

Gutachten

zur Ermittlung des
Verkehrswertes bebauter Grundstücke

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

Original

Aktenzeichen: K 59/24

Gläubiger: keine

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

Bewertungsobjekt: eingeschossiges, unterkellertes Wohnhaus im Bungalowstil, Baujahr ca. 1977, hochwertiger Wintergarten, Kamin, Photovoltaik, Sauna, 2. Bad im KG, modernisiert, geringer Reparaturstau, insgesamt mittlerer Ausstattungsstandard, befriedigender bis guter baulicher Zustand, gepflegte Außenanlage Garten, Grundstück eingeschränkt (Stellfläche, Garage) befahrbar, insgesamt mittlere Wohn-, Verkehrslage, Gemarkung Hohenölsen, Flur 11, Flurstück 223/11 zu 628 m²
Annahmen, da Begutachtung von außerhalb des Gebäudes



Ort: Am Anger 14 in 07570 Hohenölsen

Wertermittlungstichtag: 28. März 2025

VERKEHRSWERT:

249.000,- €

(zweihundertneunundvierzigtausend Euro)

1. Grundstücksbeschreibung

1.1. Grundstückslage

Das Bewertungsobjekt liegt im südlichen Bereich von Hohenölsen, inmitten eines Wohngebietes. Das Flurstück grenzt direkt an die Straße Am Anger und die Hauptstraße des Ortes. Die hier westlich angrenzende Straße Am Anger ist eine mäßig befahrene kommunale Nebenverkehrsstraße, die hauptsächlich von Anliegern befahren wird, ähnliches gilt für die südöstlich angrenzende Hauptstraße. Verkehrsräusche sind daher nur untergeordnet wahrnehmbar. Das Wohngebiet ist durch eine überwiegend offene, meist eingeschossige Wohnbebauung gekennzeichnet. Einfamilienwohnhäuser sind vorherrschend, die Fassaden sind oftmals erneuert oder aufgefrischt. Zumeist besteht eine geringe Nebenbebauung, umgeben von überwiegend gepflegten Gartenanlagen. Der Leerstand ist unterdurchschnittlich. In der unmittelbaren Nachbarschaft befinden sich meist ähnlich bebaute und geschnittene Grundstücke. Das Umfeld ist als Wohnbaufläche klassifiziert, nur in geringem Maße ist Kleingewerbe (Büro, Dienstleistung, Handwerk) ansässig. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind im Ort nicht mehr vorhanden. Die Autobahnanschlussstelle Gera- Leumnitz liegt ca. 4,1 km, die Bundesstraßen B 92 und B 2 in ca. 2,5 km Entfernung. In der näheren Umgebung befinden sich, die Fernstraßen B 2, B 92 und B 7 als Autobahnzubringer, der Hauptbahnhof (1,8 km), die Einrichtungen des Stadtzentrums, aber auch kleinere Grünanlagen und Parkflächen. Das Stadtzentrum (Markt, Sorge) liegt etwa 1 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. Das Grundstück liegt etwa in einer Höhenlage um ca. 236 m über NN.

spezielle Lage: gegendüblich, innerorts, Wohngebiet

Wohnlage mittel

Verkehrslage mittel

1.2. Bebauung (soweit ersichtlich)

Das Grundstück 223/11 ist mit einem eingeschossigen Wohnhaus im Bungalowstil bebaut. Das Wohnhaus liegt nahezu mittig auf dem dreieckigen Grundstück. Nebengebäude sind nicht vorhanden. Nebenanlage: Gartenhaus

1.3. Grundstücksparameter (soweit ersichtlich)

Grundstückszuschnitt, -form

- nahezu regelmäßig und dreieckförmig geschnitten
- keine Übertiefe, keine Überbreite, Eckgrundstück, nicht gegendüblich
- Länge an der Straßenfront: Hauptstraße: ca. 44 m; Am Anger: ca. 37 m
- mittlere Tiefe von Nord nach Süd: ca. 25 m
- mittlere Breite von West nach Ost: ca. 25 m

Fläche

Das folgende Flächenmaß wurde vom Katasteramt ermittelt, auf Plausibilität geprüft und wird folgendermaßen übernommen: Umring: ca. 118 m

Flurstück 223/11

Gebäude- und Freifläche: 628 m²

1.4. Außenanlagen (soweit ersichtlich)

Die Außenanlagen sind auf Grund der Lage und Größe des Grundstückes zweckmäßig angelegt, sie entsprechen der Bebauung eines individuell geprägten Einfamilienwohnhausgrundstückes. Das Gesamtgrundstück ist vollständig eingefriedet, von außen wegen dichter, hoher Hecken zur Straße nicht einsehbar.

Annahme: Die Gesamtanlage befindet sich alterungs- und instandhaltungsbedingt in einem befriedigendem bis gutem baulichen und Pflegezustand.

Folgende baulichen Anlagen werden wertmäßig eingeschätzt und beschrieben:

- Befestigung Garagenzufahrt: Betonpflaster, ca. 40 m², grau, Rasengitterplatten ca. 10 m²
- Stufenanlage zur Haustür: Mittelholm Metall, Blockstufen aus Terrazzo, b ca. 1,2 m
7- stufig, schmiedeeiserner Handlauf, Geländer
- Stütz- und Begrenzungsmauern: Böschungssicherung mit Betonformsteinen, Pflanzringen
Betonpalisaden
- Gehwege im Garten, Betonpflaster mit Bordeinfassung ca. 25 lfm
- süd- und westseitiger Scheißdrahtmattenzaun, h ca. 1,2 m (Bereich Hecken)
- nord- und ostseitiger Lamellenzaun, siehe Foto
- verzinktes Metalltor, b ca. 1,5 m, h ca. 1,6 m; Zaunfeld ca. 1,8 m x 1,6 m
- Kleinkläranlage (ist ausser Betrieb zu setzen, zeitnahe Direktanschluß notwendig)
- Kiestraufe mit Bordeinfassung
- Anlagen der Ver- und Entsorgung (Hausanschlussleitungen)

Bepflanzungen: - herkömmliche Gartenbepflanzung, siehe Fotos
 - 1 Großbaum Tanne, Thuja- Hecke, Ost-Süd-West, h ca. 3 m

Anpflanzungen Dritter: Annahme: keine

Der Zeitwert der Außenanlagen wird auf insgesamt: **6.500,- €** festgesetzt.

2. Beschreibung der baulichen Anlagen

2.1. Wohnhaus Details, Ausstattung nicht eingesehen, baujahres-, bauarttypische Annahmen
Alle folgenden Angaben sind auf Plausibilität geprüfte Annahmen,
soweit von außerhalb ersichtlich. → nur von außerhalb eingesehen !

Kurzcharakteristik: um- und ausgebautes Wohnhaus im Bungalowstil
 Kellergeschoss dreiseitig erdangeschüttet, nach Westen hin freiliegend
 traditionelle Mauerwerksbauweise
 Gesamtwohnfläche ca. 143 m², bebaute Grundfläche EG ca. 159 m²;
 Bruttogrundfläche ca. 297 m²; Bruttorauminhalt ca. 941 m³

Baujahr: um/vor ca. 1977, nach Aktenlage

Konstruktionsart: traditioneller Mauerwerkswerkbau, baujahrestypisches Material
 aus Ziegelstein, teils Betonhohlblock

Fundamente: nicht ersichtlich (n.e.), bauarttypisch Streifenfundamente aus Beton, Platte

Sockelbereich: verputzt, Glattputz, teils deutlich sichtbare Feuchteschäden, teils Ablösungen

Kellerwände: soweit von außerhalb ersichtlich, KG: ca. 36,5 cm, baujahrestypisch
 Betonschalsteine oder Betonhohlblöcke, Schwerbetonsteine

Außenwände:	baujahrestypisches Mauerwerk, Mischmauerwerk, Vollziegel, Hohlziegel d Mauerwerk: Annahmen: KG: ca. 36,5 cm (Planentnahme) EG: ca. 24 cm Mauerstärken nicht meßbar, baujahrestypisch, Annahme Standardstufe 2
Fassade:	Strukturputz, körnig ca. 2 mm, soweit ersichtlich: Wärmedämmung, WDVS, Dicke nicht bestimmbar
Innenwände:	teils Mauerwerk Vollziegel d ca. 24 cm, teils Langlochziegel, d ca. 11 ⁵ cm, tragend: Mauerwerk Vollziegel d ca. 24 cm, Annahme Standardstufe 2 teils Leichtmetall- Ständerwände mit Gipskartonbeplankung baujahres- und bauarttypisch angenommen, tatsächlich nicht eingesehen
Decken:	Annahme: Holzbalkendecke; Massivdecke, baujahres- und bauarttypisch, nicht eingesehen, Annahme Standardstufe 2-3
Dachkonstruktion:	Annahme: Zustand und Art nicht eingesehen, Flachdach, Dachneigung ca. < 20°, traditioneller Zimmermannsdachstuhl aus Sparren, bauarttypisch, Annahme: baujahrestypischer Zustand ohne tragfähigkeitsmindernde Nässe-, Wurm- und Statikschäden, Annahme Standardstufe 2
Dacheindeckung:	soweit ersichtlich: Kunststoffplatten mit Granulatbeschichtung odglw., Schornsteinkopf verwahrt, Annahme: augenscheinlich (äußerlich) regendicht, Standardstufe 2
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre aus verzinktem Blech
Schornsteine:	soweit ersichtlich: 2 Stück, einzügig, 1 Stück für Gastherme Außenschornstein für Kamin, Edelstahlrohr verkleidet, siehe Bild 1
Treppen:	Zugang: 7- stufig, Terrazzoblockstufen aufgelegt KG- EG: nicht eingesehen, Annahme: Standardstufe 2 z.B. einfache Weichholztreppe geradläufig, gewandelt, begehbar
Wärmedämmung:	bestehendes Mauerwerk mit Zusatzdämmung, nach gültiger Wärmeschutz- verordnung schätzungsweise <u>mittleres</u> Dämmvermögen, Annahme: an Fassade WDVS, Annahme: obere Geschossdecke gedämmt, Einschätzung: überwiegend durchschnittliche Wärmedämmung (auch Fenster), es liegt <u>kein Energiepass</u> vor
Heizung:	Annahme: Zentralheizung auf Gasbasis, Gastherme, teils Fußbodenheizung insgesamt mittlerer Standard, handelsübliche Kompaktheizkörper, Kamin Standardstufe 2-3, funktionstüchtig
Warmwasser:	Annahme: zentral über Heizung
Elektroinstallation:	Annahme: Sicherungs-, Zählerkasten; nach 1990 ortsüblich erneuert Annahme: Wohnungsinstallation, insgesamt funktionstüchtig, mittlerer Standard, Standardstufe 2-3, kein Blitzschutz
Fenster:	Holzfenster, ein-/ bis dreiflügelig, Dreh/Kipp, thermoverglast standard, Rollläden elektrisch gesteuert und bedienbar, Anstrich verwittert insgesamt mittlere Qualität, Standardstufe 2-3 Fensterbänke innen/ außen: nicht ersichtlich/Blech
Installationen:	nicht eingesehen, Annahme: mittlerer Standard, funktionstüchtig, Standardstufe 2-3
Sanitär:	nicht eingesehen, Annahme: 1 Bad saniert, 1 Bad unsaniert (Angabe Eigent.) Annahme: mittlerer/ guter Standard, funktionstüchtig, Standardstufe 2-3
Fußböden:	nicht eingesehen, teils Zementestrich Annahme: mittlerer Standard, funktionstüchtig, Standardstufe 2-3
Wände:	nicht eingesehen, Annahme: mittlerer Standard, Standardstufe 2-3
Decken:	nicht eingesehen, Annahme: mittlerer Standard, Standardstufe 2-3

Putze:	nicht eingesehen, Annahme: mittlerer Standard, Standardstufe 2-3
Türen:	Eingangstür: Holz, insgesamt mittlere Qualität, teilverglast, Standardstufe 2-3
	Innentüren: Annahme: mittlere Qualität, funktionstüchtig, Standardstufe 2-3 hochwertige Glasschiebetür Wiga - Wohnzimmer
	NE- Tür: Holz, mittlere Qualität, teilverglast, Standardstufe 2-3

Besondere Maßnahmen in Bezug auf Feuchtigkeits-, Wärme- und Schallschutz konnten nicht festgestellt werden. Im Bauamt, im Archiv der Stadt liegt eine Bauakte (Bauanträge, Umbauten o.ä.) über das Wohnhaus vor. Nicht ersichtliche Teile der Baubeschreibung wurden aus bauart- und baujahresgleichen Gebäuden hergeleitet.

<u>Nutzungseinheiten</u>	Annahmen
Kellergeschoss:	Flur/Treppe, Garage, Nebenräume (Nutzfläche) Sauna, Bad (Wohnfläche)
Erdgeschoss:	Diele/Treppe, Wohnräume (Wohnfläche)
Spitzboden:	kein, Flachdach

Wohnfläche aus Planentnahme:

zur Planentnahme wurden die modifizierten Grundrisse aus dem Jahr 1977 herangezogen:

<u>KG:</u>	Keller 1:	20,85 m ²	<u>EG:</u>	Küche:	21,41 m ²
	Garage:	23,31 m ²		Diele:	17,76 m ²
	Keller 2:	7,70 m ²		Wohnen:	23,78 m ²
	Sauna:	5,72 m²		Schlafen:	14,35 m ²
	Keller 3:	11,78 m ²		Bad:	6,66 m ²
	Bad:	13,68 m²		Kind 2:	10,54 m ²
	Keller 4:	11,40 m ²		Wiga:	29,25 m ²
	Keller 5:	7,98 m ²			
	Flur:	15,81 m ²			
	Wohnfläche:	<u>19,40 m²</u>			
	Nutzfläche gesamt:	<u>98,83 m²</u>		Wohnfläche	<u>123,75 m²</u>
	Wohnfläche gesamt:	<u>143,15 m²</u>			

<u>Ausstattung, Haustechnik</u>	Annahmen	Annahmen	Standard
<u>Heizung:</u>	Zentralheizung, Kamin	Gas, Holz	2-3
<u>Sanitär:</u>	Standardstufe 2	mittlere Qualität	2-3
Fliesenarbeiten:	keramisches Material	mittlere Qualität	2-3
Sanitärgegenstände:	Standardfarben, weiß	mittlere Qualität	2-3
Armaturen:	Standard, chrom	mittlere Qualität	2-3
<u>Raumausstattung:</u>			
Bodenbeläge:	Fliesen, Laminat, Parkett	mittlere. Qualität	2-3
Wandgestaltung:	Tapeten, Putz	mittlere Qualität	2-3
Deckengestaltung:	teils Paneele, Tapeten, Putz	mittlere Qualität	2-3
Bekleidungen:	Annahme: keine		

Bauelemente:

Innentüren:	z.B. Röhrenspan furniert o.ä. mittlere Qualität	2-3
Fenster:	Holz, thermoverglast mittlere Qualität	2-3

sonstige techn. Einrichtung: ausreichend, zeitgemäß mittlere Qualität 2-3

<u>Medien:</u>	TW: Hausanschluß TW	vorhanden
	Gas: Hausanschluß Gas	vorhanden
	E: Hausanschluß Elektro	vorhanden
	TV/T: Hausanschluß/ DSL	vorhanden

Ausstattungsstandard:

Annahmen: mittel; Standardstufe 2-3, Gebäudestandard 2,37

Modernisierungen (Annahmen, sowie soweit von außerhalb ersichtlich)

Folgende Maßnahmen wurden im Wesentlichen ausgeführt: (Annahme: nach 2005)
soweit von außerhalb ersichtlich:

- Einbau einer Gasheizung, teils Fußbodenheizung, Kamin, Schornstein
- Fassade Putz, Dacheindeckung, Dachentwässerung
- umfassende Erneuerungen im Innenausbau
- Wintergarten
- Gestaltung der Außenanlage

Besonnung - insgesamt günstig, Wohnhaus freistehend, Fensterfronten nicht verdeckt
- (Haupt) Firststrichtung: keine, 4 Fensterfronten
- ausreichend Fenster vorhanden, Fensterflächen sind ausreichend groß

Besondere Betriebseinrichtungen - soweit ersichtlich

- Photovoltaikanlage: - ca. 38 Platten, Baujahr unbekannt
- geschätzter Zeitwert: 15.000,- €

Besondere Bauteile

- Wintergarten: - Aluminiumkonstruktion beschichtet, Baujahr unbekannt
- Thermoglas zweifach, Außenmarkise mit Windwächter
- Fußbodenheizung, Fußboden Granit, Scheibenbelüftung
- insgesamt hochwertige Anlage
- Sockel mit Nässe-schaden, Hohlstellen im Putz, teils ablösend
- geschätzter Zeitwert: 35.000,- €
- Vordach Haustür: - ca. 1,5 m x 1,5 m Aluminiumkonstruktion, standfest
- Abdeckung Glasscheibe, insgesamt gute Qualität
- geschätzter Zeitwert: 300,- €
- Kellereingang: - Stützwand, verputzt, Abdeckung aus Granitplatten, Bild 6
- Feuchteschaden am KG- Mauerwerk, sichtbar ablösender Putz
- Massivtreppe mit Fliesenbelag, Podest, Entwässerung
- ohne separate Wertermittlung, in BGF enthalten

2.2. Nebengebäude

Es befinden sich keine werthaltigen Nebengebäude auf dem Bewertungsgrundstück.

2.3. Nebenanlagen

Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich folgende werthaltigen Nebenanlagen.

- Gartenhaus: Blockbohlenhaus, ca. 23 mm; ca. 3,50 m x 2,50 m, handelsüblicher Standard
Terrasse, Holzdielung auf Unterkonstruktion ca. 3,50 m x 2,50 m
- Terrasse: Holzdielung auf Unterkonstruktion, Garten nordostseitig, ca. 3 m x 4 m

2.4. Gesamtnutzungsdauer/ Restnutzungsdauer GND/ RND

Für die weitere Berechnung wird von einer wertrelevant wirtschaftlichen Restnutzungsdauer

- für das Wohnhaus von:

42 Jahren

 ausgegangen.

- fiktives Baujahr: $2025 - \text{GND} + \text{RND} = 2025 - 80 \text{ Jahre} + 42 \text{ Jahre} = 1987$

- rel. RND = $\frac{\text{RND}}{\text{GND}} = \frac{42 \text{ Jahre}}{80 \text{ Jahre}} = 52,5 \%$

2.5. Bautenzustand (soweit von außerhalb ersichtlich, Annahmen)

Baumängel, Bauschäden

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

- von außerhalb keine außergewöhnlichen, stark wertmindernden Schäden erkennbar
- Anstriche verwittert, Fenster, Haustür, Holzbauteile
- teils Nässeschäden im Sockelbereich, Rissbildungen, Hohlstellen im Putz
(Sockel Wintergarten, Sockel Wohnhaus Ost Kellertreppe)

Die augenscheinlich erkennbaren Baumängel, (-schäden) sind insgesamt bezogen auf Bauart, Nutzung, und Alter der baulichen Anlagen von geringem Ausmaß, liegen meist begründet in der Verwendung von baujahrestypischen Materialien, entsprechender Bauart und der Abnutzung aus normalem Wohngebrauch. Die Mängel begründen sich überwiegend aus einer unterlassenen Instandhaltung, sind mit angemessenem bis erhöhtem Aufwand und bautechnisch unproblematisch behebbar. Die augenscheinlich erkennbaren Baumängel, -schäden werden insgesamt für das Wohnhaus von geringem Ausmaß angenommen.

baulicher Zustand soweit von außerhalb ersichtlich (Annahmen)

Wohnhaus:	befriedigend bis gut
Außenanlagen:	befriedigend bis gut
Verdacht auf Altlasten:	kein
Verdacht auf Hausschwamm und Schädlingsbefall:	kein

2.6. Reparatur- und Instandhaltungsrückstau (soweit von außerhalb ersichtlich, Annahmen)

Die Höhe des Reparaturrückstaus ist nicht identisch mit den Mängelbeseitigungskosten, der Reparaturrückstau wird nur insoweit angesetzt, als das er zur Wiederherstellung des baualters-gemäßen Normalzustandes unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer erforderlich ist.

Die angegebenen Durchschnitts- bzw. Mittelwerte ersetzen nicht die Einholung von Preisangeboten entsprechender Fachfirmen und sind keinesfalls mit einer Schadensbewertung gleichzusetzen (keine Modernisierung). Um eine gleiche Berechnungsbasis (Abzug „Neu für Alt“) zu bilden gilt als Bemessungsgrundlage der alterswertgeminderte Herstellungswert, damit werden die Reparaturen entsprechend gealtert und dem tatsächlich vorhandenen (gealtertem) Gebäudezustand gleichgestellt. Der Reparatur- und Instandhaltungsrückstau ist in Bezug auf Alter, Konstruktion und Nutzung des Gebäudes insgesamt mit gering festgelegt.

Dieser resultiert vorwiegend aus der bis dato eingeschränkten Instandhaltung und Modernisierung. Die Abnutzung aus dem tatsächlichem Wohngebrauch der Räume wird mit normal angenommen.

<u>Wohnhaus:</u>	8,5 %	Wertminderung vom Zeitwert ergibt:		
	8,5 %	von 238.150,00 €	=	<u>20.242,75 €</u> gerundet: 20.200,- €
		überproportionaler Reparaturrückstau:		pauschal: 1.800,- €

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

insgesamt	22.000,- €
-----------	--

3. Gesamteinschätzung des Objektes (soweit von außerhalb ersichtlich)

Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich ein Wohnhaus (EFH) (eingeschossig, KG/EG) im Bungalowstil.

Das Wohnhaus wurde schätzungsweise und nach Aktenlage ca. 1977 errichtet, danach modernisiert und im Innenbereich umgebaut worden.

Mit dem Eigentümer konnte kein Besichtigungstermin von innen vorgenommen werden, so dass die Wertermittlung sich in Bezug auf den Bautenzustand und Aufmaß im Inneren lediglich auf plausible Annahmen stützen kann. Dabei wird unterstellt, dass keine (stark) wertbeeinflussenden Mängel vorliegen, die Ausstattung in überwiegend mittlerer Qualität (Stufe 2-3) vorgenommen wurde und sich in gebrauchsfähigem Zustand befindet. Soweit von außerhalb ersichtlich, wurden einige Modernisierungen vorgenommen (ersichtlich: Fassade, Dacheindeckung, Wiga, Kamin), die zeitliche Einordnung dieser konnte nur geschätzt werden.

Nach hilfsweiser Ermittlung über eine Planentnahme aus modifizierten Plänen des Jahres 1977 wird eine Wohnfläche von ca. 143 m² angenommen.

Die Grundrissgestaltung, Beschaffenheit der Innen- und Außenwände, Treppen, Decken, Böden, Dachkonstruktion, Raum- und Geschosshöhen des Wohnhauses werden als bauart- und baujahres-typisch angenommen. Ein hochwertiger Wintergarten dominiert das äußere Erscheinungsbild.

Der bauliche Zustand des Wohnhauses wird unter Berücksichtigung des Alters, der Konstruktionsart, sowie einer normalen Wohnnutzung insgesamt mit befriedigend bis gut eingeschätzt bzw. angenommen. Der Reparatur- und Instandhaltungsrückstau wird bezogen auf Alter, Größe und Nutzung des Wohnhauses insgesamt als gering eingeschätzt bzw. angenommen.

Der Ausstattungsstandard nach ImmoWertV21 wird in die Kategorie 2-3 (vormals nach WertR 2006 mittel) festgesetzt. Die Besonnung ist insgesamt mit gut einzuschätzen.

Das Grundstück wird augenscheinlich derzeit nicht bewohnt und bewirtschaftet.

Das Flurstück ist mit 628 m² für die Bebauung und Nutzung als Einfamilienwohngrundstück ausreichend großflächig.

Die Außenanlagen befinden sich in einem insgesamt befriedigendem baulichen und Pflegezustand, Reparatur- und Instandsetzungsrückstau besteht nur vereinzelt. Das Grundstück ist vom Zweckverband beauftragt an das fertige öffentliche Abwassernetz Hausanschlüsse anzuschließen.

Das Grundstück liegt in einem gewachsenen Wohnumfeld mit Wohngebietscharakter, insgesamt in mittlerer Wohnlage.

Die Verkehrsanbindungen sind ebenfalls mit mittelmäßig einzuschätzen.

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

Nach persönlicher Auskunft beim Gutachterausschuss Zeulenroda und im Internet liegt das Bewertungsgrundstück in einer Richtwertzone die folgendermaßen charakterisiert ist:
(Stand 2024-01-01), Zone 191040, (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und nach ThürKAG)

19,- €
B – WB – o – I

- Erschließungszustand	0 %	- Bebauungsgrad	0 %	- Größe	+ 10 %
- Grunddienstbarkeit	0 %	- spezielle Lage	5 %	- Baulast	0 %

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

Gebäude- u. Freifläche:

<u>Bodenpreis:</u>	19,00 €/m ²	x	8 %	=	1,52 €/m ²
	19,00 €/m ²	+	1,52 €/m ²	=	20,52 €/m ²
<u>Bodenwert:</u>	628 m ²	x	20,52 €/m ²	=	<u>12.886,56 €</u>

Der Bodenwert des Flurstückes 223/11, der Flur 11, der Gemarkung Hohenölsen zu 628 m², gelegen Am Anger 14 in 07570 Hohenölsen, beträgt zum Bewertungsstichtag insgesamt und gerundet:

12.900,- €

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

Bereich	Fläche in m ²	Miete in €/m ²	Ertrag in € /Monat	Ertrag in € p.a.
KG	19,40	5,00	97,00	1.164,00
EG	94,50	6,50	614,25	7.371,00
Garage	1 Stück	40,- €/Monat	40,00	480,00
Wiga	29,25	7,50	219,38	2.632,56
Photovoltaik	1 Stück		125,00	1.500,00
Summen	143,15		1.095,63	13.147,56

Der Gesamtjahresrohertrag beträgt somit insgesamt und gerundet: **13.147,56 €**.

Berechnung des Ertragswertes

1.	Gesamtjahresrohertrag: (Punkt 8.2.)		<u>13.147,56 €</u>
2.	abzüglich Bewirtschaftungskosten: (Punkt 8.3.)		
	26 % von 13.147,56 € =	-	<u>3.418,36 €</u>
3.	ergibt den jährlichen Reinertrag:	=	<u>9.729,20 €</u>
4.	Reinertragsanteil des Bodens:		
	- Liegenschaftszins x Bodenwert		
	2,15 % x 12.900,- € =	-	277,35 €
5.	Ertrag der baulichen Anlagen:	=	<u>9.451,85 €</u>
6.	Barwertfaktor: (Punkt 8.6.)		
	- bei 2,15 % Liegenschaftszins und		
	- bei 42 Jahren Restnutzungsdauer	x	27,495
7.	Ertragswert der baulichen Anlagen:	=	<u>259.878,62 €</u>
8.	Bodenwert: (siehe Punkt 7)	+	12.900,00 €
9.	vorläufiger Ertragswert:	=	<u>272.778,62 €</u>
10.	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)		
	a) Reparaturrückstau: (siehe Punkt 4.6.)	-	(22.000,00 €)
	(Abzug vom vorläufigen Ertragswert nach Marktanpassung)		
	b) Wertminderung wegen Leerstand, fehlender Bewirtschaftung		
	Abzug vom vorläufigen Ertragswert nach Marktanpassung:	-	2,0 %
11.	vorläufiger Ertragswert:	=	<u>272.778,62 €</u>
12.	vorläufiger Ertragswert gerundet:		272.800,- €

6. Ermittlung des Sachwertes

(nach ImmoWertV21, §§ 35 – 39)

Nebenanlagen:	Gartenhaus, u.a.	1.500,- €
Besondere Betriebseinrichtungen:	Photovoltaik:	15.000,- €
Besondere Bauteile:	Überdachung:	300,- €
	Wintergarten:	35.000,- €
<u>gesamt:</u>		<u>51.800,- €</u>

Zusammenfassung der vorläufigen Sachwerte

	Basis BGF 70 %	Basis Wfl 30 %
1. Gebäude: Wohnhaus:	<u>238.150,- €</u>	<u>298.600,- €</u>
Wichtung: $0,7 \times 238.150,- + 0,3 \times 298.600,-$	=	<u>256.285,- €</u>
2. Nebengebäude:	+	0,- €
Gebäudesachwerte insgesamt:	=	<u>256.285,- €</u>

3. Nebenanlagen:	+	1.500,- €
4. Besondere Betriebseinrichtungen:	+	15.000,- €
5. besondere Bauteile:	+	35.300,- €
6. Sachwert der Außenanlagen:	+	6.500,- €
7. Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen:	=	<u>314.585,- €</u>
8. Bodenwert des bebauten (Norm)- Grundstückes:	+	12.900,- €
9. besondere objektspezifische Merkmale (boG):		nach Marktanpassung
10. Sachwert des bebauten Grundstückes:	=	<u>327.485,- €</u>
11. vorläufiger Sachwert gerundet:		<u>327.500,- €</u>

7. Marktanpassung

Anpassung des Sachwertes an den Verkehrswert

Vom Gutachterausschuss Gera wurden (auf NHK 2010 basierenden) lt. Grundstücksmarktbericht 2022 des LK Greiz folgende entsprechende regionale Marktanpassungsfaktoren ermittelt:

$$k = a \times vSW + b / BRW + c \times RND + d$$

$$k = - 0,00000101 \times 327.500,- € - 3,668 / 19,- + 0,00437 \times 42 + 1,185 =$$

$$k = - 0,33078 \quad - 0,1930 \quad + 0,18354 \quad + 1,185 = \mathbf{0,845}$$

SW- Faktor: **0,845** --- bei 327.500,- € SW/19,00 € BRW/ 42 RND

SW- Faktor: 0,78 --- bei 350.000,- € SW/20,00 € BRW/ 30 RND

<u>Anpassung:</u>	327.500,- €	x	0,155	=	50.762,50 € (Abschlag)
	327.500,- €	-	50.762,50 €	=	<u>276.737,50 €</u>

- marktangepasster vorläufiger Sachwert: (gerundet) **276.700,00 €**

- abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

a) Reparaturrückstau aus Baumängeln und -schäden: - 22.000,00 €

b) Wertminderung Leerstand
2 % x 276.700,- € = 5.534,00 € - 5.500,00 €

- marktangepasster Sachwert: = **249.200,00 €**

8. Ableitung des Verkehrswertes (Marktwert)

Das Grundstück ist vornehmlich nach dem **Sachwert** zu beurteilen, da potentiellen Bewerbern keine Ertragserzielungsabsicht unterstellt werden kann. Das Sachwertverfahren wird dabei in der allgemeinen Wertermittlungspraxis als führend, das Ertragswertverfahren als stützend herangezogen.

Bei Einfamilienhäusern stehen dem Charakter des Gebäudes bzw. des Grundstückes entsprechend, nicht die Erträge im Vordergrund, sondern der Substanzwert zur reinen bzw. vorwiegenden Eigennutzung. Wegen der individuellen Bebauung und Nutzung des Grundstückes sind nur wenige Verkaufspreise in diesem Marktsegment vorhanden, auf ein ausführliches Vergleichswertverfahren

Aus den Grunddaten wurden folgende marktangepasste Werte ermittelt:

Ertragswert: 253.400,- € Sachwert: 249.200,- €

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 einer Begutachtung von außerhalb des Wohnhauses:

den **Verkehrswert** des

mit einem Wohnhaus bebauten Flurstückes 223/11, Flur 11
der Gemarkung Hohenölsen, zu 628 m²,
gelegen Am Anger 14 in 07570 Hohenölsen,

zum Wertermittlungsstichtag 2025-03-28 auf:

249.000,- € (zweihundertneunundvierzigtausend Euro)

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.

Peuschen, 2025-04-10

André Walther

Urheberschutz alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Das Gutachten wird vierfach erstellt, der Auftraggeber erhält drei Ausfertigungen, eine verbleibt 5 Jahre lang in meinen Akten.

9. Fotodokumentation

