

1. Allgemeine Angaben

(Grundbuch)

<u>Auftraggeber:</u>	Amtsgericht Zwickau Zwickauer Straße 19 08412 Werdau	AZ: 11 K 315/16				
<u>Eigentümer:</u>	siehe Datenblatt (unveröffentlicht)					
<u>Antragsteller:</u>	siehe Datenblatt (unveröffentlicht)					
<u>Antragsgegner:</u>	siehe Datenblatt (unveröffentlicht)					
<u>Bewohner:</u>	kein, Leerstand					
<u>Mieter/Pächter:</u>	Mieter Tischlerei: EG Haus Nr. 3, seit 2003 Name: siehe Datenblatt (unveröffentlicht)					
<u>Verwalter (nach WEG):</u>	kein	<u>Zwangsverwalter:</u> kein				
<u>Zweck der Wertermittlung:</u>	Ermittlung des Verkehrswertes als Grundlage für eine Zwangsversteigerung					
<u>Wertermittlungs- objekt:</u>	Diese Wertermittlung erstreckt sich auf folgendes Flurstück, gelegen in der Gemarkung Schönberg/P, eingetragen im Grundbuch von Schönberg/P, Grundbuchamt Plauen, Blatt 43:					
	<table><tr><td>lfd. Nr. 2</td><td>Flur ---</td><td>Flurstück 29/7</td><td>zu 629 m²</td></tr></table>		lfd. Nr. 2	Flur ---	Flurstück 29/7	zu 629 m²
lfd. Nr. 2	Flur ---	Flurstück 29/7	zu 629 m²			
<u>Grundstücksart:</u>	Grundstück im Innenbereich, Gebäude und Freifläche					
<u>Straße:</u>	Waldfriedener Straße 2, 3 in 08539 Rosenbach, OT Schönberg					
<table><tr><td>festgelegter Wertermittlungstichtag: Mittwoch, der 01. Februar 2017</td></tr></table>			festgelegter Wertermittlungstichtag: Mittwoch, der 01. Februar 2017			
festgelegter Wertermittlungstichtag: Mittwoch, der 01. Februar 2017						

2. Grundstücksbeschreibung

<u>Lasten und Beschränkungen</u>	2) Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht für eine Berechtigte; geb. 24.08.1928 4) Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Abwasserleitungsrecht, einschl. Schachtbauwerke) für Zweckverband Wasser, Abwasser
<u>Baulasten/ baubehördliche Beschränkungen</u>	Nach Auskunft des Bauordnungsamtes des LRA Vogtland ist für das Grundstück 29/7 <u>keine Baulast</u> eingetragen. (Anlage 3)

2.1. Lagemerkmale

Mehltheuer liegt nahe der Landesgrenze zu Thüringen rund 10 km nordwestlich von Plauen auf einer Hochfläche in ca. 510 m Höhe ü. NN. Direkt durch den Ort führen die Bundesstraße 282 (E49) von Schleiz nach Plauen sowie die Eisenbahnstrecke Sachsen-Franken-Magistrale. Zudem beginnt hier die Bahnstrecke Mehltheuer-Gera. Im Osten des Ortes erstreckt sich ein großes, gen Plauen gleichmäßig an Höhe verlierendes Waldgebiet. Die Gebiete gen Westen und Süden sind teilweise landwirtschaftlich genutzt. Gen Norden dominiert die agrarische Nutzung.

Zum 1. Januar 2011 fusionierten die drei Gemeinden des Verwaltungsverbandes Rosenbach zur Gemeinde Rosenbach/Vogtl. Die vormalige Gemeinde Mehltheuer wurde damit zur Ortschaft. Die Gemeindeverwaltung Rosenbachs hat ihren Sitz in Mehltheuer.

mittlere Höhe: ca. 510 m ü NHN

Kontakt: Bernsgrüner Straße 18

Fläche: ca. 67 km²

08539 Mehltheuer

Einwohner: ca. 4.600

Tel.: 037431/869-0

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Dorfzentrum der Ortschaft Schönberg, in einer gewachsenen Siedlungsfläche mit vorwiegend älteren Ein- und Zweifamilienwohnhäusern mit Gartenanlagen.

Das Wohnhaus liegt ca. 3 m zurückversetzt von der Ortsdurchgangsstraße S 318, diese ist mit durchschnittlichem ländlichen Pendel- und Anliegerverkehr belastet. Eine Zufahrt ist von dieser uneingeschränkt möglich, Parkmöglichkeiten sind im Grundstücksbereich nicht vorhanden.

In ca. 150 m Luftlinie verläuft eine erhöht liegende zweigleisige Bahnstrecke. Verkehrsgeräusche sind insgesamt nur untergeordnet wahrnehmbar, nicht wesentlich störend.

Das Flurstück befindet sich in einer Wohnbaufläche (Dorfgebiet), in offen bebauter, leicht bis mittelmäßig nach Südwest fallender Lage. Der gesamte Straßenzug ist ausreichend breit angelegt, durch offene ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung mit überwiegend gepflegten Wohnhäusern und Nebengebäuden gekennzeichnet. Zum östlichen Nachbarn hin erstreckt sich eine hohe Böschung, das dahinterliegende Grundstück ist entsprechend lagemäßig exponiert mit entsprechenden Sichtverhältnissen. Das gesamte Umfeld ist als typisch ländlich, beruhigter Bereich einzuschätzen.

Ausreichend und ausgedehnte Grün-, Acker- und Waldflächen sind im Umland vorhanden.

Die Talsperren Pirk und Pöhl (ca. 20, 23 km), zahlreiche Wander- und Radwege sind mögliche Naherholungsmöglichkeiten.

Das Grundstück liegt etwa in einer Höhenlage um ca. 523 m über NN.

spezielle Lage: ländlich, ruhig

Wohnlage einfach bis mittel

2.2. Infrastruktur

Straßenverkehr

- Schönberg liegt direkt an der S 318, Verbindung zur B 282, Mühltröff
- Entfernung: zur B 282 ca. 1,9 km; zur B 2 ca. 12 km; zur B 94 ca. 10 km, zur B 92 ca. 11 km
- nächstgelegene Autobahnanschlussstellen sind: A 72 ca. 22 km; A 9 ca. 16 km; A 93 ca. 30 km
- Entfernung nach: Mühltröff ca. 3,3 km Zwickau ca. 55 km Plauen ca. 16 km
Schleiz ca. 15 km Werdau ca. 48 km Hof ca. 40 km

Bahnverkehr

Der Bahnhof Mehltheuer liegt an zwei Eisenbahnstrecken. Züge der Elster Saale Bahn auf der Relation Leipzig–Gera–Zeulenroda–Mehltheuer–Hof als auch die Züge der Vogtlandbahn auf der Linie VL5 Richtung Plauen verkehren zweistündlich und haben Anschluss zueinander.

Busverkehr

- nächste Haltestelle in fünf Minuten per Fuß erreichbar; - Schulbusverkehr
- Regionalbusse verkehren nach Mehlteuer, Plauen und in die umliegenden Ortschaften

2.3. Erschließungszustand

Befahrbarkeit Das Flurstück ist aus nordwestlicher Richtung von der Waldfriedener Straße aus befahrbar.

Versorgung Am Grundstück liegen die Medien Trinkwasser, Elektrizität sowie Telekommunikation an. Die Leitungen sind ortsüblich als Erdleitung verlegt, ihr Zustand wird als funktionssicher und instand angenommen. Die Versorgungen sind betriebsbereit. Der Fernsehempfang erfolgte zuletzt mittels Sat- Anlage.

Entsorgung Die Entsorgung des Abwassers und Regenwassers erfolgt über Hausanschlussleitungen in die öffentliche Kanalisation. Der Zustand der Leitungen und Schächte wird ebenfalls als funktionssicher und instand angenommen. Eine mechanische Klärgrube ist vorhanden. Laut Abwasserzweckverband Plauen besteht die Auflage eine biologische Anlage zu errichten. Dabei sind Investitionen von ca. $\geq 5.000,-$ € zu tätigen.

Zufahrt Die Zufahrt zum Bewertungsobjekt ist aus nordwestlicher Richtung über die Waldfriedener Straße möglich. Die Zufahrt ist nicht eingeschränkt. Die umliegenden Straßen befinden sich in befriedigendem baulichen Zustand.

Zugang Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt über o.g. Straße, ist nicht ebenerdig zu erreichen.

Stellfläche Stellfläche ist auf dem Flurstück ausreichend vorhanden.

Straße

- Waldfriedener Straße, asphaltiert, regelmäßige geschlossene, ebene Oberfläche,
- b ca. 5,5 m, Granitborde, Granitrinne, geregelte Entwässerung
- einseitiger gegenüberliegender Gehweg, b ca. 1,5 m, Betonplatten, regelmäßig
- leichtes bis mittleres Gefälle nach Südwest; kein regelmäßiger Verkehr
- Straßenbeleuchtung, Parkmöglichkeit im Grundstücksbereich nicht vorhanden
- keine verkehrstechnische Einschränkungen

2.4. Bebauung

Das Grundstück 29/7 ist mit zwei Wohnhäusern Nr. 2 und Nr. 3 und drei Nebenanlagen (Schuppen) bebaut. Die vorderliegenden Wohnhäuser liegen ca. 3 m von der Straße zurückversetzt, die Nebengebäude stehen verteilt, als Anbau an Haus Nr. 3, grenzbebaut zu 27/1 oder nahezu mittig auf dem Flurstück.

2.5. Außenanlagen

Die Außenanlagen sind auf Grund der Lage und Größe des Grundstückes zweckmäßig angelegt, sie entsprechen der Bebauung eines individuell geprägten ländlichen Grundstückes. Sie bestehen hauptsächlich aus Gartenanlagen, befestigtem Zugang und einer unbefestigten Zufahrt zum Hof. Das Gesamtgrundstück ist vollständig eingefriedet. Die Gesamtanlage befindet sich alterungs- und instandhaltungsbedingt in einem unbefriedigendem baulichen und Pflegezustand.

Der Zeitwert der Außenanlagen wird auf insgesamt: **1.000,- €** festgesetzt.

3. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1. Hauptbebauung

Die zweigeschossigen Gebäude (Nr. 2 und Nr. 3) befinden sich gemeinsam auf einem Flurstück. Sie bilden mit dem südlich gelegenen Nachbargebäude Nr. 1 eine geschlossene Reihenbebauung, wobei Haus Nr. 2 als Mittelhaus, Haus 3 als Reihenendhaus anzusehen sind. Frontseitig (straßenseitig) befinden sie sich auf einer Baulinie, nach hinten ist die Tiefe der Baukörper durch Anbauten abgestuft.

3.1.1. Wohnhaus Nr. 2

Kurzcharakteristik:	zweigeschossiges massives Wohnhaus, teilweise ausgebautes Dachgeschoss, teilunterkellert, Mauerwerksbauweise, Teilmodernisierung ca. 2012 (Dacheindeckung, Elektrik, Sanitär, Innenausbau) Reihenmittelhaus, Anbau an Waldfriedener Str. 1, ohne eigene Brandmauer Leerstand seit ca. 0,5 Jahren (Angabe Eigentümer)	
Größenangaben:	Gesamtwohnfläche ca. 90,58 m ² , bebaute Grundfläche EG ca. 65 m ² ; Bruttogrundfläche ca. 239 m ² ; Bruttorauminhalt ca. 715 m ³	
Baujahr	Ursprungsbauwerk ca. 1897	
Konstruktionsart:	traditioneller Mauerwerksbau, Ziegelstein, Vollziegel NF, teils Naturstein	

Ausstattung, Haustechnik

<u>Heizung:</u>	einfache Holz-, Kohleöfen Nachtspeicherofen im EG	Festbrennstoffe elektrisch
<u>Warmwasser:</u>	dezentral	elektrisch
<u>Sanitär:</u>		
KG:	haustechnische Anschlüsse, Hausanschluß TW, Abwasser	
EG:	kein Bad, Küche mit Wasser/Abwasser	einfache Qualität
OG:	Bad (lt. Eigentümer), nicht eingesehen	
DG:	keine Anschlüsse	
Fliesenarbeiten:	keramisches Material	einfache Qualität
Sanitärgegenstände:	Standardfarben, weiß	einfache Qualität
Armaturen:	Standard, chrom	einfache Qualität
<u>Raumausstattung:</u>		
Bodenbeläge:	PVC-, textil, Laminat, Fliesen	einfache Qualität
Wandgestaltung:	Tapete	einfache Qualität
Deckengestaltung:	Profilbretter, Styropor	einfache Qualität
Bekleidungen:	Profilbretter	einfache Qualität
<u>Bauelemente:</u>		
Innentüren:	Holztüren, Weißlack, Altbestand	einfache Qualität
Fenster:	Holz, Einfachglas, doppelt, DK	einfache Qualität

Modernisierungen

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

- Auffrischen der Fassade straßenseitig
- Erneuerung der Hausanschlüsse, Einbau Nachtspeicherofen, ca. 2015
- Teilerneuerung Haustechnik (Sanitär, Elektrik), nicht abgeschlossen
- Teilausbau Dachraum, nicht abgeschlossen, Restarbeiten
- Erneuerung der Dacheindeckung, (ca. 2005), Dachentwässerung Alu ca. 1995
- Erneuerung der Holzfenster, Haustür, ca. 1990 (nicht zeitgemäß)

Das Wohnhaus wird als gering teilmodernisiert eingeschätzt.

3.1.2. Wohnhaus Nr. 3

Kurzcharakteristik: zweigeschossiges massives Wohnhaus, ausgebautes Dachgeschoss (nicht abgeschlossen), nicht unterkellert, Mauerwerksbauweise, Teilmodernisierung ca. 1990/95/2006 (Dacheindeckung, teils Fenster (1990), teils Elektrik, teils Sanitär, Bad OG, DG; teils Innenausbau DG), Anbau mit ehem. WC
Reihenendhaus, Anbau an Waldfriedener Str. 2, ohne eigene Brandmauer

Größenangaben: Gesamtwohnfläche ca. 210 m², bebaute Grundfläche EG ca. 114 m²;
Bruttogrundfläche ca. 336 m²; Bruttorauminhalt ca. 1.129 m³

Baujahr Ursprungsbauwerk ca. 1900

Konstruktionsart: traditioneller Mauerwerksbau, Ziegelstein, Vollziegel NF, teils Naturstein

Ausstattung, Haustechnik

<u>Heizung:</u>	einfache Holz-, Kohleöfen	Festbrennstoffe
<u>Warmwasser:</u>	dezentral	elektrisch
<u>Sanitär:</u>		
EG:	ehem. WC im Anbau, verfallen	einfache Qualität
OG:	Bad mit Wanne, WB, WC, Dusche; Küche	einfache Qualität
DG:	Bad mit Wanne, WB, WC, Dusche	einfache Qualität
Fliesenarbeiten:	keramisches Material	einfache Qualität
Sanitärgegenstände:	Standardfarben, weiß	einfache Qualität
Armaturen:	Standard, chrom	einfache Qualität
<u>Raumausstattung:</u>		
Bodenbeläge:	PVC-, textil, Laminat, Fliesen	einfache Qualität
Wandgestaltung:	Tapete	einfache Qualität
Deckengestaltung:	Anstrich, Paneele, Styropor	einfache Qualität
Bekleidungen:	Profilbretter	einfache Qualität
<u>Bauelemente:</u>		
Innentüren:	Holztüren, Weißlack, Altbestand teils Spanplatte foliert	einfache Qualität
Fenster:	Holz, Einfachglas, doppelt, DK	einfache Qualität

Modernisierungen

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

- Erneuerung der Hausanschlüsse
- Teilerneuerung Haustechnik (Sanitär (Badeinbau, Küche) Elektrik), nicht abgeschlossen, begonnene Installation Zentralheizung (HK, Leitungen im DG)
- Teilausbau Dachraum, nicht abgeschlossen, Restarbeiten
- Erneuerung der Dacheindeckung, (ca. 1995), Dachentwässerung Alu
- Erneuerung der Holzfenster, ca. 1990 (nicht zeitgemäß)

Das Wohnhaus wird als gering teilmodernisiert eingeschätzt.

3.2. Nebengebäude

Massive, freistehende Nebengebäude befinden sich nicht auf dem Bewertungsgrundstück.

3.3. Nebenanlagen

3 Stück abrisssreife Schuppen

3.4. Gesamtnutzungsdauer/ Restnutzungsdauer GND/ RND

eingeschätzte wirtschaftliche wertermittlungsrelevante Restnutzungsdauer:

Basierend auf der oben kurz dargelegten Methode der Einschätzung modifizierter Restnutzungsdauern nach Modernisierung sowie unter Einbeziehung eigener Erfahrungswerte und den tatsächlichen örtlichen Verhältnissen wird eine **wirtschaftliche Restnutzungsdauer** für die beiden Wohnhäuser von **14 Jahren** sachverständig als angemessen eingeschätzt.

Abschläge werden auf Grund des Alters und des Zustandes der Modernisierungen vorgenommen.

Für die weitere Berechnung wird von einer wertrelevant wirtschaftlichen Restnutzungsdauer

- für die Wohnhäuser von:

14 Jahren

 ausgegangen.

3.5. Bautenzustand

4.5.1. Baumängel, Bauschäden

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

- verbreitet Putzrisse in der Fassade ≤ 1 mm, Hohlstellen im Kratzputz
- Nässeschäden Mauerwerk, vorallem im Sockelbereich
- baujahrestypische aufsteigende Feuchte im Keller, Korrosion an Stahlträgern
- teils erhöhter Wurmbefall in der Dachkonstruktion
- insgesamt veraltete Haustechnik, (Elektrik, Heizung), hier nur Teilerneuerung, unfachmännisch
- mangelhafte, nicht abgeschlossene und insgesamt ungenügende Wärmedämmung
- verbreitet nicht abgeschlossene, nur begonnene Teilleistungen, teils unfachmännisch
- teils schwergängige Türen im Altbestand, teils verschlissen
- teils verwitterter Außenanstrich an Holzbauteilen (Fenster), teils Altbestand
- teils modernisierte Anlagen mit erhöhtem Verschleiß, Fliesen mangelhaft (Haus 3, Bad OG)

Die augenscheinlich erkennbaren Baumängel, (-schäden) sind insgesamt bezogen auf Bauart, Nutzung, und Alter der baulichen Anlagen von hohem Ausmaß.
Die Mängel sind mit hohem Aufwand aber bautechnisch unproblematisch behebbbar.

<u>baulicher Zustand</u>	Wohnhäuser:	beide unbefriedigend
	Nebenanlagen:	schlecht
	Außenanlagen:	unbefriedigend

Verdacht auf Altlasten:	kein
Verdacht auf Hausschwamm und Schädlingsbefall:	kein

3.6. Reparatur- und Instandhaltungsrückstau

Der Reparatur- und Instandhaltungsrückstau ist in Bezug auf Alter, Konstruktion und Nutzung der Gebäude insgesamt mit hoch einzuschätzen.

Die Abnutzung aus dem tatsächlichem Wohngebrauch der Räume ist insgesamt hoch.

<u>Wohnhaus 2:</u>	55,5 %	Wertminderung vom Zeitwert ergibt:			
(Anlage 14)	55,5 %	von	34.850,00 €	=	<u>19.341,75 €</u>
				gerundet:	19.300,- €

überproportionaler Reparaturrückstau:	pauschal:	1.000,- €
---------------------------------------	-----------	-----------

<u>Wohnhaus 3:</u>	54,5 %	Wertminderung vom Zeitwert ergibt:			
(Anlage 14)	54,5 %	von	59.950,00 €	=	<u>32.672,75 €</u>
				gerundet:	32.700,- €

überproportionaler Reparaturrückstau:	pauschal:	2.000,- €
---------------------------------------	-----------	-----------

Schuppen:	pauschal:	500,- €
-----------	-----------	---------

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

insgesamt	55.500,- €
-----------	--

3.7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Gemäß der SW- RL 2012 werden nach der Marktanpassung berücksichtigt:

- Reparatur- und Instandhaltungsrückstau aus Baumängeln und -schäden
Abzug vom vorläufigen Sach-/Ertragswert nach Marktanpassung: - 55.500,- €
- evtl. Mindererträge, fiktiver Mietausfall, siehe Anlage - 3.300,- €
Abzug vom vorläufigen Ertragswert nach Marktanpassung
- Wertminderung aus zuletzt unterlassener Instandhaltung, Leerstand:
3,0 % vom vorläufigen Sach-/Ertragswert - 3,0 %

4. Gesamteinschätzung des Objektes

Das Flurstück 29/7 ist mit zwei Stück zweigeschossigen Wohnhäusern mit Nebengelaß bebaut. Das Wohnhäuser wurden ca. 1897 und 1900 erbaut, nach 1990 erfolgte eine über die Jahre laufende Teilmodernisierung (z.B. Fenster, Innenausbau, Sanitär (Bäder), Elektrik, Dacheindeckung). Die überwiegenden Arbeiten sind nunmehr erneut modernisierungsbedürftig. Nach örtlichem Aufmaß wurde eine Wohnfläche von ca. 90 m² im Haus 2 und ca. 210 m² im Haus 3 ermittelt. Im EG Haus 3 ist eine Tischlerei/Werkstatt zu Hobbyzwecken untergebracht (kein Gewerbe). Die Grundrissgestaltung ist überwiegend einfach, den baulichen Gegebenheiten angepasst und somit veraltet. Für eine Nutzung als Vermietungsobjekt liegt keine bauliche Abgeschlossenheit vor. Eine Nutzung als familiäres Mehrgenerationenhaus (Nr. 2) oder Mietobjekt mit 3 WE (Nr. 3) erscheint daher naheliegend und möglich. Die Ausstattung ist insgesamt für Häuser des Baujahres und der Nutzung allgemein normal und gebräuchlich. Insgesamt zeigt sich die Ausstattung sowie die Haustechnik auf einfachem Standard/Qualität und in zuletzt vernachlässigter bzw. unterlassener Pflege. Haustechnisch befindet sich das Wohnhaus gegenwärtig nicht auf Stand der Technik. So sind die Installationen, Heizung, Sanitär, Fliesenarbeiten, Elektrik überwiegend veraltet, nur teilerneuert, Bodenbeläge verschlissen und Malerarbeiten abgenutzt. Der bauliche Zustand der Wohnhäuser 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 der Gebäude insgesamt mit hoch einzuschätzen, die Mängel müssen mit hohem Aufwand können aber technisch unproblematisch behoben werden. Das Grundstück wird gegenwärtig nicht bewohnt und bewirtschaftet, der Leerstand beträgt teils mehrere Jahre. Die Werkstatt ist gering vermietet, wird nicht regelmäßig und nicht gewerblich genutzt. Das Flurstück ist mit 629 m² für die Bebauung noch außreichend großflächig und umfeldüblich. Die Außenanlagen (Hof, Garten) zeigen sich in einem unbefriedigendem baulichen und vernachlässigtem Pflegezustand. Das Bewertungsgrundstück befindet sich in ländlicher ruhiger, einfacher bis mittlerer Wohnlage. Die Verkehrsanbindungen sind ebenfalls als ungünstig einzuschätzen.

5. Bestimmung des Bodenwertes

Nach persönlicher Auskunft beim Gutachterausschuss Plauen und im Internet liegt das Bewertungsgrundstück in einer Richtwertzone die folgendermaßen charakterisiert ist:

$\frac{15,- \text{ €}}{B - MD - o - I-II - 40}$

Für Bauland im Dorfgebiet liegend, bei ein- bis zweigeschossiger offener Bebauung und einer mittleren Grundstückstiefe von 40 m wurde vom Gutachterausschuss ein Bodenwert von **15,- €/m²** ausgewiesen.

Das Bewertungsgrundstück entspricht diesen beschriebenen Merkmalen, lediglich die Grundstückstiefe wird unterschritten, was sich aber nicht auf den zu ermittelnden Bodenwert auswirkt. Nach Auskunft von in der Region tätigen Maklern, sowie nach eigener Einschätzung der aktuellen Marktlage, wird der Richtwert für die spezielle örtliche Lage als zutreffend angesehen.

- Erschließungszustand	0 %	- Bebauungsgrad	0 %	- Zuschnitt, Größe	0 %
- Grunddienstbarkeit	0 %	- spezielle Lage	+ 3 %	- Baulast	0 %

In Auswertung aller über das Flurstück getroffenen Einschätzungen wird für die spezielle Lage der Gebäude- und Freifläche ein Zuschlag von 3 % auf den Richtwert vorgenommen.

<u>Bodenpreis:</u>	15,00 €/m ²	x	3,0 %	=	0,45 €/m ²
	15,00 €/m ²	+	0,45 €/m ²	=	15,45 €/m ²

<u>Bodenwert:</u>	629 m ²	x	15,45 €/m ²	=	<u>9.718,05 €</u>
-------------------	--------------------	---	------------------------	---	-------------------

9.700,- €

6. Berechnung des Ertragswertes

1.	Gesamtjahresrohertrag: (Anlage 13.2.)		<u>11.505,36 €</u>
2.	abzüglich Bewirtschaftungskosten: (Anlage 13.3.)		
	27 % von 11.505,36 € =	-	3.106,45 €
3.	ergibt den jährlichen Reinertrag:	=	<u>8.398,91 €</u>
4.	Reinertragsanteil des Bodens:		
	- Liegenschaftszins x Bodenwert		
	4,43 % x 9.700,- € =	-	429,71 €
5.	Ertrag der baulichen Anlagen:	=	<u>7.969,20 €</u>
6.	Barwertfaktor: (Anlage 13.5.)	x	10,266
7.	Ertragswert der baulichen Anlagen:	=	<u>81.811,81 €</u>
8.	Bodenwert: (siehe Punkt 7)	+	9.700,00 €
9.	vorläufiger Ertragswert:	=	<u>91.511,81 €</u>
10.	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)		
	- Reparaturrückstau: (siehe Punkt 4.6.)	-	(55.500,00 €)
	- Mindererträge, fiktiver Mietausfall, siehe Anlage	-	(3.300,00 €)
	- Wertminderung aus zuletzt unterlassener Instandhaltung, Leerstand:		
	3,0 % vom vorläufigen Ertragswert	-	3,0 %
	(Abzug jeweils nach Marktanpassung)		
11.	vorläufiger Ertragswert:	=	<u>91.511,81 €</u>
12.	vorläufiger Ertragswert gerundet:		91.500,- €

7. Berechnung der Sachwerte

Zusammenfassung der vorläufigen Sachwerte

	<u>Basis BGF 50 %</u>	<u>Basis Wfl 50 %</u>
1. Gebäude: <u>Wohnhaus 2</u>	<u>33.800,- €</u>	<u>35.900,- €</u>
0,5 x 33.800,- € + 0,5 x 35.900,- €	=	<u>34.850,- €</u>
<u>Wohnhaus 3</u>	<u>64.300,- €</u>	<u>55.600,- €</u>
0,5 x 64.300,- € + 0,5 x 55.600,- €	=	<u>59.950,- €</u>
Gebäudesachwerte insgesamt:	=	<u>94.800,- €</u>
2. Nebenanlagen:	+	250,- €
3. Sachwert der Außenanlagen:	+	1.000,- €
4. Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen:	=	<u>96.050,- €</u>
5. Bodenwert des bebauten (Norm)- Grundstückes:	+	9.700,- €
6. besondere objektspezifische Merkmale (boG):	nach Marktanpassung	
7. Sachwert des bebauten Grundstückes:	=	<u>105.750,- €</u>
8. vorläufiger Sachwert gerundet:		<u>105.800,- €</u>

8. Marktanpassung

Nachfrage für derartige Grundstücke auf dem gegenwärtigen Grundstücksmarkt:

vorhanden, zurückhaltend, stark preisorientiert

Lage:

Wohnlage und Verkehrslage: einfach - mittel

weitere Bebaubarkeit:

möglich, z.B. Nebengebäude; Garage, Anbauten

Sonstiges:

umfassende Modernisierung notwendig

Anpassung des Ertragswertes an den Verkehrswert

(nur informativ)

Daraufhin wird eingeschätzt, dass ein Abschlag von 2,0 % (Anpassungsfaktor 0,98) auf den vorl. Ertragswert der örtlichen Marktanpassung gerecht wird. (spezielle Chancen zur Vermietbarkeit). Dies erfolgt insbesondere unter Abwägung und Einbeziehung der bereits vorgenommenen Festsetzung des Liegenschaftszinssatzes.

<u>Anpassung:</u>	91.500,- €	x	0,02	=	1.830,00 €	(Abschlag)
	91.500,- €	-	1.830,00 €	=	<u>89.670,00 €</u>	

- marktangepasster vorläufiger Ertragswert: (gerundet) 89.700,00 €

- abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

- Reparatur-, Instandsetzungsrückstau:	-	55.500,00 €
- Mindererträge, fiktiver Mietausfall, siehe Anlage	-	3.300,00 €
- Wertminderung aus zuletzt unterlassener Instandhaltung, Leerstand:		
- 3,0 % x 89.700,- € = 2.691,00 €	-	2.700,00 €
- marktangepasster Ertragswert:	=	<u>28.200,00 €</u>

Anpassung des Sachwertes an den Verkehrswert

Insoweit ergibt sich: 0,94 x 0,93 x 0,92 x 0,98 = 0,788

Unter Beachtung aller bisher vorgenommenen Einschätzungen ergibt sich eine Anpassung von 21,2 % (Anpassungsfaktor 0,788), angemessen und marktgerecht.

<u>Anpassung:</u>	105.800,- €	x	0,212	=	22.429,60 €	(Abschlag)
	105.800,- €	-	22.429,60 €	=	<u>83.370,40 €</u>	

- marktangepasster vorläufiger Sachwert: (gerundet) 83.400,00 €

- abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

- Reparatur-, Instandsetzungsrückstau	-	55.500,00 €
- Wertminderung aus zuletzt unterlassener Instandhaltung, Leerstand:		
3,0 % vom vorläufigen Sachwert		
3,0 % x 83.400,- € = 2.502,00 €	-	2.500,00 €
- marktangepasster Sachwert:	=	<u>25.400,00 €</u>

9. Ableitung des Verkehrswertes (Marktwert)

Das Grundstück ist vornehmlich nach dem **Ertragswert** zu beurteilen, da potentiellen Bewerbern eine Ertragserzielungsabsicht unterstellt werden kann. Das Ertragswertverfahren wird dabei in der allgemeinen Wertermittlungspraxis als führend, das Sachwertverfahren als stützend herangezogen. Bei einer derartigen Konstellation von 2 Stück aneinanderliegenden Zwei-/ (vormals Drei-) familienhäusern stehen dem Charakter der Gebäude bzw. des Grundstückes entsprechend, nicht der Substanzwert zur reinen Eigennutzung, sondern die Erträge im Vordergrund. Wegen der individuellen Bebauung, Zustand, Lage, Größe und Nutzung des Grundstückes sind nur wenige Verkaufspreise in diesem Marktsegment vorhanden, auf ein ausführliches Vergleichswertverfahren wird wegen geringer und wenig aussagekräftiger Datengrundlagen verzichtet. Hierbei handelt es sich um zwei ländlich gelegene, nach neuem Nutzungskonzept umfassend zu modernisierende Wohnhäuser, deren Wohn- bzw. Nutzwert nicht den heutigen Ansprüchen des Marktes entspricht (bauliche Nichtabgeschlossenheit, ungünstiger Grundriss, Werkstatt EG). Ausreichend Nebengelaß auf einem ländlichen, ortsüblichem Grundstück mit Garten ist vorhanden.

Der Sachwert 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:	28.200,- €	Sachwert:	25.400,- €
--------------	------------	-----------	------------

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** der

mit zwei Stück Wohnhäusern und Nebenglass bebauten Flurstückes 29/7,
der Gemarkung Schönberg, Gebäude- und Freifläche zu 629 m²,
gelegen in der Waldfriedener Straße 2 und 3 in 08539 Rosenbach, OT Schönberg,

zum Wertermittlungsstichtag 2017-02-01 auf:

28.200,- €	(achtundzwanzigtausendzweihundert 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, 2017-02-28

André Walther

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

10. Fotodokumentation

