

Roland Heinke

Von der Industrie-und Handelskammer Ostthüringen zu Gera öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

GUTACHTEN

zum Grundstück:

Kanalstraße 42 / Gemarkung Altenburg

Aktenzeichen: K 15/25

Register Nummer: 2025 064 13

Mittelstraße 4
04600 Altenburg

Tel. 03447 / 836266
Fax. 03447 / 836267

INHALTSÜBERSICHT

Beschreibung	Seite
1. Übersicht zu den wichtigsten Eckwerten und Daten der Grundstücksbewertung	3
2. Grundlagen der Wertermittlung	4
2.1 Gesetze und Verordnungen	4
2.2 Vorbemerkungen	4
3. Allgemeine Angaben	6
3.1 Auftrag	6
3.2 Protokoll der Ortsbesichtigung	6
3.3 Arbeitsunterlagen	7
4. Aussagen zum Grundstück	8
4.1 Grundstücksbeschreibung	8
4.2 Gebäudebeschreibung	10
4.3. Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	12
4.4 Rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten	12
5. Wertermittlung	13
5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	13
5.2. Bodenbewertung	14
6. Verkehrswert	16
7. Anlagen	Anzahl der Seiten
Anlage 1 Grundbuchauszug – Bestandsverzeichnis	1
Anlage 2 Katasterauszug	1
Anlage 3 Bodenrichtwertinformation	1
Anlage 4 Berechnungen	1
1. Flächenberechnung	
2. Nutzflächenzusammenstellung	
Anlage 5 Kartenauszug	1
Anlage 6 Fotos	5

Anmerkung: Das Gutachten besteht aus 17 Seiten und 6 Anlagen.
Es darf ohne Einwilligung des Sachverständigen nicht getrennt werden.

1. Übersicht zu den wichtigsten Eckwerten und Daten aus der Grundstücksbewertung

I. Verkehrswert **60.000 €**

II. Größenangaben zum Grundstück

Grundstücksgröße: 1.131 m²

Nutzflächen

gesamt:			rd.	250 m ²	
davon Gewerbe	Anzahl:		rd.	-- m ²	
davon Wohnungen	Anzahl:	wahrscheinlich 4	rd.	250 m ²	möglich

III. Bestehende Miet- oder Pachtverhältnisse

Gebäude steht leer

Die Freiflächen und Teile des Nebengebäudes werden nach äußerem Anschein genutzt.

IV. Angaben zum Gutachten

Bewertungsstichtag: 05.08.2025

Tag der Ausfertigung: 08.09.2025

Anzahl der Ausfertigungen: 6
(eine Ausfertigung verbleibt beim Gutachter)

2. Grundlagen der Wertermittlung

2.1 Gesetze und Verordnungen

BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.Juli 2021
ImmoWertVA	Vorschlag zur Anwendung der ImmoWertV
WertR 2006	nur soweit noch gültig
WoFlV	Wohnflächenverordnung
II BV	Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen
GEG	Gebäudeenergiegesetz

2.2 Vorbemerkungen

Gegenstand einer Verkehrswertermittlung ist es, den zu einem bestimmten Stichtag am Immobilienmarkt am wahrscheinlichsten erzielbaren Kaufpreis für die zu bewertende Immobilie darzustellen, unter der Voraussetzung, dass die Transaktion als gewöhnlicher Geschäftsverkehr abläuft.

Es sind demzufolge mit der Ermittlung des Verkehrswertes die typischen Verkehrsauffassungen der am Immobilienmarkt teilnehmenden Individuen und Institutionen abzubilden, welche für die Bildung von Kaufpreisen signifikant sind.

Nach der deutschen Immobilienwertermittlungsverordnung sind für die Ermittlung eines Verkehrswertes grundsätzlich drei normierte Wertermittlungsverfahren heranzuziehen.

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

Darüber hinaus können auch andere Verfahren zur Anwendung gebracht werden.

Grundsätzlich sind alle drei Verfahren geeignet, bei sachgemäßer Anwendung, einen marktkonformen Verkehrswert abzuleiten.

Welches Wertermittlungsverfahren angewendet wird und aus welchem der Verkehrswert abgeleitet werden soll, wird unter dem Punkt 5.1. des Gutachtens betrachtet.

Dieses Gutachten wurde nach persönlicher Besichtigung des Anwesens, aufgrund meiner Sachkenntnis und des visuell festgestellten baulichen Zustandes nach bestem Wissen und Gewissen erstellt und trägt empfehlenden Charakter.

Diese Wertermittlung ist kein Bauschadens- bzw. Bausubstanzgutachten. Die Beschreibung der Gebäude und Gebäudeteile beruht auf einer Objektbegehung und reflektiert den optisch erkennbaren Gebäudezustand, soweit der Zugang möglich war. Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge und Rohrfraß wurden nicht vorgenommen. Auch wurden die Gebäude nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen und der Boden nicht nach Verunreinigungen untersucht.

Hierzu wären besondere Fach- und Sachkenntnisse sowie spezielle Untersuchungen durch Sonderfachleute erforderlich. Dies aber sprengt den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung. Wird ein derartiger Sachverständiger mit der Schadens- und Kostenermittlung beauftragt und weichen die innerhalb des vorliegenden Gutachtens pauschal gebildeten Rückstellungen von denen ab, kann das Verkehrswertgutachten aktualisiert werden.

Wertminderungen durch Baumängel, Bauschäden und sichtbare Ausführungsfehler werden jedoch berücksichtigt. Die erforderlichen diesbezüglichen Abschläge werden nach eigenem Ermessen in freier Schätzung bei Anwendung der Bauwerksteiletabelle nach Richtzahlen für die Wertanteile der Bauteile bei Geschossbauten angesetzt. Dabei werden im Rahmen der Wertermittlung die Kosten für die Beseitigung des Reparaturstaus, der Baumängel und -schäden nur insoweit angesetzt, wie diese zur Wiederherstellung des baualtersgemäßen Normalzustandes erforderlich wären.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und deren Übereinstimmung mit den Baumaßnahmen wurden nicht überprüft. Bei der Begutachtung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen sowie die Einhaltung der allgemeinen anerkannten Regeln der Technik, insbesondere der Bauordnung, vorausgesetzt.

Für die Begutachtung eines Objekts ist im Allgemeinen die visuelle Inaugenscheinnahme der baulichen Anlagen im Verlauf der Objektbesichtigung ohne Öffnungen und Freilegungen ausreichend. Unberücksichtigt bleiben müssen unsichtbare Mängel, auf die nur der Eigentümer aufmerksam machen kann.

3. Allgemeine Angaben

3.1 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Altenburg
 Burgstraße 11
 04600 Altenburg

 vertreten durch Rechtspflegerin Frau Kuppe

Auftragsinhalt: Ermittlung des Verkehrswertes

Veranlassung: Begutachtung im Rahmen der Zwangsversteigerung

Objektart: Wohngebäude

Tag des Auftrages: 18.07.2025

3.2 Protokoll der Ortsbesichtigung

Ort: Kanalstraße 42
 04600 Altenburg

Datum: 05.08.2025

Uhrzeit: 10.30 Uhr

Teilnehmer: Herr Heinke Sachverständiger

Durchführung: Der Eigentümer ist nicht im Besitz von Schlüsseln.
 Während des Ortstermins wurden durch den Gutachter das Gebäude
 visuell von außen in Augenschein genommen.
 Weiterhin wurde im Rahmen der Ortsbesichtigung der bestehende
 bauliche Zustand durch Fotos dokumentiert.

3.3 Arbeitsunterlagen

Für die Verkehrswertermittlung des oben bezeichneten Objekts wurden folgende Unterlagen hinzugezogen:

- Grundbuchauszug
- Katasterauszug
- Bodenrichtwertkarte des zuständigen Gutachterausschusses
- erforderliche Daten der Wertermittlung vom zuständigen und anderen Gutachterausschüssen
- Auskünfte zum öffentlichen Baurecht, zu Baulasten und Denkmalschutz
- Recherchen am Grundstücksmarkt

Grundbuchangaben

Grundbuch: Altenburg Blatt: 10678 Auszug: 10.07.2025

Bestandsverzeichnis, Bezeichnung der Grundstücke:

Nr.:	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche (m ²)
1	Altenburg		2923/4	1.131
2/zu 1	Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) an dem Grundstück von Altenburg Blatt 10485			

Grundbuch Abt. I Eigentümer:

- 3) Zu 2:
GWR Immobilien GmbH

Grundbuch Abt. II Lasten und Beschränkungen:

- | | | |
|---|----------|--|
| 1 | 1 | beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gasdruckregleranlage, Hochdruckleitung, Niederdruckleitung) |
| 2 | 1 | Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) |
| 5 | 1, 2/zu1 | Zwangsversteigerungsvermerk |

4. Aussagen zum Grundstück

4.1 Grundstücksbeschreibung

Ortslage:

Das Grundstück liegt in Altenburg, Kanalstraße 42, der Gemarkung Altenburg.

Altenburg ist Kreisstadt des Landkreises Altenburger Land im Freistaat Thüringen.

Die Stadt Altenburg hat ca. 30.500 Einwohner.

Die Entfernung zu den Städten Leipzig beträgt 45 km, Chemnitz 40 km und Gera 38 km.

Die Verkehrslage des Grundstückes ist gut. Das Grundstück befindet sich ca. 2,0 km vom Zentrum der Stadt Altenburg entfernt. Bushaltestellen des öffentlichen Stadtverkehrs liegen in der Nähe des Grundstückes.

Versorgungsbereiche für Anwohner sind in der Nähe zu finden.

Die Wohnlage wird wegen den anliegenden Straßen als befriedigend eingeschätzt.

Erschließung:

Die anliegende Straße ist ausgebaut mit einer bitumenbeschichteten Fahrbahn und beidseitig angelegten Gehwegen.

Die Straße hat den Charakter einer Zufahrtsstraße zum Bahnhof.

Die Frequentierung der Straße kann zu bestimmten Zeiten als überdurchschnittlich eingeschätzt werden.

Versorgungsleitungen für Strom, Wasser und Gas sind wahrscheinlich angeschlossen. Abwässer können direkt in die öffentliche Kanalisation eingeleitet. Eine Trennung zwischen Regen- und Abwasser ist nicht vorhanden.

Baugrund:

Der Baugrund erscheint als normal tragfähiger gewachsener Boden. Es werden im Gutachten normale Gründungsverhältnisse unterstellt.

Grundwasserschäden sind an der Oberfläche nicht zu beobachten.

Das Grundstück und die Straße liegen höhenmäßig fast gleich.

Das Gelände verläuft zur hinteren Grundstücksgrenze leicht steigend.

Bebauung:

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut. Zusätzlich steht auf dem Grundstück ein Nebengebäude welches als Lagergebäude genutzt wird.

Das Grundstück ist befahrbar.

Die Möglichkeit zur Schaffung von Stellplätzen ist gegeben.

Umfeld:

Im näheren Umfeld des Grundstückes befinden sich mehrgeschossige Gebäude in geschlossener Bauweise. Ein Teil der Gebäude wird im Erdgeschoss gewerblich genutzt.

Im Bereich der Kanalstraße überwiegt die Anzahl der unsanierten Gebäude.

Besonderheiten:

keine

Gesamteindruck:

Der Gesamteindruck des Areals wird auf Grund des Bauzustandes mit noch als befriedigend eingeschätzt.

Demografischer Wandel:

Die Einwohnerzahl der Stadt Altenburg ist stetig abnehmend über die letzten Jahrzehnte. Eine Prognose zum demografischen Wandel gibt an, dass sich die Einwohnerzahl um die 24.000 stabilisieren wird.

Die Altenburger Spielkarten, das Armaturenwerk Altenburg, der Schlachthof und das Klinikum Altenburg sind zzt. die größten Arbeitgeber der Umgebung.

4.2 Gebäudebeschreibung

Alle Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

Allgemeines

Art des Objektes:	Wohngebäude, zweigeschossig mit Spitzboden
Baujahr:	unbekannt, wahrscheinlich um 1900
Grundriss:	keine Aussage möglich
Keller:	wahrscheinlich teilunterkellert

Rohbau

Dachform:	Satteldach mit Ziegeleindeckung, Zwerchdach mit Ziegeleindeckung, erhöhte Giebelseiten mit Verzierungen, Dachentwässerung mit vorgehängter Rinne und Fallrohren
Fundamente:	wahrscheinlich Streifenfundamente
Außenwände, Fassaden:	Massivmauerwerk als Sichtmauerwerk
Innenwände:	wahrscheinlich Massivmauerwerk
Decken:	wahrscheinlich über KG Massivdecke, Holzbalkendecken
Schall- und Wärmeschutz:	nicht vorhanden

Ausbau

Treppen:	keine Aussage möglich
Türen:	keine Aussage möglich
Fenster:	verschiedene Formen
Fußböden:	keine Aussage möglich

Roland Heinke

Von der Industrie- und Handelskammer Ostthüringen zu Gera öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Heizung: wahrscheinlich Gasaußenwandheizungen

Wandverkleidungen: keine Aussage möglich

Elektrik: keine Aussage möglich

Sanitäreinrichtungen: keine Aussage möglich

Besondere Einbauten: keine Aussage möglich

Balkone / Terrassen: nicht vorhanden

Gesamtausstattung: nicht nutzbar

baulicher Zustand

Bau- und Unterhaltungs-
zustand:

schlecht

Bauschäden/Baumängel:

Komplettsanierung notwendig

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wird auf Grund des vorgefundenen Bauzustandes mit 0 Jahren abgeschätzt. Das würde bedeuten, dass das Gebäude als Abriss eingestuft werden müsste. Es wird davon ausgegangen, dass das Gebäude sanierungsfähig ist.

4.3 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Bei der Recherche zu wertrelevanten Zustandsmerkmalen wurde festgestellt, dass keine öffentlich-rechtlichen Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben zu entrichten sind. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben in absehbarer Zeit nicht anfallen. Dabei handelt es sich vor allem um:

- Erschließungsbeiträge nach § 124 Bau GB
- Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 Bau GB
- Ausgleichsbeiträge für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach den §§ 154 ff. Bau GB
- Abgaben nach den Kommunalabgabengesetzen der Länder
- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben
- Versiegelungsabgaben
- Ablösebeiträge nach Baumschutzsatzungen
- Beiträge auf Grund von Satzungen der Wasser-, Abwasser- und Bodenverbände

4.4 Rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten

Das Gebäude wird nicht genutzt. Das Nebengebäude wird als Lagerfläche genutzt. Das trifft auch für einen Teil der Hoffläche zu.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Altenburg weist das Areal als Wohnbauflächen aus.

Das Grundstück liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Die Zulässigkeit der Bebauung richtet sich nach § 34 BauGB.

Für das Gebäude besteht lt. Denkmalliste kein direkter Denkmalschutz. Am Gebäude ist ein Denkmalembelme angebracht.

Abbruchmaßnahmen sind erforderlich. An das Nebengebäude wurden Anbauten errichtet. Diese sind bautechnisch verbraucht.

An den sichtbaren Gebäudeteilen wurde kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt.

Lt. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis besteht keine Eintragung.

Es besteht kein Verdacht auf Altlasten lt. Auskunft des Landratsamtes Altenburger Land.

Es bestehen im Grundbuch eingetragenen Rechte.

5. Wertermittlung

5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

In Hinblick auf eine mögliche weitere Nutzung stehen Renditeüberlegungen im Vordergrund.

Es müsste das Ertragswertverfahren angewandt werden.

Das Ertragswertverfahren ist in der ImmoWertV, Teil 3, Abschnitt 2, §§ 27 – 34 geregelt. Es kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht. Dies gilt überwiegend bei Miet- und Geschäftsgrundstücken sowie bei gemischt genutzten Grundstücken.

Die zu berücksichtigenden Bewirtschaftungskosten sind die Abschreibung, die Verwaltungskosten, die nicht umlegbaren Betriebskosten, die Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

Betriebskosten können allerdings nur umgelegt werden, wenn sie substantiell im Mietvertrag aufgeführt sind.

Gemäß ImmoWertV, Teil 4, Abschnitt 1, § 40 ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein geeigneter objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen, wie z. B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Größe, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwertes von dem Bodenrichtwert.

Auf Grund der Tatsache, dass keine Erträge erzielt werden, wird das Ertragswertverfahren nicht herangezogen. Zur Plausibilität werden Vergleichspreise pro Quadratmeter Nutzfläche aus der Kaufpreissammlung entnommen.

5.2 Bodenbewertung

In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses sind nicht genügend stichtagsnahe Vergleichspreise enthalten, die in ihren wertbeeinflussenden Merkmalen wie z. B. Entwicklungszustand, Nutzung oder Lage hinreichend mit dem Wertermittlungsobjekt übereinstimmen.

Die Arealgröße des bebauten Flurstücks 2923/4 beträgt lt. Liegenschaftskataster insgesamt:

1.131 m².

grundstücksbezogene Angaben:

Frontbreite: 15 m
mittlere Tiefe: 50 m

Das Grundstück ist erschließungsbeitragsfrei.

Der **Bodenrichtwert** des örtlichen Gutachterausschusses liegt zum **01.01.2024** für diese Bodenrichtwertzone mit **68 €/m²** vor.

Richtgrößen:
Entwicklungsstufe = baureifes Land
Art der baulichen Nutzung = Wohnbaufläche
abgabenrechtlicher Zustand = frei
Anzahl der Vollgeschosse = IV
Bauweise = geschlossen
Grundstücksfläche = 500 m²

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 05.08.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Anpassung an den Bodenrichtwert (BRW) des Gutachterausschusses

abgabefreier BRW (Ausgangspunkt für weitere Anpassung) = 68,00 €/m²

zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	05.08.2025	= 1,00

Anpassung an die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
lageangepasster BRW am Wertermittlungsstichtag			= 68,00 €/m ²
Fläche	500	1.131	x 0,88
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00
Nutzungsart	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	x 1,00
Vollgeschosse	IV	III	x 1,00
Bauweise	geschlossen	geschlossen	x 1,00
angepasster abgabefreier relativer Bodenrichtwert			= 59,84 €/m ²
noch ausstehende Abgaben			- 0,00 €/m ²
abgabefreier relativer Bodenwert			59,84 €/m²
Ermittlung des Gesamtbodenwertes			
abgabefreier relativer Bodenwert			= 59,84 €/m ²
Fläche			x 1.131 m ²
abgabefreier Bodenwert			= 67.679,04 €

Bodenwert zum Stichtag 05.08.2025: 67.679 €

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung:

Eine zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes wird nicht vorgenommen, weil vom 01.01.2024 bis zum 05.08.2025 für die Lage des Wertermittlungsobjekts keine konjunkturelle Entwicklung nachgewiesen wurde.

Da bei der Bodenwertermittlung vom unbebauten Grundstück ausgegangen wird, erfolgt insbesondere bezüglich der Art und dem Maß (GFZ, Vollgeschosse) der baulichen Nutzung eine Anpassung nur dann, wenn die mögliche und zulässige Nutzung wertrelevant vom Bodenrichtwertgrundstück abweicht.

Für das Bewertungsgrundstück wird bezüglich der Grundstücksgröße eine Anpassung vorgenommen. Zur Umrechnung werden die Umrechnungskoeffizienten der ImmoWertV A und des Gutachterausschusses Leipziger Land hinzugezogen.

6. Verkehrswert

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte nach § 194 BauGB in der aktuellen Fassung sowie der dazu erlassenen Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (ImmoWertV) in der Fassung vom 14. Juli 2021. Nach § 6 Abs. 4 der ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Gutachterlich ermittelte Verkehrswerte können nicht das Ergebnis mathematisch exakt berechneter Marktvorgänge sein. Unter diesem Gesichtspunkt sind auch die Rundungen innerhalb der Berechnungen zu betrachten, da eine mathematische Genauigkeit zur Bestimmung des Verkehrswertes nicht vorgetäuscht werden soll.

Ermittelte Werte:

Grund und Boden 67.679 €

objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wert der vorhandenen Wohnflächen:

Wohnfläche: rd. 125 m² pro Geschoss

2 * 125 m² = 250 m²

rd. 250 m ² Wohnfläche	*	30 €/m ² Wohnfläche	+	7.500 €
				75.179 €

Marktanpassung: Abschlag 20 %		-	15.036 €
			60.143 €

Der Verkehrswert wird zum Wertermittlungsstichtag, dem 05.08.2025 unter Berücksichtigung der wertrelevanten Grundstücksmerkmale, z.B. Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, Art und Maß der baulichen Nutzung, der rechtlichen, wirtschaftlichen und tatsächlichen Gegebenheiten, des Erschließungszustandes, der maßgeblichen Gebäudemerkmale und Besonderheiten sowie unter Berücksichtigung der Marktlage mit

60.000 €
(i. W. sechzigtausend)

ermittelt.

Verkehrswert 60.000 €

Roland Heinke

Von der Industrie- und Handelskammer Ostthüringen zu Gera öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Zusammenfassende Objektbeurteilung

Das Grundstück ist im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht leicht veräußerbar.

Für Beleihungszwecke ist das Grundstück geeignet.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von Herrn Heinke besichtigt.
Das Gutachten wurde unter seiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Veröffentlichungen (auch auszugsweise) und Vervielfältigungen bedürfen der schriftlichen Einwilligung des Sachverständigen. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine darüberhinausgehende Verwertung oder Weitergabe des Wertgutachtens an Dritte sind nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Ausgestellt:

04600 Altenburg

08.09.2025


Heinke

