

**Marcus Huke**

Immobiliengutachter HypZert für  
finanzwirtschaftliche Zwecke, CIS HypZert (F)  
zertifizierter Sachverständiger für  
Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)

Telefon: 03 60 74 / 20 59 13

E-Mail: [m.huke@huke-immobilienbewertung.de](mailto:m.huke@huke-immobilienbewertung.de)

Internet: [www.huke-immobilienbewertung.de](http://www.huke-immobilienbewertung.de)

Büro Eichsfeld  
Oststraße 40  
37339 Breitenworbis

Büro Leipzig  
Zentralstraße 1  
04109 Leipzig

Aktenzeichen  
GA-057-23-E

Datum  
15. November 2023

HUKE & PARTNER Sachverständige für Immobilienbewertung  
Oststraße 40 · 37339 Breitenworbis

Amtsgericht Mühlhausen  
Abt. Zwangsversteigerung  
Untermarkt 17  
99974 Mühlhausen

# GERICHTSGUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das

mit einem Wohnhaus, Anbau und Nebengebäuden bebaute Grundstück  
in 99996 Unstruttal OT Eigenrode, Hüpstedter Straße 9



Grundbuch von  
[Eigenrode](#)

Blatt  
[37](#)

Gemarkung  
[Eigenrode](#)

Flur  
[7](#)

Flurstück  
[13/0, 14/0](#)

Grundstücksgröße  
[1.080 m²](#)

Az. des Gerichts: 6 K 48/23

Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag 04.10.2023  
ermittelt mit rd.

Grundbuch von Eigenrode, Blatt 37, Flur 7	
BV 1 Flur 7, Flurstück 13/0 rd. 119.000 €	BV 2 Flur 7, Flurstück 14/0 rd. 1,00 €
wirtschaftliche Einheit rd. 119.000 €	

zur Beachtung:

ohne Rechte und Lasten aus Abteilung II des Grundbuchs und ohne mögliches Zubehör

Ausfertigung digital:

Dieses Gutachten besteht aus 75 Seiten inkl. 10 Anlagen mit insgesamt 22 Seiten.

Das Gutachten wurde in vierfacher Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.



## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Zusammenfassung Wertermittlungsergebnisse .....	5
2	Allgemeine Angaben .....	6
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	6
2.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	6
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	6
2.4	Besonderheiten des Auftrags .....	7
2.4.1	ImmoWertV 2021 .....	7
2.4.2	Besonderheiten Grundstück und Gebäude - Annahmen für die Wertermittlung .....	7
2.4.3	mögliches Zubehör .....	8
3	Grund- und Bodenbeschreibung .....	9
3.1	Lage .....	9
3.1.1	Großräumige Lage .....	9
3.1.2	Kleinräumige Lage .....	9
3.2	Immobilienmarkt .....	10
3.3	Gestalt und Form .....	10
3.4	Erschließung, Baugrund etc. ....	10
3.5	Privatrechtliche Situation .....	11
3.6	Öffentlich-rechtliche Situation .....	11
3.6.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	11
3.6.2	Bauplanungsrecht .....	11
3.6.3	Bauordnungsrecht .....	12
3.6.4	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	12
3.6.5	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	12
3.7	Derzeitige Nutzung/ Vermietungssituation .....	12
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....	13
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	13
4.2	Wohnhaus mit Anbau .....	13
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	13
4.2.1	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	14
4.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	14
4.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	14
4.2.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	15
4.2.5	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	15
4.3	Nebengebäude 1: Garage .....	16
4.4	Nebengebäude 2: ehem. Stallungen .....	17
4.5	Nebengebäude 3: Scheune .....	17
4.6	Außenanlagen .....	17
5	Ermittlung des Verkehrswerts .....	19



5.1	Vorbemerkung .....	19
5.2	Grundstücksdaten.....	19
5.3	Grundstück BV-Nr. 1 (Flurstück 13/0) .....	20
5.3.1	Grundstücksdaten, Bildung von Bewertungsteilbereichen.....	20
5.3.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	21
5.3.3	Bodenwertermittlung .....	21
5.3.3.1	Bodenwertermittlung Bewertungsteilbereich A - baureifes Land .....	21
5.3.3.2	Bodenwertermittlung Bewertungsteilbereich B - hausnahes Gartenland .....	23
5.3.4	Sachwertermittlung.....	24
5.3.4.1	Erläuterungen zum Sachwertmodell sowie zu den verwendeten Begriffen .....	24
5.3.4.2	Sachwertberechnung .....	24
5.3.4.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung .....	25
5.3.5	Ertragswertermittlung.....	31
5.3.5.1	Erläuterungen zum Ertragswertmodell sowie zu den verwendeten Begriffen .....	31
5.3.5.2	Ertragswertberechnung .....	31
5.3.5.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung .....	32
5.3.6	Verkehrswert BV-Nr. 1 (Flurstück 13/0).....	34
5.4	Grundstück BV-Nr. 2 (Flurstück 14/0) .....	35
5.4.1	Grundstücksdaten.....	35
5.4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	35
5.4.3	Vergleichswertverfahren .....	36
5.4.3.1	Erläuterungen zum Vergleichswertverfahren sowie zu den verwendeten Begriffen.....	36
5.4.3.2	Direktes Vergleichswertverfahren .....	36
5.4.3.3	Indirektes Vergleichswertverfahren .....	36
5.4.4	Bodenwertermittlung .....	36
5.4.5	Vergleichswertermittlung .....	38
5.4.6	Verkehrswert BV-Nr. 2 (Flurstück 14/0).....	38
5.5	Wirtschaftliche Einheit BV-Nr. 1+2 (Flurstücke 13/0 + 14/0) .....	40
5.5.1	Vorbemerkungen .....	40
5.5.2	Grundstücksdaten, Bildung von Bewertungsteilbereichen.....	40
5.5.3	Verfahrenswahl mit Begründung.....	41
5.5.4	Bodenwertermittlung .....	41
5.5.4.1	Bodenwertermittlung Bewertungsteilbereich A - baureifes Land .....	41
5.5.4.2	Bodenwertermittlung Bewertungsteilbereich B - hausnahes Gartenland .....	43
5.5.5	Sachwertermittlung.....	44
5.5.5.1	Erläuterungen zum Sachwertmodell sowie zu den verwendeten Begriffen .....	44
5.5.5.2	Sachwertberechnung .....	44
5.5.5.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung .....	45
5.5.6	Ertragswertermittlung.....	46



5.5.6.1	Erläuterungen zum Ertragswertmodell sowie zu den verwendeten Begriffen .....	46
5.5.6.2	Ertragswertberechnung .....	46
5.5.6.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung .....	47
5.5.7	Verkehrswert wirtschaftliche Einheit .....	47
5.5.8	Plausibilitätskontrolle Verkehrswert .....	48
5.5.8.1	Übersicht Verfahrensergebnisse .....	48
5.5.8.2	Gutachterausschuss für Grundstückswerte .....	48
6	Mögliche Wertminderungsbeträge .....	49
6.1	lfd. Nr. 1 (beschränkte persönliche Dienstbarkeit) .....	49
6.2	lfd. Nr. 2 (Zwangsversteigerungsvermerk) .....	49
7	Schlussbemerkung .....	50
8	Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur .....	51
8.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	51
8.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	52
9	Verzeichnis der Anlagen .....	53



## 1 Zusammenfassung Wertermittlungsergebnisse

Bewertungsgegenstand	Bestandsverzeichnis-Nr. 1 Gemarkung: Eigenrode, Flur: 7, Flurstück: 13/0 (Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Mühlhäuser Straße 9, 1.049 m²)  Bestandsverzeichnis-Nr. 2 Gemarkung: Eigenrode, Flur: 7, Flurstück: 14/0 (Gebäude- und Freifläche, Mühlhäuser Straße 9, 31 m²)  zu 1: 1 Gemeindegerechtigkeit  Grundstück, bebaut mit Einfamilienhaus, Anbau und Nebengebäuden (Garage, ehem. Stallungen, Scheune)
Ortsbesichtigung	04.10.2023
Wertermittlungsstichtag	04.10.2023
Auftraggeber	Amtsgericht Mühlhausen Abt. Zwangsversteigerung Untermarkt 17 99974 Mühlhausen
Grundstücksgröße	1.080 m²
Bodenrichtwertniveau	17 €/m² (baureifes Land, Stand: 01.01.2022)
Bodenwert	11.800 € (als wirtschaftliche Einheit betrachtet)
Baujahr	unbekannt, Annahme: vor 1900
Wohn- und Nutzfläche	Wohnfläche: ca. 173 m² (Erd- und Obergeschoss Wohnhaus) Nutzfläche: ca. 82 m² (Hobbyräume im Dachgeschoss und Spitzboden)
Vermietungsstand	eigengenutzt/ keine mietvertraglichen Verhältnisse bekannt
Eintragungen in Abt. II der Grundbücher	<ul style="list-style-type: none"> <li>beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB)</li> <li>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.</li> </ul> → vgl. Ausführungen in Abschnitt 6 (mögliche Wertminderungsbeträge)
Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>ImmoWertV 2021</li> <li>Besonderheiten Grundstück und Gebäude - Annahmen für die Wertermittlung (Fertigstellungstau und Schäden, bauordnungsrechtliche Abweichungen, Fenster auf Grundstücksgrenze, Gemeindegerechtigkeit)</li> <li>mögliches Zubehör</li> </ul> → vgl. Ausführungen in Abschnitt 2.4
Verkehrswerte BV-Nr. 1: Flurstück 13/0	<b>119.000,00 €</b>
BV-Nr. 2: Flurstück 14/0	<b>1,00 €</b>
BV-Nr. 1+2 als wirtschaftliche Einheit	<b>119.000,00 €</b>

Zur Beachtung: alle Werte ohne Rechte/ Lasten aus Abteilung II des Grundbuchs und ohne mögliches Zubehör (siehe Abschnitt 2.4)



## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit Wohnhaus, Anbau sowie Nebengebäuden (Garage, Scheune, ehem. Stallungen)
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Eigenrode, Blatt 37, lfd. Nr. 1, 2; zu 1: 1 Gemeindegerechtigkeit
Katasterangaben:	Gemarkung Kefferhausen, Flur 7 <ul style="list-style-type: none"><li>• Flurstück 13/0 (1.049 m<sup>2</sup>)</li><li>• Flurstück 14/0 (31 m<sup>2</sup>)</li></ul>

### 2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Mühlhausen Abteilung Zwangsversteigerung Untermarkt 17 99974 Mühlhausen
Eigentümer (gemäß Grundbuch):	Die Angaben zu den Eigentumsverhältnissen sind aus Gründen des Datenschutzes nicht im Gutachten enthalten.

### 2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Mühlhausen vom 10.08.2023 soll durch schriftliches Gutachten der Verkehrswert des Grundeigentums ermittelt werden.
Wertermittlungstichtag:	04.10.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	04.10.2023 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)
Tag der Ortsbesichtigung:	Zu dem avisierten Ortstermin am 04.10.2023 wurden die Parteien durch Einschreiben vom 15.09.2023 fristgerecht eingeladen.
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Angaben zu den Teilnehmern am Ortstermin wurden aus Gründen des Datenschutzes dem Gericht in einem gesonderten Schreiben mitgeteilt.
Umfang der Besichtigung:	Außen- und Innenbesichtigung Das Objekt wurde überwiegend innen und außen hinsichtlich der vorherrschenden Ausstattung und des allgemeinen Zustands besichtigt. Die Beschreibungen beruhen auf den Unterlagen des Auftraggebers, den eingeholten Auskünften sowie den Erhebungen des Gutachters.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• amtlicher Grundbuchauszug vom 17.07.2023.</li></ul> Vom Eigentümer wurden folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• Bauunterlagen (auszugsweise) zum Anbau Wohnhaus (Stand 2012).</li></ul>



Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Kartenmaterial (lizenzfreie Übersichts- und Straßenkarte, Flurkarte über [www.geoproxy-th.de](http://www.geoproxy-th.de))
  - Bodenrichtwertkarten (lizenzfrei über [www.boris-th.de](http://www.boris-th.de))
  - telefonische Auskunft der Waldgenossenschaft Eigenrode vom 26.10.2023
  - schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 22.09.2023
  - schriftliche Auskunft aus dem Bauaktenarchiv vom 18.10.2023
  - schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 25.09.2023
  - schriftliche Auskunft zum beitrags- und abgabenrechtlichen Zustand vom 25.09.2023
  - schriftliche Auskunft aus dem Denkmalsbuch vom 13.11.2023
  - schriftliche Auskunft zum Planungsrecht vom 25.09.2023
  - schriftliche Auskunft der Versorger
    - Strom vom 21.10.2023
    - Trinkwasser vom 02.10.2023
    - Abwasser vom 25.09.2023
  - Online-Auskunft zum Flurbereinigungsverfahren vom 25.09.2023
  - sonstige Bewertungsdaten aus der im Abschnitt 7.2 aufgeführten Fachliteratur
- örtliche Feststellungen.

## 2.4 Besonderheiten des Auftrags

### 2.4.1 ImmoWertV 2021

Die ImmoWertV 2021 ist am 01.01.2022 in Kraft getreten. Die für die Anwendung der Vorgaben aus der ImmoWertV 2021 notwendigen erforderlichen Daten für die Wertermittlung wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte noch nicht abgeleitet bzw. zur Verfügung gestellt. Zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erfolgt diese Wertermittlung daher mit den zur Verfügung stehenden, abgeleiteten Daten des zuständigen Gutachterausschusses unter Anwendung der Bodenrichtwert-, Sachwert-, Ertragswert- und Vergleichswertrichtlinie (§ 10 ImmoWertV 2021).

### 2.4.2 Besonderheiten Grundstück und Gebäude - Annahmen für die Wertermittlung

Das Wohnhaus wurde nach 1990 umfassend modernisiert (schwerpunktmäßig ca. 2005) und ca. 2013 um einen Anbau erweitert. Es bestehen ein Fertigstellungstau sowie Schäden im Bereich des Wohnhauses mit Anbau und teilweise im Bereich der Nebengebäude.

Es bestehen bauordnungsrechtliche Abweichungen, wie z.B. Ausbau Dachgeschoss und Spitzboden des Wohnhauses. Darüber hinaus befinden sich Fenster auf der Grundstücksgrenze (vom und zum Bewertungsobjekt hin). Ggf. sind hier Licht- und Fensterrechte einzutragen, baulichen Maßnahmen vorzunehmen oder alternativ die Wandöffnungen zu verschließen.

Innerhalb der Wertermittlung werden die genehmigten baulichen Anlagen und Nutzungen unterstellt. Die Abweichungen sind ggf. nachgenehmigungspflichtig bzw. -fähig. Eine rechtssichere Beurteilung über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen und Nutzungen kann nur durch ein entsprechendes förmliches Verfahren gemäß Thüringer Bauordnung erfolgen und wird empfohlen. Dies ist jedoch nicht Gegenstand einer Wertermittlung.

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs ist unter der laufenden Nummer zu 1 eine Gemeinderechtigkeit eingetragen. Nach Rücksprache mit der Waldgenossenschaft Eigenrode besteht die Waldgenossenschaft aus 35 Anteilen und einer Fläche von 28,45 ha. Von den 35 Anteilen sind demnach 22 Anteile aktiv. Gemäß Satzung besteht ein Vorkaufsrecht für die Waldgenossenschaft, dass bisher nicht in Anspruch genommen wurde. Verkäufe haben bisher nicht stattgefunden.



#### 2.4.3 mögliches Zubehör

Eine detaillierte Aufnahme und Wertung beweglicher Sachen, die dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen (Zubehör gem. § 97 BGB), ist grundsätzlich nicht Bestandteil der Verkehrswertermittlung. Die Angaben werden nach bestem Wissen und Gewissen, jedoch ohne Gewähr für die Richtigkeit geleistet.

„Als Zubehör gelten Gegenstände, die beweglich und dazu bestimmt sind, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache auf Dauer zu dienen. Außerdem muss die Sache im Rechtsverkehr als Zubehör angesehen werden“. Dabei sind regionale Unterschiede in der Verkehrsauffassung zu beachten. Augenscheinlich existiert kein mögliches Zubehör.





### 3 Grund- und Bodenbeschreibung

#### 3.1 Lage

##### 3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: <sup>1</sup>	Thüringen - ca. 2,13 Mio. Einwohner (-2 % seit 2015)
Kreis: <sup>1</sup>	Landkreis Unstrut-Hainich-Kreis - ca. 102.300 Einwohner (-3 % seit 2015)
Ort und Einwohnerzahl: <sup>1</sup>	Unstruttal - ca. 3.000 Einwohner (-6 % seit 2015)
überörtliche Anbindung/ Entfernungen: <sup>2</sup> (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Mühlhausen (ca. 10 km) Leinefelde-Worbis (ca. 17 km)  <u>Landeshauptstadt:</u> Erfurt (ca. 67 km entfernt)  <u>Bundesstraßen:</u> B 247 (ca. 5 km entfernt) B 249 (ca. 10 km entfernt)  <u>Autobahnzufahrt:</u> BAB 38 AS Breitenworbis (ca. 14 km entfernt)  <u>Bahnhof:</u> Mühlhausen (ca. 11 km entfernt)  <u>Flughafen:</u> Erfurt-Weimar (ca. 65 km entfernt)

##### 3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Ortskern vom Ortsteil Eigenrode; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergarten, Schulen, Ärzte, Apotheke, Verwaltung in Nachbargemeinden bzw. in Mühlhausen; einfache bis mittlere Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend individueller Wohnungsbau in geschlossener zweigeschossiger Bebauung; gegenüberliegend Kirche, südlich angrenzend landwirtschaftliche Flächen
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben bis fallend (von der Straße aus fallend)

<sup>1</sup> Thüringer Landesamt für Statistik (Stand: 31.12.2022)

<sup>2</sup> Entfernung gemäß Google Maps, kürzeste Verbindung (Zentrum)



### 3.2 Immobilienmarkt

Immobilienmarkt (Deutschland):

Gemäß Verband deutscher Pfandbriefbanken e.V. (vdp) hält die Preiskorrektur am Immobilienmarkt im 2. Quartal 2023 weiter an. Auf dem Wohnimmobilienmarkt „gingen die Preise im Jahresvergleich um 5,4 %“ zurück. Es bestehen weiterhin Unsicherheiten (u.a. Konjunktorentwicklung) und Belastungen (Entwicklung Inflation und Kreditkosten), jedoch sind erste Anzeichen erkennbar, dass sich die Preisentwicklung in den kommenden Monaten stabilisieren könnte.

Regionaler Immobilienmarkt:

Online-Grundstücksmarktinformationen (Zentraler Gutachterausschuss Thüringen): bebaute Grundstücke 2021-2022

- Anzahl der registrierten Kauffälle rückläufig (rd. 580 Kauffälle, -5 % zum Vorjahr)
- Geldumsatz stark gestiegen (rd. 81,3 Mio. €, +41 % zum Vorjahr)
- Flächenumsatz rückläufig (rd. 86,1 ha, -7 %)

### 3.3 Gestalt und Form

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 4)

Straßenfront:  
ca. 12 m

mittlere Tiefe:  
ca. 93 m

Grundstücksgröße:

Flur	Flurstück	Größe
7	13/0	1.049 m <sup>2</sup>
7	14/0	31 m <sup>2</sup>
gesamt		1.080 m <sup>2</sup>

Bemerkungen:

Mittelgrundstück, unregelmäßige Grundstücksform, übertief

### 3.4 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

überörtliche Verbindungsstraße;  
Straße mit regem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;  
Gehweg vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen  
und Abwasserbeseitigung (gemäß  
Auskünften der Versorger):

- elektrischer Strom,
- Wasser aus öffentlicher Versorgung, Abwasser in Kanal
- Gasanschluss nicht vorhanden

Grenzverhältnisse:

zweiseitiger Grenzausbau

Baugrund:

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

*Anmerkung:*

*In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.*

Altlasten:

Das Flurstück ist nicht als altlastenverdächtige Flächen erfasst.



(Quelle: Landratsamt Unstrut-Hainich-Kreis – Fachdienst Bau und Umwelt, schriftliche Auskunft vom 22.09.2023)

### 3.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 17.07.2023 vor.  
Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Eigenrode, Blatt 37 nachfolgend aufgeführte Eintragung:

- beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB); eingetragen am 29.11.2005
- Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Mühlhausen, AZ: 6 K 48/23); eingetragen am 17.07.2023.

*Anmerkung:*

*Auf diese Eintragung wird in Abschnitt 6 (mögliche Wertminderungsbeträge) eingegangen.*

Bodenordnungsverfahren:

Die Flurstücke sind in kein Flurneuordnungsverfahren einbezogen.  
(Quelle: Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Referat 43 Flurbereinigungsbereich Gotha, Online-Auskunft vom 25.09.2023)

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Es befinden sich Fenster auf der Grundstücksgrenze (sowohl vom als auch zum Bewertungsgrundstück hin). Ggf. sind hier Licht- und Fensterrechte einzutragen, baulichen Maßnahmen vorzunehmen oder alternativ die Wandöffnungen zu verschließen. Diesbezügliche Besonderheiten sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

### 3.6 Öffentlich-rechtliche Situation

#### 3.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen für die zu bewertenden Flurstücke.  
(Quelle: Landratsamt Unstrut-Hainich-Kreis – Fachdienst Bau und Umwelt, schriftliche Auskunft vom 25.09.2023)

Denkmalschutz:

Das Objekt ist nicht als Kulturdenkmal erfasst.  
(Quelle: Landratsamt Unstrut-Hainich-Kreis – Untere Denkmalschutzbehörde, schriftliche Auskunft vom 13.11.2023)

#### 3.6.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes existiert kein Flächennutzungsplan und kein Entwurf.  
(Quelle: Gemeinde Unstruttal, schriftliche Auskunft vom 25.09.2023)

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes existiert kein Bebauungsplan.  
(Quelle: Gemeinde Unstruttal, schriftliche Auskunft vom 25.09.2023)

Satzungen:

Sonstige Satzungen sind nicht vorhanden.  
(Quelle: Gemeinde Unstruttal, schriftliche Auskunft vom 25.09.2023)



### 3.6.3 Bauordnungsrecht

Die folgenden Unterlagen aus dem Bauaktenarchiv wurden am 18.10.2023 übermittelt:

- 2012: Anbau eines Treppenhauses (Ansichten, Baubeschreibung, Grundrisse Erd-, Ober- und Dachgeschoss, Schnitt)

Würdigung:

Nach Aktenlage bestehen insbesondere folgende Abweichungen zwischen Planung und tatsächlicher Situation:

- Wohnhaus: Spitzboden und Dachgeschoss wohnwirtschaftlich ausgebaut (in Planungsunterlagen nur der Bereich Anbau enthalten) und mit geringen Raumhöhen → Ansatz als Nutzfläche (sog. Hobbyräume und nicht als Wohnfläche)
- Wohnhaus: Fenster auf Grundstücksgrenze vorhanden → rechtliche Sicherung nicht gegeben (z.B. Eintragung von Baulasten oder Dienstbarkeiten), ggf. Rückbau oder zusätzliche Maßnahmen notwendig (Brandschutzfenster, Zwangsentlüftung)

Innerhalb der Wertermittlung werden die genehmigten baulichen Anlagen und Nutzungen unterstellt. Die Abweichungen sind ggf. nachgenehmigungspflichtig bzw. -fähig. Eine rechtssichere Beurteilung über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen und Nutzungen kann nur durch ein entsprechendes förmliches Verfahren gemäß Thüringer Bauordnung erfolgen und wird empfohlen. Dies ist jedoch nicht Gegenstand einer Wertermittlung.

### 3.6.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand  
(Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021);  
sonstige Fläche (vgl. § 3 Abs. 5 ImmoWertV 2021): hausnahes  
Gartenland

abgabenrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsobjekt ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und ThürKAG abgabenfrei.  
(Quelle: Gemeinde Unstruttal, schriftliche Auskunft vom 25.09.2023)

### 3.6.5 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

### 3.7 Derzeitige Nutzung/ Vermietungssituation

Zum Zeitpunkt der Besichtigung wurde das Grundstück durch den Schuldner bewohnt. Mietvertragliche Verhältnisse sind nicht bekannt geworden.



## 4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die im Bauaktenarchiv des Landratsamtes Unstrut-Hainich-Kreis.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

### 4.2 Wohnhaus mit Anbau

#### 4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus mit Anbau; zweiseitig angebaut (kein typisches Reihenmittelhaus) zweigeschossig; Wohnhaus teilweise unterkellert, Anbau nicht unterkellert; Dachgeschoss ausgebaut; Spitzboden ausgebaut
Baujahr:	Wohnhaus: unbekannt, Annahme: vor 1900; Anbau: ca. 2013
Anmerkung:	<i>Wohnhaus und Anbau teilen ein gemeinsames wirtschaftliches Schicksal und werden als ein Gebäude bewertet.</i>
Modernisierung:	mittlerer Modernisierungsgrad <ul style="list-style-type: none"><li>• Erneuerung der Dacheindeckung inkl. Wärmedämmung (ca. 2005)</li><li>• Modernisierung der Fenster und Außentüren (ca. 2005, 2013)</li><li>• Modernisierung der Leitungssysteme</li><li>• Modernisierung der Heizungsanlagen (ca. 1995)</li><li>• Wärmedämmung der Außenwände (Innendämmung, ca. 2005)</li><li>• Modernisierung von Bädern (vor 2000, 2005, 2013)</li><li>• Modernisierung des Innenausbaus (1995-2005)</li><li>• Verbesserung der Grundrissgestaltung</li></ul>
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist nur mit großem Aufwand möglich.
Außenansicht:	Wohnhaus: Putzfassade, Fachwerk mit Ausfachung, Schiefer; Anbau: unverputztes Mauerwerk



#### 4.2.1 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

##### Kellergeschoss:

1x Gewölbekeller, 1x Gang (Grundfläche ca. 20 m<sup>2</sup>, 1,75 m Stichhöhe)

##### Erdgeschoss:

2x Wohnraum (offenes Wohnzimmer + Raum mit Theke, Büro), Küche, Diele, Bad (innen- und tieferliegend im Nebengebäude, aber Zugang ausschließlich über Wohnhaus, Hauswirtschaftsraum, WC (erweiterter Rohbau)

##### Obergeschoss:

3x Wohnraum, Ankleide, Duschbad, Küche, Zwischenflur, Abstellraum, Diele, Terrasse

##### Dachgeschoss:

3x Wohnraum, Flur, Bad (Rohbau)

##### Spitzboden:

2x Schlafebene (Zugang über Treppen aus Dachgeschoss)

#### 4.2.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Fachwerk, geringfügig Mauerwerk
Fundamente:	Naturstein (Anbau: Schalsteine, Streifenfundamente)
Keller:	geringfügig im Bereich Wohnhaus vorhanden (Gewölbekeller mit Gang)
Umfassungswände:	Wohnhaus: Naturstein, Fachwerk, teilweise Mauerwerk (Innendämmung gemäß Angaben vorhanden); Anbau: Mauerwerk, unverputzt
Innenwände:	Wohnhaus: Mauerwerk, Fachwerk, teilweise Innendämmung, Trockenbauwände; Anbau: Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalken, (Anbau: Schienendecke mit Hohldielen und Holzbalkendecke)
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Naturstein; <u>Eingangstreppe:</u> Beton mit provisorischem Geländer aus Holz, Stahlkonstruktion mit Riffelblech; <u>Geschosstreppe:</u> Stahlkonstruktion mit Stufen aus Holz; <u>Spitzboden:</u> Raumsparntreppe, Holzstiege
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten  <u>Dachform:</u> Giebel- bzw. Satteldach  <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel; Dachflächen gedämmt (nicht einsehbar → gemäß Angaben mit 24 cm Dämmung); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

#### 4.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Entwässerung erfolgt im Trennsystem an Kanal
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung, ab 2005 sukzessive erneuert;



Gegensprechanlage und teilweise Deckenspots vorhanden

Heizung: Zentralheizung (Basis: Öl, Baujahr gemäß Seriennummer: 1995, Hersteller: Viessmann, Modell: VitoCell);  
4x 1.000 Liter Öltanks;  
Flachheizkörper

Lüftung: normale Fensterlüftung, teilweise Zwangsentlüftung

Warmwasserversorgung: zentral

#### 4.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge: durchschnittliche Qualität und Ausstattung: Laminat, Fliesen, Auslegware

Wandbekleidungen: durchschnittliche Qualität und Ausstattung: Putz, Tapeten, Fliesen, Tapeten, teilweise nur Unterputz

Deckenbekleidungen: durchschnittliche Qualität und Ausstattung: Raufaser, Tapeten, Raufaser, Styropor, Anstrich, Flüssigraufaser,

Fenster: Kunststofffenster (isoverglast, einfarbig, gemäß Prägung Baujahre 2005/ 2013;  
Dachflächenfenster aus Kunststoff;  
Rollläden geringfügig vorhanden (elektrisch)

Türen/Tore: Eingangstüren: Kunststoff mit Lichteinlässen;  
Tor: Holztür;  
Innentüren: Weißlacktüren, Glastür, Schiebetüren, Holztüren

sanitäre Installation: Bad im Dachgeschoss:  
erweiterter Rohbauzustand: Decken- und Wandbekleidungen sowie Bodenbelag und Sanitärobjekte nicht vorhanden (augenscheinlich Dusche, Waschbecken, WC geplant)

Bad im Obergeschoss:  
durchschnittliche Ausstattung und Qualität: 1x Dusche, 1x Wand-WC, 1x Waschbecken (Stand ca. 2005)

Bad im Erdgeschoss (im Nebengebäude, aber nur über Wohnhaus erreichbar): durchschnittliche Ausstattung und Qualität: 1x Badewanne, 1x Dusche (flach) 1x Wand-WC, 1x Waschbecken (Stand ca. vor 2000)

Küchenausstattung: Einbauküche im Obergeschoss (ca. aus 2005, kein gesonderter Wertansatz) und Einbauküche im Erdgeschoss (Alter unbekannt, kein gesonderter Wertansatz)

Grundrissgestaltung: baujahrestypisch und individuell; offener Grundriss im Erdgeschoss, teilweise Höhenversatz, teilweise geringe Raumhöhen (>1,90 m)

#### 4.2.5 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: 3x Eingangstreppe, Terrassenbrüstung

besondere Einrichtungen: 2x Kaminofen, Bar im Erdgeschoss (nicht als wesentlicher Bestandteil und nicht als Zubehör angesehen, nicht im



	ermittelten Verkehrswert enthalten), Weichwasseranlage (BWT, bewamat duo) im Kellergeschoss, Schneefanggitter
Besonnung und Belichtung:	befriedigend
erkennbare Schäden und Mängel: <sup>3</sup>	<u>Außenansicht:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Anbau: fehlende Fertigstellung Fassade, fehlende Fertigstellung Bodenbelag Terrasse Obergeschoss</li><li>• Wohnhaus: fehlende Fertigstellung Eingangstreppe, teilweise Sockelleisten</li><li>• Wohnhaus: Dacheindeckung mit Abplatzungen (Fehlproduktion, Kalkeinschlüsse)</li><li>• Wohnhaus: fehlende Fertigstellung (Treppenbelag und Geländer Eingangstreppe)</li><li>• Wohnhaus: Fassade mit Farbabplatzungen, Rissbildungen straßenseitig</li></ul> <u>Innenansicht:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Anbau: fehlende Fertigstellung Wand- und Deckenbekleidung im Treppenhaus (Erd- bis Dachgeschoss)</li><li>• Anbau: fehlende Fertigstellung Bad im Dachgeschoss (Wand- und Deckenbekleidung, Fußbodenbelag, Sanitärobjekte)</li><li>• Wohnhaus: Rissbildungen in Wandbereichen</li><li>• Wohnhaus: geringfügig Rissbildungen im Wandbereich (Flur)</li></ul>
sonstige Schäden und Mängel:	nicht bekannt geworden
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand des Wohnhauses ist dem Baujahr entsprechend gut. Im Jahr 2005 erfolgten umfangreiche Modernisierungen. Ca. 2013 erfolgte ein Anbau des Treppenhauses. Der Ausstattungsstandard wird als durchschnittlich eingeschätzt. Es besteht teilweise ein Fertigstellungsstau sowie die o.g. Schäden.

#### 4.3 Nebengebäude 1: Garage

Gebäudeart:	Garage
Nutzung:	Garage
Geschosse:	eingeschossig
Baujahr:	unbekannt
Bauweise:	Massivbauweise
Außenansicht:	Mauerwerk
Dachform:	Pulldach
Dacheindeckung:	Dachziegel
Geschossdecke:	Holzbalkendecke
Bodenbeläge:	Betonverbundpflaster
Wandbekleidungen:	Putz, Holzverkleidung

<sup>3</sup> Baumängel/-schäden sind insoweit aufgenommen, wie sie offensichtlich erkennbar waren und einen Instandhaltungsrückstau darstellen. Gegebenenfalls verdeckte / nicht überprüfbare Mängel und Schäden sind zusätzlich zu beachten. Schäden im geringen Ausmaß, die durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch (Abnutzung, Alterung, Witterung etc.) der Sache gewöhnlich eintreten, sind hier nicht aufgeführt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Beurteilung von Baumängeln/-schäden sowie Holzschädlingen nicht in das Fachgebiet der Wertermittlung fällt.





Deckenbekleidungen:	offene Holzbalkendecke
Tore/Türen:	Schwinger (elektrisch, gedämmt), Kunststofftür (mit Lichteinlässen)
Fenster:	Kunststofffenster
besondere Bauteile:	keine
Besonderheiten:	zweiseitig angebaut (Scheune, Nachbargrundstück), Erneuerung Dacheindeckung ca. 2020, Stromanschluss vorhanden
Bauschäden:	Farbablösungen im Bereich Innenwand zum Nachbarn
Würdigung:	pauschale Berücksichtigung innerhalb der Wertermittlung

#### 4.4 Nebengebäude 2: ehem. Stallungen

Gebäudeart:	ehem. Stallungen
Nutzung:	Bad, Heizung, Werkstatt
Geschosse:	eingeschossig
Baujahr:	unbekannt
Bauweise:	Massivbau, Fachwerk
Außenansicht:	überwiegend unverputzt
Dachform:	Pultdach
Dacheindeckung:	Trapezblech, Wellasbest
Geschossdecke:	massiv, Kappendecke, Stahlträger
Bodenbeläge:	Estrich
Wandbekleidungen:	teilweise Putz, teilweise ohne Putz, OSB-Platten
Deckenbekleidungen:	Putz
Türen:	Kunststoff, Blech
Fenster:	Kunststofffenster
besondere Bauteile:	keine
Besonderheiten:	Fassade ohne Putz, Kaminofen, Außenschornstein, Kran, Kraftstrom
Bauschäden:	keine augenscheinlich
Würdigung:	pauschal

#### 4.5 Nebengebäude 3: Scheune

Gebäudeart:	Scheune
Nutzung:	Lager
Geschosse:	eingeschossig
Baujahr:	unbekannt
Bauweise:	Massivbau, Fachwerk mit Ausfachung
Außenansicht:	Putzfassade, Fachwerk ausgefacht, Naturstein
Dachform:	Sattel- bzw. Giebeldach
Dacheindeckung:	Dachziegel
Geschossdecke:	Holzbalkendecke (teilweise)
Bodenbeläge:	Betonverbundpflaster
Wandbekleidungen:	Ziegelmauerwerk, Mischmauerwerk unverputzt
Deckenbekleidungen:	nicht vorhanden
Tore/Türen:	Blechor mit Lichteinlässen
Fenster:	einfache Holzfenster
besondere Bauteile:	keine
Besonderheiten:	Einbauten im Erdgeschoss
Bauschäden:	Dacheindeckung mit Abplatzungen (Fehlproduktion, Kalkeinschlüsse)
Würdigung:	pauschal

#### 4.6 Außenanlagen

Umfang: durchschnittlich

Zustand: befriedigend, teilweise verwildert, nicht fertiggestellt bzw. erneuerungsbedürftig

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Hof- und Wegebefestigung aus Verbundpflaster, Schotter, Schlackesteine, Naturstein, Beton →



- nicht fertiggestellt bzw. erneuerungsbedürftig
- Vorgarten: Mauer mit Schotterfläche
- Gartenanlage mit Rasen, Sträuchern, Bäumen, Natursteinmauer, Gartentreppe, Geräteschuppen, Teich
- teilweise Einfriedung mit Maschendrahtzaun, Holzlattenzaun

## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

### 5.1 Vorbemerkung

„Der Verkehrswert (Marktwert) 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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“<sup>4</sup>

Die gegenständlichen zwei grundbuchlichen Einzelgrundstücke grenzen unmittelbar aneinander an, wobei das Flurstück 13/0 (BV-Nr. 1) die zentrale Stelle des „Gesamtgrundstücks“ einnimmt (vgl. nachfolgenden Lageplan). Der Gutachtenauftrag erfolgt im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens. Aus dem Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) ergeben sich Verfahrensbesonderheiten (u.a. Einzelausgebot: grundsätzlich ist jedes Grundstück einzeln auszubieten bzw. auftragsgemäß auch ein Gesamtausgebot).

Aufgrund dieser Besonderheiten in der Bewertung im Rahmen einer Zwangsversteigerung ist es notwendig sowohl die Einzel-Verkehrswerte der Grundstücke (Einzelausgebot in den Abschnitten 5.3 bis 5.4) als auch den Gesamt-**Verkehrswert („wirtschaftliche Einheit“** in Abschnitt 5.5) zu ermitteln. In den Vorbemerkungen der jeweiligen Kapitel findet sich eine kurze Beschreibung über die Vorgehensweise.

### 5.2 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus, Anbau und Nebengebäuden bebaute Grundstück in 99996 Unstruttal, Hüptstedter Straße 9 zum Wertermittlungstichtag 04.10.2023 ermittelt.

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Eigenrode</i>	37	1	
		2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Eigenrode</i>	7	13/0	1.049 m <sup>2</sup>
		14/0	31 m <sup>2</sup>



Quelle: [www.geoproxy.geoportal-th.de](http://www.geoproxy.geoportal-th.de), eigene Markierung

<sup>4</sup> § 194 BauGB

### 5.3 Grundstück BV-Nr. 1 (Flurstück 13/0)

#### 5.3.1 Grundstücksdaten, Bildung von Bewertungsteilbereichen

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das Flurstück 13/0 zum Wertermittlungsstichtag 04.10.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Eigenrode</i>	37	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Eigenrode</i>	7	13/0	1.049 m <sup>2</sup>

Das Flurstück 13/0 (BV-Nr. 1) ist mit den in Abschnitt 4 beschriebenen Gebäuden bebaut und grenzt nördlich an den öffentlichen Straßenraum.

Das Flurstück ist als übertief (ca. 90 m) zu bezeichnen. Die Aufteilung erfolgt anhand der ortsüblichen Grundstückstiefe für baureifes Land. Diese beträgt gemäß Gutachterausschuss 40 m ab Straße als baureifes Land. Die darüberhinausgehende Fläche wird als sonstige Fläche/ hausnahes Gartenland angesehen und bewertet. Die (Teil-)Grundstücke werden ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die marktüblich nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden. Die Flächenermittlung erfolgt grafisch auf Basis der Liegenschaftskarte.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A - baureifes Land (rot umrandet, bis 40 m ab Straßenfront)	Wohnhaus und Nebengebäude	530 m <sup>2</sup>
B - hausnahes Gartenland (grün umrandet, > 40 m ab Straßenfront)	unbebaut/ Garten	519 m <sup>2</sup>
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		1.049 m <sup>2</sup>



Quelle: www.geoproxy.geoportal-th.de, eigene Markierung





### 5.3.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Gemäß § 6 (1) ImmoWertV 2021 sind zur Ermittlung des Verkehrswertes „...das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen“.

Das Vergleichswertverfahren findet Anwendung, wenn eine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen vorliegt. Diese Vergleichspreise müssen hinreichend überstimmende Objekt- und Lagemerkmale mit dem Bewertungsobjekt aufweisen.

Das Ertragswertverfahren wird angewendet, wenn der aus dem Grundstück erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstückes ist (z.B. Mehrfamilienhäuser).

Das Sachwertverfahren wird angewendet, wenn der Substanzwert bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstücks im Vordergrund steht.

#### Begründung:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es um ein typisches Eigennutzerobjekt.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021) ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des Sachwertverfahrens (gem. §§ 35-39 ImmoWertV 2021) zu ermitteln. Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks sind zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt. Die für die Sachwertermittlung erforderlichen Daten liegen in guter Qualität vor.

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung (gem. §§ 27-34 ImmoWertV 2021) durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen. Die für die Ertragswertermittlung erforderlichen Daten liegen in befriedigender Qualität vor.

Auf die Anwendung des Vergleichswertverfahrens wird verzichtet, da keine ausreichende Anzahl von (differenzierten) Vergleichskaufpreisen zur Verfügung steht. Für vergleichbare Objekte sind die Kaufpreisspannen erfahrungsgemäß sehr hoch und die Kauffallzahlen gering, ohne dass der genaue Zustand oder die Ausstattung bekannt sind.

Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt aus dem Sachwertverfahren.

### 5.3.3 Bodenwertermittlung

#### 5.3.3.1 Bodenwertermittlung Bewertungsteilbereich A - baureifes Land

Der Bodenrichtwert beträgt **17,00 €/m²** zum Stichtag 01.01.2022. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Bodenrichtwertnummer	=	293518
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart	=	Mischgebiet
Geschosszahl	=	2
Bauweise	=	geschlossen
Tiefe [m]	=	40
Beschreibung des Bewertungsgrundstücks		
Wertermittlungsstichtag	=	04.10.2023
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG



Nutzungsart	=	Mischgebiet	
Geschosszahl	=	2	
Bauweise	=	geschlossen	
Tiefe [m]	=	40 (Bewertungsteilbereich)	von 90 (Gesamtgrundstück)

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereiches

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 04.10.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 17,00 €/m <sup>2</sup>	E1
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 17,00 €/m <sup>2</sup>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	04.10.2023	x 1,00	E2
Lage	lageüblich	vergleichbar	x 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 17,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	k.A.	530 (von 1.049)	x 1,00	
Nutzungsart	Mischgebiet	Mischgebiet	x 1,00	
Entwicklungs- stufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
Beitrags- und abgabenrecht- licher Zustand	frei	frei	x 1,00	
Bauweise	geschlossen	geschlossen	x 1,00	
Geschosszahl	2	2	x 1,00	
Tiefe [m]	40	40 (von 90)	x 1,00	E3
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 17,00 €/m <sup>2</sup>	
Werteinfluss durch noch ausstehende Abgaben		beim Bewertungsobjekt	- 0,00 €/m <sup>2</sup>	
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 17,00 €/m <sup>2</sup>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 17,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	x 530 m <sup>2</sup>	
abgabenfreier Bodenwert	= 9.010,00 € rd. <b>9.000,00 €</b>	

Der abgabenfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag 04.10.2023 insgesamt **9.000,00 €**.

#### Erläuterungen zu den Bodenrichtwertanpassungen

##### E1 - Bodenrichtwert-Anpassung

direkte Richtwertausweisung für den Bereich des Bewertungsgrundstücks (geeigneter Bodenrichtwert)



## E2 – Zeitliche Anpassung

Die Veränderungen in der Bodenrichtwertzone des Bewertungsobjektes seit dem Stichtag 31.12.2016 werden in der nachfolgenden Übersicht dargestellt.

Jahr	2016	2018	2020	2022
Bodenrichtwert	13	13	16	17
Δ zum Vorjahr	-	+/-0 %	+23 %	+6 %

In der Vergangenheit sind teilweise erhebliche Veränderungen eingetreten. Aufgrund der aktuellen Marktsituation ist nicht von einer weiteren Steigerung der Bodenrichtwerte auszugehen. Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist erforderlich.

## E3 – Tiefen-Anpassung

Aufgrund der Bildung von Bewertungsteilbereichen wird die abweichende Grundstückstiefe hinreichend berücksichtigt.

### 5.3.3.2 Bodenwertermittlung Bewertungsteilbereich B – hausnahes Gartenland

Der Bewertungsbereich umfasst den grün umrandeten Teil des Grundstücks (vgl. Lageplan in Abschnitt 5.3.1). Aufgrund der Lage und des Zuschnitts wird dieser nicht als bebaubar angesehen und als sonstige Fläche (hausnahes Gartenland) eingestuft. Für Flächen dieser Art werden ortsüblich zwischen 20 % und 40 % des maßgeblichen Bodenwertes gezahlt. Aufgrund der Größe und des Bodenwertniveaus wird ein Ansatz von 30 % als sachgerecht angesehen. Der maßgebliche Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag beträgt 17,00 €/m<sup>2</sup> (vgl. Herleitung, Erläuterung unter 5.3.1). 30 % von diesem entsprechen 5,10 €/m<sup>2</sup>. Eine weitere Abstufung wird aufgrund des geringen Bodenrichtwertes nicht als erforderlich angesehen.

Ermittlung des Bodenwertes für den Bewertungsbereich „B-hausnahes Gartenland“	
vorläufiger abgabenfreier relativer Bodenwert	= <b>5,10 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	× 519 m <sup>2</sup>
abgabenfreier Bodenwert	= <b>2.646,90 €</b> <b>rd. 2.650,00 €</b>

Der Wert des Bewertungsteilbereich B wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.



### 5.3.4 Sachwertermittlung

#### 5.3.4.1 Erläuterungen zum Sachwertmodell sowie zu den verwendeten Begriffen

Das Sachwertmodell und die verwendeten Begriffe werden in der Anlage 10 erläutert.  
Die in dieser Berechnung angesetzten Werte werden im Kapitel 5.3.4.3 begründet.

#### 5.3.4.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus mit Anbau	Nebengebäude 1-3
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	652,00 €/m² BGF	pauschale Wertschätzung
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	373,00 m²	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	6.400,00 €	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	249.596,00 €	
Baupreisindex (BPI) 04.10.2023 (2010 = 100)	x	178,3/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	445.029,67 €	
Regionalfaktor	x	1,000	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	445.029,67 €	
Alterswertminderung			
• Modell		linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		29 Jahre	
• prozentual		58,57 %	
• Faktor	x	0,4143	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	184.375,79 €	15.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		<b>199.375,79 €</b>
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	<b>0,00 €</b>
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	<b>199.375,79 €</b>
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>9.000,00 €</b>
vorläufiger Sachwert	=	<b>208.375,79 €</b>
Sachwertfaktor	x	0,75
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert <b>für den Bewertungsteilbereich „A-baureifes Land“</b>	=	156.281,84 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	<b>37.350,00 €</b>
Sachwert <b>für den Bewertungsteilbereich „A-baureifes Land“</b>	=	118.931,84 €
	rd.	<b>119.000,00 €</b>





### 5.3.4.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

#### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF) erfolgt auf Grundlage der vorhandenen Planungsunterlagen bzw. durch ein Aufmaß vor Ort (vgl. Anlage 7). Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 - Ausgabe 1987) ab. Sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

#### Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus der Sachwertrichtlinie (SW-RL) entnommen. Grundlage bilden die Normalherstellungskosten (NHK-2010).

Die Baunebenkosten (BNK) werden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungskosten der Nebenteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt. Die Baunebenkosten sind bereits in den NHK-2010-Werten enthalten.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Wohnhaus mit Anbau

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Dach	15,0 %			0,8	0,2	
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion	11,0 %		0,5	0,5		
Fußböden	5,0 %			0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,5	0,5	
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	16,5 %	73,5 %	7,5 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:  
Wohnhaus mit Anbau

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: Reihemittelhäuser

Gebäudetyp: EG, OG, nicht unterkellert, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	635,00	0,0	0,00
2	705,00	16,5	116,33
3	810,00	73,5	595,35
4	975,00	7,5	73,13
5	1.215,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010			= 804,93
gewogener Standard = 2,9			



Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		804,93 €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
- Objektgröße	*	0,880
- Fachwerkhäuser (Eiche)	*	0,920
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	651,67 €/m² BGF
	rd.	652,00 €/m² BGF

#### Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der entsprechende Baupreisindex wird vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht. Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

#### Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Gemäß Modell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte erfolgt für besondere Bauteile in üblichen Umfang hier kein Ansatz, da dies im Sachwertfaktor enthalten sind.

Gebäude: Wohnhaus mit Anbau

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten (Einzelaufstellung)	
Ausbau Spitzboden (ca. 16 m² á 400 €/m²)	6.400,00 €
Besondere Bauteile	0,00€
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	6.400,00 €

#### Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag. Gemäß Modell des Gutachterausschusses ist der Regionalfaktor nicht vorhanden und eine Anpassung daher nicht vorgesehen. Der Regionalfaktor wird mit 1,0 zum Ansatz gebracht.

#### Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

#### Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst. Gemäß Modell des Gutachterausschusses erfolgt kein gesonderter Ansatz für besondere Bauteile. Diese sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten.

Gemäß Modell des Gutachterausschusses erfolgt kein besonderer Ansatz für Außenanlagen im üblichen Umfang. Diese sind im Sachwertfaktor enthalten. Die Außenanlagen werden hier als durchschnittlich



angesehen und kein Zu- oder Abschlag als erforderlich angesehen.

#### Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und aus der Sachwert-Richtlinie (Anlage 3) entnommen.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Wohnhaus mit Anbau

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,9 beträgt demnach rd. 70 Jahre.

#### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in der Sachwertrichtlinie (SW-RL) in Anlage 4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Wohnhaus mit Anbau

Das 1900 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 8,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1,5	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,5	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	1,0	0,0
Modernisierung von Bädern	2	0,5	0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2,0	0,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0	0,0



Summe		8,5	0,0
-------	--	-----	-----

Ausgehend von den 8,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2023 - 1900 = 123$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ( $70 \text{ Jahre} - 123 \text{ Jahre} =$ ) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sachwertrichtlinie“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 29 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (29 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ( $70 \text{ Jahre} - 29 \text{ Jahre} =$ ) 41 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ( $2023 - 41 \text{ Jahre} =$ ) 1982.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Wohnhaus mit Anbau“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 29 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1982

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell zugrunde zu legen.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor  $k$  wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des regionalen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- eigener Ableitungen des Sachverständigen bestimmt.

Der regionale Gutachterausschuss weist Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser aus (Stand 2021). Der Sachwertfaktor beträgt rein rechnerisch bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 208.000 € und einem Bodenwertniveau von 17 €/m<sup>2</sup> rd. 0,95 (inter- und extrapoliert). Für das Bodenwertniveau ist kein Sachwertfaktorbereich in der Tabelle dargestellt (nur 20 €/m<sup>2</sup> bis 80 €/m<sup>2</sup>).

Grundlage bilden hier 96 Kauffälle aus den Jahren 2020/2021 mit folgenden Modellparametern (Mittelwerte):

- vorläufiger Sachwert: 109.144 €
- Bodenrichtwert: 37 €/m<sup>2</sup>
- Bodenwertanteil: 9 %
- Baujahr: 1926
- Restnutzungsdauer: 31 Jahre
- Restnutzungsdauer/ Gesamtnutzungsdauer: 46 %
- Grundstücksgröße: 358 m<sup>2</sup>
- Bruttogrundfläche: 228 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: 134 m<sup>2</sup>
- Kaufpreis/Wohnfläche: 989 €/m<sup>2</sup>
- Sachwertfaktor: 1,20

Würdigung:

Das Bewertungsobjekt weicht hinsichtlich der Objekt- und Lagemerkmale teilweise erheblich von den Mittelwerten ab (insbesondere höherer vorläufiger Sachwert, größere Wohnfläche und Bruttogrundfläche, größere Grundstücksfläche). Diese Abweichungen haben nach herrschender Meinung in der Fachliteratur einen verringenden Einfluss auf den Sachwertfaktor.



Das Sachwertverfahren liefert ein herstellungskostenorientiertes Rechenergebnis des Objektes und ist i.d.R. nicht mit den Marktpreisen identisch. Sofern am regionalen Grundstücksmarkt Objekte dieser Art nicht zum errechneten vorläufigen Sachwert gehandelt werden, wird im Wertermittlungsverfahren ein Marktanpassungsfaktor verwendet, der diesem Umstand Rechnung trägt.

Die Anwendung des Sachwertverfahrens führt nur dann zu marktgerechten Resultaten, wenn die Sachwertfaktoren in dem Bewertungsmodell angewendet werden, in dem sie auch abgeleitet wurden.

Mit den vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss abgeleiteten Sachwertfaktoren entsprechend der Bodenwertniveaus im Verhältnis zum vorläufigen Sachwert ergibt sich ein Sachwertfaktor von 0,95.

Die veröffentlichten Sachwertfaktoren für Reihenhäuser wurden aus Kaufpreisen im Zeitraum 2020 bis 2021 abgeleitet. Dieser Zeitraum in der Coronazeit war aufgrund hoher Nachfrage von steigenden Preisen auf dem Immobilienmarkt für Ein- und Zweifamilienhäuser bei gleichzeitiger Tiefzinsphase geprägt. Zum Bewertungsstichtag ist der Immobilienmarkt für Ein- und Zweifamilienhäuser von gedämpften Kaufpreisen bei gleichzeitig stark steigenden Zinsen und Baukosten, gegenüber dem Zeitraum 2020/2021, geprägt. Aus vorgenannten Gründen wird eine Marktanpassung (Sachwertfaktor) mit dem Faktor 0,75 sachverständig eingeschätzt.

#### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
		<b>-37.350,00 €</b>
• Beseitigung Fertigstellungsstau und Beseitigung von Schäden, Mindestaufwand Außenanlagen	-40.000,00 €	
• Bodenwert Bewertungsteilbereich B	2.650,00 €	
Summe		-37.350,00 €



Erläuterungen:

Schadensbeseitigungs- und Fertigstellungskosten, Mindestaufwand Außenanlagen:

Am Wohnhaus und Anbau sowie teilweise den Nebengebäuden bestehen Schäden und ein Fertigstellungsstau (vgl. Abschnitte 4.2.5, 4.3-4.5). Für die Beseitigung der vorhandenen Schäden und des Fertigstellungsstaus werden pauschal 40.000 € zum Abzug gebracht.

Bodenwert Bewertungsteilbereich B:

Hier erfolgt die Berücksichtigung des in Abschnitt 5.3.3.2 ermittelten Bodenwertes für den Bewertungsteilbereich B.



### 5.3.5 Ertragswertermittlung

#### 5.3.5.1 Erläuterungen zum Ertragswertmodell sowie zu den verwendeten Begriffen

Das Ertragswertmodell und die verwendeten Begriffe werden in der Anlage 10 erläutert.  
Die in dieser Berechnung angesetzten Werte werden im Kapitel 5.3.5.3 begründet.

#### 5.3.5.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus mit Anbau	1	Spitzboden	15,70	-	2,50	39,25	471,00
	2	Dachgeschoss	66,60	-	2,50	166,50	1.998,00
	3	Obergeschoss	93,20	-	4,00	372,80	4.473,60
	4	Erdgeschoss	80,10	-	4,50	360,45	4.325,40
Nebengebäude 1-3	5	Garage	-	1,00	25,00	25,00	300,00
	6	Garage	-	1,00	25,00	25,00	300,00
Summe			173,30 (82,3)	2,00		989,00	11.868,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>11.868,00 €</b>
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	<b>- 3.764,36 €</b>
jährlicher Reinertrag	<b>= 8.103,64 €</b>
Reinertragsanteil des Bodens 3,25 % von <b>9.000,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	<b>- 292,50 €</b>
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	<b>= 7.811,14 €</b>
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,25 % Liegenschaftszinssatz und RND = 29 Jahren Restnutzungsdauer	<b>× 18,599</b>
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	<b>= 145.279,39 €</b>
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 9.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „A-baureifes Land“</b>	<b>= 154.279,39 €</b>
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	<b>+ 0,00 €</b>
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	<b>= 154.279,39 €</b>
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<b>- 37.350,00 €</b>
<b>Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „A-baureifes Land“</b>	<b>= 116.929,39 €</b>
	<b>rd. 117.000,00 €</b>



### 5.3.5.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

#### Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde durch ein Aufmaß vor Ort ermittelt. (vgl. Anlage 8). Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

#### Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus

- dem IVD Preisspiegel Thüringen 2022/2023
- Transaktionsdatenbank vdpResearch
- aus Datensätzen des Sachverständigen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt. Ein Mietspiegel für die Gemeinde bzw. den Landkreis liegt nicht vor.

Quelle	Spannenangabe	Parameter
IVD Preisspiegel Thüringen 2022/2023	5,00 – 6,50 €/m <sup>2</sup>	Wohnungen (3 Zimmer, 70 m <sup>2</sup> , Bestandsobjekt Neubau oder Komplettsanierung, einfacher bis sehr guter Wohnwert) in Bad Langensalza, Mühlhausen
	40,00-50,00 €/Stk.	Garage (Zentrums- und Randlage in Bad Langensalza, Mühlhausen)
Transaktionsdatenbank vdpResearch GmbH	4,40 – 8,50 €/m <sup>2</sup>	Wohnungen (70 m <sup>2</sup> , Objektzustand: gut, einfache bis sehr gute Lage und Ausstattung, innerhalb der letzten 10 Jahre gebaut oder vollständig saniert, Stand 08/2023) im Unstrut-Hainich-Kreis

#### Würdigung:

Die Veröffentlichungen beziehen sich auf Wohnungen mit 70 m<sup>2</sup> in Mehrfamilienhäusern und in den Städten Bad Langensalza bzw. Mühlhausen. Sie sind daher nur bedingt auf das Bewertungsobjekt übertragbar (u.a. Wohnhaus, Garten). Aufgrund der Lage und Ausstattung wird hier ein Ansatz von 5,00 €/m<sup>2</sup> für eine vergleichbare Wohnung mit 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche als Ausgangsmiete als sachgerecht angesehen. Die Miete wird an die wesentlichen Eigenschaften des Bewertungsobjekts wie folgt angepasst:

Ausgangsmiete (Wohnung)	=	5,00	€/m <sup>2</sup>
Anpassung Wohnfläche (173 m <sup>2</sup> ) <sup>5</sup>	x	0,815	
Anpassungsfaktor „Wohnhaus, Garten“	x	1,10	

angepasste marktübliche Miete = 4,48 → **rd. 4,50 €/m<sup>2</sup>**

Der Sachverständige schätzt aufgrund der Lage, des Alters, der Ausstattung, der Wohnungsgröße sowie der unterstellten Modernisierungen folgende Ansätze als marktüblich ein:

<sup>5</sup> vgl. [1] 3.25/3





- Wohnen Erdgeschoss: 4,50 €/m<sup>2</sup>
- Wohnen Obergeschoss: 4,00 €/m<sup>2</sup> (eingeschränkte lichte Raumhöhe)
- Hobbyräume im Dachgeschoss/ Spitzboden: 2,50 €/m<sup>2</sup> (bauordnungsrechtlich nicht genehmigt, geringe Geschosshöhe)
- Stellplatz (Garage): 30 €/ Stk./ Monat

#### Bewirtschaftungskosten

Dieser Wertermittlung werden, die der in der Ertragswertrichtlinie veröffentlichten (und zeitlich angepassten) Modellwerte für Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt, da die für die Wertermittlung erforderlichen und sonstigen Daten durch den Gutachterausschuss entsprechend abgeleitet wurden.

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	
• Wohnhaus		344,00	344,00
• Garage (2x)		45,00	90,00
Instandhaltungskosten	----	----	
• Wohnhaus (Wohnfläche: rd. 173 m <sup>2</sup> )		13,50	2.335,50
• Wohnhaus (Hobbyräume: rd. 82 m <sup>2</sup> )		6,75	553,50
• Garage (2x)		102,00	204,00
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	237,36
Betriebskosten	----	----	----
Summe			3.764,36 € (ca. 31,7 % des Rohertrags)

Hinweis: Die Bewirtschaftungskosten sind überdurchschnittlich hoch. Aufgrund des unterdurchschnittlichen Mietniveaus und der großen Wohn- und Nutzflächen ist der Anteil am Rohertrag plausibel.

#### Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses
- eigenen Ableitungen des Sachverständigen ermittelt.

Der regionale Gutachterausschuss weist Liegenschaftszinssätze für Reihenmittelhäuser aus (Stand 2022). Der Liegenschaftszinssatz beträgt demnach im Mittel 3,02.

Grundlage bilden hier 93 Kauffälle aus den Jahren 2020/2021 in den Landkreisen Eichsfeld und Unstrut-Hainich-Kreis mit folgenden Modellparametern (Mittelwerte):

- Wohnfläche: 133 m<sup>2</sup>
- Nettokaltmiete: 5,12 €/m<sup>2</sup>
- tatsächliches Baujahr: 1925
- Restnutzungsdauer: 31 Jahre
- Kaufpreis/Wohnfläche: 979 €/m<sup>2</sup>
- Grundstücksgröße: 351 m<sup>2</sup>
- Bodenrichtwert: 37 €/m<sup>2</sup>

#### Würdigung:

Das Bewertungsobjekt weicht hinsichtlich der Objekt- und Lagemerkmale teilweise erheblich von den Mittelwerten ab (insbesondere größere Wohnfläche und Grundstücksfläche, geringer Bodenwert). Diese



Abweichungen haben nach herrschender Meinung in der Fachliteratur tendenziell einen erhöhenden Einfluss auf den Liegenschaftszinssatz. Insgesamt wird das Bewertungsobjekt nur bedingt in den Modellparametern abgebildet.

Die veröffentlichten Liegenschaftszinssätze für Reihenhäuser wurden aus Kaufpreisen im Zeitraum 2020 bis 2021 abgeleitet. Dieser Zeitraum in der Coronazeit war aufgrund hoher Nachfrage von steigenden Preisen auf dem Immobilienmarkt für Ein- und Zweifamilienhäuser bei gleichzeitiger Tiefzinsphase geprägt. Zum Bewertungsstichtag ist der Immobilienmarkt für Ein- und Zweifamilienhäuser von gedämpften Kaufpreisen bei gleichzeitig stark steigenden Zinsen und Baukosten, gegenüber dem Zeitraum 2020/2021, geprägt. Aus vorgenannten Gründen wird ein Aufschlag am Liegenschaftszinssatz als sachgerecht angesehen und mit 3,25 % zum Ansatz gebracht.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

vgl. Ausführungen in Abschnitt 5.3.4.3

Gesamtnutzungsdauer

vgl. Ausführungen in Abschnitt 5.3.4.3

Restnutzungsdauer

vgl. Ausführungen in Abschnitt 5.3.4.3

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

vgl. Ausführungen in Abschnitt 5.3.4.3

#### 5.3.6 Verkehrswert BV-Nr. 1 (Flurstück 13/0)

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt daher aus dem Sachwert.

Der Sachwert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 119.000,00 € ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte Ertragswert beträgt rd. 117.000,00 €.

Der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus, Anbau und Nebengebäuden bebaute Grundstück in 99996 Unstruttal, Hüptstedter Straße 9

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Eigenrode</i>	37	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Eigenrode</i>	7	13

wird zum Wertermittlungsstichtag 04.10.2023 mit rd.

**119.000,- €**

in Worten: einhundertneunzehntausend Euro

geschätzt.

## 5.4 Grundstück BV-Nr. 2 (Flurstück 14/0)

### 5.4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das Flurstück 14/0 zum Wertermittlungsstichtag 04.10.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Eigenrode</i>	37	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Eigenrode</i>	7	14/0	31 m <sup>2</sup>

Das Flurstück 14/0 (BV-Nr. 2) ist unbebaut, grenzt südlich an das Flurstück 13/0 (BV-Nr. 1) an und verfügt über keine Zuwegung in den öffentlichen Straßenraum (gefangenes Grundstück). Das Flurstück ist in der Einzelbetrachtung ca. 10 m breit und ca. 3 m tief. Die Fläche beträgt 31 m<sup>2</sup>.



Quelle: [www.geoproxy.geoportal-th.de](http://www.geoproxy.geoportal-th.de), eigene Markierung

### 5.4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Gemäß § 6 (1) ImmoWertV 2021 sind zur Ermittlung des Verkehrswertes „...das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen“.

Das Vergleichswertverfahren findet Anwendung, wenn eine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen vorliegt. Diese Vergleichspreise müssen hinreichend überstimmende Objekt- und Lagemerkmale mit dem Bewertungsobjekt aufweisen.

Das Ertragswertverfahren wird angewendet, wenn der aus dem Grundstück erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstückes ist (z.B. Mehrfamilienhäuser).

Das Sachwertverfahren wird angewendet, wenn der Substanzwert bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstücks im Vordergrund steht.

#### Begründung:

Das Flurstück 14/0 ist in der Einzelbetrachtung unbebaut. Daher ist vorrangig das Vergleichswertverfahren zur Ableitung des Verkehrswertes zu wählen. Hierfür ist zunächst zu prüfen, ob eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen zur Verfügung steht, bei der die Vergleichsgrundstücke mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Wahlweise kann ein indirektes Vergleichswertverfahren auf Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte



durchgeführt werden.

#### 5.4.3 Vergleichswertverfahren

##### 5.4.3.1 Erläuterungen zum Vergleichswertverfahren sowie zu den verwendeten Begriffen

Zu den Aufgaben des Gutachterausschusses zählt u.a. die Führung der sogenannten Kaufpreissammlung (§ 195 BauGB). Hierzu werden die übermittelten Kaufverträge, die sich auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte beziehen, ausgewertet.

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt (direktes Vergleichswertverfahren). Für die Ableitung der Verkaufspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden (§ 14 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

##### 5.4.3.2 Direktes Vergleichswertverfahren

Im direkten Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden (§ 14 Abs. 1 Immo-WertV 2021). Eventuelle Abweichungen sind zu berücksichtigen.

##### 5.4.3.2.1 Kaufpreissammlung

Auf eine Einsichtnahme in die Kaufpreissammlung wurde aufgrund der bestehenden Besonderheiten (geringe Grundstücksgröße, gefangenes Grundstück etc.) verzichtet.

##### 5.4.3.3 Indirektes Vergleichswertverfahren

Gemäß § 40 ImmoWertV 2021 ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

#### 5.4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Für den Bereich des Bewertungsobjektes wird ein Bodenrichtwert von **17,00 €/m²** zum Stichtag 01.01.2022 veröffentlicht (vgl. Anlage 5).

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Bodenrichtwertnummer	=	293518
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart	=	Mischgebiet
Geschosszahl	=	2
Bauweise	=	geschlossen
Tiefe [m]	=	40

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	04.10.2023
Entwicklungszustand	=	Rohbauland
abgabenrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG



Nutzungsart	=	Mischgebiet
Geschosszahl	=	-
Bauweise	=	offen
Tiefe [m]	=	3

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereiches

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 04.10.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 17,00 €/m <sup>2</sup>	E1
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>17,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	04.10.2023	× 1,00	E2
Lage	lageüblich	vergleichbar, gefangenes Grundstück	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungstichtag			=	17,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	k.A.	31	×	1,00	
Nutzungsart	Mischgebiet	Mischgebiet	×	1,00	
Entwicklungs- stufe	baureifes Land	Rohbauland	×	0,30	E3
Beitrags- und abgabenrecht- licher Zustand	frei	frei	×	1,00	
Bauweise	geschlossen	offen	×	1,00	
Geschosszahl	2	-	×	1,00	
Tiefe [m]	40	3	×	1,00	E4
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			=	5,10 €/m <sup>2</sup>	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			-	0,00 €/m <sup>2</sup>	
abgabenfreier relativer Bodenwert			=	<b>5,10 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	= <b>5,10 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 31 m <sup>2</sup>	
abgabenfreier Bodenwert	= 158,10 € <u>rd. 160,00 €</u>	

Der abgabenfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag 04.10.2023 insgesamt 160,00 €.

Erläuterungen zu den Bodenrichtwertanpassungen

E1 - Bodenrichtwert-Anpassung

direkte Richtwertausweisung für den Bereich des Bewertungsgrundstücks (geeigneter Bodenrichtwert)



## E2 – Zeitliche Anpassung

Die Veränderungen in der Bodenrichtwertzone des Bewertungsobjektes seit dem Stichtag 31.12.2016 werden in der nachfolgenden Übersicht dargestellt.

Jahr	2016	2018	2020	2022
Bodenrichtwert	13	13	16	17
Δ zum Vorjahr	-	+/-0 %	+23 %	+6 %

In der Vergangenheit sind teilweise erhebliche Veränderungen eingetreten. Aufgrund der aktuellen Marktsituation ist nicht von einer weiteren Steigerung der Bodenrichtwerte auszugehen. Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist erforderlich.

Anpassung verzichtet.

## E3 – Entwicklungsstufen-Anpassung

Das Grundstück besitzt keine direkte Anbindung an eine öffentliche Straße und ist nur über Grundstücke im Eigentum Dritter zu erreichen. Das Grundstück ist als gefangen zu bezeichnen.

Flächen dieser Art werden als Rohbauland bezeichnet. Dabei handelt es sich um Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 BauGB

- für eine bauliche Nutzung bestimmt sind,
- deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder
- die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Für Flächen dieser Art werden ortsüblich ca. 30-65 % des maßgeblichen Bodenwertes gezahlt. Aufgrund des Bodenrichtwertniveaus wird ein Ansatz des unteren Wertes von 30 % als plausibel geschätzt und in der Wertermittlung zum Ansatz gebracht.

## E4 – Tiefen-Anpassung

Aufgrund der Anpassung der Entwicklungsstufe wird die abweichende Grundstückstiefe hinreichend berücksichtigt.

### 5.4.5 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des fiktiv unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert		158,10 €
Wert der Außenanlagen (pauschal)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	158,10 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	158,10 €
	rd.	160,00 €

Erläuterung Wert der Außenanlagen:

Den geringfügig vorhandenen Außenanlagen (teilweise Einfriedung, Begrünung) wird kein besonderer Wert beigemessen.

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:  
keine

### 5.4.6 Verkehrswert BV-Nr. 2 (Flurstück 14/0)

Der rechnerisch ermittelte Vergleichswert beträgt rd. 160 €. Unter Berücksichtigung der Grundstücksgestalt und -größe wird unterstellt, dass eine Marktfähigkeit (die Veräußerung als Einzelgrundstück) sehr stark eingeschränkt ist (unmittelbar angrenzende Nachbarn).



Der Verkehrswert für das Grundstück

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Eigenrode</i>	37	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Eigenrode</i>	7	14/0

wird daher zum Wertermittlungstichtag 04.10.2023 mit rd.

1,- €

in Worten: ein Euro



## 5.5 Wirtschaftliche Einheit BV-Nr. 1+2 (Flurstücke 13/0 + 14/0)

### 5.5.1 Vorbemerkungen

Nachfolgend erfolgt die Bewertung der zwei grundbuchlichen Einzelgrundstücke als wirtschaftliche Einheit, d.h. zusammenhängend als ein Grundstück (Gesamt-Verkehrswert).

### 5.5.2 Grundstücksdaten, Bildung von Bewertungsteilbereichen

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus, Anbau und Nebengebäuden bebaute Grundstück in 99996 Unstruttal, Hüpstedter Straße 9 zum Wertermittlungsstichtag 04.10.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Eigenrode</i>	37	1	
		2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Eigenrode</i>	7	13/0	1.049 m <sup>2</sup>
		14/0	31 m <sup>2</sup>

Das Grundstück ist als übertief (ca. 93 m) zu bezeichnen. Die Aufteilung erfolgt anhand der ortsüblichen Grundstückstiefe für baureifes Land. Diese beträgt gemäß Gutachterausschuss 40 m ab Straße als baureifes Land. Die darüberhinausgehende Fläche wird als sonstige Fläche/ hausnahes Gartenland angesehen und bewertet. Die (Teil-)Grundstücke werden ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die marktüblich nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden. Die Flächenermittlung erfolgt grafisch auf Basis der Liegenschaftskarte.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A - baureifes Land (rot umrandet, bis 40 m ab Straßenfront)	Wohnhaus und Nebengebäude	530 m <sup>2</sup>
B - hausnahes Gartenland (grün umrandet, > 40 m ab Straßenfront)	unbebaut/ Garten	550 m <sup>2</sup>
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		1.080 m <sup>2</sup>



Quelle: [www.geoproxy.geoportal-th.de](http://www.geoproxy.geoportal-th.de), eigene Markierung





### 5.5.3 Verfahrenswahl mit Begründung

Gemäß § 6 (1) ImmoWertV 2021 sind zur Ermittlung des Verkehrswertes „...das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen“.

Das Vergleichswertverfahren findet Anwendung, wenn eine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen vorliegt. Diese Vergleichspreise müssen hinreichend überstimmende Objekt- und Lagemerkmale mit dem Bewertungsobjekt aufweisen.

Das Ertragswertverfahren wird angewendet, wenn der aus dem Grundstück erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstückes ist (z.B. Mehrfamilienhäuser).

Das Sachwertverfahren wird angewendet, wenn der Substanzwert bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstücks im Vordergrund steht.

#### Begründung:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es um ein typisches Eigennutzerobjekt.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021) ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des Sachwertverfahrens (gem. §§ 35-39 ImmoWertV 2021) zu ermitteln. Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks sind zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt. Die für die Sachwertermittlung erforderlichen Daten liegen in guter Qualität vor.

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung (gem. §§ 27-34 ImmoWertV 2021) durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen. Die für die Ertragswertermittlung erforderlichen Daten liegen in befriedigender Qualität vor.

Auf die Anwendung des Vergleichswertverfahrens wird verzichtet, da keine ausreichende Anzahl von (differenzierten) Vergleichskaufpreisen zur Verfügung steht. Für vergleichbare Objekte sind die Kaufpreisspannen erfahrungsgemäß sehr hoch und die Kauffallzahlen gering, ohne dass der genaue Zustand oder die Ausstattung bekannt sind.

Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt aus dem Sachwertverfahren.

### 5.5.4 Bodenwertermittlung

#### 5.5.4.1 Bodenwertermittlung Bewertungsteilbereich A - baureifes Land

Der Bodenrichtwert beträgt **17,00 €/m²** zum Stichtag 01.01.2022. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Bodenrichtwertnummer	=	293518
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart	=	Mischgebiet
Geschosszahl	=	2
Bauweise	=	geschlossen
Tiefe [m]	=	40
Beschreibung des Bewertungsgrundstücks		
Wertermittlungsstichtag	=	04.10.2023
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG



Nutzungsart	=	Mischgebiet		
Geschosszahl	=	2		
Bauweise	=	geschlossen		
Tiefe [m]	=	40 (Bewertungsteilbereich)	von	93 (Gesamtgrundstück)

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereiches

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 04.10.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 17,00 €/m <sup>2</sup>	E1
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>17,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	04.10.2023	× 1,00	E2
Lage	lageüblich	vergleichbar	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 17,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	k.A.	530 (von 1.080)	× 1,00	
Nutzungsart	Mischgebiet	Mischgebiet	× 1,00	
Entwicklungs- stufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Beitrags- und abgabenrecht- licher Zustand	frei	frei	× 1,00	
Bauweise	geschlossen	geschlossen	× 1,00	
Geschosszahl	2	2	× 1,00	
Tiefe [m]	40	40 (von 93)	× 1,00	E3
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 17,00 €/m <sup>2</sup>	
Werteinfluss durch noch ausstehende Abgaben		beim Bewertungsobjekt	– 0,00 €/m <sup>2</sup>	
abgabenfreier relativer Bodenwert			= <b>17,00 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	= <b>17,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 530 m <sup>2</sup>	
abgabenfreier Bodenwert	= 9.010,00 € rd. <b>9.000,00 €</b>	

Der abgabenfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag 04.10.2023 insgesamt **9.000,00 €**.

#### Erläuterungen zu den Bodenrichtwertanpassungen

##### E1 – Bodenrichtwert-Anpassung

direkte Richtwertausweisung für den Bereich des Bewertungsgrundstücks (geeigneter Bodenrichtwert)



## E2 – Zeitliche Anpassung

Die Veränderungen in der Bodenrichtwertzone des Bewertungsobjektes seit dem Stichtag 31.12.2016 werden in der nachfolgenden Übersicht dargestellt.

Jahr	2016	2018	2020	2022
Bodenrichtwert	13	13	16	17
Δ zum Vorjahr	-	+/-0 %	+23 %	+6 %

In der Vergangenheit sind teilweise erhebliche Veränderungen eingetreten. Aufgrund der aktuellen Marktsituation ist nicht von einer weiteren Steigerung der Bodenrichtwerte auszugehen. Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist erforderlich.

## E3 – Tiefen-Anpassung

Aufgrund der Bildung von Bewertungsteilbereichen wird die abweichende Grundstückstiefe hinreichend berücksichtigt.

### 5.5.4.2 Bodenwertermittlung Bewertungsteilbereich B – hausnahes Gartenland

Der Bewertungsbereich umfasst den grün umrandeten Teil des Grundstücks (vgl. Lageplan in Abschnitt 5.3.1). Aufgrund der Lage und des Zuschnitts wird dieser nicht als bebaubar angesehen und als sonstige Fläche (hausnahes Gartenland) eingestuft. Für Flächen dieser Art werden ortsüblich zwischen 20 % und 40 % des maßgeblichen Bodenwertes gezahlt. Aufgrund der Größe und des Bodenwertniveaus wird ein Ansatz von 30 % als sachgerecht angesehen. Der maßgebliche Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag beträgt 17,00 €/m<sup>2</sup> (vgl. Herleitung, Erläuterung unter 5.3.1). 30 % von diesem entsprechen 5,10 €/m<sup>2</sup>. Eine weitere Abstufung wird aufgrund des geringen Bodenrichtwertes nicht als erforderlich angesehen.

Ermittlung des Bodenwertes für den Bewertungsbereich „B-hausnahes Gartenland“	
vorläufiger abgabenfreier relativer Bodenwert	= <b>5,10 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	× 550 m <sup>2</sup>
abgabenfreier Bodenwert	= 2.805,00 € rd. <b>2.800,00 €</b>

Der Wert des Bewertungsteilbereich B wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.



## 5.5.5 Sachwertermittlung

### 5.5.5.1 Erläuterungen zum Sachwertmodell sowie zu den verwendeten Begriffen

Das Sachwertmodell und die verwendeten Begriffe werden in der Anlage 10 erläutert.  
Die in dieser Berechnung angesetzten Werte werden im Kapitel 5.5.5.3 begründet.

### 5.5.5.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus mit Anbau	Nebengebäude 1-3
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	652,00 €/m² BGF	pauschale Wertschätzung
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	373,00 m²	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	6.400,00 €	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	249.596,00 €	
Baupreisindex (BPI) 04.10.2023 (2010 = 100)	x	178,3/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	445.029,67 €	
Regionalfaktor	x	1,000	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	445.029,67 €	
Alterswertminderung			
• Modell		linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		29 Jahre	
• prozentual		58,57 %	
• Faktor	x	0,4143	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	184.375,79 €	15.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		<b>199.375,79 €</b>
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	<b>0,00 €</b>
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	<b>199.375,79 €</b>
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>9.000,00 €</b>
vorläufiger Sachwert	=	<b>208.375,79 €</b>
Sachwertfaktor	x	0,75
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert <b>für den Bewertungsteilbereich „A-baureifes Land“</b>	=	156.281,84 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	<b>37.200,00 €</b>
Sachwert <b>für den Bewertungsteilbereich „A-baureifes Land“</b>	=	119.081,84 €
	rd.	<b>119.000,00 €</b>



#### 5.5.5.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

vgl. Ausführungen in Abschnitt 5.3.4.3.;

abweichend Bodenwert Bewertungsteilbereich B: Der Bodenwert des Bewertungsbereiches B beträgt hier 2.800 €.



## 5.5.6 Ertragswertermittlung

### 5.5.6.1 Erläuterungen zum Ertragswertmodell sowie zu den verwendeten Begriffen

Das Ertragswertmodell und die verwendeten Begriffe werden in der Anlage 10 erläutert.  
Die in dieser Berechnung angesetzten Werte werden im Kapitel 5.5.6.3 begründet.

### 5.5.6.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus mit Anbau	1	Spitzboden	15,70	-	2,50	39,25	471,00
	2	Dachgeschoss	66,60	-	2,50	166,50	1.998,00
	3	Obergeschoss	93,20	-	4,00	372,80	4.473,60
	4	Erdgeschoss	80,10	-	4,50	360,45	4.325,40
Nebengebäude 1-3	5	Garage	-	1,00	25,00	25,00	300,00
	6	Garage	-	1,00	25,00	25,00	300,00
Summe			173,30 (82,3)	2,00		989,00	11.868,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>11.868,00 €</b>
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	<b>- 3.764,36 €</b>
jährlicher Reinertrag	<b>= 8.103,64 €</b>
Reinertragsanteil des Bodens 3,25 % von <b>9.000,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	<b>- 292,50 €</b>
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	<b>= 7.811,14 €</b>
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,25 % Liegenschaftszinssatz und RND = 29 Jahren Restnutzungsdauer	<b>× 18,599</b>
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	<b>= 145.279,39 €</b>
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 9.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „A-baureifes Land“</b>	<b>= 154.279,39 €</b>
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	<b>+ 0,00 €</b>
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	<b>= 154.279,39 €</b>
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<b>- 37.200,00 €</b>
<b>Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „A-baureifes Land“</b>	<b>= 117.079,39 €</b>
	<b>rd. 117.000,00 €</b>



### 5.5.6.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

vgl. Ausführungen in Abschnitt 5.3.4.3.

### 5.5.7 Verkehrswert wirtschaftliche Einheit

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt daher aus dem Sachwert.

Der Sachwert wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. 119.000,00 € ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte Ertragswert beträgt rd. 117.000,00 €.

Der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus, Anbau und Nebengebäuden bebaute Grundstück in 99996 Unstruttal, Hüpstedter Straße 9

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Eigenrode</i>	37	1
		2
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Eigenrode</i>	7	13/0
		14/0

wird zum Wertermittlungstichtag 04.10.2023 mit rd.

119.000,- €

in Worten: einhundertneunzehntausend Euro

geschätzt.



## 5.5.8 Plausibilitätskontrolle Verkehrswert

### 5.5.8.1 Übersicht Verfahrensergebnisse

Die Verfahrensergebnisse fallen wie folgt aus:

	Wohnfläche (Nutzfläche) in m <sup>2</sup>	Verfahrensergebnis	
		rd. in €	rd. in Euro/m <sup>2</sup> - Wohnfläche
Sachwert	173	119.000	690 €/m <sup>2</sup>
Ertragswert	(82)	117.000	680 €/m <sup>2</sup>

### 5.5.8.2 Gutachterausschuss für Grundstückswerte

#### 5.5.8.2.1 Grundstücksmarktbericht 2018

Zuletzt wurde der Grundstücksmarktbericht für das Gebiet des Landkreises Eichsfeld und des Unstrut-Hainich-Kreises im Jahr 2018 veröffentlicht. Die Auswertungen bezogen sich auf den Berichtszeitraum 2016-2017 und müssen daher als veraltet angesehen werden.

#### 5.5.8.2.2 Online-Grundstücksmarktinformationen

Die Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse des Freistaates Thüringen stellt in den Online-Grundstücksmarktinformationen das Transaktionsgeschehen dar. Demnach ist der durchschnittliche Kaufpreis Median (€ für Ein- und Zweifamilienhäuser (Reihenmittelhäuser) mit einem Baujahr bis 1949 im Unstrut-Hainich-Kreis zwischen 2013 und 2020 zwischen (20.000 bis rd. 57.000 €) und im Jahr 2021 bei rd. 100.000 €. Im Jahr 2022 erfolgten gemäß Auswertungen 44 Transaktionen in diesem Teilmarkt. Der Kaufpreis Median (€/m<sup>2</sup>) lag hier bei rd. 37.000 €

**Kaufpreisanalyse für individuellen Wohnungsbau**  
Auswahl Grundstücksart [Reihenmittelhäuser], Baujahr [bis 1949], Landkreis/kreisfreie Stadt [Unstrut-Hainich-Kreis]

	Transaktionen	Kaufpreis Median [€]	Kaufpreis Mittelwert [€]	Kaufpreis 5. Perzentil [€]	Kaufpreis 95. Perzentil [€]
2013	25	34.000	43.331	8.400	98.200
2014	39	20.000	34.903	5.900	102.000
2015	34	45.000	49.153	8.325	92.800
2016	50	35.000	49.147	9.725	128.800
2017	41	27.000	46.523	8.000	110.000
2018	48	57.157	65.277	12.050	153.250
2019	39	44.000	52.910	13.600	129.600
2020	76	51.500	64.869	10.125	147.525
2021	43	100.000	96.061	15.490	172.923
2022	44	37.000	55.438	9.068	127.000

Quelle: <https://tlbg.thueringen.de/wertermittlung/online-grundstuecksmarktinformationen>

#### 5.5.8.2.3 Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Auf die Einsichtnahme in die Kaufpreissammlung wird verzichtet, da keine ausreichende Anzahl von (differenzierten) Vergleichskaufpreisen zur Verfügung steht. Für vergleichbare Objekte sind die Kaufpreisspannen erfahrungsgemäß sehr hoch und die Kauffallzahlen gering, ohne dass der genaue Zustand oder die Ausstattung bekannt sind.





## 6 Mögliche Wertminderungsbeträge

### 6.1 Ifd. Nr. 1 (beschränkte persönliche Dienstbarkeit)

„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB) für [REDACTED]  
[REDACTED]. Gemäß Bewilligung vom 09.04.2005 (UR-Nr. 235/2005, [REDACTED]  
[REDACTED] in Mühlhausen) eingetragen am 29.11.2005.“

Würdigung: Gemäß Notiz vom Amtsgericht Mühlhausen sowie Angaben vor Ort ist die Berechtigte im Jahr 2013 verstorben. Die Eintragung wird daher als wertneutral angesehen und kann gelöscht werden.

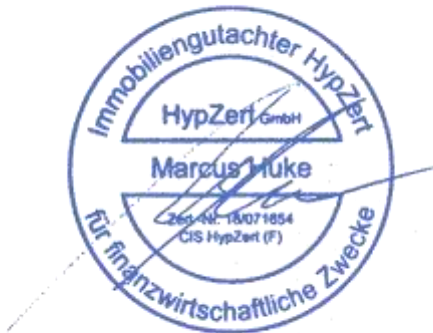
### 6.2 Ifd. Nr. 2 (Zwangsversteigerungsvermerk)

„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Mühlhausen, AZ: 6 K 48/23); eingetragen am 29.11.2005.“

Würdigung: Zwangsvollstreckungsvermerke sind Sicherungsmittel eigener Art und keine Dienstbarkeiten. Sie beschränken die Verfügungsgewalt des Eigentümers über sein Grundstück. Solche Eintragungen sind daher ungewöhnliche/ persönliche Verhältnisse i.S.d. § 9 ImmoWertV 2021, die in der Wertermittlung grundsätzlich nicht berücksichtigt werden. Bei Eigentumserwerb des Erstehers mit Zuschlag werden diese Eintragungen gelöscht.

## 7 Schlussbemerkung

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.



Breitenworbis, den 15. November 2023

### Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist.



## 8 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

### 8.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:  
Baugesetzbuch

BauNVO:  
Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:  
Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:  
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

EGZVG:  
Einführungsgesetz zu dem Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV 2021:  
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten - Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV

SW-RL:  
Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL)

VW-RL:  
Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL)

EW-RL:  
Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie - EW-RL)

BRW-RL:  
Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie - BRW-RL)

WertR:  
Wertermittlungsrichtlinien - Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFIV:  
Wohnflächenverordnung - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:  
Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie - Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:  
DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

BetrKV:  
Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:  
Gebäudeenergiegesetz - Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden



## 8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter, Hans Otto: Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler, 2023
- [2] Sprengnetter, Hans Otto u.a.: Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler, 2023
- [3] Kleiber, Wolfgang u.a.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Bundesanzeiger Verlag GmbH, Köln, 2023 (Kleiber digital)
- [4] Sommer, Goetz/ Kröll, Ralf/ Piehler, Jürgen/ u.a.: Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis, Loseblattsammlung, Haufe Lexware GmbH & Co. KG, 2023
- [5] Kröll/ Hausmann/ Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage, Werner Verlag 2015, Köln, 2015
- [6] Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Eichsfeld und des Unstrut-Hainich-Kreises: Immobilienmarktbericht 2018, Leinefelde-Worbis, 2018
- [7] Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Eichsfeld und des Unstrut-Hainich-Kreises: Sonstige Daten der Wertermittlung Sachwertfaktoren 2022, 2022 Leinefelde-Worbis
- [8] Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Eichsfeld und des Unstrut-Hainich-Kreises: Sonstige Daten der Wertermittlung Rohertragsfaktoren 2022, 2022 Leinefelde-Worbis
- [9] Immobilienverband Deutschland (IVD): IVD Preisspiegel Thüringen 2022/2023, Frankfurt am Main, 2022
- [10] Stumpe/ Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2014



## 9 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Übersichtskarte

Anlage 2: Straßenkarte

Anlage 3: Amtliches Luftbild mit Katasterparzellen mit Kennzeichnung der Lage

Anlage 4: Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Kennzeichnung der Lage

Anlage 5: Bodenrichtwertinformation

Anlage 6: Lageplan und Grundrisszeichnungen (schematische Darstellung, 4 Seiten)

Anlage 7: Ermittlung der Brutto-Grundflächen

Anlage 8: Aufstellung der Wohn- und Nutzfläche

Anlage 9: Fotodokumentation (Außenaufnahmen, 2 Seiten)

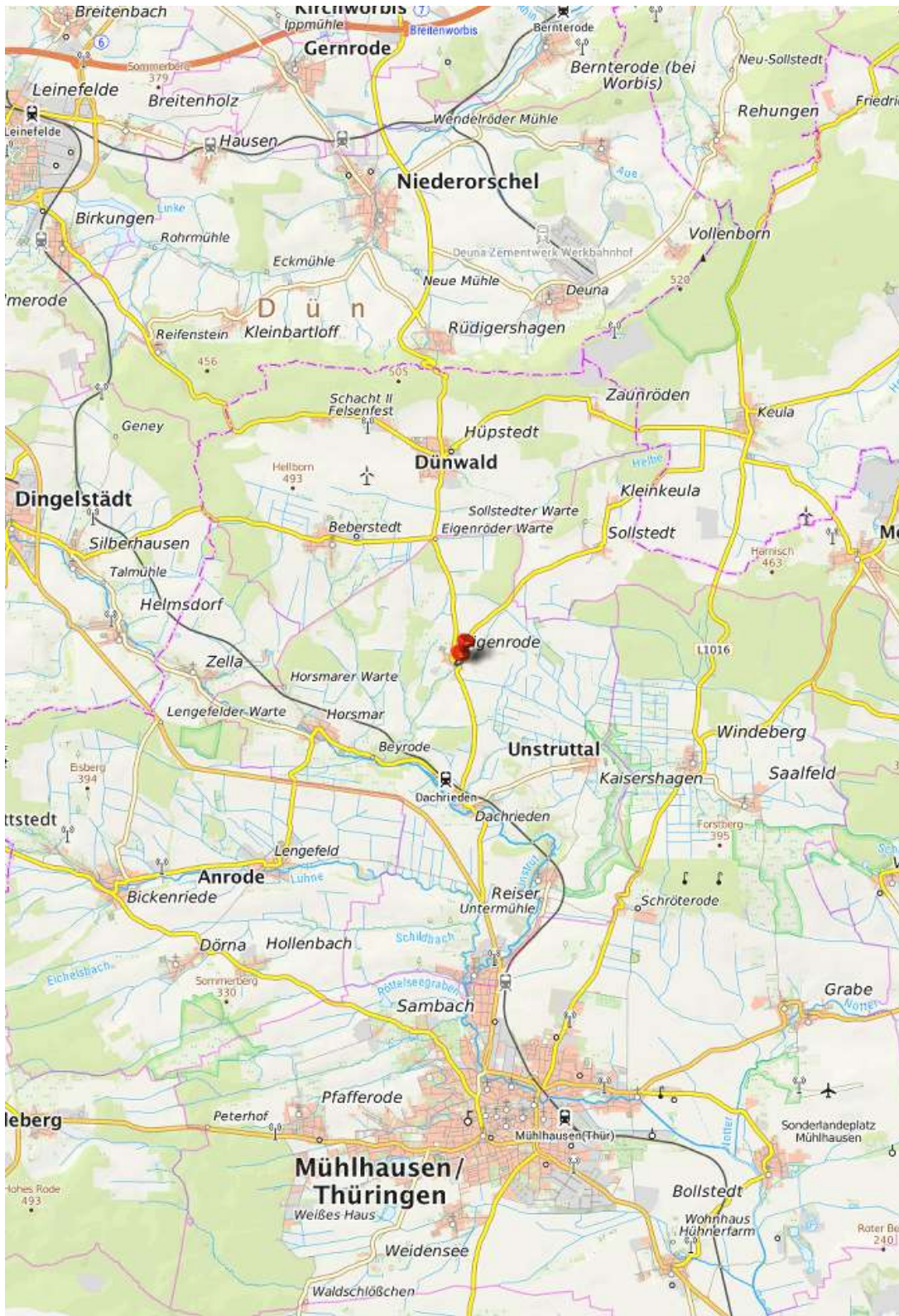
Anlage 10: Erläuterung der Bewertungsmodelle und Fachbegriffe (7 Seiten)

### Anmerkung:

Weitere wesentliche Unterlagen wurden dem Amtsgericht aus Datenschutzgründen gesondert übermittelt (Gutachten Teil II).

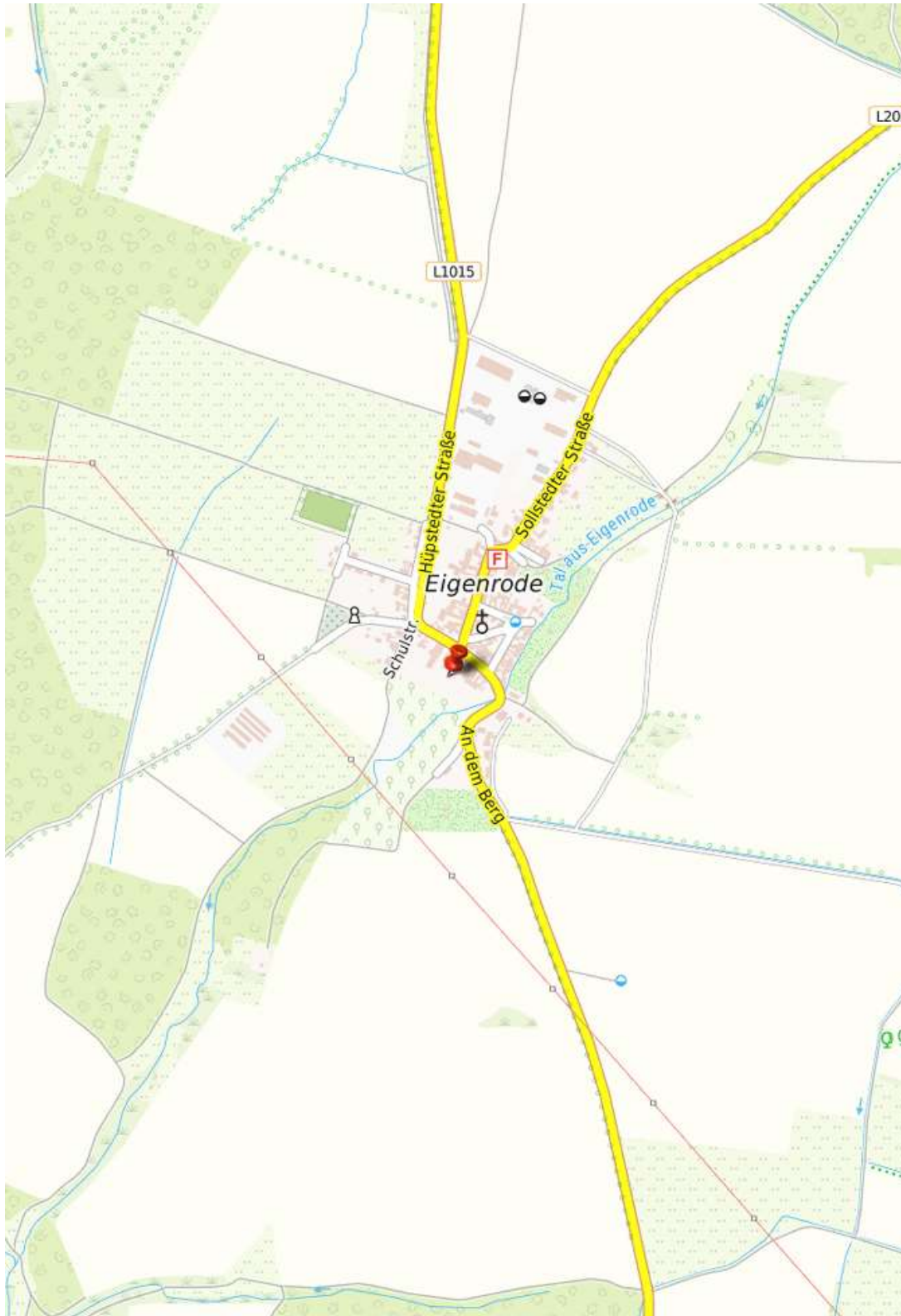


Anlage 1: Übersichtskarte  
Seite 1 von 1



Quelle: Geoproxy-Kartenauszug, Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr  
Aktualität: Online  
Gewählter Maßstab: 1:100.000

Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte  
Seite 1 von 1



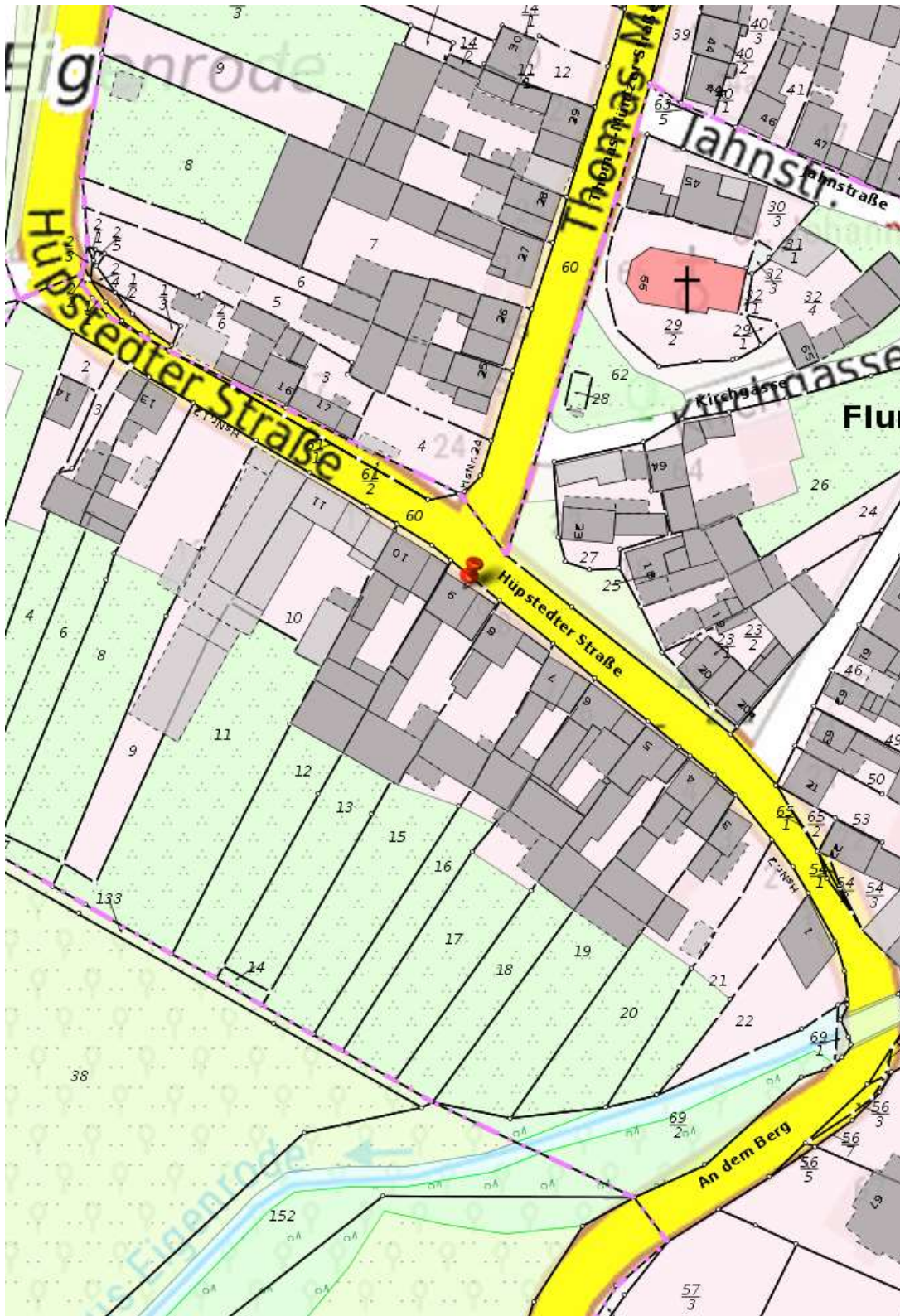
Quelle: Geoproxy-Kartenauszug, Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr  
Aktualität: Online  
Gewählter Maßstab: 1:10.000



Gewählter Maßstab: 1:1.000 (unmaßstäblich)



Anlage 4: Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Kennzeichnung der Lage  
Seite 1 von 1

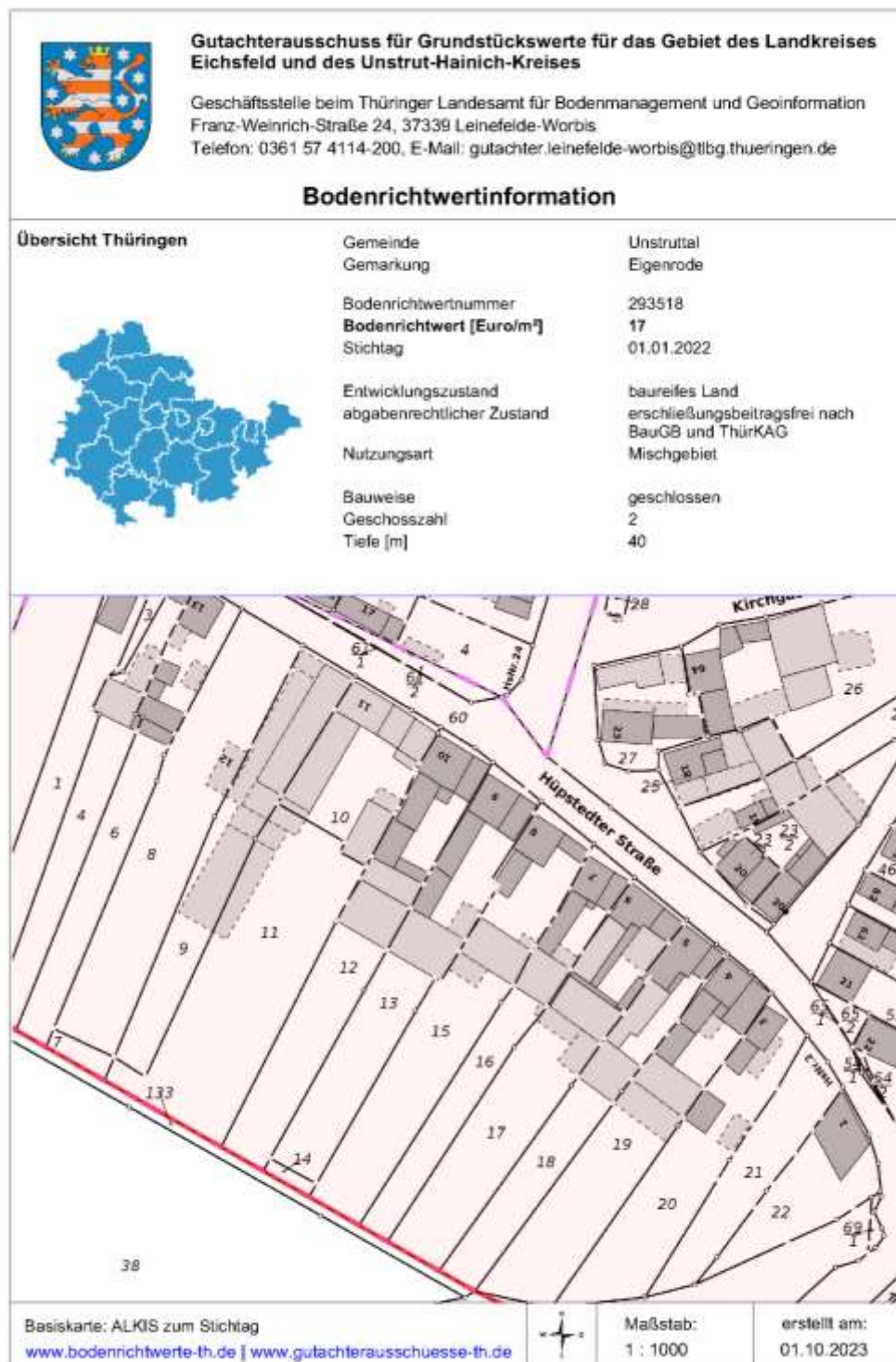


Quelle: Geoproxy-Kartenauszug, Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr

Aktualität: Online

Gewählter Maßstab: 1:1.000 (unmaßstäblich)

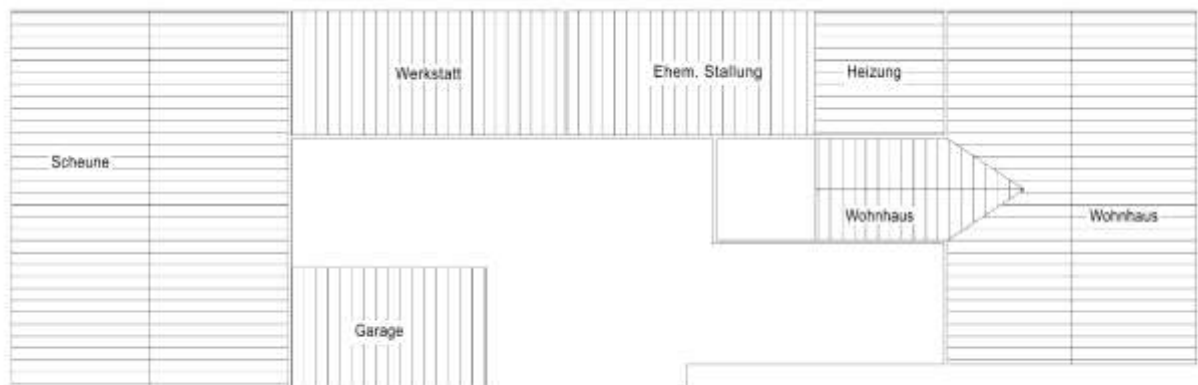
Anlage 5: Bodenrichtwertinformation  
Seite 1 von 1



© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte TH 2023, [www.bodenrichtwerte-th.de](http://www.bodenrichtwerte-th.de)

Anlage 6: Lageplan und Grundrisskizzen (schematische Darstellung)  
Seite 1 von 4

Lageplan

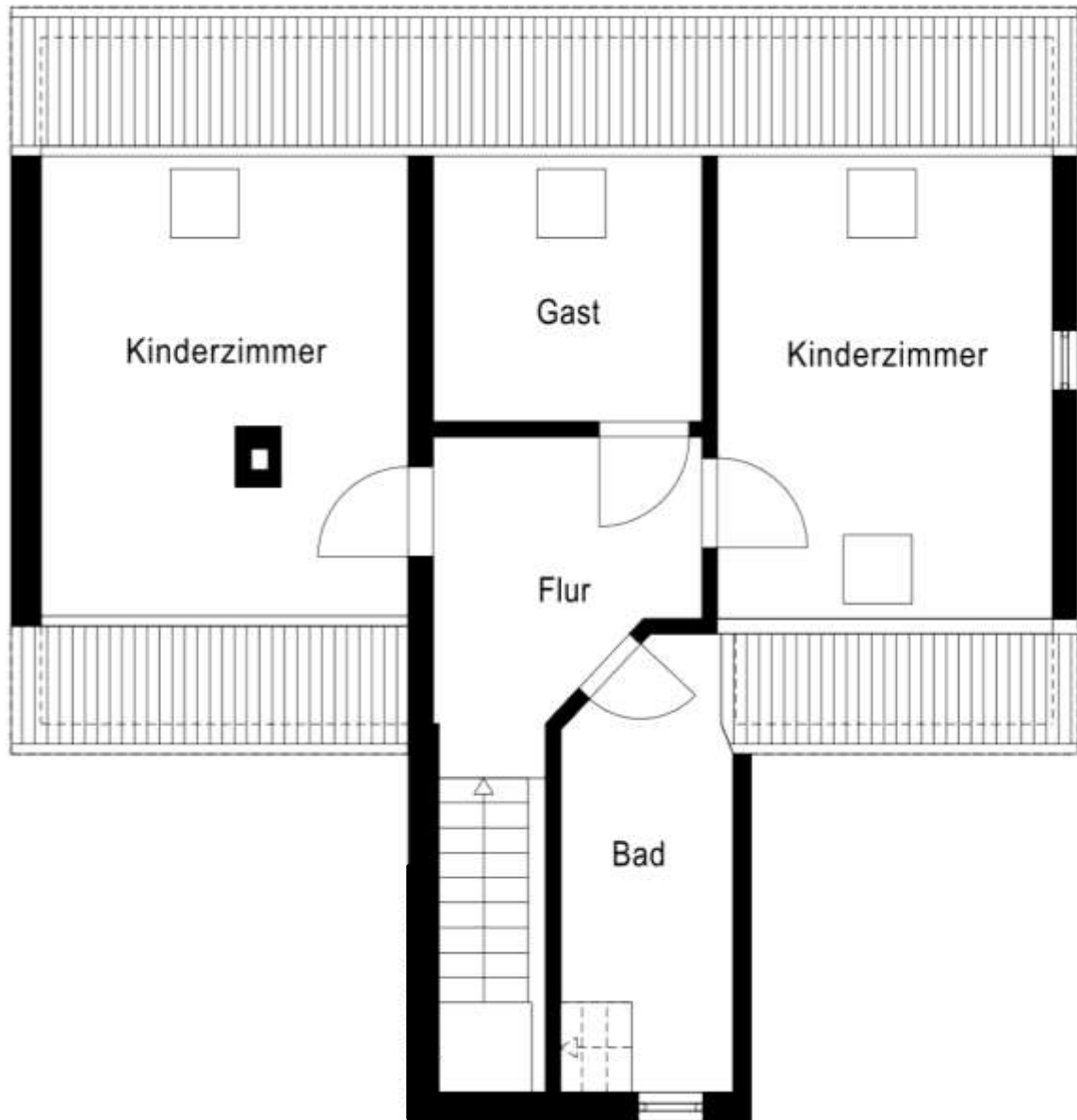


Quelle: eigene schematische Darstellung auf Basis eines Aufmaßes vor Ort



Anlage 6: Lageplan und Grundrisszeichnungen (schematische Darstellung)  
Seite 2 von 4

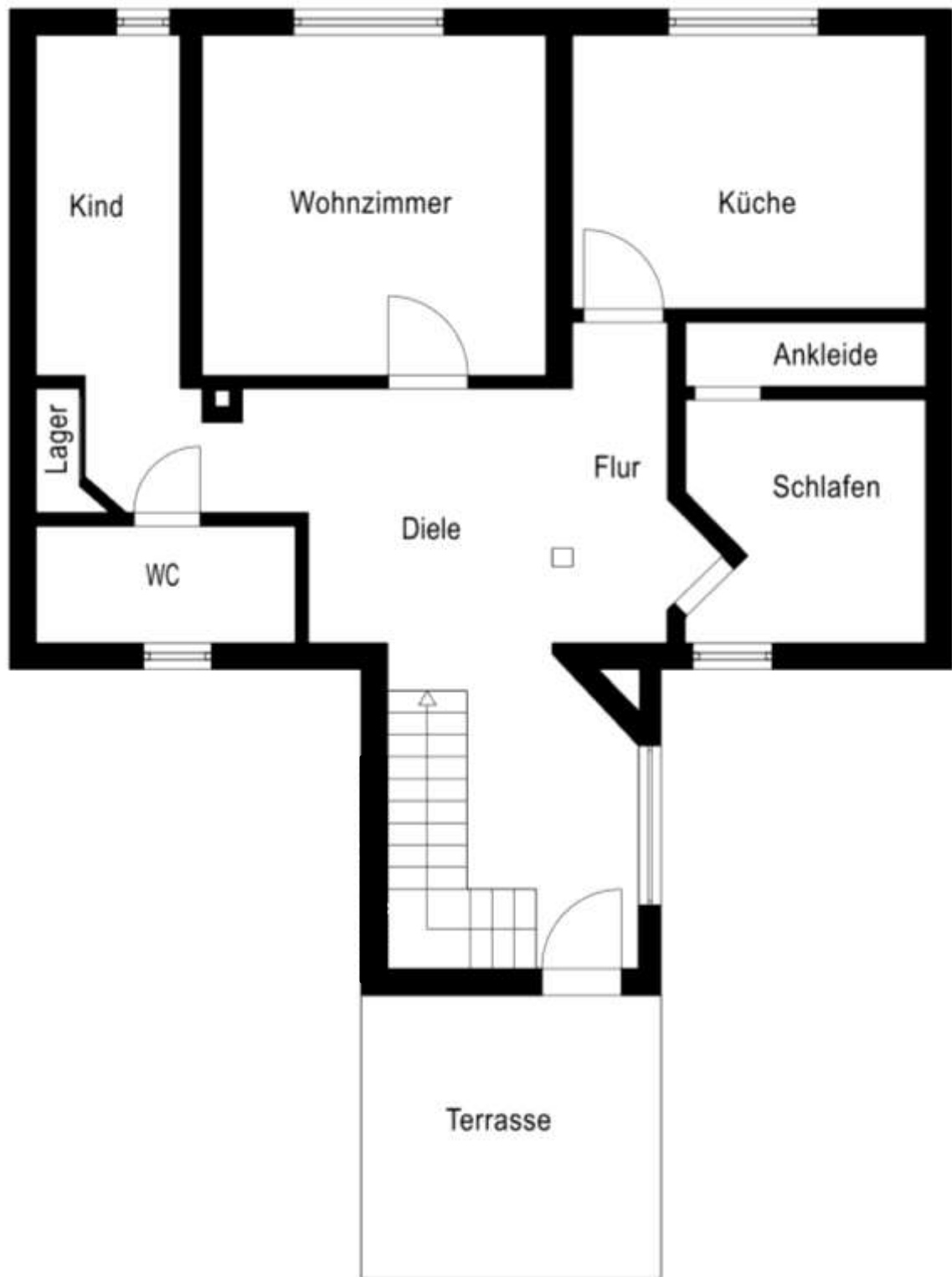
Grundriss Dachgeschoss



Quelle: eigene schematische Darstellung auf Basis eines Aufmaßes vor Ort

Anlage 6: Lageplan und Grundrisszeichnungen (schematische Darstellung)  
Seite 3 von 4

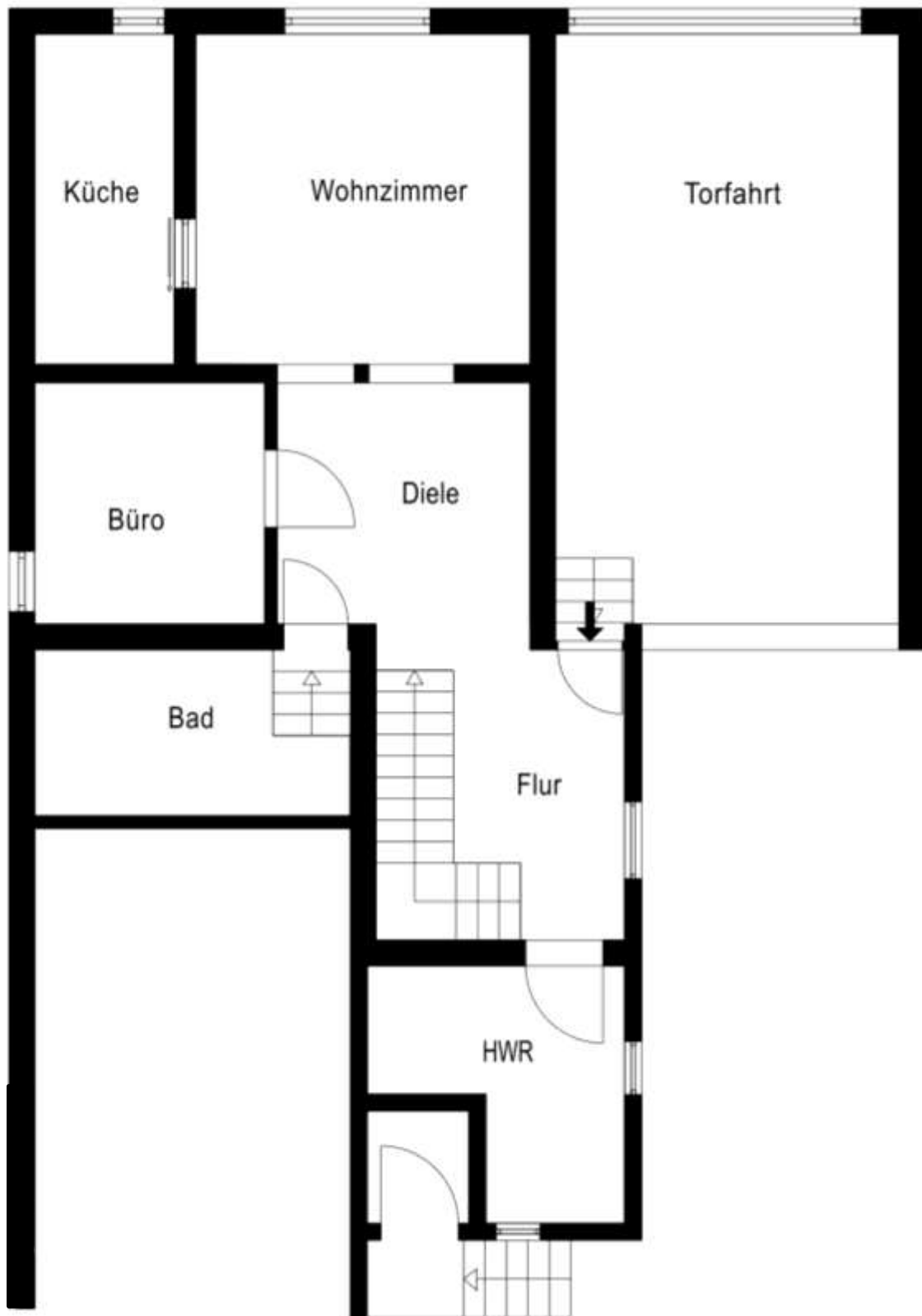
Grundriss Obergeschoss



Quelle: eigene schematische Darstellung auf Basis eines Aufmaßes vor Ort

Anlage 6: Lageplan und Grundrisskizzen (schematische Darstellung)  
Seite 3 von 4

Grundriss Erdgeschoss



Quelle: eigene schematische Darstellung auf Basis eines Aufmaßes vor Ort





Anlage 7: Ermittlung der Brutto-Grundflächen (BGF)  
Seite 1 von 2

Gebäude Wohnhaus mit Anbau  
99996 Unstruttal, Hüpstedter Straße 9

Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen, auf Grundlage eines Aufmaßes vor Ort.

lfd. Nr.	Gebäudeteil	Geschoss	(+/-)	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m²)	Bereich R	Bereich S	Grundfläche (m²)
1	Wohnhaus	EG	+	8,40	8,60	72,24	72,24	0,00	72,24
2	Torfahrt	EG	+	3,79	8,60	32,59	32,59	0,00	32,59
3	Anbau	EG	+	3,50	7,84	27,44	27,44	0,00	27,44
4	Wohnhaus	OG	+	12,19	8,60	104,83	104,83	0,00	104,83
5	Anbau	OG	+	3,50	4,50	15,75	15,75	0,00	15,75
6	Wohnhaus	DG	+	12,19	8,60	104,83	104,83	0,00	104,83
7	Anbau	DG	+	3,50	4,50	15,75	15,75	0,00	15,75
Summe Brutto-Grundfläche							373,43	0,00	373,43
rd.									373 m²

Gebäude ehem. Stallungen  
99996 Unstruttal, Hüpstedter Straße 9

Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen, auf Grundlage eines Aufmaßes vor Ort sowie ergänzend auf Basis der Planungsunterlagen

lfd. Nr.	Gebäudeteil	Geschoss	(+/-)	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m²)	Bereich R	Bereich S	Grundfläche (m²)
1	Stallungen	EG 1	+	14,51	4,30	62,39	62,39	0,00	62,39
2	Stallungen	EG 2	+	7,84	4,30	33,71	33,71	0,00	33,71
Summe Brutto-Grundfläche							96,10	0,00	96,10
rd.									96 m²

Gebäude Scheune  
99996 Unstruttal, Hüpstedter Straße 9

Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen, auf Grundlage eines Aufmaßes vor Ort.

lfd. Nr.	Gebäudeteil	Geschoss	(+/-)	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m²)	Bereich R	Bereich S	Grundfläche (m²)
1	Scheune	EG	+	9,55	13,00	124,15	124,15	0,00	124,15
Summe Brutto-Grundfläche							124,15	0,00	124,15
rd.									124 m²



Anlage 7: Ermittlung der Brutto-Grundflächen (BGF)  
Seite 2 von 2

Gebäude Garage  
99996 Unstruttal, Hüpstedter Straße 9

Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen, auf Grundlage eines Aufmaßes vor Ort.

lfd. Nr.	Gebäudeteil	Geschoss	(+/-)	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m²)	Bereich R	Bereich S	Grundfläche (m²)
1	Garage	EG	+	6,61	4,21	27,83	27,83	0,00	27,83
Summe Brutto-Grundfläche							27,83	0,00	27,83
rd.									28 m²



Anlage 8: Aufstellung der Wohn- und Nutzfläche  
Seite 1 von 2

Wohnfläche

Gebäude Wohnhaus  
Einheit Erd- und Obergeschoss

Die Berechnung erfolgt auf Grundlage eines Aufmaßes vor Ort.

Obergeschoss		
	Kinderzimmer	8,6
	Wohnzimmer	20,3
	Küche	10,9
	Flur	13,5
	Ankleide	3,0
	Schlafzimmer	8,7
	Diele	19,9
	Bad	5,5
	Terrasse	2,8
Summe		93,2

Erdgeschoss		
	Küche	8,3
	Wohnzimmer	19,9
	Büro	8,8
	Diele	11,9
	Flur	12,9
	HWR	7,6
	WC	2,1
	Bad	8,6
Summe		80,1

Die Wohnfläche im Erd- und Obergeschoss wird mit rd. 173 m<sup>2</sup> ermittelt.



Anlage 8: Aufstellung der Wohn- und Nutzfläche  
Seite 2 von 2

Nutzfläche

Gebäude Wohnhaus  
Einheit Dachgeschoss und Spitzboden

Die Berechnung erfolgt auf Grundlage eines Aufmaßes vor Ort. Es handelt sich um die Grundflächen, da die Flächen nicht als Wohnflächen angesehen, sondern als Nutzflächen (sog. Hobbyräume) werden.

Spitzboden		
	Raum 1	7,4
	Raum 2	8,3
Summe		15,7

Dachgeschoss		
	Raum 1	22,6
	Raum 2	9,5
	Flur	7,4
	Raum 3	20,8
	Bad	6,3
Summe		66,6

Die Nutzfläche im Dachgeschoss und Spitzboden wird mit rd. 82 m<sup>2</sup> ermittelt.

Anlage 9: Fotodokumentation (Außenaufnahmen)  
Seite 1 von 2



Bild 1: Wohnhaus: Straßenansicht



Bild 2: Wohnhaus mit Torfahrt und Anbau: Hofansicht



Bild 3: Anbau: Hofansicht



Bild 4: Anbau: Hofansicht 2



Bild 5: Überblick Hof: Garage, Scheune, ehem. Stallungen



Bild 6: Detail: Zustand Hofbefestigung

Anlage 9: Fotodokumentation (Außenaufnahmen)  
Seite 2 von 2



Bild 7: Garage, Scheune, ehem. Stallungen: Hofansicht



Bild 8: Scheune: Garten-/ Rückansicht



Bild 9: Garten



Bild 10: Garten: Bereich Flurstück 14/0





Anlage 10: Erläuterung der Bewertungsmodelle und Fachbegriffe  
Seite 1 von 7

### Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).





Anlage 10: Erläuterung der Bewertungsmodelle und Fachbegriffe  
Seite 2 von 7

Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRF) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRF wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.



Anlage 10: Erläuterung der Bewertungsmodelle und Fachbegriffe  
Seite 3 von 7

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten. Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.



Anlage 10: Erläuterung der Bewertungsmodelle und Fachbegriffe  
Seite 4 von 7

### Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

### Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „*vorläufigen Sachwerte*“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.



### Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.



Anlage 10: Erläuterung der Bewertungsmodelle und Fachbegriffe  
Seite 6 von 7

Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.



Anlage 10: Erläuterung der Bewertungsmodelle und Fachbegriffe  
Seite 7 von 7

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.