

Gutachten zur Ermittlung des **Verkehrswertes bebauter und unbebauter Grundstücke**

E X P O S E ´

Auftraggeber: Amtsgericht Rudolstadt
Marktstraße 54
07407 Rudolstadt

Original

Aktenzeichen: K 02/24

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

Bewertungsobjekte:

lfd. Nr. 2 Verkehrsfläche, Gemarkung Peuschen, Flur 8, Flurstück 755/265 zu 2 m²

lfd. Nr. 3 Wohngrundstück, eingeschossiges, teilunterkellertes Wohnhaus, Nebengebäude,
Baujahr ca. 1920, erhöhter Reparaturstau, einfacher- mittlerer Ausstattungsstandard,
Gemarkung Peuschen, Flur 8, Flurstück 756/265 zu 258 m²



Ort: lfd. Nr. 2 Ortsstraße in 07389 Peuschen
lfd. Nr. 3 Ortsstraße 75 in 07389 Peuschen

Wertermittlungstichtag: 10. Oktober 2024

VERKEHRSWERT: lfd. Nr. 2	40,- €	(vierzig Euro)
---------------------------------	---------------	----------------

VERKEHRSWERT: lfd. Nr. 3	56.500,- €	(sechshundfünfzigtausendfünfhundert Euro)
---------------------------------	-------------------	---

1. Allgemeine Angaben (Grundbuchangaben)

<u>Auftraggeber:</u>	Amtsgericht Rudolstadt Marktstraße 54 07407 Rudolstadt
<u>Eigentümer:</u>	siehe loses Datenblatt, wird nicht veröffentlicht
<u>Mieter/Pächter:</u>	keine
<u>Bewohner:</u>	kein, Leerstand ca. 1 Jahr
<u>Zweck der Wertermittlung:</u>	Ermittlung des Verkehrswertes als Grundlage für eine Zwangsversteigerung zur <u>Aufhebung einer Gemeinschaft</u>
<u>Wertermittlungs- objekte:</u>	Diese Wertermittlung erstreckt sich auf folgende Flurstücke, gelegen in der Gemarkung Peuschen, eingetragen im Grundbuch von Peuschen, Grundbuchamt Pößneck, Blatt 21: BV 2 / 3 / 4

lfd. Nr. 2	Flur 8	Flurstück 755/265	zu	2 m ²
lfd. Nr. 3	Flur 8	Flurstück 756/265	zu	258 m ²

<u>Grundstücksart:</u>	Grundstück im Innenbereich, lfd. Nr. 2 Verkehrsfläche Grundstück im Innenbereich, lfd. Nr. 3 Gebäude und Freifläche
------------------------	--

festgelegter Wertermittlungstichtag: Donnerstag, der 10. Oktober 2024
--

2. Grundstücksbeschreibung

2.1. Lagemerkmale

Das Bewertungsgrundstück liegt inmitten der Ortschaft Peuschen, zugehörig zur VG Ranis- Ziegenrück. Die doch regelmäßig befahrene Ortsdurchgangsstraße (K 308) verläuft direkt nördlich am Bewertungsgrundstück vorbei. Verkehrsräusche sind wahrnehmbar. Das betreffende Flurstück liegt an einer wenig befahrenen dort abzweigenden kommunalen Ortsstraße, als Sackgasse. Das Umfeld ist als Dorfgebiet klassifiziert. Die umliegende Bebauung besitzt den Charakter einer gewachsenen ländlichen Wohnsiedlung, mit typischen Bauten aus dem Beginn des vorigen Jahrhunderts und älter. Die Bebauung ist ein- bis zweigeschossig und offen angelegt. Vorherrschend sind Ein- und Zweifamilienhäuser mit vorliegenden Gärten und teils hinterliegendem Hofacker, Wiese odgl, außerhalb dieses Dorfkernes findet man typische Bauerngehöfte oder Wohnhäuser mit mehreren Nebengebäuden und deutlich größer geschnittenen Grundstücken (Bahren, Laskau). Etwa 300 m westlich befindet sich der Dorfteich, unweit davon der Kindergarten. Südlich am Wohnhaus ist ein weiteres direkt angebaut, westlich liegt ein gestalteter Freiplatz der Gemeinde mit Parkmöglichkeiten und nachgelagertem Friedhof. Direkt gegenüber befindet sich ein schon jahrelang ungenutzter Landgasthof mit Saalgebäude. Der Ortskern von Pößneck liegt etwa 7 km entfernt. Der Hohenwartestausee bzw. die Saale bei Ziegenrück ist in ca. 10 km zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten verschiedener Art, Verwaltung, Schule, medizinische Einrichtungen sind im Ort nicht vorhanden, fliegende Händler (Fleischer, Bäcker) versorgen das Dorf. Das Flurstück 756/265 liegt etwa auf einer Höhe von ca. 474 m über NHN.

spezielle Lage: örtlich zentral, ländlich, straßenanliegend

2.1.1. Wohnlage einfach

2.1.2. Verkehrslage einfach

2.2. Infrastruktur

Straßenverkehr

- nächstgelegene Autobahnanschlussstelle ist die A 9 bei Dittersdorf (~ 16 km)
A 72 ca. 60 km, A 4 ca. 45 km entfernt
- nächstgelegene Bundesstraßen: B 2 ca. 30 km, B 281 ca. 8 km entfernt
B 282 ca. 25 km, B 94 ca. 26 km, B 85 ca. 20 km entfernt
- Entfernung nach: Saalfeld ca. 25 km, Plauen ca. 50 km, Pößneck ca. 8 km
Hof ca. 50 km, Gera ca. 48 km, Erfurt ca. 90 km
Schleiz ca. 25 km, B. Lobenstein ca. 35 km, Jena ca. 50 km

2.3. Erschließungszustand ortsüblich

2.4. Bebauung

Das Grundstück 756/265 ist mit einem eingeschossigem, teilunterkellertem, nicht freistehendem Einfamilienwohnhaus bebaut. Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich ein am Wohnhaus angebautes Nebengebäude (Garage)

2.5. Außenanlagen

Folgende baulichen Anlagen werden wertmäßig eingeschätzt und beschrieben:

Vorgarten: - Hecke, Kirschlorbeer, h ca. 1,5 m, handelsübliche Gartenbepflanzung

Innenhof: - Hof: befestigt, Betonplatten, unregelmäßig, rissig ca. 30 m², stark reparaturbedürftig
Flächenbefestigungen mit verteilten Setzungen, mangelhafte Verdichtung Unterbau

- Anlagen der Ver- und Entsorgung (Hausanschlussleitungen), 3- Kammer Klärgrube
- Einzäunung: - Norden/: Bohlenzaunzaun zweilagig waagrecht an Metallsäulen,
Sockelmauer mit umfangreichen Frostschäden
 - Osten h ca. 1,2 m, ca. 22 m; Bild 3
nach Osten hin teils offen, kein Tor

Der Zeitwert der Außenanlagen wird auf insgesamt: **500,- €** festgesetzt.

3. Beschreibung der baulichen Anlagen

Kurzcharakteristik: nicht freistehendes, eingeschossiges, teilunterkellertes Einfamilienwohnhaus, Dachgeschoss ausgebaut, traditionelle Mauerwerks-, Fachwerksbauweise, Gesamtwohnfläche: ca. 99 m², bebaute Grundfläche EG ca. 85 m²; Bruttogrundfläche ca. 199 m²; Bruttorauminhalt ca. 504 m³

Baujahr: um ca. 1920

Konstruktionsart:	traditioneller Mauerwerksbau, Ziegelstein, Vollziegel, Lehmziegel udgl., baujahrestypisches Material, Fachwerk mit Ziegel und Lehmziegelausmauerung		
Fundamente:	nicht ersichtlich, bauarttypisch Streifenfundamente aus Naturstein, Beton		
Kellerwände:	bauart- und baujahrestypisch, Naturstein, Grauwacke, d _{min} . ca. 0,50 –0,60 m teils Beton, teils Ziegel, verputzt, aufsteigende Feuchte		
Sockelbereich:	Mauerwerk Ziegel, verputzt, Putz, teils Feuchteschäden, teils rissig, gestrichen		
Außenwände:	baujahrestypisches Mauerwerk, ab EG, Ziegel, d ca. 30 – 40 cm Dicke teils gemessen		
	längsseitig	giebelseitig	
KG	ca. 50-60 cm	ca. 50 cm	(Annahme)
EG:	ca. 24- 30 cm	ca. 24 cm	
DG:	ca. 12 ⁵ cm	ca. 12 ⁵ cm	(Fachwerk)
Fassade:	EG: Strukturputz auf Grundputz, Oberfläche verwittert, teils rissig teils ablösend, teils Hohlstellen, unbefriedigender Zustand DG: wie vor		
Innenwände:	tragend: Ziegel, odgl., d ca. 24 cm nicht tragend: Mauerziegel, Hochlochsteine odgl. Fachwerk, b ca. 11 ⁵ cm nicht ersichtlich: Annahme bauart- und baujahrestypisch teils verblendet, mit Profilholz, Spanplatte, Gipskarton		
Decken:	über KG: Massivdecke, Betonhohldielen zwischen korrodierten Eisenträgern über EG: Holzbalkendecke über DG: Holzbalkendecke Dachstuhl		
Treppen:	KG- EG: Mauerwerk, ¼- gewandelt, ohne Handlauf, b ~ 100 cm, einfachst EG- DG: Metallwagentreppe, Seitenwangenaufleger, nur Trittstufen, Weichholz, Stabkonstruktion mit Auflager, verziert ¼- gewandelt, einfacher Handlauf, einfache baujahrestypische Bauart DG- Spitzboden: einfache Klappleiter		
Dachkonstruktion:	Satteldach, Dachneigung ca. 45°, Dachstuhl aus Sparren, keine Pfetten und Kehlbalken, Sparren ca. 9/9, a ca. 1,0 m; Dachschrägen nicht gedämmt, verschalt mit besäumtem Brettmaterial, baujahrestypischer Zustand, baujahrestypischer Wurmbefall, insgesamt noch befriedigender Zustand, tragfähig, Bild 12		
Dacheindeckung:	Flachdachpfannen, glasierte, engobierte Dachleichtziegel, ca. 30 kg/m², augenscheinlich regendicht, Baujahr ca. 2012		
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre aus verzinktem Blech, funktionstüchtig		
Schornsteine:	2 Stück gemauert, einzügig, je für Ofen/ Herd und Heizung Schornsteinkopf gemauert und mit Eternitschiefer verkleidet		
Wärmedämmung:	bestehendes Mauerwerk ohne zusätzliche Dämmung, nicht gedämmt, nach gültiger Wärmeschutzverordnung unterdurchschnittlich, unbefriedigend, Dachschrägen nicht gedämmt, (baujahrestypisch), Kellerdecke nicht gedämmt; obere Geschossdecke nicht gedämmt, insgesamt baujahrestypisch Einschätzung: umfassender Modernisierungsbedarf; es liegt <u>kein Energiepass</u> vor		
Heizung:	Zentralheizung auf Ölbasis, Fabrikat Viessmann, Vitocell, ca. 18 kW, Baujahr ca. 1994, in Betrieb, jährlich gewartet handelsübliche Kompaktheizkörper, Leitungsführung über Putz Öllager mit isolierter Wanne, Kunststofftank		
Warmwasser:	zentral über Heizung		
Fenster:	Kunststofffenster Dreh/Kipp, ein-, zweiflügelig, Thermoglas, u _w ca. 1,5 W/m²K innenliegende Pseudosprossen messing insgesamt mittlere Qualität, keine Rollläden, Fensterbänke innen/ außen: Werzalit, beschichtete Spanplatte/ Terrazzo)		

Elektroinstallation:	Hausanschluss Erdleitung, nach 1990 incl. Zählerschrank erneuert Sicherungs-, Zählereinrichtung, Wohnungsinstallation augenscheinlich noch ausreichend dimensioniert, jedoch veraltet, einfacher Standard, kein FI- Schutz, teils über Putz; kein Blitzschutz, TV: Sat- Anlage insgesamt erneuerungsbedürftig
Installationen:	überwiegend einfacher Standard, nach/um 1992 (Bad) hergestellt, im Wohnbereich unter Putz, augenscheinlich funktionstüchtig
Sanitär:	EG: Bad: WC, WB, Wanne, Dusche, Bilder 7 und 8 DG: keine Anlagen einfacher Standard und Qualität der Sanitärgegenstände (weiß), und Armaturen (chrom), Sanitär und Fliesenarbeiten (hellblau)
Fußböden:	KG: Ziegellage auf Erdreich, Wasserandrang, stehendes Wasser, h ca. 5 cm EG: Rohbeton, Estrich, Balkenlage/Dielung: darüber versch. Beläge, meist PVC- Belag, Fußbodenaufbau mit baujahrestypischem Material einfache Qualität, insgesamt erneuerungsbedürftig DG: wie EG, insgesamt einfache Qualität, teils Rohboden OSB- Platte Böden sind nicht höhengleich, teils Stufen, verbreitet Schwellen, Absätze
Türen:	Eingangstür: Kunststoff, einflügelig, teilverglast, bedingt einbruchshemmend, hinreichend dichtend, 3 Bänder, mittlere Qualität, ca. 2009 WF- Tür: Holz, teilverglast, Altbestand Innentüren: EG: Spanplattentüren, teilverglast, nach 1990 foliert, teils furniert OG: einfache Spanplattentüren gestrichen, Altbestand insgesamt einfache Qualität, einfache Beschläge, teils veraltet, teils erneuerungsbedürftig, teils Durchgänge ohne Tür Nebentüren: einfache Holz-/Brettertür, Blechtür zur Garage

Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:	als Lager nutzbar (nach Entwässerung) Bild 3
Erdgeschoss:	Diele/Treppe, Wohnen, Küche, Bad, Schlafen Bilder 4 - 8; Anlage 11
Dachgeschoss:	Diele/Treppe, Kind 1, Kind 2, Durchgangsraum Bilder 9-11; Anlage 12
Spitzboden:	Speicher, eingeschränkte Lagerfläche, Bild 12

Die Raumhöhen sind insgesamt niedrig, noch ausreichend. Die OK Fußboden im KG liegt ca. 1,0 m unter OK Gelände. Das EG ist nach Westen erdangeschüttet, ca. 50 cm, nach Osten höhengleich zur Geländeoberkante. Die Räume sind nicht höhengleich, es existieren überwiegend Absätze, Schwellen o.ä.

Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung des Wohnhauses ist zweckmäßig, klassisch, bauart-, baujahrestypisch und den baulichen Umständen des Gebäudes angepasst. Es besteht ein langgestreckter nahezu rechteckiger Grundriss. Das Treppenhaus liegt dezentral, die Dielen/Treppen sind flächenmäßig angemessen groß angelegt. Abstellraum innerhalb des Hauses ist im Keller oder Spitzboden vorhanden.

Die Wohnräume sind meist nahezu rechteckig geschnitten, teils bestehen Durchgangszimmer.

Modernisierungen

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

Folgende Maßnahmen wurden im Zeitraum ab 1994 im Wesentlichen ausgeführt:

- Erneuerung des elektrischen Hausanschlusses bis einschl. Zählerschrank
- Teilerneuerung der Installationen (Wasser, Abwasser)
- Erneuerung der sanitären Anlagen (Bad), ca. 1992
- Erneuerung der Fassade, Putz, Anstrich, ca. 1992
- Einbau einer Haustür, Einbau von Kunststofffenstern mit Thermoverglasung (ca. 2009)
- Erneuerungen im Innenausbau, Fußböden, Bekleidungen
- Erneuerung der Dacheindeckung, ca. 2012

weiterer Modernisierungsbedarf: - Verbesserung der Wärmedämmung
 - Erneuerung Innenausbau (z.B. Innentüren, Fußböden)
 - mittelfristig: Erneuerung Heizungsanlage

Das Wohnhaus wird als teilmodernisiert eingeschätzt, ein weiterer Modernisierungsbedarf ist einzuschätzen. Es liegt derzeit ein überwiegend einfacher, nur teils mittlerer Wohnstandard vor.

Zusammenstellung der Wohnflächen

<u>EG</u>		<u>DG</u>	
Windfang	3,13 m ²	Dielenzimmer	10,79 m ²
Diele/ Treppe	5,09 m ²	Kind süd	13,41 m ²
Bad	2,23 m ²	Kind nord	18,31 m ²
Gast	13,32 m ²		
Küche	13,67 m ²		
Wohnen	26,94 m ²		
gesamt:	<u>56,17 m²</u>		<u>42,51 m²</u>
→	<u>Gesamtwohnfläche: 98,68 m²</u>		

3.2. Nebengebäude Garage

Lage: Anbau südöstlich des Wohnhauses, Bild 2
Nutzung: EG: Garage, DG: Abstellraum
Baujahr: ca. 1920 GND/RND: 50/20
Abmessungen: ca. Länge ca. Breite ca. Höhe i.M.
(außen) 5,45 m 4,94 m 5,75 m
Kurzbeschreibung: - zweigeschossig, nicht unterkellert, Anbau an Wohnhaus, Bild 2
- massiv, Beton-Hohlblock, Schlackestein, Ziegel, Außenwand d ca. 24 cm
- Fassade: Putz, wie Wohnhaus, teils Ablösungen, innen teils verputzt
- Decke: Holzbalken, Wurmbefall, teils Beton zw. Eisenträger, tragfähig
- Satteldach, Eindeckung Tondachsteine, wie Wohnhaus
- Dachentwässerung verzinktes Blech
- Boden: Roh- Beton
- Bruttogrundfläche: ca. 51,12 m²
- Nutzfläche: EG ca. 25 m²

- Dachboden als Lagerfläche
- Stromanschluss
- Garagentor Holz, zweiflügelig, teilverglast, verzogen, reparaturbedürftig
- DG: Dielenboden mit Wurmbefall, einfacher Sparrendachstuhl verschalt
Sparen ca. 10/10, a ca. 1,0 m, sehr steile Holzstiege
- Mauerwerk unverputzt, Drempe ca. 1,5 m,
Brandmauer nach Süden, Naturstein, Lehmziegel

baulicher Zustand: - noch befriedigend

3.3. Gesamtnutzungsdauer/ Restnutzungsdauer GND/ RND

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 **26 Jahren** sachverständig als angemessen eingeschätzt.

- für die Garage von: GND/ RND: 50 Jahre/20 Jahre

3.4. Bautenzustand

Baumängel, Bauschäden

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

- bauarttypisch ungenügende Wärmedämmung, vorh. Standard unbefriedigend (Klasse E)
- allg. Mängel begründet in Bauart und Baujahr (keine konstruktiven Feuchtigkeitssperren, kein zeitgemäßer Schallschutz, Brandschutz)
- partielle Feuchte in den Außenwänden bis EG, teils aufsteigend
- Keller, stehendes Wasser ca. 5 cm, aufsteigende Feuchte im Mauerwerk
- korrodierte Eisenträger in Keller- und Garagendecke
- baujahrestypischer Wurmbefall an tragenden Holzkonstruktionen
- teils Hohlstellen, teils Ablösungen am Fassadenputz
- teils ablösende Tapete an Außenwänden (z.B. Wohnzimmer nord)
- teils lose Fliesen im Bad
- allg. teils technisch veraltete Elektrik
- fehlender Handlauf Treppe KG- EG
- teils Spannungsrisse in Putzflächen
- keine Brandschutztür Heizungsraum zum Wohnhaus
- Zaunanlage teils verfault, Sockelmauer mit umfangreichen Frostschäden

3.5. Reparatur- und Instandhaltungsrückstau

<u>Wohnhaus:</u>	29,5 %	Wertminderung vom Zeitwert ergibt:		
(Anlage 15)	29,5 %	von 92.200,00 € =	<u>27.199,00 €</u>	gerundet: <u>27.200,- €</u>
		überproportionaler Reparaturrückstau:		pauschal: <u>2.000,- €</u>
<u>Garage:</u>	19,0 %	Wertminderung vom Zeitwert ergibt:		
(Anlage 15)	19,0 %	von 8.600,00 € =	<u>2.634,00 €</u>	gerundet: <u>1.600,- €</u>

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

insgesamt **30.800,- €**

4. Gesamteinschätzung des Objektes

Auf dem Flurstück 756/265 befindet sich ein Wohnhaus (nicht freistehend, eingeschossig, teilunterkellert) mit Garagenanbau.

Das Wohngebäude wurde ca. um 1920 errichtet, durch den Garagenanbau erweitert und ab ca. 1992 in unterschiedlichen Abständen im Rahmen der Instandhaltung teilmodernisiert, eine laufende Instandhaltung wurde erbracht, zuletzt aber vernachlässigt.

Nach örtlichem Aufmaß wurde für das Wohnhaus eine anrechenbare Wohnfläche im EG und DG zum WEST von ca. 99 m² ermittelt.

Die Grundrissgestaltung des Wohnhauses ist zweckmäßig, bauarttypisch und den baulichen Umständen des Gebäudes und des Baujahres angepasst. Die Raumausstattung (Bodenbeläge, Wand- und Deckengestaltung) ist von einfacher bis mittlerer Qualität. Haustechnik (Heizung, Elektrik, Installationen) und Bauelemente (Fenster, Türen, Bekleidungen) sind ebenfalls von einfacher bis mittlerer Qualität, Stand etwa Anfang/Mitte der 1990 Jahre, überwiegend weiterhin modernisierungsbedürftig.

Der Ausstattungsstandard nach der ehemaligen SW- RL wird in die Kategorie 1,88 (einfach- mittel) eingeschätzt.

Die Besonnung ist insgesamt mit eingeschränkt einzuschätzen. Die Raumhöhen liegen in unteren Bereichen, im EG von ca. 2,13 bis ca. 2,32 m, im DG von ca. 2,04 bis ca. 2,21 m.

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

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

Das Grundstück wird gegenwärtig nicht bewohnt und bewirtschaftet, Mietverträge existieren keine. Der Leerstand beträgt ca. 1 Jahr.

Das Flurstück ist mit 258 m² für die Bebauung und Nutzung sehr kleinflächig, hier Umfeldüblich und geradlinig geschnitten. Die Außenanlagen befinden sich in einem insgesamt unbefriedigendem baulichen und Pflegezustand. Das Grundstück liegt mittig einer ländlichen Gemeinde, zu erreichen über eine Kreisstraße mit ländlich geprägtem Verkehr, in insgesamt einfacher Wohnlage.

Die Verkehrsanbindungen sind ebenfalls mit einfach einzuschätzen.

Zum Bewertungsumfang gehört weiterhin ein dem Wohngrundstück angrenzendes straßenseitiges Splittergrundstück zu ca. 2 m².

5. Bestimmung des Bodenwertes

(nach ImmoWertV21, §§ 13 – 16)

$$\text{ergibt:} \quad \text{BRW}_{\text{gesucht}} = \frac{\text{BRW} \times \text{UK}_{\text{vorh.}}}{\text{UK}_{\text{für BRW}}} \quad \begin{array}{l} \text{UK BRW} \quad 400 \text{ m}^2 = 1,04 \\ \text{UK}_{\text{vorh.}} \quad 250 \text{ m}^2 = 1,21 \end{array}$$

$$\text{BRW} = \frac{20,- \text{ €} \times 1,21}{1,04} = \underline{\underline{23,27 \text{ €/m}^2}}$$

$$\begin{array}{lclclcl} \text{Bodenpreis:} & 23,27 \text{ €/m}^2 & \times & 3 \% & = & 0,70 \text{ €/m}^2 \\ & 23,27 \text{ €/m}^2 & - & 0,70 \text{ €/m}^2 & = & 22,57 \text{ €/m}^2 \end{array}$$

$$\text{Bodenwert:} \quad 258 \text{ m}^2 \times 22,57 \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{5.823,06 \text{ €}}}$$

6. Berechnung des Ertragswertes (nach ImmoWertV21, §§ 27 – 34)

1.	Gesamtjahresrohertrag: (Punkt 8.2.)		<u>5.808,72 €</u>
2.	abzüglich Bewirtschaftungskosten: (Punkt 8.3.)		
	26 % von 5.808,72 € =	-	1.510,27 €
3.	ergibt den jährlichen Reinertrag:	=	<u>4.298,45 €</u>
4.	Reinertragsanteil des Bodens:		
	- Liegenschaftszins x Bodenwert		
	1,45 % x 5.800,- € =	-	84,10 €
5.	Ertrag der baulichen Anlagen:	=	<u>4.214,35 €</u>
6.	Barwertfaktor: (Punkt 8.6.)		
	- bei 1,45 % Liegenschaftszins und		
	- bei 26 Jahren Restnutzungsdauer	x	21,535
7.	Ertragswert der baulichen Anlagen:	=	<u>90.756,03 €</u>
8.	Bodenwert: (siehe Punkt 7)	+	5.800,00 €
9.	vorläufiger Ertragswert:	=	<u>96.556,03 €</u>
10.	vorläufiger Ertragswert gerundet:		96.550,- €

7. Sachwertermittlung (nach ImmoWertV21, §§ 35 – 39)

lfd. Nr. 3 Flurstück 756/265

	<u>Basis BGF</u>	<u>Basis Wfl</u>
1. Gebäude: Wohnhaus:	92.200,- €	84.900,- €
		<u>92.200,- €</u>
Nebengebäude: Garage:		8.600,- €
Gebäudesachwerte insgesamt:	=	<u>100.800,- €</u>
2. Nebenanlagen:	+	0,- €
3. Sachwert der Außenanlagen:	+	500,- €
4. Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen:	=	<u>101.300,- €</u>
5. Bodenwert des bebauten (Norm)- Grundstückes:	+	5.800,- €
6. besondere objektspezifische Merkmale (boG):	nach Marktanpassung	
7. vorläufiger Sachwert 756/265:		<u>107.100,- €</u>
8. vorläufiger Sachwert 756/265 gerundet:		<u>107.100,- €</u>

8. Marktanpassung (nach ImmoWertV21, § 7)

Anpassung des Sachwertes an den Verkehrswert

Unter Beachtung aller bisher vorgenommenen Einschätzungen ergibt sich eine Anpassung von 16,0 % (Anpassungsfaktor 0,84), angemessen und marktgerecht.

<u>Anpassung:</u>	107.100,- €	x	0,16	=	17.136,00 € (Abschlag)
	107.100,- €	-	17.136,00 €	=	<u>89.964,00 €</u>

- marktangepasster vorläufiger Sachwert: (gerundet) **90.000,00 €**

- abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

a) Reparaturrückstau aus Baumängeln und -schäden:	-	30.800,00 €
b) Wertminderung wegen Leerstand		
Abzug: 3 % von 90.000,- € = 2.700,- €	-	2.700,00 €
- <u>marktangepasster Sachwert:</u>	=	<u>56.500,00 €</u>

9. Ableitung des Verkehrswertes (Marktwert)

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

Aus den Grunddaten wurden folgende marktangepasste Werte ermittelt:

Ertragswert:	58.100,- €	Sachwert:	56.500,- €
--------------	------------	-----------	------------

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

den **Verkehrswert** des

mit einem Einfamilienwohnhaus und Garage bebauten
Flurstückes 756/265, Flur 8, der Gemarkung Peuschen, zu 258 m²,
gelegen in der Ortsstraße Nr. 75 in 07389 Peuschen,
zum Wertermittlungsstichtag 2024-10-10 auf:

56.500,- € (sechshundfünfzigtausendfünfhundert Euro)

10. Fotodokumentation

