

**Gutachten
zum Verkehrswert bebauter Grundstücke**

EXPOSE´

Auftraggeber: Amtsgericht Rudolstadt
Marktstraße 54
07407 Rudolstadt

Aktenzeichen: K 89/22

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

Bewertungsobjekt: zweigeschossiges, nicht unterkellertes Wohnhaus in ländlicher Umgebung, Ein-/Zweifamilienwohnhaus, zwei Nebengebäude als ehem. Bauernhof, Baujahr ca. 1841, nicht modernisiert, umfassender Modernisierungsbedarf, erhöhter Reparaturstau, einfacher Ausstattungsstandard, unbefriedigender baulicher Zustand, umfangreiche Außenanlage (Innenhof, Garten, Hinterland) einfache Wohn- und Verkehrslage
Gemarkung Posen, Flur 1, Flurstück 6 zu 1.068 m²



Ort: Posen Nr. 8 in 07806 Neustadt/Orla

Wertermittlungsstichtag: 20. Oktober 2023

VERKEHRSWERT:

13.000,- €

(dreizehntausend Euro)

1.4. Bebauung

Das Grundstück 6 ist mit einem ländlich geprägten Anwesen bebaut, ursprünglich als Bauerngehöft konzipiert und lange Zeite derart betrieben. Das Wohnhaus liegt längsseitig, direkt an der Straße, danach L- förmig abgewinkelt zur hofseitigen Längsseite. Daran schließen sich nach Südwesten zwei Nebengebäude an. Die Bebauung ist aneinandergesetzt, umschließt mit der südlichen Nachbarbebauung einen Innenhof.

2. Beschreibung der baulichen Anlagen

2.1. Wohnhaus

Kurzcharakteristik:	zweigeschossiges, nicht unterkellertes Wohnhaus, kein ausgebautes Dachgeschoss, traditionelle Mauerwerks-/ Fachwerksbauweise, Gesamtwohnfläche: ca. 173 m ² , bebaute Grundfläche EG ca. 126 m ² ; Bruttogrundfläche ca. 378 m ² ; Bruttorauminhalt ca. 882 m ³
Baujahr:	ca. 1841
Konstruktionsart:	traditioneller Mauerwerk-/ Fachwerkbau, Ziegelstein o.ä., baujahrestypisches Material wie Vollziegel, Lehmziegel, Naturstein Grauwacke; im OG Fachwerk
Fundamente:	nicht ersichtlich, bauarttypisch Streifenfundamente aus Natursteinen
Sockelbereich:	teils Grauwacke, Ziegel, teils verputzt, teils baulich nicht gesondert ausgebildet, insgesamt bauart- und baujahrestypisch, bauarttypische Feuchte ohne Sperre
Außenwände:	baujahrestypisch Mauerwerk, Naturstein, Ziegelstein, Vollziegel EG: ca. 30 - 66 cm verschiedene Dicken gemessen OG: ca. 12 ⁵ cm Fachwerk DG: ca. 12 ⁵ cm Fachwerk (Giebel)
Fassade:	EG: Kratzputz grob ca. 3-4 mm, teils rissig, verwittert, ohne Anstrich teils unverputzt OG: Fachwerk, teils Nässeschäden, teils verputzt, teils Putz fehlend (nw) hofseitig teils Brettverschalung, verwittert
Innenwände:	tragend: Ziegel, odgl., d ca. 12/24 cm, nicht tragend: Mauerziegel, Hochlochsteine dgl. b ca. 11 ⁵ cm, teils Gasbeton Fachwerk mit Ausmauerung Ziegel, teils Lehmziegel Annahme: Altbestand bauart- und baujahrestypisch
Decken:	über EG: Holzbalkendecken über OG: Holzbalkendecken:, baujahrestypisch, - bauarttypisch, verbreitet Unterseite ungerade, teils rissig - obere Geschossdecke nicht gedämmt
Treppen:	EG - OG: Holztreppe, ¼- gewandelt im Austritt, Weichholz Fichte, Tritt- und Setzstufen, Wangentreppe, standfest, Holzgeländer mit gedrechselten Stäben, Bild 11 OG - DG: keine, DG vom Nebengebäude betretbar
Dachkonstruktion:	Satteldach, Dachneigung ca. 45°, zimmermannsgerechte Holzkonstruktion, standfester Dachstuhl aus Sparren, Pfetten und Kehlbalken, verschiedene Sparren ca. 10/11 bis 14/12, Annahmen: baujahrestypischer Zustand, baujahrestypischer Wurmbefall, insgesamt standfest, insgesamt noch befriedigender baujahrestypischer Zustand, Bild 16
Dacheindeckung:	Tonziegel, Material mit teilweisen Zersatzerscheinungen, einfache Lattung partielle Undichtigkeiten, insgesamt unbefriedigender baulicher Zustand umfassender Modernisierungsbedarf wegen Überalterung

- Dachentwässerung:** Rinnen soweit ersichtlich aus Blech, Fallrohre, augenscheinlich funktionstüchtig überwiegend frei ablaufend
- Schornsteine:** 1 Stück für Festbrennstoffe, gemauert, im DG versottet
1 Stück für Zentralheizung Öl, gemauert, Schornsteinkopf standfest insgesamt wäre vor Weiterbetrieb eine Revision notwendig
- Wärmedämmung:** bestehendes Außenmauerwerk ohne zusätzlicher Dämmung, nach gültiger Wärmeschutzverordnung schlechtes Dämmvermögen, Dachschrägen im DG nicht gedämmt, obere Geschossdecke nicht gedämmt; Einschätzung: umfassender Modernisierungsbedarf; es liegt kein Energiepass vor geschätzt: Energieeffizienzklasse G
- Fenster:** teils Holzfenster Dreh/Kipp, einflügelig, insgesamt einfache Qualität, keine Rollläden, Anstrich verwittert, Einfachglas, teils Doppelfenster Altbestand komplett erneuerungsbedürftig;
straßenseitig erneuerte Holzfenster thermoverglast, insgesamt einfache -mittlere Qualität (Standardstufe 2)
Fensterbänke innen/ außen: versch., Holz, Werzalit/ Blech, Holz, keine
- Elektroinstallation:** Hausanschluss, Sicherungs-, Zählerkasten, nach 1990 nur gering teilerneuert, Wohnungsinstallation aus DDR- Fabrikat, einfacher Standard, ohne FI- Schutz, kein Blitzschutz, Anlage insgesamt nicht funktionstüchtig, umfassende Erneuerung notwendig
- Installationen:** einfacher- nur teils mittlerer Standard, im Wohnbereich unter/ teils über Putz, baujahrestypisch, augenscheinlich nicht funktionstüchtig, abgesperrt teils erneuerungsbedürftig
- Heizung:** Zentralheizung auf Ölbasis, Baujahr ca. Mitte 1990, Fabrikat Viessmann Vitola-comferral, mittlere Qualität, derzeit nicht funktionstüchtig, insgesamt modernisierungsbedürftig, ca. 10 Jahre nicht in Betrieb, Bilder 7 und 8 handelsübliche Kompaktheizkörper mit Thermostat, insgesamt ausreichend dimensioniert, Leitungsführung über Putz, zusätzlich Ofen Festbrennstoffe keine Brandschutztür; Öllager: 4 doppelwandige Blechtanks je ca. 1.000 l vormalige Wartung: Fa. Zein, Ranis; 03647/6433
- Warmwasser:** zentral, über Heizung, WW- Speicher Viessmann verticell, ca. 200 l
- Sanitär:** Bad mit Wanne, Dusche, WC, WB, einfacher Standard und Qualität der Sanitärgegenstände (weiß), und Armaturen (chrom), ca. 1995, Sanitär- und Fliesenarbeiten (einfach), standardgemäße sehr einfache Küchenausstattung insgesamt teils erneuerungsbedürftig, (Standardstufe 1-2)
- Fußböden:** EG: über Holzbalkenlage oder Beton, teils Estrich darüber versch. Beläge, teils Fliesen (einfache Qualität), textiler Belag, PVC- Belag, in einfachster Qualität und Art, baujahrestypisches Material
OG: über Holzbalkendecke, Dielung, Beläge wie vor
Böden sind nicht höhengleich, Tür- Schwellen, teils kleine Absätze, Beläge insgesamt umfassend erneuerungsbedürftig, insgesamt abgewohnt und komplett modernisierungsbedürftig
- Türen:** Eingangstür: Holz, zweiflügelig, teilverglast, bedingt einbruchshemmend, und dichtend, 2 Bänder, Baujahr nach 1990 insgesamt einfache - mittlere Qualität
Innentüren: EG/OG: überwiegend Spanplatte, Zargen, Blendrahmen, Standardmaße, einfache Qualität, in Altbestand, teils erhöhte Abnutzung, einfache Beschläge, insgesamt erneuerungsbedürftig
Nebentür: keine
Brandschutz: keine Brandschutztür am Heizungsraum

Nutzungseinheiten

Erdgeschoss:	Diele/ Flur/ Treppe, Wohnen, Küche, Wirtschaftsräume
Obergeschoss:	Diele/ Gang/ Treppe, Bad, 5 Räume
Dachgeschoss:	Speicher, Abstellraum

Grundrissgestaltung

- baujahres-, bauarttypisch, nicht zeitgemäß und nicht nachgefragt
- insgesamt einfacher, zweckmäßiger Grundriss mit Durchgangszimmern, gefangene Räume, hintereinanderliegende Räume, langer Gang als Diele
- teils liegen Überschneidungen vor, d.h. der Heizraum (EG) und Raum 5 (OG) liegen baulich im Nebengebäude 1
- Hausdurchfahrt zum Hof, b x h ca. 4,00 m x 3,90 m, Boden Pflaster, Bild 6

Ausstattung, Haustechnik

			<u>Standardstufe</u>
<u>Heizung:</u>	Zentralheizung mit Warmwasserbereitung	Öl	2
	Einzelöfen, Herd	Holz, Kohle	1
<u>Raumausstattung:</u>			1-2
	Bodenbeläge: textiler, PVC Belag, Fliesen,	einfache Qualität, abgewohnt	
	Wandgestaltung: Tapete, Putz,	einfache Qualität, abgewohnt	
	Deckengestaltung: Styropor, Paneele, Raufaser	einfache Qualität, abgewohnt	
	Bekleidungen: teils Spanplattenpaneele	einfache Qualität, abgewohnt	
<u>Sanitär:</u>			1-2
	Bad: Wanne, Dusche, WC, WB, gefliest,	einfache Qualität	1-2
	Haustechnik: einfache Qualität, überwiegend erneuerungsbedürftig		
	Fliesenarbeiten: keramisches Material, wandhoch	einfache Qualität	1-2
	Sanitärgegenstände: Standardfarben, weiß	einfache Qualität	1-2
	Armaturen: Standard, chrom	einfache Qualität	1-2
	Küchenausstattung: Standard, Fliesenspiegel	einfache Qualität	1-2
<u>Bauelemente:</u>			
	Innentüren: Holz, Spanplatte	einfache Qualität	1
	Fenster: Holz, teils einfach, teils Thermo	einfache Qualität	1-2

Die Ausstattung ist insgesamt für Häuser des Baujahres und der Nutzung allgemein normal und gebräuchlich. Insgesamt zeigt sich die Ausstattung sowie die Haustechnik auf einfachem Standard/Qualität. Haustechnisch befindet sich das Wohnhaus, auf einem gegenwärtig einfachen Standard und allgemein auf Stand der Technik vor 1990 bzw. ca. der letzten jeweiligen (Teil-) Modernisierung, hier ca. 1995 (z.B. Heizung).

Modernisierungen

Folgende Maßnahmen wurden im Wesentlichen ausgeführt: (Annahme: um ca. 1995) soweit von außerhalb ersichtlich:

- Einbau von Holzfenstern mit Thermoverglasung straßenseitig
- Einbau einer Ölheizung mit Kompaktheizkörpern

weiterer Modernisierungsbedarf: umfassender Modernisierungsbedarf

Zusammenstellung der Wohnflächen

<u>EG</u>		<u>OG</u>	
Flur/Treppe:	2,79 m ²	Diele:	17,70 m ²
Waschen:	6,85 m ²	Raum 1:	15,05 m ²
Küche:	15,26 m ²	Raum 2:	16,47 m ²
Wohnen:	29,16 m ²	Raum 3:	26,59 m ²
		Raum 4:	21,60 m ²
		Raum 5:	16,78 m ²
		Bad:	5,28 m ²
gesamt:	<u>54,06 m²</u>		<u>114,19 m²</u>

→ Gesamtwohnfläche: 173,53 m²

2.2. Nebengebäude

2.2.1. Nebengebäude 1

Lage:	nicht freistehend, Anbau vom Wohnhaus nach Südwest Firstrichtung von Nordost nach Südwest			
Nutzung:	Annahme: EG: Stall, Lagerfläche, einfach; Heizungsraum OG: Wirtschaftsräume, Raum 5; Lagerräume DG: Spitzboden			
Abmessungen: (außen)	ca. Länge (m) 17,10 m	ca. Breite (m) 6,00 m	ca. Höhe (m) 2,75 m + 2,75 m + 3,10 m	i.d.M.
Baujahr:	um/ca. 1843			
Kurzbeschreibung: (Annahmen, baujahrestypisch)	- soweit ersichtlich bzw. Annahmen baujahrestypisch, Bilder 3, 4, 14-16 - zweigeschossiges massives Gebäude, nicht unterkellert, Mauerwerk Bruchstein, Sockel, Fundamentierung; teils Ziegelmauerwerk Zersäterscheinungen, verbreitet Putzablösungen, OG Fachwerk - Fassade: EG: Kratzputz, verschlissen; OG Fachwerk, verschlissen - Satteldach, ca. 45°, baujahrestypischer Zustand Eindeckung Ziegel, teils lückenhaft, erneuerungsbedürftig, teils Einregnung überaltert, Dachentwässerung soweit ersichtlich vorhanden, jedoch nicht eingebunden, frei ablaufend; resultierende Nässeschäden - EG: 3 Räume: Heizung: ca. 15,83 m ² ; Werkstatt: ca. 48,26 m ² ; Stall ca.13,36 m ² - OG: 3 Räume: Abstell-, Lagerraum, Werkstatt, Hobby, einfachste Ausstattung - Installationen: Elektrikeinfacher Standard - Boden teils Beton, verschlissen, teils unbefestigt - Decken: über EG: massiv, Kreuzgewölbe mit Pfeilern, Dielung über OG: Holzbalkendecke mit Dielung - einfachste Fenster, verschlissen, keine Treppe EG- OG - einfache Brettertore, -läden, einfache Türen, verwittert, verschlissen - insgesamt umfassend modernisierungsbedürftig			
baulicher Zustand:	- unbefriedigend			

2.2.2. Nebengebäude 2

Lage:	nicht freistehend, Anbau vom Nebengebäude 1 nach Südwest Firstrichtung von Nordost nach Südwest		
Nutzung:	Annahme: EG: Stall, einfach OG: Heuboden einfach; DG: Spitzboden, Heuboden		

Abmessungen: (außen)	ca. Länge (m) 7,95 m	ca. Breite (m) 4,60 m	ca. Höhe (m) 2,75 m + 2,75 m + 3,10 m	i.d.M.
Baujahr:	um/ca. 1843			
Kurzbeschreibung: (Annahmen, baujahrestypisch)	- soweit ersichtlich bzw. Annahmen baujahrestypisch, Bild 17 - zweigeschossiges massives Gebäude, nicht unterkellert, Mauerwerk Bruchstein, Sockel, Fundamentierung; teils Ziegelmauerwerk Zersatzerscheinungen, verbreitet Putzablösungen, OG Fachwerk - Fassade: EG: Kratzputz, verschlissen; OG Fachwerk, verschlissen - Satteldach, ca. 45°, baujahrestypischer Zustand Eindeckung Ziegel, teils lückenhaft, erneuerungsbedürftig, teils Einregnung überaltert, Dachentwässerung soweit ersichtlich vorhanden, jedoch nicht eingebunden, frei ablaufend; resultierende Nässeschäden - EG: 1 Raum: ehem. Stall; - OG: Heuboden - Boden teils Beton, verschlissen, teils unbefestigt, - Decken: über EG: Holzbalkendecke mit Dielung über OG: Holzbalkendecke mit Dielung - einfachste Fenster, verschlissen, keine Treppe EG- OG - einfache Brettertüren, -läden, einfache Brettertüren, verwittert, verschlissen			
baulicher Zustand:	- schlecht			

2.3. Bautenzustand

2.3.1. Baumängel, Bauschäden

Eine detaillierte Beschreibung ist der vorangestellten Baubeschreibung zu entnehmen, zusammenfassend ist hier hauptsächlich zu bemerken: (Beurteilung soweit von außerhalb ersichtlich)

Allgemein: - 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

Wohnhaus: - verschlissene Dacheindeckung, partielle Undichtigkeiten
- allg. verschlissene Bauelemente (Fenster, Türen, Böden), Nässeschaden Wand Wohnen
- veraltete Bausubstanz, schlechte Wärmedämmung
- insgesamt überalterte, nicht gewartete und instandgehaltene verschlissene Haustechnik

Nebengebäude: - teils Putzschäden, Mauerwerksschäden
- verschlissene Dacheindeckungen
- Stirnseite Südwest Nebengebäude 2, Zersatz Mauerwerk, Nässeschäden
- wegen des hohen Baualters, der überschrittenen Gesamtnutzungsdauer, der geringen Restnutzungsdauer werden Restwerte nach sachverständigem Ermessen frei geschätzt

Die augenscheinlich erkennbaren Baumängel, -schäden werden insgesamt bezogen auf Bauart, Nutzung, und Alter der baulichen Anlagen für das Wohnhaus und für die Nebengebäude von erhöhtem Ausmaß eingeschätzt. Diese resultieren aber vornehmlich aus Überalterung und unterlassener Instandhaltung, wären innerhalb von notwendigen Modernisierungen beseitigt, die Behebung der Mängel ist insoweit nur über eine Modernisierung wirtschaftlich.

3. Gesamteinschätzung des Objektes

Das Flurstück 6 ist mit einem nicht freistehendem zweigeschossigem nicht unterkellertem Wohnhaus und zwei Nebengebäuden bebaut. Das Wohnhaus und anliegende Nebengebäude wurde schätzungsweise ca. um 1841 erbaut. Die Bebauung bildet ein ortstypisches früheres Bauerngehöft. Für das Wohnhaus wurde eine Wohnfläche von ca. 174 m² ermittelt.

Die Grundrissgestaltung des Wohnhauses ist zweckmäßig, wegen der Durchgangszimmer nicht bevorzugt, bauarttypisch und den baulichen Umständen des Gebäudes und des Baujahres angepasst. Die Raumausstattung (Bodenbeläge, Wand- und Deckengestaltung) ist von einfacher Qualität und abgewohnt. Haustechnik (Heizung, Elektrik, Installationen) und Bauelemente (Fenster, Türen, Bekleidungen) sind von überwiegend einfacher Qualität, veraltet und verschlissen, insgesamt umfassend modernisierungsbedürftig.

Der Ausstattungsstandard nach SW- RL wird in die Kategorie 1,5 (vormals nach WertR 2006 überwiegend einfach) eingeschätzt.

Die Besonnung ist insgesamt mit ausreichend teils eingeschränkt einzuschätzen. Die Raumhöhen liegen in noch normalen Bereichen, um ca. 2,50 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, vorwiegend entstanden aus umfassendem Modernisierungsrückstau, müssen danach mit erhöhtem Aufwand, aber technisch technologisch unproblematisch behoben werden. Das Wohnhaus ist umfassend modernisierungsbedürftig, der gegenwärtige Standard entspricht nicht den heutigen Anforderungen an modernem Wohnkomfort. Die Nebenbebauung ist umfangreich, ebenfalls in unbefriedigendem baulichen Zustand, umfassend modernisierungsbedürftig.

Das Grundstück wird gegenwärtig nicht bewohnt und bewirtschaftet, steht seit ca. über 10 Jahren leer. Die Außenanlagen befinden sich, alterungs- und instandhaltungsbedingt in einem unbefriedigendem baulichen und schlechtem Pflegezustand. Das Grundstück fällt mittelmäßig nach Nordosten. Es liegt in einem ländlich geprägtem Wohnumfeld, an einer Dorfstraße mit geringem Verkehr, in insgesamt einfacher Wohnlage. Die Verkehrslage ist insgesamt ebenfalls mit einfach einzuschätzen.

4. Bestimmung des Bodenwertes

Nach persönlicher Auskunft beim Gutachterausschuss Zeulenroda und im Internet liegt das Bewertungsgrundstück in einer Bodenrichtwertzone, die folgendermaßen charakterisiert ist; (Stand 2022-01-01), Zone 323023, (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB, und nach KAG)

11,- € ----- B - MD - o - 2 - 1000
--

Richtwertgrundstück

B - Bauland
Mi - Mischgebiet Dorf
2 - zweigeschossig
o - offene Bebauung
1000 - mittlere Grundstücksfläche(G + F)

Bewertungsgrundstück

zutreffend
zutreffend
zutreffend
teils zutreffend
wird überschritten, angepasst

Der Bodenwert des Flurstückes 6, der Flur 1, zu 1.068 m², gelegen in der Gemarkung Posen, berechnet sich nunmehr wie folgt:

Gebäude- und Freifläche (G + F):

<u>Bodenpreis:</u>	12,83 €/m ²	x	5 %	=	0,64 €/m ²
	12,83 €/m ²	+	0,64 €/m ²	=	13,47 €/m ²
<u>Bodenwert:</u>	481 m ²	x	13,47 €/m ²	=	<u>6.479,07 €</u>

Gartenfläche:

<u>Bodenpreis:</u>	2,50 €/m ²				
<u>Bodenwert:</u>	587 m ²	x	2,50 €/m ²	=	<u>1.467,50 €</u>

Der Bodenwert des Grundstückes 6 der Flur 1, zu 1.068 m², gelegen in der Gemarkung Posen, Posen Nr. 8, beträgt zum Bewertungsstichtag insgesamt:

$$6.478,07 \text{ €} + 1.467,50 \text{ €} = \underline{7.956,57 \text{ €}}$$

und danach gerundet:

8.000,- €

5. Berechnung des Ertragswertes

(nach ImmoWertV21, §§ 27 – 34)

1.	Gesamtjahresrohertrag: (Punkt 8.2.)		<u>7.288,20 €</u>
2.	abzüglich Bewirtschaftungskosten: (Punkt 8.3.)		
	28 % von 7.288,20 € =	-	<u>2.040,70 €</u>
3.	ergibt den jährlichen Reinertrag:	=	<u>5.247,50 €</u>
4.	Reinertragsanteil des Bodens:		
	- Liegenschaftszins x Bodenwert		
	1,40 % x 8.000,- € =	-	112,00 €
5.	Ertrag der baulichen Anlagen:	=	<u>5.135,50 €</u>
6.	Barwertfaktor: (Punkt 8.6.)		
	- bei 1,40 % Liegenschaftszins und		
	- bei 10 Jahren Restnutzungsdauer	x	9,267
7.	Ertragswert der baulichen Anlagen:	=	<u>47.590,68 €</u>
8.	Bodenwert: (siehe Punkt 7)	+	8.000,00 €
9.	vorläufiger Ertragswert:	=	<u>55.590,68 €</u>
10.	vorläufiger Ertragswert gerundet:		55.600,- €

6. Berechnung der Sachwerte

Zusammenfassung der vorläufigen Sachwerte

	<u>Basis BGF</u>	<u>Basis Wfl</u>
1. Gebäude: Wohnhaus:	52.100,- €	51.200,- €
Wichtung: 0,5 x 52.100,- € + 0,5 x 51.200,- € =		<u>51.650,- €</u>
Nebengebäude:		
Nebengebäude 1:		5.700,- €
Nebengebäude 2:		1.100,- €
Nebengebäude gesamt:		<u>6.800,- €</u>
Gebäudesachwerte insgesamt:	=	<u>58.450,- €</u>
2. Nebenanlagen: pauschal:	+	0,- €
3. Sachwert der Außenanlagen:	+	500,- €
4. Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen:	=	<u>58.950,- €</u>
5. Bodenwert des bebauten (Norm)- Grundstückes:	+	8.000,- €
6. besondere objektspezifische Merkmale (boG):		nach Marktanpassung
7. Sachwert des bebauten Grundstückes:	=	<u>66.950,- €</u>
8. vorläufiger Sachwert gerundet:		<u>67.000,- €</u>

7. Marktanpassung

Anpassung des Sachwertes an den Verkehrswert

Unter Beachtung aller bisher vorgenommenen Einschätzungen ergibt sich eine Anpassung von 12,5 % (Anpassungsfaktor 0,875), angemessen und marktgerecht.

Anpassung: 67.000,- € x 0,125 = 8.375,00 € (Abschlag)

67.000,- € - 8.375,00 € = 58.625,00 €

- marktangepasster vorläufiger Sachwert: (gerundet) **58.600,00 €**

- abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

a) Reparatur- Instandsetzungsrückstau: - 36.400,00 €

b) Wertminderung wegen Leerstand

- 7,5 % x 58.600,00 € = 4.395,- € - 4.400,00 €

c) Beräumung Objekt: Möbel, Sperrmüll, persönl. Sachen, etc.: - 5.000,00 €

- marktangepasster Sachwert: = **12.800,- €**

8. Ableitung des Verkehrswertes (Marktwert)

Aus den Grunddaten wurden folgende marktangepasste Werte ermittelt:

Ertragswert: 7.400,- € Sachwert: 12.800,- €

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 Wohnhaus und landwirtschaftlich geprägten Nebengebäuden,
bebauten Flurstückes 6, der Flur 1, der Gemarkung Posen, zu 1.068 m²,
gelegen in Posen Nr. 8 in 07806 Neustadt/ Orla, OT Posen,

zum Wertermittlungsstichtag 2023-10-21 auf:

13.000,- €

(dreizehntausend 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, 2023-11-21

André Walther

9. Fotodokumentation

