Gutachten

zur Ermittlung des

Verkehrswertes bebauter Grundstücke

E X P O S E ´

Auftraggeber: Amtsgericht Gera
Rudolf- Diener- Str. 1, Haus 6
07545 Gera

Original

Aktenzeichen: K 19/26

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

Bewertungsobjekt: Einfamilienwohnhaus als Doppelhaushälfte, Baujahr ca. 1890, Dachterrasse, insgesamt ca. 110 m² Wohnfläche, voll unterkellert, eingeschossig, ausgebautes DG, mittlerer Reparaturstau, unbefriedigender baulicher Zustand, Regenwasserschaden im KG, EG, insgesamt einfacher - mittlerer Ausstattungsstandard, Nebengebäude, Gewächshaus, Außenanlage Gartenfläche, Bachlauf querend, Grundstück nicht befahrbar, einfache - mittlere Wohnlage, einfache Verkehrslage Gemarkung Moschwitz, Flur 12, Flurstück 393/1 zu 658 m²





Ort: Untergrochlitzer Straße 19
07937 Zeulenroda- Triebes

Wertermittlungsstichtag: 27. Juni 2026

VERKEHRSWERT: 66.500,- € (sechsundsechzigtausendfünfhundert Euro)

Zubehör: Einbauküche (nur Möbelteile): Restwert: **500,- €**

1. Grundstücksbeschreibung

1.1. Grundstückslage

Das Bewertungsobjekt liegt im westlich vom eigentlichen, geschlossenen Stadtgebiet von Greiz, im bereits 1922 eingemeindeten, früheren Dorf Untergrochlitz.
Das zu bewertende Flurstück ist nicht befahrbar, liegt direkt an der Untergrochlitzer Straße, die als Anliegerstraße mit entsprechend relativ geringem Verkehr belastet ist. (kein Durchgangsverkehr)
Der Straßenzug liegt im Hanganschnitt, wechselseitige Parkbuchten beruhigen (bremsen) den ungehinderten Verkehrsfluss, damit relativ unkomfortabel zu befahren.
Öffentliche Parkmöglichkeiten sind nur wechselnd und wenig vorhanden, ferner ist eine Zone 30 und Parkverbot ausgewiesen.
Das Umfeld ist durch eine teils geschlossene, teils offene meist ein- bis zweigeschossige beidseitig der Straße angelegte Wohnbebauung gekennzeichnet. Ein- bis Zweifamilienwohnhäuser sind vorherrschend, die Fassaden sind teils erneuert oder aufgefrischt.
Der Leerstand im Umfeld ist jedoch erhöht.
Das Gelände südöstlich der Straße ist mittelmäßig abfallend, im letzten Drittel quert ein schmaler Bach das Grundstück, dieser ist mit Wabenplatten befestigt.
Etwa 50 m südwestlich befindet sich ein öffentlicher Parkplatz mit vorliegender Buswendeschleife.
Die B 94 verläuft in etwa 2 km nordöstlicher Entfernung. Störende Verkehrsgeräusche sind nicht wahrnehmbar. In der unmittelbaren Nachbarschaft befinden sich meist ähnlich bebaute und geschnittene Grundstücke, die Wohnhäuser sind überwiegend nicht aneinanderliegend bzw. grenzbebaut.
Charakteristisch sind die hinter liegenden Gartenflächen. Der spezielle Standort liegt eingebettet, nahezu mitten im Ort, nach Südosten hin befinden sich überwiegend Gärten, Grünflächen dominieren die Aussicht vom Garten oder der Terrasse.
Das Umfeld ist als offene Wohnbaufläche klassifiziert. Die nächste Bushaltestelle liegt fußläufig, ca. 50 m entfernt. In der näheren Umgebung befinden sich die Fernstraßen B 92, B 94 als Autobahnzubringer zur A 72, der Bahnhof, die Einrichtungen des Stadtzentrums, aber auch kleinere Grünanlagen und Parkflächen. Das Stadtzentrum (Markt) liegt etwa 3,0 km entfernt.
Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfes sind nicht fußläufig zu erreichen.
Die Einrichtungen der Stadtverwaltung sowie die Innenstadt mit ihren Geschäften und Plätzen, Einkaufsmöglichkeiten aller Art, verschiedene Ämter, Schulen, Kindergärten, Ärzte sind in angemessener Entfernung (ca. 3 km) vorhanden. Die Talsperre Pöhl liegt ca. 20 km, die Göltschtalbrücke ca. 7 km entfernt.
Das Grundstück liegt etwa in einer Höhenlage um ca. 334 m (Haus, straßenseitig) über NHN.

spezielle Lage: umfeldüblich, städtische Randlage, nicht zentrumsnah, Hanglage

Wohnlage einfach - mittelmäßig

Verkehrslage einfach

1.2. Erschließungszustand (soweit ersichtlich)

Versorgung Am Grundstück liegen die Medien Trinkwasser, Elektrizität sowie Telekommunikation an. Ein Gasanschluss ist nicht vorhanden. Auf dem Grundstück befindet sich ein Flüssiggastank. Die Leitungen sind ortsüblich als Erdleitung verlegt, ihr Zustand wird als funktionssicher und instand angenommen.
Die Versorgungen befinden sich soweit ersichtlich noch in Betrieb.

Entsorgung Die Entsorgung des Abwassers erfolgt in die örtliche Kanalisation (Trennsystem).
Die Entsorgung des Regenwassers wird ebenfalls ortsüblich in den Kanal geführt,

teils versickert oder aufgefangen. Eine ehemalige Klärgrube (Beton, Dreikammer) ist noch vorhanden.

Befahrbarkeit Das Flurstück 393/1 ist nicht befahrbar.

Stellfläche Stellfläche ist auf dem Flurstück noch ausreichend vorhanden.

Zugang über Untergrochlitzer Straße, ebenerdig, keine Stufe

1.3. Bebauung

Nach anerkannten Wertermittlungsrichtlinien sind folgende Bauwerke zu bewerten:

Wohnhaus	(Punkt 4.1.)
Nebengebäude	(Punkt 4.2.1.)
Gewächshaus	(Punkt 4.2.2.)

In der vorliegenden Liegenschaftskarte (Geoproxy- Kartenauszug, Anlage 4 ist die am Bewertungsstichtag vorhandene (Haupt-) Bebauung des Bewertungsgrundstückes eingetragen.

1.4. Außenanlagen

Die Außenanlagen sind auf Grund der Lage und Größe des Grundstückes zweckmäßig angelegt, sie entsprechen der Bebauung eines Wohngrundstückes mit Gartenanlage. Sie bestehen hauptsächlich aus Gehwegen, Einzäunung und einer Gartenanlage (Grünfläche), sowie den zugehörigen Entwässerungseinrichtungen und Leitungen, Hausanschlüssen. Das Grundstück ist vollständig eingefriedet. Ein Starkregen im Juni 2026 schwemmte Oberboden aus den umliegenden Feldern an, der sich in den Gebäuden und in der Außenanlage ablagerte und eintrocknete.

Terrasse
- südöstlich: ca. 4,0 m x 4,0 m, mit Oberboden überschwemmter Plattenbelag
- nahe Wohnhaus: stark verwilderter Plattenbelag

Gehweg:
- Betonpflaster, b ca. 80 cm, l ca. 20 m, teils überwachsen, Brücke über Bach

Stellfläche:
- vorhanden, auf Grünfläche und befestigten Flächen

Erschließung:
- Anlagen der Ver- und Entsorgung (Hausanschlussleitungen), Klärgrube vorhanden, ein Revisionsschacht war nicht ersichtlich

Einzäunung:
- Südost: Holzlattenzaun, überwiegend verfault, ca. 1,6 m hoch
- Nordwest: straßenseitig, ca. 5 lfm; incl. Tor zum Garten (Holz einflügelig, h ca. 1,5 m)
- zum Flurstück 394/2 keine Zäunung, sonst nachbarlich

Sonstiges:
- Außenbeleuchtung: Kandelaber
- Abgang zum Garten: Betonplatten, steiler Steig, unregelmäßig, einfachster Handlauf
- gemauertes, verputztes Portal, Schiefereindeckung
- gemauerter kleiner Außenkamin, stark reparaturbedürftig

Bepflanzungen:
- Grasflächen, ungepflegt, verwuchert
- umfangreiche herkömmliche Gartenbepflanzung, Sträucher, Büsche, Kleinbäume u.ä.
- insgesamt keine werthaltigen Bepflanzungen

Sonstiges: Die Grundstücksgrenze zum Nachbarn Flurstück 394/2 verläuft unterhalb der Böschung, hier besteht keine Zaunanlage. Der Untergrochlitzer Bach b ca. 1,0 m quert das Grundstück ca. 20 m südöstlich des Wohnhauses.

Der Zeitwert der Außenanlagen wird auf insgesamt: **1.500,- €** festgesetzt.

2. Beschreibung der baulichen Anlagen

2.1. Wohnhaus, Doppelhaushälfte

Kurzcharakteristik:	typisiertes und modifiziertes eingeschossiges Wohnhaus, KG/ EG/ DG voll unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss, Doppelhaushälfte, baujahrestypische Mauerwerksbauweise, Gesamtwohnfläche ca. 110 m², bebaute Grundfläche EG ca. 84 m²; Bruttogrundfläche ca. 248 m²; Bruttorauminhalt ca. 640 m³
Baujahr:	ca. 1890, lt. ersten Eintragungen in der Bauakte im Archiv der Stadt
Konstruktionsart:	traditioneller Mauerwerksbau, baujahrestypisches Mischmauerwerk, Ziegelstein, Hohlkammersteine und Vollziegel, dgl., baujahrestypisches Material
Fundamente:	nicht ersichtlich, bauarttypisch Streifenfundamente aus Beton, Bodenplatte
Kellerwände:	nicht ersichtlich: Annahme bauart- und baujahrestypisch, überwiegend Ziegel, Vollstein, baujahrestypisch Naturstein
Sockelbereich:	Mauerwerk, Ziegel, verputzt, teils Verblendung mit Vinyl-/teils Klinkerplatten tatsächlicher Zustand des unterliegenden Mauerwerkes nicht ersichtlich
Außenwände:	baujahrestypisch Mauerwerk, ab EG Ziegel, d ca. 36^5 cm geringe Außendämmung mit Vinylplatten auf Lattung (d ges. ca. 10 cm) Dicke laut Plan/ teils gemessen,

	straßenseitig	gartenseitig
KG	ca. 44 cm	ca. 40/35 cm
EG:	ca. 50 cm	ca. 50 cm
DG:	ca. 35/37 cm	ca. 35 cm

Fassade:	EG: Vinylplatten auf Lattenunterkonstruktion DG: Vinylplatten auf Lattenunterkonstruktion tatsächlicher Zustand des unterliegenden Mauerwerkes nicht ersichtlich
Innenwände:	tragend: Ziegel, dgl., d ca. 24 cm nicht tragend: Mauerziegel, Hochlochsteine dgl. b ca. 11^5cm nicht ersichtlich: Annahme bauart- und baujahrestypisch verbreitet verblendetes Mauerwerk mit verschiedenen Materialien (vorw. Holz)
Schornsteine:	2 Stück gemauert, einzügig, je 1 x für Festbrennstoffe und Ölheizung, Schornsteinköpfe gemauert, verkleidet
Decken:	über KG: massiv über EG: Holzbalkendecke, baujahres- und bauarttypisch über DG: Dachkonstruktion, Dachschräge Sparrenverkleidung, Balkenlage
Treppen:	KG- EG: Naturstein, Stufen abgenutzt, ¼- gewendelt, einf. Handlauf, Bild 10 EG- DG: Holzwangentreppe beidseitig, Tritt- und Setzstufen, Fichte, Bild 14 ¼- gewendelt, Handlauf, gedrechseltes Geländer, beide standfest DG- Spitz: einfache Klappleiter
Dachkonstruktion:	Satteldach, Dachneigung ca. 50°, Dachstuhl aus Sparren (10/12) a ca. 0,8-0,9 m, alte Sparren mit erhöhtem Wurmbefall, deswegen Kanthölzer 6/16 aufgedoppelt Brett- Verschalung erneuert Dachschrägen im Spitzboden nicht gedämmt, verschalt, keine Pfetten, insgesamt noch befriedigender baulicher Zustand, keine Nässeschäden, Bild 17

Dacheindeckung:	Schiefer, augenscheinlich regendicht
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre aus vorw. verzinktem Blech, funktionstüchtig
Wärmedämmung:	bestehendes Mauerwerk ohne zusätzliche Dämmung, Kältebrücken, Fassade nicht hinreichend gedämmt, nach gültiger Wärmeschutzverordnung mittlerer Standard, Dachschrägen im Spitzboden nicht gedämmt, Kellerdecke nicht gedämmt; Annahme: obere Geschossdecke nicht gedämmt, Dachschrägen im DG nicht prüfbar, Einschätzung: Modernisierungsbedarf es liegt kein Energiepass vor
Fenster:	Kunststofffenster Dreh/Kipp, einflügelig, Thermoverbundglas, insgesamt mittlere Qualität, Rollläden im EG, drei Dachschrägenfenster Fensterbänke innen/ außen: Werzalit, Werkstein, Fliesen/ Terrazzo, Blech, oglw.
Elektroinstallation:	Hausanschluss, Sicherungs-, Zählerkasten, Wohnungsinstallation augenscheinlich ausreichend dimensioniert, einfacher- mittlerer Standard, erneuert im EG/DG mit FI- Schutz, kein Blitzschutz, TV: Sat- Anlage
Heizung:	a) Zentralheizung auf Gasbasis, Baujahr nicht ermittelbar, Fabr. Wolf, Bild elektronische Steuerung, handelsübliche Kompaktheizkörper mit Thermostat, Zuleitungen teils über Putz geführt, Flüssiggastank im Garten insgesamt ausreichend dimensioniert, derzeit nicht in Betrieb b) Ofen für Festbrennstoffe, Heißluftofen Kachelofen, siehe Bild 11
Warmwasser:	zentral, über Heizung, WW- Speicher an Gasheizung
Installationen:	einfacher- mittlerer Standard, im Wohnbereich unter Putz, im Keller meist über Putz, augenscheinlich funktionstüchtig, Dusche im EG erneuert
Sanitär:	KG: Hausanschlüsse, haustechn. Anschlüsse; Dusche, WB EG: Dusche, WC, WB; DG: Wanne, Dusche, WC, WB einfacher - mittlerer Standard und Qualität der Sanitärgegenstände (weiß), und Armaturen (chrom), Sanitär und Fliesenarbeiten, Dusche EG erneuert, (m)
Wände:	verbreitet Glattputz, Raufasertapete mit Anstrich, teils Tapete, teils Fliesen
Fußböden:	KG: Beton/ Estrich, darüber verschiedene Beläge, teils Fliesen, Platten, Estrich EG: Beton/ Estrich, Dielung; darüber versch. Beläge, teils Fliesen (einfache bis mittlere Qualität) meist PVC- Belag; insgesamt baujahrestypisches Material DG: PVC- Beläge (Vinyl), insgesamt einfache- mittlere Qualität, Böden sind nicht höhengleich, teils Tür- Schwellen, kleine Absätze, teils Stufen
Decken:	über KG: Massivdecken, Unterseiten geputzt; über EG: Holzbalkendecken, Unterseiten geputzt, verschalt, verkleidet im DG Unterseite Dachkonstruktion, baujahrestypisch Spanplatte oglw. geputzt, oder verkleidet; teils Profilholz, teils Paneele teils Raufasertapete mit Anstrich, teils Styroporplatten
Putze:	innen: Glattputz, teils Strukturputz; außen: Strukturputz, teils rissig
Türen:	Eingangstür (zum WH): Holz, zweiflügelig, teilverglast, nicht einbruchshemmend, nicht dichtend, insgesamt einfache Qualität Innentüren: KG: verschiedene, Holz, Altbestand, teils fehlend EG: Spanplatte, foliert, Zargen, Standardmaße, einfache Beschläge insgesamt einfache - mittlere Qualität DG: Spanplatte foliert, weiß, teils Vollholz Altbestand, Kastenschlösser, eine Schiebetür Nebentür: Holz, einflügelig, nicht einbruchshemmend, einfachste Qualität teils verglast, Altbestand, überwiegend erneuerungsbedürftig

Besondere Maßnahmen in Bezug auf Feuchtigkeits-, Wärme- und Schallschutz konnten nicht festgestellt werden. Im Bauamt der Stadt Greiz liegt eine Bauakte über das Wohnhaus vor, diese wurde eingesehen. Nicht ersichtliche Teile der Baubeschreibung wurden aus bauart- und baujahresgleichen Gebäuden hergeleitet. Statik und Wärmeschutz sind nicht vorhanden, bzw. wurden nicht eingesehen.

Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:	Heizungsraum, Diele/Treppe, zwei Lagerkeller, ehem. Bar, Sauna
Erdgeschoss:	Diele/Treppe, Wohnen, Küche, Bad (Dusche, WB, WC), Terrasse
Dachgeschoss:	Diele/Treppe, Kind, Schlafen 1 und 2, Arbeiten, WC
Spitzboden:	Speicher, Lagerfläche

Grundrissgestaltung

Erdgeschoss: Der Zugang erfolgt über den Windfang mit sechsstufiger Treppe, über die Diele/Treppe gelangt man in die einzelnen Räume, klassische zweckmäßige Raumaufteilung, Durchgangsräume und gefangene Räume existieren nicht. Die Räume sind meist rechteckförmig geschnitten. Vom Wohnzimmer gelangt man auf die angebaute, pfeilergestützte Dachterrasse mit Blick zum Garten.

Höhen

	Raumhöhen ca.		Geschosshöhen ca.
KG:	ca. 2,10 m	(Heizung)	2,65 m
EG:	ca. 2,58 m	(Küche)	2,92 m
DG:	ca. 2,30 m	(Arbeiten)	2,51 m
2 m- Linie:	ca. 1,03 m	Drempel:	ca. 1,16 m
1 m- Linie:	keine	Spitzboden:	ca. 1,75 m

Die Raumhöhen sind insgesamt normal und ausreichend, bauarttypisch.
Das Wohnhaus liegt im Hanganschnitt, südöstlich liegt das KG frei, nordwestlich bis auf OK EG erdangeschüttet.

Ausstattung, Haustechnik

Heizung:	Zentralheizung mit Warmwasserbereitung	Flüssiggas
	Heißluftofen für Festbrennstoffe	Holz, Kohle

Raumausstattung:

Bodenbeläge:	PVC- Belag, Fliesen, Laminat	einfache - mittlere Qualität
Wandgestaltung:	Paneele, Tapete, Strukturputz	einfache - mittlere Qualität
Deckengestaltung:	Profilholz, Styropor, Paneele	einfache - mittlere Qualität
Bekleidungen:	Profilholz, Paneele (Spanplatte)	einfache - mittlere Qualität

Sanitär:

KG:	haustechnische Anschlüsse, Dusche, WB	einfache - mittlere Qualität
EG:	Dusche, WC, WB, gefliest	mittlere Qualität
DG:	WC, WB	einfache - mittlere Qualität
Fliesenarbeiten:	keramisches Material	einfache - mittlere Qualität
Sanitärgegenstände:	Standardfarben, weiß	einfache - mittlere Qualität
Armaturen:	Standard, chrom	einfache - mittlere Qualität

Bauelemente:

Innentüren:	Spanplatte, foliert, Altbestand	einfache - mittlere Qualität
Fenster:	Kunststoff, thermoverglast	einfache - mittlere Qualität

Medien:	TW:	Hausanschluss TW	vorhanden
	Gas:	Hausanschluss Gas	nicht vorhanden, Flüssiggastank
	E:	Hausanschluss Elektro	vorhanden

Modernisierungen

Folgende Maßnahmen wurden im Wesentlichen ausgeführt:
- Erneuerung der Dusche im EG
- Einbau Sauna im Keller
- Erneuerung der Fenster
- Teilerneuerungen im Innenausbau (z.B. einige Innentüren)

weiterer Modernisierungsbedarf:
- Behebung der Wasserschäden im KG und EG
- Verbesserung der Wärmedämmung (z.B. Fassade, Kellerdecke, Dach, -schrägen)
- weitere Teilmodernisierungen im Innenausbau (z.B. Türen)

Das Wohnhaus wird als teilmodernisiert eingeschätzt.

Besondere Bauteile

- Dachterrasse
  - Stützen aus Mauerwerk, verkleidet verputzt
  - Decken-, Bodenplatte aus Beton, betretbar vom Wohnzimmer EG
  - Fliesenbelag mit verbreiteten Frostschäden, Fliesen hohl liegend, Fugen ausgelaugt, umfassend erneuerungsbedürftig
  - einfachstes Geländer, Brettgeländer an Metallstützen, verfault
  - geschätzter Zeitwert: 500,- €

Besondere Betriebseinrichtungen

- Sauna
  - Fabrikat Tylö
  - keine Innenbesichtigung, keine Funktionsprobe
  - geschätzter Zeitwert: 750,- €

Zusammenstellung der Wohnflächen

EG		DG	
Diele/Treppe	7,99 m²	Diele/Treppe	3,02 m²
Küche	12,83 m²	WC	4,11 m²
Du/WC	5,76 m²	Schlafen 1	13,18 m²
Wohnen	28,29 m²	Schlafen 2	10,84 m²
Terrasse	2,91 m²	Kind	6,91 m²
		Arbeiten	13,59 m²
gesamt:	57,78 m²		51,65 m²

→ Gesamtwohnfläche: **109,43 m²**

2.2. Nebengebäude

2.2.1. Nebengebäude

Kurzbeschreibung:
- keine Innenbesichtigung wegen Verschluss
- soweit ersichtlich: einfache Bauart, Mauerwerk d ca. 24 cm Putzschäden
- einfache Holzfenster, einfache Tür, Boden Beton
- flaches Pultdach, Eindeckung mit Wellasbestplatten, ausgebessert, Dachrinne

baulicher Zustand:
- unbefriedigend

2.2.2. Gewächshaus

Kurzbeschreibung:
- keine Innenbesichtigung wegen Verschluss
- standfeste Metallprofilkonstruktion mit Drahtglasausfachung
- Boden Beton, verschlissen
- insgesamt stark reparaturbedürftig

baulicher Zustand: - unbefriedigend
geschätzter Zeitwert: 500,- €

2.3. Nebenanlagen Gerätehaus

Kurzbeschreibung:
- keine Innenbesichtigung wegen Verschluss
- standardisierte Holzkonstruktion aus Blockbohlen
- Boden nicht ersichtlich, flaches Satteldach mit Bitumenpappeindeckung
- zweiflügelige Zugangstür, offensichtlich elektrifiziert
- insgesamt reparaturbedürftig

baulicher Zustand: - unbefriedigend
geschätzter Zeitwert: 300,- €

2.4. Gesamtnutzungsdauer/ Restnutzungsdauer GND/ RND

Für die weitere Berechnung wird von einer wertrelevant wirtschaftlichen Restnutzungsdauer

- für das Wohnhaus von: **30 Jahren** ausgegangen.

- fiktives Baujahr: 2026 - GND + RND = 2026 - 80 Jahre + 30 Jahre = 1976

- rel. RND = $\frac{\text{RND}}{\text{GND}} = \frac{30 \text{ Jahre}}{80 \text{ Jahre}} = 37{,}5\ \%$

2.5. Bautenzustand

Baumängel, Bauschäden
- verbreitete Wasserschäden im KG und EG, Wasser- und Schlammeintrag über Außentüren Verkleidungen, Beläge rückbauen, Wände und Fußböden trocknen
- Wasserschäden in den Außenanlagen, getrockneter Schlamm auf den baulichen Anlagen
- baujahrestypische nach heutigem Standard nur durchschnittliche Wärmedämmung vorh. Standard ca. Klasse C-D
- teils Türen veraltet, nicht dichtend und einbruchshemmend
- Dachterrasse: Boden (Frostschäden) und Geländer (verfault); erneuerungsbedürftig
- starker Wurmbefall in den alten Dachsparren
- KG: Treppe Naturstein, stark abgenutzt, Unfallgefahr

dringende Instandsetzungen: - Wasserschaden beheben, Mauerwerk und Böden trocknen
mittelfristige Instandsetzungen: - keine
vor Neubezug notwendig: - Wasserschaden beheben, Malerarbeiten

2.6. Reparatur- und Instandhaltungsrückstau

Wohnhaus:	27,0 % Wertminderung vom Zeitwert ergibt:		
(Anlage 13)	27,0 % von 117.950,00 € = 31.846,50 €	gerundet:	31.800,- €
	überproportionaler Reparaturrückstau:	pauschal:	1.200,- €
	Behebung Wasserschäden, überproportional:	pauschal:	18.000,- €
Nebengebäude:	25,0 % Wertminderung vom Zeitwert ergibt:		
(Anlage 13)	25,0 % von 2.600,00 € = 650,00 €	gerundet:	650,- €
	überproportionaler Reparaturrückstau:	pauschal:	350,- €

Für notwendige Reparaturen, Restarbeiten und Instandsetzungen werden für die baulichen Anlagen folgende Aufwendungen eingeschätzt:
insgesamt **52.000,- €**

2.7. Zubehör

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte kein werthaltiges Zubehör festgestellt werden. Die am Wertermittlungsstichtag vorliegende Küche ist nicht mehr vollständig, vor allem die Elektrogeräte wurden bereits ausgebaut, lediglich ein veralteter Elektroherd ist noch vorhanden. Bild 7
Die Küche ist L- förmig aufgebaut, Unter- und Oberschränke sind in einfacher Qualität hergestellt (Korpus Spanplatte, Oberfläche Kunststoff laminiert), die Arbeitsplatte besteht ebenfalls aus laminierter Spanplatte.
geschätzter Zeitwert: 500,- €

3. Gesamteinschätzung des Objektes

Auf dem Flurstück 393/1 befinden sich ein Einfamilienwohnhaus (eingeschossig, voll unterkellert, DG ausgebaut), stehend als Doppelhaushälfte, sowie geringes Nebengelass (Nebengebäude, Gewächshaus, Gerätehäuschen).
Das Wohnhaus wurde ca. 1890 in damals typischer solider Mauerwerksbauweise errichtet.
Das Gebäude liegt im Hanganschnitt, nach Südost ist das KG freiliegend. Nach örtlichem Aufmaß wurde für das Wohnhaus eine Wohnfläche von ca. 110 m² ermittelt.
Die Grundrissgestaltung des Wohnhauses ist zweckmäßig, bauarttypisch und den baulichen Umständen des Gebäudes angepasst. Im EG befinden sich großflächiges Wohnzimmer mit Ausgang zur Dachterrasse, eine Dusche/WC sowie eine Küche.
Im Dachgeschoss liegen zwei Schlaf-, ein Kinder-, ein Arbeitszimmer, die Diele und ein WC.
Hier sind die Stellflächen durch eine Schräge eingeschränkt. Das Arbeitszimmer wurde als Durchgangszimmer und die zwei Schlafzimmer als gefangene Räume angelegt.
Die Raumausstattung (Bodenbeläge, Wand- und Deckengestaltung) ist meist von einfacher bis mittlerer Qualität. Der Ausstattungsstandard nach wird in die Kategorie 2, (vormals nach WertR 2006 einfach -mittel) eingeschätzt. Die Besonnung ist insgesamt mit ausreichend einzuschätzen.
Die Raumhöhen liegen in normalen Bereichen, meist um etwa 2,40 m - 2,50 m.
Der bauliche Zustand des Wohnhauses wird unter Berücksichtigung des Alters, der Konstruktionsart, sowie der normalen Wohnnutzung und des speziellen Bauzustandes insgesamt mit unbefriedigend eingeschätzt. Maßgeblich für diese Einschätzung ist ein nicht behobener Wasserschaden aus eindringendem Starkregen im EG und KG.
Der Reparatur- und Instandhaltungsrückstau ist bezogen auf Alter, Größe und Nutzung des Gebäudes insgesamt mit mittelmäßig zu bewerten, die Mängel können mit angemessenem Aufwand und technisch unproblematisch behoben werden. Das Grundstück wird gegenwärtig nicht bewohnt und bewirtschaftet, Mietverträge existieren keine. Das Flurstück ist mit 658 m²

für die Bebauung ausreichend großflächig, eine Befahrung ist aber nicht möglich. Die Außenanlagen befinden sich in einem insgesamt in einem unbefriedigendem baulichen und Pflegezustand.
Das Grundstück liegt in einem ländlich geprägten Umfeld am Rande der Stadt Greiz,
in einfacher bis mittlerer Wohnlage. Die Verkehrsanbindungen sind mit einfach einzuschätzen.

4. Bestimmung des Bodenwertes (nach ImmoWertV21, §§ 13 – 16)

$$\frac{20{,}- \text{ €}}{\text{B - MD - II - 700}}$$

B	-	Bauland	zutreffend
MD	-	Mischgebiet Dorf	zutreffend
II	-	zweigeschossig	1,5- geschossig (ausgeb. DG)
700	-	mittlere Grundstückfläche	zutreffend

- Erschließungszustand	- 10 %	- Bebauungsgrad	- 5 %	- Zuschnitt, Größe	angepasst
- Grunddienstbarkeit	0 %	- spezielle Lage	0 %	- Baulast	0 %

Bodenpreis:	20,21 €/m²	x	14 %	=	2,83 €/m²
	20,21 €/m²	-	2,83 €/m²	=	17,38 €/m²
Bodenwert:	658 m²	x	17,38 €/m²	=	11.436,04 €

Der Bodenwert des Flurstückes 393/1, der Flur 12 der Gemarkung Moschwitz zu 658 m²,
gelegen in der Untergrochlitzer Straße 19 in 07973 Greiz,
beträgt zum Bewertungsstichtag insgesamt und gerundet:

11.400,- €

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

Aus der bereits beschriebenen Wohnlage und Wohnungsqualität sowie aus Erfahrungswerten wird folgende nachhaltig erzielbare fiktive Miete zur weiteren Berechnung eingeschätzt:

Bereich	Fläche in m²	Miete in €/m²	Ertrag in € /Monat	Ertrag in € p.a.
EG	57,78	5,50	317,79	3.813,48
DG	51,65	5,00	258,25	3.099,00
Summen	109,43		**576,04**	**6.912,48**

1.	Gesamtjahresrohertrag: (Punkt 8.2.)			6.912,48 €
2.	abzüglich Bewirtschaftungskosten: (Punkt 8.3.)			
	26 % von 6.912,48 € =		-	1.797,24 €
3.	ergibt den jährlichen Reinertrag:		=	5.115,24 €
4.	Reinertragsanteil des Bodens:			
	- Liegenschaftszins x Bodenwert			
	1,95 % x 11.400,- € =		-	222,30 €
5.	Ertrag der baulichen Anlagen:		=	4.892,94 €

6.	Barwertfaktor: (Punkt 8.6.)		
	- bei 1,95 % Liegenschaftszins und		
	- bei 30 Jahren Restnutzungsdauer	x	22,555
7.	Ertragswert der baulichen Anlagen:	=	110.360,26 €
8.	Bodenwert: (siehe Punkt 7)	+	11.400,00 €
9.	vorläufiger Ertragswert:	=	121.760,26 €
10.	vorläufiger Ertragswert:	=	121.760,26 €

vorläufiger Ertragswert gerundet: **121.800,00 €**

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

Zusammenfassung der vorläufigen Sachwerte

		Basis BGF		Basis Wfl
1. Gebäude:	Wohnhaus:	117.100,- €		118.800,- €
	gemittelt: 117.100,- x 0,5 + 118.800,- x 0,5 =			117.950,- €
	Nebengebäude:			3.100,- €
	Gebäudesachwerte insgesamt:		=	121.050,- €
2. Nebenanlagen, Besondere Bauteile			+	1.550,- €
3. Sachwert der Außenanlagen:			+	1.500,- €
4. Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen:			=	124.100,- €
5. Bodenwert des bebauten (Norm)- Grundstückes:			+	11.400,- €
6. besondere objektspezifische Merkmale (boG):				nach Marktanpassung
7. vorläufiger Sachwert gerundet:				**135.500,- €**

7. Marktanpassung (nach ImmoWertV21, § 7)

Anpassung des **Sachwertes** an den Verkehrswert

Unter Beachtung aller bisher vorgenommenen Einschätzungen ergibt sich eine Anpassung von 10,8 % (Anpassungsfaktor 0,892), angemessen und marktgerecht.

Anpassung:	135.500,- €	x	0,108	=	14.634,00 €	(Abschlag)
	135.500,- €	-	14.634,00 €	=	120.866,00 €	

- marktangepasster vorläufiger Sachwert: (gerundet) **120.900,00 €**

- abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

a) Reparaturrückstau aus Baumängeln und -schäden:	-	52.000,00 €
b) Wertminderung wegen Leerstandes		
Abzug vom vorläufigen Sachwert nach Marktanpassung:		
- 2,0 % x 120.900,- € = 2.418,- €	-	2.400,- €
- marktangepasster Sachwert:	=	**66.500,00 €**

8. Ableitung des Verkehrswertes (Marktwert)

Aus den Grunddaten wurden folgende marktangepasste Werte ermittelt:

Ertragswert: 63.700,- € Sachwert: 66.500,- €

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

den **Verkehrswert** des

mit einem Einfamilienwohnhaus, als Doppelhaushälfte, einem Nebengebäude und Nebenanlagen, bebauten Flurstückes 393/1, Flur 12, der Gemarkung Moschwitz, zu 658 m²,
gelegen in der Untergrochlitzer Straße 19 in 07973 Greiz,

zum Wertermittlungsstichtag 2026-06-27 auf:

66.500,- €

in Worten: (sechsundsechzigtausendfünfhundert Euro)

Zubehör: Einbauküche (nur Möbelteile): Restwert: **500,- €**

Ich erkläre mit meiner Unterschrift, das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen vollkommen unparteiisch angefertigt zu haben. Ich versichere, dass kein persönliches Interesse am Ergebnis dieser Wertermittlung vorliegt.

9. Fotodokumentation






