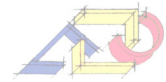


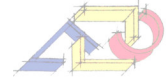
Immobilien - Verkehrswertgutachten

Auftraggeber Amtsgericht Weimar Ernst-Kohl-Straße 23a 99423 Weimar	Sachverständiger Dr.-Ing. Volker Drusche/ Architekt AKT, Mitglied im Gutachterausschuss SÖM, WE, WE Land Mitglied im Landesverband der ö. b. und qualifizierten Sachverständigen Thüringen
Bewertungsobjekt grundbuchlich Weimar, Flur 42, Flurstück 24, Gebäude- und Freifläche, Steubenstraße 42, 676 m ²	
Im Eigentum (grundbuchlich) Aus Datenschutzgründen hier nicht genannt	Vorgang Sachverständigen-Immobilien- Verkehrswertgutachten gemäß §74a Abs. 5 ZVG
Geschäftszeichen	K 11/24
Wertermittlungs- u. Qualitätsstichtag	08.10.2024
Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag	940.000 €
Dokumentation:	
Anzahl der Seiten inkl. Anlagen	37
davon Anzahl der Farbseiten	8
Anzahl der Fotos	21
Anzahl der Übergabeausfertigungen	3+ pdf



INHALT

1. Grundlagen und Bedingungen	3
1.1 Auftragsbeschreibung/ Zweck	3
1.2 Geltende Bestimmungen, Literatur, Quellen	3
1.3 Augenscheinnahme/ Ortstermine	4
1.4 Vorbemerkungen.....	4
2. Rechtliche Gegebenheiten	5
3. Lage	7
4. Eigenschaften und Beschaffenheit	9
4.1 Bodenbeschaffenheit.....	9
4.2 Erschließung	9
4.3 Nutzung und Außenanlagen.....	9
4.4 Gebäudebeschreibungen	10
4.5 Gesamteinschätzung.....	12
5. Bewertung	13
5.1 Verfahren	13
5.2 Verfahrenswahl	14
5.3 Allgemeine Wertverhältnisse/ Glossar	15
6. Bodenwert	17
7. Ertragswert.....	20
7.1 Plausibilitätsprüfung	22
8. Verkehrswert.....	22
9. Anhang	23
9.1 Fotodokumentation	
9.2 Ausschnitt aus der Straßenkarte	
9.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte	
9.4 Planunterlagen	



1. Grundlagen und Bedingungen

1.1 Auftragsbeschreibung/ Zweck

Auftrag vom 06.09.2024

Gerichtliches Sachverständigen-Immobilien-Verkehrswertgutachten gemäß §74a Abs. 5 ZVG

1.2 Geltende Bestimmungen, Literatur, Quellen

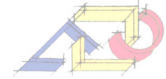
Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage folgender Quellen, Grundsätze, Gesetze, Verordnungen, Richtlinien:

- |1| Baugesetzbuch (BauGB)
- |2| Landesbauordnung (LBO)
- |3| Baunutzungsverordnung (BauNO)
- |4| Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- |5| DIN 277, II. Berechnungs-VO, Wohnflächen-VO, Wohnflächen- u. Mietwertrichtlinie, ggf Richtlinie
- |6| Mietgesetzgebung des BGB
- |7| Simon/Reinhold; Wertermittlung von Grundstücken; Luchterhand Verlag
- |8| Kleiber/Simon; Verkehrswertermittlung von Grundstücken
- |9| Ross-Brachmann; Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken
- |10| Fischer/Lorenz/Biederbeck/Astl; Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken
- |11| Statistisches Bundesamt, Statistisches Landesamt
- |12| Daten der Gutachterausschüsse
- |13| Sachenrechtsbereinigungsgesetz – SachenRBerG
- |14| Krings/Dahlhaus/Meisel; Baukosten, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung; Verlag für Wirtschaft u. Verwaltung; Essen
- |15| Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und Instandhaltungskosten von Gebäuden, G. Lang / A. Schöffel in GuG Nr. 3 - 2009
- |16| Sprengnetter Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen
- |17| Normalherstellungskosten NHK

Ohne Index: Daten der Augenscheinnahme(n) sowie weitere direkt im Text genannte Quellen.

Grundsatz:

Gemäß §194 BauGB wird der Verkehrswert - „*durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*“^[1]



1.3 Augenscheinnahme/ Ortstermine

Die beteiligten Verfahrensparteien wurden jeweils rechtzeitig, mit angemessener Frist schriftlich zum Termin der Augenscheinnahmen eingeladen.

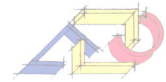
1. Termin: 08.10.2024, 16:30-18:30 Uhr

Weitere Personen aus
Datenschutzgründen hier
nicht namentlich benannt

- Herr Dr.- Ing. Volker Drusche/ Sachverständiger für
Bewertung bebauter u. unbebauter Grundstücke

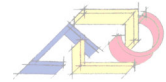
1.4 Vorbemerkungen

Die Bauzustandsuntersuchung erfolgte zu den o.g. Ortsterminen in visueller Form. Für verdeckte Mängel und Schäden, gleich welcher Art, sowie für die Vollständigkeit der Sachverhalte wird keine Haftung übernommen. Bauteilöffnungen und Funktionsprüfungen technischer Einrichtungen wurden nicht durchgeführt. Bauteile und Einrichtungen wurden nicht entfernt. Letztere sind nicht Bewertungsgegenstand. Wenn nicht anders beschrieben, geht der Sachverständige von der Funktionstüchtigkeit vorhandener technischer Anlagen aus. Die Angaben zur Grundstücksbeschreibung beziehen sich auf dominierende Ausführungen. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Grundstücksabschnitte beruhen auf den zur Augenscheinnahme sichtbaren Teilen, den Aussagen von Teilnehmenden der Augenscheinnahme, ergänzenden Auskünften, den übermittelten Unterlagen und Erfahrungswerten des Sachverständigen. Eigentum, Rechte und Lasten betreffende Daten in Verzeichnissen anderer Flurstücke mit möglichem Einfluss auf Bewertungsflurstücke können nur bewertet werden, wenn sie dem Sachverständigen bekannt gemacht wurden. Bei der Zustandsbeschreibung sind die augenscheinlich bedeutendsten Mängel ohne Anspruch auf Vollständigkeit wiedergegeben. In Teilbereichen können Abweichungen von den hier getroffenen Aussagen auftreten. Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Dementsprechend wurden keine Untersuchungen hinsichtlich der Bausubstanz, Schadstoffe, pflanzliche und tierische Schädlinge, Standsicherheit und des Feuchte-, Schall- und Wärmeschutzes vorgenommen. Derartige Untersuchungen sind nicht Inhalt einer Wertermittlung nach BauGB und würden den Rahmen einer solchen sprengen. Die Richtigkeit der übermittelten Unterlagen und die formelle und materielle Legalität der vorgefundenen Substanz wird vorausgesetzt, sofern nicht anders vermerkt. Einige Angaben wurden telefonisch eingeholt und nicht zusätzlich überprüft. Eine Haftung für die Richtigkeit externer Angaben kann nicht übernommen werden. Vor einer auf diesem Gutachten basierenden Disposition wird empfohlen, die externen Angaben bei den zuständigen Stellen schriftlich einzuholen. Sofern Bewertungsdaten weder vorlagen, noch auf der Basis wissenschaftlicher Erkenntnisse ermittelt werden konnten, mussten sie sachverständig geschätzt bzw. nach vorliegenden Unterlagen gewichtet werden. Diese Daten unterliegen naturgemäß größeren Unsicherheiten. Sollten wesentliche Abweichungen von den hier getroffenen Annahmen festgestellt werden, sind diese auch im Verkehrswert zu berücksichtigen. Die in diesem Gutachten bzw. gutachterlichen Stellungnahme gemachten Aussagen haben keine rechtsberatende Wirkung. Hinweise auf Rechtsgrundlagen können auszugsweise und unvollständig wiedergegeben sein.

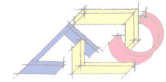


2. Rechtliche Gegebenheiten

2.1	Grundbuch Bestandsverzeichnis (Auszug)	Weimar, Blatt 11125, Abdruck vom 25.07.2024 Lfd. Nr. 1, Flur 42, Flurstück 24, Gebäude- und Freifläche, Steubenstraße 42, 676 m ²
2.2	Grundbuch I. Abt. Eigentümer	Aus Datenschutzgründen hier nicht benannt
2.3	Grundbuch II. Abt. (Auszug)	Sanierung wird durchgeführt; eingetragen am 29.09.1992 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet, eingetragen am 25.07.2024
2.4	Grundbuch III. Abt.	Nachrichtlich: Gegebenenfalls vorhandene Eintragungen der dritten Abteilung werden in der vorliegenden Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diesbezügliche Eintragungen bei einem Verkauf gelöscht, durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden oder bereits abgelöst sind.
2.5	Baulastenverzeichnis	Gemäß Auskünften vom 11.09.2024 der zuständigen Baubehörde sind keine Baulasten eingetragen. Angaben und Hinweise zu sonstigen o. abweichenden früheren Baulasten liegen dem Sachverständigen nicht vor.
2.6	Sonstige grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	Rechte und Belastungen, die weder im Grundbuch noch im Baulastenverzeichnis eingetragen sind, sind nicht bekannt. Weitere Nachforschungen wurden hierzu nicht angestellt.
2.7	Bauplanungsrecht/ öffentlich- rechtliche Regelungen	Lt. Auskünften der zuständigen Behörde vom 19.09.2024 liegt das Grundstück im Innenbereich nach § 34 BauGB, Teil eines förmli. Sanierungsgebietes, Teil eines Denkmalensembles; Angaben und Hinweise zu abweichenden früheren öffentlich-rechtlichen Bauplanungsregelungen liegen dem Sachverständigen nicht vor.
2.8	Erschließungsbeitrags-rechtlicher Zustand	Auf Grund der vorgefundenen Nutzung: erschlossen. Ggf. ausstehende Erschließungs- und Ausbaubeiträge sind nicht bekannt und hier ausdrücklich nicht berücksichtigt.
2.9	Wirtschaftliche Einheit von Grundstücken	Wirtschaftliche Einheit zu anderen Flurstücken wurde augenscheinlich nicht festgestellt und ist auch sonst nicht bekannt gemacht.
2.10	Bei Wohneigentum: Hausgeld p.a. bzw. Instandhaltungsrückstellungen	Nicht bekannt
2.11	Mieter o. Pächter	Nicht bekannt
2.12	Wohnpreisbindung gem. §17 WoBindG	-
2.13	Sonst. privatrechtliche Verträge	-

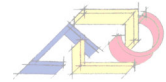
**Weitere Gegebenheiten u. ergänzende Angaben:**

2.14	Vorh. Gewerbebetriebe	-
2.15	Maschinen, Betriebs-einrichtungen, beweg-liche Gegenstände, sonstiges Zubehör	Nicht bekannt
2.16	Verwaltung	-
2.17	Bezirksschornstein-feger	Matthias Ludwig, Florian-Geyer-Straße 67, 99423 Weimar
2.18	Energieausweis	Liegt vor, Reg. Nr. TH-2024-004998295
2.19	Anpflanzungen und Baulichkeiten von Dritten auf dem Grundstück	Nicht bekannt
2.20	Brandversicherung	Nach Auskünften: Allianz
2.21	Hausschwamm, Schädlingsbefall o.ä.	Nicht bekannt
2.22	Altlasten	Das Grundstück ist gemäß Auskünften der zuständigen Behörde vom 11.09.2024 nicht im Altlastverdachts-flächenenkataster registriert. Nach Auskünften der Ortsterminteilnehmenden sind keine Altlasten bekannt. Weitere Auskünfte wurden nicht eingeholt.
2.23	onGeo GmbH	Kartenmaterial, Allgemeine Standortinformationen
2.24	Geschäftsstelle Gutachterausschuss	Bodenrichtwerte, Marktbericht
2.25	Bauarchiv Weimar	Histor. Planunterlagen
2.26	Amtsgericht	unbeglaubigter Grundbuchauszug



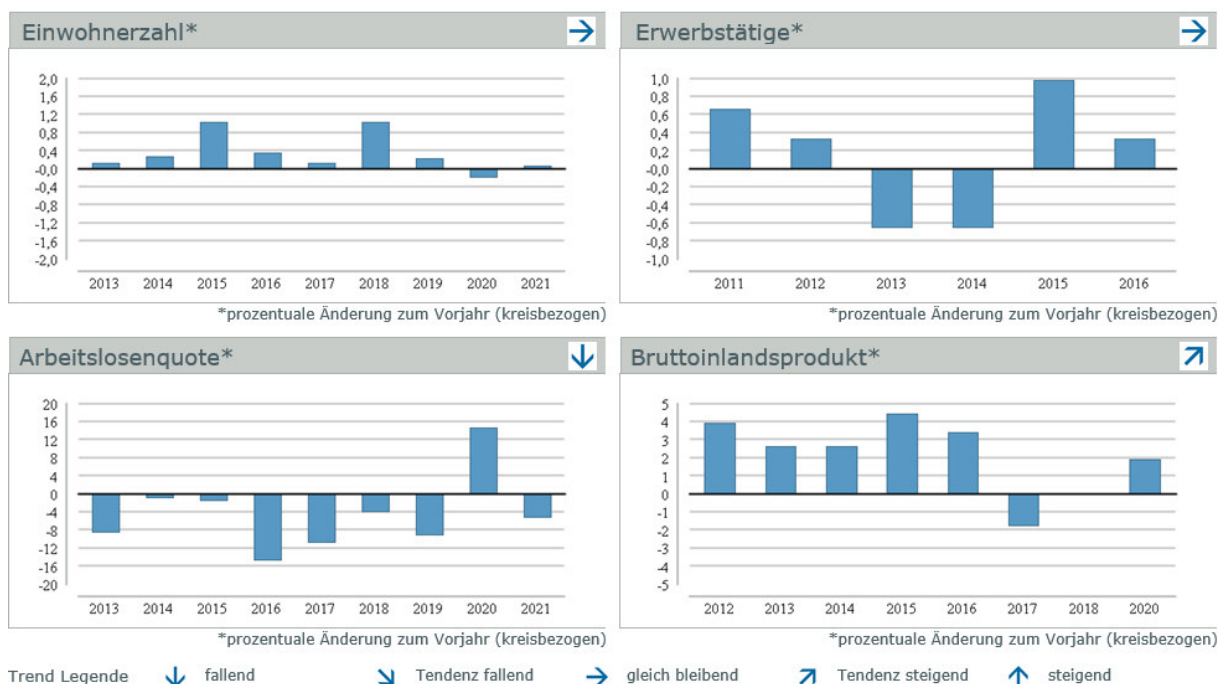
3. Lage

Makrolage	Das Bewertungsobjekt liegt in der kreisfreien Stadt Weimar im Bundesland Thüringen. Die Stadt bildet ein regionales Zentrum zwischen Erfurt und Jena. Herausragende Bedeutung hat Weimar als Wirkungsstätte historischer Klassiker, durch das Altstadtensemble, als Ort der Ausrufung der Weimarer Republik und durch die Bauhaus- Universität. Die Stadt liegt im Thüringer Becken und wird vom Flüsschen Ilm durchquert. Die Steubenstraße gehört zur westlichen Innenstadtweiterung und verbindet den Wielandplatz mit dem August-Fröhlich-Platz
Einwohnerzahl	ca. 63.500
Topographische Lage	Die umgebende Topographie ist von Hügellandschaften geprägt und wird vom Flüsschen Ilm durchquert. Die nähere Umgebung ist landschaftlich reizvoll. Grundstücksneigung: Nahezu eben
Immissionen	Straßenverkehr
Umgebungsbebauung	Die Quartiersbebauung besteht überwiegend aus 3-4+D MFHs, vereinzelt Einzelhandel sowie einer Schule
Wohnlage	Das Bewertungsobjekt ist als Wohnstandort gut geeignet.
Geschäftslage	Das Bewertungsobjekt ist für geschäftliche Zwecke - ggf. Büros geeignet
Verkehrsanbindung	Die Anbindung zum übergeordneten Straßennetz ist gut. Der öffentliche Personen-Nahverkehr ist auf per Buslinien ausgebaut.
Regionalbahnhof/ Anbindung an den ÖPNV	Berkaer Bahnhof ca. 500 m Bushaltestelle: ca. 150 m
Überregionalbahnhof (ICE)	Erfurt ca. 25 km
Anschluss an Bundesstraßen	B7: ca. 750m, B85: ca. 2,5km
Autobahnanschluss	A4 ca. 4 km
Verkehrsflughäfen	Erfurt, ca. 30 km Luftlinie
Straßenart u. Fahrbahnbreite	asphaltiert, ca. 8 m
Länge der Straßenfronten gemäß Flurkartenauszug	ca. 27m
Öffentliche Gehwege, Art	Beidseitig, Breite je ca. 2,40m Auf der Ostseite kleine öffentliche Freifläche zwischen Grundstück und Kreuzungsbereich
Parkplätze im öffentlichen Straßenraum	Beidseitig für Querparker zwischen Alleebäumen auf wassergebundener Decke vorhanden



Straßenbeleuchtung	vorhanden
Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf	Im Stadtteil vorhanden
Medizinische Einrichtungen	Ärzte und Krankenhaus im Ort vorhanden
Kindergarten/ Kita	Im Ort vorhanden
Nächste Schulen	Alle gängigen Schularten im Ort vorhanden
Freizeiteinrichtungen	Sportplätze, Sporthallen, Schwimmbad, Theater, Kinos und Gastronomie im Ort vorhanden

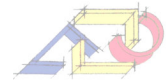
Demographische Entwicklungen



Datenquelle

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Veröffentlichungsjahr: 2021 Berichtsjahr: vgl. Angaben im Dokument.

Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende
Stand: 2024



4. Eigenschaften und Beschaffenheit

4.1 Bodenbeschaffenheit

Bodengrundgutachten, Substanzgutachten und statische Berechnungen lagen dem Sachverständigen zum Zeitpunkt der Untersuchungen nicht vor. Daher werden für das Grundstück ungestörte, bodendenkmalfreie Verhältnisse unterstellt. Gemessen an der umgebenen Bebauung besteht augenscheinlich eine Eignung als Baugrund.

Ergebnis der Altlastenaskunft siehe unter 2.22

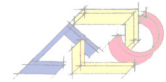
4.2 Erschließung

Der Sachverständige geht im Weiteren von weitgehend nutzungstypischen Eigenschaften der Ver- und Entsorgungsanlagen sowie der sonstigen öffentlichen Erschließung aus, soweit in 2. nicht abweichend vermerkt.

Der Sachverständige unterstellt, dass ggf. vorhandene „öffentliche Lasten“ die auf dem Grundstück ruhen, von der Person zu tragen sind an die sich der Beitragsbescheid richtet (i.d.R. der Eigentümer zum Beitragsbescheiddatum), bzw. diese Lasten angemeldet wurden und ggf. aus Verfahrenserlösen beglichen werden.

4.3 Nutzung und Außenanlagen

Nutzung, grundbuchlich	Siehe unter 2.1
Entwicklungszustand und tats. Nutzung	Nach tatsächlichen Eigenschaften und sachverständiger Einschätzung: Gebäude- und Freifläche
Baulichkeiten	Mehrfamilienhaus und 2 Garagen
Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung	Wohnnutzung mit bauwerks- und nutzungstypischer Grundstücksflächenauslastung
Bekannte abweichend frühere Nutzungen	keine
Abweichend geplante Nutzung	Nicht bekannt
Grundstückszuschnitt	unregelmäßig, siehe Liegenschaftskarte
Grundstückseinfriedung	Grenzbebauung, Hecke, Metallgitterzaun, Maschendrahtzaun
Befestigte Freiflächen/ Art der Befestigung	Betonpflaster und Natursteinpflaster
Unbefestigte Freiflächen	Erholungsgarten/ Rasen, Beete
Besondere u. sonstige Außenanlagen	Freisitz mit Pergola

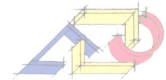


4.4 Gebäudebeschreibungen

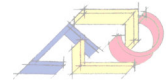
Hier sind jeweils überwiegende bzw. maßgebende Ausstattungsmerkmale vermerkt. Im Einzelnen können Abweichungen auftreten, die jedoch ohne Einfluss auf das Gesamtergebnis sind.

4.4.1 Ausstattung und die Qualität der baulichen Anlagen - MFH

Baujahr Umbauten, Sanierungen	Ursprungsbaulichkeiten lt. hist. Planunterlagen vor 1878, Einbau WC-Anlage nach Auskünften 1938, Umbauten, Sanierungen und Ausbauten lt. Bauakte 1977 Gasthermen nach Auskünften 1994, 2St. 1996 und 2019 Balkonanbau nach Auskünften 2001
Raumangebot	KG mit Lagerflächen, Gas und Wasseranschluss EG: Wohnung nach Auskünften 151 m² Wfl. von Miteigentümer bewohnt 1. OG: Wohnung nach Auskünften 155 m² Wfl., leerstehend 2. OG: Wohnung nach Auskünften 155 m² Wfl., leerstehend DG: Wohnung ca. 70 m² Wfl. von Miteigentümerin bewohnt DG rd. 74m² Lagerfläche siehe auch Planunterlagen im Anhang
Flächen	Wohnflächensumme ca. 531 m² (+ Ausbaureserve)
Ausbaumöglichkeiten	Dachgeschoss Ostseite und Spitzboden
Grundrissgestaltung	Überwiegend zweckmäßig, tlw. gefangene Räume; Siehe angefügte Planunterlagen
Fundamente	Nicht bekannt
Unterkellerung	Voll unterkellert
Außenwände/ Fassade	Mauerwerk, beidseitig verputzt, ca. 30 - ca. 60 cm Stärke, Natursteinsockel, Straßenseite mit Gesims und Leibungsstück, tlw. Fassadenanker bis zum Dach
Innenwände	Mauerwerk, KG mit Kalkschlämme, sonst: beidseitig verputzt
Dach	Satteldach, Holzsparren, Bitumenschindeldeckung
Deckenkonstruktion	KG-EG: Ziegelkappendecke, sonst Holzbalkendecken
Innentreppe	EG: Massiv mit Natursteinbelag, Obergeschosse: Holzgangentreppe mit PVC-Belag
Außentüren	Eingangstür: 2-flügelige Holzfüllungstür mit Glasausschnitt, Hoftür: einfache Holztür
Innentüren	Überwiegend Holzfüllungstüren lackiert
Fenster	Treppenhaus: Holzfenster mit Einfachverglasung, DG: Holz-Verbundfenster, 4 St. Dachflächenfenster mit Isoverglasung und 6 St. Zinkblech-Dachausstiegfenster, Sonst: Holz-Kastenfenster
Bodenbeläge Wohnräume	KG: Betonestrich und Natursteinpflaster, EG: Teppiche, 1.OG: Parkett, 2. OG: Stragula, DG Wohnung: Laminat und PVC, DG Lager: Dielen



Bodenbeläge Küchen	DG Whg.: PVC, sonst: Fliesen
Bodenbeläge Bäder	Fliesen
Deckenbekleidungen	Farbe auf Putz, bzw. Farbe auf Raufaser
Wandbekleidungen	Farbe auf Putz, bzw. Farbe auf Raufaser
Sanitärinstallation	EG: Waschtisch, WC, Wanne 1.OG: Waschtisch, WC, Wanne 2. OG: Waschtisch, WC, Wanne DG Wohnung: Waschtisch, WC, Dusche
Beheizung	Gas-Etagenthermen EG: nach Auskünften Bj. 1994 + WW-Speicher 120L 1.OG: nach Auskünften Bj. 1996 2.OG: nach Auskünften Bj. 2019 DG Wohnung: Bj. ca. 1996
Brauchwassererwärmung	Mittels o. g. Gas-Etagenthermen
Mechanische Lüftung	Nicht bekannt
Klingel / Sprechanlage	vorhanden/ n.v.
Lichte Raumhöhen	KG: ca. 2,20-2,40, EG: ca. 3,30 m, 1. OG: ca. 3,35 m 2. OG: ca. 3,25 m, DG: ca. 2,35 m
Elektroinstallation	Unter Putz Verlegung, unterdurchschnittliche Ausstattung, veraltet
Barrierefreiheit	Nicht gegeben
Energetische Eigenschaften, Dämmschichten	Nach Auskünften Innendämmung der Außenwände in Wohnungen 1.+2. OG Sonst keine Dämmschichten bekannt. Energieausweis: TH-2024-004998295 Endenergiebedarfswert: 141,46 kWh/m ² a, (der gute Ansatz für den Dachdämmwert erscheint nicht plausibel)
Techn. Wertminderung: Instandhaltungsstau, bzw. Bauteile mit kurzer Restlebensdauer	Ausbaugewerke Whg. 2.OG, Elektroinstallation, Fenster, Dachdeckung, Bodenbelagsarbeiten EG, 2.OG, 3.OG, DG, Heizungsanlagen EG, 1. und 3. OG, Lokale Fliesen- und Putzschäden, Graffiti am straßenseitigem Sockel, einzelne gerissene Balkon-Drahtglasscheiben Sonst nicht bekannt/ nicht zugänglich bzw. nicht augenscheinlich
Wirtschaftliche Wertminderung	Minderausbauzustand Whg. 2.OG Minderdämmqualitäten der Bauteile der Gebäudehülle, Bauzeitlich nicht adäquate Balkonanlagengestaltung Graffiti auf Natursteinsockel Straßenseite
Besondere Ausstattung (abweichend vom NHK-Ausstattungsstandard-ansatz)	Balkone, Deckenstuck Whg. 1.OG, Kachelofen EG
Zubehör	Bewegliche Sachen, die ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem Zweck der Hauptsache dienen. Eine Aufstellung betreffenden Zubehörs wurde nicht übermittelt. Nachrichtlich: Inneneinrichtungen sind nicht Bestandteil dieser Verkehrswertermittlung nach §194 BauGB und hier nicht berücksichtigt. Einbauküchen gehören nach Auskünften der Bewohner nicht zum hier bewerteten Zubehör.



4.4.2 Zustand der baulichen Anlagen

Die allgemeine Gebäudesubstanz ist altersangemessen. Die nötigsten Instandhaltungsarbeiten wurden augenscheinlich durchgeführt. Die Ausstattung und der Modernisierungszustand, entspricht nicht in allen Teilen dem aktuell im Wohnungsmarkt erwarteten Standard. Dies betrifft in besonderer Weise die Wohnung im 2. OG. Hier wurde eine grundhafte Sanierung begonnen, jedoch augenscheinlich nicht weitergeführt.

4.4.3 Weitere Baulichkeiten

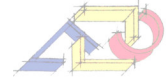
2 PKW Garagen

Baujahre	nach Auskünften 1967 und 1974
Raumangebot	Eignung für die Einstellung von jeweils 1 PKW
Außenwände/ Fassade	Mauerwerk
Dach	Flachdächer mit Bitumendachbahnen
Tore	2-flügelige Holztore
Boden	Betonestrich
Elektroinstallation	Beleuchtung vorhanden

4.5 Gesamteinschätzung

Das Bewertungsgrundstück hat eine sehr gute Lage für Wohn- und Büronutzungen. Die allgemeine Infrastruktur ist gut ausgebildet. Die demographischen Einflüsse sind in Ihrer Wirkung auf den Verkehrswert als positiv anzusehen. Die Lagemerkmale sind in ihrer summierenden Wirkung im Vergleich zur allgemeinen Lage der Bodenrichtwertzone bezogen auf die Nutzung als durchschnittlich zu bezeichnen.

In einigen Gebäudeteilen liegt ein überdurchschnittlicher Modernisierungstau vor.



5. Bewertung

5.1 Verfahren

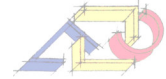
Gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung bestimmen sich die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt nach den für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umständen wie Angebot und Nachfrage, allgemeine Wirtschaftslage, Verhältnissen auf dem Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen. Die Berechnungsverfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen. Dabei sind Daten heranzuziehen, bei denen angenommen werden kann, dass sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind. Die Wertermittlungsverfahren zielen darauf ab, als Verkehrswert eines Grundstücks den Marktwert zu finden, der je nach Qualität des Grundstücks im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu einem naheliegenden Zeitpunkt bzw. zu anderen benannten Wertermittlungstichtagen am wahrscheinlichsten maximal zu erzielen wäre.

Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Kurzerläuterung der normierten Verfahren:

- Vergleichswertverfahren

Bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind, soweit vorhanden, Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem bewerteten Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Das Vergleichswertverfahren gilt als das Verfahren mit der größten Marktnähe und wird vor allem dann angewendet, wenn die zu bewertenden Grundstücke unbebaut oder mit typisierbaren Gebäuden bebaut sind, zum Beispiel mit Einfamilien-Reihenhäusern oder Eigentumswohnungen. Weichen wesentliche Merkmale der Vergleichsgrundstücke von dem zu bewertenden Grundstück ab, wird dies durch Zuschläge oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt. Der Bodenwert kann alternativ mit Hilfe deduktiver Verfahren oder in anderer nachvollziehbarer Weise auf der Basis hinreichend mit den



Grundstücksmerkmalen des Bewertungsgrundstücks übereinstimmender Bodenrichtwerte ermittelt werden.

- Sachwertverfahren

Dieses Verfahren wird insbesondere dann angewendet, wenn die zu bewertende Immobilie typischerweise nicht in erster Linie der Erzielung eines nachhaltigen Ertrags dient, sondern zur persönlichen oder zweckgebundenen Eigennutzung wie z.B. bei individuellen, selbst genutzten Grundstücken mit Wohngebäuden. Der Sachwert basiert im Wesentlichen auf den Substanzwert. Der Wert der baulichen Anlagen ist unter Berücksichtigung der gewöhnlichen Herstellungskosten nach Erfahrungssätzen oder den Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln. Der Bodenwert ist in der Regel getrennt vom Wert der baulichen Anlagen im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

- Ertragswertverfahren

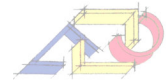
Steht für den Erwerb oder die Errichtung von Immobilien üblicherweise die zu erzielende Rendite im Vordergrund, so wird das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. Bei der Bewertung wird, wie im Sachwertverfahren, der Wert der baulichen Anlagen getrennt vom Bodenwert ermittelt. Der Wert der baulichen Anlagen wird im Unterschied zum Sachwertverfahren auf der Basis der marktüblich erzielbaren Erträge ermittelt. Der Ertragswert ergibt sich aus der Summe aller aus dem Objekt während seiner prognostizierten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer RND anfallenden Erträge, welche auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag abgezinst werden.

- Residualverfahren

Wenn vom Abriss vorhandener baulicher Anlagen ausgegangen werden muss oder wenn der nicht abgezinste Bodenwert den Ertragswert im Ertragswertverfahren erreicht oder übersteigt, wird der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten gemindert, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden. Der Immobilienwert wird im Residualverfahren ermittelt. Ein wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer wird im Regelfall bestrebt sein, das Grundstück zu einem möglichst naheliegenden Zeitpunkt freizulegen, um eine zulässige und rentierliche Nutzung zu ermöglichen. Für diesen Fall wird der Bodenwert um die Freilegungskosten gemindert.

5.2 Verfahrenswahl

Die Bewertung geht von der angenommen höchstwertigen - und damit wahrscheinlichsten Grundstücksverwertung/Nutzung aus.



Das Vergleichswertverfahren scheidet im vorliegenden Fall aus, da dem Gutachterausschuss keine hinreichende Anzahl vergleichbare Objekte in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses vorliegen.

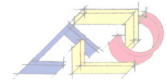
Der Verkehrswert wird im vorliegenden Fall mit der Ertragswertmethode ermittelt, weil das Objekt vermietbar ist und typischerweise einer Renditeerzielung dienen kann.

Zur Plausibilitätsprüfung wurde das DCF-Verfahren herangezogen. Die Berechnungsgrundlagen liegen im Büro des Sachverständigen vor.

5.3 Allgemeine Wertverhältnisse/ Glossar

Die den Berechnungen zugrunde gelegten Maße wurden auf der Basis der beigelegten Liegenschaftskarte, des Grundbuchauszugs, weiteren übermittelten Unterlagen sowie [9] ermittelt. Die Berechnungsweise von Maßen baulicher Nutzung kann von den diesbezüglichen Vorschriften abweichen. Die Daten sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Berechnungsgrundlagen liegen im Büro des Sachverständigen vor.

- **Stichtag:** Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt auf den sich die Wertermittlung und das Ergebnis bezieht. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.
- **Übliche Gesamtnutzungsdauer üGND/ Baujahr** bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, insbesondere Instandhaltung. Im vorliegenden Fall wurde in Anlehnung an die ImmoWertV eine üGND von 80 Jahren zu Grunde gelegt.
- **Restnutzungsdauer RND/ fiktives Alter:** Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Dabei können durchgeführte oder unterlassene Instandsetzungen oder Modernisierungen oder andere Gegebenheiten die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. In der weiteren Bewertung wird bei der Berechnung des fiktiven Alters und der Prognose- Restnutzungsdauer von der zeitnahen Auflösung ggf. vorhandenen Instandhaltungs- und Modernisierungsstatus ausgegangen.
- **Alterswertminderung:** Die Alterswertminderung wird unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer nach dem fiktiven Alter zur üblichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen im Restwertfaktor linear ermittelt.
- **Nutzflächen:** Die Angaben basieren auf Auskünften zum Augenscheinnahmetermine. Sie wurden per historische Planunterlagen verifiziert und ggf. angepasst. Sie sind mit



Unsicherheiten behaftet. Die Angaben sind nur für die vorliegende Wertermittlung verwendbar und sollten vor Ort verifiziert werden.

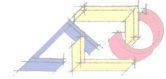
▪ **Instandhaltungs- u. Modernisierungsstau, technische und wirtschaftliche**

Wertminderung: Kosten zur Erreichung der zugrunde gelegten Restnutzungsdauer, fiktivem Baujahr und Erhalt bzw. Herstellung der nutzungstypischen Funktionen aus Sicht eines durchschnittlichen, wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmers.

Erforderliche Aufwendungen sind ggf. pauschal berücksichtigt. Bei den Ansätzen handelt es sich nicht um eine normative Kostenschätzung zur Beseitigung von Mängeln o. Schäden, sondern um marktnahe Abschläge vom unbelasteten Wert für das Vorhandensein von außergewöhnlichen Mängeln oder Schäden zuzügl. zeitnah notwendige Ersatzerneuerungen. Übliche Renovierungsarbeiten und normale Abnutzungserscheinungen sind nicht Bestandteil der Berechnung des Instandhaltungsstaus sondern im Restnutzungsdaueransatz und gegebenenfalls in der verbliebenen Alterswertminderung enthalten. Aus- und Umbauzuschläge sind nicht berücksichtigt, sofern nicht gesondert benannt. Die Werte basieren neben der Augenscheinnahme auf einschlägiger Literatur, Vergleichsberechnungen gemäß [14], [15], [16], [17] und Erfahrungswerten des Sachverständigen. Es wird empfohlen vor Ausführung von Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten diesbezügliche vertiefende Prüfungen und Kostenberechnungen durchzuführen. Wirtschaftliche Wertminderungen fließen ggf. in Rohertragsgrundlagen oder die weiteren wertbeeinflussenden Umstände ein.

Sofern Rücklagen auf einem Hausgeldkonto bekannt gemacht wurden, sind diese miteigentumsanteilig gegengerechnet.

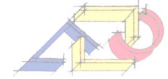
- **Denkmalschutz-Ensemble:** Monetäre Auswirkungen denkmalschutzrechtlicher Auflagen sowie der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung können sein: Einschränkung der freien Verfügungsbefugnis u. Nutzungsrechte, mögliche Abbruch- und Rückbaubefehle, sonstige Anordnungen der Behörden, erhöhte Unterhaltskosten, ggf. steuerliche Vorteile und Fördergelder, Prestige- und Prädikatszuschlag auf dem Immobilienmarkt. Die Vor- und Nachteile sind nicht exakt zu beziffern und gleichen sich im Regelfall aus. Monetäre Vor- und Nachteile denkmalschutzrechtlicher Auflagen, die sich aus dem Ensembleschutz ergeben, sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt. Flächenhafte Auswirkungen von Ensembleschutz sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.
- Weitere Berechnungsdaten siehe 2.- 4..



6. Bodenwert

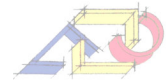
Liegt keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen vor, kann der Bodenwert auch auf Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zu Grunde liegenden Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

- **Bodenrichtwert ebfr bzw. Vergleichspreise:** Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für Grundstücke, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst sind, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.
- **Stichtag:** Eine zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes ist aufgrund der Nähe zum Stichtag nicht erforderlich.
- **Nutzung und Entwicklungszustand:** Ohne Anpassung.
- **Bauplanungsrechtlicher Zustand:** Wie Richtwertgrundstück- ohne Anpassung
- **Wohnlage/ Geschäftslage, Nachbarschaft:** ohne Anpassung
- **Beitragsrechtlicher Zustand:** Der Bodenrichtwert liegt für voll erschlossene und erschließungsbeitragsfreie Grundstücke vor. Ohne Anpassung
- **Bauweise:** Ohne Anpassung
- **Geschosszahl:** Ohne Anpassung
- **Maße der baulichen Nutzung/ wGFZ- Umrechnung:** Es liegt eine lagetypische Bebauungsdichte vor. Von einer Nachverdichtung zu einem naheliegenden Zeitpunkt ist nicht auszugehen. Ohne Anpassung
- **Grundstücksgröße:** Eine Richtwertgröße ist nicht festgelegt. Ohne Anpassung
- **Flächenzuschnitt:** unregelmäßig und mit tlw. ungeklärtem Grenzverlauf. Anpassung
- **Grundstückstiefe:** ohne Anpassung
- **Verkehrsanbindung und Zufahrtsmöglichkeit:** Das Flurstück hat innerhalb der Bodenrichtwertzone eine durchschnittliche Erreichbarkeit – ohne Anpassung
- **Hinterlandabzug:** ohne Anpassung
- **Sanierungsgebiet:** Lage in förmlich festgesetztem Sanierungsgebiet. Der Bodenwert wird als Anfangswert definiert. Es ist davon auszugehen, dass nach Abschluss des Sanierungsverfahrens in einigen Jahren Ausgleichsabgaben zu entrichten sind. Auf

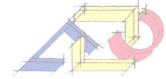


Grund der vorläufigen Sanierungs-Bodenendwerteeintragungen in der Bodenrichtwertkarte kann die voraussichtliche Höhe aufsummiert und hier nachrichtlich, ohne Berücksichtigung in der vorliegenden Immobilienbewertung, ausgewiesen werden.

- **Selbstständige Flächen:** Teil eines Grundstücks, der für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt wird und selbstständig genutzt oder verwertet werden kann. In der Bewertung wird davon ausgegangen, dass Marktanpassungen nur für unselbstständige Grundstücksteile vorgenommen werden. Ggf. erfolgt eine Differenzierung.
- **Sonstige den Bodenwert beeinflussende Umstände:**
 - Grenzüberbau/ Vermessungszustand: Im Grundstückszuschnitt berücksichtigt
 - Grundstücksgefälle: ohne Anpassung
 - Umwelteinflüsse: ohne Anpassung
 - Denkmalschutz: Ensembleschutz. In den Bodenrichtwerten sind flächenhafte Auswirkungen berücksichtigt.
 - Rechte und Belastungen (ohne Abt. II u. III Grundbuch): Nicht bekannt
 - Sonst. Beitragspflichten: Nicht bekannt

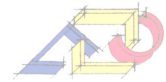


Bodenwertberechnung			
Bodenrichtwert ebfr [€/m²]	Richtwertgrundst. BRW Nr. 430953	Bewertungsflurstück	210 €
Ergebnisse tlw. gerundet	Richtwertgrundst.	Flur 1, Flurstück 31	Faktor
Stichtag	01.01.2024	08.10.2024	1,00
Nutzung BauNVo	besond. Wohngebiet	besond. Wohngebiet	1,00
Entwicklungszustand	baureifes Land	baureifes Land	1,00
Beitragsrechtl. Zustand BauGB	eb-frei	eb-frei	1,00
Bauweise	o. A.	o. A.	1,00
Vollgeschoszahl	5	4	1,00
Richtwert- GFZ	1,5	1,56	1,00
URK bereinigter wGFZ-Faktor	o. A.		
Grundstücksgröße in m²	o. A.	676	1,00
davon verpachteter Grundstücksteil		0	1,00
Grundstückszuschnitt	o. A.	unregelmäßig	0,95
mittlere Grundstückstiefe [m]	o. A.	ca. 25 m	
Nutzungsspezifische Lage in Richtwertzone	o. A.	Rand	1,00
Verkehrsanbindung, Zufahrtsmöglichkeit	o. A.	gut	1,00
Sanierungsgebiet	ja; sanierungsunbeeinflusst	ja; sanierungsunbeeinflusst	1,00
Sonstige wertbeeinfl. Umstände:			1,00
			1,00
faktoriell angepasster Bodenwert je m²			199,50 €
Zu- und Abschläge:			
			- €
Angepasster Bodenwert je m²			199,50 €
Fläche lt. Grundbuch [m²]			676
Selbstst. verwertbar Grundstücksteil [ca. m²]			0
unselbstständiger Grundstücksteil [ca. m²]			676
Bodenwert des selbstständig verwertbaren Grundstücksteils			- €
Bodenwert des unselbstständigen Grundstücksteils			134.862 €
Hinterlandabzug prozentual	0%	676	- €
Sonstige absolute wertbeeinfl. Umstände:			
Summe Bodenwert absolut			134.862 €
Summe der gerundeten Bodenwerte			135.000 €
Nachrichtlich:	sanierungsunbeeinflusst	sanierungsbeeinflusst	Differenz je m²
Sanierungs-Bodenendwert	210 €	224 €	14 €
Grundstücksgröße in m²			676
Sanierungsbedingter Ausgleich			9.464 €



7. Ertragswert

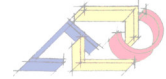
- **Nutzflächen:** Basierend auf historische Planunterlagen aus dem Bauarchiv und Auskünften zum Termin der Augenscheinnahme. Berechnungen können modellbedingt teilweise von diesbezüglichen Vorschriften abweichen und sind nur für die vorliegende Wertermittlung verwendbar.
- **Jahresrohertrag:** Grundlage der Ermittlung sind die marktüblich erzielbaren Erträge Nettokaltmiete/ Nettopacht für Objekte vergleichbarer Nutzung, Größe, Lage und Ausstattung. Dabei wird von einem vermietbaren/ verpachtbaren Zustand bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nach Auflösung von Reparatur-, Instandhaltungs- u. Modernisierungsschäden, sowie ggf. notwendige Revitalisierungen, ausgegangen. Vergleichs- Netto- Erträge stehen aus Datenerhebungen zur Verfügung: Immobilien-Internetportale, IVD und Tagespresse. Gemessen an vorgenannten Kriterien und weiteren wertbeeinflussenden Umständen werden in der weiteren Berechnung sachverständig gewichtete, marktüblich erzielbare Werte prognostiziert. Der Zeitwert von besondere Außenanlagen und Zubehör, sowie über- bzw. unterdurchschnittliche Gebäude-Energieeffizienz, fließt ggf. in die Ertragsansätze ein.
- **Bewirtschaftungskosten:** Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, nicht umlagefähige Betriebskosten, Mietausfallwagnis und Abschreibung. Die Abschreibung ist gemäß [4] im Barwertvervielfältiger berücksichtigt. Zur Bestimmung des Reinertrags werden nur die Kostenanteile in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind und nicht auf Mieter umgelegt werden können. Vollständiges Datenmaterial zu den Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV liegt nicht vor. Daher wird ein prozentualer Ansatz der einschlägigen Literatur und [6] entnommen.
- **Liegenschaftszinssatz:** Der Liegenschaftszinssatz spiegelt die durchschnittliche marktübliche Verzinsung von Grundstücken je nach Grundstücksnutzung wieder. Von der örtlichen Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden für den Regionalbereich Liegenschaftszinssätze veröffentlicht. Der angegebene Wert basiert auf Vergleichskauffälle der Jahre 2021 und 2022. Inzwischen war der Baufinanzierungsmarkt starken Veränderungen unterworfen, so dass der Wert nach Rücksprache im Gutachterausschuss angehoben und gerundet wurde. Der Boden unterliegt, im Gegensatz zu Gebäuden, keiner Abnutzung. Daher entspricht sein Wert dem Barwert einer ewigen Rente.



- **Barwertfaktor:** Im Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert aus dem Wert der prognostizierten Erträge abgeleitet. Der Objektwert stellt sich somit als Rentenbarwert wie die Bezugssumme künftiger Rentenerträge dar. Der Barwertfaktor ergibt sich aus der Prognose- Restnutzungsdauer RND und dem Liegenschaftszinssatz. Da die gesamten Mieteinnahmen eines Jahres erst mit dessen Ablauf vereinnahmt werden, stehen sie einer jährlich nachschüssigen Rente gleich.

Sonstige wertbeeinflussende Umstände: Für die Zeit der Sanierungsfertigstellung der Wohnung im 2. Obergeschoss wird ein Ertragsausfall von einem Jahr abgezogen.

Ertragswertberechnung				
Flurstücke				
Ergebnisdarstellung tlw. gerundet	Nutzeinheiten	durchschnittliche marktüblich erzielbare Nettokaltmiete/ Pacht		
Objekt	[ca. m²] [St.]	[€/m²] [EH]	[€/mtl.]	[€ per anno rd.]
Whg. EG	151	9,00	1.359 €	16.308 €
Whg. 1. OG	155	9,50	1.473 €	17.670 €
Whg. 2. OG	155	9,50	1.473 €	17.670 €
Whg. DG	70	9,00	630 €	7.560 €
Garagen	2	80	160 €	1.920 €
			5.094 €	
(01) Summe Jahres-Rohertrag				61.128 €
Bezeichnung	Ansatz			
(02) Bewirtschaftungskosten	ErtragwertRL		-17%	-10.392 €
(03) Jährl. Grundstücksreinertrag	1 - 2			50.736 €
(04) Kapitalisierungszinssatz in %	siehe Text		1,50%	
(05) Bodenwertanteil der Bebauung zugeordneten Grundstücksteile			134.862 €	
(06) abzgl. Verzinsung des Bodenwertes	4 x 5			-2.023 €
(07) Ertrag der baulichen Anlagen	3 - 6			48.713 €
(08) wirtschaftl. Restnutzungsdauer gewichtet	Kk RND [a]		30	
(09) Barwertvervielfältiger	WertR Anlage 5			24,016
(10) Ertragswert der baulichen Anlagen	7 x 9			1.169.891 €
(11) Bodenwertanteile	KK BW			134.862 €
(12) Vorläufiger Ertragswert	10 + 11			1.304.753 €
(13) Instandhaltungsstau Schätzung inkl. BNK	Kk RND, Instand.k.; % von 10 rd	-30%	-	351.000 €
(14) Ertragsabweichung				-17.670 €
(15) Sonstige wertbeeinflussende Umstände: -				
ERTRAGSWERT				936.083 €
ERTRAGSWERT gerundet				940.000 €



7.1 Plausibilitätsprüfung

Zur Plausibilitätsprüfung wurden Wertindikatoren aus Verbandserhebungen sowie das DCF Verfahren herangezogen. Die Ergebnisse der Plausibilitätsprüfungen stützen den errechneten Ertragswert und liegen im Büro des Sachverständigen vor.
und liegen im Büro des Sachverständigen vor.

8. Verkehrswert

Der Auswertung des Ertragswertes steht hinreichend verlässliches Datenmaterial zur Verfügung.

Der unbelastete Verkehrswert entspricht dem marktangepassten vorläufigem Verfahrenswert aus dem Ertragswertverfahren. Vorbehaltlich der Wertsetzung durch das verfahrensführende Gericht, wird der **Verkehrswert auf rd. 940.000 €** geschätzt.

Nachrichtlich:

Vielfaches vom Jahresrohertrag:	15,4
Vielfaches vom Jahresrohertrag ohne Instandhaltungsstauabzug:	24,1
Vielfaches vom Jahresreinertrag:	18,5
Preis je m ² Nutzfläche im Ertragswertverfahren:	1.695 €
Preis je m ² Nutzfläche zuzügl. Instandhaltungsstau nach Ertragswertverfahren:	2.326 €

Erklärung

Das vorliegende Gutachten wurde unter der Leitung und in Verantwortung des unterzeichnenden Sachverständigen Dr.-Ing. Volker K. Drusche unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Es besteht kein persönliches Interesse am Ergebnis. Die Mitwirkung von Mitarbeitern des Unterzeichners beschränkt sich ggf. auf Unterstützung zu Ortsterminen und vorbereitende Tätigkeiten/ Zuarbeiten.

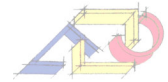
Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Es besteht Urheberschutz nach UrhG. Weitergehende Verwendungen, Vervielfältigung und Veröffentlichung bzw. Verwendung des Gutachtens von Dritten ist nur im unveränderten vollen Umfang, mit Quellenangabe und schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Ein Exemplar des Gutachtens verbleibt gemäß DIHK Richtlinien im Büro des Sachverständigen.

Abschluss der Datenaufnahme: 21.10.2024

Dies ist die pdf- Ausfertigung mit maschineller Unterschrift

V. Drusche

Dr.-Ing. Volker Drusche/ Sachverständiger



9. Anhang

9.1 Fotodokumentation

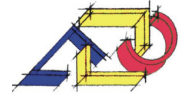
9.2 Ausschnitt aus der Straßenkarte

9.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte

9.4 Planunterlagen

A
n
h
a
n
g

f
f



9.1 Anhang: Bilddokumentation K 11/24

01

Ansicht von der Straße



02

Ansicht von West



03

Ansicht von Nord



04

Garagen



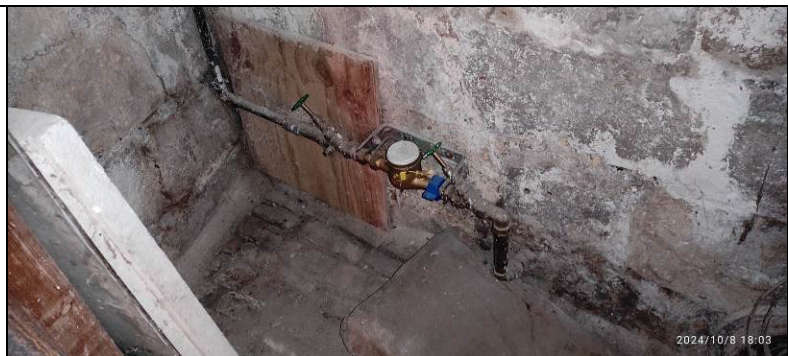
05

Kellerflur



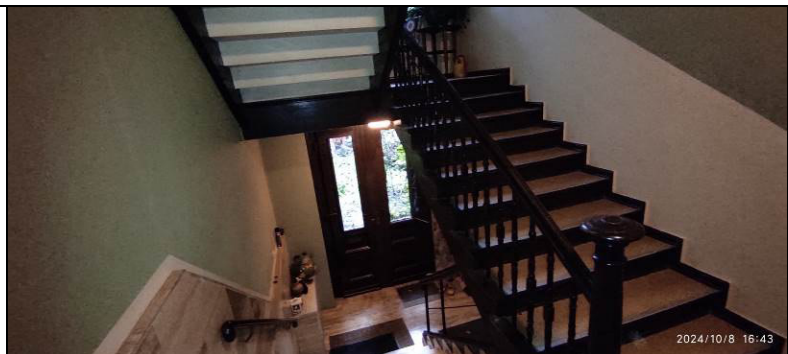
06

Wasseranschlusszähler



07

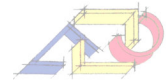
Hauseingang und
Treppenhaus



08

EG Wohnraum





09

EG Küche



10

1. OG Wohnraum



11

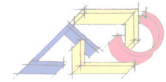
1. OG Wohnraum



12

1.OG Bad





13

2.OG Wohnraum



14

2.OG Küche



15

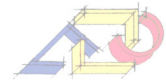
2.OG Balkon



16

DG Wohnraum





17

DG Küche



18

DG Bad



19

DG Nordseite (Ausbaureserve)
Treppe zum Spitzboden

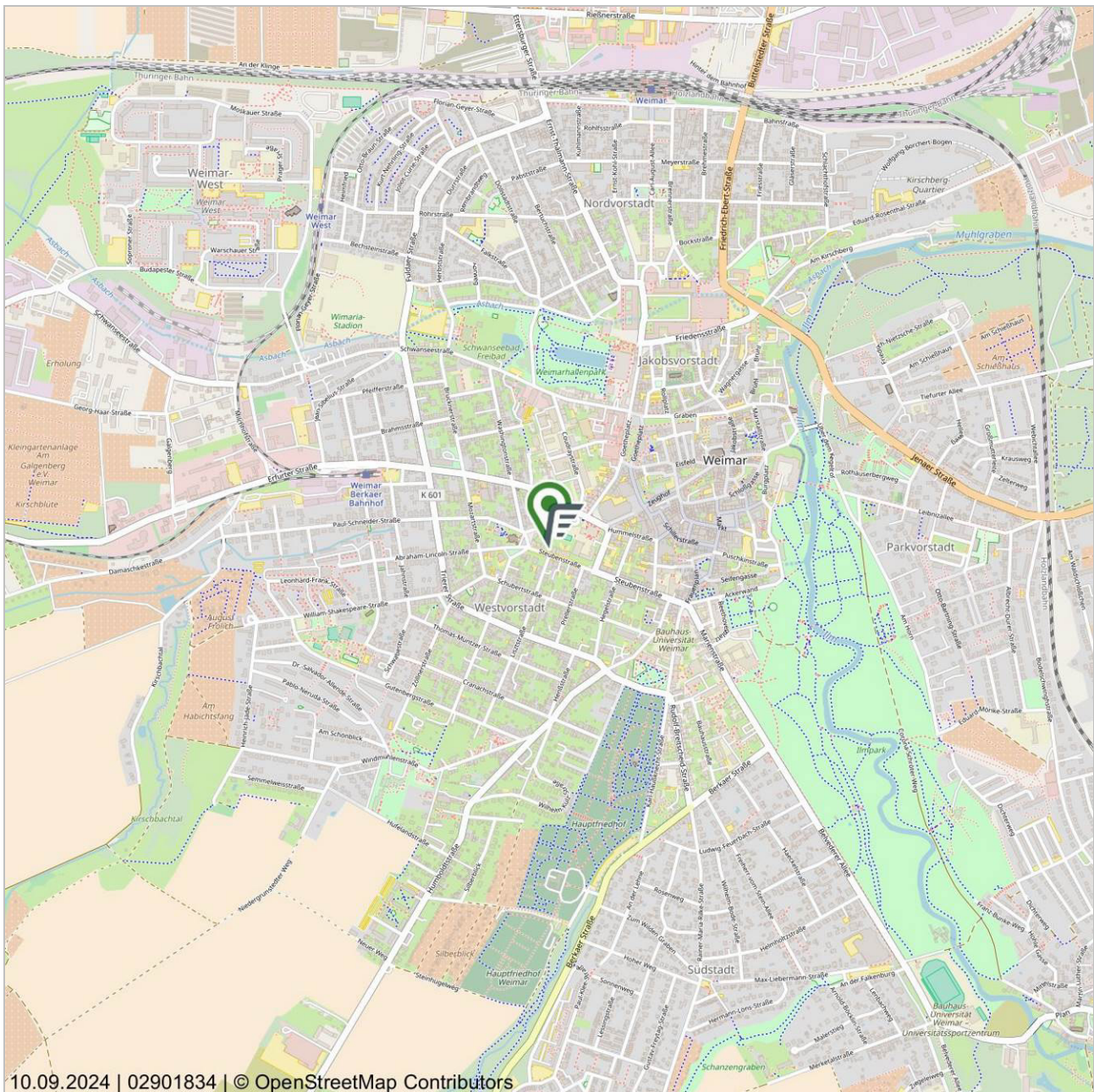


20

Dachraum Spitzboden



9.2 Ausschnitt aus der Straßenkarte



10.09.2024 | 02901834 | © OpenStreetMap Contributors

Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m



0



2.000 m

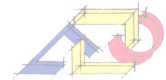
Detaillierte Karte mit Straßen und Einzelhausdarstellung

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

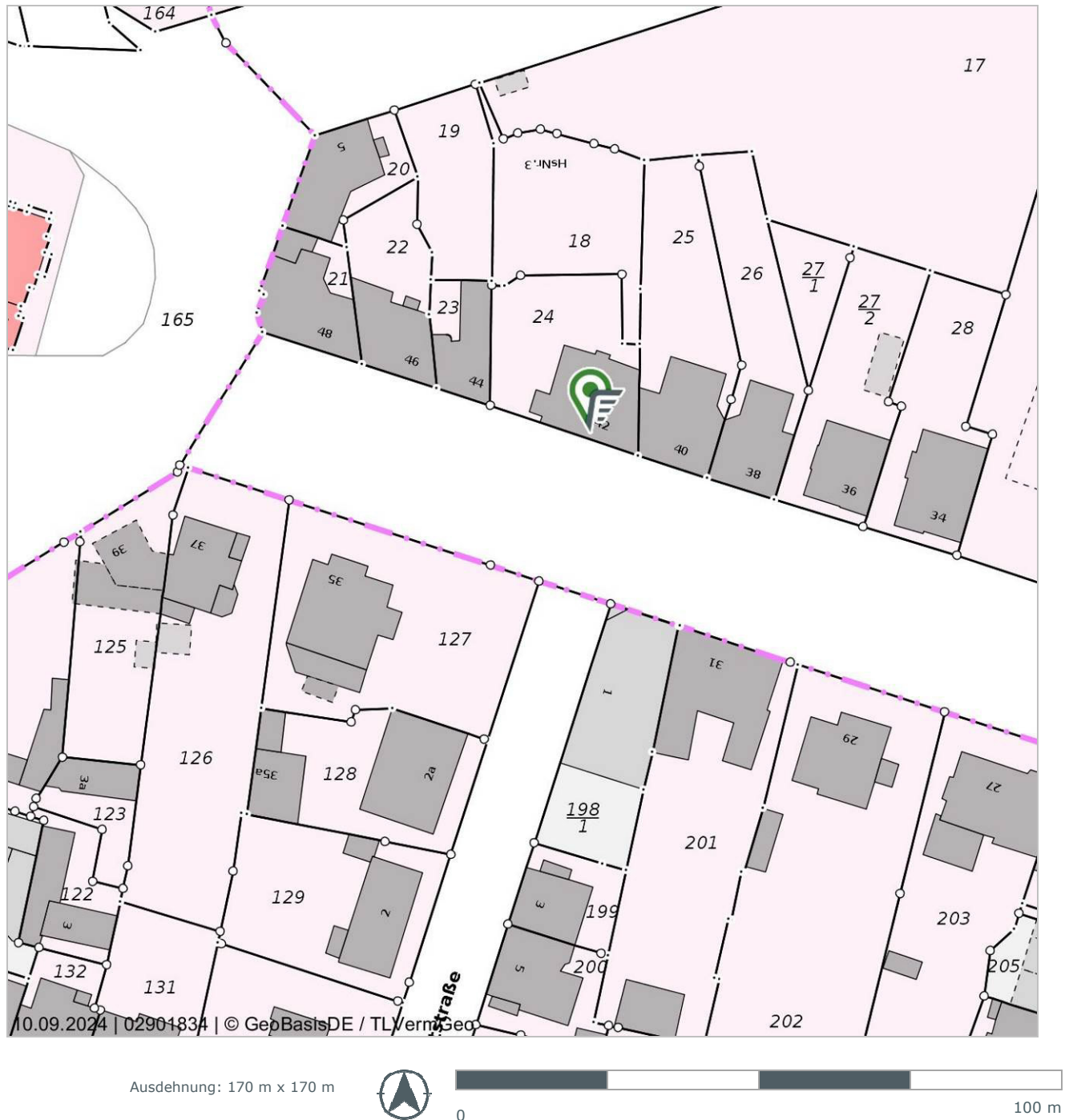
Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024



9.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte

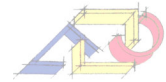


Auszug von Teilinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern.

Datenquelle

Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®), Landesamt für Vermessung und Geoinformation Stand: September 2024



9.4 Planunterlagen

Historisch, Quelle: Bauarchiv der Stadt Weimar

Planunterlagen nur in Papierexemplaren