

Dipl.-Ing. Jürgen Müller

Schulstraße 10
98617 Meiningen



Von der IHK Südthüringen öffentlich bestellt
und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken sowie Schäden und Mängel

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

Grundstückswertermittlung,
Baumängel, Bauschäden,
Beweissicherung, Bauplanung

Telefon: 0 36 93/ 80 36 86
Fax: 0 36 93/ 89 75 35
Mobil: 0170/ 4 91 43 53
E-Mail: svb-mueller@web.de

Exposé zum GUTACHTEN

in dem Zwangsversteigerungsverfahren am Amtsgericht Meiningen
ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

(i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

**Einfamilienhausgrundstück, 98587 Steinbach- Hallenberg/ OT Oberschönau,
Hauptstraße 52, 54**



VERKEHRSWERT: 172 000,00 € (als wirtschaftliche Einheit)

Bewertungsstichtag: 13.05.2024

Aktenzeichen: 10 K 4/ 24

INHALTSVERZEICHNIS

1. Objektdaten
2. Lage- und Grundstücksbeschreibung
3. Objektbeschreibung
4. Wertermittlungsergebnisse
 - 4.1. Verfahrenswert nach dem marktangepassten Sachwert
 - 4.2. Verfahrenswert nach dem marktangepassten Ertragswert
5. Auszug Bodenrichtwertinformation
6. Fotos
7. ausgewählte Grundrißskizzen „Wohnhaus 1 und 2“

Das Exposé umfasst 12 Seiten incl. Anlagen. Es wurde nur im PDF- Format an das Amtsgericht Meiningen gesendet.

1. OBJEKTDATEN

Objekt:	bebautes Grundstück wohnlich genutztes Grundstück, Einfamilienhaus
Ort:	98587 Steinbach- Hallenberg/ OT Oberschönau
Straße/ Hausnummer:	Hauptstraße 52, 54
Eigentümer:	siehe Grundbuch
Grundbucheintragung:	Grundbuch von Oberschönau, Blatt 1777
Flurstücksnummer/ Grundstücksgröße:	Flur 1, Flurstück 397/ 87 mit 231 m ² Flur 2, Flurstück 348/ 183 mit 316 m ² Flur 2, Flurstück 349/ 184 mit 193 m ² Flur 1, Flurstück 89/ 3 mit 158 m ² Flur 1, Flurstück 85/ 3 mit 52 m ² Flur 1, Flurstück 88 mit 18 m ²
Auftraggeber:	Amtsgericht Meiningen Lindenallee 15, 98617 Meiningen
Zweck der Wertermittlung:	Ermittlung des Verkehrswertes
Bewertungsstichtag:	13.05.2024
Qualitätsstichtag:	entspricht Bewertungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	13.05.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Miteigentümerin und Vertreter des Miteigentümers Mitarbeiterin des Sachverständigen Sachverständiger
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen und Infor- mationen:	* Grundstücksangaben vom Auftraggeber * Vergleichswerte der Bodenpreise im Landkreis Schmalkalden -Meiningen * Bundesbauindex I. Quartal 2024 * Kopie des Grundbuchauszuges * Kopie der Liegenschaftskarte * Informationen aus dem IVD- Immobilien- preisspiegel (Stand 2020/ 2021) * DIN 277 von 2005

2. LAGE- UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

Großräumige Lage:	Die Grundstücke liegen im Raum Südthüringen, im Landkreis Schmalkalden-Meiningen, in der Kleinstadt Steinbach- Hallenberg, im Ortsteil Oberschönau.
Kommunale Einordnung:	Steinbach-Hallenberg hat mit seinen 8 Ortsteilen ca. 9 400 Einwohner und ist ein staatlich anerkannter Erholungsort im Randbereich des Thüringer Waldes. Die Kreisstadt Meiningen ist in ca. 30 km Entfernung.
Verkehrslage und Infrastruktur:	Zu erreichen ist die Stadt über Landstraßen I. und II. Ordnung, sie verfügt über einen Bahnanschluss der regionalen Süd- Thüringen Bahn. Die Autobahn A 71 ist über Anschlüsse in Suhl/ Zella-Mehlis oder Oberhof zu erreichen.

Wirtschaftsstruktur:	Die Stadt Steinbach-Hallenberg verfügt traditionell über Arbeitsplätze im metallverarbeitenden Gewerbe. Sie hat einige Gewerbegebiete mit Firmen der Metall-, Kunststoff- und Holzverarbeitung, der Elektronik und Kartonagenherstellung sowie verschiedene Handwerksbetriebe (Klein- und Mittelstand).
Demografische Lage:	Es ist von einer rückläufigen bzw. stagnierenden demografischen Entwicklung am Standort und einer überalterten Bevölkerung auszugehen. Die strukturellen Prognosen für die Bereiche Kaufkraft, Arbeitsmarkt und Bevölkerungsentwicklung weisen eine überwiegend negative Tendenz aus.
Ortsbild:	Der Zentralort hat kleinstädtischen Charakter, der Ortsteil Oberschönau eher ländlichen Charakter.
Innerörtliche Lage:	Die Grundstücke selbst liegen im Ortsteil Oberschönau, ca. 3 km vom Stadtzentrum. Die hauptsächlichen Einrichtungen der Versorgung, des Handels und der Verwaltung befinden sich in zentraler Lage in der Kernstadt. Die umgebende Bebauung wird durch überwiegend Wohnbereiche geprägt. Bezogen auf den Ort kann die Lage der Grundstücke mit „durchschnittlich“ eingeschätzt werden.
Art der Bebauung:	offene Bauweise
Beeinträchtigungen:	Es sind keine unmittelbaren bzw. gravierenden Beeinträchtigungen vorhanden, welche eine Einschränkung der gegenwärtigen und zukünftigen Nutzung zur Folge hat.
Eintragungen in das Grundbuch Abteilung II:	Eine Eintragung ist vorhanden. „Auf Flur 2 Flurstück 348/ 183 lastet Wegerecht zum Gehen auf das Grundstück B 182 am Petersberg, Acker....“ Das Recht wird als nicht wesentlich wertrelevant betrachtet!
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Hier sind keine unsichtbaren Belastungen nachvollziehbar.
Bauordnungsrecht/ Bauplanungsrecht:	Die materielle Legalität der baulichen Anlage und die Nutzung werden in der vorliegenden Form unterstellt.
Denkmalschutzbuch/ Baulastenverzeichnis:	In das Denkmalschutzbuch bzw. in das Baulastenverzeichnis wurde persönlich und auftragsgemäß nicht eingesehen. Nach Information vom Auftraggeber ist eine Eintragung im Baulastenverzeichnis vorhanden. Hier sind Belastungen in Form einer Vereinigungsbaulast vorhanden (siehe Punkt 7.6.). Für das Grundstück Flst. Nr. 89/3 entsteht kein wertrelevanter Nachteil.
Entwicklungszustand:	Es handelt sich bei den bebauten Grundstücken um baureifes, voll erschlossenes Bauland (§ 2 ImmoWertV2021).
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Es wird davon ausgegangen, dass zum gegenwärtigen Wertermittlungsstichtag keine öffentlich-rechtlichen Forderungen und steuerlichen Abgaben anstehen.
Vorbemerkungen:	Die Ausführungen zu den Grundstücken und zu deren Beschaffenheit basieren auf den Angaben des Auftraggebers, Aussagen der Miteigentümerin, auf den vor Ort festgestellten Gegebenheiten und anhand der vorliegenden Kopien des Grundbuches und des Liegenschaftsauszeuges vom Amt für Vermessung und Geoin-

	formation. Die zu bewertenden Grundstücke liegen nebeneinander und bilden aufgrund der Nutzung eine wirtschaftliche Einheit.
Ausdehnung und Grenzverhältnisse:	Die Grundstücke haben eine nahezu trapezförmige oder eine unregelmäßig Grundrissform. Die Vermarkungssteine waren nicht einsehbar, die Vermarkungsgrenzen wurden jedoch anhand der Kopie der Liegenschaftskarte vor Ort nachvollzogen.
Baugrund:	Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass im Bereich der bebauten Grundstücke normal tragfähiger Baugrund ansteht.
Topographische Lage:	Die Geländelinie des Grundstücks kann zum Hinterraum als ansteigend bezeichnet werden.
Tatsächliche Nutzung:	Auf den Grundstücken sind „zwei Einfamilienhäuser“ und diverse Garagen/Nebengebäude vorhanden.
Erschließung:	Der Grundstücksbereich ist erschlossen und mit Elektro-, Wasser- sowie Telefonanschlüssen versorgt. Die anfallenden Abwässer gelangen als Volleinleiter in die örtliche Kanalisation. Es sind nur eine Wasseruhr, aber zwei Stromzähler für beide Wohnhäuser vorhanden.
Straßenausbau:	Die angrenzende „Hauptstraße“ ist einfach ausgebaut und dient der Erschließung.
Stellplatzsituation:	Auf den Grundstücken sind ausreichend Garagenplätze vorhanden.
Außenanlagen:	Der Grundstückskomplex ist teilweise eingefriedet bzw. stellt die Bebauung ein Teil der Grundstücksgrenze dar. Der Einfahrtsbereich ist nur grob befestigt. Die Außenanlagen sind noch nicht fertiggestellt und wirken daher als ungeordnet. Es ist eine einfache Überdachung zur Holzlagerung vorhanden.
Kontaminationen/ Altlasten:	Aus der ehemaligen und jetzigen Nutzung des Standortes ist keine erhöhte Gefahr des Vorhandenseins von so genannten Altlasten gegeben.

3. OBJEKTESCHREIBUNG

Der Grundstückskomplex ist zum einen mit 2 „separat stehenden Einfamilienhäusern“ und mit einigen Nebengebäuden bebaut, wobei alle Gebäude zu unterschiedlicher Zeit in traditioneller Bauweise errichtet wurden.

3.1. Wohnhaus 1

Das Wohnhaus 1 befindet sich auf dem Grundstück , Flur 1, Flurstück 397/ 87 und ist unterkellert, eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss. Es wurde vermutlich Anfang der 1960 er Jahre errichtet.

3.1.1. Funktionelle Beschreibung

Kellergeschoss:	Heizungskeller, Öltanks, verschiedene Funktions-/ Nebenräume
-----------------	--

Erdgeschoss:	Eingang, Flur- und Treppenraum, Wohnzimmer, Esszimmer, Küche Dusche/ WC, Speisekammer
Dachgeschoss:	Flur- und Treppenraum, drei Schlafzimmer, Bad
Spitzboden:	begonnener Ausbau

3.1.2. Baukonstruktive Beschreibung

Fundamente:	Beton
Außenwände:	Hohlblock- Mauerwerk
Innenwände:	Hochlochziegel
Außenwandbehandlung:	einfacher Rauputz
Dachkonstruktion:	Satteldach, zimmermannsmäßiger Abbund mit Prefa- Blech- eindeckung
Decken:	massive Decken
Fenster:	Thermofenster aus Kunststoff
Türen:	Eingangstür aus Holz, einfache Innentüren
Treppen:	massive Kellertreppe, sonst Holztreppe
Fußböden:	verschiedene Beläge, Laminat und Fliesenbelag
Wand- und Deckenbe- handlung:	Rauputz, Tapeten, Sanitärbereiche mit Fliesen
Sanitärinstallation:	Standard Ausstattung
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausführung
Heizung:	Zentralheizung auf Ölbasis

3.2. Wohnhaus 2

Das Wohnhaus 2 befindet sich auf dem Grundstück, Flur 2, Flurstück 348/ 183. Die ursprünglich errichtete Werkstatt wurde 1984 aufgestockt und das Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut.

3.2.1. Funktionelle Beschreibung

Kellergeschoss:	Heizungskeller, Öltanks, verschiedene Funktions-/ Nebenräume, kleine Werkstatt
Dachgeschoss:	eine Wohnung bestehend aus: Eingang, Flur- und Treppenraum, Wohnzimmer mit Ausgang auf den Balkon, Schlafzimmer, Kinder- zimmer, Küche, Bad und Abstellraum

3.2.2. Baukonstruktive Beschreibung

Fundamente:	Beton
-------------	-------

Außenwände:	Hohlblock und Ziegel Mauerwerk
Innenwände:	Hochlochziegel, Ständerwände
Außenwandbehandlung:	einfacher Rauputz
Dachkonstruktion:	Satteldach, zimmermannsmäßiger Abbund mit Prefa- Blech-eindeckung,
Decken:	massive Decke
Fenster:	Holzverbundfenster
Türen:	Eingangstür aus Holz, einfache Innentüren
Treppen:	massive Treppe
Fußböden:	verschiedene Beläge PVC- , keramischer Belag und Fliesenbelag
Wand- und Deckenbe- handlung:	Rauputz, Tapeten, Sanitärbereiche mit Fliesen, Holzverkleidungen
Sanitärinstallation:	einfache Ausstattung
Elektroinstallation:	einfache Ausführung
Heizung:	Zentralheizung auf Ölbasis

3.3. Garagen/ Nebengebäude

Bei den Nebengebäuden handelt es sich um zwei Doppelgaragen und ein Nebengebäude, alle sind nicht unterkellert, eingeschossig, ohne nutzungsfähiges Dachgeschoss und wurden in traditioneller Bauweise errichtet.

Das Nebengebäude besteht nur aus einem Raum, der zuletzt als Werkstatt/ Lager genutzt wurde. Das Satteldach ist zimmermannsmäßig ausgeführt, innen verschalt und mit Ziegeln eingedeckt. Es ist außen verputzt, eine Seite ist mit Asbestschindeln verkleidet. Der Fußboden wurde betoniert.

Eine Doppelgarage ist in traditioneller Bauweise errichtet, hat zwei Stahltore, wurde zuletzt als Lager genutzt. Das flach geneigte Dach wurde mit Bitumenpappe eingedeckt. Aufgrund des defekten Daches sind viele Feuchteschäden erkennbar. Die Doppelgarage ist innen und außen verputzt.

Die untere Doppelgarage ist eine Fertigteilgarage mit zwei separaten Stellplätzen. Das Satteldachgeschoss ist bedingt nutzbar (Lagermöglichkeit, Raumhöhe bis First: 1,80 m) und über eine Leitertreppe von außen zugänglich. Sie hat eine Betondachsteineindeckung. Jeder Raum hat ein Hubtor und eine Außentür, der Fußboden besteht aus Beton. Die Doppelgarage ist innen und außen verputzt.

Die Garagen/ Nebengebäude lassen eine weitere Nutzung zu, wobei ein erhöhter Sanierungsstau in der alten Doppelgarage vorhanden ist.

3.4. Besondere Bauteile/ Einrichtungen, Gebäudezustand

Besondere Einrichtungen:	keine
Besondere Bauteile:	keine
Schäden und Mängel:	Der allgemeine Bau- und Ausbauzustand der Wohngebäude wird durch Unterzeichnenden unter Berücksichtigung der Erbauungszeit sowie der Materialauswahl zum Bewertungsstichtag mit „einfach bis durchschnittlich“ bezeichnet. Im Wohnhaus 1 wurden in den letzten Jahren Sanierungsleistungen im Ausbaubereich durchgeführt. Das Wohnhaus 2 ist überwiegend nicht saniert worden. Das

Gebäude hat damit einen erheblichen Sanierungs- und Instandsetzungsbedarf. Die betrifft sowohl die energetische-, elektrische und sanitärtechnische Ausstattung als auch die allgemeine Notwendigkeit des Innenausbau. Im Grunde genommen ist zur Sicherung einer nachhaltigen Nutzung eine Komplettsanierung und damit Markt- und Gebrauchsanpassung notwendig! Die Gründung bedarf eine Prüfung.

In beiden Wohnhäusern sind die Sperrschichten defekt und die Keller haben dadurch massive Feuchteschäden. Die Wärmedämmung im Dach- und Fassadenbereich ist völlig unzureichend. Nicht alle Versorgungsanschlüsse sind separat.

Die alte Doppelgarage ist sanierungsbedürftig und die Außenanlagen sind in einem einfachen nicht sanierten Zustand vorhanden.

Im Rahmen der Bewertung werden nur Kosten der Beseitigung des Reparaturstaus insoweit angesetzt, wie sie zur Wiederherstellung des altersgemäßen Normzustandes erforderlich sind. Da mit den Reparaturarbeiten in der Regel auch Modernisierungsleistungen verbunden sind, können hier nur pauschale Erfahrungssätze herangezogen werden, die nicht unbedingt den tatsächlichen Kosten für die Beseitigung des bestehenden Instandhaltungsstaus entsprechen. Über zu tätigende, mögliche Instandsetzungsmaßnahmen hinaus würde ein zukünftiger Erwerber vermutlich auch Arbeiten ausführen (Umbau und Modernisierung), die gegenwärtig nicht nachzuvollziehen sind.

4. Wertermittlungsergebnisse

Werteinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Anteiliger Renovierungs- und Instandhaltungsstau der Bausubstanz (siehe Punkt 4.3.)

Im Rahmen der Bewertung werden nur Kosten für die Beseitigung des Renovierungsstaus insoweit angesetzt, wie sie zur Wiederherstellung des **baualtersgemäßen Normalzustandes** ! ohne werterhöhenden Charakter erforderlich sind. **Da eine Instandsetzung im Allgemeinen auch mit Modernisierungsmaßnahmen verbunden ist, kommen in der Regel noch zusätzliche Kosten hinzu, die allerdings werterhöhend in den Ansätzen wären.** Nach freier sachverständiger Würdigung werden die Kosten zur Revitalisierung der Substanz im Bestand **Wohnhaus 1 auf ca. 30 000,00 €** (ca. 120 m² Wohnfläche * 250,00 €/ m²), **Wohnhaus 2 auf ca. 37 000,00 €** (ca. 82 m² Wohnfläche * 450,00 €/ m²) und **ca. 10 000,00 €** für die Garagen/ Nebengebäude zur Sicherung der baulichen Nutzungseinheit, der Restwertzeit und durchschnittlichen Reparaturaufwand im Bestand berücksichtigt.

4.1. Verfahrenswert nach dem marktangepassten Sachwert

Sachwert der baulichen Anlage

Wohnhaus 1:	133 000,00 €
Wohnhaus 2:	145 000,00 €
Nebengebäude/ Garagen :	17 000,00 €
besondere Bauteile:	0,00 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen:	0,00 €
Bodenwert:	16 500,00 €
	311 500,00 €

Im Grundstücksmarktbericht für den Landkreis Schmalkalden- Meiningen 2023 sind entsprechend der speziellen Nutzungsform Sachwertfaktoren ausgewiesen bzw. ausgewertet (§ 21 Abs.1, § 8 Abs.2 Nr.1, § 14 Abs.2 Nr.1 ImmoWertV2021).

Nach der „Lage, Nutzungsmöglichkeit sowie des Bauzustandes“

wird ein (gewichteter) Sachwertfaktor unter Beachtung des gegenwärtigen eingeschränkten Verkäufermarktes von:

0,80 angesetzt.

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert des bebauten Grundstücks:	249 200,00 €
Werteinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV2021):	
abzüglich Renovierungs- und Instandhaltungsstau:	- 77 000,00 €
	172 200,00 €
marktangepasster Verfahrenswert gerundet (§ 21 Abs.1 ImmoWertV):	172 000,00 €

4.2. Ermittlung des marktangepassten Verfahrenswertes nach dem Ertragswert

Im Allgemeinen wird als Vergleich, zur Ermittlung und Herleitung des Verkehrswertes, der Ertragswert bestimmt. Zur Anwendung des Ertragswertverfahrens sind Annahmen und Festlegungen zu treffen, die wie folgt definiert werden. Vorausgesetzt wird, dass durch Instandhaltung und entsprechende Reparaturmaßnahmen der Gebäude eine wirtschaftliche Lebensdauer von **mindestens 31 Jahren** erreicht wird. Aufwendungen zur Gewährleistung der zukünftigen Nutzung werden überschlägig ermittelt und stehen unter dem Gesichtspunkt einer Werterhaltung, ohne werterhöhenden Charakter.

Aufwendungen zur Sanierung und Reparatur nutzbarer Flächen werden aus der im Sachwertverfahren ermittelten Wertminderung in Ansatz gebracht bzw. Kosten für Aufwendungen zur Nutzbarmachung von Flächen zugrundegelegt. Zur Gewährleistung der angenommenen Ertragserzielung werden im Allgemeinen Erneuerungsinvestitionen berücksichtigt, welche in Zeiträumen von jeweils 25-30 Jahren anfallen. Diese Investitionen sind notwendig, um verschlissene Anlagen und Teile zu ersetzen. Werden Erneuerungsinvestitionen unterlassen, so ist mit einem Ertragsrückgang zu rechnen.

Es wird keine ertragsorientierte Nutzung unterstellt, um die Ansätze für eine marktgängige Verwertung abzuleiten. Im Grunde genommen handelt es sich unter Beachtung der Standortbedingungen um ein Grundstück, bei dem auch der Ertragswert zu wichten ist, da nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten auch nachhaltig verwertbar sind. Die zu berücksichtigende anrechenbare **Wohnfläche** wurde mit Hilfe von Kennzahlen aus der Bruttofläche mit hinreichender Genauigkeit für dieses Gutachten ermittelt. Das Nebengebäude wird für die Ertragswertermittlung nicht berücksichtigt.

WOHNFLÄCHE 1: ca. **120 m²**

WOHNFLÄCHE 2: ca. **82 m²**

4 Garagenstellplätze

Unterstellt wird folgende Mietpreissituation:

FIKTIVE MIETE WOHNUNG 1: **5,25 €/ m²**

FIKTIVE MIETE WOHNUNG 2: **4,50 €/ m²**

FIKTIVE MIETE GARAGEN: **30,00 €/ Stellplatz/ Monat**

(Der IVD- Immobilienpreisspiegel Thüringen 2022/23 weist für den Ort selbst nur großräumige Angaben zu den Mietpreisen aus. Es wird Bezug genommen auf Vergleichsmieten als durchschnittliche Nettokaltmieten im ländlichen Raum für Wohnflächen/ Dienstleistungen, gemittelte Miete bezogen auf die Nutzungsdauer, für einfache bis normale Ausstattung; bürointerne Auswertungen)

Im durchschnittlichen Mietansatz finden Kriterien, wie die großräumige Lage, die Ortsstruktur, die infrastrukturelle Anbindung und die mögliche Ausstattung Berücksichtigung, wobei aus Vergleichswerten in der Region ableitbar ist, dass die hier angesetzte Netto- Kaltmiete einen marktüblichen nachhaltigen Ansatz darstellt, der in der Bandbreite der erzielbaren Mieterträge liegt. Auf eine Differenzierung zum Mietansatz für die unterschiedlichen Etagen wird verzichtet, es handelt sich um einen Durchschnittswert.

angesetzter Liegenschaftszinssatz: **3,0 %**

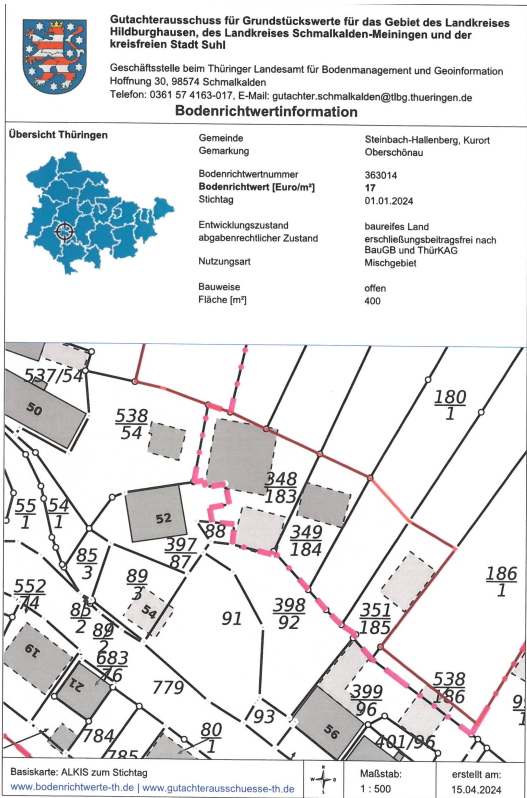
(§ 33 ImmoWertV2021; objektspezifischer Liegenschaftszinssatz, entsprechend der Bandbreite der Liegenschaftszinssätze für Ein- bis Zweifamilienhäuser von 2,5 % bis 3,5 %)

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV2021):

120 m²	*	5,25 €/ m²	*	12 Monate	=	7 560,00 €
82 m²	*	4,50 €/ m²	*	12 Monate	=	4 428,00 €
4	*	30,00 €	*	12 Monate	=	1 440,00 €

	13 428,00 €
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV2021)	
hier nach Anlage 3 ImmoWertV2021 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2)	
Verwaltung für zwei Wohnungen (2 * 345,00 €)	- 690,00 €
Verwaltung für 4 Garagen (4 * 40,00 €)	- 160,00 €
Instandhaltung (Wohnung 1, 2): 202 m² * 13,30 €/m² gewichtet	- 2 686,60 €
Instandhaltung Garagen: 4 * 100,00 €	- 400,00 €
Mietausfallwagnis (Wohnnutzung) 2 % vom Rohertrag	- 268,56 €
	9 222,84 €
Jahresreinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV2021):	
Verzinsung Bodenwert:	
3,0 % von 13 200,00 €	- 396,00 €
	8 826,84 €
Jahresertrag der baulichen und sonstigen Anlagen:	
* Barwertfaktor: 20,00	
bei n = 31 Jahre, p = 3,0 %,	
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen (§ 28 ImmoWertV2021):	176 536,80 €
Bodenwert (§ 14 ImmoWertV2021):	+ 13 200,00 €
vorläufiger Ertragswert:	189 736,80 €
<u>Marktanpassungsfaktor</u>	
Es wurden bereits marktrelevante Einflüsse im Mietansatz berücksichtigt, somit wird nach freier sachverständiger Würdigung eine Marktanpassung des vorläufigen Ertragswertes mit dem „Marktanpassungsfaktor“ 1,0 angesetzt.	
marktangepasster vorläufiger Ertragswert:	189 736,80 €
(Werteinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale	
abzüglich Renovierungs- und Instandhaltungsaufwand:	- 70 000,00 €
(§ 8 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV202 ImmoWertV2021)	
Ertragswert:	119 736,80 €
Verfahrenswert aus dem marktangepassten Ertragswert gerundet:	120 000,00 €

5. Auszug Bodenrichtwertinformation



6. Fotos

FOTO 1 WOHNHAUS 1



**FOTO 2
WEST-ANSICHT**



**FOTO 3
NEBENGEBÄUDE**





FOTO 4
GARAGE 1



FOTO 5
GARAGE 2

7. Auszug Planungsunterlagen (Auszug unmaßstäblich)

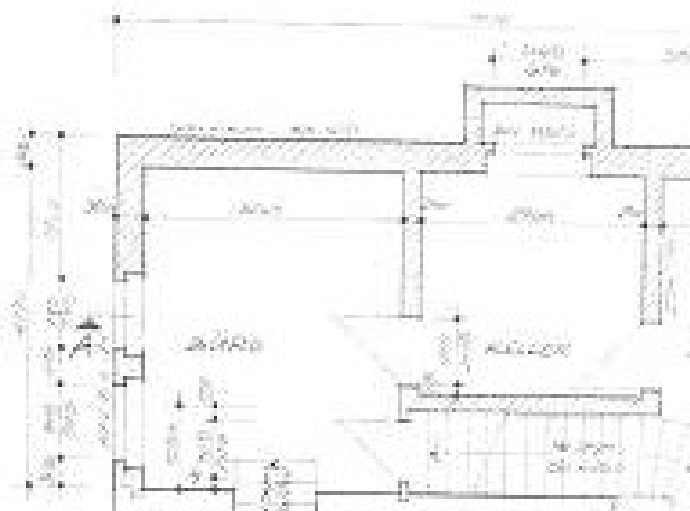


WOHNHAUS 1
ERDGESCHOSS

WOHNHAUS 1
DACHGESCHOSS



WOHNHAUS 2
ERDGESCHOSS-TEILBEREICH
(UNMAßSTÄBLICH)



DACHGESCHOSS

