

## Exposé´

Auftraggeber: Amtsgericht Rudolstadt  
Marktstraße 54  
07407 Rudolstadt

Original

Aktenzeichen: K 12/22

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

Bewertungsobjekt: zweigeschossiges, nicht unterkellertes Wohnhaus in ländlicher Umgebung, Zweifamilienwohnhaus, umfangreiche Nebenbebauung, Baujahr ca. 1826, teilmodernisiert, weiterer Modernisierungsbedarf, erhöhter Reparaturstau, einfacher Ausstattungsstandard, insgesamt noch befriedigender baulicher Zustand, umfangreiche Außenanlage (Innenhof, Garten), einfache bis mittlere Wohn- und Verkehrslage; Gemarkung Oberoppurg, Flur 1, Flurstück 6 zu 887 m<sup>2</sup>



Ort: Ortsstraße Nr. 22 in 07381 Oberoppurg

Wertermittlungstichtag: 02. Januar 2023

**VERKEHRSWERT:**

**96.000,- €**

(sechshundneunzigtausend Euro)

### 1. Allgemeine Angaben

(Grundbuchangaben)

Eigentümer: siehe loses Datenblatt, wird nicht veröffentlicht

Gläubiger: siehe loses Datenblatt, wird nicht veröffentlicht

Verfahrensbevollmächtigte: RA Sonnefeld & Teichmann  
August- Bebel- Str. 9  
07743 Jena GZ: 0096/10

Schuldner: siehe loses Datenblatt, wird nicht veröffentlicht

Verfahrensbevollmächtigte: RA Festag & Plank  
Marienstraße 8  
08381 Pößneck GZ: 00082Z22 Pa/wa

Mieter/Pächter: keine

Verwalter (nach WEG): keine

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

Wertermittlungs-  
objekt: Diese Wertermittlung erstreckt sich auf folgendes Flurstück,  
gelegen in der Gemarkung Oberoppurg, eingetragen im Grundbuch  
von Oberoppurg, Grundbuchamt Pößneck, Blatt 39:

lfd. Nr. 13	Flur 1	Flurstück 6	zu 887 m <sup>2</sup>
-------------	--------	-------------	-----------------------

<b>festgelegter Wertermittlungstichtag: Montag, der 02. Januar 2023</b>
---

## 2. Grundstücksbeschreibung

### 2.1. Lagemerkmale

#### 2.1.1. Grundstückslage

Das Bewertungsobjekt befindet sich unweit des Ortskernes am östlichen Rand der Ortschaft Oberoppurg. Es grenzt an die Ortsstraße K 501, die Bebauung liegt direkt an diese an. Sie wird nur wenig befahren, eine Kreisstraße mit geringem Durchgangsverkehr.

Das Bewertungsgrundstück ist befahrbar, es ist Teil eines seit vielen Jahrzehnten gewachsenen Dorfgebietes. Der Straßenzug ist noch ausreichend breit angelegt, meist durch offene Wohnbebauung mit älteren, aber überwiegend gepflegten Ein-, und Zweifamilienwohnhäusern gekennzeichnet. Bezüglich der Lage, Größe, Bebauung ist das Bewertungsgrundstück im Dorfgebiet ortsüblich. Nördlich begrenzt ein nicht befahrbarer Weg das Grundstück, welches sich in nach Süden fallender Hanglage befindet.

In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich meist ländlich typisch, großzügig geschnittene und mit Gehöften bebaute Grundstücke, oftmals schliessen sich landwirtschaftliche Flächen an. Unweit befinden sich die Dorfgaststätte und der Dorfteich. Verkehrsgeräusche von der Ortsdurchgangsstraße sind nur untergeordnet wahrnehmbar. Ausreichend und ausgedehnte Grün- und Waldflächen sind im Umland vorhanden. In der näheren Umgebung befinden sich die Bahntrasse Gera- Saalfeld (ca. 2,5 km) und die Bundesstraße B 281 (ca. 2,5 km). Einkaufsmöglichkeiten verschiedener Art, Schule, Kindergarten, Ärzte sind in Oberoppurg nicht vorhanden. Dazu muß man in die nahe Stadt Pöneck (Einkaufsmarkt ca. 5 km) fahren. Der Hohenwarte- Stausee als bekanntes und beliebtes Naherholungszentrum liegt nur ca. 20 km entfernt.

<u>spezielle Lage:</u>	ortsüblich
<u>2.1.2. Wohnlage</u>	einfach bis mittelmäßig
<u>2.1.3. Verkehrslage</u>	einfach bis mittelmäßig
<b><u>2.2. Infrastruktur</u></b>	ländlich geprägt, einfach bis mittelmäßig

#### Straßenverkehr

- Oberoppurg liegt unweit der B 281 (Neuhaus - Saalfeld - Triptis),
- Bewertungsgrundstück ca. 2,5 km m von Bundesstraße entfernt
- nächstgelegene Autobahnanschlussstellen sind: A 4 Jena - Göschwitz ca. 32 km  
A 9 Triptis ca. 15 km; A 71 ca. 50 km
- B 2 (Schleiz - Gera) ca. 19 km entfernt; B 85 (Saalfeld- Kronach) ca. 25 km entfernt  
B 88 Rudolstadt - Jena ca. 16 km entfernt
- Entfernung nach: Jena ca. 35 km, Rudolstadt ca. 32 km Schleiz ca. 25 km  
Gera ca. 40 km, Erfurt ca. 75 km, Saalfeld ca. 25 km,

#### **2.3. Erschließungszustand**

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

Entsorgung Die Entsorgung des Abwassers erfolgt in eine Klärgrube, danach in die örtliche Kanalisation (Mischwasser).  
Die Entsorgung des Regenwassers wird ebenfalls in den Kanal geführt, versickert oder wird aufgefangen, teils unzulässig auf die Ortsstraße geleitet (Werkstatt).  
Laut Zweckverband Orla sind hier mittelfristig Investitionen notwendig.

Befahrbarkeit Das Flurstück 6 ist befahrbar.

Straße Ortsstraße, kommunale Straße  
- Asphalt, ebene Oberfläche, teils rissig, b ca. 5,0 m, zweispurig, geregelte Entwässerung, keine Borde, Rinnenplatten als Zweizeiler, schmaler Gehweg, Betonpflaster

Stellfläche Stellfläche ist auf dem Flurstück ausreichend vorhanden.

Zugang Wohnung 1: wie Zufahrt Hof, ebenerdig, Rampe aufgehend  
Wohnung 2: südlich über Treppenanlage, Rampe aufgehend

#### **2.4. Bebauung**

Das Grundstück 6 ist mit einem zweigeschossigem, nicht unterkellertem Wohnhaus bebaut. Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich aneinandergelagert weitere Nebengebäude (Stall, Werkstatt, Scheune). Die baulichen Anlagen bildeten vormals einen Dreiseitenhof. Das ehem. Stallgebäude wurde im OG zu Wohnfläche umgebaut. Eine Scheune wurde teils abgerissen, nunmehr eingeschossig umgebaut, als Werkstatt genutzt.

Die Gebäude umschließen mit einer alten Grundmauer einen Innenhof.  
Östlich, hangaufwärts besteht ein kleines hangiges Gartengelände.

## 2.5. Außenanlagen

Die Außenanlagen sind auf Grund der Lage und Größe des Grundstückes zweckmäßig angelegt, sie entsprechen der Bebauung eines ländlich geprägten Wohngundstückes mit Nebengebäuden und Innenhof. Sie bestehen hauptsächlich aus befestigten Flächen, Stützmauern, Hangabfangungen, Außentreppen, Entwässerungseinrichtungen, Hausanschlüssen. Das Grundstück ist vollständig eingefriedet. Die Gesamtanlage befindet sich alterungs- und instandhaltungsbedingt in einem befriedigendem baulichen und Pflegezustand.

Folgende baulichen Anlagen werden wertmäßig eingeschätzt und beschrieben:

- Innenhof:
- alte Grundmauer aus Naturstein einer ehem. Scheune entlang Straßengrenze
  - Einfahrtstor: Stahlprofilrahmen verzinkt, Brettausfachung, ca. 1992
  - Klärgrube, Revisionsschacht, MW, veraltet, erneuerungsbedürftig
  - Anlagen der Ver- und Entsorgung (Hausanschlussleitungen), Klärgrube, + Revisionsschacht, MW, veraltet, erneuerungsbedürftig
  - Betonpflaster grau, 20/10/8; ca. 150 m<sup>2</sup>; ca. 1992
  - Betonflächen aus Ortbeton, OF verschlissen
  - Betonformsteine zur Böschungsbefestigung; Grünfläche
- nördlich Bebauung:
- Zugang zur Wohnung 2, Betonpflaster ca. 25 m<sup>2</sup>, Betontreppe
  - aufgehende Rampe gepflastert, fünfstufige Treppe Beton
  - schmiedeeisernes Gartentor mit Überbogen
  - Betonformsteine zur Böschungsbefestigung
  - Stützmauer Naturstein, l ca. 15 lfm, h ca. 1,2 m
  - 5 Stück Lamellenzäune, einfache Qualität
- östlich Bebauung:
- Pkw- Stellplatz, Betonpflaster ca. 12 m<sup>2</sup>
  - Betonformsteine zur Böschungsbefestigung
  - Stützmauer Beton

Der Zeitwert der Außenanlagen wird auf insgesamt: **3.500,- €** festgesetzt.

## **3. Beschreibung der baulichen Anlagen**

### 3.1. Wohnhaus

- Kurzcharakteristik: zweigeschossiges, nicht unterkellertes Wohnhaus, kein ausgebautes Dachgeschoss, traditionelle Mauerwerks-/ Fachwerksbauweise, EG/OG  
Gesamtwohnfläche: ca. 238 m<sup>2</sup>, bebaute Grundfläche EG ca. 132 m<sup>2</sup>;  
Bruttogrundfläche ca. 395 m<sup>2</sup>; Bruttorauminhalt ca. 929 m<sup>3</sup>
- Baujahr: ca. 1826, Ursprungsgebäude
- Konstruktionsart: traditioneller Mauerwerk-/ Fachwerkbau, Ziegelstein, o.ä., baujahrestypisches Material wie Vollziegel, teils Naturstein; im OG Fachwerk
- Fundamente: nicht ersichtlich, bauarttypisch Streifenfundamente aus Naturstein, Beton
- Außenwände: baujahrestypisch Mauerwerk, Ziegelstein, Vollziegel, Naturstein erdangeschüttet hangseitig, Naturstein mit Erdfeuchte bis OK EG
- |     |                |                                 |
|-----|----------------|---------------------------------|
| EG: | ca. 50 - 60 cm | Dicken gemessen                 |
| OG: | ca. 13 - 15 cm | Fachwerk, ca. 24 cm Gartenseite |
| DG: | ca. 15 cm      | (Giebel)                        |
- Fassade: EG: hofseitig Putz, verwittert, verschlissen  
OG: Fachwerk, aufgefrischt
- Innenwände: tragend: Ziegel, odgl., Fachwerk mit Ausmauerung, d ca. 12/24 cm,

Decken:	nicht tragend: Mauerziegel, Hochlochsteine dgl. b ca. 11 <sup>5</sup> cm teils Leichtbauwände auf Lattung, (Vorwände, Wandbegradigung) mit Bekleidungen Spanplatte o.ä.; Annahme: Altbestand bauart- und baujahrestypisch über EG: Holzbalkendecken, teils Kappendecke über OG: Holzbalkendecken:, baujahrestypisch, - bauartypisch, teils ungerade, teils rissig, teils verkleidet - obere Geschossdecke nicht gedämmt
Treppen:	EG - OG: einfache Holztreppe, ¼- gewandelt, Weichholz, Wangen Tritt- und Setzstufen, einfache Kostruktion, noch standfest, einfaches Geländer mit gedrechselten Stäben, renoviert, System Portas OG - DG: einfachste Holztreppe, schmale Stiege, geradläufig, Weichholz über Scheune
Dachkonstruktion:	Satteldach, Dachneigung ca. 45°, zimmermannsgerechte Holzkonstruktion, einfacher Dachstuhl aus Sparren und Pfetten, Sparren ca. 10/10 bis 10/12, a ca. 1,0 m; einfache Lattung, keine Dämmung, Kaltdach, Annahmen: baujahrestypischer Zustand, baujahrestypischer Wurmbefall
Dacheindeckung:	Ziegel, teils DDR- Fabrikat, ca. 1978, augenscheinlich noch regendicht, aber überaltert, erneuerungsbedürftig; ehem. Stall: Betonziegel ca. 1992 mit Unterspannbahn insgesamt noch befriedigender baulicher Zustand, (Standardstufe 2)
Dachentwässerung:	Rinnen soweit ersichtlich aus verzinktem Blech, teils Kunststoff, Fallrohre, augenscheinlich funktionstüchtig, teils reparaturbedürftig
Schornsteine:	1 Stück für Festbrennstoffe, gemauert, Zulassung erloschen 1 Stück für Heizung, gemauert; Schornsteinkopf standfest, Klinker (Schornstein für Zentralheizung)
Wärmedämmung:	bestehendes Außenmauerwerk ohne zusätzlicher Dämmung, nach gültiger Wärmeschutzverordnung <u>schlechtes Dämmvermögen</u> , Dachschrägen nicht gedämmt, obere Geschossdecke nicht gedämmt Einschätzung: umfassender Modernisierungsbedarf; es liegt <u>kein Energiepass</u> vor
Fenster:	meist Holzfenster, teils Kunststofffenster Dreh/Kipp, meist ein-, teils zwei- flügelig, insgesamt einfache bis mittlere Qualität, keine Rollläden, Thermoglas Baujahr ca. vor 1990/ teils 1992; teils erneuerungsbedürftig; (Standardstufe 1-2) Fensterbänke innen/ außen: versch. Werkstein, Werzalit/ Blech, Beton, ohne
Elektroinstallation:	Hausanschluss, Sicherungs-, Zählerkasten, teils FI- Schutz, ca. 50 % nach 1990 erneuert, Wohnungsinstallation aus DDR- Fabrikat, augenscheinlich teils partiell erneuert, einfacher Standard, kein Blitzschutz, Anlage insgesamt funktionstüchtig, weitere umfassende Erneuerung der Rauminstallationen notwendig (Standardstufe 1-2)
Installationen:	meist einfacher, nur teils mittlerer Standard, im Wohnbereich unter Putz, baujahrestypisch, augenscheinlich noch funktionstüchtig, teils DDR- Standard, insgesamt umfassend erneuerungsbedürftig
Warmwasser:	zentral über Heizung, Speicher ca. 150 l
Heizung:	Zentralheizung auf Ölbasis, Baujahr ca. 1992, Fabrikat Buderus, Logano SC 115 mittlere Qualität, noch funktionstüchtig, insgesamt modernisierungs-bedürftig, handelsübliche Kompaktheizkörper mit Thermostat, insgesamt ausreichend dimensioniert, Kachelofen in Wohnung 1
Sanitär:	Wohnung 1: Bad mit Wanne, WC, WB, einfachster Standard und Qualität der Sanitärgegenstände (weiß), und Armaturen (chrom), Sanitär- und Fliesenarbeiten (einfach), standardgemäße einfache Küchenausstattung, (Standardstufe 1-2) insgesamt umfassend erneuerungsbedürftig

	Wohnung 2: Bad mit Wanne, WC, WB, Dusche einfacher Standard und Qualität der Sanitärgegenstände und Armaturen (chrom), Sanitär- und Fliesenarbeiten		
Fußböden:	EG:	bauartypisch: Rohbeton, Estrich, Balkenlage; darüber versch. Beläge, teils Terrazzo, Dielung, teils Fliesen, PVC- Belag oder Laminat, in einfacher Qualität und Art, teils baujahrestypisches Material	
	OG:	über Holzbalkendecke, Dielung, Beläge wie vor	
Türen:	Eingangstür:	OG: Holz, einflügelig, einfache Qualität; nur bedingt einbruchshemmend und dichtend, erneuerungsbedürftig	
		EG: Holz, zweiflügelig, teilverglast, aus ca. 1992 insgesamt einfache bis mittlere Qualität	
	Innentüren:	EG: überwiegend Holzrahmen, Sperrholz, Zargen, Standardmaße, einfache Qualität, teils Spanplatte, in Altbestand, insgesamt erneuerungsbedürftig	
		OG: Spanplatte furniert, einfache Beschläge, Acryl, ca. 1992	
	Nebentüren:	einfacher Standard	
	Brandschutz:	keine Brandschutztür; Blechtür EG Innenhof	

### Ausstattung, Haustechnik

### Standardstufe

<u>Heizung:</u>	Zentralheizung mit Warmwasserbereitung Kachelofen (kein zugelassener Schornstein)	Öl Holz, Kohle	1-2
<u>Raumausstattung:</u>			
	Bodenbeläge:	Fliesen, Laminat, Beläge	einfache Qualität 2
	Wandgestaltung:	Putz, Tapete, Profilbretter	einfache Qualität 1-2
	Deckengestaltung:	Putz, Styropor, Vertäfelung	einfache Qualität 1-2
	Bekleidungen:	teils Profilbretter, Vertäfelung	einfache Qualität 1-2
<u>Sanitär:</u>			1-2
	Bad:	DG: Wanne, WC, WB, Dusche, gefliest, einfache Qualität	1
		OG: Wanne, WC, WB, Dusche, gefliest, einfache Qualität	1-2
	Haustechnik	einfache Qualität, insges. erneuerungsbedürftig	
	Fliesenarbeiten:	keramisches Material, 1/2-, 3/4-hoch	einfache Qualität 1-2
	Sanitärgegenstände:	Standardfarben, weiß, manhattan	einfache Qualität 2
	Armaturen:	Standard, chrom	einfache Qualität 2
	Küchenausstattung:	Standard, Fliesenspiegel	einfache Qualität 1-2
<u>Bauelemente:</u>			
	Innentüren:	Holz, Spanplatte	einfache Qualität 1-2
	Fenster:	Kunststoff, Holz	einfache - mittlere Qualität 1-2

Die Ausstattung ist insgesamt für Häuser des Baujahres und der Nutzung allgemein normal und gebräuchlich. Insgesamt zeigt sich die Ausstattung sowie die Haustechnik auf einfachem Standard/Qualität. Haustechnisch befindet sich das Wohnhaus, auf einem gegenwärtig einfachen Standard und allgemein auf Stand der Technik weit vor 1990 bzw. teils im OG auf Stand der letzten jeweiligen (Teil-) Modernisierung.

### Zuordnung des Gebäudestandards nach ImmoWertV

Typ: Ein-/Zweifamilienwohnhaus, nicht freistehend, nicht unterkellert  
Gebäudeart: 1.32; EG; OG, DG

Standardmerkmal Standardstufe	einfach	e. - m.	mittel	gehoben		Anteil	gewichtet	
	1	2	3	4	5			
Außenwände	1,0					23	0,23	
Dach		1,0				15	0,30	
Außentüren u. Fenster	0,5	0,5				11	0,165	
Innenwände u. -türen	0,5	0,5				11	0,165	
Decken und Treppen	0,5	0,5				11	0,165	
Fußböden		1,0				5	0,10	
Sanitäreinrichtungen	0,5	0,5				9	0,135	
Heizung	0,5	0,5				9	0,135	
sonst. techn. Ausstattung	0,5	0,5				6	0,09	
	gewichteter Standard							1,485

Ausstattungsstandard: einfach; Standardstufe 1-2, Gebäudestandard 1,48

### Modernisierungen

Folgende Maßnahmen wurden im Zeitraum um/nach ca. 1992 im Wesentlichen ausgeführt:

- Erneuerung der Hausanschlüsse, Elektroenergie, Trinkwasser, Telekom, nach 1990
- Einbau einer Ölheizung mit Kompaktheizkörpern, ca. 1992
- Einbau einer Haustür im EG
- Erneuerung der Dacheindeckung über dem ehem. Stallgebäude
- teilweiser Einbau von Kunststofffenstern mit Thermoverglasung (ca. um 1992)

Die vorbeschriebenen Arbeiten wurden vor mehr als 20 Jahren hergestellt bzw. modernisiert, sind deswegen nicht als zeitnahe Modernisierungen anzusehen. Die Anlagen unterlagen einer normalen Abnutzung aus allgemeinem Wohngebrauch.

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

weiterer Modernisierungsbedarf: - umfassend

Das Gebäude wird als gering teilmodernisiert, eingeschätzt. Es liegt einfacher Wohnstandard vor.

### Zusammenstellung der Wohnflächen

<u>EG</u>	<u>OG</u>		
<u>Wohnung 1:</u>	<u>Wohnung 1:</u>	<u>Wohnung 2:</u>	
Flur: 9,26 m <sup>2</sup>	Diele: 15,54 m <sup>2</sup>	Diele 1: 4,00 m <sup>2</sup>	
Bad: 4,31 m <sup>2</sup>	Schlafen 1: 18,39 m <sup>2</sup>	Abstellraum: 7,93 m <sup>2</sup>	
Küche: 21,34 m <sup>2</sup>	Schlafen 2: 17,46 m <sup>2</sup>	Diele 2: 10,57 m <sup>2</sup>	
Wohnen: 28,58 m <sup>2</sup>	Abstellraum: 8,02 m <sup>2</sup>	Bad: 9,26 m <sup>2</sup>	
Abstellraum: 7,50 m <sup>2</sup>	Gast: 8,20 m <sup>2</sup>	Schlafen: 12,99 m <sup>2</sup>	
Vorrat: 6,82 m <sup>2</sup>		Wohnen	
		/Küche: 47,79 m <sup>2</sup>	
gesamt: <u>77,81 m<sup>2</sup></u>			
	<u>145,42 m<sup>2</sup></u>		
→ <u>Gesamtwohnfläche:</u>	<u>237,96 m<sup>2</sup></u>		

### **3.2. Bautenzustand**

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

- bauarttypisch ungenügende Wärmedämmung, vorh. Standard unbefriedigend
- allg. Mängel begründet in Bauart und Baujahr (fehlende Feuchtigkeitssperren, Schallschutz, Brandschutz)
- allg. teils verschlissene, veraltete Bauteile, -elemente, Installationen, Ausstattung, Haustechnik, die eine Modernisierung bedingen
- eindringende Feuchtigkeit in das erdangeschüttete Mauerwerk, baujahresbedingt
- Schornstein (Festbrennstoffe) nicht betriebsfähig

### **3.3. Reparatur- und Instandhaltungsrückstau**

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

insgesamt

<b>30.000,- €</b>
-------------------

## **4. Gesamtschätzung des Objektes**

Auf dem Flurstück 6 befindet sich ein Wohnhaus (zweigeschossig, nicht unterkellert, DG nicht ausgebaut) und mehrere ländliche Nebengebäude, Scheune, Stall, Werkstatt, Nebengelaß). Die Gebäude wurden ca. um 1826 errichtet, eine laufende Instandhaltung wurde vormals erbracht, zuletzt aber etwas vernachlässigt.

Nach örtlichem Aufmaß wurde für das Wohnhaus eine Wohnfläche von ca. 238 m<sup>2</sup> 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 Qualität, in Wohnung 1 abgewohnt. Die Haustechnik (Heizung, Elektrik, Installationen) und Bauelemente (Fenster, Türen, Bekleidungen) sind von einfacher nur teils bis mittlerer Qualität, insgesamt modernisierungsbedürftig.

Der Ausstattungsstandard nach ImmoWertV wird in die Kategorie 1,5 (vormals nach WertR 2006 einfach) eingeschätzt.

Die Besonnung ist insgesamt mit ausreichend teils eingeschränkt einzuschätzen. Die Raumhöhen liegen in normalen Bereichen EG/OG, um ca. 2,60 m/2,20 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 erhöht zu bewerten, die Mängel, vorwiegend entstanden aus umfassendem Modernisierungsrückstau, müssen danach mit erhöhtem Aufwand, aber technisch technologisch unproblematisch behoben werden. Das Wohnhaus ist überwiegend modernisierungsbedürftig, der gegenwärtige Standard entspricht nicht den heutigen Anforderungen an modernem Wohnkomfort. Die Nebenbebauung ist umfangreich, meist in noch befriedigendem baulichen Zustand, teils instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig.

Das Grundstück wird gegenwärtig vom Eigentümer bewohnt und bewirtschaftet, Mietverträge existieren keine.

Das Flurstück ist mit 887 m<sup>2</sup> für die Bebauung und Nutzung ausreichend großflächig und großzügig mit Nebengelaß bebaut. Die Außenanlagen befinden sich in einem insgesamt noch befriedigendem baulichen und Pflegezustand. Das Grundstück liegt in Mitten einer ländlich gelegenen Gemeinde, zu erreichen über eine kommunale Ortsstraße, in insgesamt einfacher - mittlerer Wohnlage. Die Verkehrsanbindungen sind ebenfalls mit einfach - mittel einzuschätzen.



## 5. Bestimmung des Bodenwertes

(nach ImmoWertV21, §§ 13 – 16)

$\frac{11,- \text{ €}}{\text{B - MD - o - II - 900}}$
---

In Auswertung aller über das Flurstück getroffenen Einschätzungen wird für die spezielle Lage der Gebäude- und Freifläche ein Zuschlag von 3 % auf den Richtwert vorgenommen.

### a) Gebäude- und Freifläche:

<u>Bodenpreis:</u>	11,00 €/m <sup>2</sup>	x	3 %	=	0,33 €/m <sup>2</sup>
	11,00 €/m <sup>2</sup>	+	0,33 €/m <sup>2</sup>	=	11,33 €/m <sup>2</sup>
<u>Bodenwert:</u>	803 m <sup>2</sup>	x	11,33 €/m <sup>2</sup>	=	<u>9.097,99 €</u>

### b) Hinterland, Grünfläche:

<u>Bodenpreis:</u>	2,00 €/m <sup>2</sup>				
<u>Bodenwert:</u>	84 m <sup>2</sup>	x	2,00 €/m <sup>2</sup>	=	<u>168,00 €</u>

Der Bodenwert des Flurstückes 6, der Flur 1 der Gemarkung Oberoppurg zu 887 m<sup>2</sup>, gelegen in der Ortsstraße 22 in 07381 Oberoppurg beträgt zum Bewertungsstichtag insgesamt: 9.097,99 € + 168,00 € = 9.265,99 € und gerundet:

<b>9.300,- €</b>
------------------

## 6. Berechnung des Ertragswertes

(nach ImmoWertV21, §§ 27 – 34)

1.	Gesamtjahresrohertrag: (Punkt 8.2.)		<u>12.265,32 €</u>
2.	abzüglich Bewirtschaftungskosten: (Punkt 8.3.)		
	29 % von 12.265,32 € =	-	3.556,94 €
3.	ergibt den jährlichen Reinertrag:	=	<u>8.708,38 €</u>
4.	Reinertragsanteil des Bodens:		
	- Liegenschaftszins x Bodenwert		
	2,30 % x 9.300,- € =	-	213,90 €
5.	Ertrag der baulichen Anlagen:	=	<u>8.494,48 €</u>
6.	Barwertfaktor: (Punkt 8.6.)		
	- bei 2,30 % Liegenschaftszins und		
	- bei 18 Jahren Restnutzungsdauer	x	14,618
7.	Ertragswert der baulichen Anlagen:	=	<u>124.172,31 €</u>
8.	Bodenwert: (siehe Punkt 7)	+	9.300,00 €
9.	vorläufiger Ertragswert:	=	<u>133.472,31 €</u>
10.	vorläufiger Ertragswert:	=	<u>133.472,31 €</u>
11.	vorläufiger Ertragswert gerundet:		<b>133.500,- €</b>

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

### Zusammenfassung der vorläufigen Sachwerte

	<u>Basis BGF</u>	<u>Basis Wfl</u>
1. Gebäude: Wohnhaus:	119.300,- €	100.300,- €
	↙	↘
		<u>119.300,- €</u>
Nebengebäude: Scheune:		11.600,- €
Werkstatt:		13.800,- €
Nebengebäude gesamt:		<u>25.400,- €</u>
Gebäudesachwerte insgesamt:	=	<u>144.700,- €</u>
2. Nebenanlagen:	+	0,- €
3. Sachwert der Außenanlagen:	+	3.500,- €
4. Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen:	=	<u>148.200,- €</u>
5. Bodenwert des bebauten (Norm)- Grundstückes:	+	9.300,- €
6. besondere objektspezifische Merkmale (boG):		nach Marktanpassung
7. Sachwert des bebauten Grundstückes:	=	<u>157.500,- €</u>
<b>8. vorläufiger Sachwert gerundet:</b>		<b><u>157.500,- €</u></b>

## 8. Marktanpassung (nach ImmoWertV21, § 7)

Vom Gutachterausschuss wurden (auf NHK 2010 basierenden) lt. Grundstücksmarktbericht 2020 des SOK folgende entsprechende regionale Marktanpassungsfaktoren ermittelt:

SW- Faktor: <u>0,81</u>	---	bei 150.000 € SW/12,00 € BRW
SW- Faktor: <u>0,80</u> (Hochrechnung)	---	bei 160.000 € SW/11,00 € BRW
gewählt: <b><u>0,80</u></b>		

<u>Anpassung:</u>	157.500,- € x 0,20 =	31.500,00 € (Abschlag)
	157.500,- € - 31.500,00 € =	<u>126.000,00 €</u>

- marktangepasster vorläufiger Sachwert: (gerundet) **126.000,00 €**

- abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

a) Reparaturrückstau aus Baumängeln und -schäden: - 30.000,00 €

- marktangepasster Sachwert: = **96.000,00 €**

## 9. Ableitung des Verkehrswertes (Marktwert)

Aus den Grunddaten wurden folgende marktangepasste Werte ermittelt:

Ertragswert: 96.800,- € Sachwert: 96.000,- €

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

den **Verkehrswert** des

mit einem Wohnhaus und mehreren Nebengebäuden bebauten  
Flurstückes 6, Flur 1, der Gemarkung Oberoppurg, zu 887 m<sup>2</sup>,  
gelegen in der Ortsstraße Nr. 22 in 07381 Oberoppurg,

zum Wertermittlungsstichtag 2023-01-02 auf:

**96.000,- €**

(sechszundneunzigtausend Euro)

## 10. Fotodokumentation

