

Gutachten zur Ermittlung des **Verkehrswertes bebauter Grundstücke**

E X P O S É

Auftraggeber: Amtsgericht Rudolstadt
Marktstraße 54
07407 Rudolstadt

Aktenzeichen: K 75/24

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

Bewertungsobjekt: eingeschossiges, gering teilunterkellertes Wohnhaus, Baujahr um ca. 1900, freistehend, nicht modernisiert, überwiegender Modernisierungsbedarf, mittlerer Reparaturstau, einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard, insgesamt noch befriedigender baulicher Zustand, Anbau mit Flachdach Außenanlage Garten, einfache bis mittlere Wohn- und Verkehrslage; Gemarkung Schmiedefeld, Flur --, Flurstück 41 zu 429 m²



Ort: Oberer Kirchweg 27 in 07318 Saalfeld, OT Schmiedefeld

Wertermittlungsstichtag: 16. August 2025

VERKEHRSWERT:	52.800,- €	(zweiundfünfzigtausendachthundert Euro)
----------------------	-------------------	---

1. Grundstücksbeschreibung

1.1. Abwasserleitungs- und Anlagenrecht

Im Grundbuch, Zweite Abteilung ist ein Abwasserleitungs- und Anlagenrecht eingetragen.

Inhalt: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungs- und Anlagenrecht) für den Zweckverband Wasser und Abwasser „Rennsteigwasser“, Neuhaus, gemäß Bescheinigung vom 07.12. 2010 (UR-Nr. 16073079-458/2010, LRA Slf-Ru in Saalfeld, eingetragen am 28.12. 2010)

Beurteilung: Für das Bewertungsgrundstück besteht dadurch eine bewertungsrelevante Nutzungseinschränkung.
Die Grunddienstbarkeit beeinflusst den im Zuge der Zwangsversteigerung festzusetzenden Verkehrswert des Bewertungsobjektes zum Stichtag.
(Minderung Bodenwert durch Schutzstreifen: 10 %)

1.2. Lagemerkmale

spezielle Lage: in ländlicher Ortsrandlage, ruhig

1.2.1. Wohnlage einfach bis mittelmäßig

1.2.2. Verkehrslage einfach bis mittelmäßig

1.3. Erschließungszustand

Versorgung Am Grundstück liegen die Medien Trinkwasser, Gas, Elektrizität sowie Telekommunikation an. Die Leitungen sind ortsüblich als Erdleitung verlegt, ihr Zustand wird als funktionssicher und instand angenommen. Die Versorgungen sind nicht in Betrieb. Der Fernsehempfang erfolgte zuletzt mittels Sat- Anlage.

Entsorgung Die Entsorgung des Abwassers erfolgt über eine mechanische Klärgrube, die turnusmäßig geleert werden muss. Das vorgeklärte Abwasser fließt in den ortsüblichen Mischwasserkanal. (siehe Grunddienstbarkeit)
Die Entsorgung des Regenwassers erfolgt über eine Ableitung in den Kanal, wird frei abgeleitet (versickert) oder teils aufgefangen. Der Zustand der Leitungen und Schächte wird ebenfalls als noch funktionssicher und instand angenommen. Modernisierungen sind augenscheinlich mittelfristig notwendig.

Befahrbarkeit

Das Flurstück 41 ist aus südlicher Richtung von der Straße Oberer Kirchweg aus befahrbar. (Pkw- Stellplatz)

1.4. Bebauung

Das Grundstück 41 ist mit einem eingeschossigem teilunterkellertem Einfamilienwohnhaus mit Anbau und einem Nebengebäude (Schuppen) bebaut. Die Gebäude liegen von der Straße zurückversetzt.

2. Beschreibung der baulichen Anlagen

2.1. Wohnhaus

Kurzcharakteristik:	freistehendes, eingeschossiges, teilunterkellertes Wohnhaus, Dachgeschoss ausgebaut, traditionelle Mauerwerks-/ Fachwerksbauweise, Dreispänner mit eingeschossigem Anbau Gesamtwohnfläche: ca. 134 m ² , bebaute Grundfläche EG ca. 92 m ² ; Bruttogrundfläche ca. 206 m ² ; Bruttorauminhalt ca. 564 m ³
Baujahr:	geschätzt um ca. 1900
Konstruktionsart:	traditioneller Mauerwerk-/ Fachwerkbau, Ziegelstein, o.ä., baujahres-typisches Material wie Vollziegel, teils Naturstein; im OG Fachwerk
Fundamente:	nicht ersichtlich, bauarttypisch Streifenfundamente aus Beton, Naturstein
Kellerwände:	vorwiegend Naturstein, baujahrestypisch, d ca. 60 cm
Sockelbereich:	baulich gesondert ausgebildet, Glattputz, gestrichen, vorstehender Putz-Sockel insgesamt bauart- und baujahrestypisch, bauarttypische Feuchte
Außenwände:	baujahrestypisch Mauerwerk, Ziegelstein, Vollziegel, o.ä. teils Naturstein im KG EG: ca. 24/30/36,5 cm Wandstärken baujahrestypisch DG: ca. 12,5 cm teils Fachwerk/ teils Mauerwerk, Schrägenausbau
Fassade:	EG: Rauhputz, körnig, Anstrich verwittert, südwestseitig Schiefer DG: Brettschalung, Naturschiefer nordwestliche Giebelseite Kunstschieferplatten, Eternit oder Asbest
Innenwände:	tragend: Ziegel, Vollziegel odgl., d ca. 24 cm nicht tragend: Mauerziegel, Hochlochsteine dgl. b ca. 11 ⁵ cm keine Leichtbauwände, Leichtmetall- Ständerwände (Vorwände) Annahme: Altbestand bauart- und baujahrestypisch
Deckenkonstruktion:	über EG: Massivdecke; Trägerdecke mit Ziegel- oder Beton, odglw. über DG: Holzbalkendecke, baujahrestypisch, - obere Geschossdecke und Schrägen nicht gedämmt
Treppen:	EG - DG: Holztreppe, 1/2- gewandelt, Weichholz, beidseitig Wangen, Tritt- und Setzstufen, noch standfest, Altbestand, b ca. 1,06 m einfache Qualität, einfaches Geländer, Bild 12 DG - DG: Weichholztreppe einfachst, noch standfest, einfache Qualität
Dachkonstruktion:	Satteldach, Dachneigung ca. 45°, zimmermannsgerechte Holzkonstruktion, Dachstuhl aus Sparren, ohne Pfetten, Zweispänner, Sparren ca. 10/10, a ca. 85 cm; Annahmen: baujahrestypischer Zustand, baujahrestypischer geringer Wurmbefall, insgesamt standfest, insgesamt noch befriedigender baujahrestypischer Zustand, keine Dämmung, Bild 17
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre soweit ersichtlich aus Blech (Alu), augenscheinlich funktionstüchtig
Dacheindeckung:	Bitumenschindeln, augenscheinlich noch regendicht, verwittert, überaltert insgesamt noch befriedigender baulicher Zustand, (Standardstufe 1)
Schornsteine:	1 Stück für Gas-Heizung, 1 Stück Festbrennstoffe und Zusatzofen gemauert, Schornsteinköpfe noch standfest
Wärmedämmung:	bestehendes Außenmauerwerk ohne zusätzliche Dämmung nach gültiger Wärmeschutzverordnung <u>unterdurchschnittliches</u> Dämmvermögen, Dachschrägen im DG, obere Geschossdecke, Kellerdecke nicht gedämmt Einschätzung: umfassender Modernisierungsbedarf; es liegt <u>kein Energiepass</u> vor

Fenster:	EG: Kunststofffenster Dreh/Kipp, ein- dreiflügelig, thermoverglast, ca. 2011 insgesamt einfache - mittlere Qualität, überwiegend Rollläden, aufgesetzt DG: Dachschrägenfenster Holz, (insgesamt Standardstufe 2) teils verschlissene Holzfenster erneuerungsbedürftig Fensterbänke innen/ außen: Terrazzo, Holz, Werzalit/ Blech, Terrazzo
Elektroinstallation:	Hausanschluss, Sicherungs-, Zählerkasten, nicht erneuert, Altbestand vor 1990 kein FI- Schutz, Wohnungsinstallation gering teilerneuert, teils Dosen und Schalter erneuert, insgesamt einfacher Standard, kein Blitzschutz, Anlage ohne Funktionsprüfung, (Standardstufe 1-2)
Installationen:	einfacher- mittlerer Standard, im Wohnbereich unter Putz, baujahrestypisch, augenscheinlich noch funktionstüchtig, erneuerungsbedürftig
Heizung:	Zentralheizung auf Gasbasis, Anlage Baujahr ca. 1992, veraltet, mittlere Qualität, funktionstüchtig, handelsübliche Kompaktheizkörper mit Thermostat, insgesamt ausreichend dimensioniert, nur 1 Stück Heizkörper im DG (Schlafen), keine Funktionsprobe möglich (Standardstufe 1-2), insgesamt erneuerungsbedürftig, Rohrführung über Putz hinter Sockelleisten teils Warmluftofen, von Diele EG befeuert, auch ins DG führend
Warmwasser:	zentral über Heizung, ausreichend dimensioniert, Edelstahlkessel
Sanitär:	KG: Hausanschlüsse EG: Bad mit Dusche, WC, WB, Wanne, einfachstes WC im Windfang DG: WB in ehemaliger Küche, einfacher Standard und Qualität der Sanitärgegenstände (weiß), und Armaturen (chrom), Sanitär- und Fliesenarbeiten (einfach), einfache Küchenausstattung, (insgesamt Standardstufe 1-2)
Fußböden:	KG: einfache Ziegellage EG: bauarttypisch; Beton, Dielung, Fliesen, PVC- Belag, DG: über Holzbalkendecke, PVC- Belag, Laminat, Böden nicht höhengleich in einfacher Qualität und Art, insgesamt abgewohnt, Standardstufe 2
Unterböden:	KG: Erdreich, darüber Ziegellage EG: Unterbeton, Massiv-Trägerdecke über Teilkeller DG: Holzbalken, Dielung, odglw.
Wände:	EG: Glattputz, Altbestand, baujahrestypische Ebenheit, verbreitet feinrissig DG: Glattputz, Altbestand, baujahrestypische Ebenheit, verbreitet feinrissig teils grobrissig, teils Nässeflecken, renovier bedürftig
Decken:	EG: Holzbalken, Unterseite geputzt, verbreitet feinrissig DG: Holzbalken, Unterseite geputzt, verbreitet feinrissig, renovier bedürftig
Putze:	innen: Glattputz im Altbestand, verteilt rissig; Spannungsrisse außen: Rauhputz ca. 3 mm gestrichen, verwittert, verteilt rissig
Türen:	Eingangstür: vor Windfang: Kunststoff, teilverglast, einflügelig, erneuert, mit Rollläden am Wohnhaus: Holz, teilverglast, zweiflügelig, Altbestand, nicht einbruchshemmend und dichtend, insgesamt einfache Qualität Innentüren: EG: Spanplatte foliert, einfacher - mittlerer Standard, ca. 1990 DG: Holz, Altbestand, einfachste Beschläge, Kastenschlösser einfachste Qualität; teils zu niedrig, Standardstufe 1-2 Nebentür: zum Keller: einfachste Bretttertür Brandschutz: keine Brandschutztür

<u>Besonnung</u>	- insgesamt normal, ausreichend, teils eingeschränkt, Wohnhaus freistehend - noch ausreichende Anzahl von Fenstern, Fensterflächen ausreichend groß - teils eingeschränkte Besonnung hangseitig (West) - Fensterfronten nahezu allseitig, Wohnbereich nach Südost
------------------	--

Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung des Wohnhauses ist zweckmäßig, klassisch, bauart-, baujahrestypisch und den baulichen Umständen des Gebäudes angepasst. Es besteht ein nahezu rechteckiger Grundriss. Das Treppenhaus liegt dezentral, die Dielen/Treppen sind flächenmäßig angemessen groß angelegt. Abstellraum innerhalb des Hauses ist wenig vorhanden (nur Verschlag unterhalb Treppe). Die Wohnräume sind meist rechteckig geschnitten, teils bestehen gefangene Räume.

Zusammenstellung der Wohnflächen

<u>KG</u>	<u>EG</u>	<u>DG</u>
Lager 14,10 m ²	Diele/Treppe 8,12 m ²	Wohnen 15,87 m ²
	Bad 9,67 m ²	Schlafen 11,09 m ²
	Schlafen 12,65 m ²	Küche 11,91 m ²
	Küche 11,62 m ²	Diele 11,62 m ²
	Wohnen 16,32 m ²	Kind 8,92 m ²
	Essen 16,12 m ²	
gesamt: <u>14,10 m²</u>	<u>74,50 m²</u>	<u>59,41 m²</u>

→ Gesamtwohnfläche: **133,91 m²**

Allgemeines

Die Ausstattung ist für Wohnhäuser des Baujahres und der Nutzung allgemein gebräuchlich. Aber veraltet und überwiegend abgewohnt, eine laufende Instandhaltung und eine notwendige Modernisierung im Zuge der Instandhaltung wurden über die Jahre der Nutzung erbracht. Insgesamt zeigt sich die vorhandene Ausstattung sowie die Haustechnik auf überwiegend einfachem (DG) nur teils mittlerem (EG) Standard/Qualität, in erbrachter laufender Pflege, zuletzt aber vernachlässigt infolge des Leerstandes. Die Räume sind im Hinblick heutiger, moderner Wohnansprüche, baujahrestypisch bedingt, etwas kleinflächig und unmodern geschnitten (Durchgangszimmer).

Vor Weiternutzung ist eine umfassende Modernisierung wirtschaftlich notwendig.

2.2. Nebengebäude

Anbau an Wohnhaus

Lage:	nordwestlich am Wohnhaus, Bilder 2 und 3		
Nutzung:	EG: Schlafzimmer		
Baujahr:	ca. 1970		
Abmessungen:	ca. Länge	ca. Breite	ca. Höhe i.M.
(außen)	4,25 m	3,50 m	2,75 m i.M.

Kurzbeschreibung:	- eingeschossig, nicht unterkellert, Anbau an Wohnhaus
	- EG: massiv, Ziegel, Mischmauerwerk, Außenwand d ca. 24 cm
	- Fassade: Putz, rau, teils rissig, innen verputzt teils rissig, Feuchteschäden
	- Decke: Holzbalken, tragfähig
	- Pultdach, Eindeckung Bitumenschindeln, augenscheinlich regenwasserdicht
	- Dachentwässerung Blech
	- Nutzfläche innen: 3,87 m x 3,27 m = 12,65 m ²
	- Bruttogrundfläche: 4,25 m x 3,50 m = 14,875 m ²
	- Ausbauzustand wie Wohnhaus, Wertermittlung wie WH abzgl. 10 %
baulicher Zustand:	- unbefriedigend

2.3. Nebenanlagen

4.3.1. Schuppen

Lage: südwestlich am Wohnhaus, Bild 4
Nutzung: Lagerfläche
Baujahr: ca. 1970
baulicher Zustand: - unbefriedigend
geschätzter Zeitwert: 500,- €

4.3.2. Windfang

Lage: südwestlich am Wohnhaus, Bild 4
Nutzung: Windfang, WC
Kurzbeschreibung: - Fachwerkkonstruktion d ca. 11,5 cm
- innen verputzt, außen Schieferbesatz
- Haustür, ca. 2000, Kunststoff, teilverglast, mit Rollläden
- 2 Kunststofffenster
- Dacheindeckung, Bitumenpappe, verschlissen
- Außentreppe Beton, Mauerwerk, teils Fliesen, Frostschäden
- Wertermittlung über BGF Wohnhaus
baulicher Zustand: - unbefriedigend

2.4. Gesamtnutzungsdauer/ Restnutzungsdauer GND/ RND

Für die weitere Berechnung wird von einer wertrelevant wirtschaftlichen Restnutzungsdauer

- für das Wohnhaus von:

15 Jahren

 ausgegangen.

2.5. Bautenzustand

2.5.1. Baumängel, Bauschäden

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

- bauarttypisch ungenügende Wärmedämmung, vorh. Standard unbefriedigend (Klasse D)
- allg. Mängel begründet in Bauart und Baujahr (keine konstruktiven Feuchtigkeitssperren, kein zeitgemäßer Schallschutz, Brandschutz)
- partielle Feuchte in den Außenwänden; Frost- und Setzungsschäden an Außentreppe WF
- frühere Feuchteschäden in den Dachschrägen, getrocknete Nässeflecken
- verbreitet Spannungsrisse in den Wand- und Deckenputzen
- mittiger Riss in Sturz über Fenster Küche EG
- keine Brandschutztür Heizungsraum
- teils sehr niedrige Türen (z.B. ehem. Küche DG 1,71 m !)
- teils verschlissene Holzfenster (Bad EG, Küche DG, Spitzboden)
- Putzschäden ehem. Küche DG, Fehl- und Hohlstellen
- veraltete Elektrik, veraltete Dacheindeckung, abgewohnter Innenausbau (Böden, Malerarbeiten, Innentüren DG)
- veraltete Installationen, Sanitäreinrichtungen (Risse in Fliesen, WB im EG)

Die augenscheinlich erkennbaren Baumängel, (-schäden) sind insgesamt bezogen auf Bauart, Nutzung, und Alter der baulichen Anlagen von erhöhtem Ausmaß, liegen meist begründet in der Verwendung von baujahrestypischen Materialien, entsprechender Bauart und der Alterung und Abnutzung aus normalem Wohngebrauch.

2.5.2. Instandhaltung

Eine allgemeine und laufende Instandhaltung des Gebäudes wurde über die Jahre erbracht, zuletzt aber vernachlässigt.

2.5.3. Instandsetzung

dringende Instandsetzungen:	- keine notwendig
mittelfristige Instandsetzungen:	- Modernisierung, Wärmedämmung
vor Neubezug notwendig:	- Modernisierung

2.5.4. Restarbeiten

- keine notwendig

2.5.5. Reparaturarbeiten

- keine

2.5.6. Leerstand

- derzeit unbewohnt, ca. 2,5 Jahre Leerstand

2.5.7. baulicher Zustand

Wohnhaus:	unbefriedigend
Anbau:	unbefriedigend
Außenanlagen:	unbefriedigend

2.6. Reparatur- und Instandhaltungsrückstau

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

<u>Wohnhaus:</u> (Anlage 12)	30,0 %	Wertminderung vom Zeitwert ergibt:			
	30,0 %	von	64.500,00 €	=	<u>19.350,00 €</u>
				gerundet:	<u>19.400,- €</u>
		überproportionaler Reparaturrückstau:		pauschal:	<u>3.600,- €</u>

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

insgesamt	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">23.000,- €</div>
-----------	--

3. Gesamteinschätzung des Objektes

Auf dem Flurstück 41 befinden sich ein Wohnhaus (freistehend, eingeschossig, teilunterkellert) mit eingeschossigem Anbau sowie ein Schuppen.

Das Wohngebäude wurde ca. um 1900 errichtet, im Laufe der Zeit durch einen Anbau erweitert, eine laufende Instandhaltung wurde erbracht, zuletzt aber vernachlässigt.

Nach örtlichem Aufmaß wurde für das Wohnhaus eine anrechenbare Wohnfläche im EG und DG zum WEST von ca. 134 m² ermittelt.

Die Grundrissgestaltung des Wohnhauses ist zweckmäßig, bauarttypisch und den baulichen Umständen des Gebäudes und des Baujahres angepasst. Die Raumausstattung (Bodenbeläge, Wand- und Deckengestaltung) ist von meist einfacher nur teils mittlerer Qualität. Haustechnik (Heizung, Elektrik, Installationen) und Bauelemente (Fenster, Türen, Bekleidungen) sind ebenfalls von meist einfacher bis teils mittlere Qualität, Stand etwa 1990 Jahre, im EG und DG umfassend modernisierungsbedürftig.

Der Ausstattungsstandard nach der ehemaligen SW- RL wird in die Kategorie 1,68 (einfach- mittel) eingeschätzt.

Die Besonnung ist insgesamt mit ausreichend einzuschätzen. Die Raumhöhen liegen in normalen Bereichen im EG um ca. 2,60 m, im DG um ca. 2,40 m, die lichten Durchgangshöhen der Türen sind im EG standardgerecht, im DG liegen diese teils deutlich unter 1,90 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.

Der Reparatur- und Instandhaltungsrückstau ist bezogen auf Alter, Größe und Nutzung des Gebäudes insgesamt mit erhöht zu bewerten, die Mängel, können danach mit angemessenem Aufwand, und technisch technologisch unproblematisch behoben werden.

Das Wohnhaus ist umfassend modernisierungsbedürftig, der gegenwärtige Standard entspricht nicht den heutigen Anforderungen an modernem Wohnkomfort. Die Installationen (Heizung, Sanitär, Elektrik) sind veraltet, Böden und Wände abgewohnt und renovierungsbedürftig. Bauelemente wie teils Holzfenster und Innentüren (DG) sind veraltet und verschlissen. Die Wärmedämmung ist in allen Belangen und Bereichen unzureichend. Die Dacheindeckung ist erneuerungsbedürftig, die Putzfassade verwittert. Das Grundstück wird gegenwärtig nicht bewohnt und bewirtschaftet, Mietverträge existieren keine. Das Flurstück ist mit 429 m² für die Bebauung und Nutzung als EFH eher etwas kleinflächig, zudem besteht eine Grunddienstbarkeit des Zweckverbandes. Die Außenanlagen befinden sich in einem insgesamt unbefriedigendem baulichen und vernachlässigtem Pflegezustand.

Das Grundstück liegt am Rand einer ländlichen Gemeinde, zu erreichen über eine schmale kommunale Wohnstraße ohne regelmäßigen Verkehr, in insgesamt einfacher bis mittlerer Wohn- und Verkehrslage.

4. Bestimmung des Bodenwertes

(nach ImmoWertV21, §§ 13 – 16)

28,- €
B - MD - 30

Für Bauland innerhalb gemischter Baufläche liegend, bei einer mittleren Grundstückstiefe von 30 m, wurde vom Gutachterausschuss ein Bodenwert von **28,- €/m²** ausgewiesen.

Das Bewertungsgrundstück entspricht diesen beschriebenen Merkmalen, die mittlere Tiefe und Grundstücksgröße sind der Richtwertzone angemessen. Gegenüber dem Mittel aller Grundstücke der Richtwertzone ist das Bewertungsgrundstück durchschnittlich erschlossen.

Nach Angaben des Bauamtes des LRA Slf- Ru ist für das Grundstück keine Baulast eingetragen.

Im Grundbuch, Zweite Abteilung ist ein Abwasserleitungs- und Anlagenrecht eingetragen.

Für das Bewertungsgrundstück besteht dadurch eine bewertungsrelevante Nutzungseinschränkung.

Die Grunddienstbarkeit beeinflusst den im Zuge der Zwangsversteigerung festzusetzenden Verkehrswert des Bewertungsobjektes zum Stichtag. (Minderung Bodenrichtwert um 10 %)

- Erschließungszustand	0 %	- Bebauungsgrad	0 %	- Zuschnitt, Größe	0 %
- Grunddienstbarkeit	- 10 %	- 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 Zuschlag zur Aktualisierung von 2 % und ein Abschlag von 10 % für die Grunddienstbarkeit auf den Richtwert vorgenommen.

<u>Bodenpreis:</u>	28,00 €/m ²	x	8 %	=	2,24 €/m ² (Abschlag)
	28,00 €/m ²	-	2,24 €/m ²	=	25,76 €/m ²
<u>Bodenwert:</u>	429 m ²	x	25,76 €/m ²	=	<u>11.051,04 €</u>

Der Bodenwert des Flurstückes 41, der Flur --, der Gemarkung Schmiedefeld zu 429 m²,
gelegen im Kirchweg 27 in 07318 Saalfeld, OT Schmiedefeld

beträgt zum Bewertungsstichtag insgesamt: 11.051,04 €

und gerundet:

11.100,- €

5. Berechnung des Ertragswertes

(nach ImmoWertV21, §§ 27 – 34)

1.	Gesamtjahresrohertrag: (Punkt 8.2.)		<u>7.054,68 €</u>
2.	abzüglich Bewirtschaftungskosten: (Punkt 8.3.)		
	27 % von 7.054,68 € =	-	<u>1.904,76 €</u>
3.	ergibt den jährlichen Reinertrag:	=	<u>5.149,92 €</u>
4.	Reinertragsanteil des Bodens:		
	- Liegenschaftszins x Bodenwert		
	1,10 % x 11.100,- € =	-	122,10 €
5.	Ertrag der baulichen Anlagen:	=	<u>5.027,82 €</u>
6.	Barwertfaktor: (Punkt 8.6.)		
	- bei 1,1 % Liegenschaftszins und		
	- bei 15 Jahren Restnutzungsdauer	x	11,654
7.	Ertragswert der baulichen Anlagen:	=	<u>58.594,21 €</u>
8.	Bodenwert: (siehe Punkt 7)	+	11.100,00 €
9.	vorläufiger Ertragswert:	=	<u>69.694,21 €</u>
10.	vorläufiger Ertragswert gerundet:		69.700,- €

6. Sachwertermittlung

(nach ImmoWertV21, §§ 35 – 39)

Zusammenfassung der vorläufigen Sachwerte

	<u>Basis BGF</u>	<u>Basis Wfl</u>
1. Gebäude: Wohnhaus:	64.500,- €	65.500,- €
BGF 100 %	=	<u>64.500,- €</u>
Nebengebäude: (Anbau im WH enthalten)		0,- €
Gebäudesachwerte insgesamt:	=	<u>64.500,- €</u>
2. Nebenanlagen: Schuppen:	+	500,- €

3. Sachwert der Außenanlagen:	+	500,- €
4. Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen:	=	<u>65.500,- €</u>
5. Bodenwert des bebauten (Norm)- Grundstückes:	+	11.100,- €
6. besondere objektspezifische Merkmale (boG):	nach Marktanpassung	
7. vorläufiger Sachwert:		<u>76.600,- €</u>
8. vorläufiger Sachwert gerundet:		<u>76.600,- €</u>

7. Marktanpassung (nach ImmoWertV21, § 7)

Unter Beachtung aller bisher vorgenommenen Einschätzungen ergibt sich eine Anpassung von 2,0 % (Anpassungsfaktor 1,02), angemessen und marktgerecht.

<u>Anpassung:</u>	76.600,- €	x	0,02	=	1.532,00 € (Zuschlag)
	76.600,- €	+	1.532,00 €	=	<u>78.132,00 €</u>

- marktangepasster vorläufiger Sachwert: (gerundet) **78.100,00 €**

- abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

a) Reparaturrückstau aus Baumängeln und -schäden: - 23.000,00 €

b) Wertminderung wegen Leerstand

Abzug: 3 % von 78.100,- € = 2.343,- € - 2.300,00 €

- marktangepasster Sachwert: = **52.800,00 €**

8. Ableitung des Verkehrswertes (Marktwert)

Definition des Verkehrswertes nach § 194 Baugesetzbuch

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Das Grundstück 41 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.

Der Ertragswert wurde zur Grunddatenfeststellung bzw. zu Vergleichszwecken errechnet.

Der Verkehrswert wird für das Bewertungsobjekt ausschließlich für den Wertermittlungstichtag geschätzt.

Aus den Grunddaten wurden folgende marktangepasste Werte ermittelt:

Ertragswert: 40.800,- € Sachwert: 52.800,- €

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 freistehendem, eingeschossigem, gering teilunterkellertem
Einfamilienwohnhaus mit Anbau und Schuppen,
bebauten Flurstückes 41, Flur --, der Gemarkung Schmiedefeld, zu 429 m²,
gelegen im Oberen Kirchweg 27 in 07318 Saalfeld, OT Schmiedefeld,

zum Wertermittlungsstichtag 2025-08-16 auf:

52.800,- € (zweiundfünfzigtausendachthundert 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, 2025-08-29

Dipl.- Ing. André Walther

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

9. Fotodokumentation

