



## Lage und Eigenschaften des Bewertungsobjektes

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung, gelegen im Dachgeschoss eines zweigeschossigen, freistehenden Mehrfamilienhauses mit zwei Hauseingängen. Die 2-Raum-Wohnung (48,58 m<sup>2</sup>) mit Küche, Bad, Flur steht bereits langfristig leer. Neben dem Wohnhaus befindet sich auf dem Grundstück eine Garagenreihe mit 13 Stellplätzen, die zum Gemeinschaftseigentum gehört. Das Grundstück liegt am westlichen Ortsrand von Großkochberg, einem ländlich geprägten Ortsteil der Gemeinde Uhlstädt-Kirchhasel.

Gemeinde:	Uhlstädt-Kirchhasel, ca. 500 - 600 Einwohner
Infrastruktur:	mäßig, alle Versorgungseinrichtungen liegen mehrere Kilometer entfernt, nach Rudolstadt ca. 12 km, nächste Landesstraße (L 2391) anliegend, Autobahnanschluss (A4) ca. 24 km entfernt
ÖPNV:	Busanschluss (wenige Verbindungen)
Art der angrenzenden Bebauung in der Straße bzw. Ortsteil:	einzelne weitere Mehrfamilienhäuser (Wohnblocks), bis dreigeschossig, im Osten kleinere Wohnbebauungen (ein- bis zweigeschossig), landwirtschaftliche Nutzflächen, südlich der Hauptstraße Friedhof
Belastungen:	dorftypisch
Parkmöglichkeiten:	13 Garagenplätze vorhanden, Stellmöglichkeiten vor den Garagen, sonst nicht vorhanden
Wohnlage	für ländliche Verhältnisse durchschnittlich

## Gestalt und Form



topographische Grundstückslage	in nördliche Richtung leicht ansteigend
Form des Grundstückes	annähernd rechteckig
mittlere Tiefe:	Nord-West-Richtung ca. 42 m, Ost-West-Richtung ca. 51 m

Straßenfrontlänge:	„Zum Schindsattel“ im Osten ca. 40 m, Landesstraße im Süden (durch ein sehr schmales Flurstück von der Fahrbahn getrennt) ca. 48 m; „Am Kirschgraben“ liegt auf dem Bewertungsgrundstück im westlichem Randbereich, mit einer Länge von ca. 43 m
Grenzverhältnisse:	es bestehen nur teilweise Einfriedungen aus Hecken

### **Erschließung**

ortsüblich (Wasser, Lichtstrom, Telefon), direkte Zufahrt, Zugang von Süden und Osten

### **Rechtliche Gegebenheiten**

Grundbucheintragungen:	Vermerk zur Anordnung der Zwangsversteigerung (Amtsgericht Rudolstadt, AZ: K 98/24
Bauplanungsrechtliche Einstufungen:	nicht vorhanden
Denkmalschutz:	nicht zutreffend

### **5. Gebäudebeschreibungen**

**Wohnhaus mit Aufgängen Nr. 1 und 2:** zweigeschossig, teilweise ausgebautes DG, Keller, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss  
Baujahr lt. Angabe um 1965, Sanierung 1995/96

### **Bauweise und Zustand:**

Bauart/-stil:	typischer Wohnungsbau der Bauzeit
Umfassungswände:	Massivbau
Fassade:	geputzt, farbig behandelt
Innenwände:	Mauerwerk, Gipskartonwände
Wärmedämmung:	rechnerisch nicht geprüft, Energiepass nicht vorliegend, entspricht augenscheinlich z.T. nicht heutigen Anforderungen
Geschossdecken:	Massivdecken, Decke über Wohnung 5 (zum Spitzboden) vermutlich gedämmt
Fußböden:	im Keller und Bodenraum Beton, mit Rissen, kleine Ausplatzungen, Estrich, Treppenhaus Terrazzoplatten, Podeste mit Textilbelag, in Wohnung Nr. 5 Kunststoffbelag, im Bad Keramikplatten

Treppe:	Massivtreppe, Terrazzo, Holz-/Stahlgeländer, lokal relativ geringe Durchgangshöhe, nutzbar, kein Aufzug vorhanden
Innenausbau:	geputzt, Wohnung Nr. 5: Raufaser, Strukturputz, farbige Anstriche, Bad Fliesen, Küche z.T. niedriger Fliesenspiegel, kleine einfache Einbauküche mit E-Herd, Geschirrspülmaschine – älterer Standard, im KG aufsteigende Feuchtigkeit mit Salzausblühungen und Putzschäden, lt. Angabe lokal Schimmelbildungen
Fenster:	Wärmedämmfenster, Rahmen aus Kunststoff, Einbau vermutlich 1996, Dachflächenfenster, diese mit Feuchterückständen, im Keller einfache Kellerfenster
Türen:	Haustür aus Holz und Kellereingangstür aus Kunststoff, Innentüren Wohnung 5: Röhrenspantüren, z.T. niedrige Türschwellen, lokale Beschädigungen, im Keller Holztüren, Stahlblech, kleines Vordach am Hauseingang (massiv)
Heizung:	zentrale gemeinschaftliche Warmwasserpumpenheizung, mit Ölfeuerung, 4.000 l Öltanks, Energieklasse C, Einbau ~ 1995, mit Warmwasseraufbereitung, Wohnung 5: Plattenheizkörper, z.T. leicht vergilbt, mit Thermostaten, lt. Angabe noch funktionstüchtig
Sanitäre Anlagen:	Zu- und Abwasserleitungen, Bad Wohnung 5 mit Waschbecken, WC, Wanne, letzte Erneuerung vermutlich um 1995, teilweise verbraucht, lt. Angabe an Wasserleitungen im Haus mittelfristig Erneuerungsbedarf, Kunststoff-Pressverbindungen, mit zunehmenden Alter reparaturanfällig
Elektroanlage:	elektr. Lichtstrom vorhanden, gemeinschaftliche SAT-Anlage
Dach:	steiles Satteldach, Holzkonstruktion, zimmermannsmäßiger Abbund, Dachziegel oder Betondachsteine, mit Unterspannbahn, augenscheinlich regendicht
Grundriss:	überwiegend zweckmäßig
Raumhöhen:	in Wohnung 5 ca. 2,33 m

### Allgemeiner baulicher Zustand

Das Gebäude befindet sich in einem dem Baujahr und der Sanierung um 1995/96 entsprechenden allgemein gepflegten Bauzustand. Die Ausstattung entspricht aber damit teilweise nicht mehr heutigen Maßgaben, z.B. sind die Installationen z.T. nicht mehr zeitgemäß und zunehmend reparaturanfällig. Die Wärmedämmung entspricht teilweise

nicht heutigen Anforderungen. Im KG ist aufsteigende Feuchtigkeit mit Salzausblühungen und Putzschäden erkennbar. Die Ausstattung von Wohnung Nr. 5 ist überwiegend noch nutzbar, weist aber ebenfalls einen älteren Standard auf. Die Dachflächenfenster zeigen Feuchterückstände am Holzrahmen, eine Innentür ist beschädigt. Die Sanitärobjekte sind z.T. verbraucht.

**Garagenreihe:** eingeschossig

Baujahr geschätzt Ende 1960er Jahre bis 1970er Jahre

**Bauweise und Zustand:**

Bauart/-stil:	einfacher Zweckbau
Umfassungswände:	Massivbau
Fassade:	nicht prüfbar, vermutlich Streifenfundamente aus Beton, mit Setzungen
Innenwände:	Zwischenwände Garagen
Wärmedämmung:	ohne Anforderungen
Geschossdecken:	ohne
Fußböden:	evtl. Beton
Treppe:	ohne
Innenausbau:	nicht feststellbar, es war keine Innenbesichtigung möglich
Fenster:	einfache Fenster mit Rahmen aus Holz, Stahl oder Beton
Türen:	ohne
Heizung:	ohne
Sanitäre Anlagen:	ohne
Elektroanlage:	nicht feststellbar
Dach:	flaches Pultdach, vermutlich Massivdach, teilweise fehlende Verblechung, lokal Beschädigungen, Verwellungen/Aufwölbungen erkennbar
Grundriss:	zweckmäßig
Raumhöhen:	durchschnittlich

**Außenanlagen:**

- Ver- und Entsorgungsleitungen, Klärgrube
- Zugang zum Haus und Zufahrt mit Betonpflaster befestigt, teilweise Betonplatten, leichte Absenkungen, Unebenheiten, Betonborde, vor den Garagen Beton – schlechter Zustand, einzelne Sitzplätze, Mülltonnenstellplatz mit Pflaster befestigt
- Grünflächen mit Rasen, Hecken, einzelne Koniferen, Sträucher, Obstbäume

## Wertermittlung

### Voraussetzungen:

Bodenwert:	Bodenrichtwert: 27,00 €/m <sup>2</sup> → angepasster Bodenwert 25,40 €/m <sup>2</sup> Bodenwert MEA: 4.660,00 €
Wohnfläche der Eigentumswohnung:	48,58 m <sup>2</sup>
Mieterträge:	derzeit Leerstand → abgeleitete marktübliche Miete (unter Berücksichtigung von Instandsetzungs-/Modernisierungsmaßnahmen) 4,65 €/m <sup>2</sup>
Grundlage des Verkehrs- wertermittlung:	Ertragswertverfahren
Bewirtschaftungskosten:	
Liegenschaftszins:	4,0 %
wirt. RND:	geschätzt 30 Jahre

## Ergebnisse

marktangepasster vorläufiger Ertragswert	35.900,00 €
besondere objektspezifische Merkmale	
- Reparaturrückstau	- 7.900,00 €
Ertragswert/Verfahrenswert	28.000,00 €
<b>Verkehrswert</b>	<b>28.000,00 €</b>

(i.W. achtundzwanzigtausend)



