

# Gutachten

## ***über den Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 5 im Dachgeschoss des Gebäudes***



## ***Am Kirschgraben 1 und 2 in Großkochberg***

..... , 26. März 2025

Ausfertigung:

## Gliederung

1. Allgemeine Angaben
2. Grundstücksbeschreibung
3. Gebäudebeschreibung
4. Grundsätze und Verfahren zur Feststellung des Verkehrswertes
5. Bodenwertermittlung
6. Sachwertberechnung
7. Ertragswertberechnung
8. Marktanpassung
9. Verkehrswertfeststellung

Fotos siehe Anlage 1

Landkartenausschnitt siehe Anlage 2

Lageplan Maßstab unmaßstäblich: siehe Anlage 3

\*) Katasterkarte: Diese wurde dem Unterzeichner vom Auftraggeber für die Verwendung im Gutachten zur Verfügung gestellt

Das Gutachten umfasst im Original 25 Seiten sowie 6 Seiten Anlagen.

....., 26. März 2025  
SI/Sc

# VERKEHRSWERTGUTACHTEN

(gem. § 194 Baugesetzbuch)

## 1. Allgemeine Angaben

**Auftraggeber:** Amtsgericht Rudolstadt  
Marktstraße 54, 07407 Rudolstadt  
**AZ: K 98/24**

**Grundstücksanschrift:** **Wohnung Nr. 5 im DG, Hs.Nr. 1**  
**Am Kirschgraben 1 und 2**  
**07407 Uhlstädt-Kirchhasel, OT Großkochberg**

<b>Grundbuchamt</b>	Amtsgericht Rudolstadt	
<b>Grundbuch von</b>	Großkochberg	<b>Blatt 454</b> (Wohnungsgrundbuch)
<b>Gemarkung</b>	Großkochberg	
<b>Nr. des Flurstückes</b>	<b>213/9</b>	
<b>Flurstücksgröße</b>	<b>2.135 m<sup>2</sup></b>	

→ davon ein MEA von 86/1.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im DG links sowie einem Keller bez. mit Nr. 5 lt. Aufteilungsplan

**Auftrag vom:** 7. Januar 2025

**Auftragnehmer:** Sachverständigenbüro .....

**Zweck der Gutachten-  
erstellung:** Feststellung des Verkehrswertes für  
eine Zwangsversteigerung

<b>Wertermittlungsstichtag = Qualitätsstichtag:</b>	<b>23. Januar 2025</b>
<b>Verkehrswert:</b>	<b>28.000,00 €</b>

**Tag der Ortsbesichtigung:** 23. Januar 2025

**Teilnehmer am Ortstermin:** Vertreter der Hausverwaltung  
eine Mieterin/Miteigentümerin im Haus  
Herr ..... } Sachverstan-  
Frau ..... } digenbüro

Bei der Ausarbeitung des Gutachtens hat mitgewirkt: Frau .....

(Ortsbesichtigung, Auswertung Aufmaß, Bearbeitung der Fotodokumentation, Informations-  
einholung, Zuarbeit)

### 1.1 Wertermittlungsgrundlagen

- Baugesetzbuch BauGB (17.05.1990, I 1990, S. 926) und nachfolgende Ergänzungen
- ImmoWertV 2021
- Bodenrichtwerte, Immobilienmarktberichte und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten des Gutachterausschusses
- BauNVO
- Preisindex Stat. Bundesamt
- Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) sowie Wohnflächenverordnung WoFIV
- Mietrechtliche Vorschriften und Gesetze
- Bewertungshandbücher von Kleiber/Simon/Weyers
- Immobiliendatenbank des IVD [www.ivd.de](http://www.ivd.de)
- Geoportal und Bodenrichtwertinformationssystem Thüringen  
[www.geoproxy.geoportal-th.de](http://www.geoproxy.geoportal-th.de)
- offizielle Veröffentlichungen der Gemeinde, statistische Erhebungen im Internet

➤ dazu vorgelegte Unterlagen des Auftraggebers und der Hausverwaltung, Angaben vor Ort sowie Auskünfte von Behörden

### **Anmerkung:**

Es erfolgten vom Unterzeichner keine Bodenuntersuchungen. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungs- und bodenschatzfreie Bodenverhältnisse ohne negative Grundwassereinflüsse und Bodendenkmäler unterstellt.  
Das Bewertungsgrundstück liegt nicht in einem Radonvorsorgegebiet.

In das Altlastenverzeichnis wurde nicht eingesehen. Diesbezügliche Auffälligkeiten waren augenscheinlich nicht feststellbar und auch lt. Auskunft nicht vorhanden.  
Das Bewertungsgrundstück wird entsprechend der Besichtigung und den vorgelegten Katasterplänen in den eingezeichneten Flurstücksgrenzen bewertet. Es wird von der Richtigkeit der gezeigten Grenzen und/oder Einfriedungen ausgegangen. Eine vermessungstechnische Überprüfung ist nicht Bestandteil der Wertermittlung.

Feststellungen zum Objekt wurden darüber hinaus durch Inaugenscheinnahme getroffen, auftragsgemäß erfolgten keine Baustoff- und Baukonstruktionsüberprüfungen, ebenso keine fachtechnischen Untersuchungen etwaiger Baumängel oder Bauschäden sowie baulicher Schadstoffe oder Altlasten.

Dem Auftraggeber sind keine nicht sichtbaren, verdeckten Mängel oder Bauschäden (evtl. auch Hausschwamm- und Nagekäferbefall) bekannt, die an den Gebäuden bestehen oder bestanden. Der Sachverständige sollte diesbezügliche Untersuchungen nicht anstellen.

## 2. Grundstücksbeschreibung

### 2.1 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 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. Bekannt ist der Ort durch sein kleines Schloss mit Liebhabertheater und Park.

#### Zur Gemeinde Uhlstädt-Kirchhasel mit Ortsteil Großkochberg:

Bundesland:	Thüringen
Landkreis:	Saalfeld-Rudolstadt
Einwohnerzahl:	im Ortsteil ca. 500 – 600 Einwohner, in der Gemeinde insgesamt zum Stand 31.12.2023 = 5.514
demographische Entwicklung:	sinkende und alternde Bevölkerungsentwicklung
Schulen im Ortsteil:	nicht vorhanden, Regelschule in Neusitz (ca. 2,5 km), Grundschule in Uhlstädt (ca. 11 km)
Kindergarten im Ortsteil:	vorhanden
Einkaufsmöglichkeiten/Dienstleistungen im Ortsteil:	nicht vorhanden, es verkehren mobile Händler, die nächsten umfangreicheren Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Rudolstadt – ca. 12 km entfernt
medizin. Einrichtungen im Ortsteil:	nicht vorhanden
öffentliche Nahverkehrsmittel:	Busanschluss vorhanden, wenige Verbindungen
Bahnanschluss:	nicht vorhanden

#### Entfernung zu wesentlichen Städten und Verkehrsknotenpunkten:

- nächste übergeordnete Straße L 2391, anliegend
- zur Bundesstraße B 85 ca. 3 km, B 88 ca. 10 km
- zur Autobahn A 4 Dresden-Frankfurt/M., AS Magdala ca. 24 km  
A 71, AS Stadtilm ca. 33 km, A 9, AS Triptis ca. 46 km
- nach Rudolstadt ca. 12 km

- nach Saalfeld ca. 24 km
- nach Jena ca. 40 km
- nach Erfurt ca. 40 km

Es ist festzustellen, dass Großkochberg selbst nur über eine mäßige Infrastruktur verfügt.

Zum Bewertungsgrundstück:

Belastung durch Straßenverkehr:	evtl. zeitweise von der Ortsverbindungsstraße L 2391 (südlich des Grundstückes), lt. Verkehrsmengenkarte 2015 verkehren hier Ø 616 KFZ täglich, 35 Schwerlastverkehr
sonstige Belastungen:	dorftypisch
Standplätze auf dem Grundstück:	13 Garagenplätze vorhanden, keine Sondernutzungsrechte vereinbart, zum Gemeinschaftseigentum gehörend, Stellmöglichkeiten vor den Garagen, sonst nicht vorhanden
Parkmöglichkeiten im Umfeld:	eingeschränkt vorhanden (auf Nachbargrundstücken)
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
Wohnlage:	für ländliche Verhältnisse durchschnittlich

**2.2 Gestalt und Form des Grundstückes (siehe auch Lageplan Anlage 3)**

topographische Grundstückslage	in nördliche Richtung leicht ansteigend
Form des Grundstückes	annähernd rechteckig
mittlere Tiefe:	Nord-Süd-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 – siehe Pkt. 2.3
Grenzverhältnisse:	es bestehen nur teilweise Einfriedungen aus Hecken

## **2.3 Erschließungszustand**

Das Grundstück ist erschlossen.

Versorgungsleitungen für Wasser:	vorhanden
eine eigene Brunnenversorgung:	nicht vorhanden
Abwasserleitungen ins örtl. Netz:	vorhanden
eigene Klärgrube:	vorhanden, 3-Kammer-Klärgrube
Lichtstrom:	vorhanden
Fernseh-/Telefonanschluss:	vorhanden
Erdgasanschluss:	nicht vorhanden

Die Straßen am Grundstück sind durchschnittlich ausgebaute Ortsstraßen bzw. Landesstraßen mit Asphaltbelag. Gehwege sind nicht vorhanden. Es besteht ein/e direkte/r Zufahrt/Zugang von Süden und Osten. Als Besonderheit ist zu beachten, dass die Straße „Am Kirschgraben“ über das Bewertungsgrundstück verläuft. Sie dient dem Grundstück selbst als Zufahrt, wird aber auch öffentlich genutzt. Laut Auskunft der Gemeinde handelt es sich um eine öffentliche Straße. Dieser Weg ist mit Betonpflaster befestigt.

Über Erschließungsbeiträge nach den kommunalen Abgabengesetzen ist derzeit nichts bekannt.

## **2.4 Rechtliche Gegebenheiten**

### Grundbuchliche Eintragungen

Ein Grundbuchauszug konnte vorgelegt werden.

In Abt. II des Grundbuchs sind bis auf den Vermerk zur Anordnung der Zwangsversteigerung (Amtsgericht Rudolstadt, AZ: K 98/24, eingetragen am 12.09.2024) keine Lasten und Beschränkungen eingetragen.

Zu beachten ist, dass über den östlichen Randbereich des Grundstückes eine E-Freileitung (2 Betonmaste im grenznahen Bereich) verläuft. Hierzu wären ggf. noch rechtliche Regelungen erforderlich.

In Abt. III des Grundbuchs sind Belastungen eingetragen. Diese sind bei der Verkehrswertermittlung nicht wertrelevant und gegebenenfalls zusätzlich zum Gutachten zu beachten.

Bestehende weitere wertrelevante Rechte und Belastungen sind nicht bekannt, diese wären gegebenenfalls zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

### Bauplanungsrechtliche Einstufungen

**Bebauungsplan:** ist nicht vorhanden

**Flächennutzungsplan:** ist nicht vorhanden

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um baureifes Land im Innenbereich.  
Die Bebauung richtet sich nach § 34 des BauGB.

Umlegungs-, Flurbereinigungs-

und Sanierungsverfahren: sind nicht geplant

Denkmalschutz: nicht zutreffend

Wasser-/Naturschutzgebiet: Wasserschutzgebiet Zone III, „Scherfmühle Großkochberg“

Das Gutachten geht von der Rechtmäßigkeit der Bebauung aus.

Diese Angaben erfolgten von der Gemeinde und Geoportal Thüringen.

*Es wird unterstellt, dass weitere Belastungen bzw. Rechte (auch Baulasten) für das Grundstück nicht bestehen. Der Sachverständige sollte zu 2.4 keine weiteren Überprüfungen durchführen.*

## **3. Gebäudebeschreibungen**

### **3.1 Zu bewertende Gebäude und bauliche Anlagen**

Folgende Gebäude und bauliche Anlagen sind auftragsgemäß zu bewerten:

- Wohnhaus mit den Aufgängen Nr. 1 und 2, mit Keller, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, teilweise ausgebautem Dachgeschoss
- Garagenreihe
- Außenanlagen

→ **davon 86/1.000 Miteigentumsanteil, Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss links sowie einem Keller bezeichnet mit Nr. 5**

### **3.2 Baubeschreibung der einzelnen Gebäude und Einschätzung des Erhaltungszustandes**

Vorbemerkungen ... gekürzt – vollständig im schriftlichen Gutachten ...

In diesem Wertermittlungsgutachten werden ...

Zu den Angaben zur Bauweise, Ausstattung, Nutzung und zum Bauzustand vergleiche auch Anlage 1 – Fotodokumentation

Neben der Bewertungswohnung Nr. 5 wurde nur der dazu gehörende Kellerraum Nr. 5, der Hausaufgang/Treppenhaus Haus-Nr. 1 sowie der gemeinschaftliche Bodenraum und Heizungsraum sowie die Außenbereiche besichtigt. Das Gemeinschaftseigentum der nicht besichtigten Bereiche entspricht lt. Angabe annähernd den besichtigten.

#### **3.2.1 Wohnhaus mit Wohnung Nr. 5**

Baujahr: lt. Angabe um 1965, Sanierung 1995/96

##### **Gegenwärtige Nutzungen**

Kellergeschoss (KG)	Kellerräume/Abstellräume für die einzelnen Wohnungen, einschließlich Raum Nr. 5 (dieser aus 2 Räumen bestehend), gemeinschaftlicher Heizungsraum mit Öllager
Erdgeschoss (EG)	2 Hauseingänge/Treppenhäuser mit je 2 Wohnungen
Obergeschoss (OG)	wie vor
Dachgeschoss (DG)	2 Treppenhäuser mit je 1 Wohnung und teilweise nicht ausgebautem Bodenraum, dieser als gemeinschaftlicher Trockenboden  Die Bewertungswohnung Nr. 5 befindet sich im Aufgang Nr. 1 im Dachgeschoss links und verfügt über Flur, Bad, 1 Wohn-/Schlafraum, 2. Wohnraum als Durchgangsraum, kleine Küche, kleines Zimmer.

##### **Bauweise des Gebäudes und dessen baulicher Zustand**

Bauart/-stil:	typischer Wohnungsbau der Bauzeit
Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	nicht prüfbar, vermutlich Streifenfundamente aus Beton
horiz. u. vert. Sperrungen:	nicht feststellbar, augenscheinlich teilweise nicht funktions-tüchtig
Umfassungswände:	Material nicht prüfbar, lt. Angabe Mauerwerk aus Ziegel, Giebelseiten mit Außendämmung (ca. 8 cm)
Sockel:	nicht geputzt, Klinker

Fassade:	geputzt, farbig behandelt
Schornsteine:	vermutlich aus Mauerwerk, mit Edelstahlrohr für Abgas Heizkessel
Innenwände:	Mauerwerk, Gipskartonständerwände
Wärmedämmung:	rechnerisch nicht geprüft, Energiepass nicht vorliegend, entspricht augenscheinlich z.T. nicht heutigen Anforderungen
Kellerdecke:	Massivdecke, leichtes Gewölbe, in Stahlträger (preußische Kappen)
Geschoßdecken:	Massivdecken, Decke über Wohnung 5 (zum Spitzboden) vermutlich gedämmt
Fußböden in den Geschossen:	im Keller und Bodenraum Beton, mit Rissen, kleine Ausplatzungen, Estrich, Treppenhaus Terrazzoplatten, Podeste mit Textilbelag, in Wohnung Nr. 5 Kunststoffbelag, im Bad Keramikplatten
Kellertreppe:	Massivtreppe
Geschoßtreppe:	Massivtreppe, Terrazzo, Holz-/Stahlgeländer, lokal relativ geringe Durchgangshöhe, nutzbar, kein Aufzug vorhanden
Außentreppe:	Kelleraußentreppe Beton, Stützwand mit Putzschäden, Risse
Innenausbau:	geputzt, Wohnung Nr. 5: Raufaser, Strukturtapete, 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)
Tore:	ohne
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
Dachkonstruktion:	steiles Satteldach, Holzkonstruktion, zimmermannsmäßiger Abbund
Dacheindeckung:	Dachziegel oder Betondachsteine, mit Unterspannbahn, augenscheinlich regendicht
Dachrinnen/Fallrohre:	vorhanden, augenscheinlich funktionsfähig
Grundrissgestaltung:	überwiegend zweckmäßig
Raumhöhen:	in Wohnung 5 ca. 2,33 m
Belichtung/Besonnung:	ausreichend

### **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.

### **3.2.2 Garagenreihe**

Baujahr: geschätzt Ende 1960er Jahre bis 1970er Jahre

### **Gegenwärtige Nutzungen**

Erdgeschoss (EG)	13 PKW-Garagen, lt. Angabe nicht als Sondereigentum oder Sondernutzungsrechte zugeordnet, zum Gemeinschaftseigentum gehörend, vermietet (nach Teilungserklärung anscheinend ursprünglich als jeweils einzelnes Gebäudeeigentum auf Fremdgrundstück errichtet)
------------------	---

### Bauweise des Gebäudes und dessen baulicher Zustand

Bauart/-stil:	einfacher Zweckbau
Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	nicht prüfbar, vermutlich Streifenfundamente aus Beton, mit Setzungen
horiz. u. vert. Sperrungen:	nicht feststellbar, augenscheinlich teilweise nicht funktions-tüchtig (in Hang gesetzt)
Umfassungswände:	Mauerwerk, Material nicht prüfbar, vermutlich aus Hohlblocksteinen, Ziegel, mit Rissen
Sockel/Fassade:	geputzt, teilweise farbig behandelt, Putzschäden, vorallem im Sockelbereich, Rissbildungen
Schornsteine:	ohne
Innenwände:	Zwischenwände Garagen
Wärmedämmung:	ohne Anforderungen
Geschoßdecken:	ohne
Fußböden in den Geschossen:	evtl. Beton
Geschoß-/Außentreppe:	ohne
Innenausbau:	nicht feststellbar, es war keine Innenbesichtigung möglich
Fenster:	einfache Fenster mit Rahmen aus Holz, Stahl oder Beton
Türen:	ohne
Tore:	zweiflüglige Holztore und Stahlblechtore, mit Farbanstrich, dieser teilweise, besonders an Holztoren abgeplatzt, teilweise leichte Rostschäden
Heizung:	ohne
Sanitäre Anlagen:	ohne
Elektroanlage:	nicht feststellbar
Dachkonstruktion:	flaches Pultdach, vermutlich Massivdach
Dacheindeckung:	teilweise fehlende Verblechung, lokal Beschädigungen, Verwellungen/Aufwölbungen erkennbar
Dachrinnen/Fallrohre:	vorhanden, stark verbeult
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Raumhöhen:	durchschnittlich
Belichtung/Besonnung:	ausreichend

### Allgemeiner baulicher Zustand

Die Garagen weisen einen augenscheinlich nutzbaren Bauzustand auf. Dem Baualter entsprechend sind aber Schäden und Mängel vorhanden, z.B. verstärkte Rissbildungen,

Putzschäden, Beschädigungen an der Dacheindeckung/Dachentwässerung, Verschleiß an Toren und Fenstern.

### **3.3 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

## **4. Grundsätze und Verfahren zur Feststellung des Verkehrswertes**

### **4.1 Definition des Verkehrswertes lt. § 194 BauGB**

*"Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in 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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."*

Der Sachverständige ermittelt den Verkehrswert nach dieser gesetzlichen Vorgabe.

### **4.2 Wertermittlungsverfahren**

*... gekürzt – vollständig im schriftlichen Gutachten ...*

### **4.3 Auswahl des Bewertungsverfahrens für das vorliegende Grundstück**

*Für die zu bewertende Eigentumswohnung wird der Verkehrswert auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens berechnet, da der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Wert-einschätzung am Immobilienmarkt im Vordergrund steht.*

*Auf die Ermittlung des Sachwertes der Bewertungseinheit wird an dieser Stelle verzichtet. Eine Vergleichbarkeit von dem rein technischen Substanzwert zu dem erforderlichen rein wirtschaftlichen Nutzwert kann im Bewertungsfall von vornherein ausgeschlossen werden. Insofern ist hier eine unterstützende Komponente des Sachwertes zur Verkehrswertbildung nicht vorhanden.*

## **5. Bodenwertermittlung**

### **5.1 Vorbemerkungen**

*... gekürzt – vollständig im schriftlichen Gutachten ...*

### **5.2 Nutzungsmöglichkeiten und Bodenqualität**

Für das zu bewertende Grundstück ergeben sich folgende Nutzungsbereiche und Qualitätseinstufungen:

- baureifes Land

#### **Definition**

##### **Baureifes Land**

Lt. § 3 (4) ImmoWertV 2021: „Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.“

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Auf die Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung lt. BauNVO wird hier verzichtet. Als vergleichendes Merkmal für die Bodenbewertung wird die GFZ/GRZ bzw. WGFZ hier nicht benötigt. Entsprechend der vorhandenen baulichen Auslastung des Grundstückes wäre bei Einhaltung aller baurechtlichen Vorschriften eine weitere Bebauung ohne Abriss der vorhandenen Bausubstanz nur noch eingeschränkt möglich.

Aus dieser Einschätzung ist kein Baurecht abzuleiten. Vor jeder Planung sind Bauvoranfragen bei der unteren Bauaufsicht einzuholen.

### **5.3 Berechnung**

Für den Bereich des zu bewertenden Flurstückes wird lt. Bodenrichtwertinformationssystem des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet des Ilm-Kreises, Landkreis Saalfeld-Rudolstadt und Landkreis Sonneberg (Stichtag 01.01.2024) ein Bodenrichtwert von 27,00 €/m<sup>2</sup> lt. Richtwertzone 33 31 00 bei folgenden Richtwertgrößen vorgeschlagen:

- Entwicklungszustand                      baureifes Land
- abgabenrechtlicher Zustand              erschließungsbeitragsfrei nach BauGB



## **6. Ertragswertberechnung**

### **6.1 Definitionen lt. Wertermittlungsvorschriften**

*... gekürzt – vollständig im schriftlichen Gutachten ...*

⇒ **Ertragsverhältnisse**

*... gekürzt – vollständig im schriftlichen Gutachten ...*

⇒ **Rohertrag**

*... gekürzt – vollständig im schriftlichen Gutachten ...*

⇒ **Bewirtschaftungskosten**

*... gekürzt – vollständig im schriftlichen Gutachten ...*

⇒ **Liegenschaftszins**

*... gekürzt – vollständig im schriftlichen Gutachten ...*

⇒ **Wirtschaftliche Restnutzungsdauer**

*... gekürzt – vollständig im schriftlichen Gutachten ...*

⇒ **Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale - § 8 ImmoWertV**

*... gekürzt – vollständig im schriftlichen Gutachten ...*

*Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderwertig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge nach Marktanpassung berücksichtigt.*

⇒ **Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden – Reparaturrückstau**

*... gekürzt – vollständig im schriftlichen Gutachten*

### **6.2 Angaben zu den erzielbaren Mieten und Flächen**

Das Bewertungsobjekt ist leerstehend. Vertragliche Mietbindungen bestehen nicht. Somit konnten keine Erträge vorgelegt werden.

Deshalb werden auf der Grundlage der ortsüblichen Mieten und des örtlichen Miet spiegels unter Beachtung der speziellen Eigenschaften und Nutzungsmöglichkeiten des Gebäudes nachhaltig erzielbare Grundmieten für die Berechnung angenommen.

Die Wohnfläche für Wohnung 5 ergibt sich aus den Angaben in der Teilungserklärung mit 48,58 m<sup>2</sup>.

Die Garagen werden lt. Angabe derzeit mit 35,00 €/Garage vermietet. Sie werden relativ gut nachgefragt. Im Ort werden teilweise auch 50,00 €/Garage erzielt. Bei Neu-

vermietungen könnten deshalb auch etwas höhere Mieten erzielt werden. Bei der Berechnung erfolgt ein durchschnittlicher Mietansatz von 38,00 €/Garage.

Die von mir ermittelten und Mieten können nicht zur Grundlage eventueller Mietverträge übernommen werden.

### **6.3 Erzielbare Grundmiete für Wohnung Nr. 5**

Ein qualifizierter Mietspiegel liegt für die Gemeinde oder den Landkreis Saalfeld-Rudolstadt nicht vor. Die Mietspiegel für die Stadtgebiete Rudolstadt oder Saalfeld sind auf das ländliche Umfeld nicht direkt übertragbar. Zum Vergleich wird im Mietspiegel der Stadt Rudolstadt 2024 aber für Wohnungen mit Baujahr 1962 – 1990 und bis 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche bei einfacher/älterer Ausstattung (Kategorie B) eine Mietspanne von 4,25 – 5,25 €/m<sup>2</sup>, Mittelwert 4,75 €/m<sup>2</sup> und bei zeitgemäßer Ausstattung (Kategorie A) 5,25 – 6,25 €/m<sup>2</sup>, Mittelwert 5,75 €/m<sup>2</sup> angegeben. Die Kriterien für Kategorie A lt. Mietspiegel sind hier zwar formal erfüllt (Einbau bestimmter Ausstattungen nach 01.01.1991) – doch gilt dies bei langfristig zurückliegender Modernisierung nach allgemeiner Marktauffassung häufig nicht mehr als zeitgemäß, da bereits wieder Sanierungsbedarf besteht. Auch ist die Lage in Großkochberg mit deutlich schlechterer Infrastruktur zu beachten.

Nach aktuellen Wohnungsangeboten gibt es für Großkochberg und Uhlstädt-Kirchhasel insgesamt nur sehr wenige Vergleichsmieten. Die Mieten liegen bei nur 5 Angeboten zwischen 4,50 – 7,50 €/m<sup>2</sup>. In der weiteren Region werden Wohnungen zwischen 4,50 €/m<sup>2</sup> - 9,00 €/m<sup>2</sup> angeboten, Ø rd. 6,85 €/m<sup>2</sup>, die Mehrzahl befindet sich aber in größeren Städten wie Rudolstadt, Bad Blankenburg.

Ausgehend vom Mittelwert der Mietspiegel-Miete für Rudolstadt, Kategorie A wird hier folgende Miete abgeleitet:

	<b>Basis 5,75 €/m<sup>2</sup></b>	
- Lage in Großkochberg, die meisten Einrichtungen sind einige Kilometer entfernt	- 8 %	- 0,46 €/m <sup>2</sup>
- schlechter ÖPNV	- 2 %	- 0,12 €/m <sup>2</sup>
- Ortsrandlage, „grünes“ Umfeld, zeitweise Verkehrsbelastung, Blick auf Friedhof	- 2 %	- 0,12 €/m <sup>2</sup>
- kein eigener PKW-Stellplatz	- 3 %	- 0,17 €/m <sup>2</sup>
- Wohnblock mit 5 Wohnungen im Aufgang	---	---
	Übertrag	4,88 €/m <sup>2</sup>

	Übertrag	4,88 €/m <sup>2</sup>
- Baujahr ca. 1965, Ausstattung entspricht im Wesentlichen noch Sanierungszeitpunkt 1995/96	- 5 %	- 0,29 €/m <sup>2</sup>
- einfache Einbauküche vorhanden	+ 5 %	+ 0,29 €/m <sup>2</sup>
- kein Balkon/Terrasse vorhanden	- 3 %	- 0,17 €/m <sup>2</sup>
- Lage im DG, hoher Anteil Dachschrägen, Raumhöhe unterdurchschnittlich, 1 Durchgangszimmer	- 1 %	- 0,06 €/m <sup>2</sup>
		<b>4,65 €/m<sup>2</sup></b>

Diese Miete wird nachfolgend (Pkt. 6.8) als Berechnungsgrundlage angenommen.

#### **6.4 Bewirtschaftungskosten (BK)**

Vom Eigentümer/Auftraggeber konnten keine Angaben zu BK gemacht werden. Deshalb schätzt der Unterzeichner diese nach den Hinweisen der ImmoWertV Anlage 3 bzw. der II. Berechnungsverordnung in der aktuellen Fassung, der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche und nach den örtlichen Gegebenheiten ein. Die einzelnen Ansätze der BK, bestehend aus Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis sind in der nachfolgenden Tabelle Pkt. 6.8 ersichtlich.

#### **6.5 Liegenschaftszinssatz (LZS)**

Durch den Gutachterausschuss gibt es für Eigentumswohnungen keine Angaben. Allgemein beträgt für Eigentumswohnungen die mittlere Spanne der LZS 1,5 – 4,5 %. Daraus ableitend schätze ich diesen – unter Auswertung der entsprechenden aktuellen Hinweise in der Fachliteratur und auf das Objekt und die Marktlage bezogen - mit **4,0 %** als marktüblich ein.

(in Anlehnung an Fachinformationen der Wertermittlungsliteratur „GuG“, Simon/Kleiber, IVD – Vorschlag für anzuwendende LZS)

#### **6.6 Restnutzungsdauer (wirtschaftl. RND)**

ergibt sich aus der üblichen GND für derartige Objekte (nach ImmoWertV 2021 sind für Wohnobjekte 80 Jahre vorgegeben), dem Alter des Gebäudes (ca. 60 Jahre) und der durchgeführten, aber bereits länger zurückliegenden Modernisierungen (in Anlehnung an das Modell der Verlängerung der RND bei Modernisierungsmaßnahmen nach Anlage 2 ImmoWertV).

wirtschaftl. RND geschätzt: **30 Jahre**

## 6.7 Bodenverzinsung

Es wird nur der Bodenwertanteil berücksichtigt, der dem Miteigentumsanteil zuzuordnen ist.

Bodenwertanteil MEA in € x LZS in % = Bodenverzinsung in €/Jahr

## 6.8 Ertragswert

Einheit/Lage	Nutzung	Fläche	eingeschätz- te marktüb- liche Miete [€/m²]	ERTRAG [€]
Nr. 5, Dachgeschoss links	Wohnung, einschl. Kellerraum	48,58 m²	4,65	225,90 €
<b>Jahresrohertrag</b>				<b>2.711,00 €</b>
abzgl. Bewirtschaftungskosten:				
- Verwaltungskosten ETW pauschal		360,00 €/WE x	1	-360,00 €
- Instandhaltungskosten		14,00 €/m² x	49 m²	-686,00 €
- Mietausfallwagnis		2,0%	des Rohertrags	-54,00 €
<b>Jahresreinertrag der Bewertungswohnung</b>				<b>1.611,00 €</b>
Einheit/Lage	Nutzung	Anzahl	eingeschätz- te marktüb- liche Miete [€/St.]	ERTRAG [€]
Garagenreihe	vermietete Stellplätze	13	38,00	494,00 €
<b>Jahresrohertrag</b>				<b>5.928,00 €</b>
abzgl. Bewirtschaftungskosten:				
- Verwaltungskosten pauschal		15,00 €/St. x	13	-195,00 €
- Instandhaltungskosten pauschal		90,00 €/St. x	13	-1.170,00 €
- Mietausfallwagnis		2,0%	des Rohertrags	-119,00 €
<b>Jahresreinertrag der Garagenreihe</b>				<b>4.444,00 €</b>
<b>davon entfallen auf den Miteigentumsanteil:</b>				
	4.444,00 €	x	86/1000	<b>382,00 €</b>
<b>Jahresreinerträge gesamt</b>				<b>1.993,00 €</b>
<b>abzgl. Bodenwertverzinsung (Bodenwert x Liegenschaftszinssatz)</b>				
Bodenwertanteil	4.660 €	LZS =	4,00%	-186,00 €
				<b>1.807,00 €</b>
<b>Kapitalisierung:</b> (Reinertrag x Vervielfältiger bei einer wirt. RND von 30 Jahren und LZS von 4,0 %)				
		Vervielf. =	17,29	<b>31.243,00 €</b>
<b>Ertragswert der baulichen Anlage</b>				<b>31.243,00 €</b>
<b>zzgl. Bodenwert des Miteigentumsanteil</b>				<b>+4.660,00 €</b>
<b>vorläufiger ERTRAGSWERT</b>				<b>35.903,00 €</b>

## **7. Marktanpassung des Ertragswertes**

Bei der vorstehenden Berechnung sind durch die Wahl der ortsüblichen und nachhaltig erzielbaren Mieten – unter Beachtung des baulichen Zustandes und der Vermietbarkeit der Nutzflächen – sowie des marktorientierten Ansatzes des Liegenschaftszinssatzes die zum Wertermittlungstichtag für das Bewertungsobjekt zutreffenden marktbeeinflussenden Komponenten berücksichtigt. Eine weitere Anpassung kann somit entfallen.

Der **marktangepasste vorläufige Ertragswert** beträgt somit rd. **35.900,00 €**.

## **8. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

### **8.1. Reparaturrückstau**

Die erforderlichen Reparatur-, Instandsetzungs-, Modernisierungskosten sind als Minderung zu berücksichtigen.

#### Gemeinschaftseigentum

Von den einzelnen Wohnungseigentümern wird regelmäßig Hausgeld erhoben, um die notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen durchführen zu können. Die vorhandenen Rücklagen sind lt. Angabe aber gering. Mittelfristig stehen umfangreichere Maßnahmen an, die die üblichen Instandhaltungen übersteigen (z.B. Heizungsanlage, Wasserleitungen, Reparatur Kelleraußentreppe, Reparatur der durch aufsteigende Feuchtigkeit beschädigten Wandbereiche). Mit einem entsprechenden Kostenanteil für Wohnung 5 ist zu rechnen.

#### Sondereigentum

Vor einer Neuvermietung sind einzelne Erneuerungsmaßnahmen (z.B. WC, Dachflächenfenster, Tür) erforderlich. In der nachfolgenden Tabelle sind sowohl die Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum anteilig als auch am Sondereigentum (z.T. in abgezinster Weise) enthalten.

siehe nachfolgende Seite 21

<b>überschlägliche Baukosten entspr. Vergleichswerten</b> (an			
<b>Gebäudeart und -bauweise angepasst)</b>			
nach Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel "Baukosten 2018"			
<b>Gewerke</b>	<b>durchschn. Baukosten<sup>1</sup></b>	<b>eingeschätzter Anteil für das Bewertungsobjekt</b>	<b>eingeschätzte Baukosten</b>
	<b>€/m<sup>2</sup> NFL</b>	<b>%</b>	<b>€/m<sup>2</sup> NFL</b>
Abbr.-/ Rohbauarbeiten	90,00 €	0	0,00 €
Zimmer- und Holzarbeiten	35,00 €	0	0,00 €
Dachdeckerarbeiten	85,00 €	2	1,70 €
Putzarb./Trockenbau	160,00 €	3	4,80 €
Fliesenarbeiten	50,00 €	5	2,50 €
Estricharbeiten	40,00 €	0	0,00 €
Schreinerarbeiten	70,00 €	5	3,50 €
Schlosserarbeiten	35,00 €	5	1,75 €
Fenster	100,00 €	5	5,00 €
Malerarbeiten	85,00 €	10	8,50 €
Bodenbelagsarbeiten	50,00 €	5	2,50 €
Heizungsinstallationen	100,00 €	20	20,00 €
Sanitärinstallationen	100,00 €	20	20,00 €
Elektroinstallationen	100,00 €	10	10,00 €
erhöhter Anteil Gemeinschaftseigentum	200,00 €	86/1.000 tel	17,20 €
<b>gesamt</b>	<b>1.300,00 €</b>	<b>Ø 7</b>	<b>97,45 €</b>
<b>Wohnfläche: rd.</b>	<b>48,58 m<sup>2</sup></b>		
<b>überschlägliche Baukosten:</b>			
48,58 m <sup>2</sup> x	97,45 €/m <sup>2</sup>	=	4.734,12 €
zzgl. BNK 6%			284,05 €
<b>gesamt</b>			<b>5.018,17 €</b>
Anpassung auf BST - Index	1,57	=	7.878,53 €
<b>überschlägliche Baukosten</b>		<b>gerundet</b>	<b>7.900,00 €</b>
<p><sup>1</sup> Die Baukosten-Vergleichswerte enthalten die Baukosten zum Preisstand III/2017 incl. MwSt. für eine sog. Vollmodernisierung von Wohngebäuden oder überwiegend wohngenutzten Gebäuden und wurden von den Verfassern aus einer Vielzahl abgerechneter Projekte ermittelt. Sie sind gewerkebezogen aufgeteilt und auf die Wohnfläche bezogen. Bei dem mit "Vollmodernisierung" bezeichneten Maßnahmenpaket handelt es sich um die Instandsetzung und Modernisierung aller Bauteile unter Weiterverwendung der tragenden Bauteile des Gebäudes, d.h. im Wesentlichen des Rohbaus. Die Kosten sind auf die Gebäudeart und erforderlichen bzw. gebäudespezifischen Maßnahmen angepasst.</p>			

## 9. Verkehrswertableitung und Vergleich

Wie bereits unter Pkt. 4.3 festgestellt, wird der Ertragswert als Basis für die Verkehrswertermittlung angenommen.

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

Die allgemeinen und objektspezifischen Eigenschaften wurden berücksichtigt. Somit schätze ich den ermittelten Verfahrenswert gerundet mit **28.000,00 €** zum Verkehrswert des Grundstückes.

Dies entspricht bei einer Wohnfläche von 48,58 m<sup>2</sup> rd. 576,00 €/m<sup>2</sup>.

Vom Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation werden Vergleichswerte/Kaufpreise – aufgeteilt nach verschiedenen Klassen – und Gebieten angegeben, so für Wohnungseigentum im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt, Weiterverkauf, Baujahr 1950 – 1990.

Jahr	Trans- aktionen	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> (Wohnflächenpreis in €/m <sup>2</sup> )			
		Median	Mittelwert	5. Perzentil	95. Perzentil
2021	33	687	692	188	1.286
2022	33	658	669	210	1.148
2023	26	648	768	217	1.593

Der ermittelte Verkehrswert liegt innerhalb der angegebenen Spannen der Kaufpreise geringfügig unter dem Mittelwert. Unter Berücksichtigung der Lage, dem Baualter und Ausstattung sowie dem Instandhaltungszustand und insbesondere der allgemeinen Preisentwicklung bis zum Bewertungsstichtag wird der Verkehrswert aber auch anhand dieser Vergleichszahlen als marktgerecht eingeschätzt.

## **10. Verkehrswert**

Für die vorstehend bewertete **Eigentumswohnung Nr. 5 mit einem MEA von 86/1.000 am Grundstück Am Kirschgraben 1 in Uhlstädt-Kirchhasel, Gemarkung Großkochberg, Flurstück Nr. 213/9** schätze ich den Verkehrswert zum **Wertermittlungsstichtag 23. Januar 2025** auf

**28.000,00 €**

(i.W. achtundzwanzigtausend)

## Nachbemerungen

Das Wertgutachten wurde von mir auf der Grundlage der vom Auftraggeber bereitgestellten Unterlagen und Angaben, den örtlichen Gegebenheiten und entsprechend der geltenden Rechtsvorschriften nach bestem Wissen und Gewissen erarbeitet.

Der Sachverständige

..... 26. März 2025

*Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.*

*Dieses Gutachten steht in ausschließlichem geistigen Eigentum und Urheberrecht des Unterzeichners.*

*Die Weiterverbreitung, Vervielfältigung und insbesondere gewerbliche Nutzung Dritter des Gutachtens oder auch Auszügen daraus ist grundsätzlich untersagt. Eine Haftung bei Zuwiderhandlung Dritter wird ausgeschlossen.*

**Anlage 1/1**

**Bild 1:**  
Nordwestansicht  
des Wohnhauses



**Bild 2:**  
Südwestansicht



**Bild 3:**  
KG, gemeinschaftliche  
Heizungsanlage

**Anlage 1/2**

**Bild 4:**  
Kellerraum Nr. 5



**Bild 5:**  
Treppenhaus im DG,  
Wohnungseingang  
Nr. 5



**Bild 6:**  
Wohnung Nr. 5  
Wohnraum

**Anlage 1/3**

**Bild 7:**  
wie vor, Küche



**Bild 8:**  
zweiter Wohnraum



**Bild 9:**  
wie vor, Bad



## Anlage 1/4

**Bild 10:**  
gemeinschaftlicher  
Trockenboden im DG

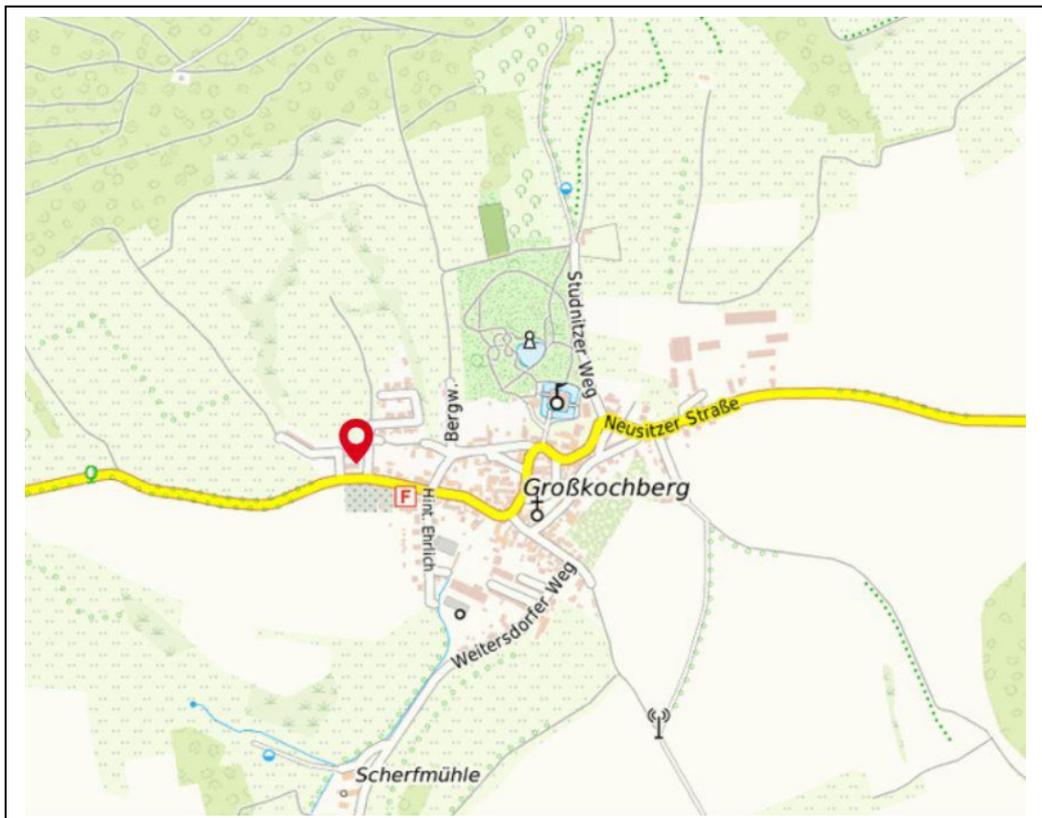
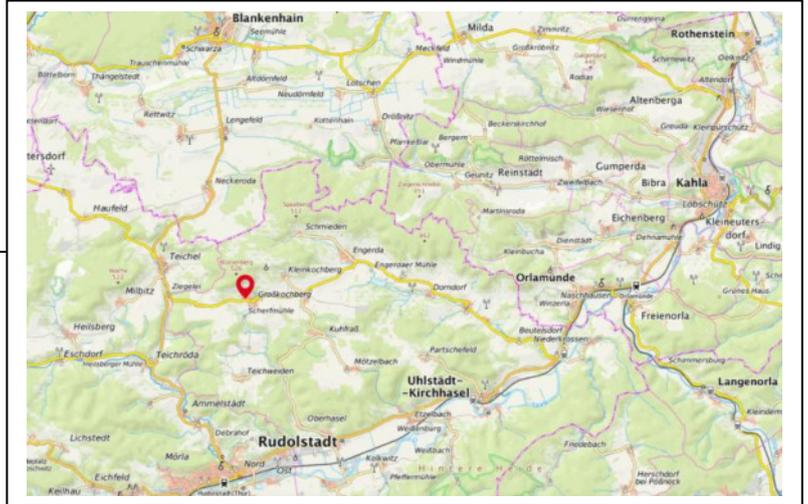


**Bild 11:**  
Garagenreihe,  
Gemeinschaftseigentum



Anlage 2

Geographische Einordnung  
des Bewertungsgrundstückes



# Lageplan

**Gemarkung:** Großkochberg  
**Flurstück Nr.:** 2778/3  
**Maßstab:** unmaßstäblich

