

**DIPLOM INGENIEUR - (FH) HANS TROTT**

öffentlich bestellter / vereidigter und zertifizierter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
99880 Leina / am Boxberg 142a / Tel. 03622-68873 Fax: 03622-67663

---

**1. ALLGEMEINE ANGABEN**

Objekttyp 4 WE- Mietwohnhaus

Nutzung 4 Mietwohnungen

EG-Mieter Scheffel/Schröder ca. 70 m<sup>2</sup> für 3 Zimmer, Küche, Bad/WC  
1.OG-Mieter Platz/Müller ca. 70 m<sup>2</sup> für 3 Zimmer, Küche, Bad/WC  
2.OG-Mieter Eva Havlickova ca. 70 m<sup>2</sup> für 3 Zimmer, Küche, Bad/WC  
3.OG-Mieter V.u.D.Albrecht ca. 70 m<sup>2</sup> für 3 Zimmer, Küche, Bad/WC

Lage 99867 Gotha  
Schäferstraße 39 a

Eigentümer Peter Friedrich

Auftraggeber Amtsgericht Gotha  
Dinstgebäude II

Adresse 99867 Gotha  
Schlichtenstraße 12

Zweck des Gutachtens Verkehrswertgutachten zur Vorlage bei Gericht  
Das Gutachten darf nur für den angegebenen Zweck verwendet  
werden. Die Haftung des Verfassers gegenüber Dritten ist  
ausgeschlossen

Grundbuch von Gotha  
**Blatt 60**

Amtsgericht Gotha

- Rechte/Lasten; Abt.II **angeordnete Zwangsversteigerung**  
- öffentl.-rechtl. Baulasten keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Gemarkung	Flur	FISTk	Fläche	Bezeichnung
<b>Gotha</b>	<b>13</b>	<b>100/8</b>	<b>303 m<sup>2</sup></b>	<b>Gebäude- und Freifläche</b>
<b>Grundstücksfläche</b> gesamt			<b>303 m<sup>2</sup></b>	

Zu den allgemeinen Angaben:

**Die Angaben wurden dem übergebenen Auftrag sowie einem beigefügten  
Ausdruck von Flurstücken entnommen.**

**DIPLOM INGENIEUR - (FH) HANS TROTT**

öffentlich bestellter / vereidigter und zertifizierter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
99880 Leina / am Boxberg 142a / Tel. 03622-68873 Fax: 03622-67663

---

**3. GRUNDSTÜCK**

- Ort Gotha, Kreisstadt in Thüringen mit ca. 50.000 Einwohnern
- Lage im Ort am westlichen Stadtkernrand
- Umgebung 4-geschossige Mehrfamilienwohnhäuser
- Verkehrslage gute Fern- und Nahverkehrsanbindung
- Entfernungen Zentrum- ca. 1 km, Bahnhof- ca. 1,5 km, Autobahn A4- ca.4 km
  
- Beschaffenheit eben, für Bebauung unproblematisch
- Straßenzustand ortsüblich ausgebaute Bitumenstraße, mit Bürgersteig und Parkspur
- Ver-/Entsorgung Wasser, Strom, Gas, Telefon, TV-Kabel, Kanal
  
- Baurecht BauGB, § 34 (Umgebungsanpassung) allgem. Wohngebiet (WA)
- sonst. Merkmale gemeinsam genutzte Zufahrt mit dem Nachbargrundstück
- Beurteilung durchschnittliche Nutzungsqualitäten

Evtl. vorhandene Bodenverunreinigungen und Altlasten sind nicht berücksichtigt.

- Bebauungsdaten
  - bebaute Fläche 103 m<sup>2</sup> = GRZ 0,3 (Grundflächenzahl)
  - Geschoßfläche 414 m<sup>2</sup> = GFZ 1,4 (Geschoßflächenzahl)
  - Nutzfläche 280 m<sup>2</sup> = NFZ 0,9 (Nutzfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche)

Zum Grundstück:

Die Maße zur Berechnung der Baudaten basieren auf einem Teilaufmaß vor Ort, auf geschätzten Höhenmaßen und geschätzten Maßen für die nicht zugänglichen Gebäudeteile.



## DIPLOM INGENIEUR - (FH) HANS TROTT

öffentlich bestellter / vereidigter und zertifizierter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
99880 Leina / am Boxberg 142a / Tel. 03622-68873 Fax: 03622-67663

---

### 4.2 Baubeschreibung

Beschrieben sind vorherrschende Ausführungen, die in Teilbereichen abweichen können. Die Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen, dem Bauniveau entsprechenden Annahmen oder Informationen des Eigentümers. Die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und technischer Anlagen wurde nicht geprüft. Angaben über Mängel oder Schäden können deshalb unvollständig sein. Aussagen der Mieter, Bewohner oder Nutzer über nicht erkennbare Schäden und Mängel sind nicht berücksichtigt.

#### Rohbau

- Rohbau, Wände Bruchsteine/Ziegelstein im KG, sonst Ziegelsteinmauern vom EG bis DG
- Kellerdecke Stahlträger mit Betonkappen
- Geschoßdecken Holzbalken mit Zwischenlehmfüllung
- Dach/Dichtung Holzdachstuhl, konventionell gezimmert  
alte Ziegeldeckung, alte Rinnen und Fallrohre
- Fassade Sandsteinquader im Sockel/EG, sonst Glattputz und einfacher Kalkputz  
der Wettergiebel ist mit alten Asbestschindeln verkleidet
- Besonderheiten das Gebäude ist einseitig angebaut

#### Haustechnik

- Heizung neue Warmwasser-Pumpenheizung, Gas-Basis mit Plattenheizkörpern *Modernisierung*
- Sanitäranlagen Neuausbau in Zuge der Rekonstruktion ab 1996
- Einrichtungen je WE ein Bad (Wanne, Waschbecken, WC-Becken)
- Elektro-Inst. Neuausbau in Zuge der Rekonstruktion mit ausreichend Brennstellen

#### Ausbau

- Ausbauqualität entspricht dem Baujahr- mit Teilmodernisierungen
- Ausbau, Wände Putz mit Tapeten und einfacher Kalkanstrich
- Fliesen in allen Feuchträumen in mittlerer Qualität
- Fenster/Glas neu nachgerüstete Kunststoff-Fenster
- Türen/Tore neue Eingangstür, neue glatte Zargentüren für den Innenausbau
- Decken Putz mit Rauhfasertapeten und Anstrich
- Fußböden Beton im KG, sonst in den Wohnräumen Dielung mit Textilbelag
- Treppen Beton zum KG, sonst Holzwangentreppe mit Zwischenpodest
- besond. Ausbau mieterreigene Ausbauten sind nicht im Gutachten erfasst.
  
- Schäden Putzschäden an der rückseitigen Außenwand  
die Asbestplatten am Wettergiebel sind stark geschädigt und müssen durch geeignete Baustoffe ersetzt werden.  
Dachhaut einschl. Rinnen/Fallrohr sind in absehbarer Zeit zu erneuern
- Instandhaltung - Rekonstruktion für Innenausbau ab 1996  
(Elektrik, Sanitär, Heizung,  
Erneuerung der Fenster und Türen, Fußbödenausbau)  
- nach Aussagen der Mieterin Frau Schröder soll die Wohnung im 1.OG erst teilweise saniert worden sein.
- Beurteilung - solider Altbau, modernisiert, mit nicht abgeschlossenem Innenausbau  
-Fertigstellungsbedarf und Reparaturstau für Außenwand u. Dachhaut
- Vermietbarkeit - das Objekt ist z.Z. voll vermietet
- Verkäuflichkeit - normal, unter Beachtung einer angemessenen Verkaufsfrist

**DIPLOM INGENIEUR - (FH) HANS TROTT**

öffentlich bestellter / vereidigter und zertifizierter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
99880 Leina / am Boxberg 142a / Tel. 03622-68873 Fax: 03622-67663

---

**4.3 AUSSENANLAGEN**

Kurzbeschreibung - es wird eine Pauschale für anteilige Ver- und Entsorgungsleitungen  
sowie Befestigungen berücksichtigt

Zustand - insgesamt zufriedenstellend

Zur Baubeschreibung:

**Die Bewertung des Objektes erfolgte teilweise nach dem äußeren Anschein.**

Eine Innenbesichtigung des Baukörpers war zum Bewertungsstichtag nur für die  
Erdgeschoßwohnung gegeben.

Die Angaben zum Objekt stützen sich teilw. auf die Aussagen der Mieterin im EG.

**DIPLOM INGENIEUR - (FH) HANS TROTT**

öffentlich bestellter / vereidigter und zertifizierter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
99880 Leina / am Boxberg 142a / Tel. 03622-68873 Fax: 03622-67663

---

**5. SACHWERT**

**5.1 Bodenwert**

Bodenrichtwert lt. Bodenrichtwertkarte vom 02.09.2002  
Stand der Erfassung 31.12.2000

Merkmale des Richtwertgrundstücks:

- Bereich	<b>Schäferstraße - RWZ 0105 = 51,13 €/m<sup>2</sup></b>	<b>Merkmale B-W-o-III-30</b>
- Bauland	im allgem. Wohngebiet	
- Erschließungszustand	erschließungsbeitragsfrei	
	Breite m; Tiefe 30 m	
- Bebauung	Geschoßzahl 3 GFZ	
- Richtwert		51,13 €/m <sup>2</sup>

Weitere Richtwertgrundstücke mit ähnlichen Lage- und Wertmerkmalen zur Information:

- Bereich/Lage ohne Angaben €/m<sup>2</sup>

Bodenflächenwert zugrunde gelegt 51,13 €/m<sup>2</sup>

Bodenflächenwert angepaßt 51,13 €/m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche 303 m<sup>2</sup>

*) - Bauland im allgem. Wohngebiet	<u>303 m<sup>2</sup></u>	51,13 €	15.492 €
			<u>15.492 €</u>

**Bodenwert 15.492 € gerundet 15.000 €**  
=====

\*) = Teilwerte als Grundlage der Bodenwertverzinsung im Ertragswertverfahren

Zum Bodenwert:

**Der Bodenwert entspricht der z.Z. gegebenen ortsüblichen Erschließung im Bereich.**

-Kosten für die Verbesserung bzw. Erweiterung der Erschließungsanlage können noch anfallen.

Noch eventuell anfallende Abgaben nach dem im Bundesland geltenden Kommunalabgabegesetz (KAG) in der jeweils gültigen Form sind im Gutachten nicht berücksichtigt.

**DIPLOM INGENIEUR - (FH) HANS TROTT**

öffentlich bestellter / vereidigter und zertifizierter  
 Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
 99880 Leina / am Boxberg 142a / Tel. 03622-68873 Fax: 03622-67663

**5.2 Wert der baulichen Anlagen**

Baupreisindizes für Mehrfamiliengebäude nach NHK 95  
 Bewertung Preisbasis 2002 mit Baupreisindex 100,0

Gutachtendatum 07.09.2002 mit aktuellem Index 98,4 (nur zur Information)  
 Bewertungsstichtag 02.09.2002 mit Stichtagindex 98,4  
 Regionalanpassung mit Faktor 0,95 = gerechnet 93,5

Gebäude / Bauteil	Bewert. Baujahr	Raum / Fläche	Einheits- preis	Herrstell.- Wert
1.Mietwohnhaus KG	1952	243 m <sup>3</sup>	190,00 €	46.170 €
EG	1952	321 m <sup>3</sup>	190,00 €	60.990 €
1.OG	1952	321 m <sup>3</sup>	190,00 €	60.990 €
2.OG	1952	321 m <sup>3</sup>	190,00 €	60.990 €
3.OG	1952	321 m <sup>3</sup>	190,00 €	60.990 €
DG	1952	269 m <sup>3</sup>	190,00 €	51.110 €

gewichtetes mittleres Baujahr 1952

Bei Gebäuden mit unterschiedlichen Baujahren wird in Abhängigkeit von den einzelnen Wertanteilen ein fiktives mittleres Baujahr als "Bewertungsbaujahr" für die gemeinsame Alterswertminderung errechnet.  
 Die Bedeutung des Bewertungsbaujahrs ist in Abschnitt 4.1 erläutert.

Herstellungswert der Gebäude - ohne Baunebenkosten		341.240 €
Baunebenkosten	14,0 %	47.774 €
Herstellungswert der Gebäude		389.014 €
Außenanlagen Anschlüsse, Befestigungen, Garten usw	4,0 %	15.561 €
<b>Herstellungswert</b>	<b>Preisbasis 2002</b>	<b>404.575 €</b>
<b>Herstellungswert zum Stichtag</b>	<b>02.09.2002</b>	
Herstellungswert x Indexfaktor	404.575 € x 0,94 =	380.301 €

Mit dem Indexfaktor (Stichtagindex : Baupreisindex) wird der vorher ermittelte Herstellungswert falls erforderlich in einen Stichtagwert umgewandelt.

Bewertungsbaujahr	1952
Bewertungsalter am Stichtag	50 Jahre
übliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	30 Jahre

**DIPLOM INGENIEUR - (FH) HANS TROTT**

öffentlich bestellter / vereidigter und zertifizierter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
99880 Leina / am Boxberg 142a / Tel. 03622-68873 Fax: 03622-67663

---

**Wertminderung**

	- Wertminderung w. Alters - nach ROSS (WertR 91/98)	50,8 %	-193.193 €
*)	- wegen Reparatur-/Erneuerungskosten (ca. 281 m <sup>2</sup> Wohnfläche * 200,- €/m <sup>2</sup> ) <i>pausonal</i>		-56.200 €

---

\*) = Werte, die auch als Minderung ins Ertragswertverfahren  
übertragen werden, weil dort für die eingesetzten Mieten ein  
normaler Instandhaltungszustand zugrundegelegt ist.

Wert bauliche Anlagen 130.908 €

<b>Wert bauliche Anlagen</b>	ggf. angepaßt	130.908 €
<b>Bodenwert</b>	aus 5.1	15.492 €
		<hr/>
		146.400 €

<b>SACHWERT</b>	gerundet	<b>146.000 €</b>
		=====

Zum Sachwert:

**Die Sanierungsaufwendungen werden wertmindernd zur Sicherung der wirtschaftlichen Nutzung entsprechend der vorgesehenen Restnutzungsdauer beachtet.**

**DIPLOM INGENIEUR - (FH) HANS TROTT**

öffentlich bestellter / vereidigter und zertifizierter  
 Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
 99880 Leina / am Boxberg 142a / Tel. 03622-68873 Fax: 03622-67663

**6. ERTRAGSWERT****Erträge**

- Mieten: nach angemessener baulicher Anpassung erzielbare Kaltmiete  
 ohne Mietnebenkosten

Bezeichnung der Mietflächen	W=Wohnflächen G=Gewerbeflächen		Miete/qm	Miete/Monat
	W/G	Fläche		
1.Mietwohnhaus	KG	0 m <sup>2</sup>	€	0 €
	EG	W 70 m <sup>2</sup>	5,00 €	350 €
	1.OG	W 70 m <sup>2</sup>	5,00 €	350 €
	2.OG	W 70 m <sup>2</sup>	5,00 €	350 €
	3.OG	W 70 m <sup>2</sup>	5,00 €	350 €
	DG	0 m <sup>2</sup>	€	0 €
Summe Mietfläche / mittl. Miete		280 m <sup>2</sup>	5,00 €	---
		Rohertrag im Monat		1.400 €
		Rohertrag im Monat, ggf. reduziert		1.400 €
<b>Rohertrag</b> im Jahr				16.800 €
Bewirtschaftungskosten ohne Mietnebenkosten			15 %	-2.520 €
<b>Reinertrag</b> des Grundstücks				14.280 €
Bodenwertverzinsung (rentierlicher Anteil) 15.492 €			5,00 %	-775 €
<b>Reinertrag</b> der Gebäude				13.505 €
Restnutzungsdauer		30 Jahre		
marktgerechter Liegenschaftszins		5,00 %		
Vervielfältiger		15,37		
<b>Ertragswert</b> der baul. Anlagen		13.505 € x 15,37 =		207.572 €
Betrag aus Wertminderung des Sachwertverfahrens Abs.5.2(*)				-56.200 €
Diese Minderung ist erforderlich, weil für die eingesetzten Mieten ein normaler Instandhaltungszustand zugrundegelegt ist.				
<b>Ertragswert der baulichen Anlagen</b>		bereinigt		151.372 €
<b>Bodenwert</b>		aus 5.1		15.492 €
				166.864 €
<b>ERTRAGSWERT</b>		gerundet		<b>167.000 €</b>

**DIPLOM INGENIEUR - (FH) HANS TROTT**

öffentlich bestellter / vereidigter und zertifizierter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
99880 Leina / am Boxberg 142a / Tel. 03622-68873 Fax: 03622-67663

**7. VERGLEICHSWERT**

Direkt anwendbare Verkaufspreise von bebauten Grundstücken mit vergleichbaren Wertmerkmalen hinsichtlich Lage, Alter, Umfang, Bauart, Ausstattung und Nutzung stehen nicht zur Verfügung.

**8. WERTZUSAMMENSTELLUNG**

gerundete Teilwerte

Bodenwert 15.000 €  
Wert bauliche Anlagen 131.000 €

**SACHWERT 146.000 €**  
**ERTRAGSWERT 167.000 €**

**VERKEHRSWERT**

"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 sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre"  
(Baugesetzbuch § 194)

Wertableitung: Ertragswert 167.000 €  
Wert des unbelasteten Grundstücks 167.000 €  
Sonstige Werteinflüsse:  
Summe gerundet 167.000 €

<b>VERKEHRSWERT</b> am Stichtag 02.09.2002	<b>167.000 €</b>
---	------------------

Zur Bewertung:

Der Immobilienmarkt orientiert sich bei vermieteten Mehrfamilienwohnhäusern am Ertragswert, da für den Käuferkreis die Renditeeigenschaften und nicht vordergründig der Substanzwert von ausschlaggebender Bedeutung ist.

Es ist deshalb gerechtfertigt, den Verkehrswert vom Ertragswert abzuleiten.

Die Marktanpassung ist bereits durch Verwendung marktgerechter Daten und bei der Wahl des Liegenschaftszinses ausreichend berücksichtigt worden.

Leina, den 07.09.2002



**DIPLOM INGENIEUR - (FH) HANS TROTT**

öffentlich bestellter / vereidigter und zertifizierter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
99880 Leina / am Boxberg 142a / Tel. 03622-68873 Fax: 03622-67663

**9. BERECHNUNG der Baudaten**

Die Maße der folgenden Berechnungen entsprechen dem Aufmaß des SV im Zusammenhang mit der Ortsbesichtigung bzw. sind sie von vorhandenen Zeichnungen und Unterlagen abgegriffen.

Die Ergebnisse sind teilweise überschlägig, aber für den Wertermittlungszweck ausreichend genau.

<b>9.1 Bebaute Fläche</b> (Gebäudegrundfläche im Erdgeschoß)		Länge m	Breite m	Fläche m <sup>2</sup>
1.Mietwohnhaus	KG			
	EG	8,80	11,75	103,40
	1.OG			
	2.OG			
	3.OG			
	DG			
				103,40
				=====

<b>9.2 Geschoßfläche</b> (oder Brutto-Grundfläche)		Länge m	Breite m	Fläche m <sup>2</sup>	Z	GeschFl. m <sup>2</sup>
bebaute Fläche x Geschoßzahl (Z)						
1.Mietwohnhaus	KG	8,80	11,75	103,40		0,00
	EG	8,80	11,75	103,40	1	103,40
	1.OG	8,80	11,75	103,40	1	103,40
	2.OG	8,80	11,75	103,40	1	103,40
	3.OG	8,80	11,75	103,40	1	103,40
	DG	8,80	11,75	103,40		0,00
						413,60
						=====
Geschoßflächenzahl						GFZ
Geschoßfläche : Grundstücksfläche		413,60 : 303		=	1,4	

**DIPLOM INGENIEUR - (FH) HANS TROTT**

öffentlich bestellter / vereidigter und zertifizierter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

99880 Leina / am Boxberg 142a / Tel. 03622-68873 Fax: 03622-67663

**9.3 Umbauter Raum (oder Brutto-Rauminhalt)**

		Länge m	Breite m	Fläche m <sup>2</sup>	Höhe m	umb.Raum m <sup>3</sup>
1.Mietwohnhaus	KG	8,80	11,75	103,40	2,35	242,99
	EG	8,80	11,75	103,40	3,10	320,54
	1.OG	8,80	11,75	103,40	3,10	320,54
	2.OG	8,80	11,75	103,40	3,10	320,54
	3.OG	8,80	11,75	103,40	3,10	320,54
	DG	8,80	11,75	103,40	2,60	268,84
						1.793,99
						=====

**9.4 Wohn- und Nutzfläche**

Nutzungs- bzw. Mieteinheiten	Länge m	Breite m	Brutto- fläche m <sup>2</sup>	Faktor	Netto- fläche m <sup>2</sup>	Summe m <sup>2</sup>
1.Mietwohnhaus			0,00		0,00	0,00
			103,40	0,68	70,31	70,31
			103,40	0,68	70,31	70,31
			103,40	0,68	70,31	70,31
			103,40	0,68	70,31	70,31
			0,00		0,00	0,00
						281,24
						=====