

Gutachten

zur Ermittlung des
Verkehrswertes bebauter Grundstücke

E X P O S E ´

Auftraggeber: Amtsgericht Rudolstadt
Marktstraße 54
07407 Rudolstadt

Aktenzeichen: K 113/25

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

Bewertungsobjekt: eingeschossiges, unterkellertes freistehendes Wohnhaus, Baujahr ca. 2006, geringer Modernisierungsbedarf, geringer Reparaturstau, mittlerer Ausstattungsstandard, insgesamt befriedigender baulicher Zustand, Gartenhaus, Außenanlage, Garten, mittlere Wohn- und Verkehrslage; Gemarkung Goßwitz, Flur 5, Flurstück 214/8 zu 728 m²



Ort: Am Himmlischen Heer 9 in 07333 Unterwellenborn

Wertermittlungstichtag: 06. Dezember 2025

VERKEHRSWERT: 227.500,- €

in Worten: zweihundertsiebenundzwanzigtausendfünfhundert Euro

1. Grundstücksbeschreibung

1.1. Lagemerkmale

spezielle Lage: umfeldüblich

1.1.1. Wohnlage mittelmäßig

1.1.2. Verkehrslage mittelmäßig

1.2. Bebauung

Das Grundstück 214/8 ist mit einem eingeschossigen, unterkellerten freistehenden Wohnhaus bebaut. Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich westlich davon ein Gartenhaus in Blockbohlenbauweise.

1.3. Außenanlagen

Die Außenanlagen sind auf Grund der Lage und Größe des Grundstückes zweckmäßig angelegt, sie entsprechen der Bebauung eines Wohngrundstückes mit umgebender Gartenanlage. Sie bestehen hauptsächlich aus Stellflächen, Zufahrten, Gehwegen und einer Gartenanlage, sowie zugehörigen Entwässerungseinrichtungen, (Leitungen, Schächte, Abläufe), Hausanschlüssen.

Folgende baulichen Anlagen werden wertmäßig eingeschätzt und beschrieben:

Terrasse - Betonpflaster 20/10/6-8, Herbstlaub, gelb/bunt, ca. 6 m x 6 m, teils Bordeinfassung
- Ausgang vom Wohnzimmer, Treppe 2-stufig, Edelstahlkonstruktion
- Abgang zum Garten 6-stufig, Betonpflaster, Borde

Gehweg: - Betonpflaster 20/10/6-8, Herbstlaub, gelb/bunt, ca. 11 m x 1,1 m, Bordeinfassung

Stützmauer: - nordseitig zum Sportplatz, Betonringe, ca. 1,5 m - 2,0 m hoch

Stellfläche - Ost, Eingang, Betonpflaster-/platten großformatig, herbstlaub bunt, Bordeinfassung
ca. 20 m x 4,35 m, leichte Setzung Bereich Haustür, Zugang 2-stufig Pflastertreppe

Der Zeitwert der Außenanlagen wird auf insgesamt: **8.000,- €** festgesetzt.

2. Beschreibung der baulichen Anlagen

2.1. Wohnhaus

Kurzcharakteristik: freistehendes, eingeschossiges, unterkellertes Wohnhaus, Dachgeschoss ausgebaut, Fertigteiltbauweise, Fertighaus System BIEN/ZENKER
Gesamtwohnfläche: ca. 104 m², bebaute Grundfläche EG ca. 76 m²,
Bruttogrundfläche ca. 223 m², Bruttorauminhalt ca. 608 m³

Baujahr: ca. 2006

Konstruktionsart: Holzrahmenfachwerk, Typ BOSDOMIZIL 115, System BIEN/ZENKER

Fundamente: nicht ersichtlich, bauarttypisch Streifenfundamente aus Beton

Kellerwände: Stahlbeton, d ca. 20 cm, nur Bereich Flur/Treppe gedämmt
insgesamt bauart- und baujahrestypisch

Sockelbereich: Verblendung aus Kunststoffplatten auf Lattung, baujahrestypisch

Fassade:	Putz, rauh, körnig, gerieben, teils rissig, ca. 2 mm
Außenwände:	Holzrahmenkonstruktion, vorgesetzte Gipsfaser- und Wärmeschutzplatte KG: Stahlbeton: d ca. 20 cm EG: d ca. 25 ⁵ cm oberes Rhäm 16/10 unteres Rhäm 16/8 DG: d ca. 25 ⁵ cm Pfosten 16/6, a 62,5 cm einseitig beplankt 12,5 cm
Innenwände:	tragend: keine nicht tragend: KG: Stahlbeton b ca. 10 cm; EG, DG: ca. 12 cm oberes Rhäm 8,4/6 unteres Rhäm 8,4/6 Pfosten 8,4/6, a 62,5 cm beidseitig beplankt 12,5 cm
Deckenkonstruktion:	über KG: Massivdecke, Stahlbeton über EG: Holzbalkendecke über DG: Holzbalkendecke, Dachsparren
Treppen:	KG- EG: Stahlbeton, massiv, Fliesenbelag, fehlendes Geländer, Handlauf EG - DG: Stahlwangentreppe doppelläufig, nur Trittstufen, Leimholz, einfaches Geländer, Handlauf baujahrestypisch ausgeführt, einfache- mittlere Qualität DG - Spitzboden: einfache Einschubleiter
Dachkonstruktion:	Satteldach, Dachneigung ca. 38°, zimmermannsgerechte Holzkonstruktion, Dachstuhl aus Sparren 7/18, a = 0,66 m, Kehlbalken- Binder 5/24 Firstpfette 12/18, Mittelpfette 14/26; gedämmt, U _{Dach} = 0,227 i.M. baujahrestypischer Zustand, baujahrestypischer geringer Wurmbefall, insgesamt standfest, insgesamt befriedigender baujahrestypischer Zustand
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre soweit ersichtlich aus beschichtetem Blech augenscheinlich funktionstüchtig
Dacheindeckung:	Betondachsteine, augenscheinlich regendicht, fachgerecht eingedeckt insgesamt befriedigender baulicher Zustand, (Standardstufe 2-3)
Schornsteine:	soweit ersichtlich 1 Stück, gemauert, Schornsteinkopf standfest und verwahrt, 1 Stück Kaminofen, 1 Stück Gastherme nur Abzugsrohr
Wärmedämmung:	bestehendes Außenmauerwerk per Annahme ohne zusätzliche Dämmung, Annahme: nach gültiger Wärmeschutzverordnung mittleres Dämmvermögen, Einschätzung: weiterer Modernisierungsbedarf, <u>Energiepass</u> : Bedarfsausweis vorhanden: Endenergiebedarf: 160 kW/m ² a Primärenergiebedarf: 86,7 kW/m ² a; vom 27.09. 2023
Fenster:	Kunststofffenster Dreh/Kipp, ein-, zweiflügelig, u _w 1,4 thermoverglast, mittlere Qualität, außen braun/ innen weiß, Rollläden, (Standardstufe 2-3) Terrassentür, Balkontüren vollverglast, 1 Dachschrägenfenster Kunststoff Fensterbänke innen/ außen: Werzalit/ beschichtetes Blech, odglw. Kellerfenster: 1 x Kunststoffrahmen mit Einfachglas, 2 x Kunststoff
Elektroinstallation:	Hausanschluss, Sicherungs-, Zählerkasten, FI- Schutz, Wohnungsinstallation VDE- gerecht, im Keller auf Putz, Garage Kraftstromanschluss insgesamt mittlerer Standard, kein Blitzschutz, Anlage insgesamt funktionstüchtig, (Standardstufe 2-3)
Installationen:	meist mittlerer Standard, im Wohnbereich unter Putz, im Keller auf Putz, baujahrestypisch, augenscheinlich funktionstüchtig
Heizung:	Zentralheizung auf Gasbasis, Flüssiggas, zentraler Tank für Wohngebiet, Brennwerttherme Fabrikat Wolf, Baujahr Kessel ca. 2023, insgesamt mittlere Qualität, funktionstüchtig, handelsübliche Kompaktheizkörper mit Thermostat, insgesamt ausreichend dimensioniert, funktionstüchtig, (Standardstufe 3) Zentralheizung, Nebenbrennstelle Kaminofen gemauert, Festbrennstoffe

Warmwasser:	zentral über Heizung, Speicher noch ausreichend dimensioniert
Sanitär:	KG: Dusche und WB, in Garage nur Installation vorbereitet EG: WC, WB DG: Bad mit Wanne und Dusche, WB, WC mittlerer Standard und Qualität der Sanitärgegenstände und Armaturen, Sanitär- und Fliesenarbeiten (mittel), standardgemäße Küchenausstattung,
Fußböden:	KG: bauarttypisch: Unterbeton, Estrich, Fliesen EG: bauarttypisch: Estrich darüber versch. Beläge, teils Fliesen oder Laminat, odgl., in mittlerer Qualität und Art, baujahrestypisches Material DG: über Holzbalkendecke, Trockenestrich, Beläge wie vor
Wände:	meist Strukturputz, teils Tapete, teils Fliesen, teils Glattputz
Decken:	Holzbalken- /Massivdecke, Unterseiten geputzt, Unterseite Gipskarton, teils Paneele, o.ä.
Putze:	innen: Trockenbau, teils Glattputz, teils Strukturputz, außen: Strukturputz 2 mm gerieben, gestrichen
Türen:	Eingangstür: Kunststoff, teilverglast, einflügelig, bedingt einbruchshemmend und dichtend, 3 Bänder, insgesamt einfache- mittlere Qualität 2-3 Innentüren: insgesamt einfache- mittlere Qualität, Standardstufe 2-3 Spanplatte foliert, einfache - mittlere Qualität der Beschläge, Terrassen-, Balkontür: Bauart ähnlich Fenster, einfacher - mittlerer Standard, insgesamt Standardstufe 2-3

Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:	Garage, Heizung, Flur
Erdgeschoss:	Wohnen/Essen, Kochen, WC, Diele
Dachgeschoss:	Schlafen Eltern, Kind 1 und Kind 2, Bad, Diele
Spitzboden:	sehr eingeschränkte Lagerfläche, h ca. 0,75 m

Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung des Wohnhauses ist zweckmäßig, klassisch, bauart-, baujahrestypisch und den baulichen Umständen des Gebäudes angepasst. Es besteht ein nahezu rechteckiger Grundriss. Das Treppenhaus liegt dezentral, die Dielen/Treppen sind flächenmäßig angemessen groß angelegt. Abstellraum innerhalb des Hauses ist im Keller oder Spitzboden vorhanden. Die Wohnräume sind meist rechteckig geschnitten. Der Standardgrundriss wurde verändert, im KG wurde der HWR weggelassen, die Garage dadurch vergrößert, das Treppenhaus wurde mittels Trockenbauwand abgetrennt. Im EG wurde die Küche um das Arbeitszimmer erweitert.

Modernisierungen

Eine tatsächliche und zeitnahe Modernisierung hat noch nicht stattgefunden, größere deutlich wertmindernde Baumängel liegen nicht vor, eine laufende Instandhaltung, -setzung wurde überwiegend im Laufe der Jahre zuverlässig erbracht, zuletzt etwas vernachlässigt. Das Wohnhaus ist ca. 19 Jahre alt, mittelfristig muss daher mit einem Modernisierungsbedarf gerechnet werden. (z.B. Auffrischen Fassade, Renovierungen, Bodenbeläge)

Modernisierungen: - Brennwärtekessel, Gas, ca. 2023

Das Wohnhaus bietet einen der Nutzung als Einfamilienwohnhaus angemessenen Standard, in überwiegend mittlerer, Ausstattung und Qualität. Es liegt ein mittlerer Wohnstandard vor. Insgesamt wird das Gebäude (EFH) mittleren Anforderungen an zeitgemäßem Wohnkomfort gerecht, eine Modernisierung wird nicht als dringend notwendig eingeschätzt, mittelfristig nach Bedarf.

Besondere Bauteile

- Balkon, Betonkragplatte verkleidet, ca. 4,17 m x 1,32 m, nach West
- Boden Flüssigkunststoff, Geländer Holz, Anstrich teils verwittert, Pfosten Profilstahl verzinkt, h ca. 0,86 m, insgesamt standfest

besondere Betriebseinrichtungen - keine

Zusammenstellung der Wohnflächen

<u>EG</u>		<u>DG</u>	
Diele/Treppe	6,35 m ²	Diele/Treppe	3,41 m ²
Küche	16,23 m ²	Bad	4,45 m ²
WC	2,06 m ²	Schlafen	11,52 m ²
Wohnen/ Essen	36,02 m ²	Kind 1	10,75 m ²
		Kind 2	10,36 m ²
		Balkon	2,75 m ²
gesamt:	<u>60,66 m²</u>		<u>43,24 m²</u>
→	Gesamtwohnfläche:	<u>103,90 m²</u>	

Nebenräume, Keller

Diele/ Treppe	10,26 m ²		
Garage	33,57 m ²	Heizung, HAR	15,37 m ²
Summe Nutzfläche:	<u>59,20 m²</u>		

2.2. Nebengebäude

Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich keine Nebengebäude.

2.3. Nebenanlagen

Blockbohlenhaus:

Baujahr:	ca. 2012	GND/RND: 30/10	
Abmessungen: (außen)	ca. Länge 4,00 m	ca. Breite 3,25 m	ca. Höhe i.M. 2,75 m

Kurzbeschreibung: - Blockbohlenhaus, handelsüblich als Fertigteile, freistehend, Bild 6
- Doppelfalzbohle Weichholz, d ca. 38 mm, Anstrich Lasur
- Satteldach, Eindeckung Bitumenschindeln, Dachentwässerung
- Boden: Betonpflaster Farbe herbstlaub, gelb/sand, 20/10
- Bruttogrundfläche: ca. 13,0 m², Nutzfläche: ca. 12 m²
- 3 Stück einfache Holzfenster, Eingangstür zweiflügelig
- Vordach ca. 1,75 m auskragend

baulicher Zustand: - befriedigend bis gut

2.4. Gesamtnutzungsdauer/ Restnutzungsdauer GND/ RND

Die Restnutzungsdauer (RND) ergibt sich in der Regel nicht formal als Differenz von wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer (GND) und tatsächlichem Alter, sie ist vornehmlich sachverständig einzuschätzen.

Für die weitere Berechnung wird von einer wertrelevant wirtschaftlichen Restnutzungsdauer

- für das Wohnhaus von:

60 Jahren

 ausgegangen.

- fiktives Baujahr: $2025 - \text{GND} + \text{RND} = 2025 - 80 \text{ Jahre} + 60 \text{ Jahre} = \underline{2005}$

- rel. RND = $\frac{\text{RND}}{\text{GND}} = \frac{60 \text{ Jahre}}{80 \text{ Jahre}} = \underline{75,0 \%}$

2.5. Bautenzustand

2.5.1. Baumängel, Bauschäden

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

- baujahrestypisch nach heutigem Standard nur durchschnittliche Wärmedämmung vorh. Standard ca. Klasse C
- teils ungenügende Rissüberbrückung Spachtelung Fuge Plattenstöße Gipskarton
- Setzung Pflaster im Eingangsbereich, vor Haustür, Außenanlage
- defekte Zarge Kind 2, Gewaltschaden
- verbreitet offene Dübellöcher, Malerarbeiten notwendig, durch Auszug bedingt

2.5.2. Instandhaltung

Eine allgemeine und laufende Instandhaltung der Gebäude wurde über die Jahre erbracht.

2.5.3. Instandsetzung

- | | |
|----------------------------------|----------------------------|
| dringende Instandsetzungen: | - keine notwendig |
| mittelfristige Instandsetzungen: | - z.B. Auffrischen Fassade |
| vor Neubezug notwendig: | - Malerarbeiten |

2.5.4. baulicher Zustand

Wohnhaus:	befriedigend bis gut
Nebenanlagen:	befriedigend bis gut
Außenanlagen:	befriedigend bis gut

2.6. Reparatur- und Instandhaltungsrückstau

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.

Wohnhaus: 7,0 % Wertminderung vom Zeitwert ergibt:
(Anlage 16) 7,0 % von 232.200,00 € = 16.254,00 € gerundet: 16.300,- €

überproportionaler Reparaturrückstau: pauschal: 1.700,- €

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

insgesamt

18.000,- €

3. Gesamteinschätzung des Objektes

Auf dem Flurstück 214/8 befindet sich ein Wohnhaus (freistehend, eingeschossig, voll unterkellert) und einige bauliche Nebenanlagen. Das Wohngebäude wurde ca. um 2006 errichtet, eine laufende Instandhaltung wurde erbracht, zuletzt aber etwas vernachlässigt.

Nach örtlichem Aufmaß wurde für das Objekt eine Wohnfläche von ca. 104 m² ermittelt.

Die Grundrissgestaltung des Wohnhauses ist zweckmäßig, bauarttypisch und den baulichen Umständen des Gebäudes (Fertigteilhaus) und des Baujahres angepasst. Die Raumausstattung (Bodenbeläge, Wand- und Deckengestaltung) zeigt sich meist in einfacher bis mittlerer Qualität. Haustechnik (Heizung, Elektrik, Installationen) und Bauelemente (Fenster, Türen, Bekleidungen) sind ebenfalls von einfacher bis mittlerer Qualität, Stand etwa Mitte der 2000-Jahre, in Teilbereichen mittelfristig modernisierungsbedürftig.

Der Ausstattungsstandard nach der ehemaligen SW- RL wird in die Kategorie 2,6 (einfach- mittel) eingeschätzt.

Die Besonnung ist insgesamt mit ausreichend bis gut einzuschätzen. Die Raumhöhen liegen in 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 befriedigend bis gut, eingeschätzt. Der Reparatur- und Instandhaltungsrückstau ist bezogen auf Alter, Größe und Nutzung des Gebäudes insgesamt mit gering zu bewerten, die Mängel, können danach mit angemessenem Aufwand, und technisch technologisch unproblematisch behoben werden.

Das Wohnhaus ist mittelfristig modernisierungsbedürftig, der gegenwärtige Standard entspricht überwiegend den heutigen Anforderungen an modernem Wohnkomfort.

Die Nebenbebauung befindet sich in befriedigendem bis gutem baulichen Zustand. Das Grundstück wurde am Bewertungsstichtag vom Eigentümer wegen Auszug teilberäumt, Mietverträge existieren keine. Das Flurstück ist mit 728 m² für die Bebauung und Nutzung ausreichend großflächig, umfeldüblich und günstig geschnitten. Die Außenanlagen befinden sich in einem insgesamt befriedigendem baulichen und Pflegezustand. Das Grundstück liegt am Ortsrand einer ländlichen Gemeinde, zu erreichen über eine kommunale Wohnstraße ohne regelmäßigen Verkehr, in insgesamt mittlerer Wohnlage. Die Verkehrsanbindungen sind mit mittelmäßig einzuschätzen.

4. Bestimmung des Bodenwertes

(nach ImmoWertV21, §§ 13 – 16)

Gebäude- und Freifläche

$\frac{55,- \text{ €}}{\text{B} - \text{WA} - \text{EFH}}$
--

Richtwertgrundstück

B - Bauland
WA - Wohngebiet allgemein
EFH - Einfamilienhäuser

Bewertungsgrundstück

zutreffend
zutreffend
zutreffend

Für Bauland im allgemeinen Wohngebiet (Wohnbaufläche) liegend, wurde vom Gutachterausschuss ein Bodenwert von **55,- €/m²** ausgewiesen. Das Bewertungsgrundstück entspricht diesen wenigen beschriebenen Merkmalen. Gegenüber dem Mittel aller Grundstücke der Richtwertzone ist das Bewertungsgrundstück durchschnittlich erschlossen.

Gemäß Angaben des Bauamtes des LRA Slf- Ru ist für das Grundstück keine Baulast eingetragen. 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>	55,00 €/m ²	x	2 %	=	1,10 €/m ²
	55,00 €/m ²	+	1,10 €/m ²	=	56,10 €/m ²
<u>Bodenwert:</u>	728 m ²	x	56,10 €/m ²	=	<u>40.840,80 €</u>

Der Bodenwert des Flurstückes 214/8, der Flur 5, der Gemarkung Goßwitz zu 728 m², gelegen in der Straße Am Himmlischen Heer 9, in 07333 Unterwellenborn beträgt zum Bewertungsstichtag insgesamt: 40.840,80 € und gerundet:

40.800,- €

5. Berechnung des Ertragswertes

(nach ImmoWertV21, §§ 27 – 34)

5.1. Ermittlung der jährlichen Nettokaltmiete

Bereich	Fläche in m ²	Miete in €/m ²	Miete in € /Monat	Miete in € p.a.
KG	1 Stück Garage	40,- €/Monat	40,00	480,00
EG	60,66	7,50	454,95	5.459,40
DG	43,24	7,00	302,68	3.632,16
Summen	103,90		797,63	9.571,56

5.2. Berechnung des Ertragswertes

1.	Gesamtjahresrohertrag: (Punkt 8.2.)		<u>9.571,56 €</u>
2.	abzüglich Bewirtschaftungskosten: (Punkt 8.3.)		
	26 % von 9.571,56 € =	-	2.488,61 €
3.	ergibt den jährlichen Reinertrag:	=	<u>7.082,95 €</u>
4.	Reinertragsanteil des Bodens:		
	- Liegenschaftszins x Bodenwert		
	3,2 % x 40.800,- € =	-	1.305,60 €
5.	Ertrag der baulichen Anlagen:	=	<u>5.777,35 €</u>
6.	Barwertfaktor: (Punkt 8.6.)		
	- bei 3,2 % Liegenschaftszins und		
	- bei 60 Jahren Restnutzungsdauer	x	26,529
7.	Ertragswert der baulichen Anlagen:	=	<u>153.267,32 €</u>
8.	Bodenwert: (siehe Punkt 7)	+	40.800,00 €
9.	vorläufiger Ertragswert:	=	<u>194.067,32 €</u>
10.	vorläufiger Ertragswert gerundet:		194.100,00 €

6. Sachwertermittlung (nach ImmoWertV21, §§ 35 – 39)

6.1. Nebenanlagen

Besondere Betriebseinrichtungen		0,- €
Nebenanlagen:	Gartenhaus:	1.500,- €
	Geräte:	500,- €
Besondere Bauteile:	Balkon:	2.500,- €
<u>gesamt:</u>		<u>4.500,- €</u>

6.2. Zusammenfassung der vorläufigen Sachwerte

	<u>Basis BGF</u>	<u>Basis Wfl</u>
1. Gebäude: Wohnhaus:	227.100,- €	237.300,- €
gemittelt: $0,5 \times 227.100,- + 0,5 \times 237.300,- =$		<u>232.200,- €</u>
2. Nebenanlagen:	+	4.500,- €
3. Sachwert der Außenanlagen:	+	8.000,- €
4. Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen:	=	<u>244.700,- €</u>
5. Bodenwert des bebauten (Norm)- Grundstückes:	+	40.800,- €
6. besondere objektspezifische Merkmale (boG):		nach Marktanpassung
7. vorläufiger Sachwert:		<u>285.500,- €</u>
8. vorläufiger Sachwert gerundet:		<u>285.500,- €</u>

7. Marktanpassung (nach ImmoWertV21, § 7)

Unter Beachtung aller bisher vorgenommenen Einschätzungen ergibt sich eine Anpassung von 14,0 % (Anpassungsfaktor 0,86), angemessen und marktgerecht.

Anpassung: 285.500,- € x 0,14 = 39.970,00 € (Abschlag)

285.500,- € - 39.970,00 € = 245.530,00 €

- marktangepasster vorläufiger Sachwert: (gerundet) **245.500,00 €**

- abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

a) Reparaturrückstau aus Baumängeln und -schäden: - 18.000,00 €

- marktangepasster Sachwert: = **227.500,00 €**

8. Ableitung des Verkehrswertes (Marktwert)

Das Wertermittlungsobjekt umfasst ein Wohnhaus mit Nebenglass in einem gewachsenen ländlich geprägtem Umfeld, auf einem angemessen großflächigen Grundstück in mittlerer Wohn- und mittlerer Verkehrslage.

Der Ertragswert wurde zur Grunddatenfeststellung bzw. zu Vergleichszwecken errechnet.

Der Verkehrswert wird für das Bewertungsobjekt ausschließlich für den Wertermittlungsstichtag geschätzt.

Aus den Grunddaten wurden folgende marktangepasste Werte ermittelt:

Ertragswert: 178.000,- € Sachwert: 227.500,- €

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 Einfamilienwohnhaus und Nebengebäude,
bebauten Flurstückes 214/8, Flur 5, der Gemarkung Goßwitz,
zu 728 m², gelegen Am Himmlischen Heer 9 in 07333 Unterwellenborn,

zum Wertermittlungsstichtag 2025-12-06 auf:

227.500,- €

in Worten: (zweihundertsiebenundzwanzigtausendfünfhundert Euro)

9. Fotodokumentation

