

Dipl.-Ing. Jürgen Müller

Schulstraße 10
98617 Meiningen



Von der IHK Südthüringen öffentlich bestellter
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)

Wohngrundstück, Zweifamilienhaus
98631 Grabfeld/ OT Wölfershausen, Wölfershäuser Straße 52



VERKEHRSWERT: 85 000,00 €

Aktenzeichen 10 K 6/ 25
zum Bewertungsstichtag: 10.07.2025

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. Planungsunterlagen

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

1. OBJEKTDATEN

Objekt:	bebautes Grundstück; Wohngrundstück, Zweifamilienhaus
Ort:	98631 Grabfeld/ OT Wölfershausen
Straße/ Hausnummer:	Wölfershäuser Straße 52
Eigentümer:	nach Grundbuchstand
Grundbucheintragung: Flurstücksnummer/ Grundstücksgröße:	Grundbuch von Wölfershausen, Blatt 368 Flurstück 1431 mit 750 m ²
Auftraggeber:	Amtsgericht Meiningen 98617 Meiningen, Lindenallee 5 Aktenzeichen: 10 K 6/ 25
Zweck der Wertermittlung:	Ermittlung des Verkehrswertes
Ortsbesichtigung: Bewertungsstichtag:	10.07.2025 10.07.2025
Qualitätsstichtag:	entspricht Bewertungsstichtag
Teilnehmer am Ortstermin:	Frau Dumke, Mitarbeiterin i. A. Sachverständiger Herr Müller, Sachverständiger
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen und Informationen:	* Grundstücksangaben vom Auftraggeber * Vergleichswerte der Bodenpreise im Landkreis Schmalkalden- Meiningen vom 01.01.2024 * Bundesbaupreisindex vom I. Quartal 2025 * Kopie der Liegenschaftskarte * DIN 277 von 2005

Hinweis:

Durch Unterzeichnenden, der vom Amtsgericht Meiningen mit der Erarbeitung eines Verkehrswertgutachtens beauftragt wurde, erfolgte am 22.05.2025 die Einladung zum Termin einer Ortsbesichtigung am 10.07.2025.

Eine Teilnahme am Ortstermin wurde sowohl durch die das Verfahren betreibende Gläubigerin als auch den benannten Schuldner nicht realisiert, Dies wurde durch den Schuldner dem Unterzeichnenden vorzeitig mitgeteilt! Vom Schuldner wurde dem Sachverständigen die Schlüssel für die Gebäude übersandt. Damit war am Tag der Ortsbesichtigung eine innere Zugangsmöglichkeit zum Wohngebäude gegeben, die anschließende Scheune konnte nicht begangen werden. Aus diesem Grund wird dieser Gebäudeteil nach äußerer Inaugenscheinnahme beurteilt. Abweichungen vom Istzustand und vorhandener Gegebenheiten können nicht zu Lasten des Sachverständigen gehen. Weitere beförderliche Unterlagen bzw. Informationen zum Gebäude und Grundstück wurden von den beteiligten Parteien nicht übergeben.

2. LAGE- UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

3.1. Wohnlage

Kommunale Einordnung:	Das Grundstück liegt im Ortskern des Ortsteiles Wölfershausen der Gemeinde Grabfeld. Die Ortschaft liegt in Südthüringen, im Landkreis Schmalkalden- Meiningen in räumlicher Nähe zum unterfränkischen Bereich des Freistaates Bayern.
-----------------------	--

	Die Gemeinde Grabfeld ist durch den Zusammenschluss der 13 umliegenden Gemeinden Behrungen, Berkach, Bibra, Exdorf, Obendorf, Jüchsen, Rentwertshausen, Queienfeld, Nordheim, Schwickershausen, Bauerbach, Wölfershausen und Wolfmannshausen entstanden. Insgesamt hat die Gemeinde Grabfeld derzeit ca. 5.700 Einwohner und ihren verwaltungstechnischen Hauptsitz im Ortsteil Rentwertshausen. Der Ortsteil selbst hat ca. 300 Einwohner.
Verkehrslage und Infrastruktur:	Die infrastrukturelle Lage des Ortsteiles in der Gemeinde - Grabfeld kann gegenwärtig mit „durchschnittlich“ eingestuft werden, wobei Wölfershausen selbst über Landstraßen bzw. über Kreisstraßen zu erreichen ist. Günstig erweist sich, dass ca. 6 km entfernt im Raum Rentwertshausen, die Anbindung an die Autobahn A 71 (Erfurt-Schweinfurt) gegeben ist. Aufgrund der vorhandenen verkehrstechnischen Anbindungen in den thüringischen sowie auch in den relativ nah gelegenen bayrischen Raum sind die infrastrukturellen Voraussetzungen für eine zukünftige Entwicklung mit „durchschnittlich“ bis „gut“ einzustufen.
Wirtschaftsstruktur:	Es handelt sich hier um eine dörfliche Gemeinde im "Grabfeld", einem Landstrich zwischen Thüringer Wald und Rhön, mit historisch gewachsenem, ländlichem Charakter, wobei das Bild des Ortes auch heute noch überwiegend durch die landwirtschaftliche Produktion geprägt wird, die den ehemaligen Hauptbeschäftigungszweig der Region darstellte. Weiterhin sind einige einheimische, kleinständige Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe ansässig, die aber nur einen geringen Teil des Arbeitsmarktbedarfes abdecken können. Positiv ist die unmittelbare räumliche Nähe zum Industriegebiet „Thüringer Tor“ sowie zum Gewerbegebiet an der Salzbrücke in Ritschenhausen zu wichten, da hier noch Entwicklungspotential vorhanden ist.
Ortsbild:	In der Ortslage selbst sind nur die grundlegendsten Einrichtungen der Versorgung, des Handels und der Dienstleistungen vorhanden. Die Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, wie auch die wichtigen Bereiche des öffentlichen Lebens und die Anlaufstellen der Verwaltung sind im näheren Umfeld der Ortschaft, in den umliegenden Ortsteilen der Gemeinde Grabfeld und in der Kreisstadt Meiningen zu finden.
Innerörtliche Lage:	Das zu bewertende Grundstück selbst befindet sich in zentraler Lage des Ortsteils.
Demografische Lage:	Es ist von einer rückläufigen demografischen Entwicklung am Standort und einer überalterten Bevölkerung auszugehen (bedingt auch durch den eingeschränkten Arbeitsmarkt in der Region). Die strukturellen Prognosen für die Bereiche Kaufkraft, Arbeitsmarkt und Bevölkerungsentwicklung für den Landkreis weisen eine überwiegend negative Tendenz aus.
Beeinträchtigungen:	Es sind keine unmittelbaren bzw. gravierenden Beeinträchtigungen vorhanden, welche eine Einschränkung der gegenwärtigen und zukünftigen Nutzung zur Folge hätten.
Art der Bebauung:	Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus und Nebengelaß bebaut.
Beeinträchtigungen:	Es sind keine unmittelbaren bzw. gravierenden Beeinträchtigungen

	vorhanden, die eine Einschränkung der gegenwärtigen und zukünftigen Nutzung zur Folge hätten.
Eintragungen in das Grundbuch Abt. II:	Wertrelevante Eintragungen, das Grundstück betreffend, wurden nicht benannt.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Hier sind keine unsichtbaren Belastungen, z.B. in Form einer Abstandsfläche oder Baulast vorhanden.
Bauplanungsrecht:	Entsprechend der Lage im Ortsgebiet regelt sich für das Wohngrundstück die bauliche Zulässigkeit im Bestand unter Einhaltung des § 34 BauGB, wobei sich die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche aus den Festlegungen der Örtlichkeit ergeben.
Bauordnungsrecht:	Das Vorliegen einer Baugenehmigung wurde nicht geprüft. Die materielle Legalität der baulichen Anlage des Wohnhauses und die Nutzung werden in der vorliegenden Form unterstellt.
Denkmalschutzbuch:	Das Gebäude liegt unmittelbar an der Dorfkirche mit Kirchhof, für die ein Eintrag als Denkmalensemble gemäß § 2, Abs. 2 Satz 1, § 5 Abs.1 und 2 des ThürDSchG vorliegt. Somit ist für das zu bewertende Nachbargrundstück der Umgebungsschutz für die Kirche zu beachten!
Baulastenverzeichnis/ Flurbereinigungsverfahren:	Ein Eintrag im Baulastenverzeichnis ist nicht vorhanden. Das Grundstück ist im Rahmen des Flurneuordnungsverfahrens neu geordnet worden!
Entwicklungszustand:	Es handelt sich bei dem bebauten Grundstück um baureifes, voll erschlossenes Bauland (§ 5 ImmoWertV).
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Es wird davon ausgegangen, dass zum Wertermittlungsstichtag keine öffentlich- rechtlichen Beiträge bzw. nichtsteuerlichen Abgaben vorhanden sind.
Vorbemerkungen:	Die Ausführungen zu dem Grundstück und zu dessen Beschaffenheit basieren auf den Angaben des Auftraggebers, den vor Ort festgestellten Gegebenheiten und anhand der vorliegenden Kopien des Liegenschaftsauszeuges vom Amt für Vermessung und Geoinformation.
Ausdehnung und Grenzverhältnisse:	Das bebaute Grundstück hat eine unregelmäßige Grundrissform mit einer durchschnittlichen Breite von 11,50 m und einer durchschnittlichen Länge von 50,00 m. 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 des bebauten Grundstücks tragfähiger Baugrund ansteht.
Topographische Lage:	Die Geländelinie des bebauten Grundstücks fällt von Westen nach Osten.
Tatsächliche Nutzung:	Auf dem bebaute Grundstück wurden ein Einfamilienhaus und verschiedene Nebengebäude errichtet.
Erschließung:	Das Grundstück ist erschlossen und mit Elektro-, Telekommunikations-, und Wasseranschlüssen versehen. Die Abwässer werden über eine Kleinkläranlage in die örtliche Kanalisation eingeleitet.

Straßenausbau:	Die erschließende, ausgebaute „Wölfershäuser Straße“ dient der Auffahrt und dem Zugang auf das bebaute Grundstück.
Stellplatzsituation:	Auf dem Grundstück sind vier Garagen bzw. Einstellplätze vorhanden. Die Garagenbereiche des Nebengebäudes konnten innerlich nicht begangen werden!
Außenanlagen:	Die Außenanlagen sind in einem einfachen, ungepflegten Zustand. Das bebaute Grundstück ist eingefriedet bzw. stellen die Gebäude die Grundstücksbegrenzung dar. Der Einfahrtsbereich ist mit Betonpflastersteinen versehen. Der leicht hängige Garten im Hinterraum ist als einfache „Rasenfläche“ vorhanden. Der obere Bereich mit einer freistehenden Garage ist noch einmal separat abgetrennt. Vor dem Wohnhaus (östlich) befindet sich ein kleiner Vorgarten.
Kontaminationen/ Altlasten:	Aus der ehemaligen und jetzigen Nutzung des Standortes ist keine erhöhte Gefahr des Vorhandenseins von so genannten Altlasten gegeben.

3. OBJEKTESCHREIBUNG

3.1. Wohngebäude

Es handelt sich bei dem Wohnhaus um ein teilunterkellertes, zweigeschossiges Gebäude mit gegenwärtig nicht ausgebautem Dachgeschoss, welches in traditioneller, teils massiver Bauweise um geschätzt vor 1940 errichtet wurde. Später wurde ein Anbau zwischen Wohnhaus und Scheune errichtet. Zu diesem Zwischenbau führt eine Außentreppe zur Wohnung im Obergeschoss. Die Wohnung im Erdgeschoss hat zwei Zugänge. Trotz der unterschiedlichen Zugänge sind keine abgeschlossenen Wohnungen vorhanden. Das gesamte Gebäude ist gegenwärtig ungenutzt.

3.1.1. Funktionelle Nutzung

Kellergeschoss:	Treppenraum, Heizung mit Öllager, Abstellraum
Erdgeschoss:	Eingangsflur mit Treppenraum, Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer, Bad, Flur und Abstellraum
Obergeschoss:	Flur mit Treppenraum, Wohnzimmer, Küche, vier Schlafräume (davon ein Zimmer im Dachgeschoss der Scheune), Bad und Balkon
Dachgeschoss:	mit Ausbau begonnen, aber nicht fertiggestellt
Spitzboden:	nicht ausgebaut
Grundrissgestaltung:	einfach, tlw. Durchgangszimmer
Raumhöhen:	normale Raumhöhen
Besonnung/ Belichtung:	für die Funktion ausreichend

3.1.2. Baukonstruktive Beschreibung

Fundamente:	Beton- und Naturstein
Außenwände:	Naturstein, Ziegel- und Hohlblockmauerwerk, Fachwerk
Innenwände:	analog der Außenwände

Außenwandbehandlung:	alter Rauputz, neu errichtete Wände außen noch unverputzt
Dachkonstruktion:	Satteldach, zimmermannsmäßiger Abbund der Holzkonstruktion, Ziegeleindeckung mit Unterspannbahn und tlw. Wärmedämmung
Decken:	massive und Holzbalkendecken
Fenster:	Thermofenster aus Kunststoff
Türen:	Außentür aus Holz, einfache, tlw. alte Innentüren, tlw. mit Glas
Treppen:	Kellertreppe und Außentreppe aus Beton und Holztreppen
Fußböden:	verschiedene Beläge wie Laminat und Fliesen
Wand- und Deckenbehandlung:	einfache Tapeten, Fliesen, Rauputz, Holz- und Paneelverkleidung
Sanitärinstallation:	einfache bis durchschnittliche Ausstattung
Elektroinstallation:	einfache bis durchschnittliche Ausführung
Heizung:	Zentralheizung auf Ölbasis

3.2. Nebengebäude

Bei dem Nebengelass handelt es sich um verschiedene Gebäudeteile, so die Scheune, die Garagen (eine davon ist separates, freistehendes Gebäude) und ein Anbau. Sie wurden alle in traditioneller Bauweise errichtet. Zur detaillierten Nutzung können keine Angaben gemacht werden, da die Gebäudeteile nicht einsehbar waren. Vermutlich wurden Bereiche zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzt und dienen gegenwärtig vermutlich zu Lager- und Abstellzwecken.

Das größere Scheunengebäude hat ein Satteldach mit einer Betonsteineindeckung, die Garagentore sind aus Blech, die Wände tlw. verputzt. Der kleine Anbau und die freistehende Garage sind mit einer Wellasbestplatteneindeckung versehen. Die Garage hat kein Tor mehr. Zu Ausbau, Schäden und Mängeln sind keine Angaben möglich.

Nach äußerer Inaugenscheinnahme kann jedoch eingeschätzt werden, dass eine weitere Verwertung und Nutzung für einfache Zwecke noch gegeben ist.

3.3. Besondere Bauteile/ Einrichtungen, Gebäudezustand

Besondere Einrichtungen:	keine
Besondere Bauteile:	Außentreppe
Schäden und Mängel:	Der allgemeine Bau- und Ausbauzustand des Wohnhauses wird durch Unterzeichnenden unter Berücksichtigung der Erbauungs-/ Sanierungszeit sowie der Materialauswahl augenscheinlich mit „einfach“ bezeichnet. Es wurde Anfang der 90er Jahre begonnen, werterhöhende Sanierungen an der Fassade, im Dachraum und im Ausbau durchzuführen (der Dachstuhl wurde komplett neu errichtet, Wandbereiche erneuert, die Bäder modernisiert, neue Böden in die Zimmer eingebracht und eine Zentralheizung eingebaut). Es wurde ein Zwischenbau mit Außentreppe ausgeführt. Der Treppenraum ist überwiegend unsaniert, die Räume etwas abgewohnt. Das Haus wurde nicht vollständig geräumt. Die Wärmedämmung im Fassadenbereich ist aus heutiger Sicht völlig unzureichend, Teile der Fassade sind noch unverputzt. Der Keller ist unsaniert und es

war erkennbar, dass die Sperrschichten nicht mehr vollständig funktionieren.

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), welche gegenwärtig nicht nachzuvollziehen sind und stark von den Möglichkeiten eines potentiellen Erwerbers abhängen!

4. Wertermittlungsergebnisse

Werteinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Anteiliger Renovierungs- und Instandhaltungsstau der Bausubstanz (siehe Punkt 4.1.3.)

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 **für das Wohngebäude auf ca. 56 000,00 €** (ca. 225 m² Wohn-/ Nutzfläche * 250,00 €/ m²) und ca. **5 000,00 €** für das Nebengebäude/ Carport zur Sicherung der baulichen Nutzungseinheit (Restnutzungsdauer) und durchschnittlichen Reparaturaufwand berücksichtigt.

4.1. Verfahrenswert nach dem marktangepassten Sachwert

Sachwert der baulichen Anlage:

Wohngebäude:	148 000,00 €
Nebengebäude:	17 000,00 €
besondere Bauteile:	0,00 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen:	1 500,00 €
Bodenwert:	9 500,00 €

vorläufiger Verfahrenswert: 175 500,00 €

Im Grundstücksmarktbericht für den Landkreis Schmalkalden- Meiningen 2025 sind entsprechend der Nutzungsform Sachwertfaktoren ausgewiesen bzw. ausgewertet. Dieser Sachwertfaktor wichtet die Lage und die zeitangepasste Rahmensituation in der Bau- und Immobilienbranche.

(§ 21 Abs.1, § 8 Abs.2 Nr.1, § 14 Abs.2 Nr.1 ImmoWertV2021)

Nach bürointernen Auswertungsdaten und aufgrund der „Lage, Nutzungs- sowie Verwertungsmöglichkeit“ wird ein (gewichteter) Sachwertfaktor unter Beachtung des gegenwärtigen Marktes von : 0,87 angesetzt.

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert des bebauten Grundstücks: 152 685,00 €

Werteinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale

(§ 8 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV):

abzüglich Renovierungs- und Instandhaltungsstau:	- 61 000,00 €
abzüglich Koste Beräumung des Gebäudes (ca.):	- 7 000,00 €

84 685,00 €

marktangepasster Verfahrenswert gerundet:

85 000 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 20 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. Die zu berücksichtigenden anrechenbaren **Wohn- und Nutzflächen** wurden durch sachverständige Würdigung zur Erzielung eines nachhaltigen Ertrages nach der Bruttogrundfläche mit Hilfe von Nutzungskennzahlen mit hinreichender Genauigkeit (Abweichung vom Istzustand sind möglich, Wohnfläche ist nur als Grundlage dieser Ermittlung verwertbar) ermittelt.

WOHNFLÄCHE: ca. 225 m²

Unterstellt wird folgende Mietpreissituation:

MIETE WOHNUNG: 5,00 €/ m²

MIETE GARAGEN: 25,00 €/ Garage / Monat

(Der IVD- Immobilienpreisspiegel Thüringen 2023 /24 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 %)

Rohrertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV2021):

225 m ²	*	5,00 €/ m ²	*	12 Monate	=	13 500,00 €
4	*	25,00 €/ m ²	*	12 Monate	=	1 200,00 €
						14 700,00 €

nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV2021)

hier nach Anlage 3 ImmoWertV2021 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2)

Verwaltung für zwei Wohnungen: (2* 359,00 €)	-	718,00 €
Instandhaltung Wohnung: (225 m ² * 14,00 €/ m ² gewichtet)	-	3 150,00 €
Verwaltung Garagen: (4 * 106,00 €)	-	424,00 €
Instandsetzung Garagen: (4 * 47,00 €)	-	188,00 €
Mietausfallwagnis (Wohnnutzung): 2 % vom Rohrertrag	-	294,00 €
		9 926,00 €

Jahresreinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV2021):

Verzinsung Bodenwert:

3,0 % von 9 000,00 €	-	270,00 €
----------------------	---	----------

Jahresertrag der baulichen und sonstigen Anlagen:**9 656,00 €**

* Barwertfaktor: 14,88
bei n = 20 Jahre, p = 3,0 %,

Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen (§ 28 ImmoWertV):

143 681,28 €

Bodenwert (§ 14 ImmoWertV2021):

+ 9 000,00 €

vorläufiger Ertragswert:**152 681,28 €**Marktanpassungsfaktor

Es wurden bereits marktrelevante Einflüsse im Mietansatz berücksichtigt, allerdings ist aus Verkäufen im Umfeld ableitbar, dass auch bei der Herleitung des Ertragswertes eine Korrelation zum Sachwertfaktor für die Marktanpassung besteht. Somit wird nach freier sachverständiger Würdigung eine Marktanpassung des vorläufigen Ertragswertes mit dem

„Marktanpassungsfaktor“ 0,90 angesetzt.**marktangepasster vorläufiger Ertragswert:****137 413,52 €**

(Werteinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale

abzüglich Renovierungs- und Instandhaltungsaufwand nach ImmoWertV202

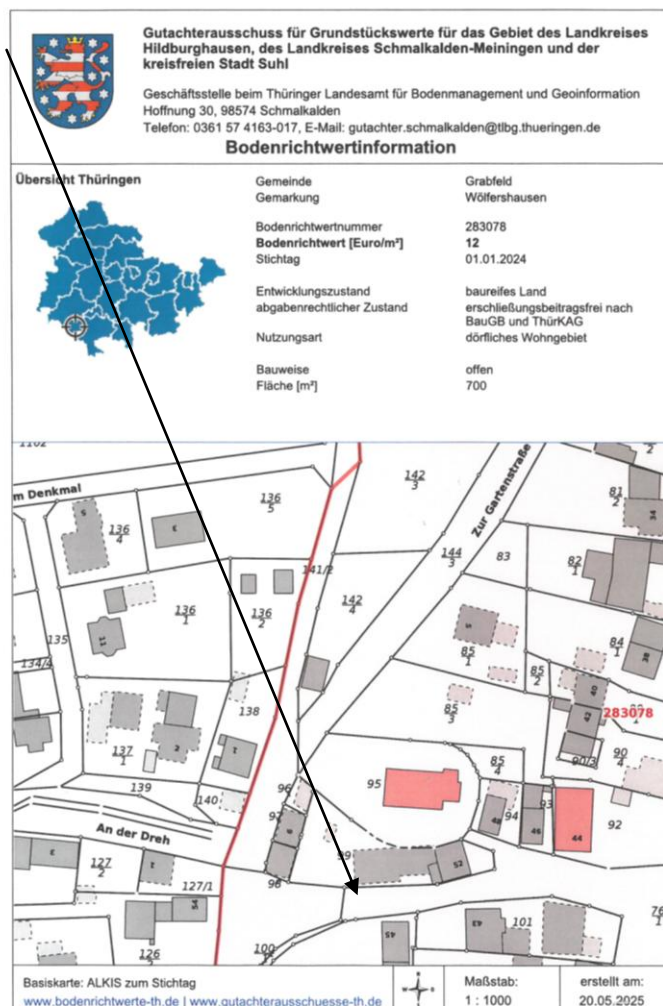
- 61 000,00 €

abzüglich Beräumungskosten:

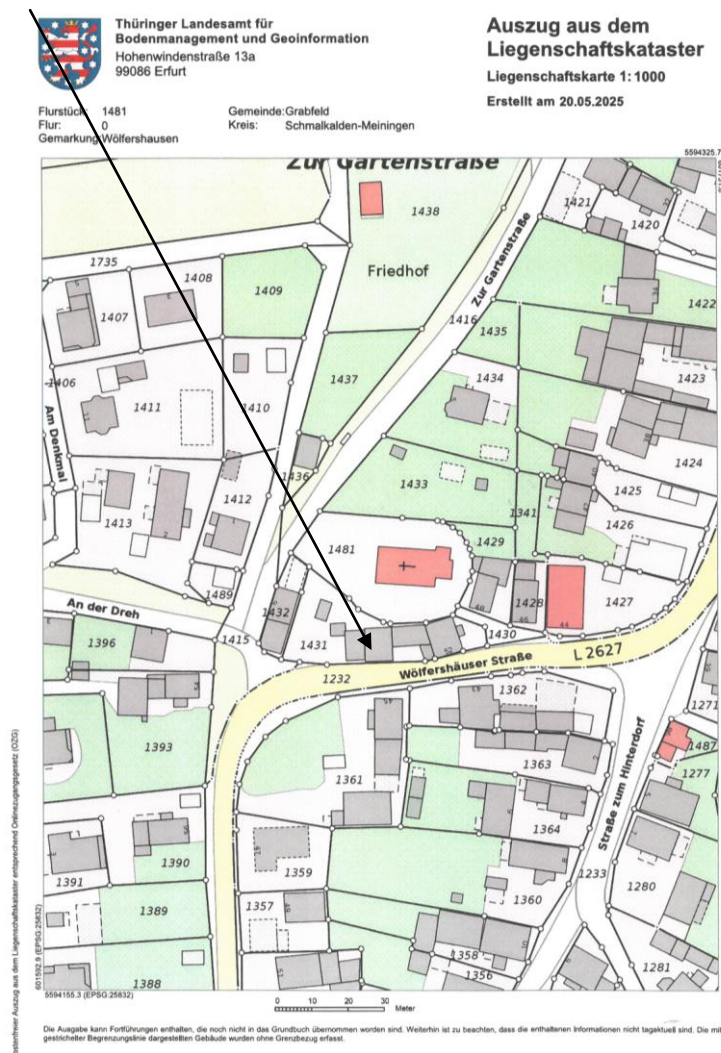
- 7 000,00 €

Ertragswert:

69 413,52 €

Verfahrenswert aus dem marktangepassten Ertragswert gerundet:**69 500,00 €****5. Auszug Bodenrichtwertinformation**

5. 1. Liegenschaftskarte



6. Fotos



FOTO 1
Wohnhaus
Straßenansicht



Foto 2
Wohnhaus
Hinterraumansicht



Foto 3
Nebengebäude
Straßenansicht

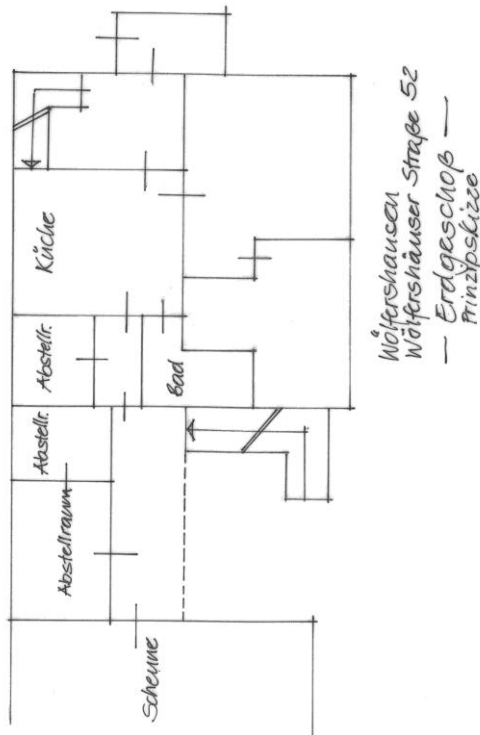


Foto 4
Einzelgarage

7. Planungsunterlagen

(PRINZIPISKIZZE, UNMAßSTÄBLICH)

ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS

