

Gutachten

zur Ermittlung des

Verkehrswertes bebauter Grundstücke

EXPOSE

Auftraggeber: Amtsgericht Rudolstadt
Marktstraße 54
07407 Rudolstadt

Aktenzeichen: K 01/23

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

Bewertungsobjekt: zweigeschossiges, unterkellertes freistehendes Wohnhaus, Baujahr ca. 1936, teilmodernisiert, weiterer Modernisierungsbedarf, geringer Reparaturstau, mittlerer Ausstattungsstandard, insgesamt befriedigender baulicher Zustand, universell nutzbares Nebengebäude und dreifach Carport, Baujahr ca. 2017 umfangreiche Außenanlage, gute Wohn- und mittlere Verkehrslage; Gemarkung Pöbneck, Flur --, Flurstück 2676/3 zu 1.051 m²



Ort: Waldstraße 59 in 07381 Pöbneck

Wertermittlungstichtag: 09. August 2023

VERKEHRSWERT: **250.000,- €** (zweihundertfünfzigtausend Euro)

1.3. Erschließungszustand

Versorgung Am Grundstück liegen die Medien Trinkwasser, Elektrizität, Gas sowie Telekommunikation an. Die Leitungen sind ortsüblich teils als Erdleitung verlegt, ihr Zustand wird als funktionssicher und instand angenommen. Die Versorgungsleitungen befinden sich in Betrieb.

Entsorgung Die Entsorgung des Abwassers erfolgt in die örtliche Kanalisation (Waldstraße). Die Entsorgung des Regenwassers wird ebenfalls in einen Kanal geführt, versickert oder wird in Zisternen aufgefangen. Dieser RW- Kanal verläuft nördlich vor dem Nebengebäude, im weiteren Verlauf erfolgt eine freie Ableitung in einen Graben. Schmutz- bzw. Grauwassereinleitung ist dort nicht gestattet !

Befahrbarkeit Das Flurstück 2676/3 ist aus nördlicher Richtung von der Waldstraße aus befahrbar.

Straße Waldstraße, kommunale Straße
- Asphalt, teils rissige unebene Oberfläche, b ca. 4,5, unregelmäßige Entwässerung, keine Bordsteine, keine Gehwege;
- insgesamt noch befriedigender baulicher Zustand, nicht grundhaft ausgebaut
- Straßenbeleuchtung, kein regelmäßiger Verkehr, nur Anlieger
- Parkmöglichkeit im öffentlichen Bereich in der Nähe nicht vorhanden
- keine sonstigen verkehrstechnische Einschränkungen

Stellfläche Stellfläche ist auf dem Flurstück ausreichend vorhanden.

Zufahrt Die Zufahrt zum Bewertungsgrundstück 2676/3 ist aus nördlicher Richtung über die Waldstraße möglich. Die Zufahrt ist uneingeschränkt befahrbar, Die umliegenden Straßen befinden sich überwiegend in einem noch befriedigendem baulichen Zustand.

Zugang wie Zufahrt, ebenerdig, als leicht abgehende Rampe

1.4. Bebauung

Das Grundstück 2676/3 ist mit einem zweigeschossigem, unterkellertem freistehendem Wohnhaus bebaut. Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich südlich davon ein massives Nebengebäude und ein größerer Carport mit drei Stellflächen. Ein Stallgebäude liegt in nahezu gleicher Flucht zum westlichen Nachbar grenzbebaut.

wirtschaftliche Einheit: **zutreffend**

Der westliche Teil des Flurstückes 2673/5 ist als Gebäude- und Freifläche klassifiziert und derart im Grundbuch eingetragen, wird tatsächlich als Gartenland vom Anwesen Waldstraße 59 genutzt. Eine weitere Gartennutzung wäre nur zu erhalten, wenn diese Möglichkeit bestehen bliebe, ansonsten entstünde ein sog. Inselgrundstück.

Daher wird hier eine wirtschaftliche Einheit zum Flurstück 2673/5 (K 2/23) eingeschätzt.

In der vorliegenden Liegenschaftskarte (Geoproxy- Kartenauszug, Anlage 3 ist die am Bewertungsstichtag vorhandene (Haupt-) Bebauung des Bewertungsgrundstückes eingetragen. Ein nördlich am Wohnhaus liegender Anbau (Windfang) ist nicht verzeichnet.

1.5. Außenanlagen

Die Außenanlagen sind auf Grund der Lage und Größe des Grundstückes zweckmäßig angelegt, sie entsprechen der Bebauung eines großflächigen Wohngrundstückes mit Nebengebäuden und Gartenanlage. Sie bestehen hauptsächlich aus befestigten Flächen, Entwässerungseinrichtungen, (Leitungen, Schächte, Abläufe), Hausanschlüssen.

Das Grundstück ist vollständig, teils durch umliegende angrenzende Bebauung eingefriedet. Die Gesamtanlage befindet sich alterungs- und instandhaltungsbedingt in einem befriedigendem baulichen und Pflegezustand.

Folgende baulichen Anlagen werden wertmäßig eingeschätzt und beschrieben:

Vorgarten: - Jägerzaun verfallen, Ligusterhecke überwachsen, h ca. 2 m
- Stützmauer Naturstein, Grauwacke, h_{max.} 0,5 m, ca. 20 lfm
- Zugang, schmiedeeisernes Gartentor, Massivtreppe Windfang ca. 2006
- Zufahrt: schmiedeeiserne zweiflügelige Toranlage, ca. 2001

Innenhof: - teilbefestigt, teils Betonpflaster, Wabenplatten
- Zufahrt Betonwabenplatten, zweispurig, Stellflächen, ca. 100 m²
- Zugang Betonpflaster, ca. 12 m², Betonpalisaden
- Kiestraufe, Bord, ca. 8 m

Terrasse: - Betonpflaster 20/10/8, Fläche wie überdeckender Balkon
- ca. 8 lfm Brüstungsmauer d ca. 24 cm; h ca. 50 cm
- ca. 6 lfm Brüstungsmauer d ca. 24 cm; h ca. 25 cm
- Betonschalsteine h ca. 80 cm, b ca. 20 cm

Stützmauer: - südlich hinter Nebengebäude zu Flurstück 2673/5
- ca. 15 lfm, h ca. 1,40 m, Beton mit Abdeckung Betonplatten

- Anlagen der Ver- und Entsorgung (Hausanschlussleitungen), Revisionschächte (1998)
- Zisternen: 1 Stück Beton, ca. 800 l, Brauchwasser
1 Stück PVC, ca. 1.700 l, Brauchwasser
- Drainage
- Einzäunung: - West: Holzlattenzaun an Beton- und Metallrohrsäulen, h ca. 1 m, ca. 58 m
- Ost: nachbarlich
- Nord: Jägerzaun verfallen, Hecke
- Süd: Maschendraht, Hecke

Der Zeitwert der Außenanlagen wird auf insgesamt: **12.000,- €** festgesetzt.

2. Beschreibung der baulichen Anlagen

2.1. Wohnhaus

Kurzcharakteristik: freistehendes, zweigeschossiges, unterkellertes Wohnhaus, Dachgeschoss nicht ausgebaut, traditionelle Mauerwerks-/ Fachwerksbauweise, Anbau Süd ca. 1972, Erweiterung Dachstuhl ca. 2005, Balkonanbau ca. 2002
Gesamtwohnfläche: ca. 164 m², bebaute Grundfläche EG ca. 113 m²;
Bruttogrundfläche ca. 392 m²; Bruttorauminhalt ca. 952 m³

Baujahr:	ca. 1936, Erbauer Ernst Schneider
Konstruktionsart:	traditioneller Mauerwerk-/ Fachwerkbau, Ziegelstein, o.ä., baujahrestypisches Material wie Vollziegel, teils Naturstein; im OG Fachwerk
Fundamente:	nicht ersichtlich, bauarttypisch Streifenfundamente aus Beton
Kellerwände:	traditionelles Mauerwerk, z.B. Ziegelstein, teils Naturstein insgesamt bauart- und baujahrestypisch, bauarttypische Feuchte Schichtenwasserandrang, nachträgliche Außenisolierung, → und ↑ ca. 1998
Sockelbereich:	Putz, Anstrich, Buntsteinputz auf Kunstharzbasis, ca. 2006 insgesamt bauart- und baujahrestypisch, bauarttypische Feuchte
Außenwände:	baujahrestypisch Mauerwerk, Ziegelstein, Vollziegel, Poroton o.ä. KG: ca. 32 - 50 cm Dicken gemessen EG: ca. 27/30/32/37/45 cm Dicken gemessen OG: ca. 17 + 9 = 26 cm teils Fachwerk + Dämmung
Fassade:	Putz, glatt, Silikonharzputz, 2 mm, ca. 2005, Fensterfaschen WDVS: Wärme- Dämm- Verbund- System, ca. 10 cm Styropor
Innenwände:	tragend: Ziegel, Vollziegel odgl., d ca. 24 cm nicht tragend: Mauerziegel, Hochlochsteine dgl. b ca. 11 ⁵ cm teils Leichtbauwände auf Lattung, (Vorwände, Wandbegradigung) mit Bekleidung Profilholz o.ä.; Annahme: Altbestand bauart- und baujahrestypisch
Deckenkonstruktion:	über KG: baujahrestypisch Massivdecken; teils Holzbalkendecke über EG: Holzbalkendecke; odglw. über OG: Holzbalkendecke, baujahrestypisch, - Kellerdecke gedämmt, Verbunddämmplatten mit Gipskarton - obere Geschossdecke nicht gedämmt
Treppen:	KG- EG: einfache Betontreppe, relativ steil, geradläufig aus Baujahr, b ca. 80 cm, einfacher Handlauf, teils fehlend, Bild 6 EG - OG: Holztreppe, halbgewandelt, Buche, beidseitig Wangen, Tritt- und Setzstufen, standfest, mittlere - gute Qualität standfestes Holzgeländer mit gedrechselten Stäben, Bild 7 OG - DG: einfache Einschubleiter
Dachkonstruktion:	Walmdach, Dachneigung ca. 45°, zimmermannsgerechte Holzkonstruktion, Dachstuhl aus Sparren und Pfetten, Sparren alt ca. 10/7 aufgedoppelt auf /20 Sparren neu 190/75, a ca. 0,80 m; Pfetten mit einfach stehendem Stuhl Teil- Dämmung nur im Bereich Anbau Süd, Kaltdach, ca. 2006 Annahmen: baujahrestypischer Zustand, baujahrestypischer geringer Wurmbefall, insgesamt standfest, insgesamt befriedigender - guter baujahrestypischer Zustand, Unterspannbahn, Bilder 13 und 14;
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre soweit ersichtlich aus verzinktem Blech, augenscheinlich funktionstüchtig
Dacheindeckung:	Tonziegel, augenscheinlich regendicht, Flachdachpfanne engobiert, ca. 2006 Gradabdeckungen, Walmkappen, fachgerecht eingedeckt insgesamt guter baulicher Zustand, (Standardstufe 2-3)
Schornsteine:	1 Stück für Heizung, gemauert, Schornsteinkopf standfest, Abgassystem zuständiger Bez.- Schornsteinfeger: Hendrik Franz, Gartenäcker 14 07381 Bodelwitz; Tel.: 03647/424950
Wärmedämmung:	bestehendes Außenmauerwerk mit WDVS, ca. 10 cm Gesamtdicke, nach gültiger Wärmeschutzverordnung mittleres Dämmvermögen, Dachschrägen im DG teils gedämmt, obere Geschossdecke nicht gedämmt Einschätzung: weiterer Modernisierungsbedarf; es liegt ein <u>Energiepass</u> vor: Bedarfsausweis 2023, Endenergiebedarf ca. 115 kW/m ² x a; Klasse D

Fenster:	Kunststofffenster Dreh/Kipp, ein-, zweiflügelig, thermoverglast, teils Innensprossen (OG), insgesamt mittlere Qualität, Rollläden (EG, 4 x OG), teils elektrisch, Baujahr ca. 1998/99, (Standardstufe 2-3) Fensterbänke innen/ außen: Werzalit/ Blech, Granit, odglw.
Elektroinstallation:	Hausanschluss, Sicherungs-, Zählerkasten, FI- Schutz, ca. 1998 erneuert, Wohnungsinstallation, Keller auf Putz, Wechselsprechanlage augenscheinlich erneuert, einfacher - mittlerer Standard, kein Blitzschutz, Anlage insgesamt funktionstüchtig, (Standardstufe 2)
Installationen:	meist mittlerer Standard, im Wohnbereich unter Putz, im Keller auf Putz, baujahrestypisch, augenscheinlich funktionstüchtig
Heizung:	Zentralheizung auf Gasbasis, Baujahr 1998, Fabrikat Viessmann Vitodens 200, ca. 20 kW Brennwertgerät (2005), mittlere Qualität, funktionstüchtig, insgesamt modernisierungsbedürftig, handelsübliche Kompaktheizkörper mit Thermostat, insgesamt ausreichend dimensioniert, funktionstüchtig, (Standardstufe 3)
Warmwasser:	zentral über Heizung, Speicher ca. 300 l, ausreichend dimensioniert 2 Stück Solarkollektoren ca. 4 m ² , ca. 2005
Sanitär:	EG: Dusche, WC, WB, einfacher- mittlerer Standard; OG: Bad mit Wanne, WC, WB, mittlerer Standard und Qualität der Sanitärgegenstände (weiß), und Armaturen (chrom), Sanitär- und Fliesenarbeiten (mittel), standardgemäße Küchenausstattung, (insgesamt Standardstufe 3)
Fußböden:	KG: bauarttypisch: Rohbeton, Estrich, teils Fliesen, teils Estrich EG: bauarttypisch: Rohbeton, Estrich, Balkenlage; darüber versch. Beläge, Dielung, teils Fliesen oder Laminat, odgl. in mittlerer Qualität und Art, teils baujahrestypisches Material OG: über Holzbalkendecke, Dielung, Beläge ähnlich wie vor DG: über Holzbalkendecke, Brett-Dielung, ohne Belag, begehbar Böden sind nicht höhengleich, teils niedrige Absätze (ca. 2- 4 cm), Beläge teils erneuerungs-/ modernisierungsbedürftig, Dielung renovierfähig
Türen:	Eingangstür: Kunststoff, einflügelig, bedingt einbruchshemmend und dichtend, 3 Bänder, insgesamt einfache - mittlere Qualität Innentüren: KG: einfache Brettertüren aus Baujahr, Standardstufe 1 EG: Holz, Stiltüren im Landhausstil, teils Zargen, Oberfläche gebürstet, Tischlerqualität, Beschläge Edelstahl keine Standardmaße, mittlere - gute Qualität, Standardstufe 3 OG: Spanplatte foliert, mahagoni, einfache Beschläge, einfache Qualität; insgesamt Standardstufe 2 Nebentür: Kunststoff, einfacher - mittlerer Standard Brandschutz: keine Brandschutztür

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

Nutzungseinheiten

Kellergeschoss: Diele/Treppe, Keller 1, 2, 3, Hobbyraum, Heizung,

Erdgeschoss: Diele/Treppe, Wohnzimmer (WZ), Küche, Dusche, Essen, Büro, Garderobe, Windfang; Balkon

Obergeschoss: Diele/Treppe, Schlafen, Bad, 3 Zimmer, Balkon

Dachgeschoss: Spitzboden, Speicher, Lagerfläche

Modernisierungen

Folgende Maßnahmen wurden im Zeitraum um/nach ca. 1995 im Wesentlichen ausgeführt:

- Erneuerung der Hausanschlüsse, Elektroenergie, Trinkwasser, Telekom, ca. 1998
- Einbau einer Zentralheizung mit Warmwasserbereitung ca. 1998, Brennwertgerät ca. 2005
- Einbau von Kunststofffenstern mit Thermoverglasung ca. 1998/99, Haustür 1998
- Erneuerung Sanitäranlagen, Installationen (Dusche EG, Bad OG) ca. 1998/99
- Innenausbau (Böden, Wände, Decken, Innentüren OG) ca. 1997/98
- Erweiterung, (Teilerneuerung) Dachstuhl ca. 2005, Dacheindeckung ca. 2005
- Fassadendämmung WDVS, Putz, Anstrich, ca. 2005
- Anbau Balkone ca. 2002, Massivtreppe Hauseingang ca. 2006
- Entwässerungsanlagen, Außenanlagen ca. 1998, schmiedeeiserne Toranlage ca. 2001
- Kellerabdichtung Mauerwerk, horizontal und vertikal, Dichbeschichtung, ca. 1998

Die vorbeschriebenen Arbeiten wurden überwiegend vor mehr als 20 Jahren hergestellt bzw. modernisiert, sind deswegen nicht als zeitnahe Modernisierungen anzusehen. Die Anlagen unterlagen einer normalen Abnutzung aus allgemeinem Wohngebrauch.

Diese wird nach sachverständigem Ermessen eingeschätzt und in die weitere Wertbemessung dementsprechend einfließen.

- weiterer Modernisierungsbedarf: - Verbesserung des Endenergiebedarfes Klasse D
z.B. Dämmung Dachschrägen
- Modernisierung der Heizungsanlage (1998, 2005)
 - Modernisierung von Bauelementen, z.B. Fenster, Türen KG, OG
 - weitere Modernisierungen im Innenausbau (z.B. Böden, Decke)
 - evtl. Kellersanierung, Böden, Wände

Das Gebäude wird als teilmodernisiert, eingeschätzt. Es liegt ein mittlerer Wohnstandard vor.

Zusammenstellung der Wohnflächen

<u>EG</u>		<u>OG</u>		<u>KG</u>	
Windfang	3,12 m ²	Diele/Treppe	4,00 m ²	Hobby	14,34 m ²
Diele/ Treppe	4,48 m ²	Bad	7,57 m ²		
Garderobe	3,44 m ²	Schlafen	12,53 m ²		
Büro	11,97 m ²	Zimmer 1	14,10 m ²		
Küche	12,34 m ²	Zimmer 2	12,88 m ²		
Essen	11,82 m ²	Zimmer 3	14,70 m ²		
Wohnen	15,24 m ²	Balkon	6,50 m ²		
Bad	3,96 m ²				
Balkon	11,12 m ²				
gesamt:	<u>77,49 m²</u>		<u>72,28 m²</u>		<u>14,34 m²</u>
→	<u>Gesamtwohnfläche:</u>		<u>164,11 m²</u>		

2.3. Bautenzustand

4.5.1. 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, aber nachträglich ausgeführt, kein zeitgemäßer Schallschutz, Brandschutz)
- partielle Feuchte im Kellermauerwerk Außenwände
- fehlende Dämmung Dachschrägen
- Erweiterung Handlauf Kellertreppe
- keine Brandschutztür Heizungsraum

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

Die Baumängel, -schäden werden insgesamt für das Wohnhaus von mittlerem Ausmaß eingeschätzt.

Annahme: keine stark wertbeeinflussende Schäden im Innern des Gebäudes
(z.B. Tragfähigkeitsschäden, Nässe, Schimmel, Wurm-, Pilz-, Ungezieferbefall, u.dgl.)

2.4. Reparatur- und Instandhaltungsrückstau

Der Reparatur- und Instandhaltungsrückstau ist in Bezug auf Alter, Konstruktion und Nutzung des Hauptgebäudes insgesamt mit gering (< 10 %) einzuschätzen, bzw. wird angenommen.

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

<u>Wohnhaus:</u> (Anlage 8)	9,1 % Wertminderung vom Zeitwert ergibt: 9,1 % von 209.500,00 € = <u>19.064,50 €</u>	gerundet:	<u>19.100,- €</u>
	überproportionaler Reparaturrückstau:	pauschal:	<u>2.000,- €</u>
<u>Nebengebäude:</u> (Anlage 8)	3,0 % Wertminderung vom Zeitwert ergibt: 3,0 % von 22.300,00 € = <u>669,00 €</u>	gerundet:	<u>600,- €</u>
	überproportionaler Reparaturrückstau:	pauschal:	<u>200,- €</u>
<u>Carport:</u> (Anlage 8)	2,3 % Wertminderung vom Zeitwert ergibt: 2,3 % von 13.800,00 € = <u>317,00 €</u>	gerundet:	<u>300,- €</u>
	überproportionaler Reparaturrückstau:	pauschal:	<u>200,- €</u>

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

insgesamt

22.400,- €

3. Gesamteinschätzung des Objektes

Auf dem Flurstück 2676/3 befindet sich ein Wohnhaus (freistehend, zweigeschossig, unterkellert) und ein relativ neu errichtetes Nebengebäude nebst Dreifach- Carport. Das Wohngebäude wurden ca. um 1936 errichtet, im Laufe der Zeit erweitert und modernisiert, eine laufende Instandhaltung wurde erbracht. Nach örtlichem Aufmaß wurde für das Wohnhaus eine Wohnfläche von ca. 164 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 teils einfacher bis meist mittlerer Qualität. Haustechnik (Heizung, Elektrik, Installationen) und Bauelemente (Fenster, Türen, Bekleidungen) sind ebenfalls von einfacher bis meist mittlerer Qualität, Stand etwa Mitte der neunziger Jahre, in Teilbereichen weiterhin modernisierungsbedürftig. Der Ausstattungsstandard nach der ehemaligen SW- RL wird in die Kategorie 2,5 (einfach- mittel) eingeschätzt. Die Besonnung ist insgesamt mit ausreichend bis gut einzuschätzen. Die Raumhöhen liegen in normalen Bereichen, um ca. 2,40 m.

Der bauliche Zustand des Wohnhauses wird unter Berücksichtigung des Alters, der Konstruktionsart, sowie der normalen Wohnnutzung und des speziellen Bauzustandes insgesamt mit befriedigend, eingeschätzt. Der Reparatur- und Instandhaltungsrückstau ist bezogen auf Alter, Größe und Nutzung des Gebäudes insgesamt mit gering zu bewerten, die Mängel, können danach mit angemessenem Aufwand, und technisch technologisch unproblematisch behoben werden.

Das Wohnhaus ist weiterhin modernisierungsbedürftig, der gegenwärtige Standard entspricht nur teilweise den heutigen Anforderungen an modernem Wohnkomfort.

Die Nebenbebauung, Baujahr 2017, Nebengebäude und Carport befinden sich in gutem baulichen Zustand. Das Grundstück wird gegenwärtig nicht vom Eigentümer bewohnt und bewirtschaftet, Mietverträge existieren keine.

Das Flurstück ist mit 1.051 m² für die Bebauung und Nutzung ausreichend großflächig, großzügig und günstig geschnitten. Die umfangreichen Außenanlagen befinden sich in einem insgesamt befriedigendem baulichen und Pflegezustand. Das Grundstück liegt am nördlichen Stadtrand einer Kleinstadt, zu erreichen über eine kommunale Wohnstraße ohne regelmäßigen Verkehr, in insgesamt guter Wohnlage. Die Verkehrsanbindungen sind mit mittelmäßig einzuschätzen.

Anmerkungen: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Es wurden keine zerstörenden Untersuchungen vorgenommen, die Haustechnik wurde nicht überprüft.
Es wird nur die tatsächlich vorgefundene Bausubstanz am WEST betrachtet.

4. Bestimmung des Bodenwertes

(nach ImmoWertV21, §§ 13 – 16)

50,- €

B - WA - o - II - 500

Richtwertgrundstück

B - Bauland
WA - Wohngebiet allgemein
II - Geschosszahl
o - offene Bauweise
500 - mittlere Grundstücksfläche

Bewertungsgrundstück

zutreffend
zutreffend
zutreffend
zutreffend
wird überschritten

Für Bauland im allgemeinen Wohngebiet liegend, offen und zweigeschossig bebaut und einer

mittleren Grundstückgröße von 500 m² wurde vom Gutachterausschuss ein Bodenwert von **50,- €/m²** ausgewiesen. Das Bewertungsgrundstück entspricht diesen beschriebenen Merkmalen, jedoch wird die mittlere Grundstückgröße überschritten. Gegenüber dem Mittel aller Grundstücke der Richtwertzone ist das Bewertungsgrundstück durchschnittlich erschlossen.

Nach Angaben des Bauamtes des LRA Saale- Orla ist für das Grundstück keine Baulast eingetragen.

$$UK = 4,0074 \times (F)^{-0,217}$$

ergibt: $BRW_{\text{gesucht}} = \frac{BRW \times UK}{UK \text{ für } BRW}$ UK für 500 m² = 1,04
UK vorh. 1.050 m² = 0,89

$$BRW = \frac{50,- \text{ €} \times 0,89}{1,04} = \underline{\underline{42,79 \text{ €/m}^2}}$$

Gebäude- und Freifläche:

Bodenpreis: 42,79 €/m² x 2 % = 0,85 €/m²

42,79 €/m² + 0,85 €/m² = 43,64 €/m²

Bodenwert: 1.051 m² x 43,64 €/m² = 45.865,64 €

Der Bodenwert des Flurstückes 2676/3, der Flur --, der Gemarkung Pößneck zu 1.051 m², gelegen in der Waldstraße 59 in 07381 Pößneck

beträgt zum Bewertungsstichtag insgesamt: 45.865,64 €

und gerundet:

45.900,- €

5. Berechnung des Ertragswertes

(nach ImmoWertV21, §§ 27 – 34)

1.	Gesamtjahresrohertrag: (Punkt 8.2.)	=	<u>13.004,28 €</u>
2.	abzüglich Bewirtschaftungskosten: (Punkt 8.3.)		
	28 % von 13.004,28 € =	-	<u>3.641,20 €</u>
3.	ergibt den jährlichen Reinertrag:	=	<u>9.363,08 €</u>
4.	Reinertragsanteil des Bodens:		
	- Liegenschaftszins x Bodenwert		
	2,92 % x 45.900,- € =	-	1.340,28 €
5.	Ertrag der baulichen Anlagen:	=	<u>8.022,80 €</u>
6.	Barwertfaktor: (Punkt 8.6.)		
	- bei 2,92 % Liegenschaftszins und		
	- bei 34 Jahren Restnutzungsdauer	x	21,373
7.	Ertragswert der baulichen Anlagen:	=	<u>171.471,20 €</u>
8.	Bodenwert: (siehe Punkt 7)	+	45.900,00 €
9.	vorläufiger Ertragswert:	=	<u>217.371,30 €</u>

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

Zusammenfassung der vorläufigen Sachwerte

	Basis BGF	Basis Wfl
1. Gebäude: Wohnhaus:	209.500,- €	224.400,- €
gemittelt: 0,5 x 209.500,- + 0,5 x 224.400,- =		<u>216.950,- €</u>
Nebengebäude:		22.300,- €
Nebengebäude: Carport:		13.800,- €
Nebengebäude gesamt:		<u>36.100,- €</u>
Gebäudesachwerte insgesamt:	=	<u>253.050,- €</u>
2. Nebenanlagen:	+	1.700,- €
3. Sachwert der Außenanlagen:	+	12.000,- €
4. Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen:	=	<u>266.750,- €</u>
5. Bodenwert des bebauten (Norm)- Grundstückes:	+	45.900,- €
6. besondere objektspezifische Merkmale (boG):	nach Marktanpassung	
7. vorläufiger Sachwert gerundet:		<u>312.600,- €</u>

7. Marktanpassung (nach ImmoWertV21, § 7)

a) Anpassung des Sachwertes an den Verkehrswert

Vom Gutachterausschuss wurden (auf NHK 2010 basierenden) lt. Grundstücksmarktbericht 2023 des SOK folgende entsprechende regionale Marktanpassungsfaktoren ermittelt:
(geringere Datengrundlage, aber gebietsspezifischer)

SW- Faktor: <u>0,86</u>	---	bei 310.000 € SW/64,00 € BRW
SW- Faktor: <u>0,84</u> (Hochrechnung)	---	bei 310.000 € SW/50,00 € BRW
gewählt: <u>0,84225</u>		

Insoweit ergibt sich: 0,84225 x 1,05 gewählt: **0,88**

Unter Beachtung aller bisher vorgenommenen Einschätzungen ergibt sich eine Anpassung von 12,0 % (Anpassungsfaktor 0,88), angemessen und marktgerecht.

<u>Anpassung:</u>	312.600,- € x 0,12	=	37.512,00 € (Abschlag)
	312.600,- € - 37.512,00 €	=	<u>275.088,00 €</u>

- marktangepasster vorläufiger Sachwert: (gerundet) **275.100,00 €**

- abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

a) Reparaturrückstau aus Baumängeln und -schäden:	-	22.400,00 €
b) Wertminderung wegen Leerstand		
Abzug: 1 % von 275.100,- € = 2.751,- €	-	2.800,00 €
- <u>marktangepasster Sachwert:</u>	=	<u>249.900,00 €</u>

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 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 Ein-/Zweifamilienhäusern stehen dem Charakter des Gebäudes bzw. des Grundstückes entsprechend, nicht die Erträge im Vordergrund, sondern der Substanzwert zur überwiegenden Eigennutzung.

Aus den Grunddaten wurden folgende marktangepasste Werte ermittelt:

Ertragswert: 203.500,- € Sachwert: 249.900,- €

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 Wohnhaus, Nebengebäude und Carport bebauten
Flurstückes 2676/3, Flur --, der Gemarkung Pößneck, zu 1.051 m²,
gelegen in der Waldstraße Nr. 59 in 07381 Pößneck,

zum Wertermittlungsstichtag 2023-08-09 auf:

250.000,- €

(zweihundertfünfzigtausend Euro)

9. Fotodokumentation

