

# Gutachten

zur Ermittlung des  
**Verkehrswertes bebauter Grundstücke**

## E X P O S E

Auftraggeber: Amtsgericht Rudolstadt  
Marktstraße 54  
07407 Rudolstadt

Original

Aktenzeichen: K 94/25

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

Bewertungsobjekt: zweigeschossiges, unterkellertes freistehendes Wohnhaus, Baujahr ca. 1937, teilmodernisiert, weiterer Modernisierungsbedarf, geringer Reparaturstau, mittlerer Ausstattungsstandard, insgesamt befriedigender baulicher Zustand, universell nutzbares Mehrzweckgebäude, Scheune, Garage Außenanlage, Hof und Garten, mittlere Wohn- und Verkehrslage; Gemarkung Triptis, Flur 3, Flurstück 775/3 zu 1.030 m<sup>2</sup>



Ort: Geraer Straße 44 in 07819 Triptis

Wertermittlungstichtag: 18. Oktober 2025

**VERKEHRSWERT:**

**235.000,- €**

(zweihundertfünfunddreißigtausend Euro)

## 1. Grundstücksbeschreibung

### 1.1. Grundstückslage

mittlere Höhe: ca. 358 m ü NN  
Fläche: ca. 33,15 km<sup>2</sup>  
Einwohner: ca. 3.700  
(Quelle Ortsverwaltung)

Kontakt: Stadt Triptis  
Markt 1  
07819 Triptis  
Tel.: 036482/359-0

Das Bewertungsgrundstück liegt im Zentrum von Triptis, etwa 100 m vom Markt, direkt an der Ortsdurchgangsstraße (Geraer Straße, ehemalige B 281). Der Verkehr kann hier mit regelmäßig eingeschätzt werden. Die Autobahn A 9 verläuft westlich in ca. 1000 m Luftlinie.

Die umliegende Bebauung wurde als Mischgebiet in offener Bauweise eingestuft, besitzt den Charakter einer innerstädtischen Wohnbebauung, mit teilweise ansässigem Kleingewerbe (Handel, Büro, Verkauf, Verwaltung).

In etwa 50 m Entfernung verläuft der Bahndamm einer stillgelegten Eisenbahnlinie.

In der näheren Umgebung befindet sich der Ortskern von Triptis. Am östlichen Stadtrand wurden große Gewerbegebiete erschlossen, ansonsten ist der Ort eingerahmt von landwirtschaftlicher Fläche.

#### 1.1.1. Wohnlage

mittelmäßig

#### 1.1.2. Verkehrslage

mittelmäßig

### 1.2. Infrastruktur

#### *Straßenverkehr*

- nächstgelegene Autobahnanschlussstelle ist die A 9 bei Triptis (~ 2,5 km)  
Hermsdorfer Kreuz (A 4) ca. 18 km entfernt, A 72 ca. 43 km entfernt
- nächstgelegene Bundesstraßen: B 281 (Neuhaus – Saalfeld –Triptis), ca. 1,0 km entfernt  
- B 2 ca. 4,5 km entfernt, B 175 ca. 7 km entfernt
- Entfernung nach: Saalfeld ca. 41 km, Jena ca. 42 km, Greiz ca. 32 km  
Gera ca. 25 km, Rudolstadt ca. 45 km, Zeulentr. ca. 15 km  
Schleiz ca. 20 km, Pößneck ca. 20 km, Plauen ca. 38 km

#### *Bahnverkehr*

- Triptis liegt an der Eisenbahnstrecke Leipzig – Gera – Saalfeld
- Bahnhof ist etwa 1,0 km entfernt, Verkehr von Regionalzügen
- nächster DB- Bahnhof mit ICE- Anschluss ist Erfurt, ca. 85 km entfernt

#### *Busverkehr*

- Haltestelle im Ort für Bus in 5 Minuten per Fuß erreichbar
- Regionalbusse verkehren von Triptis nach Gera, Jena, Schleiz (Kreisstadt), Pößneck

### 1.3. Erschließungszustand

(soweit ersichtlich)

#### Versorgung

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

#### Zufahrt

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

#### Stellfläche

Stellfläche ist auf dem Flurstück ausreichend vorhanden.

## 1.4. Bebauung

Das Grundstück 775/3 ist mit einem zweigeschossigen, unterkellerten freistehenden Wohnhaus bebaut. Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich südlich davon ein massives zweigeschossiges Mehrzweckgebäude und eine Scheune. Zum westlichen Nachbarn hin besteht eine Garage, die ca. hälftig von der Grundstücksgrenze geteilt wird.

Wohnhaus      Mehrzweckgebäude      Scheune      Garage

## 1.5. Außenanlagen

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

Folgende baulichen Anlagen werden wertmäßig eingeschätzt und beschrieben:

Innenhof: - teilbefestigt, Kiesfläche, rollig

- Zufahrtstor fehlt

- Ost: Mauer auf Grundstücksgrenze h ca. 1,5 m, l ca. 25 m, reparaturbedürftig, verbreitet Putzschäden, fehlende Abdeckungen, teils Mauerwerksrisse, Bild 3, 8

Hof west: - Betonpflaster 20/10/8,

- keine Abzäunung zu 775/6

- Anlagen der Ver- und Entsorgung (Hausanschlussleitungen), Revisionsschächte

- Einzäunung: - Ost: Sockelmauer, Maschendrahtzaun an Rundrohr-Eisenpfosten h ca. 1,6 m, ca. 12 m, stark überwachsen mit Weinranken

- Nord: Sockelmauer h ca. 0,40 m, Beton, Eisenzaun h ca. 1 m, ca. 18 m

- West: kein

- Süd: nicht ersichtlich

Der Zeitwert der Außenanlagen wird auf insgesamt: **4.000,- €** festgesetzt.

## **2. Beschreibung der baulichen Anlagen**

### 2.1. Wohnhaus

(alle Angaben: soweit ersichtlich, Annahmen)

Details, Ausstattung nicht eingesehen, baujahres-, bauarttypische Annahmen

Alle folgenden Angaben sind auf Plausibilität geprüfte Annahmen,

soweit von außerhalb ersichtlich. → nur von außerhalb eingesehen !

Kurzcharakteristik: freistehendes, zweigeschossiges, unterkellertes Wohnhaus, Dachgeschoss ausgebaut, traditionelle Mauerwerks-/ Fachwerksbauweise, Gesamtwohnfläche: ca. 208 m<sup>2</sup>, bebaute Grundfläche EG ca. 140 m<sup>2</sup>, Bruttogrundfläche ca. 420 m<sup>2</sup>, Bruttorauminhalt ca. 1.375 m<sup>3</sup>

Baujahr: geschätzt ca. 1937

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

Sockelbereich: Putz, glatt

insgesamt bauart- und baujahrestypisch, bauarttypische Feuchte

Fassade:	Putz, rauh, körnig, gerieben, teils rissig, Fensterfaschen
Außenwände:	baujahrestypisch Mauerwerk, Ziegelstein, Vollziegel, o.ä. Dicken nicht gemessen
Innenwände:	tragend: Ziegel, Vollziegel odgl., d ca. 24 cm nicht tragend: Mauerziegel, Hochlochsteine dgl. b ca. 11 <sup>5</sup> cm
Deckenkonstruktion:	über KG: baujahrestypisch Massivdecken; teils Holzbalkendecke über EG: Holzbalkendecke; odglw. über OG: Holzbalkendecke, baujahrestypisch ausgeführt
Treppen:	KG- EG: baujahrestypisch ausgeführt EG - OG: Holztreppe, auch massiv, baujahrestypisch ausgeführt
Dachkonstruktion:	Walmdach, Dachneigung ca. 45°, zimmermannsgerechte Holzkonstruktion, Dachstuhl aus Sparren und Pfetten, z.B. Pfetten mit einfach stehendem Stuhl Schleppgauben, ca. 2012, teils französischer Balkon Annahmen: baujahrestypischer Zustand, baujahrestypischer geringer Wurmbefall, insgesamt standfest, insgesamt befriedigender baujahrestypischer Zustand
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre soweit ersichtlich aus verzinktem Blech, augenscheinlich funktionstüchtig
Dacheindeckung:	Tonziegel, augenscheinlich regendicht, Dachpfanne engobiert, ca. 2012 Gradabdeckungen, Walmkappen, fachgerecht eingedeckt insgesamt guter baulicher Zustand, (Standardstufe 2-3)
Schornsteine:	soweit ersichtlich 2 Stück, gemauert, Schornsteinköpfe standfest und verwahrt, Rohreinzug, Annahmen: 1 Stück Zentralheizung, 1 Stück Nebenbrennstelle Feststoff
Wärmedämmung:	bestehendes Außenmauerwerk per Annahme ohne zusätzliche Dämmung, Annahme: nach gültiger Wärmeschutzverordnung mittleres Dämmvermögen, Einschätzung: weiterer Modernisierungsbedarf, <u>Energiepass</u> : Eigentümer machte keine Angaben
Fenster:	soweit ersichtlich: Kunststofffenster Dreh/Kipp, ein-, zweiflügelig, thermoverglast, mittlere Qualität, keine Rollläden, (Standardstufe 2-3) Fensterbänke innen/ außen: nicht ersichtlich/ Granit, odglw. Kellerfenster: Betonrahmen mit Einfachglas, teils Kunststoff
Elektroinstallation:	Annahmen: Hausanschluss, Sicherungs-, Zählerkasten, FI- Schutz, Wohnungsinstallation VDE- gerecht, im Keller auf Putz, insgesamt mittlerer Standard, kein Blitzschutz, Anlage insgesamt funktionstüchtig, (Standardstufe 2-3)
Installationen:	Annahmen: meist mittlerer Standard, im Wohnbereich unter Putz, im Keller auf Putz, baujahrestypisch, augenscheinlich funktionstüchtig
Heizung:	Annahmen: Zentralheizung auf Gas- oder Ölbasis, mittlere Qualität, funktionstüchtig, handelsübliche Kompaktheizkörper mit Thermostat, insgesamt ausreichend dimensioniert, funktionstüchtig, (Standardstufe 3) Annahme: Zentralheizung, Nebenbrennstelle Festbrennstoffe von außerhalb ersichtlich: Außengeräte Wärmepumpen, Klimageräte
Warmwasser:	Annahmen: zentral über Heizung, Speicher, ausreichend dimensioniert
Sanitär:	Annahmen: mittlerer Standard und Qualität der Sanitärgegenstände und Armaturen, Sanitär- und Fliesenarbeiten (mittel), standardgemäße Küchenausstattung, (insgesamt Standardstufe 3)
Fußböden:	Annahmen: 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

Türen: Eingangstür: verglast, einflügelig, bedingt einbruchshemmend  
und dichtend, 3 Bänder, insgesamt mittlere Qualität  
Innentüren: insgesamt mittlere Qualität, Standardstufe 3  
Spanplatte foliert oder furniert, mittlere Qualität der Beschläge,  
insgesamt Standardstufe 2-3  
Nebentür: einfacher - mittlerer Standard  
Brandschutz: Brandschutztür (Annahmen)

Nutzungseinheiten (Annahmen)

Kellergeschoss: Wirtschaftsräume  
Erdgeschoss: Wohnräume  
Obergeschoss: Wohnräume  
Dachgeschoss: Spitzboden, evtl. Speicher, Lagerfläche, evtl. Wohnfläche, eingeschränkt

Grundrissgestaltung (Annahmen)

Die Grundrissgestaltung des Wohnhauses wird als zweckmäßig, klassisch, bauart-,  
baujahrestypisch und den baulichen Umständen des Gebäudes angepasst angenommen.  
Die Wände und Decken werden noch im Toleranzbereich ebenflächig (baujahres-typisch),  
die Räume als meist rechteckig, teils quadratisch geschnitten angenommen.

Ausstattung, Haustechnik                      Annahmen                      Annahmen                      Standardstufe

Heizung: Zentralheizung mit Warmwasserbereitung                      Gas, Öl                      3  
Zusatzbrennstelle, Festbrennstoffe                      Holz, Kohle

Raumausstattung:

Bodenbeläge: Dielung, Fliesen, Laminat                      mittlere Qualität                      2-3  
Wandgestaltung: Putz, Tapete, Profilbretter                      mittlere Qualität                      2-3  
Deckengestaltung: Putz, Styropor, Holz, Vertäfelung                      mittlere Qualität                      2-3  
Bekleidungen: teils Profilbretter, Vertäfelung                      mittlere Qualität                      2-3

Sanitär:

Bad: gefliest                      einfache - mittlere Qualität                      2-3  
Haustechnik: einfache - mittlere Qualität                      2-3  
Fliesenarbeiten: keramisches Material, wandhoch                      mittlere Qualität                      2-3  
Sanitärgegenstände: Standardfarben                      einfache - mittlere Qualität                      2  
Armaturen: Standard, chrom                      einfache - mittlere Qualität                      2  
Küchenausstattung: Standard                      einfache - mittlere Qualität                      2

Bauelemente:

Innentüren: Holz, Spanplatte                      einfache - mittlere Qualität                      2-3  
Fenster: Kunststoff                      mittlere Qualität                      2-3

Medien:

TW: Hausanschluss TW                      vorhanden  
Gas: Hausanschluss Gas                      nicht ermittelt  
E: Hausanschluss Elektro                      vorhanden  
TV/T: Hausanschluss/ DSL                      vorhanden

## Modernisierungen (soweit von außerhalb ersichtlich, Annahmen)

Folgende Maßnahmen wurden im Zeitraum um/nach ca. 2010 im Wesentlichen ausgeführt:

- Umbau Dachstuhl, Einbau Schleppgauben ca. 2012
- Erneuerung der Dacheindeckung, Tondachsteine, ca. 2012
- innere Baumängel nicht einsehbar, da Begutachtung von außerhalb

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

weiterer Modernisierungsbedarf: - Verbesserung des Endenergiebedarfes

Das Gebäude wird als teilmodernisiert eingeschätzt. Ein mittlerer Wohnstandard wird angenommen.

Besondere Bauteile - keine

besondere Betriebseinrichtungen - keine

## Ermittlung der Wohnflächen (soweit von außerhalb ersichtlich, Annahmen)

Wohnfläche (da nicht aufmeßbar hilfsweise Ermittlung nach DIN 283/II: BV) (NHK 2000)

hilfsweise annähernde Ermittlung über Nutzflächenfaktoren: Gebäudetyp 1.11 (KG, EG, OG, DG)

$$\frac{230 \text{ m}^2 + 185 \text{ m}^2}{2} = 207,50 \text{ m}^2 \quad \rightarrow \quad \text{gewählt: } \underline{208,0 \text{ m}^2}$$

## 2.2. Nebengebäude (soweit von außerhalb ersichtlich, Annahmen)

### 2.2.1. Mehrzweckgebäude

Baujahr: ca. 1937 GND/RND: 50/40  
Abmessungen: ca. Länge ca. Breite ca. Höhe i.M.  
(außen) 12,30 m 6,10 m 5,50 m  
4,80 m 4,60 m 5,50 m  
Kurzbeschreibung: - zweigeschossig, nicht unterkellert, nicht freistehend  
- EG: massiv, Mauerwerk, teils Fachwerk, Außenwand d ca. 24 cm,  
- OG: massiv, Mauerwerk, teils Fachwerk, Außenwand d ca. 24 cm,  
teils Glasbausteine  
- Fassade: Putz, glatt, teils rissig, teils fehlend  
- Decke: Holzbalken, tragfähig, verkleidet  
- flaches Pultdach, Art der Eindeckung nicht ersichtlich  
- Dachentwässerung Blech  
- Boden: Annahme, befestigt, massiv  
- Bruttogrundfläche: ca. 200,0 m<sup>2</sup>, Nutzfläche innen: ca. 180,0 m<sup>2</sup>  
- Schornstein, teils gemauert, teils Edelstahlrohr  
- meist Holzfenster, teils Kunststofffenster, einfache Holztüren teilverglast  
- Doppeltür Holz, meist Altbestand  
baulicher Zustand: - noch befriedigend

### 2.2.2. Scheune

Baujahr:	ca. 1937	GND/RND: 40/30	
Abmessungen: (außen)	ca. Länge 8,20 m 4,60 m	ca. Breite 7,80 m 4,80 m	ca. Höhe i.M. 5,50 m 5,50 m
Kurzbeschreibung:	- massives, zweigeschossiges Gebäude, Mauerwerk Naturstein, Fachwerk - Annahmen: baujahrestypisch Holzbalkendecke, einfache Holzterasse - Fassade, Putz verbreitet ablösend, Reparaturrückstau - flaches Pultdach, Eindeckung soweit ersichtlich: Trapezblech - Dachentwässerung verzinktes Blech - einfache Holzfenster und Holztore zweiflügelig, Holztüren, bauarttypisch - soweit ersichtlich: Photovoltaikanlage auf dem Dach		
baulicher Zustand:	- noch befriedigend		

### 2.2.3. Garage

Baujahr:	ca. 1975		
Abmessungen:	ca. Länge 12,60 m	ca. Breite <u>4,80 m + 3,00 m</u> 2	ca. Höhe i.M. 2,50 m
Kurzbeschreibung:	- Annahme: Mauerwerk d ca. 24 cm, verputzt - Boden, Beton; - flaches Pultdach, Eindeckung nicht ersichtlich - Garagentor Holz, zweiflügelig, baujahrestypisch		
baulicher Zustand:	- noch befriedigend		

### 2.3. Gesamtnutzungsdauer/ Restnutzungsdauer GND/ RND (soweit ersichtlich)

Für die weitere Berechnung wird von einer wertrelevant wirtschaftlichen Restnutzungsdauer

- für das Wohnhaus von: 

<b>32 Jahren</b>
------------------

 ausgegangen.

- fiktives Baujahr:  $2025 - \text{GND} + \text{RND} = 2025 - 80 \text{ Jahre} + 32 \text{ Jahre} = \underline{1977}$

### 2.4. Bautenzustand

Baumängel, Bauschäden (soweit von außerhalb ersichtlich, Annahmen)

- bauarttypisch ungenügende Wärmedämmung, vorh. Standard durchschnittlich
- allg. Mängel begründet in Bauart und Baujahr (keine konstruktiven Feuchtigkeitssperren, kein zeitgemäßer Schallschutz, Brandschutz)
- partielle Feuchte im Kellermauerwerk Außenwände

### 2.5. Reparatur- und Instandhaltungsrückstau (soweit von außerhalb ersichtlich)

Der Reparatur- und Instandhaltungsrückstau ist in Bezug auf Alter, Konstruktion und Nutzung des Hauptgebäudes insgesamt mit mittelmäßig einzuschätzen, bzw. wird angenommen.

Die Abnutzung aus dem tatsächlichen Gebrauch der baulichen Anlagen wird als normal angenommen.

<u>Wohnhaus:</u>	10,25 % Wertminderung vom Zeitwert ergibt:		
(Anlage 11)	10,25 % von 229.750,00 € = <u>23.549,38 €</u>	gerundet:	<u>23.500,- €</u>
	überproportionaler Reparaturrückstau:	pauschal:	<u>2.000,- €</u>

<u>Mehrzweckgebäude:</u> (Anlage 11)	17,0 % Wertminderung vom Zeitwert ergibt: 17,0 % von 20.800,00 € = <u>3.536,00 €</u> überproportionaler Reparaturrückstau:	<u>gerundet:</u> <u>pauschal:</u>	<u>3.500,- €</u> <u>600,- €</u>
<u>Scheune:</u> (Anlage 11)	13,0 % Wertminderung vom Zeitwert ergibt: 13,0 % von 14.900,00 € = <u>1.937,00 €</u> überproportionaler Reparaturrückstau:	<u>gerundet:</u> <u>pauschal:</u>	<u>1.900,- €</u> <u>500,- €</u>
<u>Garage:</u>	überproportionaler Reparaturrückstau:	<u>pauschal:</u>	<u>3.000,- €</u>

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

insgesamt 

<b>35.000,- €</b>
-------------------

### 3. Gesamtschätzung des Objektes

Das Flurstück 775/3 ist mit einem freistehendem zweigeschossigem per Annahme unterkellertem Wohnhaus bebaut. Das Ein-/Zweifamilienwohnhaus wurde schätzungsweise ca. 1937 erbaut. Für das Wohnhaus wurde eine Wohnfläche von nur ca. 180 m<sup>2</sup> annäherungsweise ermittelt. Leider konnte kein Termin zur Innenbesichtigung vereinbart werden, so dass die Wertermittlung sich in Bezug auf den Bautenzustand und Aufmaß im Inneren lediglich auf plausible Annahmen stützen kann. Dabei wird unterstellt, dass keine (stark) wertbeeinflussenden Mängel vorliegen, die Ausstattung in überwiegend mittlerer Qualität (Standardstufe 2,6) vorgenommen wurde und sich in gebrauchsfähigem Zustand befindet. Soweit von außerhalb ersichtlich, wurden vormals (nicht zeitnah, > 10 Jahre) Teilmodernisierungen im Rahmen der Instandhaltung vorgenommen, von außen ersichtlich: z.B. Dacheindeckung, Gauben. Es besteht weiterer Modernisierungsbedarf (von außen: z.B. Wärmedämmung Fassade). Der Ausstattungsstandard wird in die Kategorie 2-3 (vormals nach WertR 2006 (mittel) eingeschätzt.

Die Grundrissgestaltung, Beschaffenheit der Innen- und Außenwände, Treppen, Decken, Böden, Dachkonstruktion, Raum- und Geschosshöhen des Wohnhauses werden als bauart- und baujahrestypisch angenommen. Die Besonnung ist mit befriedigend einzuschätzen.

Der bauliche Zustand des Wohnhauses wird unter Berücksichtigung des Alters, der Konstruktionsart, sowie einer normalen Wohnnutzung insgesamt mit befriedigend eingeschätzt bzw. angenommen.

Der Reparatur- und Instandhaltungsrückstau wird bezogen auf Alter, Größe und Nutzung des Wohnhauses insgesamt mit mittelmäßig eingeschätzt bzw. angenommen.

Das Grundstück bzw. das Gebäude wird augenscheinlich gegenwärtig bewohnt und bewirtschaftet. Das Flurstück ist mit 1.030 m<sup>2</sup> relativ zur Bebauung und Nutzung ausreichend großflächig, die Befahrbarkeit ist günstig.

Die Außenanlage befindet sich alterungs- und instandhaltungsbedingt in einem noch befriedigenden baulichen und Pflegezustand.

Das Grundstück liegt in einem innerstädtisch geprägtem, überwiegend offen bebautem Wohnumfeld, an einer Hauptstraße mit regelmäßigem Verkehr, in insgesamt mittlerer Wohnlage.

Die Verkehrslage ist ebenfalls 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)

In Auswertung aller über das Flurstück getroffenen Einschätzungen wird für die spezielle Lage der Gebäude- und Freifläche ein Zuschlag von 2 % auf den Richtwert vorgenommen.

Gebäude- und Freifläche:

<u>Bodenpreis:</u>	36,00 €/m <sup>2</sup>	x	2 %	=	0,72 €/m <sup>2</sup>
	36,00 €/m <sup>2</sup>	+	0,72 €/m <sup>2</sup>	=	36,72 €/m <sup>2</sup>
<u>Bodenwert:</u>	1.030 m <sup>2</sup>	x	36,72 €/m <sup>2</sup>	=	<u>37.821,60 €</u>

Der Bodenwert des Flurstückes 775/3, der Flur 3, der Gemarkung Triptis zu 1.030 m<sup>2</sup>, gelegen in der Geraer Straße 44 in 07819 Triptis beträgt zum Bewertungsstichtag insgesamt: 37.821,60 € und gerundet:

<b>37.800,- €</b>
-------------------

#### 5. Berechnung des Ertragswertes

(nach ImmoWertV21, §§ 27 – 34)

1.	Gesamtjahresrohertrag: (Punkt 8.2.)		<u>15.276,00 €</u>
2.	abzüglich Bewirtschaftungskosten: (Punkt 8.3.)		
	26 % von 15.276,00 € =	-	<u>3.971,76 €</u>
3.	ergibt den jährlichen Reinertrag:	=	<u>11.304,24 €</u>
4.	Reinertragsanteil des Bodens:		
	- Liegenschaftszins x Bodenwert		
	2,8 % x 37.800,- € =	-	1.058,40 €
5.	Ertrag der baulichen Anlagen:	=	<u>10.245,84 €</u>
6.	Barwertfaktor: (Punkt 8.6.)		
	- bei 2,8 % Liegenschaftszins und		
	- bei 32 Jahren Restnutzungsdauer	x	20,941
7.	Ertragswert der baulichen Anlagen:	=	<u>214.558,14 €</u>
8.	Bodenwert: (siehe Punkt 7)	+	37.800,00 €
9.	vorläufiger Ertragswert:	=	<u>252.358,14 €</u>
10.	vorläufiger Ertragswert gerundet:		<b>252.400,- €</b>

#### 6. Sachwertermittlung

(nach ImmoWertV21, §§ 35 – 39)

##### Zusammenfassung der vorläufigen Sachwerte

	<u>Basis BGF</u>	<u>Basis Wfl</u>
1. Gebäude: Wohnhaus:	229.300,- €	230.200,- €
gemittelt: 0,5 x 229.300,- + 0,5 x 230.200,- =		<u>229.750,- €</u>

Nebengebäude:	Mehrzweckgebäude:	20.800,- €
	Scheune:	14.900,- €
	Garage:	5.800,- €
Nebengebäude gesamt:		<u>41.500,- €</u>
Gebäudesachwerte insgesamt:	=	<u>271.250,- €</u>
2. Nebenanlagen:	+	12.000,- €
3. Sachwert der Außenanlagen:	+	4.000,- €
4. Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen:	=	<u>287.250,- €</u>
5. Bodenwert des bebauten (Norm)- Grundstückes:	+	37.800,- €
6. besondere objektspezifische Merkmale (boG):	nach Marktanpassung	
7. vorläufiger Sachwert:		<u>325.050,- €</u>
<b>8. vorläufiger Sachwert gerundet:</b>		<b><u>325.000,- €</u></b>

## 7. Marktanpassung

(nach ImmoWertV21, § 7)

Die Tendenzen weg vom Land, hin zur Stadt, bzw. von Ost nach West halten auch weiterhin an. Das Kaufniveau war zuletzt ansteigend. Auch das etwas gestiegene Zinsniveau auf dem Kapitalmarkt beeinflusst das Kaufverhalten noch hin zum Eigentumserwerb. Insgesamt ist derzeit eine Nachfrage für Gewerbeobjekte immer noch existent, jedoch stark lage-, zustands- und preisorientiert. Verkäufe in den letzten Jahren in der Mehrzahl Erlöse unter dem festgesetzten Verkehrswert. Durch die covid19 Krise, den Ukraine-Krieg, die gestiegene Inflation, der Zollstreit, zuletzt stagnierende, aber vorher gestiegene Zinsen ist auch die Immobilienbranche von Umsatzrückgängen betroffen, verlässliche Zahlen zu den Auswirkungen sind jedoch noch nicht bekannt, die Bedingungen wechseln für verlässliche Auswertungen zeitlich zu schnell.

Vom Gutachterausschuss wurden (auf NHK 2010 basierenden) lt. Grundstücksmarktbericht 2024 des SOK folgende entsprechende regionale Marktanpassungsfaktoren ermittelt:  
(geringere Datengrundlage, aber gebietsspezifischer)

SW- Faktor:	<u>0,82</u>	---	bei 310.000 € SW/32,00 € BRW
SW- Faktor:	<u>0,83</u> (Hochrechnung)	---	bei 325.000 € SW/36,00 € BRW

Unter Beachtung aller bisher vorgenommenen Einschätzungen ergibt sich eine Anpassung von 17,0 % (Anpassungsfaktor 0,83), angemessen und marktgerecht.

<u>Anpassung:</u>	325.000,- €	x	0,17	=	55.250,00 € (Abschlag)
	325.000,- €	-	55.250,00 €	=	<u>269.750,00 €</u>

- marktangepasster vorläufiger Sachwert: (gerundet) **269.800,00 €**

- abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

a) Reparaturrückstau aus Baumängeln und -schäden: - 35.000,00 €

- marktangepasster Sachwert: = **234.800,00 €**

## 8. Ableitung des Verkehrswertes (Marktwert)

Das Wertermittlungsobjekt umfasst ein Wohnhaus mit Nebengebäuden in einem gewachsenen kleinstädtischen Umfeld, auf einem angemessenen großflächigen Grundstück in mittlerer Wohn- und mittlerer Verkehrslage.

Aus den Grunddaten wurden folgende marktangepasste Werte ermittelt:

Ertragswert: 209.800,- € Sachwert: 234.800,- €

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

- einer Begutachtung von außerhalb -

den **Verkehrswert** des

mit einem Wohnhaus, Mehrzweckgebäude, Scheune und Garage bebauten  
Flurstückes 775/3, Flur 3, der Gemarkung Triptis, zu 1.030 m<sup>2</sup>,  
gelegen in der Geraer Straße Nr. 44 in 07819 Triptis,

zum Wertermittlungsstichtag 2025-10-18 auf:

**235.000,- €**

(zweihundertfünfunddreißigtausend 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, 2025-11-13

André Walther

## 9. Fotodokumentation

