungsobjekt ist mit einem II geschossigen Wohngebäude Haus Nr. 9 , einem II geschossigen Wohngebäude Haus Nr. 9a, einem Zwischengebäude und einer Hofscheune bebaut. Diverse Außenanlagen im Hof , sowie einem im Berg gebauten kleinem Gewölbekeller, (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Die Gebäude sind zum Wertermittlungsstichtag durch Leerstand gekennzeichnet.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Einfamilienhaus Haus Nr.9

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus Haus Nr.9, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; nicht unterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss; Zuwegung über Zwischenbau, freistehend; mit Anbau Zwischenbau
Baujahr:	1870 gemäß Angabe Antragsgegnerin
Modernisierung:	gemäß Angabe der Antragsgegnerin wurden im Zeitraum 1965 - 1980 Umbauten am Gebäude(z.B. Holzverbundfenster 1979, Elektroinstallation 1979 Holzterasse 1970, vorgenommen. Zum Wertermittlungsstichtag waren insbesondere folgende Modernisierungen nach 1990 sichtbar: Dacheindeckung – Holzschalung, Lattung, Tonziegel (ohne Dämmung) , Dusche Waschküche ca. 1991, Waschküche- Gasterme 2014, Wohnung-Flachheizkörper ca. 1995, Bad EG, WC OG mit Vorwand, Außenwände im EG teilweise ca. 80 cm stark.
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt vor
Außenansicht:	verputzt und gestrichen – Instandhaltungsstau Sockelbereich – Spritzwasserschutz mittels zementgebundenen Schiefer, Hofseite – Bländersteine, Giebel Südseite verschiefert – Rep.Stau

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

nicht unterkellert,

Erdgeschoss:

Küche, Waschküche, Bad, Flur, Wohnen, Windfang, Anbau an Windfang

Obergeschoss:

Schlafen, Zimmer mit Esse, Schlafen, Zimmer, WC , Flur, Terrasse

Dachgeschoss:

nicht ausgebaut, Zuwegung nur über einfache Treppenanlage Zwischenbau, damit nur bedingt nutzbar,

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbauweise, bzw. teilweise Fachwerk auf Grund Baujahr eingeschätzt,
Fundamente:	Streifenfundament, Bruchstein
Umfassungswände:	Mauerwerk, Bruchsteinmauerwerk, Ziegelmauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk, eventuell Holzfachwerk auf Grund Baujahr ,
Geschossdecken:	Holzbalkendecke , Dämmung der obersten Geschossdecke nicht sichtbar,
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion (Nadelholz); Setz- und Trittstufen, ca. 1960-1970 erneuert, einfaches Holzgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, kein Einbruchschutz,
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten und Sparren aus Holz, zimmermannsmäßig abgebundenes Pfettendach, <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachflächen ungedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	zentrale Abwasseranlage – Kanalisation Abwasserhebeanlage
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung, ca. 1979 saniert, in der Waschküche Nachrüstung von Kippsicherungskasten

sichtbar.

Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen – Erdgas , Baujahr Gastherme 2014 laut Antragsgegnerin, ; Flachheizkörper
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind überwiegend ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu folgenden Beschreibungseinheiten zusammengefasst:

- Wohnung im EG und OG zur Beschreibungseinheit Wohnung Haus Nr. 9

3.2.5.2 Wohnung Haus Nr. 9

Bodenbeläge:	EG- Küche- Laminat, Waschküche- Fußboden gefliest, Bad- gefliest, Flur gefliest, Wz EG- Beton, einfacher Textilbelag, OG- Schlafen- Holzdielen, Linoleum, Zimmer- Holzdielen, PVC-Belag, WC-gefließt,
Wandbekleidungen:	EG : Küche – Holzschalung darüber Raufaser, Waschküche- ca. 1,4 m hoch gefliest, darüber Putz , einfacher Anstrich, Bad- ca. 1,20 m hoch gefliest, verputzt, Tapete, Flur- verputzt , Anstrich, Wohnen- verputzt, einfache Tapete , OG- verputzt, einfache Tapete im Grundsatz, WC- ca. 1,4 m hoch gefliest,
Deckenbekleidungen:	EG: Küche-Paneele 2010, Waschhaus- Paneele, Wohnen- Polystyrol geklebt, OG-,Decke verputzt ,einfache Tapete, Decke -Polystyrol geklebt,
Fenster:	Verbundfenster aus Holz ca. 1970,
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> einfache Türen, nicht saniert, teilweise Holzfülltüren, teilweise Hartfaser beplankte Türen vor 1990,
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation, teilweise auf Putz; <u>Bad:</u> EG : eingebaute Wanne, WC-tiefliegender Spülkasten, Waschbecken, OG: WC, Vorwandinstallation, Waschbecken,
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	für das Baujahr zeittypisch

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Windfang, Terrasse
Besonnung und Belichtung:	gut
Allgemeinbeurteilung:	<p>Der bauliche Zustand ist normal, bezogen auf das Baujahr. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.</p> <p>Bei dem Gebäude wurde keine grundlegenden durchgängige Sanierung und Modernisierung des Gebäudes vorgenommen. Bereits vor 1990 wurden laufende Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt.</p> <p>Erhebliche Bauschäden, die eine weiteren Nutzung des Gebäudes entgegenstehen, wurden im Rahmen des Ortstermins nicht festgestellt.</p> <p>Nach 1990 wurden partielle Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.</p>

3.3 Zwischenbau

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zwischenbau; zweigeschossig; nicht ausgebautes Dachgeschoss; mit Anbau Haus Nr. 9 und an Hofscheune angrenzend
Baujahr:	1870, eingeschätzt wie Haus Nr. 9,
Modernisierung:	keine, keine wirtschaftliche Nutzung gegeben, wahrscheinlich auf Grund der Lichten Höhe EG= 1,97 m Nutzung als Stallgebäude und OG als Heuboden für landwirtschaftliche Nutzung,
Außenansicht:	EG-Massivmauerwerk, Obergeschoss – Fachwerk ausgefacht, erheblicher Bauschäden an der Ausfachung

3.3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

alles Leerstand, keine Nutzung vorhanden,

3.3.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau, Fachwerk (Nadelholz)
Fundamente:	Bruchstein
Umfassungswände:	Mauerwerk, Bruchsteinmauerwerk, Holzfachwerk mit Ausmauerung
Geschossdecken:	Holzbalken
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> einfache Holzterrasse zum DG des Wohnhauses Nr. 9

Dach: Dachkonstruktion:
Holzdach ohne Aufbauten

Dachform:
Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:
Dachziegel (Ton) alt,

3.3.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: ja,

Elektroinstallation: einfache Ausstattung

3.3.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: keine

Besonnung und Belichtung: gut

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist noch befriedigend.
Ausschlaggebend für die Verkehrswertermittlung ist eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzung eines Gebäudes.
Dies wird bei den vorliegenden Gebäude nicht mehr gesehen.
Aus diesem Grund wurde das Gebäude pauschal mit einem Zeitwert bewertet.

3.4 Hofscheune

3.4.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Hofscheune;
eingeschossig mit Heuboden

Baujahr: 1870 geschätzt

Modernisierung: Instandhaltungsmaßnahmen: Dacheindeckung erneuert 2014 – Trapezblecheindeckung, neues Holztor nach ca. 2000, OG-Nordseite ausgemauert,

Außenansicht: EG-Bruchsteinmauerwerk, Grauwacke,
OG= Fachwerk ausgefacht,

3.4.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:
Abstellmöglichkeiten landwirtschaftliche Geräte, Garage,

Obergeschoss:
Heuboden,

3.4.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau, Fachwerk (Nadelholz)
Fundamente:	Bruchstein
Umfassungswände:	Bruchsteinmauerwerk, Holzfachwerk mit Ausmauerung
Geschossdecken:	Holzbalken, Fußboden-Bretter,
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, nach 2000 erneuert,
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Sparren aus Holz <u>Dachform:</u> flaches Pultdach <u>Dacheindeckung:</u> Trapezblech 2014 neu,

3.4.4 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	erkennbar Fachwerkschäden insbesondere Nord-Ostecke,
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend. Standfestigkeit des Gebäudes nicht gefährdet,

3.5 Einfamilienhaus Nr. 9a

3.5.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus Nr. 9a, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; nicht unterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	nicht bekannt, ca. 1960 Umbau als Wohnraum, vorher Nebengebäude in Form von Werkstatt laut Antagsgegnerin,
Modernisierung:	(gemäß sachverständiger Schätzung) Einbau Gastherme , Einbau Bad und WC, Teilweise Holzfenster isolierverglast, Dacheindeckung Trapezblech
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Außenansicht:	verputzt und gestrichen, Putzschäden, OG Holzschalung,

3.5.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:

WC, Bad, Flur, Diele, Garage,

Obergeschoss:

Wohnen, Küche, Schlafen,

3.5.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Umfassungswände:	Mauerwerk, Ziegelmauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz; einfaches Holzgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten <u>Dachform:</u> Pultdach <u>Dacheindeckung:</u> Trapezblech,

3.5.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen Erdgas, Baujahr 1993
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	überwiegend zentral über Heizung, Küche- Durchlauferhitzer (Elektro)

3.5.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.5.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungs-gleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu folgenden Beschreibungseinheiten zusammengefasst:

- Wohnungen im EG und OG zur Beschreibungseinheit Wohnung Nr.9a

3.5.5.2 Wohnung Nr. 9a

Bodenbeläge:	EG- WC, Bad, Flur gefliest, OG-Küche Laminat, Wohnen, Schlafen ohne Belag
Wandbekleidungen:	WC-ca.1,4 m hoch gefliest, verputzt, bzw. Gipskarton, Anstrich, Bad-raumhoch gefliest, Wohnen-teilweise Holzschalung, teilweise einfache Tapete Küche- teilweise Holzschalung, Fliesenspiegel im Nassbereich,
Deckenbekleidungen:	EG überwiegend Paneele, OG-verputzt, teilweise Gipskartonplatten, teilweise noch nicht komplett realisiert,
Fenster:	Fenster aus Holz, teilweise isolierverglast, teilweise Holzver- bund,
sanitäre Installation:	EG- WC, tiefliegender Spülkasten , Waschbecken, eingebaute Wanne.
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	Putzschäden Fassade,
Grundrissgestaltung:	individuell

3.5.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal.

3.6 Nebengebäude

kleiner Gewölbekeller mit einem kleinen Vorraum,

3.7 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen, Hofbefestigung,
Schuppen für ehemals Kleintierhaltung, kleiner Teich,

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus Nr.9, Zwischenbau, Hofscheune ,Einfamilienhaus Nr. 9a bebaute Grundstück in 07381 Döbritz, Ortstraße 9,9a zum Wertermittlungsstichtag 23.06.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Döbritz	37	4	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Döbritz	1	18/3	1.347 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren**,
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung** der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

4.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV 21). Das setzt voraus, dass sie nach

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert

und

- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (Zone 323004) **20,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	800 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	23.06.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	1.347 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.06.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	20,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	23.06.2023	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	Zone 323004	Zone 323004	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MD (Dorfgebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 20,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	800	1.347	× 0,87	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	II	II	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 17,40 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	17,40 €/m²	
Fläche	×	1.347 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	23.437,80 € rd. 23.400,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.06.2023 insgesamt **23.400,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

Das Richtwertgrundstück hat eine Größe von 800m².

Das Bewertungsgrundstück weist demgegenüber eine Größe von 1.347 m² aus und weicht erheblich vom Richtwertgrundstück ab. Für die Umrechnung der Grundstücksgröße wurde die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Pößneck konsultiert. Danach liegen keine regional spezifischen Umrechnungskoeffizienten vor, Aus diesem Grund wurde auf die in der Fachliteratur vorhandenen nicht regional spezifizierten Umrechnungskoeffizienten zurückgegriffen.

E1 - Grundstücksflächen-Umrechnung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter (nicht GFZ bereinigt)

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	1.347,00	0,74
Vergleichsobjekt	800,00	0,85

Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **0,87**

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert

des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudelfläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „**€/m² Brutto-Grundfläche**“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils

modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors, also den an das konkrete Wertermittlungsobjekt und die zum Wertermittlungsstichtag vorliegenden allgemeinen Wertverhältnisse angepassten Sachwertfaktor.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines

normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Eigentümern bzw. der vorgenommenen Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus Haus Nr.9	Zwischenbau	Hofscheune
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	675,00 €/m ² BGF	pau- schale Wert- schätzung	235,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	276,00 m ²		202,00 m ²
Abschlag für nicht ausgebaute DG Modell GA	+	-14.904,00 €		0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	171.396,00 €		47.470,00 €
Baupreisindex (BPI) 23.06.2023 (2010 = 100)	x	177,9/100		177,9/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	304.913,48 €		84.449,13 €
Regionalfaktor	x	1,000		1,000
Alterswertminderung				
• Modell		linear		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		65 Jahre		30 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		15 Jahre		10 Jahre
• prozentual		76,92 %		66,67 %
• Faktor	x	0,2308		0,3333
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	70.374,03 €	3.000,00 €	28.146,90 €

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus Nr. 9a		
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	823,00 €/m ² BGF		
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	126,04 m ²		
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €		
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	103.730,92 €		
Baupreisindex (BPI) 23.06.2023 (2010 = 100)	x	177,9/100		
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	184.537,31 €		
Regionalfaktor	x	1,000		
Alterswertminderung				
• Modell		linear		
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		62 Jahre		
• Restnutzungsdauer (RND)		15 Jahre		
• prozentual		75,81 %		
• Faktor	x	0,2419		
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	44.639,58 €		

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		146.160,51 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	146.160,51 €

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	23.400,00 €
vorläufiger Sachwert	=	169.560,51 €
Sachwertfaktor	×	0,75
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	127.170,38 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	34.800,00 €
Sachwert	=	92.370,38 €
	rd.	92.400,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Grundlage bildete das im Rahmen des Ortstermins durchgeführte Grobmaß. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Anrechnung der Terrassenflächen zu 25 %.

Für die Gebäude wurden nachfolgende BGF ermittelt :

Haus Nr. 9 :

EG : 16,05 m x 5,36 m = 86,02 m²

Anbau 2,27 m x 7,75 m = 17,92 m²

OG: 86,02 m²

DG : 86,02 m²

Gesamt = 275,98 m² rund 276 ,00 m²

Haus Nr. 9a

EG 11,50 m x 5,48 m = 63,02 m²

OG 63,02 m²

Gesamt 126,04 m²

Hofscheune

EG 8,66 m x 11,66 m = 100,97 m²

OG 100,97 m²

Gesamt 201,94 m² rund 202,00 m²

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus der Sachwertrichtlinie Anlage 1 entnommen.

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Einfamilienhaus Haus Nr.9**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: EG, OG, nicht unterkellert, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	620,00	28,0	173,60
2	690,00	67,5	465,75
3	790,00	4,5	35,55
4	955,00	0,0	0,00
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			674,90
gewogener Standard = 1,8			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 674,90 €/m² BGF
 rd. 675,00 €/m² BGF

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Hofscheune**

Nutzungsgruppe: Landwirtschaftliche Betriebsgebäude
 Gebäudetyp:

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 235,00 €/m² BGF
 rd. 235,00 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus Nr. 9a

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	EG, OG, nicht unterkellert, FD oder flach geneigtes Dach

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestand- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	785,00	55,6	436,46
2	870,00	44,4	386,28
3	1.000,00	0,0	0,00
4	1.205,00	0,0	0,00
5	1.510,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			822,74
gewogener Standard = 1,4			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	822,74 €/m ² BGF
	rd.	823,00 €/m ² BGF

Abschlag für nicht ausgebautes DG

Im Modell des Gutachterausschusses des Saale-Orla-Kreises Pößneck ist für Gebäude mit nicht ausgebauten DG ein Abschlag vom Kostenkennwert vorgesehen. Dieser Abschlag wird in Höhe von 8 % in Ansatz gebracht.

Gebäude: Einfamilienhaus Haus Nr.9

Bezeichnung	durchschnittliche Herstell- lungskosten
Abschlag zu den Herstellungskosten (prozentual, -8,00 %)	-14.904,00 €
Besondere Bauteile	0,00€
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	-14.904,00 €

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst

Im Modell des Gutachterausschusses zur Ableitung des Sachwertfaktors sind die Außenanlagen im üblichen Umfang abgegolten. Über den üblich Umfang hinausgehende Außenanlagen wurden nicht festgestellt.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die

Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus der Sachwerttrichtlinie, Anlage 4 entnommen.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Einfamilienhaus Haus Nr.9

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 1,8 beträgt demnach rd. 65 Jahre.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Einfamilienhaus Nr. 9a

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 1,4 beträgt demnach rd. 62 Jahre.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in der Sachwerttrichtlinie

Anlage 4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Einfamilienhaus Haus Nr.9

Das ca. 1870 errichtete Gebäude wurde leicht modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „ImmoWertV21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 3,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1,0	0,0	nur Dachhaut
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0	Gastherme

Wärmedämmung der Außenwände	4	0,5	0,0	EG teilweise 80cm
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0	EG und OG
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		3,5	0,0	

Ausgehend von den 3,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (65 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1870 = 153 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (65 Jahre – 153 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 15 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (65 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (15 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (65 Jahre – 15 Jahre =) 50 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 50 Jahren =) 1973.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Einfamilienhaus Haus Nr.9“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 15 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1973

zugrunde gelegt.

Die analoge Betrachtungsweise wurde beim Gebäude Haus Nr. 9a vorgenommen .

Dort wurden im Rahmen der Instandhaltung ebenfalls kleine Modernisierungen vorgenommen(Modernisierung Fenster EG , OG als Reparatur-.Stau unterstellt, Modernisierung Heizungsanlage, Modernisierung Sanitär, und teilweise Innenausbau) . Dies ergibt ebenfalls 3,5 Punkte und eine Restnutzungsdauer von 15 Jahren.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell zugrunde zu legen.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des **örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung**
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder

bestimmt.

Dazu ist anzumerken, dass aus den Ausführungen des Gutachterausschusses bei der Ableitung der Sachwertfaktoren ausschließlich reine Einfamilienhausgrundstücke , ZFH, DHH zugrunde gelegt wurden. Für ehemalige Hofanlagen (mit erheblichen Nebengebäuden, große Hofscheunen usw.) **wurden keine Ableitungen** vorgenommen. Damit sind die abgeleiteten Sachwertfaktoren nicht ohne eine sachgerechte Würdigung in die Betrachtung einzubeziehen. Weiterhin ist bei der Markteinschätzung zu berücksichtigen, dass bei den

Sachwertfaktoren für EFH, ZFH Grundstückskäufe aus den Jahren 2020, 2021, zugrunde lagen. Zum Wertermittlungsstichtag haben sich demgegenüber die sogenannten weichen Faktoren (Inflationsquote, Baukostenerhöhung, Bauzinsniveau usw.) **grundlegend** verändert. Empirische Untersuchungen in der Fachliteratur weisen für einen vorläufigen Sachwert von rund 170.000,0 € und einem Bodenrichtwert von 20 €/m² einen Sachwertfaktor von 0,77 aus. Durch den Sachverständigen erfolgt auf Grund der vorgenannten Ausführungen der Ansatz in Höhe von 0,75.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Eigentümer mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. alterswertgemindert) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Sanierung.-Modernisierungsleistungen	-34.800,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Sanierungs-Modernisierungsleistungen Haus Nr. 9 -20.900,00 € • Sanierungs-Modernisierungsleistungen Haus Nr. 9a -10.100,00 € • Bauschäden Zwischenbau -1.000,00 € • Bauschäden Hofscheune Nord-Ostecke -2.800,00 € 	
Summe	-34.800,00 €

Die vorgenommene Betrachtung stellt kein Bauschadensgutachten dar und beansprucht auch nicht den Anspruch einer abschließenden Aufzählung. Sie dient ausschließlich der Verkehrswertermittlung des Grundstückes.

Im Einzelnen wurden folgende Leistungen in die Betrachtung unter Berücksichtigung des Gesichtspunktes der Restnutzungsdauer einbezogen:

Haus Nr. 9

Anstrich der Fassade mit Überbrückung von Putzrissen
 Austausch Fenster Dachgiebel
 Außenanstrich der Holzverbundfenster
 Erneuerung Scheibe Windfang
 Dämmung der obersten Geschossdecke laut GEG
 Malerarbeiten innen
 Erneuerung der Bodenbeläge

Haus Nr. 9a

Anstrich und Ausbesserung der Putzarbeiten EG
 Anstrich Holzverschalung OG
 Modernisierung Fenster OG
 Malermäßige Instandsetzung innen , bis 2014 bewohnt
 Bodenbeläge Wohnräume OG

Zwischenbau

Reparatur der notwendigsten Arbeiten am Gefache

Hofscheune

Beseitigung Bauschaden Nord-Ostecke

4.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **92.400,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus Nr.9, Zwischenbau, Hofscheune ,Einfamilienhaus Nr. 9a bebaute Grundstück in 07381 Döbritz, Ortstraße 9,9a

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Döbritz	37	4
Gemarkung	Flur	Flurstück
Döbritz	1	18/3

wird zum Wertermittlungsstichtag 23.06.2023 mit rd.

92.400 €

in Worten: zweiundneunzigtausendvierhundert Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Großpürschütz, den 16. August 2023

ö.b.v.SV Dipl.-Ing.(FH),Dipl.ing.oec
Reiner Schmiedeknecht

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Berlin,
- [4] Schmitz /Krings/ Dahlhaus/ Meisel Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung /Umnutzung Hubert Wingen, Essen

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 01.01.2023) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Grundbuchauszug
- Anlage 3: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 4: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 5: Grundriss Haus Nr. 9
- Anlage 6: Fotos
- Anlage 7: : Flurbereinigungsverfahren
- Anlage 8 : Leitungsauskunft Gas