



Kaiser | Wertermittlung  
Hintergasse 67  
99625 Kölleda

von der IHK Erfurt öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für  
die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

---

## Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 BauGB

---

ehem. Herrenhaus – Straße der Einheit 11, 07613 Silbitz  
Gemarkung Silbitz, Flur 2, Flst. 148/30



**Verkehrswert: 1 €**

(Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 29.04.2025)

Aktenzeichen: 10 K 30/22 (2)



## Inhaltsverzeichnis

|                                                                    |              |
|--------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>1. Vorbemerkung .....</b>                                       | <b>3</b>     |
| <b>2. Wertermittlungsgrundlagen .....</b>                          | <b>4</b>     |
| <b>3. Grundstücksbeschreibung .....</b>                            | <b>6</b>     |
| 3.1 Makrolage .....                                                | 6            |
| 3.2 Mikrolage .....                                                | 8            |
| 3.3 Beurteilung der Lage .....                                     | 8            |
| 3.4 Beschaffenheit und Erschließung .....                          | 9            |
| 3.5 Grundbuchangaben .....                                         | 10           |
| 3.6 Planungsrechtliche Gegebenheiten .....                         | 10           |
| 3.7 Beschreibung der Baulichkeiten .....                           | 11           |
| 3.8 Flächenermittlung .....                                        | 14           |
| <b>4. Verkehrswertermittlung .....</b>                             | <b>16</b>    |
| 4.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens .....                    | 16           |
| 4.2 Ermittlung des Bodenwertes .....                               | 16           |
| 4.3 Sachwertermittlung .....                                       | 19           |
| 4.3.1 Vorbemerkung .....                                           | 19           |
| 4.3.2 Ermittlung der Herstellungskosten .....                      | 19           |
| 4.3.3 Bestimmung der Restnutzungsdauer .....                       | 19           |
| 4.3.4 Bestimmung der Alterswertminderung .....                     | 20           |
| 4.3.5 Wert der baulichen Außenanlagen .....                        | 20           |
| 4.3.6 Ermittlung des vorläufigen Sachwertes .....                  | 21           |
| 4.3.7 Plausibilisierung auf Grundlage BKI Kostenkennwerten .....   | 21           |
| 4.3.8 Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwertes ..... | 23           |
| 4.4 Ertragswertermittlung .....                                    | 24           |
| 4.4.1 Bestimmung der marktüblichen Miete .....                     | 24           |
| 4.4.2 Bestimmung des Liegenschaftszinssatzes .....                 | 24           |
| 4.4.3 Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts .....                | 25           |
| 4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....          | 28           |
| 4.6 Ergebnisübersicht .....                                        | 30           |
| 4.7 Ergebnisplausibilisierung .....                                | 31           |
| <b>5. Zusammenfassung .....</b>                                    | <b>34</b>    |
| <b>6. Verkehrswert .....</b>                                       | <b>35</b>    |
| <b>Anlagen .....</b>                                               | <b>XXXVI</b> |
| <b>Anlage 1 – Lageplan .....</b>                                   | <b>XXXVI</b> |



|                                                    |               |
|----------------------------------------------------|---------------|
| <b>Anlage 2 – Auszug Bodenrichtwertkarte .....</b> | <b>XXXVII</b> |
| <b>Anlage 3 – Fotodokumentation.....</b>           | <b>XXXIX</b>  |



## 1. Vorbemerkung

### Auftraggeber

Amtsgericht Jena  
Rathenaustraße 13  
07745 Jena

### Auftrag und Zweck des Gutachtens

Mit Beschluss 10 K 30/22 (2) vom 27.02.2025 wurde der Sachverständige mit der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens beauftragt.

Das Gutachten dient zur Wertfindung im Rahmen der Zwangsversteigerung. Die Wertermittlung erfolgt unbelastet, d.h. ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abt. II des Grundbuches.

### Ortsbesichtigung

Der Ortstermin wurde durch den Sachverständigen per Einwurf-Einschreiben ggü. den Parteien für den 03.04.2025 anberaumt. Der Termin wurde um 14:30 Uhr eröffnet, keine der Parteien war auch nach einer 15-minütigen Wartezeit um 14:45 Uhr anwesend. Der Termin wurde daher vom Sachverständigen, nach einer äußeren Inaugenscheinnahme, um 15:15 Uhr beendet.

#### Teilnehmer:

siehe Begleitschreiben

Durch den Sachverständigen wurde ein zweiter Ortstermin per Einwurf-Einschreiben ggü. den Parteien für den 29.04.2025 anberaumt. Der Termin wurde um 13:30 Uhr eröffnet, keine der Parteien war auch nach einer 15-minütigen Wartezeit um 13:45 Uhr anwesend. Der Termin wurde daher vom Sachverständigen um 14:15 Uhr beendet.

#### Teilnehmer:

siehe Begleitschreiben

**Es wurde keine Innenbesichtigung des Gebäudes ermöglicht - dieses konnte lediglich von außerhalb des Grundstücks aus in Augenschein genommen werden und war hierbei nur begrenzt einsehbar.**

### Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 29.04.2025.

Gemäß § 2 Abs. 4 ImmoWertV ist der Wertermittlungsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht.

Gemäß § 2 Abs. 5 ImmoWertV ist der Qualitätsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.



## 2. Wertermittlungsgrundlagen

### Allgemeine Wertermittlungsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB), in der aktuellsten Fassung
- Verordnung über die Grundsätze zur Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV), vom 14.07.2021
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA), vom 05.10.2023
- DIN 277-1 - Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen - Teil 1: Hochbau, in der Fassung vom August 2021
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), in der Fassung vom 21.11.2017
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), in der aktuellsten Fassung
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV), vom 25.11.2003

### Außer Kraft gesetzte Wertermittlungsgrundlagen aus Gründen der Modellkonformität

- Verordnung über die Grundsätze zur Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV), vom 19.05.2010
- Vergleichswertrichtlinie (VW-RL), vom 20.03.2014
- Ertragswertrichtlinie (EW-RL), vom 12.11.2015
- Sachwertrichtlinie (SW-RL), vom 05.09.2012

### Literatur

- Kleiber, kleiber-digital: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Stand Februar 2023
- Tillmann/ Kleiber/ Seitz: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, Stand September 2017
- BKI Baukosteninformationszentrum: BKI Baukosten 2023 Neubau: Statistische Kostenkennwerte
- BKI Baukosteninformationszentrum: BKI Baukosten 2023 Altbau: Statistische Kostenkennwerte
- Herke/Kalusche in BKI Baukosteninformationszentrum: BKI Baukosten 2023 Neubau: Statistische Kostenkennwerte, Orientierungswerte und frühzeitige Ermittlung der Baunebenkosten ausgewählter Gebäudearten
- Statistisches Bundesamt, 2025: Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden
- Werling in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert, 02/2020
- Information, Grundstücksmarkt und Grundstückswert, 03/2023
- Schaper/Jardin/Mann/Bräuer in GUG 02/2019,
- Geppert/Werling in: Frühindikatoren für Krisen auf den Immobilienmärkten in Immobilien und Finanzierung, 04/2009
- Bobka: Spezialimmobilien, 2024
- BGH, Urteil 2006, Urt. V ZR 147/05
- FG Berlin-Brandenburg, 2015, Urt. 3 K 3248/11



### **Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen**

- Beschluss 10 K 30/22 (2) vom 18.02.2025
- Grundbuchauszug vom 06.03.2025
- Baulastenauskunft vom 04.08.2022

### **Beschaffte Unterlagen**

- Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Saale-Holzland-Kreises, des Saale-Orla-Kreises und der kreisfreien Stadt Jena – Sachwertfaktoren 2023
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Saale-Holzland-Kreises, des Saale-Orla-Kreises und der kreisfreien Stadt Jena – Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren 2023
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Saale-Holzland-Kreises, des Saale-Orla-Kreises und der kreisfreien Stadt Jena – Auszug aus der Kaufpreissammlung
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl – Grundstücke mit wirtschaftlich verbrauchten Wohnimmobilien 2023
- Auskünfte auf Anfragen des Landratsamtes des Saale-Holzland-Kreises, diverse
- Auskünfte auf Anfragen der Gemeinde Silbitz, diverse
- Auskunft der ZWE Eisenberg, 11.04.2025
- Auszüge aus Silbitzer Chronik, 24.03.2025
- Auszüge aus dem Bauarchiv, 21.03.2025
  
- Lagepläne, Luftbilder, Bodenrichtwertinformationen via [thueringenvviewer.thueringen.de](http://thueringenvviewer.thueringen.de), Abrufdatum: verschiedene
- Online-Marktinformationen der Zentralen Geschäftsstelle für Gutachterausschüsse des Freistaats Thüringen, Abrufdatum: verschiedene
- Statistische Informationen via [statistik.thueringen.de](http://statistik.thueringen.de), Abrufdatum: verschiedene
- Recherche Angebotsdaten via [geomap.immo](http://geomap.immo), Abrufdatum: 07.05.2025

### 3. Grundstücksbeschreibung

#### 3.1 Makrolage

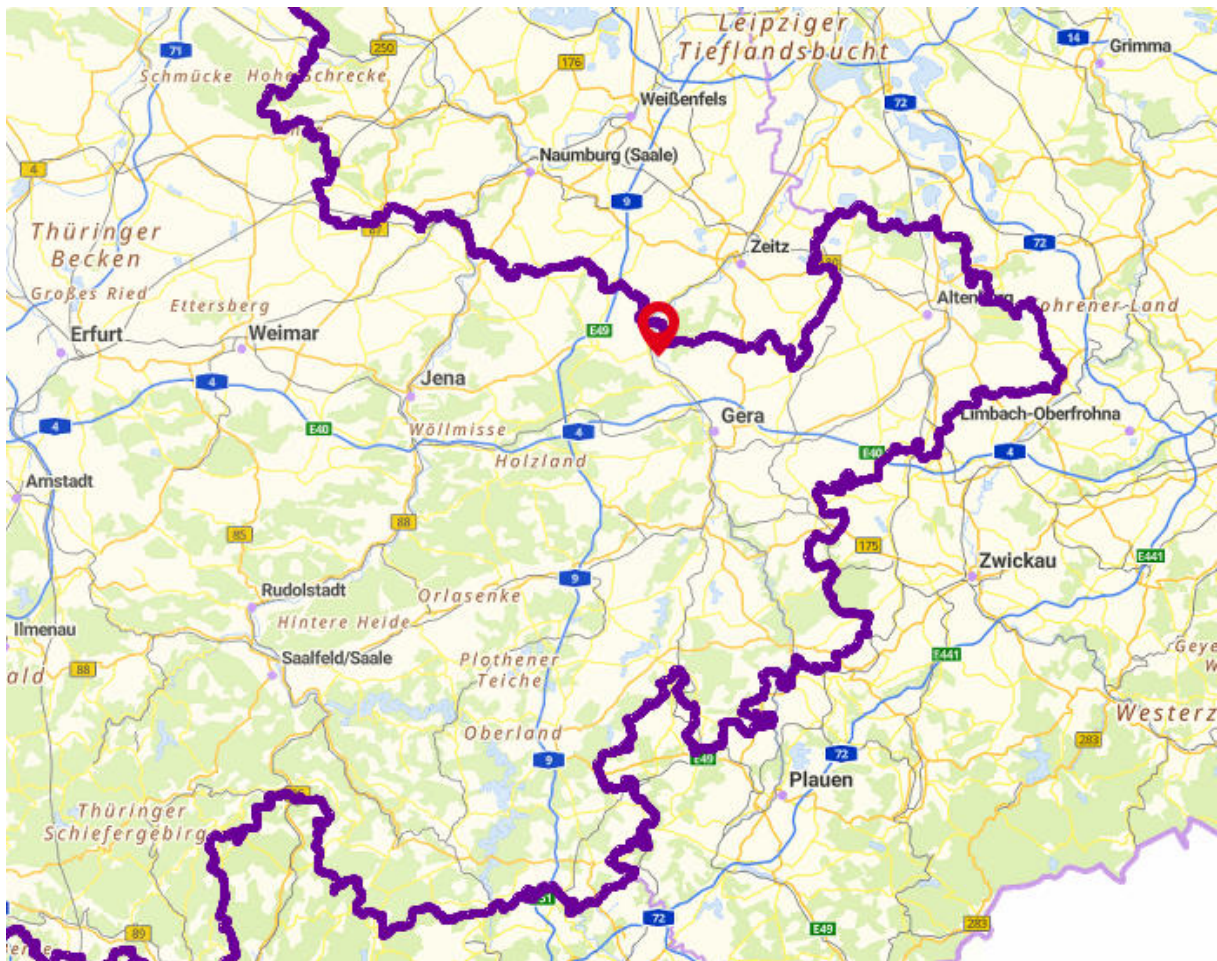


Abb. 3.1.1: Lage überregional, Quelle: ©GDI-Th

Silbitz ist ein Ortsteil der gleichnamigen Gemeinde im Saale-Holzland-Kreis und liegt geografisch im Osten Thüringens an der Grenze zu Sachsen. Silbitz ist Teil der Verwaltungsgemeinschaft Heideland-Elstertal-Schkölen.

Die Wirtschaft ist historisch durch die Eisengießerei geprägt und findet mit der Silbitz Group GmbH aus dem Bereich Gusserzeugnisse einen der größten Arbeitgeber der Region am Standort. Die Arbeitslosenquote im Saale-Holzland-Kreis beträgt aktuell 5,0 %.<sup>1</sup>

Silbitz liegt in mittelbarer Entfernung zur A9 (ca. 15 Fahrminuten), wodurch alle nahegelegenen und überregionalen Zentren zu erreichen sind: Gera ca. 15 km, Leipzig ca. 80 km. Zudem besteht durch den Bahnhof *Crossen an der Elster* ein Anschluss an das nationale Schienennetz.

Die Einwohnerzahl von Silbitz bewegt sich in den vergangenen Jahren auf relativ konstantem Niveau und beträgt derzeit rund 600 Einwohner.<sup>2</sup> Statistische Prognosen gehen von einer geringfügig gegenläufigen Entwicklung aus.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Vgl. statistik.arbeitsagentur.de, Stand 04/2025.

<sup>2</sup> Vgl. statistik.thueringen.de, Stand 12/2024.

<sup>3</sup> Ebenda.



Abb. 3.1.2 stellt die zeitliche Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise je m<sup>2</sup> Wohnfläche für Wohn- und Geschäftshäuser im Saale-Holzlandkreis dar. Es ist ein konstanter Preisanstieg ab ca. 2017 erkennbar. Der Trend wird jedoch durch das jüngere veränderte Marktgeschehen gebrochen. Gesicherte Prognosen zum Fortbestand der zuvor geschilderten Entwicklungen können aufgrund der veränderten gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen jedoch nicht gegeben werden.



Abb. 3.1.2: Zeitliche Entwicklung der Ø-Wohnflächenpreise WGH nach Baujahren; Quelle: ZGAA Thüringen 2024

### 3.2 Mikrolage

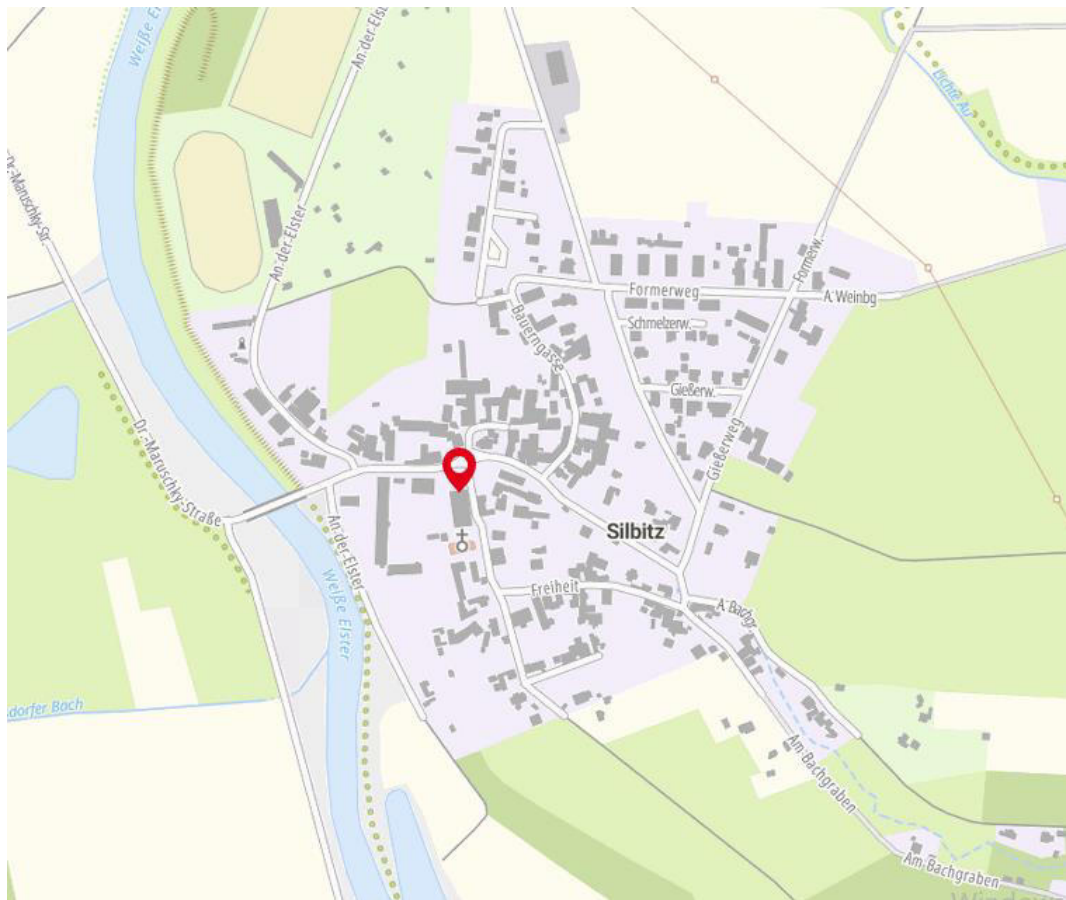


Abb. 3.2.1: Lage im Gemeindegebiet, Quelle: ©GDI-Th

Das Bewertungsobjekt liegt zentral im Ortsteil Silbitz der gleichnamigen Gemeinde. Die baustrukturelle Bandbreite in unmittelbarer Nähe zum Bewertungsobjekt ist geprägt von aufgelockerter dörflicher Wohnbebauung in offener Bauweise. Im Süden grenzt direkt das Grundstück der Dorfkirche an.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten sowie medizinische und Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen sind nächstgelegenen in etwa 5 bis 10 Fahrminuten im Stadtgebiet von Crossen bzw. Bad Köstritz zu erreichen bzw. in 15 Fahrminuten in Eisenberg mit erweitertem Angebot.

Die nächste Bushaltestelle befindet sich unmittelbar vor dem Bewertungsobjekt. Die nächste Anschlussstelle zu einer Autobahn (A9) liegt in etwa 15 Fahrminuten Entfernung.

### 3.3 Beurteilung der Lage

Für das Bewertungsobjekt existiert keine Wohnlageneinschätzung des zuständigen Gutachterausschusses.

Unter Berücksichtigung der in 3.1 und 3.2 genannten Faktoren, handelt es sich gemäß sachverständiger Einschätzung um eine **einfache Lage** nördlich der Thüringer Städtekette mit eingeschränkter Wirtschaftskraft. Die Entfernungslage zur Autobahn kann als von Einpendlern tolerierbar betrachtet werden.

### 3.4 Beschaffenheit und Erschließung

Das Bewertungsobjekt, das Flurstück 148/30, hat eine Größe von insgesamt 3.313 m<sup>2</sup> und ist unregelmäßig geschnitten. Das Höhenniveau ist nach Süden hin ansteigend. Es ist bebaut mit dem Herrenhaus *Straße der Einheit 11* sowie zwei, augenscheinlich massiven, aber teilweise bereits ruinösen Nebengebäuden. Die Oberfläche der Außenanlagen ist, soweit eine Einsicht möglich war, nur im Hofbereich versiegelt. Es finden sich verschiedene, verwilderte Anpflanzungen, wobei der rückwärtige Grundstücksbereich nicht einsehbar war. Stellplätze finden sich im Hofbereich sowie in ausreichender Anzahl entlang der angrenzenden Straßen.

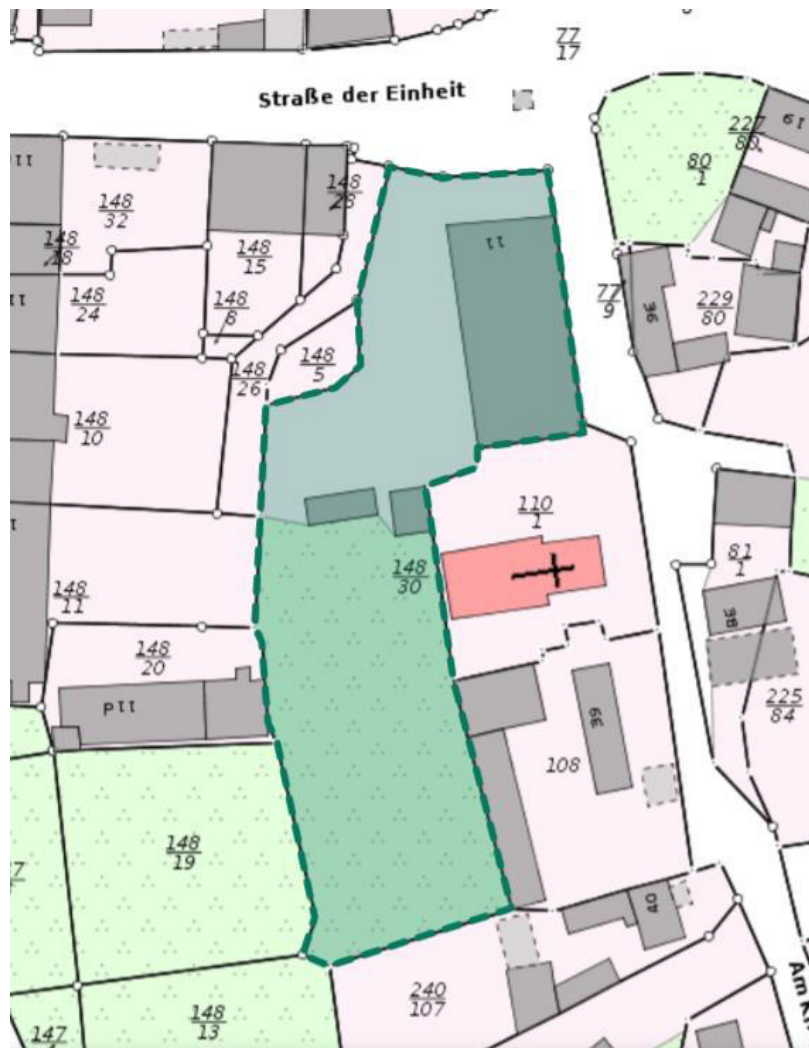


Abb. 3.4: Lageplan, Quelle: ©GDI-Th

Das Grundstück wird nördlich über die öffentliche Straße *Straße der Einheit* verkehrstechnisch erschlossen. Nordwestlich und südöstlich wird das Grundstück durch angrenzende Wohngrundstücke begrenzt, südwestlich durch Garten- bzw. Grünflächen und im Osten durch die Straße *Am Kirchberg* sowie die Dorfkirche im Süden.

Die Grenzverhältnisse sind augenscheinlich geregelt. Eine Überbauung kann aber, aufgrund der begrenzten Einsehbarkeit des rückwärtigen Grundstücksteils, nicht ausgeschlossen werden.

Ob die versorgungstechnische Erschließung gegeben ist, kann, abgesehen von den im 3.6. getroffenen Feststellungen, nicht beurteilt werden.



Aufgrund der Lage des Grundstücks wird sachverständig eingeschätzt, dass keine gesteigerten Immissionen durch Lärm o. ä. zu erwarten sind.

Altlasten sind laut Auskunft des Saale-Holzland-Kreises nicht bekannt.<sup>4</sup> Bei der Wertermittlung wird im Weiteren von normal tragfähigem Baugrund ausgegangen. Anzeichen für eine abweichende Feststellung sind nicht gegeben.

Eine Fotodokumentation der Grundstücksbeschaffenheit findet sich im Anhang dieses Gutachtens.

### 3.5 Grundbuchangaben

Es lag zur Bewertung die Kopie eines unbeglaubigten Grundbuchauszuges vom 06.03.2025 vor.

**Grundbuch:** Amtsgericht Stadtroda, Grundbuch von Silbitz, Blatt 357

| Lfd. Nr.         | Gemarkung | Flur | Flurstück | Wirtschaftsart und Lage                                               | Fläche (m²) |
|------------------|-----------|------|-----------|-----------------------------------------------------------------------|-------------|
| 2                | Silbitz   | 2    | 148/30    | Gebäude- und Freifläche,<br>Erholungsfläche,<br>Straße der Einheit 11 | 3.313       |
| Summe - lfd. Nr. |           |      |           |                                                                       | 3.313       |

**Abteilung I:** Eigentümer ---

**Abteilung II:** lfd. Nr. 3 – Zwangsversteigerungsvermerk vom 01.08.2022

**Abteilung III:** keine Eintragungen

Sonstige bzw. nichttitulierte Rechte waren zum Zeitpunkt der Wertermittlung nicht bekannt.

### 3.6 Planungsrechtliche Gegebenheiten

#### Entwicklungszustand

In Anlehnung an § 3 ImmoWertV kommt dem Entwicklungszustand des Bewertungsobjektes besondere Bedeutung bei. Dieser beschreibt die Qualitätsstufe des Bodens und wird in verschiedene Stufen, beginnend bei Flächen der Land- und Forstwirtschaft, aufsteigend in Abhängigkeit der Wahrscheinlichkeit der baulichen Nutzbarkeit unterteilt. Die Einschätzung ist maßgeblich für die Feststellung der planungsrechtlichen Gegebenheiten sowie die Wertermittlung im Allgemeinen. Im vorliegenden Fall ist grundsätzlich von *baureifem Land* auszugehen. *Baureifes Land* sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

#### Baurecht

Gemäß Auskunft der Gemeinde Silbitz befindet sich das Flurstück nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen oder in Aufstellung befindlichen Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplans. Die Bebaubarkeit richtet sich nach § 34 BauGB.<sup>5</sup>

<sup>4</sup> Schreiben vom 21.03.2025.

<sup>5</sup> Schreiben vom 17.03.2025.



Gemäß Auskunft des Saale-Holzland-Kreises wird das Bewertungsobjekt als Einzeldenkmal (ehem. Gut) in der Denkmalliste des Freistaates Thüringen geführt.<sup>6</sup> Eine Überprüfung, ob das Objekt noch weiterhin als Denkmal geführt wird, ist demnach aktuell in Bearbeitung.<sup>7</sup>

Eine Baugenehmigung lag nicht vor.<sup>8</sup> Für die Bewertung wird daher die materielle und formelle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt, da keinerlei Hinweise festzustellen sind, welche eine gegenlautende sachverständige Einschätzung begründen würden.

### **Abgabenrechtlicher Zustand**

Straßenausbaubeiträge werden seit 01.01.2019 in Thüringen nicht mehr erhoben. Rückständige Forderungen bestehen laut Auskunft der Gemeinde Silbitz nicht.<sup>9</sup>

Gemäß Auskunft des Zweckverband Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung Eisenberg (ZWE) ist das Grundstück nicht mehr an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen, die Trinkwasserhausanschlussleitung ist stillgelegt. Weiterhin wurde der Grundstücksanschluss Schmutzwasser mit zentraler Entsorgung durch den ZWE für das Flurstück bereits vorverlegt. Die verauslagten Herstellungskosten für Abwasser (mindestens ca. 2.600 €) gegenüber dem ZWE sind bei Inbetriebnahme der Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung für das Flurstück noch zu zahlen.<sup>10</sup>

### **Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen**

Laut Auskunft des Saale-Holzland-Kreises finden sich im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen.<sup>11</sup>

### **Bauordnungsbehördliche Verfahren**

Gemäß Auskunft des Saale-Holzland-Kreises sind keine bauordnungsbehördlichen Verfahren anhängig.<sup>12</sup>

## **3.7 Beschreibung der Baulichkeiten**

Die Beschreibung der Baulichkeiten sowie der Außenanlagen erfolgt nur insoweit, wie sie für die Wertermittlung relevant ist. Grundlage sind die bereitgestellten und ggf. beschafften Unterlagen sowie insbesondere die Eindrücke während des Ortstermins. Die Funktionsfähigkeit der technischen Anlagen wird, sofern nicht explizit anders angegeben, unterstellt. Eine Beschreibung der eventuellen Baumängel und Bauschäden erfolgt pauschal und im wertrelevanten Rahmen. Die Angaben beziehen sich auf die dominierenden Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z. B. den Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelastete Bauteile und Bodenverunreinigungen, Beeinträchtigungen der Standsicherheit oder des Schall- und Wärmeschutzes) wird eine Haftung, insbesondere aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung, ausgeschlossen.

---

<sup>6</sup> Schreiben vom 18.03.2025.

<sup>7</sup> Eine Anfrage zur weiteren Präzisierung blieb bis zur Ausfertigung unbeantwortet.

<sup>8</sup> Auch nicht im Bauarchiv.

<sup>9</sup> Schreiben vom 17.03.2025.

<sup>10</sup> Mail vom 11.04.2025.

<sup>11</sup> Schreiben vom 04.08.2022.

<sup>12</sup> Schreiben vom 18.03.2025.

## Baubeschreibung

**Es wurde keine Innenbesichtigung des Gebäudes ermöglicht - dieses konnte lediglich von außerhalb des Grundstücks aus in Augenschein genommen werden und war hierbei nur begrenzt einsehbar.<sup>13</sup> Die Bewertung erfolgt entsprechend dem äußeren Anschein.<sup>14</sup>**

Das Bewertungsobjekt besteht aus dem Herrenhaus *Straße der Einheit 11* sowie augenscheinlich zwei, teilweise ruinösen, Nebengebäuden. Das Herrenhaus besitzt zwei Vollgeschosse sowie ein ausgebautes Dachgeschoss und ein teilweise oberirdisches Kellergeschoss. Ein Spitzboden soll existieren.<sup>15</sup>

Gemäß bereitgestellten Auszügen aus der Silbitzer Chronik, wurde das Herrenhaus als Teil des ehem. Rittergutes vermutlich im 17. Jahrhundert errichtet.<sup>16</sup> Die Gründung liegt aber vermutlich noch deutlich weiter zurück. Ursprünglich soll es sich um ein Gebäudeensemble gehandelt haben, wozu auch die westlich angrenzenden Gebäude gehört haben.

Bis ca. 1994 wurde das Bewertungsobjekt als Schule genutzt, danach soll eine kurzzeitige provisorische Wohnnutzung in Teilbereichen erfolgt sein sowie später noch der partielle Ausbau zu Wohnzwecken, welcher aber nicht abgeschlossen wurde.<sup>17</sup>



Abb. 3.7: Luftbild; Quelle: ©GDI-Th

<sup>13</sup> Lediglich eine sehr eingeschränkte Einsicht durch eines der Fenster vom öffentlichen Grundstück der Kirche am südlichen Gebäudeende war möglich.

<sup>14</sup> Entsprechend telefonischer Absprache mit dem Amtsgericht vom 29.04.2025.

<sup>15</sup> Laut Angabe des Nachbarn zum Ortstermin.

<sup>16</sup> Per Mail am 24.03.2025; einer Veröffentlichung wurde nicht zugestimmt.

<sup>17</sup> Telefonische Auskunft der Gemeinde vom 21.03.2025.



## Herrenhaus<sup>18</sup>

|                      |                                                                             |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Bauweise:            | Massivbauweise (unterkellert, 2 Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss) |
| Außenwände:          | Mauerwerk                                                                   |
| Innenwände:          | Mauerwerk                                                                   |
| Deckenkonstruktion:  | massiv                                                                      |
| Dachkonstruktion:    | Holzkonstruktion (Satteldach), Ziegel-Eindeckung                            |
| Dachentwässerung:    | Außenentwässerung                                                           |
| Fassaden:            | verputzt                                                                    |
| Wärmedämmung:        | keine                                                                       |
| Treppen:             | Kellertreppe massiv, Holztreppe zum OG                                      |
| Außentüren:          | Hauseingangstür Holz                                                        |
| Fenster:             | Holzfenster, einfach verglast                                               |
| Verschattung:        | keine                                                                       |
| Heizung:             | keine                                                                       |
| Sonstiges:           | ---                                                                         |
| Fußböden:            | Dielung                                                                     |
| Wände:               | gestrichen                                                                  |
| Decken:              | gestrichen                                                                  |
| Innentüren:          | einfache Holztüren                                                          |
| Sanitärinstallation: | nicht bekannt                                                               |
| Elektroinstallation: | nicht bekannt                                                               |

## Keller

Das Objekt ist vollständig unterkellert.<sup>19</sup> Vermutlich handelt es sich beim Kellergeschoss, um das teilweise oberirdische, von außerhalb sichtbare, Geschoss. Laut Silbitzer Chronik findet sich dort umfangreiches Deckengewölbe.<sup>20</sup> Ob darunter noch weitere Keller existieren, ist nicht bekannt. Nach Rücksprache mit der Gemeinde existieren aber diverse, teilweise vermauerte, Gänge, jedoch ist dazu nichts Näheres bekannt.<sup>21</sup>

## Spitzboden

Ein nicht ausgebauter Spitzboden soll vorhanden sein.<sup>22</sup>

## Nebengebäude

Bauweise: augenscheinlich massiv, aber ruinös<sup>23</sup>

---

<sup>18</sup> Die nachfolgenden Beschreibungen der Baulichkeiten sowie des Erhaltungszustandes beziehen sich auf baujahrestypische Ausstattungen unter Berücksichtigung der gewonnenen Erkenntnisse. Laut Angabe des Nachbarn zum Ortstermin ist das Objekt nicht gesichert.

<sup>19</sup> Laut Angabe des Nachbarn zum Ortstermin.

<sup>20</sup> Per Mail am 24.03.2025; einer Veröffentlichung wurde nicht zugestimmt.

<sup>21</sup> Telefonat vom 02.05.2025.

<sup>22</sup> Laut Angabe des Nachbarn zum Ortstermin.

<sup>23</sup> Vom Bauarchiv wurden Unterlagen zum Umbau eines Nebengebäudes aus dem Jahr 1967 übersandt. Aus diesen können jedoch keine weiteren Erkenntnisse mangels Besichtigung der Nebengebäude abgeleitet werden.



## **Außenanlagen**

|                         |                        |
|-------------------------|------------------------|
| Wege und Befestigungen: | Hofbereich geschottert |
| Leitungen:              | nicht bekannt          |
| Einfriedung:            | nicht bekannt          |

Augenscheinlich findet eine vertragslose Nutzung im Hofbereich statt.<sup>24</sup>

## **Erhaltungszustand und Modernisierungen**

Es ist davon auszugehen, dass das Objekt entkernt ist.<sup>25</sup> Ein geplanter Ausbau hat demnach nicht stattgefunden, somit sind vermutlich keine Installationen vorhanden. Lediglich die Fassade wurde Mitte der 2000er Jahre neu verputzt sowie Teile der Dacheindeckung augenscheinlich nachträglich erneuert.<sup>26</sup>

Der Erhaltungszustand ist somit insgesamt schlecht, es besteht ein allumfassender Instandhaltungsstau. Das Bewertungsobjekt ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht nutzbar.

## **Wesentliche Baumängel/ Bauschäden**

Ob wesentliche Baumängel/ Bauschäden vorliegen, kann nicht festgestellt werden. Hinsichtlich des Erhaltungszustandes sowie des langen Leerstandes ist dies jedoch nicht auszuschließen. Teilweise Schäden am Dachüberstand sowie im Bereich des Sockels sind äußerlich erkennbar.

## **Energetischer Zustand**

Es lag kein Energieausweis vor.

**Eine Fotodokumentation findet sich im Anhang dieses Gutachtens.**

## **3.8 Flächenermittlung**

### **Grundriss**

Historische Grundrisse aus der Silbitzer Chronik liegen vor.<sup>27</sup> Hieraus lassen sich jedoch keine belastbaren Erkenntnisse zur weiteren Verwendung ableiten. Zu erwähnen ist, dass eine eigene Kapelle sowie ein Saal zumindest in den 1930er Jahren noch eingeordnet waren.

Der Zugang im Erdgeschoss erfolgt augenscheinlich von Westen, ca. in der Gebäudemitte auf mittlerem Höhenniveau, also oberhalb des oberirdischen Kellergeschosses.

### **Wohn- und Nutzfläche**

Die Ermittlung der Wohn- und Nutzfläche erfolgt überschlägig mittels objektspezifischer Ausbaufaktoren, da keine verwendbaren Grundrisse vorliegen und eine Innenbesichtigung nicht möglich war:

---

<sup>24</sup> Dies wurde durch den Nachbar zum Ortstermin bestätigt.

<sup>25</sup> Ebd.

<sup>26</sup> Telefonische Auskunft der Gemeinde vom 21.03.2025.

<sup>27</sup> Per Mail am 24.03.2025; einer Veröffentlichung wurde nicht zugestimmt.



| Bezeichnung      | Wohn-/<br>Nutzfläche<br>(m <sup>2</sup> ) |
|------------------|-------------------------------------------|
| Kellergeschoss   | 307,00                                    |
| Erdgeschoss      | 307,00                                    |
| Obergeschoss     | 307,00                                    |
| Dachgeschoss     | 288,00                                    |
| <b>Summe rd.</b> | <b>1.209,00</b>                           |

Tab. 3.8.1: Wohn- und Nutzflächenermittlung

Die so ermittelte Wohn- und Nutzfläche in Höhe von 1.209 m<sup>2</sup> erscheint plausibel, da historische Angebote des Bewertungsobjektes recherchiert werden konnten.<sup>28</sup> Die jeweils angegebene Fläche betrug dabei 1.200 m<sup>2</sup>. Zu beachten ist, dass es sich bei der Fläche im Kellergeschoss lediglich um Nutzfläche handelt, bei den darüber liegenden Geschossen ist sowohl Wohn- als auch gewerbliche Nutzfläche<sup>29</sup> denkbar.

### Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche (BGF) wurde systemgestützt in Anlehnung an DIN 277 ermittelt. Zur Plausibilisierung konnte ein Maß des südlichen Gebäudeendes genommen werden.<sup>30</sup> Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller nutzbaren Grundrissebenen eines Bauwerks. Geringfügige Abweichungen beeinflussen das Bewertungsergebnis in unerheblichem Maße.

Es ergeben sich somit folgende Flächen:

| Bezeichnung         | Breite<br>in m                | Länge<br>in m | BGF<br>in m <sup>2</sup> |
|---------------------|-------------------------------|---------------|--------------------------|
| <b>Wohngebäude</b>  |                               |               |                          |
| Keller              | 15,00                         | 31,50         | 472,50                   |
| Erdgeschoss         | 15,00                         | 31,50         | 472,50                   |
| Obergeschoss        | 15,00                         | 31,50         | 472,50                   |
| Dachgeschoss        | 15,00                         | 31,50         | 472,50                   |
|                     |                               |               |                          |
| <b>Nebengebäude</b> | im Ansatz der<br>Außenanlagen |               |                          |
|                     |                               |               |                          |
| <b>Summe</b>        |                               |               | <b>1.890,00</b>          |
| <b>Summe rd.</b>    |                               |               | <b>1.890</b>             |

Tab. 3.8.2: BGF-Ermittlung

Die Brutto-Grundfläche beträgt somit rd. 1.890 m<sup>2</sup>.

<sup>28</sup> Angebote via geomap.immo; Abruf vom 07.05.2025.

<sup>29</sup> Zumindest im EG.

<sup>30</sup> Vom öffentlichen Grundstück der Kirche aus.



## 4. Verkehrswertermittlung

### 4.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Der Verkehrswert (Marktwert) ist in § 194 BauGB definiert und 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.

In Anlehnung an § 6 Abs. 1 ImmoWertV ist das Bewertungsverfahren zu wählen, welches im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und unter Berücksichtigung der sonstigen Umstände, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, für die Ermittlung des Marktwertes am geeignetsten ist. Die Verfahrenswahl orientiert sich somit an den Überlegungen, die ein üblicher Marktteilnehmer zur Preisbildung heranziehen würde. Die Auswahl ist dabei regelmäßig zu treffen zwischen

- dem Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV),
- dem Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV),
- und dem Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV).

Im Vergleichswertverfahren erfolgt die Ableitung des Verkehrswertes anhand von Kaufpreisen vergleichbarer Objekte, im Ertragswertverfahren durch die Summierung aller auf den Wertermittlungstichtag bezogenen Barwerte der künftigen Reinerträge und im Sachwertverfahren auf Grundlage modellhafter Grundstücks- und Gebäudeherstellungskosten. Per Definition führen dabei alle Wertermittlungsverfahren bei sachgerechter Anwendung zum gleichen Ergebnis, wobei geringfügige Abweichungen möglich sind.

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Burgen, Schlössern und Herrenhäusern kann das Sachwertverfahren angewandt werden. Sofern eine ausreichende Anzahl an geeigneten Vergleichskaufpreisen vorliegt, ist ebenfalls das Vergleichswertverfahren anwendbar. Kaufpreise sind dann geeignet, wenn sie gemäß § 2 Abs. 3, § 3 und § 5 ImmoWertV hinreichend mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen. Möglich ist zudem ebenfalls die Anwendung des Ertragswertverfahrens bei Unterstellung einer Vermietung.

Im vorliegenden Fall wird der Verkehrswert im Rahmen des Sachwertverfahrens in Anlehnung an §§ 35 bis 39 ImmoWertV sowie zusätzlich im Ertragswertverfahren in Anlehnung an §§ 27 bis 34 ImmoWertV ermittelt. Gemäß Auskunft des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet des Saale-Holzland-Kreises, des Saale-Orla-Kreises und der kreisfreien Stadt Jena, liegen zwar Vergleichskaufpreise vor, diese sind aber nicht zur Auswertung geeignet, da eine Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse nicht ausgeschlossen werden kann.<sup>31</sup> Sie werden jedoch zur Plausibilisierung herangezogen. Eine Plausibilisierung des Bewertungsergebnisses erfolgt in 4.7.

### 4.2 Ermittlung des Bodenwertes

Der Bodenwert ist nach § 40 ImmoWertV vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Anstelle von Vergleichspreisen kann hierzu auch ein geeigneter objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert als Grundlage herangezogen werden. Maßgeblich ist dabei die Eignung der zur Verfügung stehenden Daten nach § 9 Abs. 1 ImmoWertV. Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse (konjunkturelle Abweichungen) sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an

---

<sup>31</sup> Telefonat vom 12.05.2025.



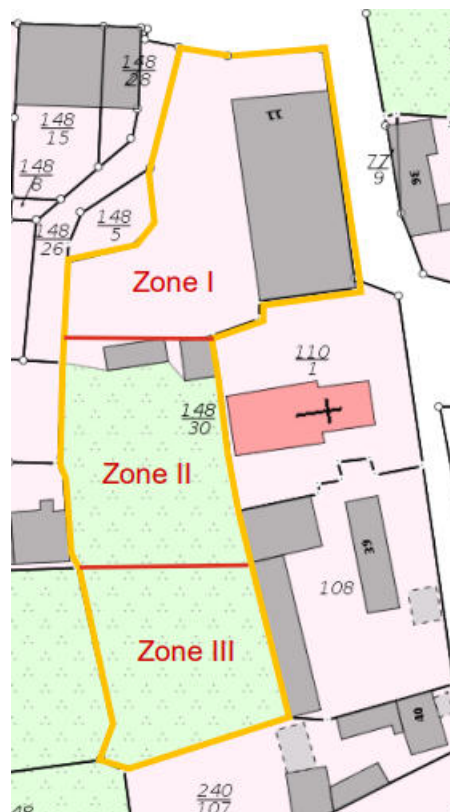
die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale (qualitative Abweichungen) sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV i.V.m. § 26 ImmoWertV).

Da regelmäßig keine ausreichende Anzahl an geeigneten Vergleichskaufpreisen für unbebaute Grundstücke vorliegt, wird gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV auf den veröffentlichten Bodenrichtwert des zuständigen Gutachterausschusses zurückgegriffen, welcher objektspezifisch anzupassen ist. Der für einen Teilbereich der Lage des Bewertungsobjektes durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Saale-Holzland-Kreises, des Saale-Orla-Kreises und der kreisfreien Stadt Jena ausgewiesene zonale Bodenrichtwert weist dabei folgende Angaben aus:<sup>32</sup>

|                             |                           |
|-----------------------------|---------------------------|
| Bodenrichtwertnummer:       | 173051                    |
| Bodenrichtwert:             | <b>50 €/m<sup>2</sup></b> |
| Entwicklungszustand:        | baureifes Land            |
| abgabenrechtlicher Zustand: | erschließungsbeitragsfrei |
| Nutzungsart:                | allgemeines Wohngebiet    |
| Bauweise:                   | offen                     |
| Geschosszahl:               | II                        |
| Stichtag:                   | 01.01.2024                |

Zur Ermittlung des Bodenwertes des Bewertungsobjektes wird in Anlehnung an § 40 ImmoWertV der vorgenannte Bodenrichtwert mit der Grundstücksfläche multipliziert.

Hierbei ist zu beachten, dass eine Teilfläche lediglich sachverständig als Hinter- bzw. Gartenland einzustufen ist, weshalb eine Zonierung vorzunehmen ist. Diese wurde wie folgt gewählt:



Tab. 4.2.1: Zonierung

<sup>32</sup> Siehe Anlage 2.



Das Bewertungsobjekt stimmt hinsichtlich Lage, Entwicklungszustand, Erschließungssituation sowie Art und Maß der baulichen Nutzung hinreichend mit dem Bodenrichtwert der **Zone I** überein, weshalb weitere qualitative Anpassungen des Bodenrichtwertes nicht erforderlich sind. Für eine Teilfläche von ca. 1.583 m<sup>2</sup> wird dieser daher in Ansatz gebracht:

$$1.583 \text{ m}^2 * 50 \text{ €/m}^2 = \mathbf{79.150 \text{ €}}$$

Für hausnahes Gartenland bzw. Hinterland kann entsprechend der Fachliteratur 10 bis 35 % des maßgeblichen Bodenrichtwertes in Ansatz gebracht werden.<sup>33</sup> Für eine Teilfläche mit ca. 880 m<sup>2</sup> (**Zone II**) wurde daher ein Ansatz in Höhe von 35 % des vorgenannten Bodenrichtwertes gewählt. Es ergibt sich

$$880 \text{ m}^2 * 50 \text{ €/m}^2 * 35 \% = \mathbf{15.400 \text{ €}}$$

Der für eine Teilfläche mit ca. 850 m<sup>2</sup> (**Zone III**) durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Saale-Holzland-Kreises, des Saale-Orla-Kreises und der kreisfreien Stadt Jena ausgewiesene zonale Bodenrichtwert weist folgende Angaben aus:<sup>34</sup>

|                       |                                       |
|-----------------------|---------------------------------------|
| Bodenrichtwertnummer: | 178055                                |
| Bodenrichtwert:       | <b>1 €/m<sup>2</sup></b>              |
| Entwicklungszustand:  | Flächen der Land- und Forstwirtschaft |
| Nutzungsart:          | Ackerland                             |
| Fläche :              | 30.000 m <sup>2</sup>                 |
| Ackerzahl:            | 44                                    |
| Stichtag:             | 01.01.2024                            |

Hierbei ist zu beachten, dass es sich augenscheinlich nicht um Acker- sondern um Grünflächen handelt. Es war jedoch keine Inaugenscheinnahme möglich. Gemäß der Veröffentlichung der Zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Thüringen wurden Grünflächen in 2023 zuletzt zu durchschnittlich 0,65 €/m<sup>2</sup> gehandelt. Dieser Ansatz, d.h. 65 % des ausgewiesenen Bodenrichtwertes in Höhe von 1 €/m<sup>2</sup>, wird auch im vorliegenden Fall, unter Berücksichtigung der maßgeblichen Einflussfaktoren, als plausibel erachtet. Es ergibt sich somit

$$850 \text{ m}^2 * 1 \text{ €/m}^2 * 65 \% = \mathbf{553 \text{ €}}$$

Konjunkturelle Anpassungen erfolgen dabei nicht, da die Veröffentlichungen in hinreichender Nähe zum Wertermittlungsstichtag liegen und nach sachverständiger Einschätzung das Marktgeschehen und die Wertverhältnisse zutreffend abbilden. Zu- oder Abschläge sind nicht notwendig.

Der Bodenwert zum Bewertungsstichtag als Summe der Zonen I bis III beträgt somit insgesamt rd. **95.000 €**.

<sup>33</sup> Vgl. Kleiber, Teil IV, § 41 ImmoWert, Rn. 1ff i.V.m. Teil IV, § 25 Satz 2 ImmoWertV, Rn. 264ff

<sup>34</sup> Siehe Anlage 2.



## 4.3 Sachwertermittlung

### 4.3.1 Vorbemerkung

Der Sachwert in Anlehnung an § 35 ImmoWertV ergibt sich im Sachwertverfahren aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert unter Berücksichtigung etwaiger besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale. Der vorläufige Sachwert, bestehend aus

- dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36 ImmoWertV,
- dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 ImmoWertV
- dem nach den §§ 40 bis 43 ImmoWertV zu ermittelnden Bodenwert

ist dabei mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor gem. § 39 ImmoWertV zu multiplizieren.

### 4.3.2 Ermittlung der Herstellungskosten

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen sind in Anlehnung an § 36 ImmoWertV die durchschnittlichen Herstellungskosten zugrunde zu legen. Hierzu wird auf die auf den Wertermittlungstichtag indexierten<sup>35</sup> Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) zurückgegriffen und diese für die weiteren Berechnungen auf die Flächeneinheit Brutto-Grundfläche (BGF; siehe 3.8) bezogen.<sup>36</sup>

Ein Regionalfaktor wird vom zuständigen Gutachterausschuss nicht abgeleitet und wird daher mit 1,0 in Ansatz gebracht.

Im Falle des Bewertungsobjektes ist eine Einordnung als Wohnhaus mit Mischnutzung (Gebäudeart 5.1) am wahrscheinlichsten sachgerecht. Auch eine Einordnung als Gemeindezentrum (Gebäudeart 7.1, Veranstaltungsgebäude (Gebäudeart 7.2) sowie Sonderobjekt für betreutes Wohnen (Gebäudeart 9.2), ggf. jeweils auch in Mischnutzung, ist vorstellbar. Zu beachten ist, dass im Hinblick auf die Größe des Kellergeschosses sowie ggf. einer Konzeption mit großen Wohnungen in den Obergeschossen, eine Reduzierung des Kostenkennwertes notwendig ist. Im Ergebnis werden folgende Parameter der weiteren Berechnung zu Grunde gelegt.

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Herstellungskosten (NHK 2010) | 745 €/m <sup>2</sup> |
| Regionalfaktor                | 1,00                 |
| Baupreisindex (BPI)           | 1,872                |

### 4.3.3 Bestimmung der Restnutzungsdauer

#### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet gem. § 4 Abs. 2 ImmoWertV die maximale Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ist dabei nicht als tatsächlich mögliche Nutzungsdauer eines Bauwerkes zu verstehen, sondern als Modellgröße.

<sup>35</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt, Baupreisindex 2025 für den Neubau von Wohngebäuden, Q1/2025.

<sup>36</sup> Diese beinhalten bereits Baunebenkosten in Höhe von 17 %, sodass kein gesonderter Ansatz erfolgt.



Gemäß Anlage 1 zur ImmoWertV beträgt die Gesamtnutzungsdauer für Wohnhäuser mit Mischnutzung **80 Jahre**. Entsprechend der Veröffentlichungen des zuständigen Gutachterausschusses, ist für Wohn- und Geschäftshäuser bei mittlerer Standardstufe eine Gesamtnutzungsdauer von **70 Jahren** anzusetzen. Aus Gründen der Modellkonformität gem. § 53 ImmoWertV wird dies somit im Falle des Bewertungsobjektes in Ansatz gebracht.

#### **Restnutzungsdauer**

Bei der Bemessung der Restnutzungsdauer (RND) ist im Gegensatz zur technischen Lebensdauer ausschließlich auf den Zeitraum abzustellen, in dem die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung noch wirtschaftlich betrieben werden kann. Individuelle Gegebenheiten, wie bspw. durchgeführte Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen bzw. unterlassene Instandhaltungen, können die Restnutzungsdauer verlängern bzw. verkürzen. Es handelt sich auch hierbei nicht um die tatsächlich mögliche Restnutzungsdauer eines Bauwerks.

In Anlehnung an Anlage 2, II. Satz 2 zur ImmoWertV kann die Restnutzungsdauer bis zu 90 Prozent bei sog. Kernsanierten Objekten erfolgen. Im Falle des Bewertungsobjektes ist eine solche Kernsanierung zu unterstellen, da das Objekt zum jetzigen Zeitpunkt nicht nutzbar ist. Vor diesem Hintergrund wird die Restnutzungsdauer unter Würdigung aller Umstände mit 90 % der Gesamtnutzungsdauer nach umfangreicher Modernisierung, d.h. **63 Jahren**, angenommen.

#### **4.3.4 Bestimmung der Alterswertminderung**

Die Wertminderung wegen Alters bestimmt sich nach dem Verhältnis des Alters der baulichen Anlagen zur Gesamtnutzungsdauer; sie ist in einem Prozentsatz des Herstellungswerts auszudrücken. Bei der Bestimmung der Wertminderung wird von einem linearen Verlauf ausgegangen.

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{GND - RND}{GND} = \frac{7}{70} * 100 \% = 10 \%$$

Die Alterswertminderung beträgt somit im vorliegenden Fall 10 %. Nach Maßgabe des § 38 ImmoWertV ist im Sachwertverfahren der sich aus dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer ergebende Alterswertminderungsfaktor in Ansatz zu bringen.

$$\text{Alterswertminderungsfaktor} = \frac{RND}{GND} = \frac{63}{70} = 0,9$$

#### **4.3.5 Wert der baulichen Außenanlagen**

Für die Außenanlagen wird nach sachverständiger Einschätzung ein Ansatz in Höhe von 1,5 % des ermittelten vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen verwendet. Die Nebengebäude sind in diesem Ansatz enthalten, da sie vermutlich nicht mehr werthaltig sind.



#### 4.3.6 Ermittlung des vorläufigen Sachwertes

|                                                            |                      |          |
|------------------------------------------------------------|----------------------|----------|
| Herstellungskosten (NHK 2010)                              | 745 €/m <sup>2</sup> |          |
| Bruttogrundfläche (BGF)                                    | 1890 m <sup>2</sup>  |          |
| Baupreisindex (BPI)                                        | 1,872                |          |
| <b>durchschn. Herstellungskosten der baulichen Anlagen</b> | <b>2.635.870 €</b>   |          |
| Regionalfaktor                                             | 1,00                 |          |
| Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)                       | 0,900                |          |
| ggf. Zuschlag für werthaltige Bauteile (WB)                |                      |          |
| <b>vorl. Sachwert der baulichen Anlagen</b>                | <b>2.372.283 €</b>   |          |
| zzgl. vorl. Wert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen    | 1,50%                | 35.584 € |
| zzgl. Bodenwert                                            |                      | 95.000 € |
| <b>vorläufiger Sachwert</b>                                | <b>2.503.000 €</b>   |          |

#### 4.3.7 Plausibilisierung auf Grundlage BKI Kostenkennwerten

Zur Plausibilisierung der Ergebnisse in 4.3.6 erfolgt zusätzlich die Ermittlung des Sachwertes auf Grundlage der Veröffentlichungen der aktuellen statistischen Kostenkennwerte des Baukosteninformationszentrums (BKI) für Neubau.<sup>37</sup>

|                                     |                                                 |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <b>Gebäudeart</b>                   | <b>Wohnhäuser, &lt; 15% gewerbl. Anteil</b>     |
| <b>Standardstufe</b>                | Einfacher Standard                              |
| <b>Kostenkennwerte BGF (Spanne)</b> | 1.355 €/m <sup>2</sup> - 1.500 €/m <sup>2</sup> |
| <b>Ø Kostenkennwert BGF</b>         | 1.415 €/m <sup>2</sup>                          |
| <b>Gebäudeart</b>                   | <b>Wohnhäuser, &gt; 15% gewerbl. Anteil</b>     |
| <b>Kostenkennwerte BGF (Spanne)</b> | 1.740 €/m <sup>2</sup> - 2.630 €/m <sup>2</sup> |
| <b>Ø Kostenkennwert BGF</b>         | 2.085 €/m <sup>2</sup>                          |

Unter Berücksichtigung der Objekteigenschaften sowie den Überlegungen aus 4.3.2, wird der weiteren Berechnung ein Ausgangswert von 1.350 €/m<sup>2</sup> BGF zu Grunde gelegt.<sup>38</sup>

<sup>37</sup> Siehe BKI Neubau 2023, S. 734ff.

<sup>38</sup> Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung: Stand Q1/2023 Bundesdurchschnitt, inkl. 19 % MwSt.



Es erfolgt eine Indexierung an die Entwicklung der Baupreise<sup>39</sup> sowie die Anpassung an die regionalen Gegebenheiten.<sup>40</sup>

|                                            |              |
|--------------------------------------------|--------------|
| <b>Regionalfaktor Saale-Holzland-Kreis</b> | <b>0,847</b> |
| <b>Indexierung Stichtag</b>                | <b>1,061</b> |

Ferner sind Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen, in Ansatz zu bringen, da diese, im Gegensatz zu den NHK 2010, in den Kostenkennwerten des BKI nicht enthalten sind.

In Anlehnung an die in den Veröffentlichungen des BKI enthaltenen Orientierungswerte, wird ein Ansatz von 17 % gewählt.<sup>41</sup>

Die übrigen Parameter entsprechen der bisherigen Systematik.

Es ergibt sich somit:

|                          |                        |
|--------------------------|------------------------|
| Herstellungskosten (BKI) | 1.350 €/m <sup>2</sup> |
| Bruttogrundfläche (BGF)  | 1890 m <sup>2</sup>    |
| Baupreisindex (BPI)      | 1,061                  |

|                                                            |                    |
|------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>durchschn. Herstellungskosten der baulichen Anlagen</b> | <b>2.706.631 €</b> |
|------------------------------------------------------------|--------------------|

|                             |           |
|-----------------------------|-----------|
| zzgl. Baunebenkosten (17 %) | 460.127 € |
|-----------------------------|-----------|

|                |       |
|----------------|-------|
| Regionalfaktor | 0,847 |
|----------------|-------|

|                                      |       |
|--------------------------------------|-------|
| Alterswertminderungsfaktor (RND/GND) | 0,900 |
|--------------------------------------|-------|

ggf. Zuschlag für werthaltige Bauteile (WB)

|                                             |                    |
|---------------------------------------------|--------------------|
| <b>vorl. Sachwert der baulichen Anlagen</b> | <b>2.414.020 €</b> |
|---------------------------------------------|--------------------|

|                                                         |       |          |
|---------------------------------------------------------|-------|----------|
| zzgl. vorl. Wert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen | 1,50% | 36.210 € |
|---------------------------------------------------------|-------|----------|

|                 |          |
|-----------------|----------|
| zzgl. Bodenwert | 95.000 € |
|-----------------|----------|

|                             |                    |
|-----------------------------|--------------------|
| <b>vorläufiger Sachwert</b> | <b>2.545.000 €</b> |
|-----------------------------|--------------------|

Der auf Grundlage der Veröffentlichung des BKI ermittelte vorläufige Sachwert bestätigt den auf Grundlage der NHK 2010 ermittelten vorläufigen Sachwert plausibel. Dieser wird mit 2.503.000 € der weiteren Berechnung zu Grunde gelegt.

<sup>39</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt, Baupreisindex 2025 für den Neubau von Wohngebäuden, Q1/2025; Bezugszeitpunkt Q1/2023.

<sup>40</sup> Vgl. BKI Neubau, S. 1051.

<sup>41</sup> Vgl. Herke/Kalusche in BKI Neubau 2023, S. 106.



#### 4.3.8 Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwertes

In Anlehnung an § 35 Abs. 3 ImmoWertV, ist der vorläufige Sachwert mittels eines Sachwertfaktors an die allgemeinen Wertverhältnisse anzupassen. Hierzu wird auf die veröffentlichten Sachwertfaktoren 2023 des zuständigen Gutachterausschusses zurückgegriffen.

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Saale-Holzland-Kreises, des Saale-Orla-Kreises und der kreisfreien Stadt Jena werden nur Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser veröffentlicht. Für Mehrfamilienhäuser existiert keine Veröffentlichung. Es wird daher hilfsweise auf die zuletzt veröffentlichten Sachwertfaktoren 2023 des zuständigen Gutachterausschusses zurückgegriffen.

Für das Gebiet des Saale-Holzland-Kreises ergibt sich nach Extrapolation bei einem Bodenrichtwert in Höhe von 50 €/m<sup>2</sup> und einem vorläufigen Sachwert von rd. 2.503.000 € ein Sachwertfaktor von rd. 0,57. Zu beachten ist dabei, dass sich die der Erhebung zu Grunde liegenden Kaufpreise auf die Jahre 2020 bis 2021 beziehen und auf den 01.01.2021 normiert sind.<sup>42</sup> Die im Jahr 2022 einsetzenden und nach wie vor andauernden Veränderungen der makroökonomischen Rahmenbedingungen, insbesondere der Baukosten und des Zinsgefüges, haben folglich keinen Einfluss gefunden und bedürfen einer gesonderten Würdigung.

Das Kaufpreisniveau in Silbitz ist im Vergleich eher niedrig. Das Rückschlagpotential im Vergleich zu überhitzten Märkten, fällt also tatsächlich in der absoluten Höhe niedriger aus. Gleichzeitig bringt die Entwicklung des Zinsumfeldes und der Baukosten diverse Unsicherheiten mit sich. Preisabschläge am Markt für unsanierte Objekte aufgrund strengerer CO<sub>2</sub> – und Klimavorgaben sind festzustellen.<sup>43</sup> Im Falle des Bewertungsobjektes ist dies besonders zu berücksichtigen, da angenommen werden kann, dass der übliche Marktteilnehmer dies, ungeachtet subjektiver Präferenzen im Teilmarkt, bei der Kaufpreisfindung berücksichtigen wird. Weiterhin ist anzunehmen, dass Sachwertfaktoren prinzipiell nur bedingt für die Marktanpassung bei Renditeobjekten geeignet sind, da die Betrachtungsweise im Teilmarkt sich vom individuellen Wohnungsbau erheblich unterscheidet. Unter Würdigung der Objekteigenschaften, dem Erhaltungszustand, der Lage sowie die makroökonomischen Rahmenbedingungen wird daher ein Marktanpassungsfaktor von 0,30 als sachgerecht erachtet.

Sonstige Besonderheiten sind nicht zu berücksichtigen und es bedarf somit keiner zusätzlichen Abschläge. Ausgehend von der Ermittlung des vorläufigen Sachwerts ergibt sich

|                                                |                    |
|------------------------------------------------|--------------------|
| <b>vorläufiger Sachwert</b>                    | <b>2.503.000 €</b> |
| Sachwertfaktor                                 | 0,30               |
| <b>marktangepasster vorl. Sachwert<br/>rd.</b> | <b>751.000 €</b>   |

Dies entspricht einem marktangepassten vorl. Sachwert in Höhe von rd. 621 €/m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche.

<sup>42</sup> Vgl. Sachwertfaktoren 2023, GAA SHK, S. 5ff.

<sup>43</sup> Vgl. GUG 03/2023, S. 164ff.



## 4.4 Ertragswertermittlung

### 4.4.1 Bestimmung der marktüblichen Miete

Die marktübliche Miete bildet die Grundlage für die nach § 27 Abs. 1 ImmoWertV festzustellenden marktüblich erzielbaren Erträge. Ihr kommt damit eine besondere Bedeutung bei, da sich die Ertragskraft des jeweiligen Objektes wesentlich hieraus ergibt. Als *marktüblich erzielbarer* Ertrag ist grundsätzlich der Ertrag anzusetzen, der für vergleichbare Objekte in vergleichbarer Lage am Wertermittlungstichtag üblicherweise erzielt werden kann. Hierfür sind zunächst verschiedene Mietbegriffe zu betrachten, welche bei der Feststellung beachtet werden müssen.

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gemäß § 558 Abs. 2 BGB gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder geändert worden sind. Ausgenommen ist dabei preisgebundener Wohnraum.

Für Silbitz existiert zum Bewertungstichtag kein Mietspiegel.

Entsprechend einer Angebotsrecherche via geomap, bewegen sich Angebotsmieten für vergleichbare Wohnungen in Silbitz innerhalb einer Spanne von **5,89 bis 7,80 €/m<sup>2</sup>, d.h. im Mittel 6,61 €/m<sup>2</sup>** (Zeitraum 08/2023 bis 02/2025).<sup>44</sup>

Eine Angebotsrecherche zu Gewerberaummieten des Sachverständigen lieferte keine belastbaren Ergebnisse. Erfahrungsgemäß notieren Gewerbemieten in peripheren Lagen unter Wohnraummieten.

Ausgehend von den Objekteigenschaften sowie unter Berücksichtigung der vorgenannten Erläuterungen wird für das Bewertungsobjekt eine marktübliche Miete von **6,00 €/m<sup>2</sup>** für Wohnnutzung, **5,25 €/m<sup>2</sup>** für gewerbliche Nutzung sowie **2,00 €/m<sup>2</sup>** für Lagerflächen in Betrachtung als Gesamtheit angenommen.<sup>45</sup>

### 4.4.2 Bestimmung des Liegenschaftszinssatzes

Der Liegenschaftszinssatz ist gemäß § 21 Abs. 2 ImmoWertV der angenommene Zinssatz, mit welchem sich das im Boden gebundene Kapital marktüblich verzinst und somit von zentraler Bedeutung im Ertragswertverfahren. Er ist nach § 193 BauGB vom Gutachterausschuss auf Basis empirischer Erhebungen bereitzustellen. Mit diesem werden die allgemein vom Grundstücksmarkt erwarteten Entwicklungen der wertbestimmenden Parameter, insbesondere der Ertragsverhältnisse, berücksichtigt, ohne dass es dafür eines besonderen Ansatzes bedarf.<sup>46</sup>

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Saale-Holzland-Kreises, des Saale-Orla-Kreises und der kreisfreien Stadt Jena hat letztmalig im 2023 Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser veröffentlicht. Diesen liegen Kauffälle aus 2019 bis 2021 zu Grunde. Des Weiteren sind die Daten auf den 01.10.2020 normiert. Die Stichprobe, bestehend aus lediglich 22 Kauffällen im Saale-Holzland-Kreis sowie im Saale-Orla-Kreis, weist dabei folgende allgemeine Merkmale auf:<sup>47</sup>

<sup>44</sup> geomap.immo; Abrufdatum 07.05.2025.

<sup>45</sup> Inwiefern sich Objekt für Alternativnutzungen qualifiziert, kann aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht eingeschätzt werden. Eine Haftung dahingehend wird ausgeschlossen.

<sup>46</sup> Vgl. Kleiber, Teil IV § 21 ImmoWertV, Rn. 36.

<sup>47</sup> Vgl. Liegenschaftszinssätze 2023, GAA SHK, S. 5ff.



| Liegenschaftszinssätze                         | Spanne             | Mittelwert |
|------------------------------------------------|--------------------|------------|
| Liegenschaftszinssatz in %                     | <b>3,55 - 9,55</b> | <b>6,6</b> |
| Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>             | 14 - 90            | 50         |
| Spanne Restnutzungsdauer in Jahren             | 20 - 51            | 32         |
| Spanne mtl. Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup> | 4,30 – 7,54        | 6,02       |
| Wohnfläche in m <sup>2</sup>                   | 157 - 855          | 353        |
| Tatsächliches Baujahr                          | 1830 - 2001        | 1917       |
| Bereinigter Kaufpreis                          | 348 – 1.522        | 753        |

Tab. 4.4.2: Merkmale der Datengrundlage zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes 2023; Quelle: GAA SHK

Mit Blick auf die Spannen ist erkennbar, dass das Bewertungsobjekt mitunter deutlich negativ von den Mittelwerten abweicht und augenscheinlich wenige Kauffälle von grundsätzlich vergleichbaren Objekten in der Auswertung enthalten sind.

Nach Maßgabe des § 9 ImmoWertV sind die ermittelten Liegenschaftszinssätze auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz nach § 33 ImmoWertV).

Für das Bewertungsobjekt gelten schwierige Bedingungen, die aus dem Erhaltungszustand sowie der Größe der Baulichkeiten resultieren. Der Einfluss der Eigenschaften von Makro- sowie Mikrolage verstärkt diese Effekte bzw. schränkt den Interessentenkreis deutlich ein. Gleichwohl ergeben sich hieraus auch Chancen, welche aber eine pointierte wirtschaftlich realisierbare Konzeption erfordern. Der Denkmalstatus bzw. die zum Bewertungsstichtag nicht gänzlich zu klärenden damit einhergehenden Anforderungen bieten auf der einen Seite steuerliche Anreize, bergen andererseits aber auch ein Kostenrisiko.

Was ein Marktteilnehmer letztlich am Standort realisieren könnte, kann nicht vorhergesagt werden. Es gelten aber die bereits angestellten Überlegungen aus 4.3.2. Für die nachfolgende Berechnung wird unterstellt, dass ein Ausbau als Wohn- und Geschäftshaus mit einer untergeordneten gewerblichen Nutzung, ggf. auch Alternativnutzung, im EG umgesetzt wird. Das Investitionsrisiko insgesamt ist erhöht.

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände sowie dem zeitlichen Abstand zum Zeitpunkt der Normierung der Daten und dem seitdem deutlich veränderten makroökonomischen Sentiment, wird ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz nach erfolgter Modernisierung in Anlehnung an § 33 ImmoWertV von **6,50 %** als sachgerecht erachtet.

#### 4.4.3 Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts

Der vorläufige Ertragswert im Ertragswertverfahren nach § 28 ImmoWertV bestimmt sich aus dem über die Restnutzungsdauer kapitalisierten<sup>48</sup> Reinertrag der baulichen Anlagen zuzüglich des Bodenwerts. Der Reinertrag der baulichen Anlagen entspricht dabei dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten sowie des Bodenwertverzinsungsbetrages. In einem zweiten Schritt erfolgt die Berücksichtigung eventueller objektspezifischer Grundstücksmerkmale (4.5).

<sup>48</sup> Der dafür verwendete Kapitalisierungsfaktor (Vervielfältiger) ergibt sich zu  $V = q^n - 1 / q^n * (q - 1)$  (siehe § 34 ImmoWertV).



### Rohertrag:

Der Rohertrag bemisst sich nach den unterstellten marktüblich erzielbaren Erträgen, im vorliegenden Fall also

| Geschoss           | Fläche in m <sup>2</sup> | Nettokaltmiete<br>(je m <sup>2</sup><br>Mietfläche) | Nettokaltmiete<br>(monatlich) |
|--------------------|--------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------|
| Kellergeschoss     | 307                      | 2,00 €                                              | 614,00 €                      |
| Erdgeschoss        | 307                      | 5,25 €                                              | 1.611,75 €                    |
| Obergeschoss       | 307                      | 6,00 €                                              | 1.842,00 €                    |
| Dachgeschoss       | 288                      | 6,00 €                                              | 1.728,00 €                    |
| <b>Summe:</b>      |                          |                                                     | <b>5.795,75 €</b>             |
| <b>Summe p.a.:</b> |                          |                                                     | <b>69.549,00 €</b>            |

### Bewirtschaftungskosten:

Die Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an Anlage 3 ImmoWertV umfassen gem. § 32 ImmoWertV die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Sie sind in Anlehnung an III. Anlage 3 ImmoWertV der Änderung des Verbraucherpreisindex (bezogen auf 10/2001) anzupassen. Die Anpassung ist dabei auf den Monat Oktober des Jahres, das dem Stichtag der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes vorausgeht, zu beziehen.<sup>49</sup>

Im Falle des Bewertungsobjektes wird diesen Ansätzen gefolgt. Da nicht vorhergesehen kann, welche Konzeption letztlich erfolgt, wird auf eine separate Ausweisung eines Ansatzes für Gewerbeflächen in Anlehnung an Anlage 3 ImmoWertV verzichtet. Für die potenziellen Lagerflächen wird ein verminderter Instandhaltungskostenansatz gewählt. Für die Berechnung wird die Einrichtung von 10 Wohneinheiten unterstellt.

Es ergibt sich somit<sup>50</sup>:

|                              |                     |             |                    |
|------------------------------|---------------------|-------------|--------------------|
| <b>Verwaltungskosten</b>     |                     |             | <b>3.590,00 €</b>  |
| Wohnung/ Gewerbe             | 359 €/WE            | 3.590,00 €  |                    |
| <b>Instandhaltungskosten</b> |                     |             | <b>14.163,00 €</b> |
| Wohnung/ Gewerbe             | 14 €/m <sup>2</sup> | 12.628,00 € |                    |
| Lager                        | 5 €/m <sup>2</sup>  | 1.535,00 €  |                    |
| <b>Mietausfallwagnis</b>     |                     |             | <b>2.781,96 €</b>  |
| Wohnung/ Gewerbe             | 4 %                 | 2.781,96 €  |                    |
| <b>Gesamt</b>                |                     |             | <b>20.535,00 €</b> |

<sup>49</sup> VPI für 10/2024 = 120,2.

<sup>50</sup> Die in Ansatz gebrachten Bewirtschaftungskosten stehen in Summe in plausiblen Verhältnis zu den tatsächlich anfallenden Bewirtschaftungskosten lt. Auftraggeber.



### Berechnung des vorläufigen Ertragswerts:

Die Berechnung des vorläufigen Ertragswerts ergibt sich wie folgt:

|                                                        |              |                            |
|--------------------------------------------------------|--------------|----------------------------|
| <b>Rohertrag p.a.</b>                                  |              | <b>69.549,00 €</b>         |
| <b>./. Bewirtschaftungskosten</b>                      |              | <b>20.535,00 €</b>         |
| entspricht ca.                                         | 30%          |                            |
| <b>Reinertrag p.a.</b>                                 |              | <b><u>49.014,00 €</u></b>  |
| Bodenwert                                              | 95.000       |                            |
| Liegenschaftszinssatz                                  | <b>6,50%</b> |                            |
| <b>./. Bodenwertverzinsungsbetrag</b> (Bodenwert * LZ) |              | 6.175,00 €                 |
| <b>Reinertrag der baul. Anlagen</b>                    |              | <b><u>42.839,00 €</u></b>  |
| Restnutzungsdauer (in Jahren)                          | <b>63</b>    |                            |
| Kapitalisierungsfaktor                                 | <b>15,09</b> |                            |
| <b>vorl. Ertragswert der baul. Anlagen</b>             |              | <b><u>646.441,00 €</u></b> |
| <b>zzgl. Bodenwert</b>                                 |              | <b><u>95.000,00 €</u></b>  |
| <b>vorläufiger Ertragswert</b>                         |              | <b><u>741.000,00 €</u></b> |
| <b>bezogen auf die Wohnfläche:</b>                     | 613,00 €     |                            |
| <b>vorläufiger Rohertragsfaktor:</b>                   | 10,7         |                            |
| <b>vorl. Bruttoanfangsrendite:</b>                     | 9,35%        |                            |

Vom zuständigen Gutachterausschuss werden Rohertragsfaktoren veröffentlicht, welche zur Plausibilisierung des vorläufigen Rohertragsfaktors in Höhe von 10,7 herangezogen werden können. Diese weisen eine Spanne von 6,73 bis 18,12, im Mittel 10,2, mit denselben Kauffällen, die auch der Liegenschaftszinssatzableitung zu Grunde liegen, aus.<sup>51</sup> Entsprechend den Objekteigenschaften und den wertbeeinflussenden Umständen, wird der ermittelte vorläufige Rohertragsfaktor, welcher sich nach Modernisierung im mittleren Bereich der Spanne einordnen lässt, als plausibel erachtet. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bleiben hierbei unberücksichtigt.

<sup>51</sup> Vgl. Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren 2023, GAA SHK, S. 7.



#### 4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen oder von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjektes, denen ein Werteinfluss beigemessen wird. Sie sind durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 8 ImmoWertV).

Im Falle des Bewertungsobjektes ist eine Wertminderung für die notwendige umfassende Modernisierung in Folge der rückständigen Instandhaltungen (Instandhaltungsstau) in Ansatz zu bringen. Die bisherigen Berechnungen berücksichtigen diesen Umstand nicht. In welchem Umfang dies erfolgt, hängt von verschiedenen Einflussparametern ab, insbesondere aber der Marktsituation, dem Teilmarkt sowie der Lage.

Das Finanzgericht Berlin-Brandenburg hat die Problemstellung im Urteil vom 10.06.2015 aufgegriffen und stellt fest, dass ein Verkehrswertgutachten nicht plausibel ist, wenn „[...] es die Wertminderung wegen Bauschäden (Reparaturstau) mit den Kosten der Schadensbeseitigung (Reparaturkosten) gleichsetzt.“<sup>52</sup> In der Urteilsbegründung, wird weiter angeführt, dass bei „[...] älteren Gebäuden, die trotz des Vorhandenseins eines Modernisierungs- und Instandsetzungsstaus voll nutzbar sind [...] derartige Mängel des Gebäudes lediglich einen um einen Bruchteil der erforderlichen Schadensbeseitigungskosten geminderten Verkehrswert zur Folge [haben]; lediglich bei erheblichem Instandsetzungsstau wirkt sich dieser auf den Verkehrswert des Grundstücks aus, allerdings auch dann nicht in Höhe der Schadensbeseitigungskosten [...].“<sup>53</sup> Es wird demnach klargestellt, dass ein pauschaler Ansatz der Wertminderung in Höhe aufzuwendender Kosten für Instandsetzung, Modernisierung oder einer evtl. Schadensbeseitigung<sup>54</sup> unsachgemäß ist.

In der Fachliteratur finden sich kaum Anhaltspunkte, welche plausible Begründungen für die Höhe der anzusetzenden Wertminderung liefern. Zwar liegen Untersuchungen zum Einfluss von Baumängeln und Bauschäden auf das Wertermittlungsergebnis vor, jedoch können diese aufgrund des abweichenden Begriffsverständnisses für rückständige Instandhaltungen nicht unreflektiert übernommen werden. Dabei wurde in einer nicht repräsentativen Umfrage in Bezug auf den Einfluss von Baumängeln und Bauschäden nachgewiesen, dass:

- die relative Wertminderung mit steigender Nachfrage bis auf 0 sinkt,
- die relative Wertminderung mit sinkender Nachfrage wiederum steigt,
- geringe Schäden mehrheitlich keinen Werteinfluss haben.<sup>55</sup>

Ein ähnliches Fazit konnte der Sachverständige im Rahmen einer eigenen Untersuchung hinsichtlich der Wertminderung durch rückständige Instandhaltungen in unterschiedlichen Marktphasen ziehen.

Zur Bestimmung der Wertminderung wird im ersten Schritt ein statistischer Kostenkennwert der Baukosten für Altbau des Baukosteninformationszentrums gewählt:<sup>56</sup>

|                                     |                                                 |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <b>Gebäudeart</b>                   | Wohngebäude vor 1945 (Modernisierung)           |
| <b>Kostenkennwerte BGF (Spanne)</b> | 1.020 €/m <sup>2</sup> - 1.960 €/m <sup>2</sup> |
| <b>Ø Kostenkennwert BGF</b>         | 1.380 €/m <sup>2</sup>                          |

<sup>52</sup> Vgl. FG Berlin-Brandenburg, 2015, Urte. 3 K 3248/11.

<sup>53</sup> Ebd.

<sup>54</sup> Überschneidungen sind regelmäßig möglich.

<sup>55</sup> Vgl. Schaper/Jardin/Mann/Bräuer in GUG 02/2019, S. 93ff.

<sup>56</sup> Vgl. Baukosten – Gebäude Altbau 2023, BKI, S. 362ff.



|                                     |                                                 |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <b>Gebäudeart</b>                   | Gemeindezentrum (Umbauten)                      |
| <b>Kostenkennwerte BGF (Spanne)</b> | 1.450 €/m <sup>2</sup> - 2.880 €/m <sup>2</sup> |
| <b>Ø Kostenkennwert BGF</b>         | 2.045 €/m <sup>2</sup>                          |

Zu beachten ist dabei, dass eine Einordnung analog zu 4.3.2 und 4.3.7 erfolgen muss. Unter Berücksichtigung der regionalen und konjunkturellen Anpassung wird somit ein Ausgangswert von 1.123 €/m<sup>2</sup> BGF der weiteren Berechnung zu Grunde gelegt.<sup>57</sup>

Zur Würdigung der nunmehr veränderten Marktlage, können die zuvor genannten Überlegungen herangezogen werden. Durch das deutlich eingetrübte Marktsentiment und die vorherrschenden Rahmenbedingungen muss unterstellt werden, dass es zu einer weitaus stärkeren Gewichtung der notwendigen Aufwendungen kommt. Insbesondere die gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten wirken sich hier aus, da diese in diesem Umfang im letzten Jahrzehnt nicht präsent waren. Es ist anzuhalten, dass sich Baukostensteigerungen bereits im Ansatz des Kostenkennwertes widerspiegeln, nicht jedoch die künftigen Unsicherheiten. Weiterhin wird in Anlehnung an die vorangehenden Ausführungen angenommen, dass sich die gestiegenen und dynamisch verändernden Anforderungen an den energetischen Zustand einer Immobilie erhöhend auf eine Wertminderung auswirken. Gegenteilig ist anzuhalten, dass durch das zurückgehende Neubauniveau Bestandsimmobilien an Attraktivität gewinnen und somit die Nachfrage grundsätzlich wächst.

Für die notwendigen Instandsetzungen wird daher, unter Würdigung aller beeinflussenden Umstände und in Anlehnung an die vorherigen Ausführungen, eine Wertminderung in Höhe von rund 75 % des zuvor ermittelten Kostenkennwertes als sachgerecht erachtet.

Es ergibt sich

$$1.123 \text{ €/m}^2 * 1.890 \text{ m}^2 * 75 \% = \text{rd. } 1.590.000 \text{ €}.$$

Etwaige Aufwendungen für Abriss oder Umgestaltung der Nebengebäude sowie die anfallenden Kosten in Zusammenhang mit den nicht mehr vorhandenen Anschlüssen usw. sind im Ansatz enthalten. Inwiefern insgesamt Förderungen in Bezug auf die Aufwendungen möglichen sind, kann nicht mit hinreichender Sicherheit festgestellt werden.

Die anzusetzenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ergeben sich somit als Abschlag in Höhe von rd. 1.590.000 €.

**Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass die Bewertung dem äußeren Anschein nach erfolgte. Die vorherigen Feststellungen gelten daher unter dieser Maßgabe. Das Risiko einer fehlenden Innenbesichtigung ist vom jeweiligen potenziellen Erwerber individuell zu würdigen. Auf den Ansatz eines pauschalen Abschlags wird daher an dieser Stelle verzichtet.**

<sup>57</sup> Vgl. Baukosten – Gebäude Altbau 2023, BKI, S. 711 sowie Statistisches Bundesamt, Baupreisindex 2025 für den Neubau von Wohngebäuden, Q1/2025.



#### 4.6 Ergebnisübersicht

|                                            |                     |
|--------------------------------------------|---------------------|
| <b>marktangepasster vorl. Sachwert rd.</b> | <b>751.000 €</b>    |
| <b>sonstige Zu- oder Abschläge</b>         | <b>-1.590.000 €</b> |
| <b>Sachwert rd.</b>                        | <b>-839.000 €</b>   |
| <br>                                       |                     |
| <b>vorläufiger Ertragswert</b>             | <b>741.000 €</b>    |
| <b>sonstige Zu- oder Abschläge</b>         | <b>-1.590.000 €</b> |
| <b>Ertragswert rd.</b>                     | <b>-849.000 €</b>   |

Ausgehend von den vorstehenden Ergebnissen ist erkennbar, dass der marktangepasste vorläufige Sachwert vom vorläufigen Ertragswert bestätigt wird. Nach Abzug der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale verbleibt so jeweils kein positiver Restwert.



#### 4.7 Ergebnisplausibilisierung

Zur Plausibilisierung des unbelasteten Wertermittlungsergebnisses wurden weitere Marktrecherchen durchgeführt.

Der BGH hat mit Urteil V ZR 147/05 vom 23.06.2006 bereits festgestellt, dass die Wertermittlung von Schlössern wie auch Herrenhäusern schwer objektivierbar ist, „weil für sie im Allgemeinen kein Grundstücksmarkt im üblichen Sinne besteht und der erzielbare Preis maßgeblich von der Nutzungsmöglichkeit des einzelnen Objekts sowie von der Nutzungsabsicht des jeweiligen Interessenten abhängt.“<sup>58</sup> Eine Wertermittlung in Anlehnung an die allgemein anerkannten Wertermittlungsgrundsätze ist unumgänglich, auch wenn es sich bei diesen Objekten häufig „um Liebhaberobjekte handelt, deren Erwerb nicht selten auf einem Affektionsinteresse beruht.“<sup>59</sup>

Feststellbar ist zudem, dass Preisvorstellungen zwischen Käufer und Verkäufer solcher Objekte in einem weitläufigen Spektrum divergieren und solche Immobilien oft jahrelang und ohne große Änderungen angeboten werden, ohne dass dies in Transaktionen mündet.<sup>60</sup>

Durch den Sachverständigen konnten historische Inserate des Bewertungsobjektes recherchiert werden:<sup>61</sup>

- Angebot online vom 02.04.2015 – 21.01.2016 (299 Tage), Angebotspreis: 150.000 €
- Angebot online vom 26.01.2016 – 22.06.2017 (306 Tage), Angebotspreis: 500.000 €.

Beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Saale-Holzland-Kreises, des Saale-Orla-Kreises und der kreisfreien Stadt Jena konnten 7 Kaufpreise für Gutshäuser im Saale-Holzland-Kreis ab 2016 recherchiert werden. Diese sind jedoch mangels qualifizierbarer Merkmale, wie Wohn- und Nutzfläche, Bruttogrundfläche, Ausstattungsstandard usw. nicht zur Auswertung geeignet. Eine Plausibilisierung durch einzelne Datensätze ist jedoch möglich. Von den Datensätzen sind lediglich zwei ab 2023 gelagert, wovon nur ein Datensatz mittelbar vergleichbar ist.

In der Auswertung findet sich zudem ein Kaufpreis für das Bewertungsobjekt aus dem Jahr 2018 in Höhe von 265.000 €, wobei noch angrenzende Flurstücke enthalten sind. Zu beachten sind hierbei die lange Vermarktungsdauer sowie der Kaufpreis, welcher deutlich unter dem Angebotspreis liegt. Die eingangs zitierten Feststellungen können somit als bestätigt betrachtet werden.

Ferner ist hinsichtlich des Teilmarktes sowie explizit im Falle des Bewertungsobjektes zu berücksichtigen, dass sich das makroökonomische Sentiment, insbesondere im Hinblick auf Bau- und Finanzierungskosten, seit 2018 erheblich verschoben hat. Der Markt für derartige Objekte ist somit wesentlich eingeschränkter bzw. wird ein Instandhaltungstau noch wesentlich mehr bei der Preisfindung ins Gewicht fallen.<sup>62</sup>

Weiterhin ist im Auszug aus der Kaufpreissammlung ein Kaufpreis aus Q1/2025 für ein Gutshaus in Lausnitz b. Neustadt an der Orla enthalten. Der Kaufpreis beträgt 6.000 €, nähere Objekteigenschaften sind nicht bekannt. Entsprechend einer Internetrecherche des Sachverständigen handelt es sich um ein gänzlich unsaniertes und leerstehendes Objekt, welches augenscheinlich in Größe und Konzeption mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar erscheint. Der erzielte Kaufpreis bestätigt demnach die vorangegangenen Ausführungen.

<sup>58</sup> BGH, Urt. 23.06.2006 – V ZR 147/05

<sup>59</sup> Ebd.

<sup>60</sup> Vgl. Bobka, Spezialimmobilien, 2024, XXIII, 3.1.1.

<sup>61</sup> Angebote via geomap.immo; Abruf vom 07.05.2025.

<sup>62</sup> Vgl. Bobka, Spezialimmobilien, 2024, XXIII, 3.1.1.



Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl wurde das Verhältnis zwischen Kaufpreisen für wirtschaftlich verbrauchte Immobilien und dem Bodenwert untersucht. Dabei wurde unterstellt, dass, wenn Kaufpreise nicht oder kaum über den Bodenwert hinausgehen, dem Wohngebäude offensichtlich kein Wert mehr beigemessen wird. Gleichwohl werden solche Objekte angeboten und verkauft. Im Ergebnis wurde für den Zuständigkeitsbereich eine Auswertung veröffentlicht, in welchem Verhältnis der Wert von wirtschaftlich verbrauchten Mehrfamilien- und Wohn- und Geschäftshäusern zum Bodenwert steht.<sup>63</sup>

|                                    | <b>Spanne</b>        | <b>Mittelwert</b> |
|------------------------------------|----------------------|-------------------|
| Quotient in %                      | <b>61,25 – 87,25</b> | <b>74,25</b>      |
| Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup> | 10 - 180             | 49                |
| Kaufpreis in €                     | 1 – 75.000           | 20.424            |
| Tatsächliches Baujahr              | 1323 - 1930          | 1855              |
| Anteil der baul. Anlagen in €      | -51.225 – 14.231     | -7.809            |
| Vertragsdatum                      | 25.01.2018           | 27.01.2023        |

Tab. 4.7.1: Merkmale der Datengrundlage zur Auswertung; Quelle: GAA

Unter der Annahme, dass auch bei diesen Kaufverträgen der Kaufpreis annähernd den Verkehrswert widerspiegelt, ist zu schlussfolgern, dass in der Kaufpreisbildung Überlegungen berücksichtigt werden, welche schwer mathematisch objektivierbar sind und sich in den Ergebnissen aus Tab. 4.7.1 ausdrücken. Dabei ist anzuhalten, dass es sich bei der Auswertung vermutlich um Abrissobjekte handelt, was im Falle des Bewertungsobjektes nichtzutreffend ist, da davon ausgegangen werden kann, dass, auch im Hinblick auf die denkmalschutzrechtlichen Belange, ein Abriss nicht möglich bzw. nicht originäres Interesse eines potenziellen Erwerbers ist. Ferner weicht das Objekt hinsichtlich des Anteils der baulichen Anlagen am Bodenwert erheblich von den Kauffällen ab.

Mithin stützt die Auswertung aber die vorherigen Überlegungen insoweit, als das auch bei objektiv nicht werthaltigen Objekt letztlich ein positiver Kaufpreis erzielt werden kann. Dies scheint aber wesentlich von subjektiven Präferenzen beeinflusst zu sein, sodass sich eine Berücksichtigung innerhalb der Wertermittlung gem. § 7 ImmoWertV verbietet.

## Angebotsrecherche

Durch den Sachverständigen wurden Angebotspreise für vergleichbare Objekte im näheren Umkreis zum Bewertungsobjekt recherchiert.<sup>64</sup>

Im Ergebnis fand sich, neben den bereits genannten Angeboten für das Bewertungsobjekt, lediglich ein annähernd vergleichbares Objektangebot im Gemeindegebiet für ein teilweise modernisiertes Gutshaus zum Preis von 198.000 €. Entsprechend der Angebotsbeschreibung weicht der Erhaltungszustand sowie die Wohn- und Nutzfläche mit ca. 600 m<sup>2</sup> aber erheblich vom Bewertungsobjekt ab. Es ist zudem davon auszugehen, dass tatsächliche Kaufpreise unterhalb von Angebotspreisen notieren, sofern es zum Verkauf kommt.<sup>65</sup>

Unter Berücksichtigung der Objekt- und Standorteigenschaften, insbesondere Konzeption, Zustand und Charakteristik der Baulichkeiten, sowie der vorangegangenen Ausführungen wird das

<sup>63</sup> Vgl. Grundstücke mit wirtschaftl. Verbrauchten Wohnimmobilien 2023, GAA, S.9.

<sup>64</sup> Geomap.immo; Abruf vom 07.05.2025.

<sup>65</sup> Angebot online vom 28.03.2024 – 30.10.2024 (2024 Tage).



Wertermittlungsergebnis als plausibel erachtet. Eine davon abweichende Quantifizierung eines durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse erzielbaren Kaufpreises ist entsprechend § 7 ImmoWertV nicht sachgerecht und wird abgelehnt.



## 5. Zusammenfassung

Aufgrund der spezifischen Objekteigenschaften, dem Erhaltungszustand sowie der Lage, wird die Verkäuflichkeit und die Marktgängigkeit als erheblich eingeschränkt eingeschätzt.

Zu beachten ist, dass im Rahmen der makroökonomischen Entwicklungen seit 2022 eine erkennbare Unsicherheit am Markt herrscht. Nach dem zunächst sinkenden Transaktionsvolumen, sind mittlerweile die empirisch belegten und erwarteten Preisrückgänge im Markt feststellbar. Ein positives Marktumfeld mit verlässlichen Rahmenbedingungen sowohl in wirtschaftlicher als auch in politischer Hinsicht ist aktuell nicht gegeben. Die im Gutachten getroffenen Einschätzungen erfolgen daher im gegenwärtig marktüblichen Umfeld, das Vorgenannte wurde im Ansatz der Wertermittlungsparameter entsprechend berücksichtigt.



## 6. Verkehrswert

Der unbelastete Verkehrswert des Bewertungsobjektes, dem ehem. Herrenhaus *Straße der Einheit 11 in 07613 Silbitz*, wird zum Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände in Anlehnung an das Wertermittlungsergebnis festgestellt zu symbolisch

**1 €**

(ein EURO).



**Tobias Kaiser**

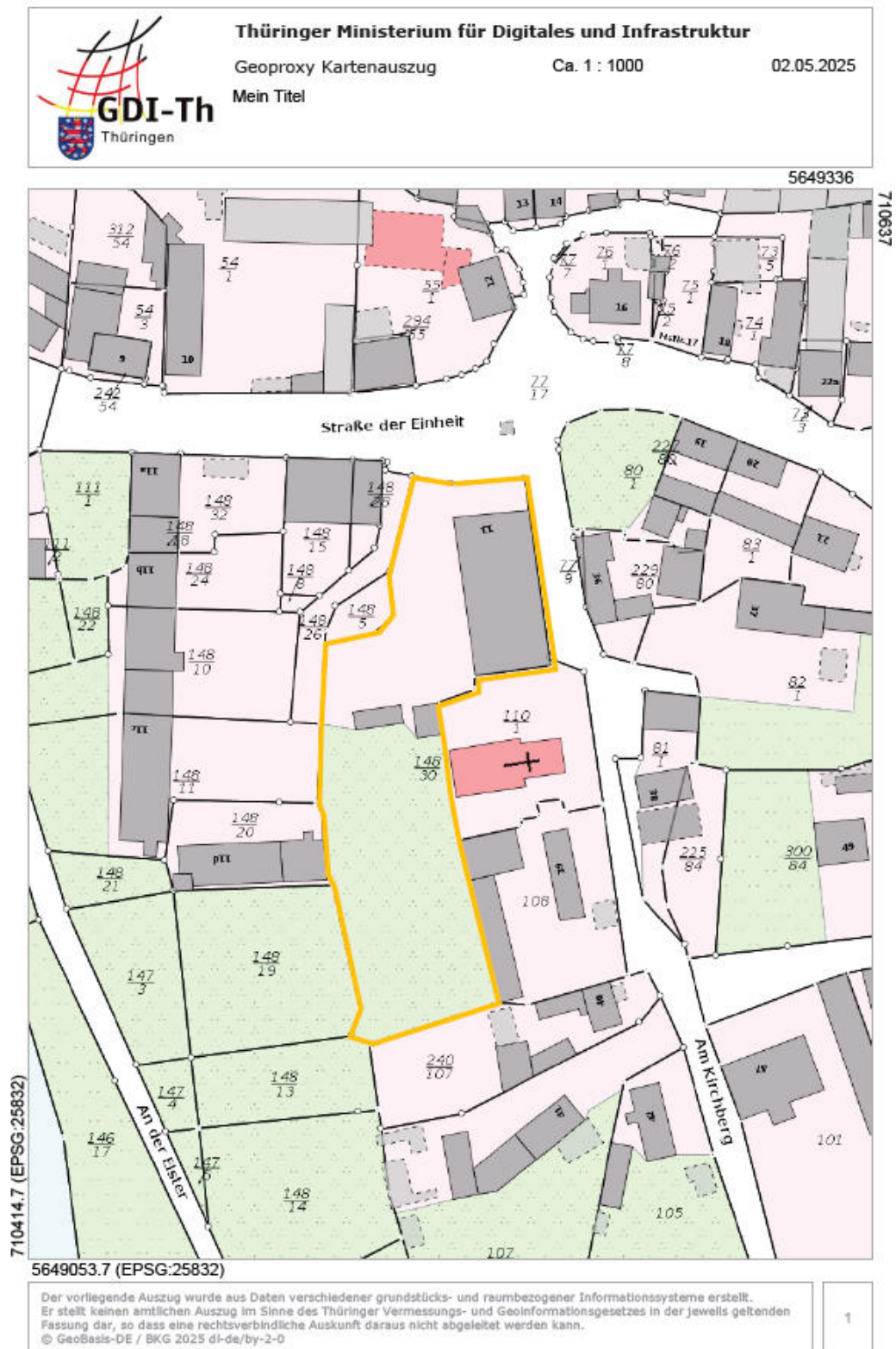
Kölleda, den 20.05.2025

von der IHK Erfurt ö.b.u.v. Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten  
Grundstücken  
M.Sc. Immobilienbewertung



## Anlagen

### Anlage 1 – Lageplan



Katasterauszug, Quelle: ©GDI-Th



## Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Saale-Holzland-Kreises, des Saale-Orla-Kreises und der kreisfreien Stadt Jena

Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation  
Rosa-Luxemburg-Straße 7, 07381 Pößneck  
Telefon: 0361 57 4167-100, E-Mail: [gutachter.poessneck@tlbg.thueringen.de](mailto:gutachter.poessneck@tlbg.thueringen.de)

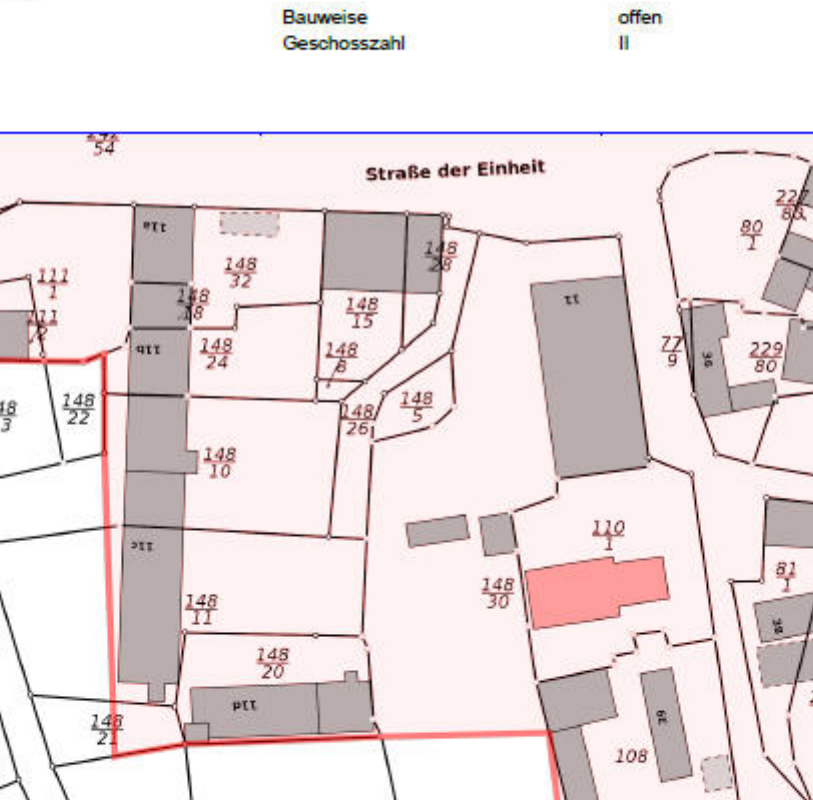
---

### Bodenrichtwertinformation

**Übersicht Thüringen**



|                            |                                                  |
|----------------------------|--------------------------------------------------|
| Gemeinde                   | Silbitz                                          |
| Gemarkung                  | Silbitz                                          |
| Bodenrichtwertnummer       | 173051                                           |
| Bodenrichtwert [Euro/m²]   | 50                                               |
| Stichtag                   | 01.01.2024                                       |
| Entwicklungszustand        | baureifes Land                                   |
| abgabenrechtlicher Zustand | erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG |
| Nutzungsart                | allgemeines Wohngebiet                           |
| Bauweise                   | offen                                            |
| Geschosszahl               | II                                               |



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag

[www.bodenrichtwerte-th.de](http://www.bodenrichtwerte-th.de) | [www.gutachterausschuesse-th.de](http://www.gutachterausschuesse-th.de)



Maßstab:

1 : 1000

erstellt am:

02.05.2025

XXXVII



### Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Saale-Holzland-Kreises, des Saale-Orla-Kreises und der kreisfreien Stadt Jena

Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation  
Rosa-Luxemburg-Straße 7, 07381 Pößneck

Telefon: 0381 57 4167-100, E-Mail: [gutachter.poessneck@tlbg.thueringen.de](mailto:gutachter.poessneck@tlbg.thueringen.de)

### Bodenrichtwertinformation

#### Übersicht Thüringen



Gemarkung

Silbitz

Bodenrichtwertnummer

178055

Bodenrichtwert [Euro/m²]

1

Stichtag

01.01.2024

Entwicklungszustand

Fläche der Land- oder Forstwirtschaft

Nutzungsart

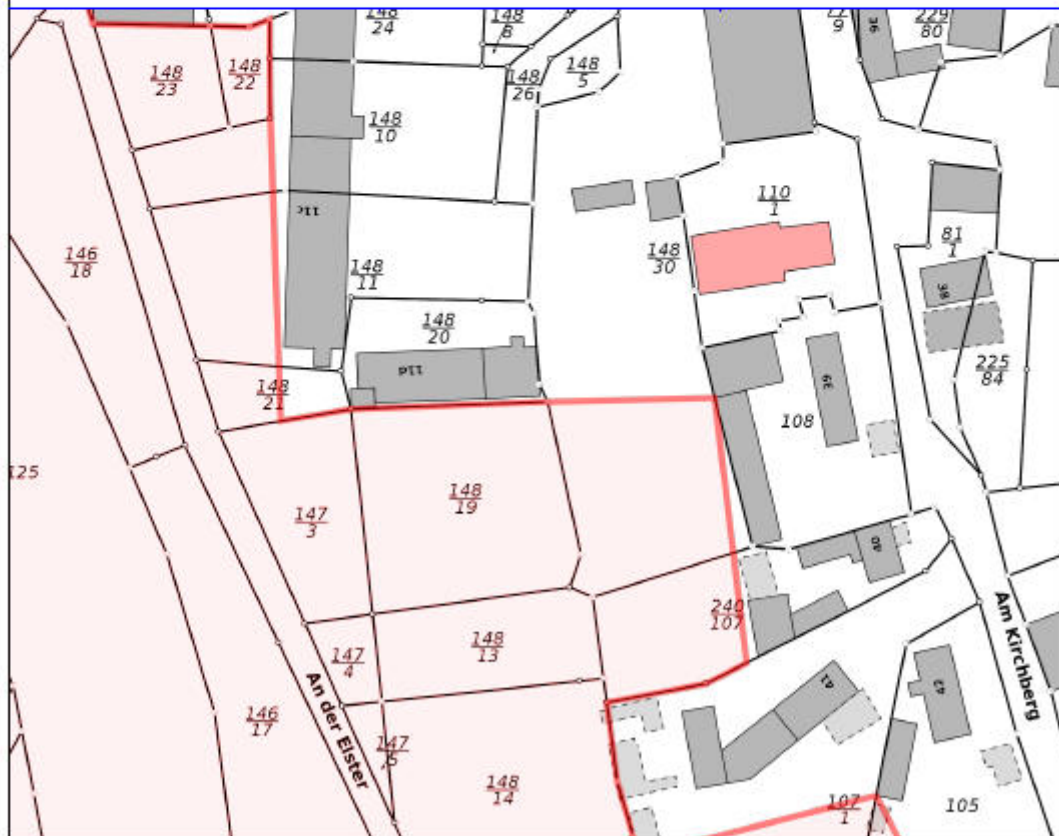
Ackerland

Fläche [m²]

30000

Ackerzahl

44



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag

[www.bodenrichtwerte-th.de](http://www.bodenrichtwerte-th.de) | [www.gutachterausschuesse-th.de](http://www.gutachterausschuesse-th.de)



Maßstab:

1 : 1000

erstellt am:

02.05.2025

Bodenrichtwert zum Stichtag, Quelle: ©GDI-Th

## Anlage 3 – Fotodokumentation

### Anlage 3.1 – 1. Ortstermin



Ansicht Nordseite



Ansicht Westseite mit Eingang und Hof



Ansicht Ostseite (Straße Am Kirchberg)



Eingang zum Kirchgrundstück



Blickrichtung Norden



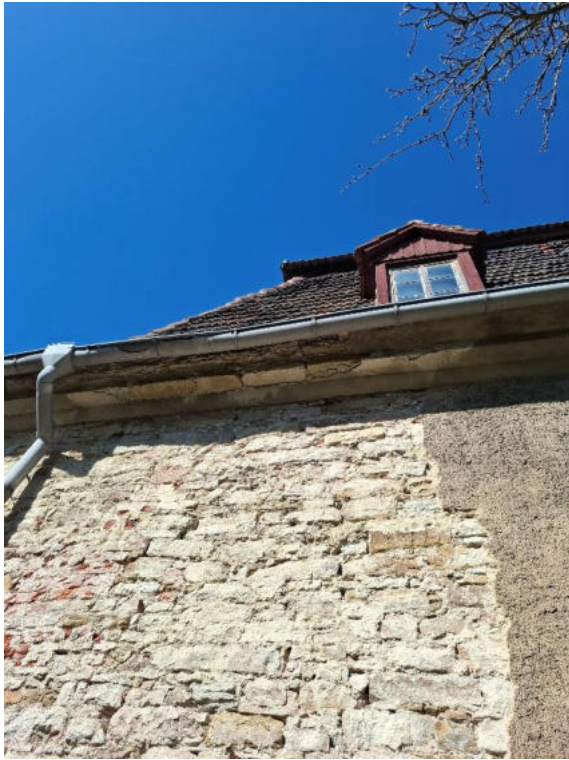
Ansicht Südseite vom Kirchgrundstück aus



Ansicht Südseite



Blick ins Gebäudeinnere (KG)



Südseite mit Dachüberstand



Blick in vorderen Grundstücksteil (Zone I) von  
Süden aus

### Anlage 3.2 – 2. Ortstermin



Blickrichtung Norden



Feuchtigkeitsschäden an Südecke



Westseite mit Hofbereich