

Gutachten

zur Ermittlung des

Verkehrswertes bebauter Grundstücke

EXPOSE`

Auftraggeber: Amtsgericht Rudolstadt
Marktstraße 54
07407 Rudolstadt

Original

Aktenzeichen: K 70/22

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

Bewertungsobjekt: Werkstatt, ehem. Tischlerei, Baujahr ca. 1990, Barackenbau, einfache Kant-holzkonstruktion mit Holzverschalung, zzgl. massives zweigeschossiges Nebengebäude mit Büroraum im OG, insgesamt umfassender Modernisierungsedarf, erhöhter Reparaturstau, einfacher Ausstattungsstandard, unbefriedigender baulicher Zustand, Inselgrundstück, keine öffentliche Zuwegung, Teilerschliessung über benachbartes Flurstück 20, Ortsstr. Nr. 8, wirtschaftliche Einheit zu Grundstück Ortsstraße Nr. 8 (K 74/22) einfache Geschäfts- und Verkehrslage; Gemarkung Kolba, Flur 1, Flurstück 19/3 zu 633 m²



Ort: Ortsstraße (ohne Nr.) in 07381 Oppurg, OT Kolba

Wertermittlungsstichtag: 11. November 2022

VERKEHRSWERT:

18.000,- €

(achtzehntausend Euro)

1. Grundstücksbeschreibung

1.1.1. Ortslage

Das Dorf Kolba liegt unweit der Orla und an der Bundesstraße 281 von Gera nach Saalfeld. Hinter dem südlichen Dorfe führt die Bahnstrecke von Gera nach Saalfeld vorbei. Der Bahnhof in Oppurg ist für Reisende aus Kolba sehr gut erreichbar. Die Gemarkung Kolbas ist sehr kuppig und die Böden sind sehr unterschiedlich. Es gibt Sand-, Löss- und Tonerdestandorte. Die Wiesen der Tallagen sind mit Teichen durchsetzt. Nach Norden beschließt die Flur ein großes Waldgebiet Richtung Langendembach. Die erste urkundliche Erwähnung des Ortes wurde für das Jahr 1323 nachgewiesen.

- mittlere Höhenlage ca. 226 m ü NN
- Fläche: ca. 16 km²

Kontakt: VG Oppurg
Am Türkenhof 5
07381 Kolba: 03647/43940
info@vg-oppurg.de

(Quelle Ortsverwaltung)

1.1.2. Grundstückslage

Kreis: Saale- Orla- Kreis
Gemarkung: Kolba

Ort: 07381 Kolba
Flurname: Im Dorfe

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Mitten der Ortschaft Kolba.

Es grenzt an die Ortsstraße, die im betreffenden Bereich als Umfahrung des Dorfteiches verkehrsberuhigt angelegt wurde. Die Bebauung ist ca. 10 m von der Dorfstraße entfernt. Diese weitet sich auf und bildet einen kleinen Dorfplatz. Sie wird nur wenig befahren, bildet eine kommunale Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr.

Das Bewertungsgrundstück ist nicht über eine öffentliche Zuwegung befahrbar, es ist aber Teil eines seit vielen Jahrzehnten gewachsenen Dorfgebietes. Der Straßenzug ist schmal angelegt, meist durch offene Wohnbebauung mit älteren, aber überwiegend gepflegten Ein-, und Zweifamilienwohnhäusern gekennzeichnet. Bezüglich der Größe und Bebauung ist das Bewertungsgrundstück im Dorfgebiet durchaus lageüblich, jedoch ist es nicht eigenständig erschlossen, diese erfolgt teilweise (z.B. Elektrik) über das benachbarte Flurstück 20 (K 74/22).

In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich meist ländlich typisch, großzügig geschnittene und mit Gehöften bebaute Grundstücke, oftmals schliessen sich landwirtschaftliche Flächen an. Unweit befinden sich die Dorfgaststätte und der Dorfteich, ca. 20 m entfernt. Verkehrsgeräusche von der ca. 200 m entfernten Bundesstraße sind wahrnehmbar. Das Flüsschen Orla fließt in ca. 200 m Entfernung und geringem Höhenunterschied zur Bebauung durchs Tal.

Ausreichend und ausgedehnte Grün- und Waldflächen sind im Umland vorhanden. In der näheren Umgebung befinden sich die Bahntrasse Gera- Saalfeld (ca. 300 m) und die Bundesstraße B 281 (ca. 200 m). Einkaufsmöglichkeiten verschiedener Art, Schule, Kindergarten, Ärzte sind in Kolba nicht vorhanden. Dazu muß man in die nahe Stadt Pöneck (Einkaufsmarkt ca. 5 km) fahren.

Der Hohenwarte- Stausee als bekanntes und beliebtes Naherholungszentrum liegt nur ca. 20 km entfernt.

spezielle Lage: nicht ortsüblich

Geschäftslage einfach

1.2. Infrastruktur

Straßenverkehr

- Kolba liegt direkt an der B 281 (Neuhaus - Saalfeld - Triptis)
- Bewertungsgrundstück ca. 200 m von Bundesstraße entfernt
- nächstgelegene Autobahnanschlussstellen sind: A 4 Jena - Göschwitz ca. 32 km
A 9 Triptis ca. 15 km; A 71 ca. 50 km
- B 2 (Schleiz - Gera) ca. 19 km entfernt; B 85 (Saalfeld- Kronach) ca. 25 km entfernt
B 88 Rudolstadt - Jena ca. 16 km entfernt
- Entfernung nach: Jena ca. 35 km, Rudolstadt ca. 32 km
Gera ca. 40 km, Erfurt ca. 75 km, Saalfeld ca. 25 km,
Schleiz ca. 25 km, Pößneck ca. 6 km, Leipzig ca. 110 km

Bahnverkehr

- Kolba liegt unweit der Eisenbahnstrecke Leipzig - Gera - Saalfeld
- Verkehr von Regionalzügen nach Gera und Saalfeld
- Bahnhof in Oppurg in ca. 10 Minuten fußläufig erreichbar (ca. 2 km)
- nächster ICE-Bahnhof ist Saalfeld (ca. 20 min. Fahrzeit)

1.3. Erschließungszustand

Versorgung Das Bewertungsgrundstück 19/3 ist nicht eigenständig erschlossen !
Versorgungsleitungen wurden vom benachbarten Flurstück 20 vergelegt,
da beide Flurstücke die gleichen Eigentümer besitzen und vormals in Einheit genutzt
wurden. Die Versorgungsleitungen befinden sich nicht in Betrieb.

Entsorgung Abwasser wird, soweit ersichtlich, nicht entsorgt.
Die Entsorgung des Regenwassers erfolgt über freie Ableitungen, soweit ersichtlich,
teils über Flurstück 20 in die Kanalisation.

Befahrbarkeit Das Flurstück 19/3 ist nicht über eine öffentliche Zuwegung befahrbar.
Eine evtl. sehr eingeschränkte Befahrbarkeit wäre nur über den Innenhof, Garten,
Grünfläche, Hinterland des benachbarten Flurstückes 20 (K 74/22) möglich.

Stellfläche Stellfläche ist auf dem Flurstück noch ausreichend vorhanden.

Zufahrt Die Zufahrt zum Bewertungsgrundstück 19/3 ist aus südlicher Richtung über die
Ortsstraße möglich. Die Zufahrt ist uneingeschränkt befahrbar, für Pkw ausreichend,
für LKW eingeschränkt. Die umliegenden Straßen befinden sich überwiegend in
einem befriedigendem baulichen Zustand.

1.4. Bebauung

Das Grundstück 19/3 ist mit einem zweigeschossigem, nicht unterkellertem Nebengebäude
mit Büroraum im OG und einer großflächigen ehem. Tischlereiwerkstatt in Leichtbauweise
bebaut. Nach Norden fügt sich an die Gebäude- und Freifläche eine Grünfläche an.

Nachbarflächen:

Norden: Flurstück 31, ehem. Mühlgraben, Freifläche

Westen: Flurstück 19/4, Gebäude- und Freifläche, Nr. 10, Freifläche Grünland

Süden: Flurstück 20, Gebäudefläche, Ortsstraße 8, Bewertungsobjekt K 74/22

Osten: Flurstück 20, Gebäude- und Freifläche, Bewertungsobjekt K 74/22

Achtung !: Flurstück 19/1, eingeschlossene Gebäudefläche, Inselgrundstück überbaut mit Anbau Werkstatt

Grenzbebauung: Werkstatt nach Osten, Nebengebäude nach Süden und Westen nachbarliche Nebengebäude von Flurstück 20

Grenzüberbau: augenscheinlich: Anbau Werkstatt aus 19/1

Fremdbebauung: augenscheinlich: Anbau Werkstatt von 19/1 auf 19/3

Eigengrenzüberbau: augenscheinlich: Werkstatt auf 20 nordöstlich

wirtschaftliche Einheit: Wegen der fehlenden öffentlichen Zuwegung, nicht eigenständigen Erschliessung, Teilüberbauung ist eine wirtschaftliche Einheit der Flurstücke 20 und 19/3 festzustellen.

1.5. Außenanlagen

Die Gesamtanlage befindet sich alterungs- und instandhaltungsbedingt in einem unbefriedigendem baulichen und Pflegezustand.

Folgende baulichen Anlagen werden wertmäßig eingeschätzt und beschrieben:

- Einzäunung: - Nord: Holzlattenzaun an Betonsäulen
- Ost: offen zu Flurstück 20
- West: Maschendrahtzaun, nachbarlich

Der Zeitwert der Außenanlagen wird auf insgesamt: **200,- €** festgesetzt.

2. Beschreibung der baulichen Anlagen

2.1. Werkstatt

Kurzcharakteristik: eingeschossige, nicht unterkellerte ehemalige Tischlereiwerkstatt in Leichtbauweise, Barackenbau, einfache Kantholzkonstruktion beplankt
Gesamtnutzfläche: ca. 206 m², bebaute Grundfläche EG ca. 210 m²;
Bruttogrundfläche ca. 207 m²; Bruttorauminhalt ca. 685 m³

Baujahr: ca. 1990

Konstruktionsart: einfache leichte Kantholzkonstruktion mit Brettverschalung außen und Spanplattenbeplankung innen, Barackenbau

Fundamente: bauarttypisch Streifenfundamente aus Beton, überstehend, Abdeckung Alublech

Sockelbereich: Beton, teils vorstehend, Abdeckung Alublech

Außenwände: einfache leichte Kantholzkonstruktion (ca. 7 cm) mit Brettverschalung außen und Spanplattenbeplankung innenseitig EG: ca. 7,5 cm

Fassade: Brettverschalung senkrecht, verwittert, teils Fäulnis

Innenwände: Leichtbauwände Kantholz, Bekleidung Spanplatte o.ä.

Decken: über EG: statisch keine ausgebildet, als Unterseite Dachbinderkonstruktion beplankt mit Spanplatte, siehe Bild 4, Dämmung mit Styropor d ca. 4-5 cm

Dachkonstruktion: Satteldach, Dachneigung ca. 20°, einfache Binderkonstruktion, Bild 4

Annahmen: baujahrestypischer Zustand, baujahrestypischer Wurmbefall, insgesamt noch standfest, insgesamt noch befriedigender baujahrestypischer Zustand, teils Einregnungsschäden

Dacheindeckung: Bitumenpappe auf Schalung, augenscheinlich noch überwiegend regendicht, aber überaltert, erneuerungsbedürftig, teils aber Einregnungsschäden insgesamt unbefriedigender baulicher Zustand, (Standardstufe 1)

Dachentwässerung: Rinnen soweit ersichtlich aus verzinktem Blech, teils Kunststoff, Fallrohre, augenscheinlich funktionstüchtig, teils reparaturbedürftig, freie Ableitung

Wärmedämmung: soweit ersichtlich: keine wirksam; nach gültiger Wärmeschutzverordnung sehr schlechtes Dämmvermögen, Einschätzung: umfassender Modernisierungsbedarf; es liegt kein Energiepass vor

Fenster: einfache Holzfenster, isolierverglast, einflügelig, insgesamt einfache Qualität, keine Rollläden, Baujahr ca. 1990, Anstrich verwittert, Fensterbänke innen/ außen: keine, Holz/ Blech, keine

Elektroinstallation: über Wohnhaus Nr. 8, überaltert, nicht VDE geprüft

Installationen: einfachster Standard über Putz, umfassend erneuerungsbedürftig

Heizung: über Flurstück 20, Heizkörper, Zuleitungen, veraltet, erneuerungsbedürftig

Warmwasser: keine Anlage

Sanitär: keine Anlage

Fußböden: EG: Rohbeton, Estrich

Wände: Bekleidung mit Spanplatten, verschlissen

Decken: Bekleidung mit Spanplatten, verschlissen

Türen: Holz, einflügelig, einfacher Standard, nur bedingt einbruchshemmend und dichtend, insgesamt einfache Qualität

2.1.1. Erdgeschoss

4 Stück teils abgeteilte, teils zu einander offene Abteile, Räume, Bilder 2 - 4
Nach örtlichem Aufmass wurde eine Nutzfläche von ca. 206,18 m² ermittelt.

| Raum | l x b | Fläche ca. | Fußboden | Wand | Decke |
|--------|---------------|----------------------|----------|------------|------------|
| Raum 1 | 5,02 x 6,15 = | 30,87 m ² | Beton | Spanplatte | Spanplatte |
| Raum 2 | 5,12 x 9,70 = | 49,66 m ² | Beton | Spanplatte | Spanplatte |
| Raum 3 | 4,58 x 5,97 = | 33,31 m ² | Beton | Spanplatte | Spanplatte |
| Raum 4 | 9,51 x 9,71 = | 92,34 m ² | Beton | Spanplatte | Spanplatte |

Höhen

Raumhöhen ca.

Geschosshöhen ca.

EG: ca. 2,53 m

(Werkstatt)

2,53 m

Die Raumhöhe ist für eine Werkstatt eher niedrig. Die OK Fußboden im EG liegt ca. 0,10 m i. M. über OK Gelände. Die Räume sind höhengleich, es existieren keine Absätze, Tür- Schwellen und Stufen.

Modernisierungen

Es waren am Bewertungsstichtag keine zeitnahen Modernisierungen sichtbar.
weiterer Modernisierungsbedarf: - umfassend

2.2. Nebengebäude, Büro

Lage: südlich grenzbebaut zu Flurstück 20, gegenüber Wohnhaus Nr. 8

Nutzung: EG: Lagerfläche, Abstellraum; OG: Büro, Nebenraum, Lager

Baujahr: ca. 1911 GND/RND: 80/15

Abmessungen: ca. Länge ca. Breite ca. Höhe i.M.

(außen) $\frac{11,50 + 10,00}{2}$ 4,26 m 6,50 m

Kurzbeschreibung:

- zweigeschossig, nicht unterkellert
- EG: massiv, Misch-Mauerwerk, d ca. 24 cm; d ca. 46 cm Ziegel, Naturstein, nördlich starker Setzungsrisse
- OG Fachwerk d ca. 12⁵ cm, Fassade teils mit Efeu überwachsen
- Decke: Holzbalken, noch tragfähig, - Putz, rissig
- Satteldach, Eindeckung Ziegel, überaltert, noch regendicht, erneuerungsbedürftig
- Boden: EG: Beton, Dielung, OG: Dielung
- einfache Holztreppe, außen ! Bild 10, mit auffälliger Einhausung
- Bruttogrundfläche: ca. 91,60 m²;
- einfache Ausstattung, Bauelemente teils verschlissen, veraltet, beheizbar, elektrifiziert, Anlagen aber veraltet
- einfache Holzfenster, einfache Holztüren
- insgesamt modernisierungsbedürftig

baulicher Zustand: - unbefriedigend

2.3. Nebenanlagen

Auf dem Grundstück befinden sich Überbauanteile eines Werkstattanbaues des benachbarten Flurstückes 20. Diese resultieren aus der Bebauung des eingeschlossenen Inselgrundstückes 19/1. Hierauf wurde ein massiver Werkstattanbau (Bild 12) errichtet, der von der Werkstatt 3 (K 74/22) von Flurstück 20 aus betret- und nutzbar ist. Die überbauten Gebäudeteile (ca. 1/3 der Gesamtfläche), die auf dem Bewertungsgrundstück 19/3 liegen werden aber dem Flurstück 19/1 wertmäßig zugeschlagen, so dass hier keine (Teil-) Wertermittlung für das Bewertungsgrundstück vorgenommen wird.

2.4. Gesamtnutzungsdauer/ Restnutzungsdauer GND/ RND

Für die weitere Berechnung wird von einer wertrelevant wirtschaftlichen Restnutzungsdauer

- für das Nebengebäude von:

| |
|-----------------|
| 8 Jahren |
|-----------------|

 ausgegangen.

- fiktives Baujahr: $2022 - \text{GND} + \text{RND} = 2022 - 80 \text{ Jahre} + 8 \text{ Jahre} = \underline{1950}$

- rel. RND = $\frac{\text{RND}}{\text{GND}} = \frac{8 \text{ Jahre}}{80 \text{ Jahre}} = \underline{10,0 \%}$

- für das Werkstattgebäude von:

| |
|-----------------|
| 8 Jahren |
|-----------------|

 ausgegangen.

- fiktives Baujahr: $2022 - \text{GND} + \text{RND} = 2022 - 40 \text{ Jahre} + 8 \text{ Jahre} = \underline{1990}$

- rel. RND = $\frac{\text{RND}}{\text{GND}} = \frac{8 \text{ Jahre}}{40 \text{ Jahre}} = \underline{20,0 \%}$

2.5. Bautenzustand

Baumängel, Bauschäden

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

- NG, Büro:
- bauarttypisch ungenügende Wärmedämmung, vorh. Standard unbefriedigend
 - allg. Mängel begründet in Bauart und Baujahr (fehlende Feuchtigkeitssperren, Schallschutz, Brandschutz)
 - allg. verschlissene, veraltete Bauteile, -elemente, Installationen, Ausstattung, Haustechnik, die eine umfassende Modernisierung bedingen
 - Einhausung Außentreppe erneuerungsbedürftig, starker Riss in Außenwand Nord
- Werkstatt:
- Einregnungsschäden am Dach, sehr schlechte Wärmedämmung
 - allgemein wie vor

Die augenscheinlich erkennbaren Baumängel, (-schäden) sind insgesamt bezogen auf Bauart, Die Baumängel, -schäden werden insgesamt für das Büro von erhöhtem Ausmaß eingeschätzt.

| | |
|--------------------------|------------------------------------|
| <u>baulicher Zustand</u> | Nebengebäude, Büro: unbefriedigend |
| | Werkstatt: unbefriedigend |
| | Außenanlagen: unbefriedigend |

2.6. Reparatur- und Instandhaltungsrückstau

Die Abnutzung aus dem tatsächlichem Gebrauch der baulichen Anlagen ist insgesamt erhöht.

| | | | | | |
|-------------------|--------|---------------------------------------|-------------|-----------|-------------------|
| <u>Büro:</u> | 19,0 % | Wertminderung vom Zeitwert ergibt: | | | |
| (Anlage 8) | 19,0 % | von | 5.200,00 € | = | <u>988,00 €</u> |
| | | | | gerundet: | <u>1.000,- €</u> |
| | | überproportionaler Reparaturrückstau: | | pauschal: | <u>500,- €</u> |
| <u>Werkstatt:</u> | 37,5 % | Wertminderung vom Zeitwert ergibt: | | | |
| (Anlage 8) | 37,5 % | von | 23.900,00 € | = | <u>8.962,50 €</u> |
| | | | | gerundet: | <u>9.000,- €</u> |
| | | überproportionaler Reparaturrückstau: | | pauschal: | <u>1.000,- €</u> |

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

insgesamt

| |
|-------------------|
| 11.500,- € |
|-------------------|

3. Gesamteinschätzung des Objektes

Auf dem Flurstück 19/3 befindet sich eine großflächige ehemalige Tischlereiwerkstatt in Holz- Leichtbauweise und ein Nebengebäude (zweigeschossig, nicht unterkellert), welches im OG teils als Büro/Lager ausgebaut wurde.

Die Gebäude wurden ca. um 1990 bzw. ca. 1911 errichtet, eine laufende Instandhaltung wurde vormals erbracht, zuletzt aber vernachlässigt.

Nach örtlichem Aufmaß wurde für die Werkstatt eine Nutzfläche von ca. 206 m² ermittelt.

Die ehemalige Tischlereiwerkstatt in Leichtbauweise ist modernisierungsbedürftig, dringende Dachreparaturen sind notwendig.

Das Nebengebäude zeigt sich im EG nahezu im Zustand des Baujahres, im OG wurde ein Büroraum ausgebaut, ähnlich ein zweiter, aber nicht fertiggestellt. Die Einhausung der Außentreppe ist auffällig. Der bauliche Zustand der Gebäude wird unter Berücksichtigung des Alters, der Konstruktionsart, sowie der normalen Nutzung und des speziellen Bauzustandes insgesamt mit unbefriedigend, eingeschätzt. Der Reparatur- und Instandhaltungsrückstau ist bezogen auf Alter, Größe und Nutzung des Gebäudes insgesamt mit erhöht zu bewerten, die Mängel, vorwiegend entstanden aus umfassendem Modernisierungsrückstau, müssen danach mit erhöhtem Aufwand, aber technisch technologisch unproblematisch behoben werden.

Auf dem Grundstück befinden sich Überbauanteile eines Werkstatthanbaues des benachbarten Flurstückes 20. Diese resultieren aus der Bebauung des eingeschlossenen Inselgrundstückes 19/1. Das Grundstück wird gegenwärtig nicht vom Eigentümer genutzt und bewirtschaftet, Mietverträge existieren keine. Wegen der fehlenden öffentlichen Zuwegung, nicht eigenständigen Erschließung, Teilüberbauung ist eine wirtschaftliche Einheit der Flurstücke 20 und 19/3 festzustellen.

Das Flurstück ist mit 633 m² für die Bebauung und Nutzung noch ausreichend großflächig. Die geringen Außenanlagen befinden sich in einem insgesamt unbefriedigendem baulichen und Pflegezustand. Das Grundstück liegt in Mitten einer ländlich gelegenen Gemeinde, zu erreichen über eine kommunale Ortsstraße, in insgesamt einfacher Lage. Die Verkehrsanbindungen bezüglich eines Gewerbegrundstückes sind ebenfalls mit einfach einzuschätzen.

4. Bestimmung des Bodenwertes

(nach ImmoWertV21, §§ 13 – 16)

| | | | | | |
|------------------------|--------|------------------|-----|--------------------|-----------|
| - Erschließungszustand | - 30 % | - Bebauungsgrad | 0 % | - Zuschnitt, Größe | angepasst |
| - Grunddienstbarkeit | 0 % | - spezielle Lage | 0 % | - Baulast | 0 % |

0 % = Mittel aller Grundstücke der Richtwertzone

In Auswertung aller über das Flurstück getroffenen Einschätzungen wird für die spezielle Lage der Gebäude- und Freifläche ein Abschlag von 29 % auf den Richtwert vorgenommen.

a) Gebäude- und Freifläche:

| | | | | | |
|--------------------|------------------------|---|-----------------------|---|-----------------------|
| <u>Bodenpreis:</u> | 13,78 €/m ² | x | 0,29 | = | 4,00 €/m ² |
| | 13,78 €/m ² | - | 4,00 €/m ² | = | 9,78 €/m ² |
| <u>Bodenwert:</u> | 450 m ² | x | 9,78 €/m ² | = | <u>4.401,00 €</u> |

b) Hinterland, Grünfläche:

| | | | | | |
|--------------------|-----------------------|---|-----------------------|---|-----------------|
| <u>Bodenpreis:</u> | 2,50 €/m ² | | | | |
| <u>Bodenwert:</u> | 183 m ² | x | 2,50 €/m ² | = | <u>457,50 €</u> |

Der Bodenwert des Flurstückes 19/3, der Flur 1 der Gemarkung Kolba zu 633 m², gelegen in der Ortsstraße in 07381 Oppurg, OT Kolba

beträgt zum Bewertungsstichtag insgesamt: 4.401,00 € + 457,50 € = 4.858,50 €

und gerundet:

| |
|------------------|
| 4.900,- € |
|------------------|

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

| | | | |
|-----|---|---|--------------------|
| 1. | Gesamtjahresrohertrag: (Punkt 8.2.) | | <u>6.021,84 €</u> |
| 2. | abzüglich Bewirtschaftungskosten: (Punkt 8.3.) | | |
| | 31 % von 6.021,84 € = | - | <u>1.866,77 €</u> |
| 3. | ergibt den jährlichen Reinertrag: | = | <u>4.155,07 €</u> |
| 4. | Reinertragsanteil des Bodens: | | |
| | - Liegenschaftszins x Bodenwert | | |
| | 4,00 % x 4.900,- € = | - | 196,00 € |
| 5. | Ertrag der baulichen Anlagen: | = | <u>3.959,07 €</u> |
| 6. | Barwertfaktor: (Punkt 8.6.) | | |
| | - bei 4,00 % Liegenschaftszins und | | |
| | - bei 8 Jahren Restnutzungsdauer | x | 6,739 |
| 7. | Ertragswert der baulichen Anlagen: | = | <u>26.680,17 €</u> |
| 8. | Bodenwert: (siehe Punkt 7) | + | 4.900,00 € |
| 9. | vorläufiger Ertragswert: | = | <u>31.580,17 €</u> |
| 10. | besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) | | |
| | a) Reparaturrückstau: (siehe Punkt 4.6.) | - | (11.500,00 €) |
| | (Abzug vom vorläufigen Ertragswert nach Marktanpassung) | | |
| | b) Wertminderung wegen Leerstand | | |
| | (Abzug vom vorläufigen Ertragswert nach Marktanpassung) | - | 2 % |
| 11. | vorläufiger Ertragswert: | = | <u>31.580,17 €</u> |
| 12. | vorläufiger Ertragswert gerundet: | | 31.600,- € |

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

Zusammenfassung der vorläufigen Sachwerte

| | <u>Basis BGF</u> | <u>Basis Lbh</u> |
|--|------------------|--------------------------|
| 1. Gebäude: Werkstatt: | 23.900,- € | 17.400,- € |
| | = | <u>23.900,- €</u> |
| Nebengebäude: Büro/Lager: | | 5.200,- € |
| Gebäudesachwerte insgesamt: | = | <u>29.100,- €</u> |
| 2. Nebenanlagen: | + | 0,- € |
| 3. Sachwert der Außenanlagen: | + | 200,- € |
| 4. Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen: | = | <u>29.300,- €</u> |
| 5. Bodenwert des bebauten (Norm)- Grundstückes: | + | 4.900,- € |
| 6. besondere objektspezifische Merkmale (boG): | | nach Marktanpassung |
| 7. Sachwert des bebauten Grundstückes: | = | <u>34.200,- €</u> |
| 8. vorläufiger Sachwert gerundet: | | <u>34.200,- €</u> |

Aus den Grunddaten wurden folgende marktangepasste Werte ermittelt:

Ertragswert: 17.900,- € Sachwert: 15.700,- €

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 einer Werkstatt in Leichtbauweise und Nebengebäude mit ausgebautem Büroraum bebauten Flurstückes 19/3, Flur 1, der Gemarkung Kolba, zu 633 m², gelegen in der Ortsstraße in 07381 Oppurg, OT Kolba,

zum Wertermittlungsstichtag 2022-11-11 auf:

18.000,- €

(achtzehntausend Euro)

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

Peuschen, 2022-11-21

André Walther

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

9. Fotodokumentation

