

# Gutachten

zur Ermittlung des  
**Verkehrswertes bebauter Grundstücke**

Auftraggeber: Amtsgericht Rudolstadt  
Marktstraße 54  
07407 Rudolstadt

3. Ausfertigung

Aktenzeichen: K 94/25

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

Bewertungsobjekt: zweigeschossiges, unterkellertes freistehendes Wohnhaus, Baujahr ca. 1937, teilmodernisiert, weiterer Modernisierungsbedarf, geringer Reparaturstau, mittlerer Ausstattungsstandard, insgesamt befriedigender baulicher Zustand, universell nutzbares Mehrzweckgebäude, Scheune, Garage Außenanlage, Hof und Garten, mittlere Wohn- und Verkehrslage; Gemarkung Triptis, Flur 3, Flurstück 775/3 zu 1.030 m<sup>2</sup>



Ort: Geraer Straße 44 in 07819 Triptis

Wertermittlungsstichtag: 18. Oktober 2025

**VERKEHRSWERT:** **235.000,- €** (zweihundertfünfunddreißigtausend 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	9
3.7. Grundstücksparameter	9-10
3.8. Außenanlagen	10-11
4. Beschreibung der baulichen Anlagen	11-24
4.1. Wohnhaus	11-17
4.2. Nebengebäude	17-19
4.3. Nebenanlagen	19
4.4. Gesamtnutzungsdauer/ Restnutzungsdauer	19-21
4.5. Bautenzustand	21-22
4.6. Reparatur- und Instandhaltungsrückstau	22-23
4.7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	23-24
4.8. Zubehör	24
5. Gesamteinschätzung des Objektes	24
6. Wertermittlungsverfahren	25-26
7. Bestimmung des Bodenwertes	26-27
8. Berechnung des Ertragswertes	27-30
8.1. Vorbemerkungen	27-28
8.2. Ermittlung der Nettokaltmiete	28
8.3. Bewirtschaftungskosten	28-29
8.4. Liegenschaftszinssatz	29
8.5. Barwertfaktor	29
8.6. Berechnung des vorläufigen Ertragswertes	30
9. Berechnung der Sachwerte	30-36
9.1. Wohnhaus	30-33
9.2. Nebengebäude	33-35
9.3. Nebenanlagen	35
9.4. Zusammenstellung der Sachwerte	36
9.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	36
10. Marktanpassung	36-38
11. Ableitung des Verkehrswertes (Marktwert)	38-39
Anlagenverzeichnis	40

Dieses Gutachten umfasst insgesamt 55 Seiten, davon 40 Seiten schriftliches Gutachten und 15 Blatt Anlagen.

## **1. Vorbemerkungen**

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

- Auftrag vom AG Rudolstadt vom 2025-09-30 (eingegangen am 2025-10-07)
- Anordnungsbeschluss K 94/25 vom 2025-09-30, Fr. Langer
- persönliche Anfrage beim Gutachterausschuss Pößneck und im Internet Boris-Th
- Kopie unbeglaubigter Grundbuchauszug von Triptis, vom 2025-09-30, Blatt 1762, Seiten 1-9; - Immobilienmarktbericht 2023/24 des Gutachterausschusses SOK
- regionale Mietspiegel, Bodenrichtwertkarte
- Auskunft vom Bauaktenarchiv beim Bauamt des LRA in Schleiz und der Stadt
- Baugenehmigung 01290-2012-16 Errichtung von Dachgauben vom 05.12. 2012
- Bauantrag vom 19. August 1937, Bauerlaubnisschein Nr. 602137
- 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 2025-10-18/25
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamtes vom 2025-10-13
- Auszug aus der Liegenschaftskarte, Geoproxy Kartenauszug, Luftbild; Stand 13.10.2025

### **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 kann 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: Deutsche Bank AG, vertr. durch den Vorstand  
Otto- Suhr- Allee 16  
10585 Berlin GZ: B/3664260717/Groß

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

Verfahrensbevollmächtigte: keine

Mieter/Pächter: soweit ermittelbar, keine

Verwalter (nach WEG): keine

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

Wertermittlungs-  
objekt: Diese Wertermittlung erstreckt sich auf folgendes Flurstück,  
gelegen in der Gemarkung Triptis, eingetragen im Grundbuch  
von Triptis, Grundbuchamt Pößneck, Blatt 1762:

lfd. Nr. 1	Flur 3	Flurstück 775/3	zu 1.030 m <sup>2</sup>
------------	--------	-----------------	-------------------------

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

Straße/ Ort: Geraer Straße 44 in 07819 Triptis

<u>Kurzprotokoll Ortsbesichtigung:</u>	<u>Datum</u>	<u>Teilnehmer</u>	<u>Maßnahme</u>
	18.10.2023 13 <sup>00</sup> - 14 <sup>30</sup>	A. Walther (Gutachter)	Besichtigung und Aufmaß Wohnhaus, Nebengebäude,
	25.10.2023 13 <sup>00</sup> - 13 <sup>30</sup>	A. Walther (Gutachter) Eigentümer	Besichtigung Außenanlagen, jeweils von außerhalb

Die Verfahrensbeteiligten wurden ordnungsgemäß zum Ortstermin geladen.  
Eine Rückmeldung erfolgte leider nicht. Am 25.10. 2025 wurde der Eigentümer  
angetroffen, dieser lehnte aber die Besichtigung ab. Nach Rücksprache mit dem Amts-  
gericht wurde die Besichtigung von außerhalb vorgenommen. Das Grundstück, die  
Gebäude und die Nebenanlagen konnten zum Zwecke dieser Wertermittlung noch  
hinreichend, jedoch nur von außerhalb eingesehen werden.

- Begutachtung von außerhalb der Gebäude/des Grundstückes -

<b>festgelegter Wertermittlungstichtag: Samstag, der 18. Oktober 2025</b>
---

### 3. Grundstücksbeschreibung

#### 3.1. Rechtliche Aspekte

##### 3.1.1. Privatrechtliche Situation

###### Pacht- und Mietverträge

keine Aussage der Eigentümer: Annahme: keine vorhanden

###### Lasten und Beschränkungen

Zweite Abteilung

6) Anordnung der Zwangsversteigerung (AZ: K 94/25  
Amtsgericht Rudolstadt), eingetragen am 12.08. 2025

###### Schuldverhältnisse

Dritte Abteilung

Schuldverhältnisse die ggf. in Abteilung III des Grundbuches  
verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.  
- Grundschuld ohne Brief 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.

###### Baulasten/

Nach Auskunft des Bauordnungsamtes des LRA Saale- Orla  
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

soweit ersichtlich, 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: Saale-Orla Ort: 07819 Triptis  
Gemarkung: Triptis Flurname: ----

Das Bewertungsgrundstück liegt im Zentrum von Triptis, etwa 100 m vom Markt, direkt an der Ortsdurchgangsstraße (Geraer Straße, ehemalige B 281). Der Verkehr kann hier mit regelmäßig eingeschätzt werden. Die Autobahn A 9 verläuft westlich in ca. 1000 m Luftlinie.

Die umliegende Bebauung wurde als Mischgebiet in offener Bauweise eingestuft, besitzt den Charakter einer innerstädtischen Wohnbebauung, mit teilweise ansässigem Kleingewerbe (Handel, Büro, Verkauf, Verwaltung). Die spezielle Bebauung ist tatsächlich offen angelegt. Vorherrschend sind zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Hinterhöfen, hinterliegender Nebenbebauung und Gartenanlagen. Die direkt östlich angrenzende Wohn-, Anliegerstraße Am Morgenberg wird wenig befahren, Verkehrsgeräusche sind nur untergeordnet wahrnehmbar. Das Grundstück liegt inmitten einer offen angelegten innerstädtischen straßennahen Bebauung, auch gleichermaßen ähnlich gegenüberliegend.

In etwa 50 m Entfernung verläuft der Bahndamm einer stillgelegten Eisenbahnlinie.

In der näheren Umgebung befindet sich der Ortskern von Triptis. Am östlichen Stadtrand wurden große Gewerbegebiete erschlossen, ansonsten ist der Ort eingerahmt von landwirtschaftlicher Fläche, teils Wälder, ein kleiner Stausee ist nur ca. 1 km, das sog. Zeulenrodaer Meer ca. 12 km entfernt. Einkaufsmöglichkeiten aller Art, Stadtverwaltung, Schule, Kindergarten, Freibad, medizinische Einrichtungen sind im fußläufig entfernten Stadtzentrum von Triptis vorhanden.

Das Flurstück 775/3 liegt etwa auf einer Höhe von 371 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 (~ 2,5 km)  
Hermsdorfer Kreuz (A 4) ca. 18 km entfernt, A 72 ca. 43 km entfernt
- nächstgelegene Bundesstraßen: B 281 (Neuhaus – Saalfeld –Triptis), ca. 1,0 km entfernt  
- B 2 ca. 4,5 km entfernt, B 175 ca. 7 km entfernt
- Entfernung nach: Saalfeld ca. 41 km, Jena ca. 42 km, Greiz ca. 32 km  
Gera ca. 25 km, Rudolstadt ca. 45 km, Zeulenr. ca. 15 km  
Schleiz ca. 20 km, Pößneck ca. 20 km, Plauen ca. 38 km

### *Bahnverkehr*

- Triptis liegt an der Eisenbahnstrecke Leipzig – Gera – Saalfeld
- Bahnhof ist etwa 1,0 km entfernt, Verkehr von Regionalzügen
- nächster DB- Bahnhof mit ICE- Anschluss ist Erfurt, ca. 85 km entfernt

### *Busverkehr*

- Haltestelle im Ort für Bus in 5 Minuten per Fuß erreichbar
- Regionalbusse verkehren von Triptis nach Gera, Jena, Schleiz (Kreisstadt), Pößneck

### *Flugverkehr*

- international: über Flughafen Leipzig (ca. 95 km)
- national: Flugplatz Erfurt (ca. 80 km), Gera (ca. 28 km), Schöngleina (ca. 30 km)

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

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

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

Befahrbarkeit Das Flurstück 775/3 ist aus nördlicher Richtung von der Geraer Straße aus befahrbar.

Straße Geraer Straße, Landesstraße

- Asphalt, teils rissige Fahrbahnrande, größtenteils ebene Oberfläche, b ca. 10 m, geregelte Entwässerung, beidseitige Granitborde, Granitrinne
- beidseitige Gehwege; ca. 3- 4 m breit, Betonpflaster
- insgesamt befriedigender baulicher Zustand, grundhaft ausgebaut
- Straßenbeleuchtung, regelmäßiger Verkehr,
- Parkmöglichkeit im öffentlichen Bereich vorhanden
- keine sonstigen verkehrstechnische Einschränkungen

Am Morgenberg, kommunale Straße

- Asphalt, teils rissig, größtenteils ebene Oberfläche, b ca. 4 m, geregelte Entwässerung, einseitiger Bord,
- einseitiger Gehweg; ca. 1,2 m breit, asphaltiert
- Kiesstreifen zum Bewertungsgrundstück
- insgesamt noch befriedigender baulicher Zustand
- kein regelmäßiger Verkehr, nur Anlieger
- Parkmöglichkeit im öffentlichen Bereich nicht vorhanden
- keine sonstigen verkehrstechnische Einschränkungen

Stellfläche Stellfläche ist auf dem Flurstück ausreichend vorhanden.

Zufahrt Die Zufahrt zum Bewertungsgrundstück 2676/3 ist aus nördlicher Richtung über die Geraer Straße möglich. Die Zufahrt ist uneingeschränkt befahrbar, Die umliegenden Straßen befinden sich überwiegend in einem befriedigenden baulichen Zustand.

Zugang wie Zufahrt, ebenerdig, nahezu eben

### **3.6. Bebauung** (soweit ersichtlich)

Das Grundstück 775/3 ist mit einem zweigeschossigen, unterkellerten freistehenden Wohnhaus bebaut. Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich südlich davon ein massives zweigeschossiges Mehrzweckgebäude und eine Scheune. Zum westlichen Nachbarn hin besteht eine Garage, die ca. hälftig von der Grundstücksgrenze geteilt wird.

Nachbarflächen:      Norden: Flurstück ---, Geraer Straße  
                                Westen: Flurstück 775/6, Gebäude- und Freifläche, Geraer Str. 42  
                                Süden: Flurstück 775/6, Gartenland, Geraer Str. 42  
                                Osten: Flurstück 784/12, Straße Am Morgenberg

Grenzbebauung:      südöstliche Ecke Scheune zur Straße Am Morgenberg  
                                Garage (ca. hälftig) nach Westen zu 775/6

Grenzüberbau:      augenscheinlich kein, gemeinsame Garage mit 775/6

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.)
Mehrzweckgebäude	(Punkt 4.2.1.)
Scheune	(Punkt 4.2.2.)
Garage	(Punkt 4.2.3.)

In der vorliegenden Liegenschaftskarte (Geoproxy- Kartenauszug, Anlage 3 ist die am Bewertungsstichtag vorhandene (Haupt-) Bebauung des Bewertungsgrundstückes eingetragen. Ein nördlich am Wohnhaus liegender Anbau (Windfang) ist nicht verzeichnet.

### **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 5
- Kalkstein, Tonmergel, teils Dolomitstein, teils Braunerden
- 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 vieleckförmig geschnitten, idealisiert trapezförmig
- keine Übertiefe, keine Überbreite, Eckgrundstück, gegendüblich
- Länge an der Straßenfront: Geraer Straße: ca. 21 m; Am Morgenberg: ca. 54 m
- mittlere Tiefe von Nord nach Süd: ca. 52 m
- mittlere Breite von Ost nach West: ca. 20 m

### *Fläche*

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

Flurstück 775/3	Gebäude- und Freifläche: 1.030 m <sup>2</sup>	Umring: ca. 141 m
-----------------	---	-------------------

### *Topografie, Oberflächengestalt*

- tatsächliche Situation:
  - von Süden nach Norden leicht ansteigend,  $\Delta h$  ca. 1,0 m/ 0,1 m
  - von Westen nach Osten leicht abfallend,  $\Delta h$  ca. 1,4 m/ 0,8 m
  - Bebauungsstandort eingeebnet, keine Böschungen, Stützmauern
  - Flurstück ist nahezu in sich eben
- Urgelände:
  - nahezu in sich ebenflächig
  - insgesamt wenig verändert

### **3.8. Außenanlagen** (Bilder 2, 3, 5, 7, 8)

Die Außenanlagen sind auf Grund der Lage und Größe des Grundstückes zweckmäßig angelegt, sie entsprechen der Bebauung eines großflächigen Wohngrundstückes mit Nebengebäuden und Gartenanlage. Sie bestehen hauptsächlich aus Stell- bzw. Hofflächen, einer kleinen Gartenanlage sowie zugehörigen Entwässerungseinrichtungen, (Leitungen, Schächte, Abläufe), Hausanschlüssen. Das Grundstück ist nicht vollständig eingefriedet, eine Toranlage der nordöstlichen Hofzufahrt (Bild 2) fehlt. Die westliche Grenze zum Flurstück 775/6 ist offen, nicht abgezaunt. Die Gesamtanlage befindet sich alterungs- und instandhaltungsbedingt in einem befriedigendem baulichen und Pflegezustand.

### Folgende baulichen Anlagen werden wertmäßig eingeschätzt und beschrieben:

Innenhof: - teilbefestigt, Kiesfläche, rollig

- Zufahrtstor fehlt

- Ost: Mauer auf Grundstücksgrenze h ca. 1,5 m, l ca. 25 m, reparaturbedürftig,  
verbreitet Putzschäden, fehlende Abdeckungen, teils Mauerwerksrisse, Bild 3, 8

Hof west: - Betonpflaster 20/10/8,

- keine Abzäunung zu 775/6

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

- Einzäunung: - Ost: Sockelmauer, Maschendrahtzaun an Rundrohr-Eisenpfosten  
h ca. 1,6 m, ca. 12 m, stark überwachsen mit Weinranken

- Nord: Sockelmauer h ca. 0,40 m, Beton, Eisenzaun h ca. 1 m, ca. 18 m

- West: kein

- Süd: nicht ersichtlich

#### Bepflanzungen:

- teils Grasflächen, - insgesamt keine werthaltigen Bepflanzungen

- verteilt im Gartenland Kleinbäume, Sträucher, Büsche u.ä.

- Anpflanzungen Dritter: keine

Der Zeitwert der Außenanlagen wird auf insgesamt: **4.000,- €** festgesetzt.

## **4. Beschreibung der baulichen Anlagen**

### 4.1. Wohnhaus

(alle Angaben: soweit ersichtlich, Annahmen)

Details, Ausstattung nicht eingesehen, baujahres-, bauarttypische Annahmen

Alle folgenden Angaben sind auf Plausibilität geprüfte Annahmen,

soweit von außerhalb ersichtlich. → nur von außerhalb eingesehen !

Kurzcharakteristik: freistehendes, zweigeschossiges, unterkellertes Wohnhaus, Dachgeschoss  
ausgebaut, traditionelle Mauerwerks-/ Fachwerksbauweise,  
Gesamtwohnfläche: ca. 208 m<sup>2</sup>, bebaute Grundfläche EG ca. 140 m<sup>2</sup>,  
Bruttogrundfläche ca. 420 m<sup>2</sup>, Bruttorauminhalt ca. 1.375 m<sup>3</sup>

Baujahr: geschätzt ca. 1937

Konstruktionsart: traditioneller Mauerwerk-/ Fachwerkbau, Ziegelstein, o.ä., baujahres-  
typisches Material wie Vollziegel, teils Naturstein; im OG Fachwerk

Fundamente: nicht ersichtlich, bauarttypisch Streifenfundamente aus Beton

Kellerwände: traditionelles Mauerwerk, z. B. Ziegelstein, teils Naturstein  
insgesamt bauart- und baujahrestypisch, bauarttypische Feuchte

Sockelbereich: Putz, glatt  
insgesamt bauart- und baujahrestypisch, bauarttypische Feuchte

Fassade: Putz, rauh, körnig, gerieben, teils rissig  
Fensterfaschen

- Außenwände:** baujahrestypisch Mauerwerk, Ziegelstein, Vollziegel, o.ä.  
KG: Dicken nicht gemessen  
EG: Dicken nicht gemessen  
OG: Dicken nicht gemessen  
DG: Dicken nicht gemessen
- Innenwände:** tragend: Ziegel, Vollziegel odgl., d ca. 24 cm  
nicht tragend: Mauerziegel, Hochlochsteine dgl. b ca. 11<sup>5</sup>cm  
Annahme: teils Leichtbauwände auf Lattung, (Vorwände, Wandbegradigung)  
Bekleidung Profilholz o.ä.; Annahme: Altbestand bauart- und baujahrestypisch
- Deckenkonstruktion:** über KG: baujahrestypisch Massivdecken; teils Holzbalkendecke  
über EG: Holzbalkendecke; odglw.  
über OG: Holzbalkendecke, baujahrestypisch ausgeführt
- Treppen:** KG- EG: baujahrestypisch ausgeführt  
EG - OG: Holztreppe, auch massiv, baujahrestypisch ausgeführt  
Annahme: standfest, Annahme: mittlere Qualität
- OG - DG: Annahme: einfache Einschubleiter o.ä.
- Dachkonstruktion:** Walmdach, Dachneigung ca. 45°, zimmermannsgerechte Holzkonstruktion,  
Dachstuhl aus Sparren und Pfetten, z.B. Pfetten mit einfach stehendem Stuhl  
Schleppgauben, ca. 2012, teils französischer Balkon  
Annahmen: baujahrestypischer Zustand, baujahrestypischer geringer Wurmbefall,  
insgesamt standfest, insgesamt befriedigender baujahrestypischer Zustand
- Dachentwässerung:** Rinnen und Fallrohre soweit ersichtlich aus verzinktem Blech,  
augenscheinlich funktionstüchtig
- Dacheindeckung:** Tonziegel, augenscheinlich regendicht, Dachpfanne engobiert, ca. 2012  
Gradabdeckungen, Walmkappen, fachgerecht eingedeckt  
insgesamt guter baulicher Zustand, (Standardstufe 2-3)
- Schornsteine:** soweit ersichtlich 2 Stück, gemauert, Schornsteinköpfe standfest und verwahrt,  
Rohreinzug, Annahmen: 1 Stück Zentralheizung, 1 Stück Nebenbrennstelle  
Feststoff  
zuständiger Bez.- Schornsteinfeger: vom Eigentümer nicht angegeben
- Wärmedämmung:** bestehendes Außenmauerwerk per Annahme ohne zusätzliche Dämmung,  
Annahme: nach gültiger Wärmeschutzverordnung mittleres Dämmvermögen,  
Einschätzung: weiterer Modernisierungsbedarf,  
Energiepass: Eigentümer machte keine Angaben
- Fenster:** soweit ersichtlich: Kunststofffenster Dreh/Kipp, ein-, zweiflügelig,  
thermoverglast, mittlere Qualität, keine Rollläden, (Standardstufe 2-3)  
Fensterbänke innen/ außen: nicht ersichtlich/ Granit, odglw.  
Kellerfenster: Betonrahmen mit Einfachglas, teils Kunststoff

- Elektroinstallation:** Annahmen: Hausanschluss, Sicherungs-, Zählerkasten, FI- Schutz, Wohnungsinstallation VDE- gerecht, im Keller auf Putz, insgesamt mittlerer Standard, kein Blitzschutz, Anlage insgesamt funktionstüchtig, (Standardstufe 2-3)
- Installationen:** Annahmen: meist mittlerer Standard, im Wohnbereich unter Putz, im Keller auf Putz, baujahrestypisch, augenscheinlich funktionstüchtig
- Heizung:** Annahmen: Zentralheizung auf Gas- oder Ölbasis, mittlere Qualität, funktionstüchtig, handelsübliche Kompaktheizkörper mit Thermostat, insgesamt ausreichend dimensioniert, funktionstüchtig, (Standardstufe 3)  
Annahme: Zentralheizung, Nebenbrennstelle Festbrennstoffe  
von außerhalb ersichtlich: Außengeräte Wärmepumpen, Klimageräte
- Warmwasser:** Annahmen: zentral über Heizung, Speicher, ausreichend dimensioniert
- Sanitär:** Annahmen: mittlerer Standard und Qualität der Sanitärgegenstände und Armaturen, Sanitär- und Fliesenarbeiten (mittel), standardgemäße Küchenausstattung, (insgesamt Standardstufe 3)
- Fußböden:** Annahmen:  
KG: bauarttypisch: Rohbeton, Estrich, teils Fliesen, teils Estrich  
EG: bauarttypisch: Rohbeton, Estrich, Balkenlage; darüber versch. Beläge, Dielung, teils Fliesen oder Laminat, odgl.  
in mittlerer Qualität und Art, teils baujahrestypisches Material  
OG: über Holzbalkendecke, Dielung, Beläge ähnlich wie vor  
DG: über Holzbalkendecke, Brett-Dielung, ohne Belag, begehbar
- Wände:** Annahmen: teils Glattputz, teils Strukturputz, teils Tapete, teils Fliesen, teils Bekleidungen Profilholz
- Decken:** Annahmen: Holzbalken-, teils Massivdecken, Unterseiten geputzt, Unterseite teils verkleidet, teils Paneele, teils Styroporplatten, Vertäfelung, Tapete, Profilholz
- Putze:** innen: teils Glattputz, teils rissig; baujahrestypische Ebenheit  
teils Strukturputz, teils Wände verkleidet  
außen: Glattputz 2 mm gerieben, gestrichen (Annahmen)
- Türen:** Eingangstür: verglast, einflügelig, bedingt einbruchshemmend und dichtend, 3 Bänder, insgesamt mittlere Qualität  
Innentüren: insgesamt mittlere Qualität, Standardstufe 3  
Spanplatte foliert oder furniert, mittlere Qualität der Beschläge, insgesamt Standardstufe 2-3  
Nebentür: einfacher - mittlerer Standard  
Brandschutz: Brandschutztür (Annahmen)

Besondere Maßnahmen in Bezug auf Feuchtigkeits-, Wärme- und Schallschutz konnten nicht festgestellt werden. Im Bauamt der Stadt liegt eine Bauakte über das Wohnhaus vor, betrifft aber nur Umbauten Dachgauben. Nicht ersichtliche Teile der Baubeschreibung wurden aus bauart- und baujahresgleichen Gebäuden hergeleitet.

Nutzungseinheiten (Annahmen)

Kellergeschoss: Wirtschaftsräume  
Erdgeschoss: Wohnräume  
Obergeschoss: Wohnräume  
Dachgeschoss: Spitzboden, evtl. Speicher, Lagerfläche, evtl. Wohnfläche, eingeschränkt

Besonnung - insgesamt ausreichend, Wohnhaus nahezu freistehend  
- Haupt-Firstrichtung: Ost - West, unerheblich  
- ausreichende Anzahl von Fenstern, Fensterflächen ausreichend groß  
- Fensterfronten allseitig, Wohnbereich nach: nicht feststellbar

Höhen Raumhöhen ca. Geschosshöhen ca.  
nicht gemessen nicht gemessen

Die Raumhöhen werden mit ausreichend, in normalen bauarttypischen Bereichen (ca. 2,70 m – 2,80 m) liegend, als baujahrestypisch angenommen.

Grundrissgestaltung (Annahmen)

Die Grundrissgestaltung des Wohnhauses wird als zweckmäßig, klassisch, bauart-, baujahrestypisch und den baulichen Umständen des Gebäudes angepasst angenommen. Die Wände und Decken werden noch im Toleranzbereich ebenflächig (baujahres-typisch), die Räume als meist rechteckig, teils quadratisch geschnitten angenommen.

Zuordnung des Gebäudestandards nach ImmoWertV

Typ: Ein-/Zweifamilienwohnhaus, freistehend, unterkellert  
Gebäudeart: 1.11; KG, EG, OG, 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>	0,27	
Heizung			1,0			<b>9</b>	0,225	
sonst. techn. Ausstattung			1,0			<b>6</b>	0,18	
gewichteter Standard								2,575

Ausstattungsstandard: teils einfach - mittel -- mittel; Standardstufe 2-3, Gebäudestandard 2,575

<u>Ausstattung, Haustechnik</u>	<u>Annahmen</u>	<u>Annahmen</u>	<u>Standardstufe</u>
<u>Heizung:</u>	Zentralheizung mit Warmwasserbereitung Zusatzbrennstelle, Festbrennstoffe	Gas, Öl Holz, Kohle	3
<u>Raumausstattung:</u>			
Bodenbeläge:	Dielung, Fliesen, Laminat	mittlere Qualität	2-3
Wandgestaltung:	Putz, Tapete, Profilbretter	mittlere Qualität	2-3
Deckengestaltung:	Putz, Styropor, Holz, Vertäfelung	mittlere Qualität	2-3
Bekleidungen:	teils Profilbretter, Vertäfelung	mittlere Qualität	2-3
<u>Sanitär:</u>			
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
Armaturen:	Standard, chrom	einfache - mittlere Qualität	2
Küchenausstattung:	Standard	einfache - mittlere Qualität	2
<u>Bauelemente:</u>			
Innentüren:	Holz, Spanplatte	einfache - mittlere Qualität	2-3
Fenster:	Kunststoff	mittlere Qualität	2-3
<u>Medien:</u>			
TW:	Hausanschluss TW	vorhanden	
Gas:	Hausanschluss Gas	nicht ermittelt	
E:	Hausanschluss Elektro	vorhanden	
TV/T:	Hausanschluss/ DSL	vorhanden	

Die Ausstattung sowie die Haustechnik wird für teilmodernisierte Gebäude des Baujahres und der Nutzung allgemein als normal und gebräuchlich, ohne grob funktionsbeeinträchtigende Schäden angenommen. Inwieweit die am Grundstück anliegenden Medien tatsächlich in Betrieb sind, konnte nicht tatsächlich ermittelt werden.

### Modernisierungen (soweit von außerhalb ersichtlich, Annahmen)

Folgende Maßnahmen wurden im Zeitraum um/nach ca. 2010 im Wesentlichen ausgeführt:

- Umbau Dachstuhl, Einbau Schleppgauben ca. 2012
- Erneuerung der Dacheindeckung, Tondachsteine, ca. 2012
- innere Baumängel nicht einsehbar, da Begutachtung von außerhalb

Die vorbeschriebenen Arbeiten wurden überwiegend vor mehr als 10 Jahren hergestellt bzw. modernisiert, sind deswegen nicht als zeitnahe Modernisierungen anzusehen.

Die Anlagen unterlagen einer normalen Abnutzung aus allgemeinem Wohngebrauch.

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

weiterer Modernisierungsbedarf: - Verbesserung des Endenergiebedarfes

Das Gebäude wird als teilmodernisiert eingeschätzt. Ein mittlerer Wohnstandard wird angenommen.

Das Wohnhaus bietet einen der Nutzung als Einfamilienwohnhaus angemessenen Standard, in überwiegend mittlerer, teils einfacher Ausstattung und Qualität. Insgesamt wird das Gebäude (EFH/ZFH) mittleren Anforderungen an zeitgemäßem Wohnkomfort gerecht, eine weitere Modernisierung wird nicht als dringend notwendig, aber als wirtschaftlich und zeitgemäß eingeschätzt.

Besondere Bauteile - keine

besondere Betriebseinrichtungen - keine

#### 4.1.1. Kellergeschoss

Im Kellergeschoss befinden sich per Annahme Wirtschaftsräume.  
Es wird eine Nutzfläche von ca. 80,0 m<sup>2</sup> geschätzt.

<u>Raum</u>	<u>Fläche ca.</u>	<u>Fußboden</u>	<u>Wand</u>	<u>Decke</u>	<u>Bemerkung</u>
diverse		nicht eingesehen			

#### 4.1.2. Erdgeschoss

Im Erdgeschoss befinden sich per Annahme Wohnräume.  
Es wird eine Wohnfläche von ca. 104,0 m<sup>2</sup> ermittelt, bzw. geschätzt.

<u>Raum</u>	<u>Fläche ca.</u>	<u>Fußboden</u>	<u>Wand</u>	<u>Decke</u>	<u>Bemerkung</u>
diverse		nicht eingesehen			

#### 4.1.3. Obergeschoss

Im Obergeschoss befinden sich per Annahme Wohnräume.  
Es wird eine Wohnfläche von ca. 104,0 m<sup>2</sup> ermittelt, bzw. geschätzt.

<u>Raum</u>	<u>Fläche ca.</u>	<u>Fußboden</u>	<u>Wand</u>	<u>Decke</u>	<u>Bemerkung</u>
diverse		nicht eingesehen			

#### 4.1.4. Dachgeschoss, Spitzboden

Im Dachgeschoss befinden sich per Annahme Wohnräume, deren Grundriss ist aber durch vierseitige Schrägen stark eingeschränkt.

nicht eingesehen

#### 4.1.5. Ermittlung der Wohnflächen (soweit von außerhalb ersichtlich, Annahmen)

Wohnfläche (da nicht aufmeßbar hilfsweise Ermittlung nach DIN 283/II: BV) (NHK 2000)

hilfsweise annähernde Ermittlung über Nutzflächenfaktoren: Gebäudetyp 1.11 (KG, EG, OG, DG)

Nutzflächenfaktor 1: (BRI/BGF) → (BRI/Wfl) BGF = 420 m<sup>2</sup>

Tab. rechn.

Tabelle (NHK 2000, Sprengnetter)

$$\frac{\text{BRI}}{\text{BGF}} = 2,80$$

$$\text{BRI} = \text{BGF} \times 2,80 \rightarrow 420 \times 2,80 = \text{ca. } 1.176 \text{ m}^3$$

rechn. ca. 1.375 m<sup>3</sup>

$$\frac{\text{BRI}}{\text{Wfl.}} = \frac{5,12}{5,12} \quad \text{Wfl.} = \frac{\text{BRI}}{5,12} = \frac{1.176}{5,12} = \underline{230 \text{ m}^2} \rightarrow \text{ca. } \underline{230 \text{ m}^2} \text{ (rechn. } 268 \text{ m}^2)$$

Nutzflächenfaktor 2: (BGF/Wfl.) nach Sprengnetter: 3.11/7

Umrechnungskoeffizient: für n = 2: $(n + 1,57) : (0,78 \times n) = 2,29$
--

Tabelle UK (Typ 1.11) Tabelle (3.11/7, Sprengnetter) = 2,29

$$\frac{\text{BGF}}{\text{Wfl.}} = \underline{2,29}$$

$$\text{Wfl.} = \frac{\text{BGF}}{2,29} = \frac{420}{2,29} = \underline{183 \text{ m}^2} \rightarrow \text{ca. } \underline{185 \text{ m}^2}$$

Plausibilitätsprüfung: Der BRI konnte nur über die ermittelte BGF aus dem Plan ermittelt werden, hier wurden auch die Höhen mangels Aufmass geschätzt.  
Bei der Ermittlung der UK sind nur die Aufmaßwerte der Fläche nötig.

Erfahrungsgemäß erhält man durch das Mittel beider Ergebnisse eine realistische Annäherung.

$$\frac{230 \text{ m}^2 + 185 \text{ m}^2}{2} = 207,50 \text{ m}^2 \rightarrow \text{gewählt: } \underline{208,0 \text{ m}^2}$$

Für die weitere Berechnung wird von einer Gesamtwohnfläche von **208,0 m<sup>2</sup>** ausgegangen.

#### 4.1.6. Nebenräume

nicht eingesehen

### 4.2. Nebengebäude (soweit von außerhalb ersichtlich, Annahmen)

#### 4.2.1. Mehrzweckgebäude

Lage: südlich des Wohnhauses, Bilder 5 und 7  
Nutzung: EG: Annahme: Hobby, Werkstatt, Abstellraum  
OG: unbekannt

Baujahr: ca. 1937 GND/RND: 50/40

Abmessungen:	ca. Länge	ca. Breite	ca. Höhe i.M.
(außen)	12,30 m	6,10 m	5,50 m
	4,80 m	4,60 m	5,50 m

- Kurzbeschreibung:
- zweigeschossig, nicht unterkellert, nicht freistehend
  - EG: massiv, Mauerwerk, teils Fachwerk, Außenwand d ca. 24 cm, Innenwand d ca. 17<sup>5</sup> cm
  - OG: massiv, Mauerwerk, teils Fachwerk, Außenwand d ca. 24 cm, teils Glasbausteine
  - Fassade: Putz, glatt, teils rissig, teils fehlend
  - Decke: Holzbalken, tragfähig, verkleidet
  - flaches Pultdach, Art der Eindeckung nicht ersichtlich
  - Dachentwässerung Blech
  - Boden: Annahme, befestigt, massiv
  - Bruttogrundfläche: ca. 200,0 m<sup>2</sup>, Nutzfläche innen: ca. 180,0 m<sup>2</sup>
  - Installationen: nicht ermittelbar
  - Schornstein, teils gemauert, teils Edelstahlrohr
  - meist Holzfenster, teils Kunststofffenster, einfache Holztüren teilverglast
  - Doppeltür Holz, meist Altbestand
- baulicher Zustand: - noch befriedigend

#### 4.2.2. Scheune

Lage: südlich des Mehrzweckgebäudes, Ecke grenzbebaut, Bild 6  
Nutzung: nicht ermittelbar, bauartypisch, Lagergebäude

Baujahr: ca. 1937 GND/RND: 40/30

Abmessungen:	ca. Länge	ca. Breite	ca. Höhe i.M.
(außen)	8,20 m	7,80 m	5,50 m
	4,60 m	4,80 m	5,50 m

- Kurzbeschreibung:
- massives, zweigeschossiges Gebäude, Mauerwerk Naturstein, Fachwerk
  - Annahmen: baujahrestypisch Holzbalkendecke, einfache Holzterasse
  - Fassade, Putz verbreitet ablösend, Reparaturrückstau
  - flaches Pultdach, Eindeckung soweit ersichtlich: Trapezblech
  - Dachentwässerung verzinktes Blech
  - einfache Holzfenster und Holztore zweiflügelig, Holztüren, bauartypisch
  - soweit ersichtlich: Photovoltaikanlage auf dem Dach
- baulicher Zustand: - noch befriedigend

#### 4.2.3. Garage

Lage: westlich der Scheune, grenzbebaut an Flurstück 775/6, Bild 7  
Nutzung: EG: Annahme Stellplatz, Lagerfläche

Baujahr: ca. 1975

Abmessungen:	ca. Länge	ca. Breite	ca. Höhe i.M.
	12,60 m	<u>4,80 m + 3,00 m</u>	2,50 m
		2	

Kurzbeschreibung: - Annahme: Mauerwerk d ca. 24 cm, verputzt  
- Boden, Beton  
- flaches Pultdach, Eindeckung nicht ersichtlich  
- Garagentor Holz, zweiflügelig, baujahrestypisch

baulicher Zustand: - noch befriedigend

geschätzter Zeitwert: 5.800,- €

#### **4.3. Nebenanlagen** (soweit ersichtlich)

Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich keine baulichen Nebenanlagen.

#### **4.4. Gesamtnutzungsdauer/ Restnutzungsdauer GND/ RND** (soweit ersichtlich)

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 eine Verlängerung bzw. Verkürzung dieser Gesamtnutzungsdauer erreicht.

Um die durch Modernisierungen und Instandsetzungen, bzw. -haltungen modifizierte Restnutzungsdauer treffend bewerten zu können bedient man sich verschiedener unterstützender Methoden, letztlich handelt es sich aber immer um eine fachliche Schätzung.

Unter Zugrundelegung des geschätzten Baujahres des Gebäudes ergibt sich:

	<u>Wohnhaus</u>	<u>Nebengebäude</u>	<u>Scheune</u>	<u>Garage</u>
Baujahr: geschätzt, ca. (vor)	1937	1937	1937	1975
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre	60 Jahre	50 Jahre	40 Jahre
rechnerisches Bauwerksalter: ca. über	88 Jahre	88 Jahre	88 Jahre	50 Jahre
rechnerische Restnutzungsdauer: ca.	0 Jahre	0 Jahre	0 Jahre	0 Jahre

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

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

	<u>Wohnhaus</u>	<u>Mehrzweckgebäude</u>	<u>Scheune/ Garage</u>
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer: ca.	80 Jahre	60 Jahre	50 Jahre/ 40 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer: ca.	35 Jahre	10 Jahre	10 Jahre

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

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

Nach Einschätzung der Modernisierungselemente und Einordnung in untenstehendes Punktesystem gilt das EFH/ZFH als teilmodernisiert.

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

<u>Modernisierungselemente, typische Fälle</u>	<u>Punkte max.</u>	<u>Punkte tatsächlich</u>
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung für Dach und oberste Geschossdecke	4	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	0,5
Modernisierung von Bädern, WC	2	1,0
Modernisierung des Innenausbaues (Fußböden, Treppen)	2	1,0
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,5
<u>Gesamtpunktzahl</u>	<u>20</u>	<u>9,0</u>

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

Aus den vorhandenen Tabellenwerten, bei einem rel. Gebäudealter von ca. > 100 %, kann für das WH eine modifizierte relative Restnutzungsdauer von ca. 40 % abgeleitet werden.

Weiterhin ist zu beachten, dass die Teilmodernisierung der baulichen Anlagen teils vor mehr als ca. 10-20 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 Abschläge relativiert.

rel. Gebäudealter = Gebäudealter / GND = 88 / 80 = ca. 110 %

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

$$\text{RND} = \text{rel. RND} \times \text{GND} = 40\% \text{ von } 80 \text{ Jahren} = \underline{32 \text{ Jahre}}$$

### 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					
	< 1	4	8	9	13	> 18
Gebäudealter						
> 80	12	21	32	<u>34</u>	44	56
75	13	22	33		44	56
70	15	23	34		45	57

Berechnung:  $\text{RND} = 1,25 \times \frac{1}{80 \text{ Jahre}} \times 88 \text{ Jahre}^2 - 2,625 \times 88 + 1,525 \times 80 \text{ Jahre}$

$$\underline{\text{RND} = 12 \text{ Jahre}} \quad (\text{Verfahren ungeeignet, da Alter} > 80 \text{ Jahre})$$

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

Für die weitere Berechnung wird von einer wertrelevant wirtschaftlichen Restnutzungsdauer

- für das Wohnhaus von: **32 Jahren** ausgegangen.

- fiktives Baujahr:  $2025 - \text{GND} + \text{RND} = 2025 - 80 \text{ Jahre} + 32 \text{ Jahre} = \underline{1977}$

- rel. RND =  $\frac{\text{RND}}{\text{GND}} = \frac{32 \text{ Jahre}}{80 \text{ Jahre}} = \underline{40,0\%}$

## 4.5. Bautenzustand

### 4.5.1. Baumängel, Bauschäden (soweit von außerhalb ersichtlich, Annahmen)

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

- bauarttypisch ungenügende Wärmedämmung, vorh. Standard durchschnittlich
- allg. Mängel begründet in Bauart und Baujahr (keine konstruktiven Feuchtigkeitssperren, kein zeitgemäßer Schallschutz, Brandschutz)
- partielle Feuchte im Kellermauerwerk Außenwände

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

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

#### 4.5.2. Instandhaltung

Eine allgemeine und laufende Instandhaltung des Gebäudes wurde über die Jahre erbracht.

#### 4.5.3. Instandsetzung

dringende Instandsetzungen:	- keine notwendig
mittelfristige Instandsetzungen:	- z.B. weitere Modernisierung, Wärmedämmung
vor Neubezug notwendig:	- von außerhalb nicht ersichtlich

4.5.4. Restarbeiten - von außerhalb nicht ersichtlich

4.5.5. Reparaturarbeiten - keine

4.5.6. Leerstand - kein, derzeit bewohnt

#### 4.5.7. baulicher Zustand

Wohnhaus:	befriedigend
Nebengebäude:	befriedigend
Außenanlagen:	befriedigend

Verdacht auf Altlasten: kein

Verdacht auf Hausschwamm und Schädlingsbefall: kein

#### **4.6. Reparatur- und Instandhaltungsrückstau** (soweit von außerhalb ersichtlich)

##### *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.

<u>Wohnhaus:</u> (Anlage 11)	10,25 % Wertminderung vom Zeitwert ergibt: 10,25 % von 229.750,00 € = <u>23.549,38 €</u>	<u>gerundet:</u>	<u>23.500,- €</u>
	überproportionaler Reparaturrückstau:	pauschal:	<u>2.000,- €</u>
<u>Mehrzweckgebäude:</u> (Anlage 11)	17,0 % Wertminderung vom Zeitwert ergibt: 17,0 % von 20.800,00 € = <u>3.536,00 €</u>	<u>gerundet:</u>	<u>3.500,- €</u>
	überproportionaler Reparaturrückstau:	pauschal:	<u>600,- €</u>
<u>Scheune:</u> (Anlage 11)	13,0 % Wertminderung vom Zeitwert ergibt: 13,0 % von 14.900,00 € = <u>1.937,00 €</u>	<u>gerundet:</u>	<u>1.900,- €</u>
	überproportionaler Reparaturrückstau:	pauschal:	<u>500,- €</u>
<u>Garage:</u>	überproportionaler Reparaturrückstau:	pauschal:	<u>3.000,- €</u>

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

insgesamt 

<b>35.000,- €</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
- Werteinflüsse von aktuellen Erschließungs- und Ausbaubeiträgen
- Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete
- Freilegungskosten, Bodenverunreinigungen
- wertbeeinträchtigende Rechte und Belastungen nicht festgestellt werden.

Gemäß der ImmoWertV21 werden nach der Marktanpassung berücksichtigt:

- a) Reparatur- und Instandhaltungsrückstau aus Baumängeln und -schäden  
Abzug vom vorläufigen Sach-/Ertragswert nach Marktanpassung: - 35.000,- €

#### **4.8. Zubehör**

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte kein werthaltiges Zubehör festgestellt werden.

### **5. Gesamtschätzung des Objektes**

Das Flurstück 775/3 ist mit einem freistehendem zweigeschossigem per Annahme unterkellertem Wohnhaus bebaut. Das Ein-/Zweifamilienwohnhaus wurde schätzungsweise ca. 1937 erbaut. Für das Wohnhaus wurde eine Wohnfläche von nur ca. 180 m<sup>2</sup> annäherungsweise ermittelt. Leider konnte kein Termin zur Innenbesichtigung vereinbart werden, so dass die Wertermittlung sich in Bezug auf den Bautenzustand und Aufmaß im Inneren lediglich auf plausible Annahmen stützen kann. Dabei wird unterstellt, dass keine (stark) wertbeeinflussenden Mängel vorliegen, die Ausstattung in überwiegend mittlerer Qualität (Standardstufe 2,6) vorgenommen wurde und sich in gebrauchsfähigem Zustand befindet. Soweit von außerhalb ersichtlich, wurden vormals (nicht zeitnah, > 10 Jahre) Teilmodernisierungen im Rahmen der Instandhaltung vorgenommen, von außen ersichtlich: z.B. Dacheindeckung, Gauben. Es besteht weiterer Modernisierungsbedarf (von außen: z.B. Wärmedämmung Fassade). Der Ausstattungsstandard wird in die Kategorie 2-3 (vormals nach WertR 2006 (mittel) eingeschätzt.

Die Grundrissgestaltung, Beschaffenheit der Innen- und Außenwände, Treppen, Decken, Böden, Dachkonstruktion, Raum- und Geschosshöhen des Wohnhauses werden als bauart- und baujahrestypisch angenommen. Die Besonnung ist mit befriedigend einzuschätzen.

Der bauliche Zustand des Wohnhauses wird unter Berücksichtigung des Alters, der Konstruktionsart, sowie einer normalen Wohnnutzung insgesamt mit befriedigend eingeschätzt bzw. angenommen.

Der Reparatur- und Instandhaltungsrückstau wird bezogen auf Alter, Größe und Nutzung des Wohnhauses insgesamt mit mittelmäßig eingeschätzt bzw. angenommen.

Das Grundstück bzw. das Gebäude wird augenscheinlich gegenwärtig bewohnt und bewirtschaftet. Das Flurstück ist mit 1.030 m<sup>2</sup> relativ zur Bebauung und Nutzung ausreichend großflächig, die Befahrbarkeit ist günstig.

Die Außenanlage befindet sich alterungs- und instandhaltungsbedingt in einem noch befriedigenden baulichen und Pflegezustand.

Das Grundstück liegt in einem innerstädtisch geprägtem, überwiegend offen bebautem Wohnumfeld, an einer Hauptstraße mit regelmäßigem Verkehr, in insgesamt mittlerer Wohnlage.

Die Verkehrslage ist ebenfalls 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** (soweit von außerhalb ersichtlich, Annahmen)

Das Grundstück und die Bebauung werden derzeit genutzt, aktuell bewohnt und durchgängig bewirtschaftet. Der Wohn- bzw. Nutzungswert entspricht insgesamt den heutigen Anforderungen, genügt mittleren Ansprüchen am modernen Wohnen.

Prinzipiell liegt hier kein Renditeobjekt vor, der Eigennutzungscharakter dominiert. Denkbar wäre die Nutzung als Ein-, oder Zweifamilienwohnhaus, möglich auch als Wohn- und Geschäftshaus mit Büroräumen. Im derzeitigen Zustand ist das Gebäude unter den gegebenen Bedingungen als Wohnhaus nutzbar, weiterhin bis mittelfristig in Teilbereichen zu modernisieren. Nach Herstellung der baulichen Abgeschlossenheit wäre auch eine Nutzung als Zweifamilienwohnhaus denkbar.

Für die Nebenbebauung sind breit gestreute Nutzungsmöglichkeiten gegeben.

Der Immobilienmarkt zeigt sich zurzeit im Umfeld sehr differenziert, es besteht zwar Interesse an ähnlichen gelegenen Grundstücken, das Preisniveau tendenziell stabil. Durch das noch relativ niedrige Zinsniveau zeigt sich gegenwärtig der Markt aber noch als kauffreudig, was zum

Teil auch nicht nachvollziehbare überhöhte Kaufpreise hervorbringt. Eine eingeschränkte Nachfrage bedingen die speziellen Merkmale des Objektes (z.B. Objektgröße, relativ festgelegter Grundriss, eingeschränkt gestalterisches Potential der Bebauung,

positiv: zentrale Wohnlage, großzügig 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.)

1.100,- €/m <sup>2</sup> bis 1.200,- €/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 Ganz-, oder Teilvermietung erscheint wirtschaftlich weniger sinnvoll und nicht marktgerecht.

Das Umfeld ist tendenziell noch strukturschwach, die Gesamtanlage wäre augenscheinlich zur Vermietung geeignet, aber 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 Zeulenroda und im Internet liegt das Bewertungsgrundstück innerhalb einer Richtwertzone die folgendermaßen charakterisiert sind: (Stand 2024-01-01), Zone 320045, Gebäude- und Freifläche (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und nach ThürKAG)

Gebäude- und Freifläche

36,- € B - WA
------------------

Richtwertgrundstück

B - Bauland  
WA - Wohngebiet allgemein

Bewertungsgrundstück

zutreffend  
zutreffend

Für Bauland im allgemeinen Wohngebiet liegend, wurde vom Gutachterausschuss ein Bodenwert von **36,- €/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 Saale- Orla 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>	36,00 €/m <sup>2</sup>	x	2 %	=	0,72 €/m <sup>2</sup>
	36,00 €/m <sup>2</sup>	+	0,72 €/m <sup>2</sup>	=	36,72 €/m <sup>2</sup>
<u>Bodenwert:</u>	1.030 m <sup>2</sup>	x	36,72 €/m <sup>2</sup>	=	<u>37.821,60 €</u>

Der Bodenwert des Flurstückes 775/3, der Flur 3, der Gemarkung Triptis zu 1.030 m<sup>2</sup>, gelegen in der Geraer Straße 44 in 07819 Triptis beträgt zum Bewertungsstichtag insgesamt: 37.821,60 €

und gerundet:

<b>37.800,- €</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  
Pkw- Stellplatz 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 Triptis 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:

5,00 €/m <sup>2</sup> bis 7,00 €/m <sup>2</sup>
---

Recherchen in verschiedenen Internetportalen zeigen ähnliche Ergebnisse. Ein Mietspiegel des Landkreises SOK 2024 weist bei einer Wohnungsgröße > 70 m<sup>2</sup>, bei Bezugsfertigkeit vor 1949, guter Wohnlage und Wohnungsqualität einem Maximalwert allerdings für Wohnraum im MFH von ca. 7,00 €/m<sup>2</sup> aus.

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

EG	6,00 €/m <sup>2</sup>
OG	6,00 €/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				
EG	104,00	6,00	624,00	7.488,00
OG	104,00	6,00	624,00	7.488,00
Garage	1 Stück	25,- €/Monat	25,00	300,00
Summen	208,00		<b>1.105,00</b>	<b>13.260,00</b>

Der Gesamtjahresrohertrag beträgt somit insgesamt und gerundet: **15.276,00 €**.

## 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. 4,41 €/m <sup>2</sup>
Betriebskosten:	1 % - 6 %	1 %	ca. 0,73 €/m <sup>2</sup>
Instandhaltungskosten:	8 % - 18 %	15 %	ca. 11,02 €/m <sup>2</sup>
Mietausfallwagnis:	2 % - 5 %	4 %	ca. 2,94 €/m <sup>2</sup>

Somit errechnet sich: 26 % von 15.276,00 € = 3.971,76 €

#### 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 2024).

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 2,6 %. (unangepasst), rel. RND: ca. 40 %

gewählt Basiswert:	2,60 %	<u>Anpassung Region, Lage:</u>	x 0,93	=	7,0 %
ergibt: 2,60 x 1,07 =	<u>2,78 %</u>	<u>Anpassung Größe, Wfl:</u>	Tab: 3-3:	=	0,0 %
ergibt: 2,78 x 1,00 =	<u>2,78 %</u>				

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

**2,80 %**

#### 8.5. Barwertfaktor (nach § 34 ImmoWertV 2021)

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

Liegenschaftszins: q = 2,80 % (Faktor 1,028) RND: n = 32 Jahre

$$\begin{aligned}
 B &= \frac{1}{q^n} \times \frac{q^n - 1}{q - 1} \\
 &= \frac{1,028^{32} - 1}{1,028^{32} \times (1,028 - 1)} \\
 &= \frac{2,4198 - 1}{2,4198 \times 0,028} = \frac{2,4198}{0,0678} = \underline{\underline{20,941}}
 \end{aligned}$$

## 8.6. Berechnung des Ertragswertes

1.	Gesamtjahresrohertrag: (Punkt 8.2.)		<u>15.276,00 €</u>
2.	abzüglich Bewirtschaftungskosten: (Punkt 8.3.)		
	26 % von 15.276,00 € =	-	<u>3.971,76 €</u>
3.	ergibt den jährlichen Reinertrag:	=	<u>11.304,24 €</u>
4.	Reinertragsanteil des Bodens:		
	- Liegenschaftszins x Bodenwert		
	2,8 % x 37.800,- € =	-	1.058,40 €
5.	Ertrag der baulichen Anlagen:	=	<u>10.245,84 €</u>
6.	Barwertfaktor: (Punkt 8.6.)		
	- bei 2,8 % Liegenschaftszins und		
	- bei 32 Jahren Restnutzungsdauer	x	20,941
7.	Ertragswert der baulichen Anlagen:	=	<u>214.558,14 €</u>
8.	Bodenwert: (siehe Punkt 7)	+	37.800,00 €
9.	vorläufiger Ertragswert:	=	<u>252.358,14 €</u>
10.	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)		
	a) Reparaturrückstau: (siehe Punkt 4.6.)	-	(35.000,00 €)
	(Abzug vom vorläufigen Ertragswert nach Marktanpassung)		
11.	vorläufiger Ertragswert:	=	<u>252.358,14 €</u>
12.	vorläufiger Ertragswert gerundet:		<b>252.400,- €</b>

## **9. Sachwertermittlung**

(nach ImmoWertV21, §§ 35 – 39)

### 9.1. Wohnhaus

#### 9.1.1. Ermittlung nach Bruttogrundfläche

- <u>Bruttogrundfläche BGF</u>	Wohnhaus Typ 1.11	<u>420,00 m<sup>2</sup></u>
(siehe Anlage 10)		

- Normalherstellungskosten (NHK) 2010, gemäß ImmoWertV, Typ 1.11

Art: Ein-/Zweifamilienwohnhaus freistehend

Gebäudeart: 1.11: KG, EG, OG, DG      Ø BGF = 290 m<sup>2</sup>; Ø Wfl = 150 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	1.245,- €	1.380,- €	1.585,- €	1.910,- €	2.395,- €	

Berechnung des gewichteten Kostenkennwertes:

BGF

WF

Außenwände	0,5 x 725,- x 0,23 + 0,5 x 835,- x 0,23 =	179,40 €	340,98 €
Dächer	0,5 x 725,- x 0,15 + 0,5 x 835,- x 0,15 =	117,00 €	222,38 €
Außentüren u. Fenster	0,5 x 735,- x 0,11 + 0,5 x 835,- x 0,11 =	85,80 €	163,08 €
Innenwände u. -türen	0,5 x 725,- x 0,11 + 0,5 x 835,- x 0,11 =	85,80 €	163,08 €
Decken und Treppen	0,5 x 725,- x 0,11 + 0,5 x 835,- x 0,11 =	85,80 €	163,08 €
Fußböden	0,5 x 725,- x 0,05 + 0,5 x 835,- x 0,05 =	39,00 €	74,12 €
Sanitäreinrichtungen	0,5 x 725,- x 0,09 + 0,5 x 835,- x 0,09 =	70,20 €	133,42 €
Heizung	1,0 x 835,- x 0,09 =	75,15 €	142,65 €
sonst. techn. Ausstattung	1,0 x 835,- x 0,06 =	50,10 €	95,10 €
Summe		<b>788,25 €</b>	<b>1.497,89 €</b>

- Korrekturfaktoren zu NHK

Anpassung BGF: x 0,90

**709,42 €/m<sup>2</sup>**

Anpassung Wfl.: x 0,96

**1.437,97 €/m<sup>2</sup>**

- Baupreisindex:

Index zum Wertermittlungsstichtag (WEST) (Basis 2010 = 100) x  
durchschnittlicher Index für das Jahr 2010 (Basis 2010 = 100)

709,42 €/m<sup>2</sup>

$$\frac{192,4}{100,0} \text{ (II. Quartal 2025)} \quad \times \quad 709,42 \text{ €/m}^2 \quad = \quad \underline{1.364,92 \text{ €/m}^2}$$

- Baunebenkosten (BNK)

Baunebenkosten (17 %) und  
Umsatzsteuer (19 %) sind bereits enthalten: = 1.364,92 €/m<sup>2</sup>

- Herstellungswert: BGF x NHK

Wohnhaus: 420,00 m<sup>2</sup> x 1.364,92 €/m<sup>2</sup> = 573.266,40 €

- Alterswertminderung linear

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

$$W_L = \frac{80 \text{ Jahre} - 32 \text{ Jahre}}{80 \text{ Jahre}} \times 100 \%$$

$$W_L = \underline{60,00 \%}$$

Restwert: 573.266,40 € x 0,40 = 229.306,56 €

- vorläufiger Gebäudesachwert am WEST: = 229.306,56 €

- vorläufiger Gebäudesachwert Wohnhaus gerundet:  
(BGF- bezogen nach ImmoWertV21) 229.300,- €

9.1.2. Ermittlung nach Sprengnetter, wohnflächenbezogene NHK 2010

- Wohnfläche Wfl Wohnhaus: 208,00 m<sup>2</sup>  
(Seite 17)

- Normalherstellungskosten (NHK) 2010, wohnflächenbezogen, nach Sprengnetter

Zuordnung des Gebäudestandards nach ImmowertV  
Gebäudeart: 1.11: KG, EG, OG, DG      Ø Wfl = 150 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. 1.437,97 €/m<sup>2</sup>

- Baupreisindex:

$$\frac{192,4}{100,0} \text{ (II. Quartal 2025)} \quad \times \quad 1.437,97 \text{ €/m}^2 \quad = \quad \underline{2.766,65 \text{ €/m}^2}$$

- Baunebenkosten (BNK) wie vor = 2.766,65 €/m<sup>2</sup>

- Herstellungswert:

Wohnfläche (WF) x NHK

208,00 m<sup>2</sup> x 2.766,65 €/m<sup>2</sup> = 575.463,20 €

- Alterswertminderung linear

$W_L = 60,0 \%$

Restwert: 575.463,32 € x 0,40 = 230.185,28 €

- vorläufiger Gebäudesachwert am WEST: = 230.185,28 €

- vorläufiger Gebäudesachwert Wohnhaus gerundet: 230.200,- €  
(wohnflächenbezogene Ermittlung, nach Sprengnetter)

## 9.2. Nebengebäude

### 9.2.1. Mehrzweckgebäude

- Bruttogrundfläche BGF (siehe Anlage 10) = 200,30 m<sup>2</sup>

- Kostenkennwert

EG: Standardstufe massiv, gewählt: 350,00 €/m<sup>2</sup>

- Korrekturfaktoren keine = 350,00 €/m<sup>2</sup>

- Baupreisindex:

Index zum Wertermittlungsstichtag (WEST) (Basis 2010 = 100) x 350,00 €/m<sup>2</sup>  
durchschnittlicher Index für das Jahr 2010 (Basis 2010 = 100)

$\frac{192,4}{100,0}$  (II. Quartal 2025) x 350,00 €/m<sup>2</sup> = 622,65 €/m<sup>2</sup>

- Baunebenkosten (BNK)

Baunebenkosten (12 %) und Umsatzsteuer sind bereits enthalten: = 622,65 €/m<sup>2</sup>

- Herstellungswert:

BGF x NHK

200,30 m<sup>2</sup> x 622,65 €/m<sup>2</sup> = 124.716,80 €

- Alterswertminderung linear

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

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

$$W_L = \underline{83,333 \%}$$

$$\text{Restwert: } 124.716,80 \text{ €} \times 0,1667 = \underline{20.790,29 \text{ €}}$$

$$\text{- vorläufiger Gebäudesachwert am WEST:} = \underline{20.790,29 \text{ €}}$$

$$\text{- vorläufiger Gebäudesachwert Mehrzweckgebäude gerundet:} \quad \underline{\underline{20.800,- \text{ €}}}$$

### 9.2.2. Scheune

$$\text{- Bruttogrundfläche BGF (siehe Anlage 10) = \underline{203,36 \text{ m}^2}$$

$$\text{- Kostenkennwert 190,00 €/m<sup>2</sup>$$

$$\text{- Korrekturfaktoren keine = \underline{190,00 €/m<sup>2</sup>$$

$$\text{- Baupreisindex:$$

$$\frac{\text{Index zum Wertermittlungsstichtag (WEST) (Basis 2010 = 100)}}{\text{durchschnittlicher Index für das Jahr 2010 (Basis 2010 = 100)}} \times 190,00 \text{ €/m}^2$$

$$\frac{192,4 \text{ (II. Quartal 2025)}}{100,0} \times 190,00 \text{ €/m}^2 = \underline{365,56 \text{ €/m}^2}$$

$$\text{- Baunebenkosten (BNK)$$

$$\text{Baunebenkosten (12 %) und Umsatzsteuer sind bereits enthalten:} = 365,56 \text{ €/m}^2$$

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

$$203,36 \text{ m}^2 \times 365,56 \text{ €/m}^2 = \underline{74.340,28 \text{ €}}$$

$$\text{- Alterswertminderung linear$$

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

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

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

$$\text{Restwert: } 74.340,28 \text{ €} \times 0,20 = \underline{14.868,05 \text{ €}}$$

$$\text{- vorläufiger Gebäudesachwert am WEST:} = \underline{14.868,05 \text{ €}}$$

$$\text{- vorläufiger Gebäudesachwert Scheune gerundet:} \quad \underline{\underline{14.900,- \text{ €}}}$$

### 9.2.3. Garage

- <u>Bruttogrundfläche BGF</u> (siehe Anlage 10)	=	<b><u>49,14 m<sup>2</sup></u></b>
- <u>Kostenkennwert</u>		245,00 €/m <sup>2</sup>
- <u>Korrekturfaktoren</u> keine	=	<u>245,00 €/m<sup>2</sup></u>
- <u>Baupreisindex:</u>		
<u>Index zum Wertermittlungsstichtag (WEST) (Basis 2010 = 100)</u> durchschnittlicher Index für das Jahr 2010 (Basis 2010 = 100)	x	245,00 €/m <sup>2</sup>
<u>192,4 (II. Quartal 2025)</u> 100,0	x	245,00 €/m <sup>2</sup>
	=	<u>471,38 €/m<sup>2</sup></u>
- <u>Baunebenkosten (BNK)</u>		
Baunebenkosten (12 %) und Umsatzsteuer sind bereits enthalten:	=	471,38 €/m <sup>2</sup>
- <u>Herstellungswert:</u>	BGF x NHK	
	49,14 m <sup>2</sup> x 471,38 €/m <sup>2</sup>	= <u>23.163,61 €</u>
- <u>Alterswertminderung linear</u>		
	$W_L = \frac{GND - RND}{GND} \times 100 \%$	
	$W_L = \frac{40 \text{ Jahre} - 10 \text{ Jahre}}{40 \text{ Jahre}} \times 100 \%$	
	$W_L = 75,0 \%$	
Restwert:	23.163,61 € x 0,25	= <u>5.790,90 €</u>
- vorläufiger Gebäudesachwert am WEST:	=	<u>5.790,90 €</u>
- <u>vorläufiger Gebäudesachwert Garage gerundet:</u>		<b><u>5.800,- €</u></b>

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

### 9.3. Nebenanlagen

Nebenanlagen:	0,- €
Besondere Betriebseinrichtungen: Photovoltaik	12.000,- €
Besondere Bauteile:	0,- €
<u>gesamt:</u>	<u>12.000,- €</u>

#### 9.4. Zusammenfassung der vorläufigen Sachwerte

	<u>Basis BGF</u>	<u>Basis Wfl</u>
1. Gebäude: Wohnhaus:	229.300,- €	230.200,- €
gemittelt: $0,5 \times 229.300,- + 0,5 \times 230.200,- =$		<u>229.750,- €</u>
Nebengebäude: Mehrzweckgebäude:		20.800,- €
Scheune:		14.900,- €
Garage:		5.800,- €
Nebengebäude gesamt:		<u>41.500,- €</u>
Gebäudesachwerte insgesamt:	=	<u>271.250,- €</u>
2. Nebenanlagen:	+	12.000,- €
3. Sachwert der Außenanlagen:	+	4.000,- €
4. Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen:	=	<u>287.250,- €</u>
5. Bodenwert des bebauten (Norm)- Grundstückes:	+	37.800,- €
6. besondere objektspezifische Merkmale (boG):	nach Marktanpassung	
7. vorläufiger Sachwert:		<u>325.050,- €</u>
<b>8. vorläufiger Sachwert gerundet:</b>		<b><u>325.000,- €</u></b>

#### 9.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

- a) Reparatur- und Instandhaltungsrückstau aus Baumängeln und -schäden  
Abzug vom vorläufigen Sachwert nach Marktanpassung: - 35.000,- €

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 Triptis 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 gering. 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 ansteigend. Auch das etwas gestiegene Zinsniveau auf dem Kapitalmarkt beeinflusst das Kaufverhalten noch hin zum Eigentumserwerb. Insgesamt ist derzeit eine Nachfrage für Gewerbeobjekte immer noch existent, jedoch stark lage-, zustands- und preisorientiert. Verkäufe in den letzten Jahren 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:	weiterer Modernisierungsbedarf

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 0,64. (bundesdurchschnittlicher SW- Faktor: 0,64) --- bei 300.000 € SW/30,- € BRW hier entsprechend festgesetzt: 0,68 bei 310.000 € SW/36,- € BRW

Dieser bundesweit ermittelte Faktor wird folgendermaßen regionalisiert:

Kreis Saale- Orla:	0,95	(5 %)
Ort < 15.000 Einwohner:	0,92	(8 %) (nicht relevant)
spezielle Lage, Umfeld, Situation):	0,97	(3 %)

Insoweit ergibt sich:  $0,68 \times 0,95 \times 0,97 =$  0,63 (nicht bewertungsrelevant)

Vom Gutachterausschuss wurden (auf NHK 2010 basierenden) lt. Grundstücksmarktbericht 2024 des SOK folgende entsprechende regionale Marktanpassungsfaktoren ermittelt: (geringere Datengrundlage, aber gebietsspezifischer)

SW- Faktor:	<u>0,82</u>	---	bei 310.000 € SW/32,00 € BRW
SW- Faktor:	<u>0,83</u> (Hochrechnung)	---	bei 325.000 € SW/36,00 € BRW
gewählt:	<u><b>0,83</b></u>		

Unter Beachtung aller bisher vorgenommenen Einschätzungen ergibt sich eine Anpassung von 17,0 % (Anpassungsfaktor 0,83), angemessen und marktgerecht.

<u>Anpassung:</u>	325.000,- €	x	0,17	=	55.250,00 € (Abschlag)
	325.000,- €	-	55.250,00 €	=	<u>269.750,00 €</u>

- marktangepasster vorläufiger Sachwert: (gerundet) **269.800,00 €**

- abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

a) Reparaturrückstau aus Baumängeln und -schäden:	-	35.000,00 €
- <u>marktangepasster Sachwert:</u>	=	<u><b>234.800,00 €</b></u>

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

Daraufhin wird eingeschätzt, dass ein Abschlag von 3,0 % (Anpassungsfaktor 0,97) auf den vorl. Ertragswert der örtlichen Marktanpassung gerecht wird. Dies erfolgt insbesondere unter Abwägung und Einbeziehung der bereits vorgenommenen Festsetzung des Liegenschaftszinssatzes.

<u>Anpassung:</u>	252.400,- €	x	0,03	=	7.572,00 € (Abschlag)
	252.400,- €	-	7.572,00 €	=	<u>244.828,00 €</u>

- marktangepasster vorläufiger Ertragswert: (gerundet) 244.800,00 €

- abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

a) Reparatur- Instandsetzungsrückstau:	-	35.000,00 €
- <u>marktangepasster Ertragswert:</u>	=	<u><b>209.800,00 €</b></u>

## **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 Ertragszielungsabsicht 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 SOK 2023)

Das Wertermittlungsobjekt umfasst ein Wohnhaus mit Nebengebäuden in einem gewachsenen kleinstädtischen 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:

Ertragswert:	209.800,- €	Sachwert:	234.800,- €
--------------	-------------	-----------	-------------

Unter Berücksichtigung aller ermittelten Werte und nach Ansatz der tatsächlichen wirtschaftlichen Verhältnisse sowie unter Beachtung der besonderen Gegebenheiten und der konkreten Marktsituation im Bewertungsgebiet, schätze ich unter den gegebenen Umständen

den **Verkehrswert** des

mit einem Wohnhaus, Mehrzweckgebäude, Scheune und Garage  
bebauten Flurstückes 775/3, Flur 3, der Gemarkung Triptis,  
zu 1.030 m<sup>2</sup>, gelegen in der Geraer Straße Nr. 44 in 07819 Triptis,

zum Wertermittlungsstichtag 2025-10-18 auf:

**235.000,- €** (zweihundertfünfunddreißigtausend 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, 2025-11-13

André Walther

## Anlagenverzeichnis (K 94/25)

<u>Anlage</u>	<u>Titel</u>	<u>Blatt</u>
1	Verkehrslageplan 1: 25.000	1
2	Ortslageplan 1: 10.000	2
3	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	3
4	Geoproxy- Kartenauszug, Lageplan, 1: 500	4
5	Geoproxy- Kartenauszug, Luftbild, 1: 500	5
6	Geoproxy- Kartenauszug, Luftbild, 1: 1.500	6
7	Bodenrichtwertkarte, Boris- Th, G+ F; 1: 2000	7
8	Planaufmaß	8
9	Sachwertfaktoren	9
10	Berechnungsgrundlagen Sachwertverfahren	10
11	Ermittlung des Reparaturrückstaus	11
12	Fotodokumentation (4 Blätter mit 8 Bildern)	12-15

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
E	Elektroenergie	WGH	Wohn- u. Geschäftshaus	A	Anbau
G	Gas	Gg	Garage	CP	Carport