

Gutachten

zur Ermittlung des
Verkehrswertes bebauter Grundstücke

E X P O S E `

Auftraggeber: Amtsgericht Rudolstadt
Marktstraße 54
07407 Rudolstadt

Original

Aktenzeichen: K 88/23

Teil 1: bebaute Grundstücke

Auftragnehmer: Dipl.- Bauing. (TU) André Walther

Bewertungsobjekte: bebaute Grundstücke im Innen-/Außenbereich: Gemarkung Schlegel

a) Flur 1	Flurstück 42	zu	1.034 m ²	Gebäude- u. Freifläche
b) Flur 1	Flurstück 58	zu	260 m ²	Gebäude- u. Freifläche
c) Flur 2	Flurstück 47	zu	610 m ²	Gebäude- u. Freifläche
d) Flur 4	Flurstück 29/1	zu	3.157 m ²	Gebäude- u. Freifläche



Flurstück 42



Flurstück 58



Flurstück 47



Flurstück 29/1

Wertermittlungsstichtag: 13. Mai 2024

Ort: Gemarkung Schlegel, 07366 Rosenthal, OT Schlegel

VERKEHRSWERT: a) 113.000,- € (einhundertdreizehntausend Euro)

VERKEHRSWERT: b) 34.700,- € (vierunddreißigtausendsiebenhundert Euro)

VERKEHRSWERT: c) 3.300,- € (dreitausenddreihundert Euro)
--

VERKEHRSWERT: d) 30.800,- € (dreißigtausendachthundert Euro)
--

1. Grundstücksbeschreibung (Grundbuchangaben)

1.1. Lagemerkmale

Schlegel beherbergte ein Wirtschaftsgut, ein sogenanntes Vorwerk, des Ritterguts in Harra. Das Wappen von Schlegel/Seibis zeigt einen Stein zwischen zwei Nadelbäumen. Der Ort Schlegel mit seiner mittleren Höhenlage von 616 m ü NN liegt unmittelbar am Rennsteig, ca. 6 km von Blankenstein entfernt. Das ehemalige Grenzdorf, welches sich am Fuße des Kulmberges befindet, wurde erstmals 1392 urkundlich erwähnt. Die Gemarkung Schlegel/Seibis hat eine Größe von ca. 1.228 ha., der Ort zählt etwa 440 Einwohner.

Das nahe Örtchen Seibis wurde 1950 ein Ortsteil von Schlegel.

- mittlere Höhenlage ca. 550- 600 m ü NN

- Fläche: ca. 56 km²

- Einwohner: ca. 4.000

Kontakt: Gem. Rosenthal

Rennsteig 2

07366 Blankenstein

info@rosenthal-am-rennsteig.de

036642/2960-0

(Quelle Ortsverwaltung)

Die Bewertungsgrundstücke a und b befinden sich in Mitten der Ortslage. Das Umfeld bildet eine typisch ländliche, dörflich geprägte Bebauung mit Einfamilien- oder Mehrgenerationenwohnhäusern mit Gärten und teils umfangreichem Nebenglass. Der Rennsteig verläuft direkt an den Anwesen vorbei. Das Grundstück c liegt an der Seibiser Straße, Ortsausfahrt rechts, als unbebautes Gartengrundstück, zwischen den bebauten einfamilienwohnhausgrundstücken der Nr. 10 und Nr. 12. Das Bewertungsgrundstück d 29/1 liegt am südlichen Ortsrand, an der Bebauungsgrenze des Ortes. Die Flurstücke liegen etwa auf einer Höhe von ca. 550 m über NHN.

1.2. Erschließungszustand

Zuwegung wie vor, insgesamt günstig

Versorgung An den Grundstücken a und b liegen ortsübliche Versorgungsanschlüsse an. Flurstück 47 (c) liegt an der Seibiser Straße, mit nachbarlicher Bebauung, hier wäre eine Erschließung baulich und wirtschaftlich über die Versorgungsleitungen in der Seibiser Straße möglich, baurechtlich wäre diese Möglichkeit aber durch eine Bauvoranfrage zu sichern.

Das Flurstück 29/1 (d) ist nicht erschlossen, liegt im Außenbereich.

Entsorgung An den Grundstücken a und b liegen ortsübliche Entsorgungsanschlüsse an. Flurstück 47 (c) liegt an der Seibiser Straße, hier wäre ein Anschluss an die Entsorgungsleitung Abwasser baulich und wirtschaftlich über die Ableitung in der Seibiser Straße möglich, baurechtlich wäre diese Möglichkeit aber durch eine Bauvoranfrage zu sichern.
Das Flurstück 29/1 (d) ist nicht erschlossen, liegt im Außenbereich, hier liegen keine Entsorgungsleitungen im nahen Umfeld.

1.3. Bebauung

- a) Flurstück 42: bebaut mit Gaststätte/ Wohnhaus, Scheune, Garagen, Carport umfangreiches Nebengelass
- b) Flurstück 58: bebaut mit Mehrzweckgebäude, (Tanzsaal, Veranstaltungen)
- c) Flurstück 47: unbebaut, Gartenland
- d) Flurstück 29/1: mit Lagerhalle bebaut, Außenbereich

2. Beschreibung der baulichen Anlagen

2.1.1. Gaststätte/ Wohnhaus

Kurzcharakteristik: zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus, freistehend, teilunterkellert, Mauerwerks-, Fachwerksbauweise, Satteldach zweispännig, Dachgeschoss h > 2 m begehbar, nicht ausgebaut
Gesamtwohnfläche: ca. 190 m², Gewerbefläche Gaststätte ca. 162 m³

Baujahr ca. vor 1900, lt. Aktenlage 1886 „Gasthaus Am Rennsteig“

Nutzungseinheiten

Kellergeschoss: Kellerräume, Treppe, Abstellfläche
Erdgeschoss: Gaststätte, Küche, Bad, Flur/Treppe, Abstellraum, Schlachteraum
Obergeschoss: Wohnung 1, Diele 1/Treppe (Verkehrsfläche) // Wohnung 2
Dachgeschoss: Speicher, Abstellraum

Wohnflächen

<u>EG</u>		<u>OG 1</u>		<u>OG 2</u>	
Gaststube vorn:	29,68 m ²	Diele/ Treppe:	(17,10 m ²)	Wohnen:	25,59 m ²
Gaststube hinten:	34,45 m ²	Kammer:	32,53 m ²	Küche:	11,97 m ²
Theke:	12,17 m ²	Schlafen:	11,83 m ²	Gang:	19,95 m ²
Flur 1 Gast:	3,72 m ²	Bad: (EG)	6,01 m ²	WC:	1,22 m ²
Flur 2 zum Bad:	10,04 m ²	Wohnen:	24,23 m ²	Bad:	3,56 m ²
Flur 3 Schlachths:	7,68 m ²	Küche:	10,40 m ²	Schlafen 1:	12,01 m ²
Küche:	19,56 m ²			Schlafen 2:	17,02 m ²
Speisekammer:	3,42 m ²			Schlafen 3:	13,30 m ²
Schlachthaus:	11,80 m ²				
Kammer	16,87 m ²				
WC Herren:	8,12 m ²				
WC Damen	4,20 m ²				
Vorbau	(8,32 m ²)	(allg. Verkehrsfläche)			
Flur/Treppe):	(12,12 m ²)	(allg. Verkehrsfläche)			
gesamt:	<u>161,71 m²</u>	gesamt:	<u>85,00 m²</u>	gesamt:	<u>104,62 m²</u>

→ Gewerbefläche: 161,71 m² → Gesamtwohnfläche: 189,62 m²

<u>Ausstattung, Haustechnik</u>	<u>Annahmen</u>	<u>Annahmen</u>	<u>Standardstufe</u>
<u>Heizung:</u>	Einzelöfen Elektroheizkörper	Festbrennstoffe einfache mittlere Qualität	1-2 2
<u>Sanitär:</u>	Standardstufe 1-2	einfache mittlere Qualität	1-2
Fliesenarbeiten:	keramisches Material	einfache mittlere Qualität	1-2
Sanitärgegenstände:	Standardfarben, weiß	einfache mittlere Qualität	1-2
Armaturen:	Standard, chrom	einfache mittlere Qualität	1-2
<u>Raumausstattung:</u>			
Bodenbeläge:	Fliesen, PVC, textil, Laminat	einfache mittlere Qualität	1-2
Wandgestaltung:	Tapeten, Putz	einfache mittlere Qualität	1-2
Deckengestaltung:	teils Paneele, Tapeten, Putz	einfache mittlere Qualität	1-2
Bekleidungen:	herkömmlich, z.B. Paneele	einfache mittlere Qualität	1-2
<u>Bauelemente:</u>			
Innentüren:	Holz, - ersatzstoffe,	einfache mittlere Qualität	1-2
Fenster:	Kunststoff, Holz	einfache mittlere Qualität	1-2
<u>sonstige techn. Einrichtung:</u>	Standardstufe 1-2	einfache mittlere Qualität	1-2
<u>Medien:</u>	TW: Hausanschluß TW	vorhanden	
	Gas: Hausanschluß Gas	nicht vorhanden	
	E: Hausanschluß Elektro	vorhanden	
	TV: herkömmlicher Anschluß, Sat	vorhanden	
	T: Hausanschluß	vorhanden	

Die Ausstattung wird für nicht modernisierte Häuser des Baujahres und der Nutzung allgemein als normal und gebräuchlich, ohne grob funktionsbeeinträchtigende Schäden angenommen.

Modernisierungen

Die vorbeschriebenen Arbeiten wurden vor vor mehr als 10 Jahren hergestellt bzw. modernisiert, sind deswegen nicht als zeitnahe Modernisierungen anzusehen. Die Anlagen unterlagen einer normalen bis erhöhten Abnutzung aus allgemeinem Wohngebrauch.

2.1.2. Flurstück 58, Heinrichsgasse 8

Lage:	freistehend, grenzbebaut, Bild 5		
Nutzung:	Mehrzweckgebäude, vormals Tanzsaal seit ca. 2019 nicht mehr genutzt		
Baujahr:	ca. um 1920, Umbau 1964	GND/RND: 80/12	
Abmessungen: (außen)	ca. Länge 19,25 m	ca. Breite i.M. 9,05 m	ca. Höhe i.M. (Traufe) 3,50 m
Kurzbeschreibung:	<ul style="list-style-type: none"> - eingeschossig, nicht unterkellert - massiv, Fachwerk 12⁵ cm, ausgemauert, innen verputzt, Verkleidung - Fassade: teils Putz, verwittert Schalung, Lattung, Asbestzementschiefer 		

- Sockel: teils Spritzputz
- Decke: Holzbalken, soweit ersichtlich noch tragfähig
Unterseite vertäfelt, 8 Stück eingebaute Kunststoffleuchten,
- flaches Satteldach Eindeckung Asbestzementschiefer
Anbau: Pultdach mit Bitumenschindeln, -bahnen
- Boden: Parkett, Oberfläche abgenutzt, teils schadhaft, reparaturbedürftig
teils Fliesen, Untergrund teils Beton, teils Balkenlage
- Wasser- und Abwasseranschluß
- elektrifiziert, Standard vor 1990, modernisierungsbedürftig
- Anbau als Bühne
- Heizung: 2 Stück Kachelöfen, 2 Stück Schornsteine
- Haupteingang: zweiflügelige Kunststofftür, mittlere Qualität
- Nebeneingang: einflügelige Kunststofftür, mittlere Qualität
- Fenster aus Kunststoff, siehe Bilder
- Bruttogrundfläche: ca. 227 m²; Nutzfläche: ca. 202,23 m²
- insgesamt modernisierungsbedürftig

baulicher Zustand: - unbefriedigend

2.1.3. Flurstück 29/1, Lagerhalle

Lage: freistehend, grenzbebaut, teils grenzüberbaut, Bild 19
Nutzung: Mehrzweckhalle, Lager
Baujahr: ca. um 1975, Anbau ca. 1980 GND/RND: 40/10
Abmessungen: ca. Länge ca. Breite ca. Höhe i.M. (Traufe)
(außen) 19,25 m 9,17 m 6,50 m

Kurzbeschreibung: - verschlossen, keine Innenbesichtigung möglich !
- eingeschossig, massiv, befahrbar
- Betonstützen, Betonplatten, Traufhöhe ca. 6,5 m
- Fassade mit Asbestzementplatten verkleidet, teils fehlend
- Boden Beton
- Rolltor, Holz, aus Baujahr, h ca. 4,5 m
- flaches Satteldach Eindeckung Asbestzementschiefer
- Bruttogrundfläche: ca. 359,38 m²; Anbau: 108,67 m²
- keine Installationen
- Nutzfläche: geschätzt: ca. 345,00 m²; Anbau ca. 100,00 m²
- insgesamt modernisierungsbedürftig

baulicher Zustand: - unbefriedigend

2.2. Nebengebäude

2.2.1. Dreifach Garage

Lage: nordöstlich Hauptgebäude stirnseitig angebaut an Scheune, Bild 18
Nutzung: EG: Werkstatt, Lager, Pkw- Stellplatz
Baujahr: ca. um 1980 GND/RND: 60/10
Abmessungen: ca. Länge ca. Breite ca. Höhe i.M. (Traufe)
(außen) 8,35 m 5,80 m 2,30 m
baulicher Zustand: - befriedigend

2.2.2. Scheune

Nutzung:	EG: Lagerfläche, Stall OG: Lagerfläche, Heuboden		
Baujahr:	ca. um 1900 GND/RND: 50/10		
Abmessungen: (außen)	ca. Länge 8,35 m	ca. Breite 7,95 m	ca. Höhe i.M. ---
baulicher Zustand:	- unbefriedigend		

2.2.3. Einzelgarage

Nutzung:	EG: Pkw- Stellplatz		
Baujahr:	ca. um 1970 GND/RND: 60/10		
Abmessungen: (außen)	ca. Länge 4,90 m	ca. Breite 3,70 m	ca. Höhe i.M. 2,50 m
baulicher Zustand:	- noch befriedigend		

2.2.4. Carport

Nutzung:	Pkw- Stellplatz		
Baujahr:	ca. um 2010 GND/RND: 40/30		
Abmessungen: (außen)	ca. Länge 4,90 m	ca. Breite 4,40 m	ca. Höhe i.M. 3,00 m
baulicher Zustand:	- befriedigend		

2.3. Nebenanlagen

2.3.1. Holzschuppen 1 geschätzter Zeitwert: 500,- €

2.3.2. Holzschuppen 2 geschätzter Zeitwert: 100,- €

2.3.3. Hasenstall geschätzter Zeitwert: 200,- €

2.3.4. WC ehem. geschätzter Zeitwert: 50,- €

2.4. Gesamtnutzungsdauer/ Restnutzungsdauer GND/ RND

Für die weitere Berechnung wird von einer wertrelevant wirtschaftlichen Restnutzungsdauer

- für das Wohnhaus mit Gaststätte von:

15 Jahren

 ausgegangen.

- für das Mehrzweckgebäude von:

12 Jahren

 ausgegangen.

- für die Lagerhalle von:

10 Jahren

 ausgegangen.

- für die Nebengebäude:
Garagen 3-er: GND/RND = 60 Jahre/ 10 Jahre
Scheune: GND/RND = 50 Jahre/ 10 Jahre
Garage: GND/RND = 60 Jahre/ 10 Jahre
Carport: GND/RND = 40 Jahre/ 30 Jahre

2.5. Bautenzustand

- teils asbesthaltige Baustoffe, Bauelemente vorhanden
- bauarttypisch ungenügende Wärmedämmung, vorh. Standard unbefriedigend
- allg. Mängel begründet in Bauart und Baujahr (fehlende Feuchtigkeitssperren, Schallschutz, Brandschutz)
- teils verschlissene, veraltete Bauteile, -elemente, Installationen, Ausstattung, Haustechnik, die eine überwiegende Modernisierung bedingen

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

baulicher Zustand

Wohnhaus mit Gaststätte:	unbefriedigend
Mehrzweckgebäude:	unbefriedigend
Nebengebäude:	unbefriedigend
Nebenanlagen:	unbefriedigend
Außenanlagen:	befriedigend

2.6. Reparatur- und Instandhaltungsrückstau

Der Reparatur- und Instandhaltungsrückstau ist in Bezug auf Alter, Konstruktion und Nutzung der Gebäude insgesamt mit mittel einzuschätzen, bzw. wird angenommen.

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

<u>Flurstück 42:</u>	insgesamt	23.500,- €
<u>Flurstück 58:</u>		9.000,- €
<u>Flurstück 29/1:</u>		5.400,- €

3. Gesamteinschätzung der Objekte

Auf dem Flurstück 42 befindet sich ein Wohnhaus mit Gaststätte im EG (zweigeschossig, teilunterkellert, DG nicht ausgebaut) und mehrere Nebengebäude Scheune, Garagen, Schuppen). Das Hauptgebäude wurde ca. um 1885 errichtet, eine laufende Instandhaltung wurde vormals erbracht, zuletzt aber vernachlässigt. Nach örtlichem Aufmaß wurde für das Wohnhaus eine Wohnfläche von ca. 190 m² und eine Gewerbefläche von ca. 162 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 einfacher, teils mittlerer Qualität. Haustechnik (Heizung, Elektrik, Installationen) und Bauelemente (Fenster, Türen, Bekleidungen) sind ebenfalls von einfacher bis nur teils mittlerer Qualität, insgesamt überwiegend modernisierungsbedürftig. Der Ausstattungsstandard wird in die Kategorie 1,5 (einfach, teils mittel) eingeschätzt. Auf dem Grundstück 42 befinden sich noch weitere Nebengebäude wie, Dreifach-Garage, Scheune, Einzelgarage, Carport und mehrere Schuppen. Insgesamt wird der bauliche Zustand mit unbefriedigend eingeschätzt.

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

Der Reparatur- und Instandhaltungsrückstau ist in Bezug auf Alter, Konstruktion und Nutzung der Gebäude insgesamt mit mittel einzuschätzen, bzw. wird angenommen.

Nur das Grundstück 42 wird derzeit vom Teil-Eigentümer bewohnt (Wohnung 1) und bewirtschaftet, ein Mietvertrag für die Wohnung 2 existiert.

Das Flurstück ist mit 1.034 m² für die Bebauung und Nutzung noch ausreichend großflächig und großzügig mit Nebengelaß bebaut. Die Außenanlagen befinden sich in einem insgesamt befriedigendem baulichen und Pflegezustand. Das Grundstück liegt in Mitten einer ländlich gelegenen Gemeinde, in insgesamt einfacher Wohnlage. Die Verkehrsanbindungen sind ebenfalls mit einfach einzuschätzen. Das Flurstück 58 ist mit einem Mehrzweckgebäude bebaut, bis 2019 genutzt als Veranstaltungssaal. Die wirtschaftliche Nutzung für gastronomiegeprägte Gebäude wird im Umfeld als sehr schwierig eingeschätzt. Für Gartengrundstücke, hier Flurstück 47, in entsprechender Lage werden hingegen gute Verkaufschancen gesehen.

Die Lagerhalle auf Flurstück 29/1 könnte interessant für Anlieger und die Agrargenossenschaft sein. Diese war aber zum Ortstermin verschlossen, konnte nicht von innerhalb besichtigt werden. Offensichtlich, laut Lageplan, ist hier ein geringerer Teil des Gebäudes grenzüberbaut.

4. Bestimmung der Bodenwerte

$$\frac{16,- \text{ €}}{\text{B - MD - o - 2 - 500}}$$

Für Bauland in gemischter Baufläche, im Dorfgebiet liegend, bei offener, zweigeschossiger Bebauung und einer mittleren Grundstückfläche (G + F) von 500 m² wurde vom Gutachterausschuss für die Ortslage Schlegel ein Bodenwert von **15,- €/m²** ausgewiesen.

Die Bewertungsgrundstücke entsprechen im Wesentlichen diesen beschriebenen Merkmalen, die abweichenden Flächengrößen werden nach einer Korelation angepasst..

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

a) Flurstück 42

14.900,- €

b) Flurstück 58

4.800,- €

c) Flurstück 47

2.450,- €

d) Flurstück 29/1

9.500,- €

5. Berechnung der Ertragswerte (nach ImmoWertV21, §§ 27 – 34)

Bereich	Fläche in m ²	Miete in €/m ²	Miete in € /Monat	Miete in € p.a.
Gaststätte	161,71	4,00	646,84	7.762,08
Whg. 1	85,00	4,50	382,50	4.590,00
Whg. 2	104,62	4,50	470,79	5.649,48
Stellplätze	3 Stück	15,- €/Monat	45,00	540,00
Garage	1 Stück	30,- €/Monat	30,00	360,00
Garagen 3	3 Stück	30,- €/Monat	90,00	1.080,00
Carport	1 Stück	20,- €/Monat	20,00	240,00
Summen	351,33		1.685,13	20.221,56
MZG	202,23	2,50	505,58	6.066,96
Lagerhalle	445,00	1,00	445,00	5.340,00

Der Gesamtjahresrohertrag beträgt somit insgesamt und gerundet: **Flst. 42: 20.221,56 €.**

5.1.1. Flurstück 42

1.	Gesamtjahresrohertrag: (Punkt 8.2.)		<u>20.221,56 €</u>
2.	abzüglich Bewirtschaftungskosten: (Punkt 8.3.)		
	28 % von 20.221,56 € =	-	<u>5.662,04 €</u>
3.	ergibt den jährlichen Reinertrag:	=	<u>14.559,52 €</u>
4.	Reinertragsanteil des Bodens:		
	- Liegenschaftszins x Bodenwert		
	6,40 % x 14.900,- € =	-	953,60 €
5.	Ertrag der baulichen Anlagen:	=	<u>13.605,92 €</u>
6.	Barwertfaktor: (Punkt 8.6.)		
	- bei 6,40 % Liegenschaftszins und		
	- bei 15 Jahren Restnutzungsdauer	x	9,463
7.	Ertragswert der baulichen Anlagen:	=	<u>128.752,82 €</u>
8.	Bodenwert: (siehe Punkt 7)	+	14.900,00 €
9.	vorläufiger Ertragswert:	=	<u>143.652,82 €</u>
10.	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)		
	a) Reparaturrückstau: (siehe Punkt 4.6.)		
	(Abzug vom vorläufigen Ertragswert nach Marktanpassung)		
	Flurstück 42: insgesamt	23.500,- €	
11.	vorläufiger Ertragswert:	=	<u>143.652,82 €</u>
12.	vorläufiger Ertragswert gerundet:		143.700,- €

5.1.2. Flurstück 58

1.	Gesamtjahresrohertrag: (Punkt 8.2.)	<u>6.066,96 €</u>
2.	abzüglich Bewirtschaftungskosten: (Punkt 8.3.)	

	28 % von 6.066,96 € =	-	<u>1.698,75 €</u>
3.	ergibt den jährlichen Reinertrag:	=	<u>4.368,21 €</u>
4.	Reinertragsanteil des Bodens:		
	- Liegenschaftszins x Bodenwert		
	3,30 % x 4.800,- € =	-	158,40 €
5.	Ertrag der baulichen Anlagen:	=	<u>4.209,81 €</u>
6.	Barwertfaktor: (Punkt 8.6.)		
	- bei 3,30 % Liegenschaftszins und		
	- bei 12 Jahren Restnutzungsdauer	x	9,782
7.	Ertragswert der baulichen Anlagen:	=	<u>41.180,36 €</u>
8.	Bodenwert: (siehe Punkt 7)	+	4.800,00 €
9.	vorläufiger Ertragswert:	=	<u>45.980,36 €</u>
10.	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)		
	a) Reparaturrückstau: (siehe Punkt 4.6.)		
	(Abzug vom vorläufigen Ertragswert nach Marktanpassung)		
	Flurstück 58: 9.000,- €		
11.	vorläufiger Ertragswert:	=	<u>45.980,36 €</u>
12.	vorläufiger Ertragswert gerundet:		46.000,- €

6. Berechnung der Sachwerte

6.1.1. Flurstück: 42

	Basis BGF	Basis Wfl
1. Gebäude: Wohnhaus/Gaststätte	129.900,- €	144.300,- €
		↙ ↘
		<u>129.900,- €</u>
Nebengebäude:		
3-er Garage:		6.400,- €
Scheune:		9.650,- €
Garage:		2.650,- €
Carport:		5.550,- €
Nebengebäude gesamt:		<u>24.250,- €</u>
Gebäudesachwerte insgesamt:	=	<u>154.150,- €</u>
2. Nebenanlagen:	+	850,- €
3. Sachwert der Außenanlagen:	+	4.500,- €
4. Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen:	=	<u>159.500,- €</u>
5. Bodenwert des bebauten (Norm)- Grundstückes:	+	14.900,- €
6. besondere objektspezifische Merkmale (boG):		nach Marktanpassung
7. Sachwert des bebauten Grundstückes:	=	<u>174.400,- €</u>
8. vorläufiger Sachwert gerundet:		<u>174.400,- €</u>

6.1.2. Flurstück: 58

	Basis BGF	Basis Wfl
1. Gebäude: Mehrzweckgebäude	50.300,- €	nicht relevant
		↙ ↘
		<u>50.300,- €</u>
Nebengebäude:		<u>0,- €</u>
Gebäudesachwerte insgesamt:	=	<u>66.300,- €</u>

2. Nebenanlagen:	+	0,- €
3. Sachwert der Außenanlagen:	+	500,- €
4. Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen:	=	<u>50.800,- €</u>
5. Bodenwert des bebauten (Norm)- Grundstückes:	+	4.800,- €
6. besondere objektspezifische Merkmale (boG):		nach Marktanpassung
7. Sachwert des bebauten Grundstückes:	=	<u>55.600,- €</u>
8. vorläufiger Sachwert gerundet:		<u>55.600,- €</u>

6.1.3. Flurstück: 47

1. Gebäude:		0,- €
2. Nebenanlagen:	+	0,- €
3. Sachwert der Außenanlagen:	+	500,- €
4. Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen:	=	<u>500,- €</u>
5. Bodenwert des bebauten (Norm)- Grundstückes:	+	2.450,- €
6. besondere objektspezifische Merkmale (boG):		nach Marktanpassung
7. Sachwert des bebauten Grundstückes:	=	<u>2.950,- €</u>
8. vorläufiger Sachwert gerundet:		<u>3.000,- €</u>

6.1.4. Flurstück: 29/1

1. Gebäude: Lagerhalle		<u>35.000,- €</u>
Nebengebäude:		<u>0,- €</u>
2. Nebenanlagen:	+	0,- €
3. Sachwert der Außenanlagen:	+	500,- €
4. Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen:	=	<u>35.500,- €</u>
5. Bodenwert des bebauten (Norm)- Grundstückes:	+	9.500,- €
6. besondere objektspezifische Merkmale (boG):		nach Marktanpassung
7. Sachwert des bebauten Grundstückes:	=	<u>45.000,- €</u>
8. vorläufiger Sachwert gerundet:		<u>45.000,- €</u>

7. Marktanpassung

Anpassung des Ertragswertes an den Verkehrswert

Daraufhin wird eingeschätzt, dass ein Abschlag von 5,0 % (Anpassungsfaktor 0,95) auf den vorl. Ertragswert der örtlichen Marktanpassung gerecht wird. Dies erfolgt insbesondere unter Abwägung und Einbeziehung der bereits vorgenommenen Festsetzung des Liegenschaftszinssatzes.

a) Flurstück 42

<u>Anpassung:</u>	143.700,- €	x	0,05	=	7.185,00 €	(Abschlag)
	143.700,- €	-	7.185,00 €	=	<u>136.515,00 €</u>	
- <u>marktangepasster vorläufiger Ertragswert:</u>		(gerundet)			<u>136.500,00 €</u>	
- <u>abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:</u>						
- Reparatur- Instandsetzungsrückstau:		-			23.500,00 €	
- <u>marktangepasster Ertragswert:</u>		=			<u>113.000,00 €</u>	

b) Flurstück 58

<u>Anpassung:</u>	46.000,- €	x	0,05	=	2.300,00 €	(Abschlag)
	46.000,- €	-	2.300,00 €	=	<u>35.530,00 €</u>	

- marktangepasster vorläufiger Ertragswert: (gerundet) 43.700,00 €

- abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

- Reparatur- Instandsetzungsrückstau:	-	9.000,00 €
- <u>marktangepasster Ertragswert:</u>	=	<u>34.700,00 €</u>

d) Flurstück 29/1

<u>Anpassung:</u>	38.100,- €	x	0,05	=	1.905,00 €	(Abschlag)
	38.100,- €	-	1.905,00 €	=	<u>36.195,00 €</u>	

- marktangepasster vorläufiger Ertragswert: (gerundet) 36.200,00 €

- abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

- Reparatur- Instandsetzungsrückstau:	-	5.400,00 €
- <u>marktangepasster Ertragswert:</u>	=	<u>30.800,00 €</u>

8. Ableitung des Verkehrswertes (Marktwert)

a) Flurstück 42

Ertragswert: 113.000,- € Sachwert: 108.200,- €

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

den **Verkehrswert** des

mit einem Wohnhaus mit Gaststätte im EG und mehreren Nebengebäuden bebauten Flurstückes 42, der Flur 1, der Gemarkung Schlegel, zu 1.034 m², gelegen in der Heinrichsgasse 6 in 07366 Rosenthal, OT Schlegel, zum Wertermittlungsstichtag 2024-05-13 auf:

113.00,- € (einhundertdreizehntausend Euro)

b) Flurstück 58

Ertragswert: 34.700,- € Sachwert: 33.000,- €

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 Mehrzweckgebäude bebauten Flurstückes 58, der Flur 1,
der Gemarkung Schlegel, zu 260 m²,
gelegen in der Heinrichsgasse 8 in 07366 Rosenthal, OT Schlegel,
zum Wertermittlungsstichtag 2024-05-13 auf:

34.700,- € (vierunddreißigtausendsiebenhundert Euro)

c) Flurstück 47

Ertragswert: keine Ermittlung **Sachwert:** 3.300,- €

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

unbebauten Flurstückes 47, der Flur 2, als Gartenland
der Gemarkung Schlegel, zu 610 m²,
gelegen in der Seibiser Straße in 07366 Rosenthal, OT Schlegel,
zum Wertermittlungsstichtag 2024-05-13 auf:

3.300,- € (dreitausenddreihundert Euro)

d) Flurstück 29/1

Ertragswert: 30.800,- € **Sachwert:** 30.600,- €

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 -

den **Verkehrswert** des

mit einer Lagerhalle bebauten Flurstückes 29/1, der Flur 4, der Gemarkung
Schlegel, zu 3.157 m², gelegen im Außenbereich am Ortsrand der Gemeinde
Schlegel, in 07366 Rosenthal, OT Schlegel,
zum Wertermittlungsstichtag 2024-05-13 auf:

30.800,- € (dreißigtausendachthundert 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, 2024-06-12

9. Fotodokumentation



Wohnhaus/Gaststätte



Wohnhaus/Gaststätte



Wohnhaus/Gaststätte



Mehrzweckgebäude



Lagerhalle



Mehrzweckgebäude