

**Gutachten**  
zur Ermittlung des  
**Verkehrswertes bebauter Grundstücke**

**E X P O S E '**

Auftraggeber: Amtsgericht Rudolstadt  
Marktstraße 54  
07407 Rudolstadt

Aktenzeichen: K 104/21

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

Bewertungsobjekt: zweigeschossiges, teilunterkellertes Wohnhaus in ländlicher Umgebung, Ein-/Zweifamilienwohnhaus, umfangreiche Nebenbebauung als Vierseitenhof, Baujahr um ca. 1900, nicht modernisiert, umfassender Modernisierungsbedarf, erhöhter Reparaturstau, einfacher Ausstattungsstandard, unbefriedigender baulicher Zustand, umfangreiche Außenanlage (Innenhof, Vorgarten, Garten) einfache Wohn- und Verkehrslage; Autobahnnähe  
Gemarkung Seubtendorf, Flur 1, Flurstück 24 zu 2.783 m<sup>2</sup>



Ort: Seubtendorf Nr. 7 in 07922 Tanna

Wertermittlungsstichtag: 02. März 2023

**VERKEHRSWERT:** **65.400,- €** (fünfundsechzigtausendvierhundert Euro)

## 1. Grundstücksbeschreibung

### 1.1. Lagemarkmale

#### 1.1.1. Ortslage

- typischs Angerdorf
- mittlere Höhenlage ca. 526 m ü NHN
- Einwohner: ca. 205

Kontakt: Stadt Tanna  
Markt 1, 07922 Tanna  
036646/2808 - 0  
rathaus@stadt-tanna.de

#### 1.1.2. Grundstückslage

Das Bewertungsobjekt liegt am östlichen Ortsrand von Seubtendorf, etwa 20 m abseits der Ortsstraße. Die von der Ortsdurchgangsstraße abzweigende Zufahrtsstraße wird als Anlieger- oder Wohnstraße wenig befahren. Verkehrsgeräusche sind dabei unrelevant. Deutlich hörbar ist jedoch die ca. 1 km Luftlinie entfernte neuausgebaute sechsspurige A 9.

Die unmittelbare Nachbarschaft ist durch eine im Ortskern geschlossene, sonst aber aufgelockerte, typisch ländliche Wohnbebauung gekennzeichnet (Bauernhöfe, Einfamilienhäuser), vereinzelt wurden Neubauten errichtet, teils ist Kleingewerbe (Handwerk) ansässig. Unweit befinden sich die

spezielle Lage: ortsbülich

1.3. Wohnlage einfache

1.4. Verkehrslage einfache

### 1.2. Infrastruktur

#### Straßenverkehr

- Seubtendorf liegt etwa 5 km von der B 90 entfernt
- nächstgelegene Autobahnanschlussstellen sind: A 4 Jena - Göschwitz ca. 70 km  
A 9 Schleiz ca. 15 km; Blintendorf ca. 5 km
- B 2 (Schleiz - Gera) ca. 15 km entfernt; B 85 (Saalfeld- Kronach) ca. 50 km entfernt
- Entfernung nach: Gera ca. 65 km, Erfurt ca. 125 km, Saalfeld ca. 55 km,  
Schleiz ca. 15 km, Pößneck ca. 55 km, Leipzig ca. 150 km

#### Bahnverkehr

- nächster DB- Bahnhof ist Hof, ca. 35 km entfernt
- nächster ICE-Bahnhof ist Erfurt ca. 125 km entfernt

#### Busverkehr

- ländlich sehr ungenügend ausgeprägtes Netz an Buslinien

### 1.3. Erschließungszustand

Versorgung Am Grundstück liegen die Medien Trinkwasser, Elektrizität sowie Telekommunikation an. Die Leitungen sind ortsbülich teils als Erdleitung verlegt, ihr Zustand wird als funktionssicher und instand angenommen. Die Versorgungen befinden sich in Betrieb.

**Entsorgung** Die Entsorgung des Abwassers erfolgt in eine Klärgrube, danach in die örtliche Kanalisation (Mischwasser). Die Entsorgung des Regenwassers wird ebenfalls in den Kanal geführt, versickert oder wird aufgefangen.

**Befahrbarkeit** Das Flurstück 24 ist befahrbar.

**Straße** - insgesamt noch befriedigender baulicher Zustand

**Stellfläche** Stellfläche ist auf dem Flurstück ausreichend vorhanden.

**Zugang** hofeitig, leichte Rampe ansteigend, 4 Stufen

#### **1.4. Bebauung**

Das Grundstück 24 ist mit einem geschlossenen Vierseitenhof bebaut. Das Wohnhaus liegt längsseitig ca. 15 m von der Straße zurückversetzt. Daran schließen sich u- förmig nach Nordosten Nebengebäude an. Die Nebenbebauung ist lückenlos aneinandergebaut, wird im Nordosten durch eine Scheune geschlossen.

Es entsteht ein voll umschlossener, nicht einsehbarer Innenhof.

Nach anerkannten Wertermittlungsrichtlinien sind folgende Bauwerke zu bewerten:

Wohnhaus	(Punkt 4.1.)	Stall	(Punkt 4.2.3.)
Werkstatt	(Punkt 4.2.1.)	Überdachung	(Punkt 4.3.1.)
Scheune	(Punkt 4.2.2.)	Schuppen	(Punkt 4.3.2.)

#### **1.5. Außenanlagen**

Folgende baulichen Anlagen werden wertmäßig eingeschätzt und beschrieben:

Innenhof: (Anlagen erneuerungsbedürftig)

- Betonpflasterfläche mit Ablauf, ca. 10 m x 3,5 m
- Betoplatten, ca. 3,5 m x 4 m
- Terrasse: Fliesen, umfangreiche Frostaufrüchte, unbrauchbar, ca. 3,5 m x 6 m
- vor Hauseingang, Marmor, unregelmäßig gebrochen, in Beton verlegt, ca. 15 m<sup>2</sup>
- einfache Betontreppe, 4-stufig
- Anlagen der Ver- und Entsorgung (Hausanschlussleitungen), Klärgrube

Vorgarten: - Grünfläche, niedrige Hecken  
- Stellfläche Pkw, Kies  
- Zufahrt

Hinterland: - teils verwildert, verbreitet Wildaufwuchs u.a.  
- Grasfläche ungepflegt, Schafweide (Bilder 3, 4)

Einzäunung: - in einfacher Art und Weise; überwiegend verfallen und erneuerungsbedürftig

Bepflanzungen: - Hinterland/Garten: vereinzelt verschiedene Obstbäume, Nadelbäume  
- Großbäume: Kastanie, Walnuss

- Anpflanzungen Dritter: - Annahme: keine

Der Zeitwert der Außenanlagen wird auf insgesamt **2.000,- €** festgesetzt.

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

## 2.1. Wohnhaus

Kurzcharakteristik:	zweigeschossiges Wohnhaus, nicht freistehend, teilunterkellert, Mauerwerks-, Fachwerksbauweise, Satteldach zweispännig, Dachgeschoss h > 2 m begehbar, nicht ausgebaut Gesamtwohnfläche: ca. 195 m <sup>2</sup> , bebaute Grundfläche EG ca. 135 m <sup>2</sup> ; Bruttogrundfläche ca. 473 m <sup>2</sup> ; Bruttorauminhalt: ca. 1.162 m <sup>3</sup> (überschlägliche)
Baujahr	ca. vor 1900
Konstruktionsart:	traditioneller Mauerwerks- und Fachwerkbau, teils Lehmausfachung, teils Vollziegel, teils Naturstein
Fundamente:	nicht ersichtlich (n.e.), bauarttypisch Streifenfundamente aus Naturstein
Kellerwände:	Naturstein, Grauwacke, plattig, trocken gesetzt
Sockelbereich:	Bruchstein, Grauwacke, Ziegel
Fassade:	EG: Putz OG: Asbestzementplatten
Außenwände:	EG: Vollziegel, d ca. 50 cm OG: Fachwerk, d ca. 12 cm, hofseitig d ca. 24 cm DG: Brandmauern d ca. 24 cm, Drempel dca. 12 cm Fachwerk
Innenwände:	baujahrestypisch, Annahme Standardstufe 1 teils Fachwerk, teils Langlochziegel, d ca. 11 <sup>5</sup> cm, baujahrestypisch tragend: d ca. 24 cm Vollziegel, Annahme Standardstufe 1 baujahres- und bauarttypisch angenommen
Decken:	Annahme: Holzbalkendecken; mit/ohne Füllung, Spalierputz, baujahres- bauarttypisch, nicht eingesehen, Annahme Standardstufe 1 Keller: Ziegel-, Gewölbedecke
Treppen:	von außen nicht eingesehen, Annahme begehbar, Annahme: Standardstufe 1 bauart- und baujahrestypisch z.B. einfache Weichholztreppe gewendet
Dachkonstruktion:	Satteldach, Dachneigung ca. 45°, traditioneller Zimmermannsdachstuhl aus Pfetten, Sparren, Kehlbalken, Zangen, bauarttypisch, baujahrestypischer Zustand ohne stark tragfähigkeitsmindernde Nässe-, Wurm- und Statikschäden, teils Wurmbefall, teils Nässebeschäden an Verschalung, Standardstufe 1 - 2, Satteldach: Bitumenschindeln, veraltet, > 30 Jahre, partiell undicht
Dacheindeckung:	Pultdach: Wellasbestplatten, partiell undicht insgesamt erneuerungsbedürftig, Standardstufe 1
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre aus Blech, Alu, Kunststoff
Wärmedämmung:	bauarttypisch und baujahresgemäß ausgeführt, Annahme: nach aktueller Wärmeschutzverordnung unzureichendes Dämmvermögen der Außenwände, Fenster, Dach; Annahme: es liegt <u>kein Energiepass</u> vor
Elektroinstallation:	einfacher Standard, funktionstüchtig, kein Blitzschutz, nur teils erneuert Sicherungskasten Kippsicherungen, FI- Schutz (im Wohnbereich)
Fenster:	EG: ca. 1998, Kunststoff, thermoverglast, 1- bis 2- flügelig, Rolläden OG: ca. 1995, Holz, thermoverglast, 1- bis 2- flügelig, keine Rolläden teils Altbestand, Holz, Einfachglas insgesamt einfache bis teils mittlere Qualität, funktionstüchtig Fensterbänke innen/ außen: Terrazzo, Werezalt/ Putz, Blech, o.ä. einfache Dachluken aus Blech, Einfachglas, Standardstufe 1
Heizung:	Nachtspeicheröfen, elektrisch
Warmwasser:	teils Einzelofen auf Festbrennstoffbasis, Standardstufe 1 dezentrale Bereitstellung, elektr. Boiler o.ä.

Installationen: einfacher Standard, im Wohnbereich unter/ teils über Putz, baujahrestypisch, augenscheinlich noch funktionstüchtig, umfassend erneuerungsbedürftig

Sanitär: EG: Bad mit Wanne, Dusche, WB, einfacher Standard und Qualität der Sanitärgegenstände (weiß), und Armaturen (chrom), Sanitär- und Fliesenarbeiten (einfach), standardgemäß einfache Küchenausstattung, sep. WC insgesamt umfassend erneuerungsbedürftig, Standardstufe 1

Fußböden: KG: Natursteinplatten Grauwacke, Beton, o.ä.

EG: über Massivdecke, Rohbeton, Estrich, darüber versch. Beläge, teils Fliesen (einfache Qualität), textiler Belag, PVC- Belag oder Laminat, in einfacher Qualität und Art, baujahrestypisches Material, abgewohnt

OG: über Holzbalkendecke, Dielung, Beläge wie vor

Böden sind nur teils höhengleich, Tür- Schwellen, teils kleine Absätze, Beläge insgesamt umfassend erneuerungsbedürftig, insgesamt abgewohnt und teils Glattputz, teils Strukturputz, teils Tapete, teils Fliesen, teils Profilholz umfassend abgewohnt und erneuerungsbedürftig, Innenseiten (Außenwände) teils mit Gipskarton verblendet

Wände: Decken: Holzbalkendecken, Unterseiten geputzt, teils verkleidet; Unterseite teils mit Gipskarton begradigt, baujahrestypisch, teils Paneele, teils Styroporplatten, Tapete, umfassend abgewohnt und erneuerungsbedürftig

Türen: Eingangstür: Alurahmen mit Sprelacartfüllung, einflügelig, teilverglast, bedingt einbruchshemmend und dichtend, Baujahr vor 1990 insgesamt einfache Qualität

Innentüren: EG/OG: überwiegend Holz- , bzw.- ersatzstoffe, Zargen, einfache Qualität, teils Spanplatte, in Altbestand, teils erhöhte Abnutzung, einfache Beschläge, insgesamt erneuerungsbedürftig

Nebentüren: Holz, teilverglast, einfache Qualität, erneuerungsbedürftig

### Nutzungseinheiten

Kellergeschoss: 2 Kellerräume, Treppe, Abstellfläche  
Erdgeschoss: Wohnzimmer, Küche, Bad, Flur/Treppe, Abstellraum  
Obergeschoss: Wohnzimmer, Diele 1/Treppe, Diele 2, Schlafen 1 und 2  
Dachgeschoss: Speicher, Abstellraum

### Grundrissgestaltung einfach, zweckmäßig

#### Wohnfläche

<u>EG</u>	<u>OG</u>	
Wohnen: 27,04 m <sup>2</sup>	Diele: 8,25 m <sup>2</sup>	
Diele/Treppe: 7,64 m <sup>2</sup>	Wohnen: 24,10 m <sup>2</sup>	
Bad: 7,36 m <sup>2</sup>	Werkstatt: 13,65 m <sup>2</sup>	keine Wohnfläche
Küche: 16,35 m <sup>2</sup>	Gang: 9,34 m <sup>2</sup>	
Abstellraum 1: 18,42 m <sup>2</sup>	Abstellraum: 1,74 m <sup>2</sup>	
Abstellraum 2: 5,57 m <sup>2</sup>	Schlafen 1: 25,52 m <sup>2</sup>	
Korridor: 3,28 m <sup>2</sup>	Schlafen 2: 24,82 m <sup>2</sup>	
WC: 2,53 m <sup>2</sup>		
gesamt: <u>88,19 m<sup>2</sup></u>	gesamt: <u>107,42 m<sup>2</sup></u>	

→ Gesamtwohnfläche: 195,61 m<sup>2</sup>

### Modernisierungen

Folgende Maßnahmen wurden im Zeitraum um/nach ca. 1990 im Wesentlichen ausgeführt:

- Erneuerung der Hausanschlüsse, Elektroenergie, Trinkwasser, Telekom, nach 1990
- Einbau Nachtspeicheröfen, Teilerneuerung Elektrik ca. 2010
- Einbau von Kunststofffenster im EG ca. 1998, Holzfenster im OG ca. 1995

Die vorbeschriebenen Arbeiten wurden vor vor mehr als 20 Jahren hergestellt bzw. modernisiert, sind deswegen nicht als zeitnahe Modernisierungen anzusehen. Die Anlagen unterlagen einer normalen bis erhöhten Abnutzung aus allgemeinem Wohngebrauch.

weiterer Modernisierungsbedarf: - umfassend

Das Gebäude wird als nicht modernisiert, eingeschätzt. Es liegt einfacher Wohnstandard vor.

## 2.2. Nebengebäude

### 2.2.1. Werkstatt

Lage: am Durchgang Wohnhaus stirnseitig angebaut, südwestlich, Bild 2  
Nutzung: EG: Werkstatt, Zwinger, Waschhaus, Lager  
OG: Lagerraum  
Baujahr: ca. um 1900 GND/RND: 60/10  
Abmessungen: ca. Länge ca. Breite ca. Höhe i.M. (Traufe)  
(außen) 13,22 m 2,00 m 4,25 m  
baulicher Zustand: - unbefriedigend

### 2.2.2. Scheune

Lage: verläuft nordöstlich quer über das Grundstück, Bild 3,11  
Nutzung: EG: Lagerfläche, Stall  
OG: Lagerfläche, Heuboden  
Baujahr: ca. um 1900 GND/RND: 50/5  
Abmessungen: ca. Länge ca. Breite ca. Höhe i.M.  
(außen) 20,30 m 12,10 m 3,10 m + 7,60 m  
baulicher Zustand: - unbefriedigend

### 2.2.3. Stallgebäude

Lage: südöstlich stirnseitig an Wohnhaus angebaut, Bild 4  
Nutzung: EG: ehem. Stall, Stall  
OG: Lagerfläche, Heuboden u.ä.  
Baujahr: ca. um 1900 GND/RND: 50/10  
Abmessungen: ca. Länge ca. Breite ca. Höhe i.M.  
(außen) 16,20 m 6,05 m 2,50 m + 5,0 m  
baulicher Zustand: - unbefriedigend

## 2.3. Nebenanlagen

### 4.3.1. Überdachung geschätzter Zeitwert: 1.200,- €

## **2.4. Gesamtnutzungsdauer/ Restnutzungsdauer GND/ RND**

Für die weitere Berechnung wird von einer wertrelevanten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer

- für das Wohnhaus von: **10 Jahren** ausgegangen.

## **2.5. Bautenzustand**

#### 4.5.1. Baumängel, Bauschäden

Eine detaillierte Beschreibung ist der vorangestellten Baubeschreibung zu entnehmen, zusammenfassend ist hier hauptsächlich zu bemerken:

- teils Undichtigkeit Dacheindeckung, Bitumenpappe, Wellasbest verschlossen
  - 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

## **2.6. Reparatur- und Instandhaltungsrückstau**

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

insgesamt

21.000,- €

### **3. Gesamteinschätzung des Objektes**

Auf dem Flurstück 24 befindet sich ein Wohnhaus (zweigeschossig, teilunterkellert, DG nicht ausgebaut) und mehrere ländliche Nebengebäude (Scheunen, Stall), ursprünglich ein landwirtschaftlich konzipierter und genutzter Vierseitenhof. Die Gebäude wurden ca. um 1900 errichtet, eine laufende Instandhaltung wurde vormals erbracht, zuletzt aber vernachlässigt. Nach örtlichem Aufmaß wurde für das Wohnhaus eine Wohnfläche von ca. 195 m<sup>2</sup> 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 Qualität, teils abgewohnt und teils unfachmännisch hergestellt. Haustechnik (Heizung, Elektrik, Installationen) und Bauelemente (Fenster, Türen, Bekleidungen) sind von einfacher Qualität, veraltet und teils verschlissen, insgesamt umfassend modernisierungsbedürftig. Der Ausstattungsstandard nach SW- RL wird in die Kategorie 1,5 (vormals nach WertR 2006 einfach, teils mittel) eingeschätzt.

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 hohem Aufwand, können aber technisch technologisch unproblematisch behoben werden. Das Wohnhaus ist umfassend modernisierungsbedürftig, der gegenwärtige Standard entspricht nicht den heutigen Anforderungen an modernem Wohnkomfort.

Die landwirtschaftlich, ländlich geprägte Nebenbebauung ist umfangreich, in unbefriedigendem baulichen Zustand, verbreitet modernisierungsbedürftig.  
Das Grundstück wird vom Eigentümer bewohnt und bewirtschaftet, Mietverträge existieren keine. Das Flurstück ist mit 2.783 m<sup>2</sup> für die Bebauung und Nutzung ausreichend großflächig und großzügig mit Nebengelaß bebaut. Die Außenanlagen befinden sich in einem insgesamt unbefriedigendem baulichen und Pflegezustand. Das Grundstück liegt am Rande einer ländlich gelegenen Gemeinde, in insgesamt einfacher Wohnlage. Die nah verlaufende A 9 ist deutlich wahrnehmbar. Die Verkehrsanbindungen sind ebenfalls mit einfach einzuschätzen.

#### 4. Bestimmung des Bodenwertes

$$\frac{14,- \text{ €}}{\text{B - MD - o - 2 - 900}}$$

B	-	Bauland	zutreffend
MD	-	Mischgebiet Dorf	zutreffend
2	-	zweigeschossig	zutreffend
o	-	offene Bebauung	nicht zutreffend
900	-	mittlere Grundstücksfläche(G + F)	wird überschritten, angepasst

##### Gebäude- und Freifläche (G + F):

Bodenpreis: 14,00 €/m<sup>2</sup> x 3 % = 0,42 €/m<sup>2</sup>  
14,00 €/m<sup>2</sup> - 0,42 €/m<sup>2</sup> = 13,58 €/m<sup>2</sup>

Bodenwert: 900 m<sup>2</sup> x 13,58 €/m<sup>2</sup> = 12.222,00 €

##### Gartenfläche:

Bodenpreis: 2,00 €/m<sup>2</sup>  
Bodenwert: 400 m<sup>2</sup> x 2,00 €/m<sup>2</sup> = 800,00 €

##### Grünland:

Bodenpreis: 0,70 €/m<sup>2</sup>  
Bodenwert: 1.483 m<sup>2</sup> x 0,70 €/m<sup>2</sup> = 1.038,10 €

Der Bodenwert des Grundstückes 24 der Flur 1, zu 2.783 m<sup>2</sup>, gelegen in der Gemarkung Seubtendorf, Seubtendorf Nr. 7, beträgt zum Bewertungstichtag insgesamt:

$$12.222,00 \text{ €} + 800,00 \text{ €} + 1.038,10 \text{ €} = \underline{14.060,10 \text{ €}}$$

und danach gerundet:

$$\boxed{14.000,- \text{ €}}$$

## 5. Berechnung des Ertragswertes (nach ImmoWertV21, §§ 27 – 34)

1.	Gesamtjahresrohertrag: (Punkt 8.2.)		<u>9.100,08 €</u>
2.	abzüglich Bewirtschaftungskosten: (Punkt 8.3.)		
	28 % von 9.100,08 € =	-	<u>2.548,02 €</u>
3.	ergibt den jährlichen Reinertrag:	=	<u>6.552,06 €</u>
4.	Reinertragsanteil des Bodens:		
	- Liegenschaftszins x Bodenwert		
	2,10 % x 14.000,- € =	-	<u>294,00 €</u>
5.	Ertrag der baulichen Anlagen:	=	<u>6.258,06 €</u>
6.	Barwertfaktor: (Punkt 8.6.)		
	- bei 2,10 % Liegenschaftszins und	x	<u>8,953</u>
	- bei 10 Jahren Restnutzungsdauer	=	<u>56.028,41 €</u>
7.	Ertragswert der baulichen Anlagen:	=	<u>56.028,41 €</u>
8.	Bodenwert: (siehe Punkt 7)	+	<u>14.000,00 €</u>
9.	vorläufiger Ertragswert:	=	<u>70.028,41 €</u>
10.	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)		
a)	Reparaturrückstau: (siehe Punkt 4.6.)	-	<u>(21.000,00 €)</u>
	(Abzug vom vorläufigen Ertragswert nach Marktanpassung)		
11.	vorläufiger Ertragswert:	=	<u>70.028,41 €</u>
12.	vorläufiger Ertragswert gerundet:		<b>70.000,- €</b>

## 6. Berechnung der Sachwerte

### Zusammenfassung der vorläufigen Sachwerte

		<u>Basis BGF</u>	<u>Basis Wfl</u>
1.	Gebäude: Wohnhaus:	57.900,- €	60.400,- €
	Nebengebäude:	4.200,- €	
	Werkstatt:	10.100,- €	
	Scheune:	13.500,- €	
	Stall:		
	Nebengebäude gesamt:	<u>27.800,- €</u>	
	Gebäudesachwerte insgesamt:	=	<u>85.700,- €</u>
2.	Nebenanlagen:	Überdachung: +	1.200,- €
		Schuppen: +	0,- €
3.	Sachwert der Außenanlagen:	+	2.000,- €
4.	Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen:	=	<u>88.900,- €</u>
5.	Bodenwert des bebauten (Norm)- Grundstückes:	+	14.000,- €
6.	besondere objektspezifische Merkmale (boG):		nach Marktanpassung
7.	Sachwert des bebauten Grundstückes:	=	<u>102.900,- €</u>
8.	vorläufiger Sachwert gerundet:		<b><u>102.900,- €</u></b>

## 7. Marktanpassung

### Anpassung des Sachwertes an den Verkehrswert

Zunächst wird der entsprechende bundesdurchschnittliche Faktor auf der Basis von Erfahrungswerten regionalisiert. (Sparte EFH/ZFH)

Nach den Tabellen der WF- Sachwert- Marktanpassungsfaktoren (Sprengnetter) ergibt sich in Abhängigkeit der Höhe des vorläufigen Sachwertes und des Bodenwertniveaus ein Faktor von 0,98. (bundesdurchschnittlicher SW- Faktor: 0,98) --- bei 100.000 € SW/15,- € BRW hier entsprechend festgesetzt: 0,98 bei 103.000 € SW/14,- € BRW

Dieser bundesweit ermittelte Faktor wird folgendermaßen regionalisiert:

Kreis Saale- Orla:	0,85	(15 %)
Ort < 10.000 Einwohner:	0,92	(8 %) nicht relevant
spezielle Lage, Umfeld, Situation):	0,95	(5 %)

Insoweit ergibt sich:  $0,98 \times 0,85 \times 0,95 = \underline{\underline{0,79}}$

Vom Gutachterausschuss wurden (auf NHK 2010 basierenden) lt. Grundstücksmarktbericht 2020 des SOK folgende entsprechende regionale Marktanpassungsfaktoren ermittelt:  
(geringere Datengrundlage, aber gebietsspezifischer)

gewählt: **0,89**

Insoweit ergibt sich: gemittelt: 0,79 + 0,89 → **0,84**

Unter Beachtung aller bisher vorgenommenen Einschätzungen ergibt sich eine Anpassung von 16,0 % (Anpassungsfaktor 0,84), angemessen und marktgerecht.

Anpassung: 102.900,- € x 0,16 = 16.464,00 € (Abschlag)  
102.900,- € - 16.464,00 € = 86.436,00 €

- marktangepasster vorläufiger Sachwert: (gerundet) **86.400,00 €**

- abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

- Reparatur- Instandsetzungsrückstau: - 21.000,00 €  
- marktangepasster Sachwert: = **65.400,- €**

## 8. Ableitung des Verkehrswertes (Marktwert)

Aus den Grunddaten wurden folgende marktangepasste Werte ermittelt:

Ertragswert: **45.500,- €** Sachwert: **65.400,- €**

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 mehreren landwirtschaftlich geprägten  
Nebengebäuden, als Vierseitenhof, bebauten Flurstückes 24, der Flur 1,  
der Gemarkung Seubtendorf, zu 2.783 m<sup>2</sup>,  
gelegen in Seubtendorf Nr. 7 in 07922 Tanna, OT Seubtendorf,

zum Wertermittlungsstichtag 2023-03-02 auf:

**65.400,- €** (fünfundsechzigtausendvierhundert 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, 2023-03-27

André Walther

Urheberschutz alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.  
Das Gutachten wird sechsfach erstellt, der Auftraggeber erhält fünf Ausfertigungen, eine verbleibt fünf Jahre lang in meinen Akten.

## 9. Fotodokumentation

