Gutachten

zur Ermittlung des

Verkehrswertes bebauter Grundstücke

E X P O S E ´

Auftraggeber: Amtsgericht Gera
Rudolf- Diener- Straße 1, Haus 6
07545 Gera Original

Aktenzeichen: K 36/25

Gläubiger: Deutsche Kreditbank AG, vertr. durch den Vorstand
Taubenstraße 7 – 9
10117 Berlin GZ.: FMP/2024020400/Ilona Schelonsek

Bewertungsobjekt: zweigeschossiges, unterkellertes Wohn- und Geschäftshaus in innerstädtischer Reihenbebauung, Baujahr ca. 1893, Teilmodernisierung ca. 1983/2005, weiterer Modernisierungsbedarf, teils Vandalismusschäden, verbreitet Müllablagerungen, mittlerer bis erhöhter Reparaturstau, einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard, unbefriedigender baulicher Zustand, Außenanlage (Hinterhof), nur über Fremdgrundstücke befahrbar, mittlere Wohn-, Geschäfts- und Verkehrslage,
Gemarkung Lusan, Flur 1, Flurstück 412/5 zu 348 m²





Ort: Wiesestraße 183 in 07551 Gera

Wertermittlungsstichtag: 29. Dezember 2025

VERKEHRSWERT:	**137.000,- €**	(einhundertsiebenunddreißigtausend Euro)

1. Grundstücksbeschreibung

1. Grundstückslage

Das Bewertungsobjekt liegt im südöstlichen Bereich von Gera, inmitten einer typisch innerstädtischen geschlossenen Reihenbebauung.
Das Flurstück liegt an der Wiesestraße, eine städtische Hauptverkehrs-, Wohn- und Geschäftsstraße, die zuletzt von Norden her grundhaft erneuert wurde. Die Bedeutung als Geschäftsstraße hat in den vergangenen Jahren durch wachsenden Leerstand immer mehr abgenommen. Der Verkehr ist regelmäßig, zusätzlich zu den Pkw trägt die doppelgleisige Straßenbahn zur Belebung bei. Verkehrsgeräusche sind daher wahrnehmbar. Eine Belastung mit Durchgangsverkehr und Lkw besteht aber nicht. Dieser Straßenzug ist großzügig und breit angelegt, durch eine überwiegend geschlossene, meist zwei bis viergeschossige Wohnbebauung gekennzeichnet. Mehrfamilienwohn- und Geschäftshäuser sind vorherrschend, die Fassaden sind überwiegend erneuert oder aufgefrischt, sind teils denkmalgeschützt. Der Zugang zum Wohn- ujnd Geschäftshaus über den breiten Gehweg mit öffentlicher Parkmöglichkeit ist nicht behindertengerecht. Der Zugang/Zufahrt von Osten her zum Hinterhof war zum Bewertungsstichtag möglich, jedoch nur über Fremdgrundstücke.
In der unmittelbaren Nachbarschaft befinden sich meist ähnlich bebaute und geschnittene Grundstücke, die Hinterhöfe und die Wohnhäuser sind aneinanderliegend bzw. grenzbebaut.
Der Leerstand ist überdurchschnittlich. Grünanlagen, Gärten oder sonstige begrünte Freiflächen sind im Umfeld nur wenige vorhanden. Das Umfeld ist als Mischgebiet klassifiziert, in ausreichendem Maße ist Kleingewerbe (Büro, Dienstleistung, Handwerk) ansässig.
Einkaufmöglichkeiten des täglichen Bedarfes sind fußläufig zu erreichen.
Der nächste Straßenbahnanschluss und die nächste Bushaltestelle sind fußläufig entfernt.
Die Autobahnanschlussstelle Gera- Leumnitz liegt ca. 5,0 km, die Bundesstraßen B 92 und B 2 in ca. 1,0 km Entfernung. In der näheren Umgebung befinden sich, die Fernstraßen B 2, B 92 und B 7 als Autobahnzubringer, der Hauptbahnhof (2,5 km), die Einrichtungen des Stadtzentrums, aber auch kleinere Grünanlagen und Parkflächen. Das Stadtzentrum (Markt, Sorge) liegt etwa 2 km entfernt. Die Einrichtungen der Stadtverwaltung sowie die Innenstadt mit ihren Geschäften und Plätzen, Einkaufsmöglichkeiten aller Art, verschiedene Ämter, Schulen, Kindergärten, Ärzte sind in angemessener Entfernung vorhanden.
Die spezielle Lage war vom letzten Hochwasser der Weißen Elster im Juni 2013 betroffen.
Das Grundstück liegt etwa in einer Höhenlage um ca. 200 m über NN.

spezielle Lage:	gegendüblich, innerstädtisch, Reihenmittelhaus
1.1. Wohnlage	mittelmäßig
1.2. Verkehrslage	mittelmäßig
1.3. Geschäftslage	mittelmäßig

1.2. Infrastruktur

Straßenverkehr
- Bewertungsgrundstück liegt direkt an der Wiesestraße
- Grundstück liegt etwa 0,5 km von der B 92 (Gera- Greiz) und 2,0 km von der B 2 (Leipzig- Hof) entfernt, sowie ca. 2,5 km von der B 7 (Jena- Altenburg),
- zur Autobahn A 4 sind es ca. 5,5 km (Auffahrt Gera); 5,0 km (Leumnitz)
- Entfernung nach Leipzig etwa 90 km, nach Erfurt etwa 85 km
  nach Jena ca. 45 km, nach Chemnitz ca. 65 km
  nach Weimar ca. 70 km, nach Zwickau ca. 42 km

Bahnverkehr
- Gera als Knotenpunkt der Bahnlinien Saalfeld-Leipzig und Erfurt-Dresden
- Hauptbahnhof ist ca. 2,5 km entfernt, Südbahnhof etwa 3,0 km
- nächster ICE- Anschluss in Erfurt (ca. 85 km)

1.3. Erschließungszustand

Zugang Der Hauptzugang zum Grundstück erfolgt über die Wiesestraße. Der Zugang zum Ladengeschäft ist nicht ebenerdig, zur Eingangstür besteht eine dreistufige Treppe. - nicht behindertengerecht - Aus östlicher Richtung war das Grundstück über eine Seitenstraße begehbar. - Einschränkung (über Fremdgrundstücke) wie Zufahrt -

Befahrbarkeit Das Flurstück war am Bewertungsstichtag von Osten her zum Hinterhof über eine Seitenstraße erreichbar, diese war am Bewertungsstichtag frei befahrbar, befindet sich aber laut Aussage des Liegenschaftsamtes Gera in Privateigentum, ist diesbezüglich nicht rechtlich gesichert.

Achtung: Für den Zugang/ Zufahrt aus Osten (Hinterhof) sind die Splittergrundstücke 412/7 (im Eigentum des Schuldners), und 412/11 (Fremdeigentum) zu überqueren, beide sind nicht Gegenstand dieses Verfahrens. (siehe Anlage 5)

1.4. Bebauung

Das Grundstück 412/5 ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut. Dieses liegt mittig, in ganzer Breite auf dem Grundstück, die Stirnseiten Nord und Süd und die Straßenseite in West (Wiesestraße) sind jeweils grenzbebaut.
Im Hinterhof befinden sich zwei nach Norden grenzbebaute Nebengebäude.

Anmerkung: Die Flurstücke 412/7 zu 24 m² und 411/3 zu 7 m² befinden sich lt. Grundbuchblatt 2247 ebenfalls im Eigentum des Schuldners, es scheint zumindest vorteilhaft diese dem gleichen Erwerber zum Kauf anzubieten.

1.5. Außenanlagen

Die Außenanlagen sind auf Grund der Lage und Größe des Grundstückes zweckmäßig angelegt, sie entsprechen der Bebauung eines Mehrfamilienwohnhausgrundstückes mit Gewerbeanteil. Soweit ersichtlich, bestehen diese aus einer ehemals teilbefestigten Stellfläche im Hinterhof. Durch den verwildert überwachsenen Zustand der Flächen sind die tatsächlichen Anlagen nicht erkennbar.
Das Gesamtgrundstück ist vollständig eingefriedet. Die Gesamtanlage befindet sich alterungs- und instandhaltungsbedingt in einem unbefriedigendem baulichen und Pflegezustand.

Folgende baulichen Anlagen werden wertmäßig eingeschätzt und beschrieben:

- soweit ersichtlich: Hofbefestigung: keine; Fläche stark verunkrautet, verwildert
- Einzäunung östlich: zwischen 412/5 und 412/7: keine !
  Vorhandene besteht zwischen 412/11 - 411/7 und 412/10 und 411/6 !
- Anlagen der Ver- und Entsorgung (Hausanschlussleitungen)

Bepflanzungen:
- keine werthaltig, Fläche stark verwildert
- verteilt Sträucher, Büsche, Brombeere, Wildaufwuchs
- 1 Großbaum Laub

Anpflanzungen Dritter: Annahme: keine

Der Zeitwert der Außenanlagen wird auf insgesamt: **1.000,- €** festgesetzt

2. Beschreibung der baulichen Anlagen

2.1. Wohn- und Geschäftshaus

Kurzcharakteristik: zweigeschossiges, unterkellertes Wohn- und Geschäftshaus, teils ausgebautes Dachgeschoss, traditionelle Mauerwerksbauweise, Reihenmittelhaus, Gesamtwohnfläche: ca. 203 m², (+ ca. 43 m² im 2. DG) Gewerbefläche: ca. 82 m²; bebaute Grundfläche EG ca. 144 m²; Bruttogrundfläche ca. 615 m²; Bruttorauminhalt ca. 1.896 m³

Baujahr: Wohnhaus ca. um 1893, Umbau/Teilmodernisierung ca. 1983 und 2005

Kellerwände: baujahrestypisch, überwiegend Ziegel, teils Naturstein
bauarttypisch aufsteigende Feuchte wegen fehlender/ verbrauchter Sperre

Sockelbereich: Mauerwerk Ziegelstein, straßenseitig Klinkerplatten h ca. 0,75 m
hofseitig verputzt, verbreitet ablösend, Feuchteschäden
bauarttypisch aufsteigende Feuchte wegen fehlender/ verbrauchter Sperren

Außenwände: baujahrestypisch Mauerwerk, Ziegelstein, Vollziegel d ca. 24/30/36 cm, Dicke laut Plan,

	westseitig	ostseitig		Treppe
KG:	ca. 50/60 cm	ca. 50/60 cm		24 cm
EG:	ca. 38 cm	ca. 38 cm		24 cm
OG:	ca. 38 cm	ca. 38 cm		24 cm
1. DG:	ca. 30/36 cm	ca. 36 cm	1. Ebene	
2. DG:	ca. 30/36 cm	ca. 30/36 cm	2. Ebene	

Innenwände: tragend: Ziegel, odgl., Fachwerk mit Ausmauerung d ca. 12/24 cm,
nicht tragend: Mauerziegel, Hochlochsteine dgl. b ca. 11^5cm
teils Leichtbauwände, teils Vorwände mit Gipskartonbekleidung
Annahme bauart- und baujahrestypisch (nach Teilmodernisierung ca. 2005)

Decken: über KG: Massivdecke, Beton-, Eisenträger, Ziegeldecke
über EG/OG: Holzbalkendecken, - bauarttypisch, teils ungerade, teils rissig
über DG: Holzbalken: Unterseite Dachkonstruktion, baujahrestypisch

Treppen: EG - OG: Geschosstreppe, Tritt- und Setzstufen Fliesenbelag, Bild 11
standfest, geradläufig mit Wendepodest, einfacher Handlauf
KG - EG: Massivtreppe Naturstein, gerade, einfache Bauart, Bild 8
OG - DG: einfache Holztreppe, Holzwangen, eingestemmte Stufen, Weichholz
teils reparaturbedürftig, Holzgeländer mit gedrechselten Stäben, Bild 12

Dachkonstruktion: straßenseitig: Satteldach, Dachneigung ca. 45°, zimmermannsgerechte Holzkonstruktion, einfacher Dachstuhl aus Sparren, ohne Pfetten, Sparren, Zustand und Maße wegen Ausbau/ Verkleidung nicht ermittelbar, zwei Gauben; hofseitig Flachdach verschalt und Bitumenpappe baujahrestypischer Zustand, baujahrestypischer Wurmbefall, insgesamt standfest, Dachschrägen Ost gedämmt
Annahme: insgesamt noch befriedigender baujahrestypischer Zustand,

Dacheindeckung: straßenseitig: Dachziegel, augenscheinlich regendicht
hofseitig: Bitumenpappe, augenscheinlich regendicht

Dachentwässerung: Rinnen soweit ersichtlich aus Blech, Fallrohre, augenscheinlich funktionstüchtig

Schornsteine: 1 Stück für Festbrennstoffe, Schornsteinkopf gemauert, bis ca. h ca. 2 m
im 2. DG nicht fertiggestellt, für Gastherme Abluftrohr

Fassade: Putz, grob, teils rissig, verwitterter Anstrich

Wärmedämmung: bestehendes Außenmauerwerk ohne zusätzliche Dämmung, nach gültiger Wärmeschutzverordnung vglw. durchschnittliches Dämmvermögen,
Dachschrägen im DG Ost gedämmt, Spitzboden nicht, (baujahrestypisch),
Kellerdecke nicht gedämmt; obere Geschossdecke: nicht ersichtlich
Einschätzung: teilweiser Modernisierungsbedarf; es liegt kein Energiepass vor

Fenster: Kunststoff, thermoverglast, einflügelig, einfache - mittlere Qualität (Standardstufe 2-3), keine Rollläden, 2 Stück Dachschrägenfenster
Fensterbänke innen/ außen: versch., Werzalit/ Granit, Gesims, hofseitig fehlend

Elektroinstallation: Hausanschluss, Sicherungs-, Zählerkasten, VDE- gerecht, Wohnungsinstallation ca. 2005 erneuert, mittlerer Standard, kein Blitzschutz, Anlage augenscheinlich funktionstüchtig, Funktionsprobe aber nicht möglich

Heizung: Zentralheizung auf Gasbasis, Baujahr ca. 2005, Etagenheizung, Gastherme Fabrikat Brötje, mittlere Qualität, keine Funktionsprobe möglich, Anlage nur im EG, Kupferleitungen ausgebaut ! nicht funktionstüchtig handelsübliche Kompaktheizkörper mit Thermostat, insgesamt ausreichend dimensioniert, Leitungsführung teils über Putz, Bild 9

Warmwasser: Annahme: zentral, über Heizung, tatsächlich nicht ersichtlich

Installationen: einfacher- teils mittlerer Standard, im Wohnbereich unter/ teils über Putz, Heizleitungen in Edelstahl und teils Kupfer
baujahrestypisch, augenscheinlich funktionstüchtig, teils erneuerungsbedürftig

Sanitär: Bäder mit Wanne, WC, WB, Dusche, einfacher - mittlerer Standard und Qualität der Sanitärgegenstände (weiß) und Armaturen (chrom), Sanitär- und Fliesenarbeiten (einfach), teils Vandalismus, standardgemäße einfache Küchenausstattung, insgesamt teils erneuerungsbedürftig

Fußböden:
KG: Ziegel, erdfeucht
EG: über Massivdecke, Rohbeton, Estrich, darüber meist Fliesen (einfache - mittlere Qualität), teils nicht ersichtlich, in einfacher - mittlerer Qualität und Art, baujahrestypisches Material
OG: über Holzbalkendecken, Dielung, Ausgleich, Spanplatte, verschiedene Beläge meist Laminat, umfassend verschlissen
1. DG: über Holzbalkendecke, Beläge wie vor
2. DG: Rohbau, teils Spanplatte, teils ohne; keine Beläge
Böden sind überwiegend höhengleich, teils niedrige Absätze,
Beläge insgesamt erneuerungsbedürftig, abgewohnt, abgenutzt

Türen:
Eingangstür: Kunststoff, einflügelig, teilverglast, bedingt einbruchshemmend, und dichtend, insgesamt einfache - mittlere Qualität, Bild 2
Ladentür: untere Füllung fehlend, Gewaltschaden
Durchgang: Kunststoff, zweiflügelig, bedingt einbruchshemmend
Hof: Kunststoff, einflügelig, teilverglast, wie vor

Innentüren: Spanplatte, foliert, Zargen, Standardmaße, einfache - mittlere Qualität, teils erhöhte Abnutzung, verbreitet Gewaltschäden überwiegend erneuerungsbedürftig,
einfache Beschläge, insgesamt erneuerungsbedürftig
Brandschutz: 1 Blechtür T 30

Nebentür: Kunststoff, Standard, teilverglast, Hoftür

WE- Türen: Standardausführungen (verstärkt), Gewaltschäden erneuerungsbedürftig

Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:	Gang, Treppe, 4 Kellerabteile
Erdgeschoss:	Diele/Treppe, Gewerbeeinheit
Obergeschoss:	Treppe, Wohnung 1
1. Dachgeschoss:	Treppe, Wohnung 2
2. Dachgeschoss:	2 Räume im Rohbau, zu Wohnung 2
Spitzboden:	kein
Außenanlagen:	Hinterhof

Modernisierungen

Folgende Maßnahmen wurden im Zeitraum um/nach ca. 2005 im Wesentlichen ausgeführt:
- Erneuerung der Hausanschlüsse, Elektroenergie, Wasser, Gas, Telekom, nach 1990
- Einbau von Kunststofffenstern mit Thermoverglasung
- Einbau einer Gastherme, Zentralheizung mit Kompaktheizkörpern, ca. 2005
- Erneuerung der Sanitärinstallationen, OG, DG: Bäder, EG: WC
- Erneuerung der Zugangstüren im EG, Gewerbe, Haustür (Durchgang), Hoftür
- Erneuerung der Innentüren, Wohnungseingangstüren
- Innenausbau, Trockenbau (Wände, Decken, Fußböden)
- Um-, Ausbau 2. DG (nicht abgeschlossen), Erneuerung Dacheindeckung

Die vorbeschriebenen Arbeiten wurden vor ca. 20 Jahren hergestellt bzw. modernisiert, sind deswegen nicht mehr als zeitnahe Modernisierungen anzusehen. Die Anlagen unterlagen einer erhöhten Abnutzung aus allgemeinem Wohngebrauch, sind daher wieder erneuerungsbedürftig. Verbreitet wurden Vandalismusschäden verursacht.

weiterer Modernisierungsbedarf:
- Wärmedämmung, Ausbau zweier Zimmer im 2. DG
- erneute Modernisierung der durch Vandalismus beschädigten Bauelemente, Haustechnik, Sanitär, u.a.
- Schimmelbeseitigung Treppenhaus

Das Gebäude wird als teilmodernisiert eingeschätzt. Es liegt ein einfacher bis mittlerer Wohnstandard vor. Das Wohn- und Geschäftshaus (WuG) befindet sich bautechnisch auf Stand der Technik aus ca. 2005, mit Teilerneuerungen.

Zusammenstellung der Wohn- und Gewerbeflächen

(alles ca.)	Gewerbe EG	Wohnung 1, OG	Wohnung 2, 1, DG	2. DG
Diele:	--	8,86 m²	7,65 m²	
Bad:	--	12,16 m²	16,26 m²	
Essen/Kochen	--	23,02 m²	18,37 m²	
Wohnen:	--	22,22 m²	21,85 m²	
Schlafen:	--	21,85 m²	--	
Arbeiten:	--	11,63 m²	--	
Abstellen:	--	3,78 m²	--	
Kind:	--	--	18,12 m²	
Gaube:	--	--	17,11 m²	
Verkauf:	46,23 m²			
Flur:	8,86 m²			
WC:	3,78 m²			
Lager:	12,68 m²			
Büro:	10,08 m²			
Rohbau:				30,85 m²
Rohbau:				12,60 m²
gesamt:	81,63 m²	103,52 m²	99,36 m²	(43,45 m²)

→ Gesamtgewerbefläche: **81,63 m²** → Gesamtwohnfläche: **202,88 m²** + (43,45 m²)

→ Gesamtnutzfläche: **327,96 m²**

2.2. Nebengebäude

2.2.1. Nebengebäude 1

Lage:	hofseitig, grenzbebaut nach Nord, Bild 23		
Nutzung:	EG und OG: Lagerfläche		
Baujahr:	um ca. 1900	GND/RND: 50/10	
Abmessungen:	ca. Länge	ca. Breite	ca. Höhe i.M.
(außen)	7,10 m	5,00 m	4,80 m

Kurzbeschreibung:
- zweigeschossig, nicht unterkellert, vermüllt, sehr eingeschränkt betretbar
- massiv, Mauerwerk, d ca. 24 cm, Ziegel, teils Fugenauslaugungen
- Fassade: Rauhputz, Waschputz, verwittert, stark rissig, Hohlstellen, lösend
- innen verputzt, teils fehlend
- drei Räume im EG, Innenwände Mauerwerk d ca. 12 cm Ziegel
- Böden: EG unbefestigt, OG Dielung verfault, soweit ersichtlich
- Decke: Holzbalken, Brettschalung, einfachste Schrägstiege/Leiter
- flaches Satteldach Eindeckung Bitumenpappe, nicht regendicht verbreitet Fäulnisschäden an der Dachkonstruktion
- Kunststofffenster, einfach; Blechtor zweiflügelig einfach, Holztür einfachst
- Bruttogrundfläche: ca. 71,0 m², Wertermittlung separat

baulicher Zustand:
- schlecht

2.2.2. Nebengebäude 2

Lage:	am Nebengebäude 1 stirnseitig angebaut, grenzbebaut nach Nord, Bild 24		
Nutzung:	EG: Lager		
Baujahr:	um ca. 1900	GND/RND: 50/10	
Abmessungen:	ca. Länge	ca. Breite	ca. Höhe i.M.
(außen)	10,88 m	2,67 m	2,55 m

urzbeschreibung:
- eingeschossig, nicht unterkellert
- massiv, Mauerwerk, d ca. 24 cm, soweit ersichtlich Ziegel
- Fassade: Putz, verwittert, innen verputzt
- Decke: Holzbalken, Innenwände Brettholzverschalung
- flaches Satteldach Eindeckung Bitumenpappe, augenscheinlich regendicht Regenrinne verzinktes Blech, Fallrohre fehlend
- Dachkonstruktion zu schwach bemessen, Latten 40/60, erhöhte Durchbiegung
- Boden: Beton, teils Ziegellage
- einfache Holztür, Kunststofffenster, Holzfenster, Durchgang b ca. 2,5 m offen
- Bruttogrundfläche: ca. 29,0 m²

baulicher Zustand:
- unbefriedigend

2.3. Gesamtnutzungsdauer/ Restnutzungsdauer GND/ RND

Für die weitere Berechnung wird von einer wertrelevant wirtschaftlichen Restnutzungsdauer

- für das WuG von: **28 Jahren** ausgegangen.

- fiktives Baujahr: 2026 - GND + RND = 2026 - 80 Jahre + 28 Jahre = 1974

- rel. RND = $\frac{\text{RND}}{\text{GND}} = \frac{28 \text{ Jahre}}{80 \text{ Jahre}} = 35{,}0\ \%$

2.4. Bautenzustand

2.4.1. Baumängel, Bauschäden

wegen verbreiteter Vermüllung sind Mängel nur eingeschränkt erkennbar
- aufsteigende Feuchte im Kellermauerwerk und im erdfeuchten Fußboden
- deutliche Schimmelbildung Bereich Kellertreppe und Treppe EG aufwärts
- bauarttypisch ungenügende Wärmedämmung, vorh. Standard unterdurchschnittlich
- allg. Mängel begründet in Bauart und Baujahr (fehlende Feuchtigkeitssperren, Mängel gemessen an heutigen Anforderungen an Schallschutz, Brandschutz)
- deutliche Schimmelbildung Bereich Treppe EG - OG
- Gewaltschäden an Innen- und Außentüren, Schalter, Dosen
- verschlissene Ausbaugewerke, Fußböden, Maler Wände, Decken
- reparaturbedürftige Holztreppe zum DG
- Heizung: teils rückgebaute Anschlussleitungen im EG, defekte Therme
- teils zerstörte Sanitärgegenstände (z.B. 3 WB im 1. DG, OG)

2.4.2. Leerstand - derzeit kompletter Leerstand, nach Angabe Stadt, mind. 3 Jahre

2.4.3. baulicher Zustand

Wohn- und Geschäftshaus:	unbefriedigend
Nebengebäude:	NG 1: schlecht
	NG 2: unbefriedigend
Außenanlagen:	schlecht

2.5. Reparatur- und Instandhaltungsrückstau

Die Abnutzung aus dem tatsächlichen Gebrauch der Räume ist insgesamt sehr hoch.

Wohn- und Geschäftshaus: 20,5 % Wertminderung vom Zeitwert ergibt:
(Anlage 19)

20,5 % von 283.150,00 €	=	58.045,75 €	gerundet:	58.000,- €
überproportionaler Reparaturrückstau:			pauschal:	2.400,- €

Nebengebäude 1: 35 % Wertminderung vom Zeitwert ergibt:
(Anlage 19)

35 % von 11.350,00 €	=	3.975,50 €	gerundet:	4.000,- €
überproportionaler Reparaturrückstau:			pauschal:	500,- €

Nebengebäude 2: 23 % Wertminderung vom Zeitwert ergibt:
(Anlage 19)

23 % von 3.850,00 €	=	885,50 €	gerundet:	900,- €
überproportionaler Reparaturrückstau:			pauschal:	200,- €

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

insgesamt **66.000,- €**

3. Gesamteinschätzung des Objektes

Auf dem zu bewertenden Flurstück 4993 befindet sich ein Wohn- und Geschäftshaus (unterkellert, dreigeschossig, DG teilausgebaut, errichtet ca. um 1893 in traditioneller Mauerwerks- und Fachwerkbauweise. Im Hinterhof befinden sich zwei Nebengebäude.
Das Wohn- und Geschäftshaus umfasst zwei Wohneinheiten im OG und DG und eine Gewerbeeinheit Ladengeschäft im EG, zu ca. 203 m², (+ ca. 43 m² im 2. DG, nicht abgeschlossener Ausbau) Wohn- und ca. 82 m² Gewerbefläche.
Der Ausstattungsstandard wird in die Kategorie 2, (vormals nach WertR 2006, einfach- mittel) eingeschätzt. Die Besonnung ist insgesamt wegen der geschlossenen Reihenbebauung mit eingeschränkt einzuschätzen.
Die Raumhöhen liegen noch in normalen Bereichen. Etwa um ca. 2005 wurden Teilmodernisierungen vorgenommen, z.B. Heizung, Sanitär, Elektrik, Türen und Fenster, das Gebäude wird als teil-modernisiert eingeschätzt, weitere Modernisierungen sind notwendig, im 2. DG ist der begonnene Rohbau/ Ausbau abzuschließen.
Der bauliche Zustand des Gebäudes wird unter Berücksichtigung des Alters, der Konstruktions-art, sowie der Annahme einer zuletzt normalen Wohn- und Gewerbenutzung, insgesamt mit unbefriedigend eingeschätzt.
Der Reparatur- und Instandhaltungsrückstau ist bezogen auf Alter, Größe und Nutzung des Gebäudes insgesamt mit erhöht zu bewerten, Mängel wären mit erhöhtem Aufwand aber bautechnisch unproblematisch zu beheben.
Das Grundstück wird gegenwärtig nicht bewohnt und bewirtschaftet, das Gebäude ist seit ca. 3 Jahren leerstehend, Mietverträge existieren keine.
Die Außenanlagen befinden sich in einem insgesamt schlechten baulichen und Pflegezustand, der Hinterhof ist stark verwildert.
Das Grundstück ist nur eingeschränkt befahrbar. Die Straßenanbindung von östlicher Seite war am Bewertungsstichtag zwar möglich, ist aber nicht öffentlich und im Eigentum Dritter, rechtlich nicht gesichert. Stellfläche ist noch ausreichend vorhanden.
Das Flurstück ist mit 348 m² in Bezug auf die Bebauung noch hinreichend großflächig und umfeldüblich.
Das Bewertungsobjekt befindet sich innerhalb einer geschlossenen innerstädtischen Bebauung, an einer städtischen Hauptverkehrs- und Geschäftsstraße einer kreisfreien Stadt in insgesamt mittelmäßiger Wohn-, Geschäfts- und Verkehrslage.

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

58,- €
B - Mi - g - III

In Auswertung aller über das Flurstück getroffenen Einschätzungen wird für die spezielle Lage der Gebäude- und Freifläche ein Abschlag von 8 % auf den Richtwert vorgenommen.

Bodenpreis:	58,00 €/m²	x	2 %	=	1,16 €/m²
	58,00 €/m²	+	1,16 €/m²	=	59,16 €/m²
Bodenwert:	348 m²	x	59,16 €/m²	=	20.587,68 €

Der Bodenwert des Flurstückes 412/5, der Flur 1, der Gemarkung Lusan zu 348 m², gelegen in der Wiesestraße 183 in 07551 Gera
beträgt zum Bewertungsstichtag insgesamt: 20.587,68 €
und gerundet:

20.600,- €

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

1.	Gesamtjahresrohertrag: (Punkt 8.2.)		19.353,60 €
2.	abzüglich Bewirtschaftungskosten: (Punkt 8.3.)		
	27 % von 19.353,60 € =	-	5.225,47 €
3.	ergibt den jährlichen Reinertrag:	=	14.128,13 €
4.	Reinertragsanteil des Bodens:		
	- Liegenschaftszins x Bodenwert		
	5,05 % x 20.600,- € =	-	1.040,30 €
5.	Ertrag der baulichen Anlagen:	=	13.087,83 €
6.	Barwertfaktor: (Punkt 8.6.)		
	- bei 5,05 % Liegenschaftszins und		
	- bei 28 Jahren Restnutzungsdauer	x	14,819
7.	Ertragswert der baulichen Anlagen:	=	193.948,55 €
8.	Bodenwert: (siehe Punkt 7)	+	20.600,00 €
9.	vorläufiger Ertragswert:	=	214.548,55 €
10.	vorläufiger Ertragswert gerundet:		**214.550,- €**

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

Zusammenfassung der vorläufigen Sachwerte

		Basis BGF 50 %	Basis Wfl 50 %
1. Gebäude:	Wohn- und Geschäftshaus:	284.700,- €	281.600,- €
	0,5 x 284.700,- € + 0,5 x 281.600,- € =		283.150,- €
	Nebengebäude 1: =		11.350,- €
	Nebengebäude 2: =		3.850,- €
	Gebäudesachwerte insgesamt: =		298.350,- €
2. Nebenanlagen:	+		0,- €
3. Sachwert der Außenanlagen:	+		1.000,- €
4. Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen:	=		299.350,- €
5. Bodenwert des bebauten (Norm)- Grundstückes:	+		20.600,- €
6. besondere objektspezifische Merkmale (boG):			nach Marktanpassung
7. Sachwert des bebauten Grundstückes:	=		319.950,- €
8. vorläufiger Sachwert gerundet:			**320.000,- €**

7. Marktanpassung (nach ImmoWertV21, § 7)

Der Verkehrswert einer Immobilie richtet sich nach verschiedenen Einflüssen auf dem Grundstücksmarkt zum Bewertungsstichtag und kann nicht mathematisch exakt ermittelt werden.
Aus diesem Grund handelt es sich letztendlich um eine fachliche Schätzung und eine Anpassung der rechnerischen Ergebnisse an die Marktsituation wird erforderlich.
Die Tendenzen weg vom Land, hin zur Stadt, bzw. von Ost nach West halten auch weiterhin an.
Das Kaufniveau war zuletzt ansteigend. Das auch etwas gestiegene Zinsniveau auf dem Kapitalmarkt beeinflusst das Kaufverhalten noch hin zum Eigentumserwerb. Insgesamt ist derzeit eine Nachfrage für Vermietungsobjekte immer noch existent, jedoch stark lage-, zustands- und preisorientiert. Verkäufe im letzten Jahr erzielten teils Erlöse über dem festgesetzten Verkehrswert. Durch die covid 19 Krise, den Ukraine-Krieg, die gestiegene Inflation, zuletzt stagnierende, aber gestiegene Zinsen ist auch die Immobilienbranche von Umsatzrückgängen betroffen, verlässliche Zahlen zu den Auswirkungen sind jedoch noch nicht bekannt. Stark überhöhte Baupreise und der Fachkräftemangel in der Baubranche verunsichern den Markt zusätzlich und zunehmend und haben zumindest eine unvorhersehbare aufschiebende Wirkung auf Investitionen.

weitere Beurteilungskriterien:

Nachfrage für derartige Grundstücke auf dem gegenwärtigen Grundstücksmarkt:	vorhanden, preisorientiert
Lage:	mittlere Wohn-, Geschäfts- und Verkehrslage
weitere Bebaubarkeit:	nur sehr untergeordnet möglich
Sonstiges:	erneuter Modernisierungsbedarf, Leerstand Vandalismus, Müllablagerungen keine rechtlich gesicherte Befahrung möglich

Anpassung des **Ertragswertes** an den Verkehrswert

Daraufhin wird eingeschätzt, dass ein Abschlag von 2,0 % (Anpassungsfaktor 0,98) auf den vorl. Ertragswert der örtlichen Marktanpassung gerecht wird. Dies erfolgt insbesondere unter Abwägung und Einbeziehung der bereits vorgenommenen Festsetzung des Liegenschaftszinssatzes.

Anpassung:	214.550,- €	x	0,02	=	4.291,00 €	(Abschlag)
	214.550,- €	-	4.291,00 €	=	210.259,00 €	

- marktangepasster vorläufiger Ertragswert: (gerundet) **210.300,00 €**

- abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

a) Reparaturrückstau aus Baumängeln und -schäden:		-	66.000,00 €
b) Wertminderung wegen Leerstand Abzug: 1,5 % von 210.300,- € = 3.154,50 €		-	3.200,00 €
c) Wertminderung wegen Vermüllung Abzug: 2 % von 210.300,- € = 4.206,00 €		-	4.200,00 €
- marktangepasster Ertragswert:		=	**136.900,00 €**

8. Ableitung des Verkehrswertes (Marktwert)

Das Grundstück ist vornehmlich nach dem **Ertragswert** zu beurteilen, da potentiellen Bewerbern eine Ertragserzielungsabsicht unterstellt werden kann. Das Ertragswertverfahren wird dabei in der allgemeinen Wertermittlungspraxis als führend, das Sachwertverfahren als stützend herangezogen. Bei Wohn- und Geschäftshäusern stehen dem Charakter des Gebäudes bzw. des Grundstückes entsprechend, die Erträge im Vordergrund, nicht der Substanzwert zur Eigennutzung. Aus den Grunddaten wurden folgende marktangepasste Werte ermittelt:

Ertragswert: 136.900,- € Sachwert: 159.400,- €

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 Wohn- und Geschäftshaus und zwei Nebengebäuden,
bebauten Flurstückes 412/5, Flur 1, der Gemarkung Lusan,
zu 348 m², gelegen in der Wiesestraße 183 in 07551 Gera,

zum Wertermittlungsstichtag 2025-12-29 auf:

137.000,- € (einhundertsiebenunddreißigtausend Euro)

9. Fotodokumentation





