Sachverständigenbüro Helling

Dipl.-Ing. (FH) Katrin Helling

öffentlich bestellt und vereidigt von der Industrie- und Handelskammer Ostthüringen zu Gera für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: Industrie -und Handelskammer Erfurt

Schenkendorfstraße 28 - 07548 Gera - Tel.: (03 65) 8 30 68 34 - Fax: (03 65) 8 30 68 35

1. Ausfertigung

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert nach § 194 Baugesetzbuch für das Grundstück

Am Lindenberg 3a und 3b

(Gemarkung Taupadel, Flur 1, Flurstück 10/4)

07616 Bürgel, OT Taupadel

Auftraggeber : Justizzentrum Jena
Amtsgericht, Zwangsversteigerungen
Rathenaustraße 13
07745 Jena

Aktenzeichen: 10 K 31/25

Verkehrswert
zum Stichtag **18.11.2025** **:** **272.000,- €**

Der Verkehrswert des Grundstückes ist belastungsfrei – ohne Berücksichtigung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit in der zweiten Abteilung des Grundbuches – ausgewiesen.

Das Gutachten umfasst insgesamt 39 Seiten (31 Textseiten Gutachten und 4 Anlagen).
Es wurde für den Auftraggeber in 5 Ausfertigungen erstellt und ausgeliefert.
Ein Exemplar verbleibt unter der
Archiv-Nr. 2025-143 im Büro der Sachverständigen.

Gera, den 08.12.2025

Inhaltsverzeichnis

Seite

I. Grundlagen der Verkehrswertermittlung **3**
II. Grundstücksmerkmale **5**
II. 1. Gemeinde, Lage, Nutzung, Bebauung 5
II. 2. Rechtliche Gegebenheiten 5
II. 3. Allgemeine Beschreibung 8
II. 4. Wirtschaftliche und demographische Entwicklung des Gebietes 9
II. 5. Beschreibung des Grund und Bodens 9
II. 6. Beschreibung der baulichen Anlage 11
III. Bewertung des Grundstückes **15**
III. 1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens 15
III. 2. Sachwertverfahren 18
III. 2. 1. Bewertung des Bodens 18
III. 2. 2. Ermittlung des Verfahrenswertes (Sachwert) des Grundstückes 21
III. 2. 3. Erläuterungen zur Sachwertermittlung 22
III. 2. 3. 1. Modellkonformität 22
III. 2. 3. 2. Wertermittlungstechnische Ausgangswerte 22
III. 2. 3. 3. Allgemeine Wertverhältnisse 25
III. 2. 3. 4. Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 28
IV. Verkehrswert des Grundstückes **30**
Schlussbemerkungen 31

Anlagen

Anlage 1 Berechnung der Brutto-Grundfläche 32
Anlage 2 Auszug aus der Liegenschaftskarte (Karte gesetzlich geschützt, © Landesamt für Vermessung und Geoinformation) 33
Anlage 3 Grundrisse Erd- und Dachgeschoss sowie Gebäudeschnitt des Doppelhauses ..... 34 - 36
Anlage 4 Objektfotos ..... 37 - 39

G u t a c h t e n

über die Ermittlung des Verkehrswertes für ein bebautes Grundstück

I. Grundlagen der Verkehrswertermittlung

Auftrag, Sachverhalt

Auftrag vom	:	17.07.2025 mit Posteingang am 18.07.2025 bei der Sachverständigen
Zweck der Wertermittlung	:	Feststellung des Verkehrswertes des Grundstückes für das Zwangsversteigerungsverfahren
Gegenstand der Wertermittlung	:	Gemarkung Taupadel, Flur 1, Flurstück 10/4 (bauliche Anlagen und Bodenwert)
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	:	Der Wertermittlungsstichtag ist gemäß § 2 Abs. 4 ImmoWertV der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist. Der Qualitätsstichtag ist gemäß § 2 Abs. 5 ImmoWertV der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.
Ortsbesichtigung	:	Die Ortsbesichtigung fand am **18.11.2025** statt. Als **Wertermittlungsstichtag** und **Qualitätsstichtag** wird der Tag der Ortsbesichtigung festgesetzt. Beide Stichtage sind identisch. Zur Ortsbesichtigung waren anwesend: - gesetzliche Vertreterin des Schuldners/Eigentümers - anwaltliche Vertretung des Schuldners/Eigentümers - Prozessbevollmächtigter und Mitarbeiterin der Gläubigerin - Frau Weidenthal, ehemalige Gutachterin im Sachverständigenbüro - Sachverständige Frau Helling Am 01.12.2025 erfolgte ein örtliches Aufmaß der Gebäudeaußenabmessungen durch die Sachverständige.

Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Vorschriften

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021, in Kraft seit 01.01.2022
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise ImmoWertA) vom September 2023

jeweils in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung:
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche (EGBGB)
- allgemeingültige Arbeitsmaterialien für die Verkehrswertermittlung im Sinne des § 194 BauGB

Standardwerke zur Verkehrswertermittlung

- Wertermittler Portal (ständig aktualisiert und erweitert), u. a. mit Kleiber digital
- Kleiber: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken", 10. vollständig überarbeitete Auflage 2023, © 2023 Reguvis Fachmedien GmbH, Köln
- Kleiber: „ImmoWertV (2021)" (Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken), 13. aktualisierte und überarbeitete Auflage 2021, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln
- Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff: „ImmoWertV 2021", 1. Auflage 2021, © 2021 Mediengruppe Oberfranken GmbH & Co. KG, Kulmbach
- Kleiber: „Wertermittlungsrichtlinien (2016)" u. a. mit Sachwertrichtlinie – SW-RL (2012) mit NHK 2010, © 2016 Bundesanzeiger Verlag GmbH
- Stumpe/Tillmann: „Versteigerung und Wertermittlung" (Arbeitshilfen für die Praxis), 2. Auflage, © 2014 Bundesanzeiger Verlag GmbH, Köln
- Tillmann/Kleiber/Seitz: „Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken" (Tabellen, Indizes, Formeln und Normen für die Praxis), 2. Auflage 2017, Bundesanzeiger Verlag
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: „Baukosten 2024/2025 Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung", 25. Auflage, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen

Karten, Unterlagen und Auskünfte

- vom Amtsgericht Jena mit Auftragserteilung übersandte Unterlagen:
  - Schätzungsanordnung vom 16.07.2025 (Az.: 10 K 31/25)
  - Grundbuch von Taupadel, Blatt 48
  - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- von der Sachverständigen angeforderte Unterlagen und schriftliche bzw. per E-Mail erhaltene Auskünfte:
  - Liegenschaftskarte, Gemarkung Taupadel, Flur 1 vom 25.07.2025, Maßstab 1 : 1.000
  - des Landratsamtes des Saale-Holzland-Kreises (Bauordnungsamt, Sitz Eisenberg), Kopien:
    * Baugenehmigung zum Bauvorhaben „Neubau eines Doppelhauses (2 x Einfamilienhaus) 1. Bauabschnitt" und Anlage zur Baugenehmigung (Nebenbestimmungen)
    * Grundrisse Erd- und Dachgeschoss sowie Fundamentplan, Gebäudeschnitte und -ansichten des Doppelhauses
    * Baubeschreibung
    * Berechnung von Grundflächen, Geschossflächen, Massenzahl, umbauter Raum und Wohnflächen

- des Grundbuchamtes Stadtroda zur eingetragenen beschränkten persönlichen Dienstbarkeit in der zweiten Abteilung des Grundbuches von Taupadel, Blatt 48, Kopien: Antrag auf Eintragung einer … Dienstbarkeit, Bescheinigung für das Grundbuchamt und Lageplan

- telefonische Auskünfte:
  - des Bauamtes der Stadt Bürgel zu Bauunterlagen (*gleiche Unterlagen vorliegend wie im Landratsamt*)
  - der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt des Saale-Holzland-Kreises
  - des Gutachterausschusses in Pößneck (Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Katasterbereich Pößneck) zu Kauffällen/Kaufpreisen von vergleichbaren Wohngrundstücken in der Stadt Bürgel einschl. Ortsteilen und im gesamten Saale-Holzland-Kreis
- Bericht „Sonstige Daten der Wertermittlung, Sachwertfaktoren 2025“ des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet des Saale-Holzland-Kreises, Saale-Orla-Kreises und der kreisfreien Stadt Jena
- XLSX Immobilienmarktbericht Thüringen 2025 - Kaufpreise, Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaates Thüringen mit Auswertung der Jahre 2015 bis 2024
- Auskünfte der zur Ortsbesichtigung am 18.11.2025 anwesenden Personen
- Auskünfte und Recherchen aus dem Internet

II. Grundstücksmerkmale

II. 1. Gemeinde, Lage, Nutzung, Bebauung

Stadt/Einwohner	:	Bürgel (mit 14 Ortsteilen) ca. 3.100 Einwohner, Ortsteil Taupadel ca. 200 Einwohner, Saale-Holzland-Kreis, Bundesland Thüringen
Wohn- und Geschäftslage	:	mittlere Wohnlage, Geschäftslage für das zu bewertende Grundstück ohne Bedeutung
Nutzungsart des Grundstückes	:	ungenutztes Wohngrundstück
Bebauung	:	Doppelhaus
Umgebung	:	Wohnhäuser sowie Drei- und Vierseitenhöfe in offener Bauweise, dörflicher Charakter; in nordöstliche Richtung „Löbnitzbach“ und in südliche Richtung Kirche sowie die Ortslage umschließende Wiesen, landwirtschaftliche Nutzflächen und Wald

II. 2. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht/ Grundbuchamt	:	Stadtroda
Grundbuch von	:	Taupadel

Grundbuchauszug vom	:	17.07.2025
Grundbuch Blatt-Nr.	:	48
Gemarkung	:	Taupadel
Flur	:	1
Flurstück Nr.	:	10/4
Grundstücksgröße	:	232 m²
Eigentümer	:	Erste Abteilung des Grundbuches: - aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht benannt
Gesicherte grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	:	Zweite Abteilung des Grundbuches: - Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Schutzstreifen für Abwasserleitungsrecht NW 300) für den Abwasserzweckverband …; eingetragen am 19.03.2007. Anmerkung: Belastungen in der zweiten Abteilung des Grundbuches, in diesem Fall die vg. Dienstbarkeit ist bei der Verkehrswertermittlung für das Zwangsversteigerungsverfahren nicht zu berücksichtigen. - Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Jena, AZ: 10 K 31/2025); eingetragen am 30.06.2025. Dritte Abteilung des Grundbuches: - nicht vorliegend und aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht zu benennen
Nutzer/Mieter	:	Das Grundstück und Doppelhaus sind ungenutzt. Gemäß Angabe zur Ortsbesichtigung besteht der Leerstand seit ca. 2 Jahren (Nr. 3a) bzw. seit November 2024 (Nr. 3b).
Mietrechtliche Bindungen	:	Es bestehen keine Mietverträge.
Eintragungen im Baulastenverzeichnis	:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamtes des Saale-Holzland-Kreises (Bauordnungsamt, Sitz Eisenberg) vom 24.06.2025 sind zu Gunsten oder zu Lasten des Flurstückes 10/4 keine Baulasten im Baulastenverzeichnis des Saale-Holzland-Kreises eingetragen.

Denkmalschutz : Nach Angabe im Internet[1] und telefonischer Auskunft des Landratsamtes des Saale-Holzland-Kreises (Untere Denkmalschutzbehörde, Sitz in Eisenberg) vom 06.10.2025 besteht für das Doppelhaus des Grundstückes keine Denkmaleigenschaft. Jedoch ist der Umgebungsschutz zu den Grundstücken „Am Lindenberg 1, 4a und 4b“ zu beachten.

Bauliche Veränderungen am äußeren Erscheinungsbild sind mit der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt des Saale-Holzland-Kreises abzustimmen.

Bauleitplanung/Baurecht : Die Stadt Bürgel verfügt über keinen Flächennutzungsplan.

- Gemäß Auskunft des Bauamtes der Stadt Bürgel und Angaben im Internet:
  - Abgrenzungs- und Klarstellungssatzung der Stadt Bürgel, Ortsteil Taupadel; durch das Thüringer Landesverwaltungsamt Weimar am 15.11.2000 genehmigt, rechtkräftig seit dem 03.01.2001;[2]
    Das Grundstück befindet sich innerhalb dieser Satzung.
    Der gesamte Geltungsbereich der Satzung liegt in der Trinkwasserschutzzone III.
    Eine Bebauung im Uferbereich des „Löbnitzbaches“ ist zu unterlassen. Als Uferbereich gelten 5 m ab der Uferböschung.
  - Lage des Grundstückes im Innenbereich; § 34 Abs. 4, Nr. 1 BauGB
- Das Grundstück liegt gemäß Übersichtsplan[3] des TLUBN (Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz) nicht im Überschwemmungsgebiet des „Löbnitzbaches“.

Energetische Eigenschaften : Am 01.11.2020 ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten. Es enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Es wurde ein einheitliches, auf einander abgestimmtes Regelwerk für die energetischen Anforderungen an Neubauten, an Bestandsgebäuden und an den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden geschaffen.
Die Neuregelungen im GEG (gemäß Gesetz zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes …) sind zum 01.01.2024 in Kraft getreten.

---

[1] Denkmalliste | Denkmalpflege, letzter Zugriff am 06.10.2025.

[2] Planung-Th, letzter Zugriff am 21.11.2025.

[3] Karte: Karte Überschwemmungsgebiete - Kartendienst des TLUBN, letzter Zugriff am 21.11.2025.

Aktuell (zum Wertermittlungsstichtag) gelten die Neuregelungen für den Heizungseinbau/-austausch, Betriebsverbot für Heizkessel, Öl-/Gasheizungen und sind Rechtslage. Jedoch wird auf weiterführende Erläuterungen verzichtet, da gemäß politscher Ankündigung das bestehende GEG ggf. geändert werden soll.

Energieausweis : Der Energieausweis dokumentiert die energetische Seite einer Immobilie. Nach dem Gebäudeenergiegesetz ist potenziellen Käufern oder Mietern der Energieausweis vorzulegen. Neu ist in dem vg. Gesetz, dass in Energieausweisen künftig zusätzlich die Kohlendioxidemissionen anzugeben sind.
Ob für das Doppelhaus „Am Lindenberg 3a und 3b“ ein Energieausweis vorliegt, ist der gesetzlichen Vertreterin des Eigentümers nicht bekannt (weitere Erläuterungen Seite 14).

II. 3. Allgemeine Beschreibung

Die Stadt Bürgel (mit 14 Ortsteilen) liegt jeweils ca. 10 km südwestlich von Eisenberg und östlich von Jena, im Nordwesten des Saale-Holzland-Kreises und im Osten des Bundeslandes Thüringen. Sie ist gleichzeitig erfüllende Gemeinde für die selbständigen Gemeinden Nausnitz, Graitschen und Poxdorf.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in Taupadel, einem zur Stadt Bürgel gehörenden Ortsteil. Taupadel liegt ca. 5 km westlich des Stadtzentrums von Bürgel.
Die unmittelbare Umgebung wird durch Wohn- und Hofbebauungen mit dörflichem Charakter geprägt.
Das Grundstück liegt im östlichen Bereich von Taupadel und erstreckt sich von der Straße „Am Lindenberg“ in südöstliche Richtung. Es wird durch die vg. Straße, südwestlich und südöstlich durch bebaute Grundstücke sowie nordöstlich durch ein unbebautes Grundstück begrenzt.
Das Flurstück 10/4 und die angrenzenden Flurstücke 10/7 und 10/5 entstanden durch Zerlegung aus dem Flurstück 10/1, auf dem eine 3-Seitenhofbebauung vorhanden war bzw. ist.
Nach den Archivunterlagen im Landratsamt Eisenberg wurde auf dem Flurstück 10/4 das bestehende 2-geschossige Nebengebäude (vormals Anbau an ehemalige Scheune des Flurstückes 10/5) abgebrochen und ein Neubau errichtet.
Dieser Neubau auf dem Flurstück 10/4 ist ein Ende der 1990er Jahre errichtetes 1-geschossiges Doppelhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Es befindet sich etwa in der Grundstücksmitte und erstreckt sich über die gesamte Grundstückstiefe (Nordwest-Südost-Richtung).
In dem Wohnhaus befinden sich zwei abgeschlossene Wohneinheiten mit jeweils separatem Hauseingang (3a, 3b). Zur Nordostseite und rückseitig des Wohnhauses sind nur schmale Grundstücksstreifen als Freiflächen vorhanden.

Hinweise:

Der Zugang zum Grundstück und Doppelhaus (Hauseingänge) erfolgt an der Nordostseite und über das vorgelagerte Flurstück 9/1. Dieses Grundstück ist gemäß Grundbuch von Taupadel, Blatt 48 auch im Eigentum des Eigentümers/Schuldners. Bei der Zwangsversteigerung des Flurstückes 10/4 fehlt dem Grundstück der rechtlich gesicherte Zugang.

In dem südöstlich angrenzenden Wohnhaus „Am Lindenberg 3c und 3d“ (Flurstück 10/5, ebenfalls im Eigentum des Schuldners) befindet sich die gemeinsam genutzte Heizungsanlage für das vg. Wohnhaus und das zu bewertende Doppelhaus „Am Lindenberg 3a und 3b“.
Der Sachverständigen ist nicht bekannt, ob ansonsten für die Ver- und Entsorgungsmedien (Wasser, Abwasser, Elektro) getrennte Anschlüsse bestehen oder ob sie gemeinsam genutzt werden. Es sollen aber separate Ableseeinrichtungen/Zähler vorhanden sein.

II. 4. Wirtschaftliche und demographische Entwicklung des Gebietes

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich gemäß § 2 Abs. 2 ImmoWertV nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände, wie u. a. die wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

Einwohner	:	- Juni 2025 – 3.080[4], Vergleich 2015 – 3.070[5], (Stadt Bürgel mit Ortsteilen) - voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung 2014 bis 2035: – 23,9 % (Saale-Holzland-Kreis)[6]
Arbeitslosenquote	:	2024 – 4,8 %, 2023 – 4,6 %[7] (Saale-Holzland-Kreis)
Kaufkraftindex	:	2025: 90,9 – Saale-Holzland-Kreis (Deutschland = 100)[8]
Wohnungs- und Immobiliendaten	:	*Anzahl Wohngebäude* - Stadt Bürgel mit Ortsteilen 2024 – 1.046[9], Vergleich 2014 – 964[10] (Anstieg) *Anzahl Wohnungen* - Stadt Bürgel mit Ortsteilen 2024 – 1.585[11], Vergleich 2014 – 1.511[12] (Anstieg)

II. 5. Beschreibung des Grund und Bodens

Örtliche Lage und Verkehrslage

Ortslage/Bereich	:	im östlichen Ortsbereich von Taupadel gelegen

[4] Thüringer Landesamt für Statistik, letzter Zugriff am 24.11.2025.
[5] Thüringer Landesamt für Statistik, letzter Zugriff am 24.11.2025.
[6] Thüringer Landesamt für Statistik, letzter Zugriff am 24.11.2025.
[7] Thüringer Landesamt für Statistik, letzter Zugriff am 24.11.2025.
[8] Kaufkraft 2025 - Professionelle Kaufkraftdaten für Ihre Vertriebsplanung!, letzter Zugriff am 24.11.2025.
[9] Thüringer Landesamt für Statistik, letzter Zugriff am 24.11.2025.
[10] Thüringer Landesamt für Statistik, letzter Zugriff am 24.11.2025.
[11] Thüringer Landesamt für Statistik, letzter Zugriff am 24.11.2025.
[12] Thüringer Landesamt für Statistik, letzter Zugriff am 24.11.2025.

Straßen	:	„Am Lindenberg“ – voll ausgebaute Ortsstraßen ohne Gehwege
Zufahrt/Zuwegung	:	über die vg. Straßen; Das Grundstück ist nicht befahrbar. Das Flurstück 10/4 ist nur über das vorgelagerte Flurstück 9/1 zuängig.
Parkmöglichkeiten	:	nordöstlich des Grundstückes Parkstellflächen im Bereich der Straße „Am Lindenberg“
Entfernung zu Verkehrs-knotenpunkten	:	Autobahnanschlussstellen: - Eisenberg, BAB 9 - ca. 13,5 km - Hermsdorfer Kreuz, BAB 9 / BAB 4 - ca. 18,5 km Bundesstraßen: - Anbindung B 7 - ca. 1,5 km - Anbindung B 88 - ca. 9,0 km
Lage zu öffentlichen Verkehrsmitteln	:	Bushaltestelle ca. 50 m entfernt, Bahnhof Jena-Saalbahnhof (Regionalbahn) und Bahnhof Jena-Paradies (Fernverbindung) jeweils in 12 km Entfernung
Lage zu Läden für den Tagesbedarf	:	nächster Einkaufsmarkt in Bürgel, ca. 5,5 km entfernt
Lage zu gesellschaft-lichen Einrichtungen	:	Stadtverwaltung Bürgel (Bauamt) in ca. 5 km Entfernung, Landratsamt Eisenberg ca. 17 km entfernt, Kultureinrichtungen im Zentrum von Jena und Gera, Entfernungsbereich ca. 12 km bzw. 40 km

Zustandsstufe des Bodens und Bodenart

Entwicklungszustand	:	baureifes Land
Erschließungszustand	:	voll erschlossen
Abgabenrechtlicher Zustand	:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG; Zukünftige Verbesserungen der Erschließung können Ausbau-beiträge zur Folge haben. Eine öffentlich-rechtliche Beitragspflicht oder Verpflichtungen zur Zahlung sonstiger nicht steuerlicher Abgaben (z. B. nach dem Kommunalabgabegesetz, Beiträge nach den Satzungen der Was-ser- und Abwasserverbände) sind nicht bekannt.
Grundstücksgestalt	:	leicht unregelmäßiger Grundstückszuschnitt; Grundstücksbreite an der Straße (Nordwestseite) - ca. 12 m mittlere Grundstückstiefe - ca. 17 m

Geländeverhältnisse	:	ebenes Gelände
Bodenbeschaffenheit/ Baugrund	:	Untersuchungen des Baugrundes wurden nicht durchgeführt. Eine ausreichende Tragfähigkeit des Bodens im bebauten Bereich des Grundstückes wird unterstellt.
Altlasten/ Kontaminierungen	:	Evtl. vorhandene Altlasten und sonstige Kontaminierungen im Boden und Gebäude sind nicht bekannt. Der ermittelte Verkehrswert beruht auf der Annahme, dass das Grundstück altlastenfrei ist.
Immissionen	:	entsprechend der Ortsüblichkeit

Stadttechnische Erschließung

Wasserversorgung	:	Anschluss an öffentliches Netz
Entwässerung	:	- *gemäß Angabe zur Ortsbesichtigung*: 3-Kammer-Kläranlage auf Flurstück 10/7 mit Überlauf in den Vorfluter (Bach); - *gemäß Angabe Stadt Bürgel (Bauamt)*: Anschluss an öffentliche Kanalisation
Gas	:	kein Anschluss vorhanden
Elektro	:	Anschluss an öffentliches Netz
Telefon	:	der gesetzlichen Vertreterin nicht bekannt

Bauweise und Ausnutzung

Bauweise	:	gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO offene Bauweise (Länge der Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand höchstens 50 m); einseitig angebautes Doppelhaus
Bauliche Ausnutzung	:	gut; Die bebaute Fläche des Grundstückes (~ 131 m²) beträgt ~ 56 % der Grundstücksfläche (232 m²).

II. 6. Beschreibung der baulichen Anlage

Die Angaben zum Gebäude beziehen sich auf dominierende Baustoffe, Bauausführungen und wesentliche Ausstattungen. Es wird die Legalität der vorhandenen Bebauung vorausgesetzt.
In der Bewertungspraxis erfolgt keine individuelle Berücksichtigung einzelner Bauteile.
Für die Bewertungsansätze ist der im Wesentlichen vorhandene Ausstattungsstandard des Gebäudes zum Wertermittlungsstichtag insgesamt maßgebend.

Doppelhaus

In der Bauakte beim Landratsamt des Saale-Holzland-Kreises (Sitz in Eisenberg) liegt ein Bauantrag zum Bauvorhaben „Doppelhaus / 1. Bauabschnitt“ vom 24.09.1996 vor. Die Baugenehmigung zum Bauvorhaben „Neubau eines Doppelhauses (2 x Einfamilienhaus) 1. Bauabschnitt“ ist auf den 26.06.1997 datiert. Die Bauabnahme zum vg. Bauvorhaben erfolgte am 08.12.1998.

Das Doppelhaus ist 1-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss und nicht unterkellert. Der Spitzboden ist unausgebauter Bodenraum.
Die beiden Doppelhaushälften (*Nr. 3a rechts, Nr. 3b links, aus Richtung Nordosten betrachtet*) sind eigenständig bewohnbar mit baugleichen Hausteilen und spiegelbildlich deckungsgleichen Grundrissen. Die örtliche Raumaufteilung ist aber gegenüber den Geschossgrundrissen abweichend. In den Erdgeschossen sind die großen Wohnräume (nach Windfang) ohne Zwischenwand und mit dem Treppenaufgang zum Dachgeschoss gestaltet. Die Bäder befinden sich im Dachgeschoss und nicht im Erdgeschoss.
Die separaten Hauszugänge erfolgen über den an der Gebäudenordostseite befindlichen gemeinsamen Eingangsvorbau (Windfang).
Die Doppelhaushälften verfügen gemäß der vorliegenden Wohnflächenberechnung jeweils über eine Wohnfläche von ~ 88 m² (Erdgeschoss: ~ 49 m² und Dachgeschoss: ~ 39 m², *unter Berücksichtigung der Dachschrägen*) und ist stimmig. Es erfolgte eine Plausibilitätskontrolle über Nutzflächenfaktoren (Verhältnis von Wohn-/Nutzfläche zur Brutto-Grundfläche). Die Faktoren betragen 0,74 (EG) und 0,64 (DG) und liegen für Gebäude vorliegender Konstruktions- und Nutzungsart im üblichen Rahmen.

Nutzung:

Die Doppelhaushälften können gemäß den Feststellungen zur Ortsbesichtigung jeweils wie folgt genutzt:

Erdgeschoss	:	großer Wohnraum mit Treppenaufgang, zweiter Wohnraum, Küche und Windfang
Dachgeschoss	:	2 Wohnräume, Bad, kleiner Abstellraum und Flur
Spitzboden	:	unausgebauter Bodenraum (*Firsthöhe gemäß Gebäudeschnitt ca. 2,80 m*)

Die Beschreibung der nicht sichtbaren Bauteile wurde den in der Bauakte vorliegenden Baubeschreibungen entnommen.

Rohbau:

Gründung	:	Streifenfundamente aus Beton (B 15/25) und Bodenplatte (B 25)
Außenwände/ Innenwände	:	*Außenwände*: Poroton-Wärmedämmziegel *Innenwände*: Poroton-Ziegel, Trennwand zwischen Haushälften mit Kalksandsteinen, im Dachgeschoss Trockenbauständerwände
Decken	:	Filigranelementedecken

Dächer	:	Holzkonstruktionen, *Hauptdach*: Satteldach (Kehlbalkendach), an der Nordostseite 2 Dachgauben *Eingangsvorbau*: Walmdach
Treppen	:	*zum DG*: gewendelte Betontreppe, Verkleidung Setzstufen und Belag Trittstufen mit Holz *zum Spitzboden*: Einschubtreppe aus Holz (*gemäß Baubeschreibung*)

Ausbau:

Fassade	:	Strukturputz, Fassadenanstrich, Gebäudesockel Glattputz
Dachdeckung	:	Tondachziegel (Flachpfanne)
Fußböden	:	Estrich, ggf. mit Wärme- und Trittschalldämmung; *EG*: Wohnräume mit Laminat, Küchen und Windfang Fußbodenfliesen *DG*: Wohnräume Laminat oder Textilbelag, Bäder, Abstellräume und Flure mit Fußbodenfliesen
Wand- u. Deckenbehandlungen	:	Putz/Strukturputz, Tapeten und Anstriche; Küchen EG mit Fliesenspiegel, Bäder DG raumhoch gefliest, Dachschrägen mit Paneele
Türen	:	*Außentüren (Windfang)*: Kunststofftüren mit Teilverglasung *Innentüren*: Futtertüren aus Holzwerkstoff, tlw. mit Glasausschnitt
Fenster	:	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, Sprossenteilung und Rollläden, im DG Dachflächenfenster aus Kunststoff

Haustechnik:

Heizung	:	Ölzentralheizung und Brauchwasserwärmepumpe; Standort der Heizungsanlage und Öllagerraum für das Doppelhaus im Erdgeschoss des Wohnhauses „Am Lindenberg 3c und 3d“ (Flurstück 10/5) gemäß Angabe im Erd- und Dachgeschoss zusätzlich Fußbodenheizung; *Gemäß Befragung einer Heizungsfirma (Vorlage eines Fotos) liegt ein Mischverteiler vor. Es handelt sich um jeweils 4 verlegte Fußbodenheizkreise und Anschlüsse für normale Heizkörper.*
Sanitär	:	*DG*: Bäder mit Eckbadewanne, Dusche, Waschbecken und Tiefspül-WC (wandhängend), Vorwandinstallation; Warmwasserbereitung über Heizung
Elektro	:	zeitgemäße Elektroinstallation

Energetische Eigenschaften:

Ob für das Doppelhaus ein Energieausweis vorliegt, ist der Sachverständigen nicht bekannt.
Ein Energieausweis beinhaltet neben den technischen Daten (z. B. Energiebedarf bzw. Energieverbrauchskennwerte) Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung (z. B. Maßnahmebeschreibungen zur Modernisierung von Dach, Fassade, Fenster, Kellerdecke und oberster Geschossdecke, Wahl der Heizkessel und Einsatz von regenerativen Energieträgern).
Gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) sind in den Energieausweisen künftig zusätzlich die Kohlendioxidemissionen anzugeben.

Durchgeführte Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten in den letzten Jahren:

Das Doppelhaus ist ein 1998 fertig gestellter Neubau.
Arbeiten vg. Art wurden nicht erbracht und waren weitestgehend auch nicht erforderlich.

Baumängel/Bauschäden:

Die Beurteilung von Baumängeln und Bauschäden kann nur aufgrund der augenscheinlichen Besichtigung erfolgen. Es wurden keine zerstörenden Untersuchungen (Bauteilöffnungen), Baustoffprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen vorgenommen. Aussagen zum Zustand nicht sichtbarer Bauteile und zu evtl. vorhandenen tierischen oder pflanzlichen Holzzerstörern können nicht getroffen werden.

Im Dachgeschoss des Doppelhauses sind stellenweise einzelne Risse mit geringen Rissbreiten vorhanden. Am Nordwestgiebel des Gebäudes besteht eine Fassadenverschmutzung.
Aufgrund des Leerstandes und in Hinblick auf die künftige Wohnnutzung wird eine malermäßige Renovierung und die Erneuerung der Textilbeläge für erforderlich gehalten. Ansonsten wurden keine Schäden oder Mängel festgestellt.

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Zu den baulichen Außenanlagen des Grundstückes gehören:

- Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Grundstückes
- *Flächenbefestigungen*: Nordostseite – im Bereich der Hauseingänge Betonverbundpflaster, Südwestseite – schmaler Grundstücksstreifen des Innenhofs (zum Flurstück 10/7) mit Betonkleinpflaster
- *Einfriedungen*: Nordostseite – zur nordwestlichen Straße niedrige Bruchsteinmauer, innerhalb des Grundstückes Trennung im Zugangsbereich (zwischen Doppelhaushälften) mit Zaunfeld und Tür (Holzkonstruktion)

Die baulichen Außenanlagen wurden vermutlich mit der Erstellung des Doppelhauses bzw. der vg. Hoffläche erstellt.
Im Bereich der Hauseingänge befinden sich Anpflanzungen (Koniferen, Sträucher).

III. Bewertung des Grundstückes

Gemäß § 2 Abs. 1 ImmoWertV sind der Wertermittlung „die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen." Außerdem bestimmt der § 11 Abs. 1 ImmoWertV, dass künftige Änderungen des Grundstückszustands zu berücksichtigen sind, wenn sie am Qualitätsstichtag mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohngrundstück, das mit einem Doppelhaus bebaut ist und nicht genutzt wird. Die Wiedernutzung des Grundstückes zu Wohnzwecken ist zu erwarten.
Anderweitige Nutzungen und konkrete Hinweise für abweichende städteplanerische Entwicklungspotentiale bestehen für das Grundstück nicht.

III. 1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV sind grundsätzlich zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die drei Wertermittlungsverfahren sind gleichrangig.

Die drei Verfahren finden wie folgt Anwendung:

- das *Vergleichswertverfahren* „wenn – wie bei unbebauten Grundstücken oder Eigentumswohnungen – sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert;
- das *Ertragswertverfahren* bei der Verkehrswertermittlung solcher Immobilien, „die üblicherweise zum Zwecke der Ertragserzielung (Renditeobjekte) gehandelt werden;
- das *Sachwertverfahren* in den wenigen Fällen …, in denen eine nicht auf Ertragserzielung gerichtete Eigennutzung (z. B. Einfamilienhaus) das Marktgeschehen bestimmt."[13]

Nach dem vg. § 6 Abs. 1 sind die Verfahren „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;" Der Verkehrswert ist gemäß § 6 Abs. 4 ImmoWertV aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.
Die Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte (§ 6 Abs. 3 ImmoWertV):

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts
3. Ermittlung des Verfahrenswerts

Bei bebauten Grundstücken ist für die Wahl des Wertermittlungsverfahrens die künftige Nutzung des Grundstückes maßgebend, die im Rahmen der rechtlich zulässigen Nutzung unter wirtschaftlicher Betrachtungsweise, insbesondere unter vernünftiger Berücksichtigung der Eignung des vorhandenen Bestands, üblicherweise realisiert wird.

[13] Kleiber: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken" (10. Auflage 2023), S. 903.

„Grundsätzlich kann die Wertermittlung auch auf ein einziges Verfahren gestützt werden. Die Beschränkung auf ein einziges Verfahren ist insbesondere dann sachgerecht, wenn nach der Art des Objektes auch nur dieses Verfahren angezeigt ist.“[14] Die ImmoWertV stellt heraus, dass bei der Immobilienbewertung das jeweils markttypische Verfahren zu nutzen ist.

Auf dem Grundstück befindet sich ein Doppelhaus. Individuell gestaltete und eigen genutzte Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke werden nach der Wertermittlungspraxis in der Regel nach dem Sachwertverfahren ermittelt.
Das Sachwertverfahren „kommt zur Anwendung, wenn die Ersatzbeschaffungskosten des Wertermittlungsobjekts nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs preisbestimmend sind ….“[15]
Nach dem Fachautor Kleiber eignet sich das Sachwertverfahren „für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken, die vornehmlich nach der Art ihrer Bebauung nicht auf eine möglichst hohe Rendite im Verhältnis zu den aufgewandten Kosten ausgelegt sind. Hier sind in erster Linie Eigenheime (Ein- und Zweifamilienhäuser und Villen) zu nennen, die üblicherweise zum Zwecke der Eigennutzung gebaut und gekauft werden.“ „Einfamilienhäuser werden i.d.R. nämlich nicht vermietet, sondern von dem Hauseigentümer ganz oder zum überwiegenden Teil bewohnt.“[16]
Die Eigennutzung ist vorrangig. Der besondere persönliche Nutzen, wie z. B. die Annehmlichkeit des Alleinwohnens steht im Vordergrund. Es erfolgt keine ertragsorientierte Nutzung.
Der Verkehrswert des Grundstückes wird nach dem **Sachwertverfahren** ermittelt.

Grundsätzlich ist durch die Datenabfrage auch das in den §§ 24 bis 26 ImmoWertV normierte Vergleichswertverfahren auf seine Anwendung zu prüfen. Dieses Verfahren setzt voraus, dass auf eine ausreichende Zahl von Vergleichsgrundstücken zurückgegriffen werden kann.
Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert – z. B. eines Ein- oder Zweifamilienhausgrundstückes – aus der Mittelung einer ausreichenden Zahl von zeitnahen Vergleichspreisen abgeleitet. Gemäß § 24 Abs. 1 ImmoWertV können insbesondere bei bebauten Grundstücken neben oder anstelle von Vergleichspreisen „ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor … herangezogen werden“.
Unterschiede zwischen dem Bewertungsgrundstück und den Vergleichsobjekten bzw. Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke sind zu berücksichtigen.
Für eine regelkonforme Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren sind für eine sichere Auswertung möglichst gegenwartsnahe Kaufpreise von Grundstücken aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses und aus dem Gebiet des Bewertungsobjektes bzw. ggf. aus anderen vergleichbaren Gebieten erforderlich. Diese müssen in genügender Zahl (ca. 5 bis 10 Kauffälle) zur Verfügung stehen und sich auf Grundstücke beziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale wie z. B. Baujahresgruppe, Ausstattung und Größe aufweisen. Durch diese Vorgaben wird die Zahl der in Frage kommenden Vergleichsgrundstücke stark reduziert.
Die Verkehrswertermittlung von bebauten Grundstücken im Wege des Vergleichswertverfahrens ist vielfach eine Wunschvorstellung, die meist an der hinreichenden Vergleichbarkeit der zur Verfügung stehenden Grundstücke scheitert.

[14] Kleiber: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ (10. Auflage 2023), S. 915.

[15] Kleiber: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ (10. Auflage 2023), S. 1901.

[16] Kleiber: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ (10. Auflage 2023), S. 934.

Bebaute Grundstücke weisen neben individuellen Bauweisen regelmäßig auch nicht übereinstimmende Zustandsmerkmale und unterschiedliche Sanierungszustände auf. Gemäß Kleiber[17] kommt der direkte Preisvergleich bei bebauten Grundstücken allenfalls in Ausnahmefällen bei homogenen Lageverhältnissen und einer einheitlichen Bebauung (z. B. Reihenhausgebiete) in Betracht.

Die Sachverständige hat aber zu Vergleichszwecken beim zuständigen Gutachterausschuss in Pößneck (zuständig für das Gebiet des Saale-Holzland-Kreises, des Saale-Orla-Kreises sowie der kreisfreien Stadt Jena) wegen Kauffällen/Kaufpreisen von vergleichbaren Wohngrundstücken nachgefragt.

Folgende Selektionskriterien wurden berücksichtigt:

- Teilmarkt/Objektart: bebaute, geeignete Grundstücke
- Gebiet: Bürgel mit Ortsteilen und erweitert auf den Saale-Holzland-Kreis
- Vertragsdatum: ab 01.01.2023 bis Wertermittlungsstichtag 18.11.2025
- Gebäudetyp: „unechte“ Doppelhäuser/Zweifamilienhäuser
  (*nicht freistehend und spiegelgleich, in Häusergruppen integriert*)
- Baujahr der Gebäude: 1990-2000
- möglichst mit Angabe der Wohnfläche und/oder Brutto-Grundfläche

Der Gutachterausschuss erteilte am 02.12.2025 telefonisch Auskunft.

Nach den vg. Selektionskriterien wurden in der vom Gutachterausschuss geführten Kaufpreissammlung für Bürgel und den Landkreis keine brauchbaren Kauffälle registriert.
Das Vergleichswertverfahren ist für das Bewertungsobjekt nicht anwendbar.

Als Orientierungsgrundlage werden im Folgenden die Auswertungen in dem *XLSX Immobilienmarktbericht Thüringen 2025 - Kaufpreise* aufgeführt.

Immobilienmarktbericht Thüringen 2025 - Kaupreise[18]

Der Immobilienmarktbericht enthält umfangreiches Datenmaterial, u. a. auch zu Kauf- und Wohnflächenpreisen von Ein- und Zweifamilienhäusern der Landkreise und kreisfreien Städte im Freistaat Thüringen.

Für den Saale-Holzland-Kreis sind in dem Marktbericht für das Marktsegment Eigenheime und für das Berichtsjahr 2024 (*zum Wertermittlungsstichtag veröffentliche Datenlage*) folgende Marktdaten enthalten:

- ab 1991 (ohne Neubau)

Doppelhaushälften

- Anzahl Kauffälle:	3
- Kaufpreis Median:	348.000 €
- Kaufpreis Mittelwert:	331.000 €

[17] Kleiber: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ (10. Auflage 2023), S. 1386.

[18] XLSX-Immobilienmarktbericht Thüringen 2025 - Kaufpreise © Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaates Thüringen, Berichte zum Grundstücksmarkt | Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation (TLBG) (thueringen.de), letzter Zugriff am 21.11.2025.

- Grundstücksfläche Median:	298 m²
- Grundstücksfläche Mittelwert:	410 m²
- Anzahl Kauffälle:	2
- Wohnflächenpreis Median:	3.371 €/m²
- Wohnflächenpreis Mittelwert:	3.371 €/m²
- Wohnfläche Median:	106 m²
- Wohnfläche Mittelwert:	106 m²

Zum Vergleich Ein- und Zweifamilienhäuser

- Anzahl Kauffälle:	32
- Kaufpreis Median:	400.750 €
- Kaufpreis Mittelwert:	407.422 €
- Grundstücksfläche Median:	675 m²
- Grundstücksfläche Mittelwert:	933 m²
- Anzahl Kauffälle:	25
- Wohnflächenpreis Median:	2.690 €/m²
- Wohnflächenpreis Mittelwert:	2.823 €/m²
- Wohnfläche Median:	140 m²
- Wohnfläche Mittelwert:	144 m²

III. 2. Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt.
Gemäß § 35 Abs. 1 ImmoWertV wird im Sachwertverfahren „der Sachwert des Grundstücks aus den Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt“.

III. 2. 1. Bewertung des Bodens

Rechtliche Grundlagen und Ausgangswerte

Gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV ist der Wert des Bodens „ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert (§ 26 Abs. 2 ImmoWertV) verwendet werden. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwertes sind die ermittelten Bodenrichtwerte auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.
Die Bodenrichtwerte werden durch die regional zuständigen Gutachterausschüsse ermittelt und in automatisierter Form auf der Grundlage der amtlichen Geobasisdaten geführt.
Gemäß § 196 BauGB sind die Gutachterausschüsse angehalten, die Bodenrichtwerte flächendeckend auf der Grundlage der geführten Kaufpreissammlungen für den jeweiligen Zuständigkeitsbereich, in Bodenrichtwertzonen und für alle Entwicklungsstufen auszuweisen.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen (§ 13 Abs. 2 ImmoWertV).
Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb einer Bodenrichtwertzone, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist als Betrag in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche dargestellt.
Erhebliche Abweichungen des zu bewertenden Grundstückes vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie z. B. tatsächliche und maßgebliche Nutzung, Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung, Grundstücksgröße und -tiefe – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen vom Bodenrichtwert und sind bei der Ermittlung des Bodenwertes zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Die Wertunterschiede bzw. Abweichungen sollen mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV), soweit vorhanden, erfasst werden.

Ausgangswerte

Bodenrichtwerte werden für Thüringen jedes zweite Kalenderjahr durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte beschlossen und im Internet veröffentlicht. Die stichtagsmäßige Ermittlung erfolgt zum 01. Januar.
Die Bodenrichtwertkarte der Stadt Bürgel bildet die Grundlage für die Bodenwertermittlung.

Gemäß Auskunft des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation (Bodenrichtwert-Informationssystem Thüringen „BORIS-TH“) im Internet[19] wird der Bodenrichtwert wie folgt angegeben:

Gemeinde:	Bürgel
Gemarkung:	Taupadel
Bodenrichtwertnummer:	173054
Bodenrichtwert (€/m²):	**75,-**
Stichtag:	01.01.2024
Entwicklungszustand:	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart:	Dorfgebiet
Bauweise:	offen
Geschosszahl:	II

Die **Grundstücksfläche** beträgt gemäß Grundbuch **232 m²**.

[19] https://www.thueringen.de/th9/tlbg/bodenmanagement/amtliche-wertermittlung/boris-th/index.aspx, letzter Zugriff am 21.11.2025.

Ermittlung des Bodenwertes

Bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken ergibt sich gemäß § 2 Abs. 3 ImmoWertV der Grundstückszustand „aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale).“
Zu den Grundstücksmerkmalen können insbesondere die unter § 2 Abs. 3 ImmoWertV gelisteten Merkmale, wie Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Lagemerkmale, Grundstücksgröße/-zuschnitt und Bodenbeschaffenheit zählen.

Das Grundstück erfüllt die Merkmale des Bodenrichtwertgrundstückes. Es ist nach seinem Entwicklungs- und Erschließungszustand dem erschließungsbeitragsfreien baureifen Land zuzuordnen und befindet sich in einem Gebiet, das nach Ausweisung im Bodenrichtwert als Dorfgebiet definiert ist.
Das Wohnhaus ist, wie bei dem Bodenrichtwertgrundstück, in offener Bauweise erbaut. Im Bodenrichtwert ist die Geschosszahl mit 2 angegeben. Das Doppelhaus ist 1-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss. Das zu Wohnzwecken ausgebaute Dachgeschoss ist nach § 100 Absatz 2 (Übergangsregelungen) der Thüringer Bauordnung ein Vollgeschoss.
Das Grundstück ist hinsichtlich seiner Lage, Form, Größe und Beschaffenheit für die vorhandene Bebauung geeignet und voll erschlossen. Es besitzt einen leicht unregelmäßigen Grundstückszuschnitt. Die Grundstücksfläche von 232 m² und geringe Freifläche sind für die Doppelhausbebauung unterdurchschnittlich klein. Die Grundstücksfläche entspricht nur dem ~ 1,8-fachen der bebauten Fläche (~ 131 m²).
Das Grundstück ist nicht befahrbar und verfügt über keine Stellplätze. Es ist nur über das vorgelagerte Flurstück 9/1 (siehe Ausführungen Seite 9) zugängig.
Die Grundstücke in der relevanten Bodenrichtwertzone weisen mehrheitlich deutliche größere Grundstücksflächen auf, sind befahrbar und verfügen über Stellplätze bzw. Garagen/Carports.
Die vg. Gegebenheiten werden in der Bodenwertermittlung wertmindernd berücksichtigt. Es wird ein Abschlag von 10 % auf den Bodenrichtwert angesetzt. Die Höhe des Abschlages ist geschätzt.

Es ergibt sich: 75,- €/m² x 0,9 = 67,50 €/m²

In Würdigung der vg. wertbestimmenden Merkmale wird für das Grundstück ein gerundeter Bodenwert von

68,00 €/m² angesetzt.

Bemessung des Bodenwertes

232 m² x 68,- €/m² = 15.776,- €

Für das Grundstück ergibt sich ein gerundeter **Bodenwert** von **15.800,- €**.

III. 2. 2. Ermittlung des Verfahrenswertes (Sachwert) des Grundstückes

- Erläuterungen zur Sachwertermittlung siehe Punkt III. 2.3.

Doppelhaus

Ausgangswerte:	Brutto-Grundfläche Doppelhaus (siehe Anlage 1):	253 m²
	Kostenkennwert NHK 2010 inkl. Baunebenkosten von 17 % - Gebäudeart: Doppelhaus, Typ 2.21 (EG, nicht unterkellert, DG voll ausgebaut)	940,- €/m²
	Regionalfaktor	1,0
	Baupreisindex/100, Basisjahr 2021	1,343
	Umrechnungsfaktor von Basisjahr 2010 auf 2015	1,1104
	Umrechnungsfaktor von Basisjahr 2015 auf 2021	1,2714
	Gesamtnutzungsdauer (gem. Anl. 1 ImmoWertV)	80 Jahre
	Restnutzungsdauer	53 Jahre

Verfahrenswert des Grundstückes:

Herstellungskosten, § 36 ImmoWertV 253 m² x 940,- €/m² x 1,0 x 1,343 x 1,1104 x 1,2714		450.906,- €
Besonders zu berechnende Bauteile		/
Gebäudeherstellungskosten		450.906,- €
Alterswertminderungsfaktor *(Alterswertminderung)*, § 38 ImmoWertV		
Baujahr	1997/1998	
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Baualter	27 Jahre	
Restnutzungsdauer	53 Jahre	
34 % von 450.906,- € (lineare Abschreibung)		- 153.308,- €
Vorläufiger Sachwert Doppelhaus		297.598,- €
Bauliche Außenanlagen/Sonstige Anlagen		/
Vorläufiger Sachwert bauliche Anlage/Außenanlagen		297.598,- €
Bodenwert		15.800,- €
		313.398,- €

Übertrag	313.398,- €		
Vorläufiger Verfahrenswert des Grundstückes gerundet			313.000,- €
Werteinfluss allgemeine Wertverhältnisse, Sachwertfaktor 0,9 (siehe Seite 28), *313.000,- € x 0,1*	rd.	-	31.000,- €
Marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert des Grundstückes			282.000,- €
Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - Wertminderung wegen Instandsetzungsaufwand (siehe Seite 30)		-	10.000,- €
Verfahrenswert (Sachwert) des Grundstückes			**272.000,- €**

III. 2. 3. Erläuterungen zur Sachwertermittlung

Gemäß § 36 Abs. 1 ImmoWertV sind zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen (ohne bauliche Außenanlagen) „die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren".
Der Regionalfaktor wird vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegt und ist ein Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV).
„Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer" (§ 38 ImmoWertV).
Zu beachten sind die unter *Punkt III.2.3.1. Modellkonformität* nachstehenden Ausführungen.

III. 2. 3. 1. Modellkonformität

Gemäß § 10 ImmoWertV besteht der Grundsatz der Modellkonformität.
Nach § 10 Abs. 1 ImmoWertV sind bei der Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen.

III. 2. 3. 2. Wertermittlungstechnische Ausgangswerte

Herstellungskosten der baulichen Anlagen/Indizierung

Nach § 7 Abs. 1 Pkt. 3 ImmoWertV erfolgt im Sachwertverfahren die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren. Diese werden vom zuständigen Gutachterausschuss abgeleitet. Das bedeutet, dass der Sachwertermittlung die Normalherstellungskosten zugrunde gelegt werden müssen, die bei der Ableitung der Sachwertfaktoren verwendet wurden (Modellkonformität).

Grundlage bilden die **Normalherstellungskosten** nach dem **Preisstand 2010** (NHK 2010). Diese wurden im Oktober 2012 mit der Sachwertrichtlinie (SW-RL) veröffentlicht. In der novellierten ImmoWertV 2021 wurden die NHK 2010 aus der SW-RL als Anlage 4 übernommen und sind damit verbindlich anzuwenden. Jedoch wurde bei der Übernahme der Tabellen der NHK 2010 in die neue ImmoWertV die Nummerierung der Überschriften (Kostenkennwerte) zu den Gebäudearten geändert.
Die Normalherstellungskosten sind als pauschalisierte, bundeseinheitliche Daten (modellhafte Kostenkennwerte) zu verstehen. Sie dienen als Ausgangswerte für das Sachwertverfahren und bilden nicht die tatsächlichen Herstellungskosten eines Einzelobjektes ab.
Die Kostenkennwerte enthalten die zum Preisstand 2010 geltende Umsatzsteuer von 19 % und die jeweiligen für den Gebäudetyp üblichen Baunebenkosten.
Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF).
Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren. In der Modellbeschreibung zur Ermittlung der Sachwertfaktoren durch den Gutachterausschuss wurde auf die in der Anlage 4 ImmoWertV enthaltene Beschreibung der Gebäudestandards zum Bezugsjahr 2010 verwiesen.

Bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Doppel- und Reihenhäusern sind die Normalherstellungskosten abhängig von folgenden Merkmalen:

- Außenwände
- Dach
- Fenster und Außentüren
- Innenwände und -türen
- Deckenkonstruktion und Treppen
- Fußböden
- Sanitäreinrichtungen
- Heizung
- Sonstige technische Ausstattung

Über den Wägungsanteil der einzelnen Standardmerkmale wird der Kostenkennwert für das Doppelhaus ermittelt. Von Bedeutung sind die Qualität der verwandten Materialien, die Bauausführung und energetischen Eigenschaften sowie die für die Gebäudeart besonders relevanten Standardmerkmale. In diesem Fall weist das Doppelhaus überwiegend die Merkmale der Standardstufe 3 auf.

Die Baunebenkosten gehören zu den Normalherstellungskosten und umfassen alle für die Herstellung der baulichen Anlage erforderlichen Kosten, wie Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Die üblichen Baunebenkosten sind in den Kostenkennwerten der NHK 2010 bereits in der in den Tabellen jeweils angegebenen Höhe erfasst.

Die Kostenkennwerte des Jahres 2010 sind auf die Wertverhältnisse des Wertermittlungsstichtages zu indizieren. Für die Wertermittlung erfolgt die Anpassung der verwendeten Kostenkennwerte an die bundesdurchschnittliche Entwicklung der Baupreise mit dem Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes. Der Baupreisindex wurde ab dem II. Quartal 2024 vom Statistischen Bundesamt auf das Basisjahr 2021 (= 100) einschl. Mehrwertsteuer umgestellt. Der zum Wertermittlungsstichtag geltende Baupreisindex einschl. Mehrwertsteuer beträgt für Wohngebäude und das vg. Basisjahr 134,3.

Da die Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 basieren, müssen sie außerdem mit Umrechnungsfaktoren umgerechnet werden. Der Baupreisindex für das Basisjahr 2021 (= 100) ist mit den Faktoren 1,1104 (Umrechnungsfaktor von Basisjahr 2010 auf 2015) und 1,2714 (Umrechnungsfaktor von Basisjahr 2015 auf 2021) zu multiplizieren.

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Gemäß § 37 ImmoWertV ist der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen, soweit wertbeeinflussend und nicht bereits anderweitig erfasst, gesondert zu ermitteln. Die Ermittlung kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung erfolgen.
In der Bewertungspraxis ist die Schätzung des Wertanteils von baulichen Außenanlagen auf der Grundlage von Erfahrungssätzen üblich, da dies für die Genauigkeit der Sachwertermittlung ausreichend ist. Der Sachwert der baulichen Außenanlagen wird üblicherweise in einem Prozentsatz des Sachwertes der Gebäude oder als pauschaler Ansatz ermittelt.
Die Anwendung der vom Gutachterausschuss ermittelten Sachwertfaktoren u. a. für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, Doppelhaushälften schreibt jedoch im Modell vor (siehe Seite 26), dass kein gesonderter Ansatz für baulichen Außenanlagen (Ver- und Entsorgungsleitungen, Flächenbefestigungen, Einfriedungen etc.) erfolgen soll, da sie im üblichen Umfang im Sachwertfaktor enthalten sind. Für die baulichen Außenanlagen erfolgt kein Wertansatz.

Bei den sonstigen Anlagen handelt es sich um nicht bauliche Anlagen. Dazu zählt insbesondere der auf einem Grundstück vorhandene Aufwuchs. In der Wertermittlungspraxis ist der Aufwuchs, wie zum Beispiel Bäume, Hecken, Koniferen, Sträucher und übliche gartentypische Anpflanzungen in Zier- und Nutzgärten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bereits mit dem Bodenwert erfasst. Eine Ausnahme bilden nur außergewöhnliche besonders wertvolle, parkähnliche Anpflanzungen. Außerdem erfolgt gemäß Modellbeschreibung zu den Sachwertfaktoren ebenfalls kein gesonderter Wertansatz.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV bezeichnet die Restnutzungsdauer „die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann."
Bei der Einschätzung der Restnutzungsdauer (RND) eines Gebäudes ist die wirtschaftliche Betrachtungsweise von primärer Bedeutung. Die technische Lebensdauer kann lediglich die oberste Grenze der wirtschaftlichen Nutzungsdauer darstellen.
Die wirtschaftliche RND wird maßgeblich durch den Bau- und Unterhaltungszustand sowie durch die wirtschaftliche Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlage bestimmt. Sie wird durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (GND) der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag ermittelt. Die vor beschriebene Differenzbildung kann in der Regel aber nur bei neueren Gebäuden angewendet werden.
Die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen sowie eine unterlassene Instandhaltung des Objektes (Unterhaltungsrückstand) führen zu einer Verlängerung oder Verkürzung der RND.

In der Regel kann die Anzahl der noch wirtschaftlich nutzbaren Jahre einer baulichen Anlage nur prognostiziert werden.
Die Wertminderung wegen Alters bedeutet die Minderung der Herstellungskosten infolge umwelt- und abnutzungsbedingter Alterung und Verschleiß von Bauteilen und Baustoffen sowie die infolge zunehmenden Alters verminderte wirtschaftliche Nutzbarkeit eines Gebäudes. Gemäß § 38 ImmoWertV ist ein Alterswertminderungsfaktor (RND : GND, entspricht lineare Alterswertminderung) zugrunde zu legen.

Für das Wohnhaus wird modellkonform die angegebene GND von 80 Jahren *(im Model angelehnt an die Anlage 1 ImmoWertV, 80 Jahre u. a. für Doppelhäuser)* angesetzt.
Unter Berücksichtigung der GND von 80 Jahren und dem Baualter von 27 Jahren ergibt sich für das Doppelhaus die **RND** mit **53 Jahren**.

III. 2. 3. 3. Allgemeine Wertverhältnisse

Mit der Marktanpassung sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.
Gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV sind regelmäßig vor der Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstückes die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu erfassen.
Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Sachwertverfahren insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren (§ 7 Abs. 1 Pkt. 3 ImmoWertV). Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstückes ergibt sich nach § 35 Abs. 3 ImmoWertV durch Multiplikation des vorläufigen Sachwertes mit einem objektspezifischen Sachwertfaktor. Zusätzlich kann eine weitere Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.
Die Marktanpassung korrigiert im Wege der Schätzung auch die Kaufpreisvorstellungen eines potenziellen Kaufinteressenten, da bei einem Verkauf regelmäßig die Sachwerte nicht als Kaufpreise erzielt werden können.
Marktanpassungsfaktoren werden auf der Grundlage der von den Gutachterausschüssen geführten Kaufpreissammlungen empirisch abgeleitet.

Es werden die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Saale-Holzland-Kreises, des Saale-Orla-Kreises und der kreisfreien Stadt Jena am 26.05.2025 veröffentlichten (beschlossen am 18.03.2025) und zum Wertermittlungsstichtag vorliegenden Sachwertfaktoren 2025 angewendet.
Die Sachwertfaktoren für die Wohnhäuser (u. a. frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften) wurden aus dem Verhältnis zwischen den vorläufigen, nicht marktangepassten Sachwerten und den Kaufpreisen für (fiktiv) schadensfreie Objekte abgeleitet.
Bei Anwendung der vom Gutachterausschuss ermittelten Sachwertfaktoren kommt dem wichtigsten Grundsatz der Wertermittlungstheorie „Immer im selben Modell bewerten“ eine besondere Bedeutung zu. Es muss das zugrunde gelegte Bewertungsmodell, in dem die Sachwertfaktoren abgeleitet wurden, beachtet werden (Modellkonformität).

Der Ermittlung der Sachwertfaktoren liegt gemäß dem Bericht „Sonstige Daten der Wertermittlung, Sachwertfaktoren 2025“ folgende Modellbeschreibung[20] zugrunde:

- Normalherstellungskosten	NHK 2010 (Anlage 4 ImmoWertV)
- Gebäudebaujahresklassen	keine
- Gebäudestandard	nach Standardmerkmalen und Standardstufen (Anlage 4 ImmoWertV)
- Baunebenkosten	in den NHK 2010 enthalten
- Regionalfaktor	1,0
- Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche (BGF)
- Baupreisindex	„Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex)“ zum Kaufvertragsdatum
- Baujahr	ursprüngliches Baujahr
- Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
- Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 2 ImmoWertV
- Alterswertminderung	linear
- Wertansatz für wertbeeinflussende bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	kein gesonderter Ansatz – Anlagen sind im üblichen Umfang im Sachwertfaktor enthalten
- Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	kein gesonderter Ansatz – Bauteile sind im üblichen Umfang im Sachwertfaktor enthalten
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Kaufpreise ohne boG bzw. um boG bereinigte Kaufpreise
- Bodenwert	bereinigte Grundstücksfläche multipliziert mit dem maßgeblichen Bodenrichtwert zum Kaufzeitpunkt, objektspezifisch angepasst; Ausschluss von Objekten mit Bodenwertanteil unter 10 % im Saale-Orla-Kreis
- Grundstücksfläche	gem. § 41 ImmoWertV
- Stichtag	Mittelwert des Kaufvertragsdatum der jeweiligen Stichprobe

Für die Auswertung wurden Kaufverträge aus den Jahren 2022 und 2023 verwendet. Der Stichprobenumfang umfasst insgesamt 210 Kauffälle (gesamter Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses, Katasterbereich Pößneck).
Von den in die Auswertung eingeflossenen Kauffällen entfallen 75 Kauffälle auf den Saale-Holzland-Kreis (59 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und 16 Doppelhaushälften und Reihenhäuser).

[20] Sachwertfaktoren 2025 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Saale-Holzland-Kreises, des Saale-Orla-Kreises und der kreisfreien Stadt Jena, S. 7, Berichte zum Grundstücksmarkt Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation (TLBG) (thueringen.de), letzter Zugriff am 21.11.2025.

„Empirische Studien und langjährige Analysen haben in der Wertermittlungspraxis gezeigt, dass der Sachwertfaktor hauptsächlich durch die Objektart, die Lage, die Höhe des vorläufigen Sachwertes und das verwendete Sachwertmodell signifikant beeinflusst wird. Bezugnehmend auf diese Untersuchungen wurden die Sachwertfaktoren für die Objektarten freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser in Abhängigkeit von der Lageklasse (Bodenwertniveau) und der Höhe des vorläufigen (d. h. nicht marktangepassten) Sachwertes ermittelt.“[21]

Die Berechnung des Sachwertfaktors erfolgt anhand folgender Formel:[22]

$k = a \times vSW^b$

k = *Sachwertfaktor*
vSW = *vorläufiger Sachwert (in Millionen Euro)*
a, b = *Konstanten*

Bei einem vorläufigen Sachwert (vSW) bzw. Verfahrenswert des Grundstückes von ~ 313.000,- € (siehe Seite 22) und einem Bodenwertniveau von 68,- €/m² wird der Sachwertfaktor für den Saale-Holzland-Kreis und u. a. für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sowie Doppelhaushälften wie folgt berechnet:

Sachwertfaktor $k = 0{,}73084 \times 0{,}313^{-0{,}28449} \sim \underline{1{,}02}$

Die Höhe der Marktanpassung ist nicht nur von der Lage auf dem Grundstücksmarkt (Lage innerhalb des Gemeindegebietes), sondern auch von einer Vielzahl anderer Wertermittlungsparameter wie z. B. Gebäudeart, Gebäudealter sowie der Wirtschafts- und Kaufkraft in der Region abhängig.
Die vom Gutachterausschuss ermittelten Sachwertfaktoren beziehen sich auf das Gebiet des Saale-Holzland-Kreises sowie auf durchschnittliche, marktübliche Objekte. Die objektkonkreten Merkmale und Besonderheiten des Bewertungsobjektes sind zusätzlich zu beachten und gesondert in der Marktanpassung zu berücksichtigen. Bei der Verwendung der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Sachwertfaktoren ist ausdrücklich eine sachverständigende Würdigung aller angegebenen Daten erforderlich.

Das Grundstück befindet sich in einer mittleren Wohnlage, die durch die dörfliche Umgebung geprägt ist. Die Grundstücksfläche und Freifläche ist für das Doppelhaus unterdurchschnittlich klein. Es sind keine Stellplätze vorhanden. Auch die Wohnflächen der Doppelhaushälften (jeweils ~ 88 m²) sind für heutige Wohnansprüche relativ gering. Die beiden Einheiten verfügen aber über einen zeitgemäßen Ausstattungsstandard und sind in einem guten Bauzustand.
Durch die früher zusammenhängende Nutzung der Gebäude auf den Flurstücken 10/4, 10/5 und 10/7 einschließlich der an der Straße „Am Lindenberg“ gelegenen Flurstücke 9/1, 32 und 8 waren die Zuwegung zum Bewertungsgrundstück (Flurstück 10/4) und die nicht getrennte Heizung und ggf. vorhandene fehlende Medientrennung unproblematisch. Für die separate Veräußerung/Versteigerung des Flurstückes 10/4 ist als Zugangssicherung eine Baulasteneintragung mit rechtlicher Sicherung über eine deckungsgleiche Grunddienstbarkeit (Wegerecht) erforderlich.

[21] Sachwertfaktoren 2025 wie vor, S. 3.

[22] Sachwertfaktoren 2023, wie vor, S. 5.

Die Sachverständige kann aufgrund fehlender Fachkenntnisse nicht sicher einschätzen, welcher Kostenaufwand für eine separate Heizungsanlage (ggf. Mitbenutzungsrecht) und für ggf. erforderliche sonstige Medientrennung einschl. aller Nebenleistungen aufzubringen ist.
Für die Immobilie besteht aufgrund der vg. Grundstückseigenschaften gegenüber den von den Sachwertfaktoren erfassten und ausgewerteten durchschnittlich marktüblichen Objekten ein deutlich erhöhtes wirtschaftliches Risiko. Die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern auf dem örtlichen Grundstücksmarkt wird als gut eingeschätzt. Jedoch sind aufgrund der vg. Besonderheiten Einschränkungen für die Marktfähigkeit des Objektes zu erwarten.

Ausgehend von dem ermittelten Sachwertfaktor (1,02) für typische Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke und unter Beachtung und ausgewogener Beurteilung der vg. grundstücksbezogenen Gegebenheiten und Grundstücksmerkmale sowie der örtlichen Marktlage und Nachfragesituation wird kein Marktanpassungszuschlag angesetzt. Es wird ein **Sachwertfaktor** (Marktanpassungsfaktor) von 0,9 (entspricht **Abschlag 10 %**) auf den ermittelten vorläufigen Verfahrenswert des Grundstückes eingeschätzt.
Die Höhe des Marktanpassungsabschlages kann nicht mathematisch ermittelt werden. Die Marktakzeptanz für das Grundstück lässt sich nicht exakt berechnen und voraussagen.

Hinweise

In der novellierten ImmoWertV 2021 ist im § 39 erstmalig der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor eingeführt worden. „In der Regel wird der Sachwertfaktor identisch mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor sein, denn es ist bei der Regressionsanalyse oder anderen statistischen Auswertungen die Abhängigkeiten untersuchen, methodisch bereits der Fall.“[23]

III. 2. 3. 4. Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nach der gängigen Wertermittlungspraxis wird zunächst der vorläufige Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwert für ein (fiktiv) ordnungsgemäß instand gehaltenes und mangelfreies Gebäude ermittelt. In einem zweiten Schritt sind nachträglich die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Abzug zu bringen. Dieser Verfahrensweg ist unter dem Grundsatz der Modell- und Referenzkonformität sachgerecht.[24]

Nach § 8 Abs. 2 ImmoWertV sind allgemeine Grundstücksmerkmale wertbeeinflussende Merkmale, „die hinsichtlich Art und Umfang auf den jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten.“ Als übliche Merkmale sind z. B. die Lage, die Ausstattung oder der Zustand des Wertermittlungsobjektes zu verstehen.
Gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2 und § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale „wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.“ Sie sind „wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, … denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst.“[25] Dies können insbesondere Baumängel und Bauschäden oder grundstücksbezogene Rechte und Belastungen sein.

[23] Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff: „ImmoWertV 2021“ (1. Auflage 2021), S. 129.

[24] Kleiber: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ (10. Auflage 2023), S. 1003.

[25] Kleiber: „Wertermittlungsrichtlinien (2016)“ (12. Auflage), S. 353.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden erst bei der Ermittlung des Verfahrenswertes durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt, soweit sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind.

Instandhaltungsrückstau/Instandsetzungsaufwand (Baumängel/Bauschäden)

Zu einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung einer Immobilie gehört u. a. die Instandhaltung des Objektes. Darunter sind alle Maßnahmen zu verstehen, die der Erhaltung des bestimmungsgemäßen Zustandes eines Gebäudes dienen.
Der Instandhaltungsrückstau bezeichnet den Aufwand, der bei einem Gebäude über den üblichen Instandhaltungsaufwand hinaus besteht.
Die Instandsetzung (Beseitigung von Baumängeln, Bauschäden) kann zwingend geboten sein, aber auch im freien Ermessen des Eigentümers liegen. „Im Rahmen der Wertermittlung von Grundstücken ist bei der Bemessung der Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden (Instandhaltungsrückstau) eine Unterscheidung nach disponiblen und nicht disponiblen Instandsetzungskosten zweckmäßig.“[26]
Nach Kleiber sind nicht disponible (unabweisliche) Instandsetzungskosten Kosten der Maßnahmen, deren unverzügliche Durchführung aus rechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen geboten ist. Disponible Instandsetzungskosten sind die Kosten von Maßnahmen, deren Durchführung auch unter dem Gebot der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung nicht zwingend erforderlich ist.
Baumängel bzw. Bauschäden sind im Sachwertverfahren nur zu berücksichtigen, soweit sie noch nicht bei der Anwendung des Wertermittlungsverfahrens durch z. B. Verkürzung der Restnutzungsdauer berücksichtigt wurden. Sie können unbeachtlich bleiben, wenn sie unerheblich sind und zu keiner Verkürzung der Restnutzungsdauer führen.
Zur Bemessung der Wertminderung wegen Baumängeln oder Bauschäden können die Kosten ihrer Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) als Anhaltspunkt dienen. Dies bedeutet jedoch nicht, dass die Wertminderung schematisch mit den Schadensbeseitigungskosten gleichgesetzt werden kann.
In der Verkehrswertermittlung muss grundsätzlich zwischen Kosten und Wert unterschieden werden. Es ist zu beachten, dass bei der Wertermittlung die Instandsetzungskosten nur insoweit anzusetzen sind, wie sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei der Kaufpreisbildung berücksichtigt werden.
Die Wertminderung ist im Rahmen der Gutachtenerstattung marktkonform zu schätzen.

Wie auf Seite 14 beschrieben, sind für eine künftige Nutzung des Doppelhauses eine malermäßige Renovierung und die Erneuerung der Textilbeläge zwingend erforderlich.
Bei den nicht disponiblen Schadensbeseitigungskosten wird man sich gemäß Kleiber an den „vollen“ Schadensbeseitigungskosten orientieren können.[27] Die Kosten sind in voller Höhe wirtschaftlich „nutzbar“ und können sich über die Restnutzungsdauer des Gebäudes amortisieren.
Die Sanierung der geringfügigen Spannungsrisse, eine Fassadenreinigung mit eventuellem Neuanstrich am Nordwestgiebel und ggf. vorhandene nicht aufgeführte erforderliche Kleinreparaturen sind über die laufende Instandhaltung zu erbringen und werden kostenmäßig nicht erfasst.

[26] Kleiber: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ (10. Auflage 2023), S. 997.

[27] Kleiber: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ (10. Auflage 2023), S. 1004.

Die nachfolgenden Kosten sind geschätzt, gelten nur für den Zweck des Verkehrswertgutachtens und können nicht mit Rechnungen von Ausführungsbetrieben verglichen bzw. gleichgesetzt werden. In der Regel weisen Angebotspreise von Bauunternehmen eine große Spannbreite auf.

Für die malermäßige Renovierung und Fußbodenbelagsarbeiten wird ein Kostenaufwand von 10.000,- € eingeschätzt.

Wertminderung durch Instandsetzungsaufwand **10.000,- €**

IV. Verkehrswert des Grundstückes

„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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre".[28]
Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt richten sich u. a. nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.
Bei der Ableitung erforderlicher Daten zur Wertermittlung kann angenommen werden, dass sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind.
Die Vorschrift des § 194 BauGB stellt zwar auf einen Zeitpunkt ab, jedoch wird gleichzeitig eine Verbindung zum „gewöhnlichen Geschäftsverkehr" hergestellt.
In der allgemeinen Verkehrsauffassung wird, trotz Bezugnahme auf den Zeitpunkt, der Verkehrswert als zukunftsorientierter Wert verstanden. Das bedeutet, dass alle künftigen Entwicklungen, soweit sie mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind, Berücksichtigung finden müssen.
Gemäß § 6 Abs. 4 ImmoWertV ist der Verkehrswert „aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln."

Das mit dem Doppelhaus bebaute Grundstück ist keine Renditeimmobilie. Die zukünftige Eigennutzung ist vorrangig. Nach der Wertermittlungspraxis wird das Sachwertverfahren für diese Immobilien als sachgerechte Methode zur Verkehrswertbestimmung angesehen.
Für das Bewertungsobjekt wurde das Sachwertverfahren angewendet. Alle wertrelevanten Grundstücksmerkmale in Anlehnung an den § 5 ImmoWertV wurden in diesem Verfahren angemessen beachtet. Der ermittelte Verfahrenswert (Grundstückssachwert) unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse sowie der allgemeinen und objektspezifischen Grundstücksmerkmale entspricht dem Verkehrswert des Grundstückes.

Der **Verkehrswert** des Grundstückes wird zum
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag geschätzt auf

272.000,- €

in Worten: Zweihundertzweiundsiebzigtausend Euro

[28] § 194 Baugesetzbuch (BauGB).

Vergleichsdaten:

Verkehrswert/Brutto-Grundfläche Doppelhaus (272.000,- €/253 m²)	~ 1.075,- €/m²
Verkehrswert/Wohnfläche (272.000,- €/176 m²)	~ 1.545,- €/m²

Schlussbemerkungen

Die Verkehrswertermittlung wurde nach den vorliegenden Unterlagen, dem bautechnischen Zustand des Gebäudes, nach allen maßgeblichen Grundstückseigenschaften und entsprechend den zum Wertermittlungsstichtag gültigen Rechtsvorschriften aufgestellt.
Wertbeeinflussende Eigenschaften, die sich aus nicht vorgelegten Unterlagen bzw. im Gutachten nicht aufgeführten Dokumenten ergeben, sind nicht berücksichtigt. Eine Haftung daraus wird nicht übernommen. Ebenso wird eine Haftung für verdeckte Baumängel und Bauschäden ausgeschlossen.

Gera, den 08.12.2025

Dipl.-Ing. (FH)
Katrin Helling



Anlage 1

Berechnung der Brutto-Grundfläche

„Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche sind die äußeren Maße der Baukonstruktionen einschließlich Bekleidung in Höhe der Oberseite der Boden- oder Deckenbeläge anzusetzen.“[29] Konstruktive und gestalterische Vor- und Rücksprünge der Grundrissflächen sowie Profilierungen … bleiben unberücksichtigt.
Die Außenabmessungen wurden aus den vorliegenden Bauzeichnungen entnommen. Zur Ortsbesichtigung erfolgte ein Kontrollaufmaß. Zu den vorliegenden Bauzeichnungen besteht im Rundungsbereich Übereinstimmung.

Doppelhaus

- bebaute Fläche (EG)		16,25 m	x	7,50 m		
	+	6,25 m	x	1,50 m		
					=	131,25 m²
- Dachgeschoss		16,25 m	x	7,50 m	=	121,88 m²
						253,13 m²

Brutto-Grundfläche Doppelhaus gerundet **253 m²**

[29] ImmoWertV, Anlage 4, Pkt. 2 Brutto-Grundfläche

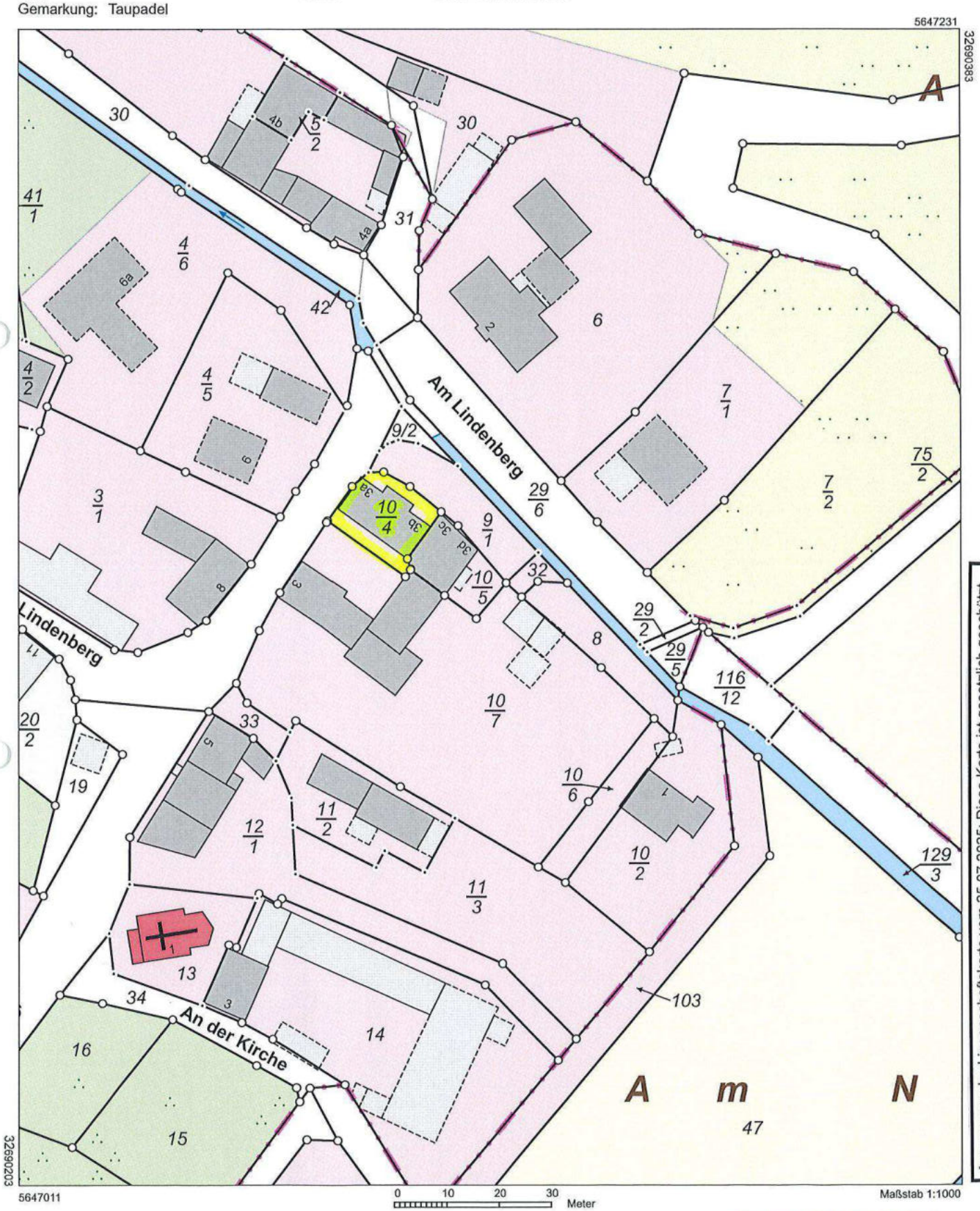
Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Hohenwindenstraße 13a
99086 Erfurt

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 25.07.2025
+ Flurstück 10/7

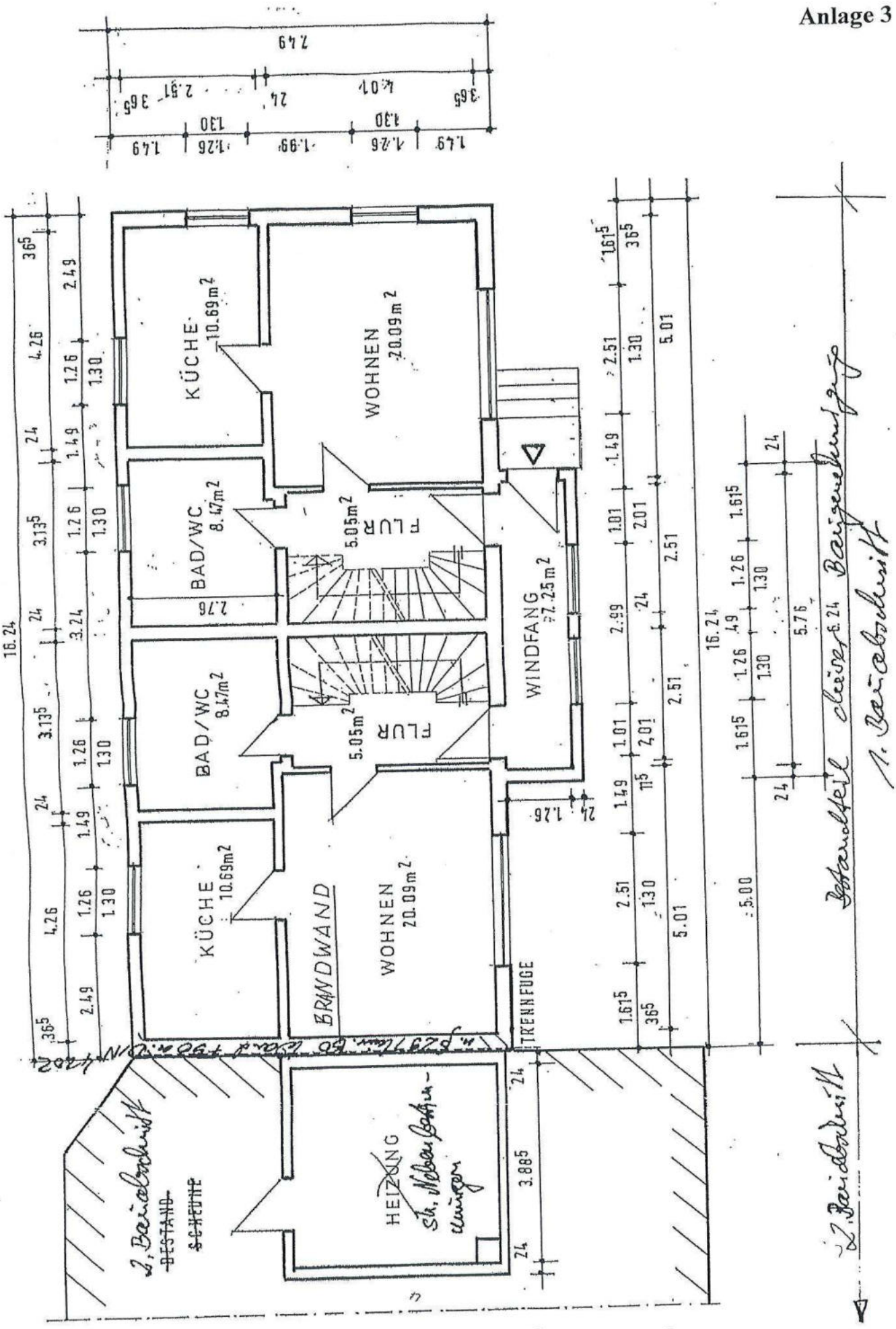
Flurstück:	10/4	Gemeinde:	Bürgel
Flur:	1	Kreis:	Saale-Holzland-Kreis
Gemarkung:	Taupadel		



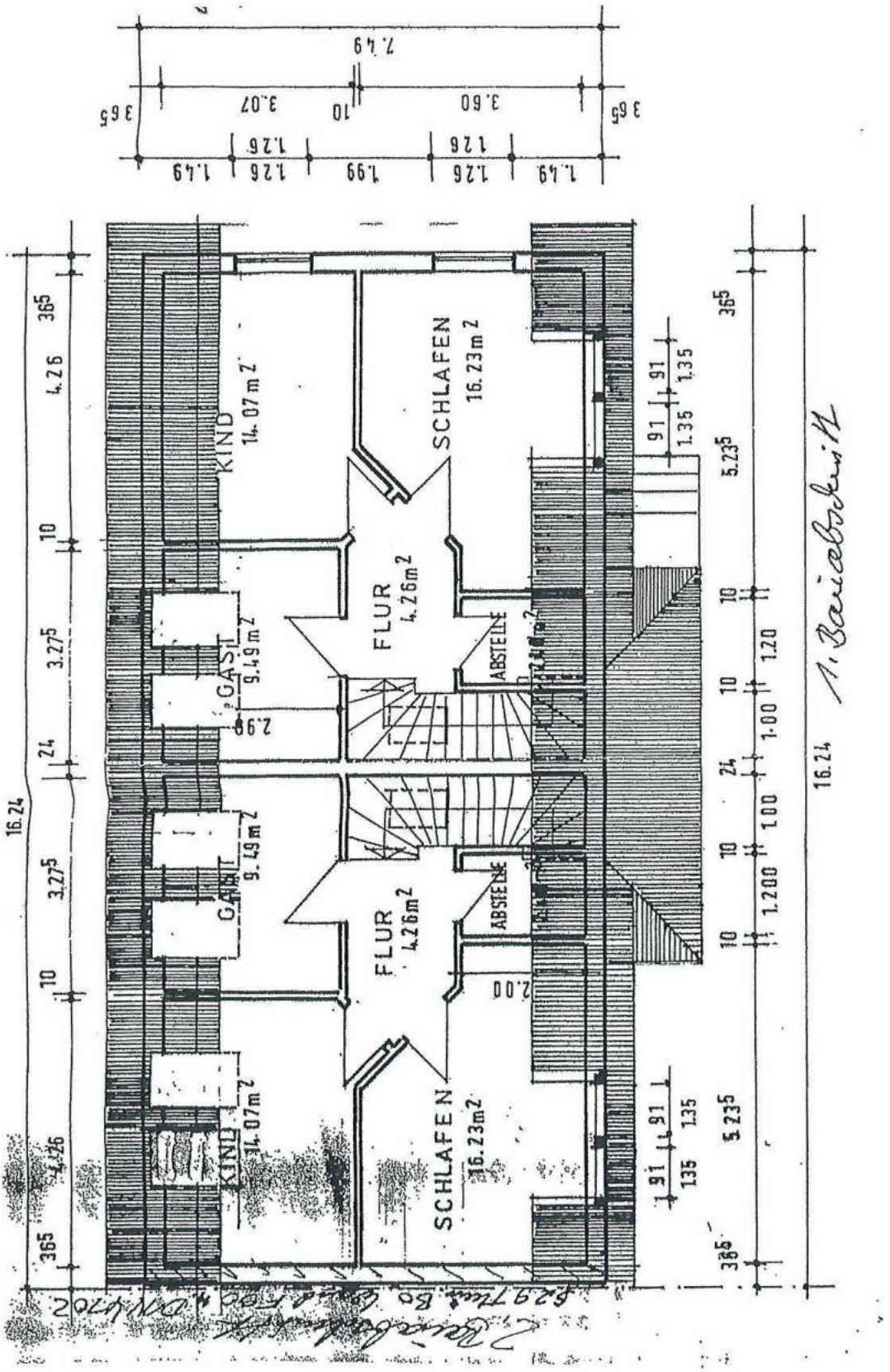
Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 25.07.2025; Diese Karte ist gesetzlich geschützt.
© Landesamt für Vermessung und Geoinformation

Vervielfältigung ist nur erlaubt, soweit die Vervielfältigungsstücke demselben Nutzungszweck wie die Originalausgabe dienen (§ 20 Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz vom 16. Dezember 2008 (GVBl. S.574) in der jeweils geltenden Fassung). Die Ausgabe kann Fortführungen enthalten, die noch nicht in das Grundbuch übernommen worden sind. Im Kartenauszug dargestellte Gebäude mit gestrichelter Begrenzungslinie wurden ohne Grenzbezug aus Luftbildern erfasst.

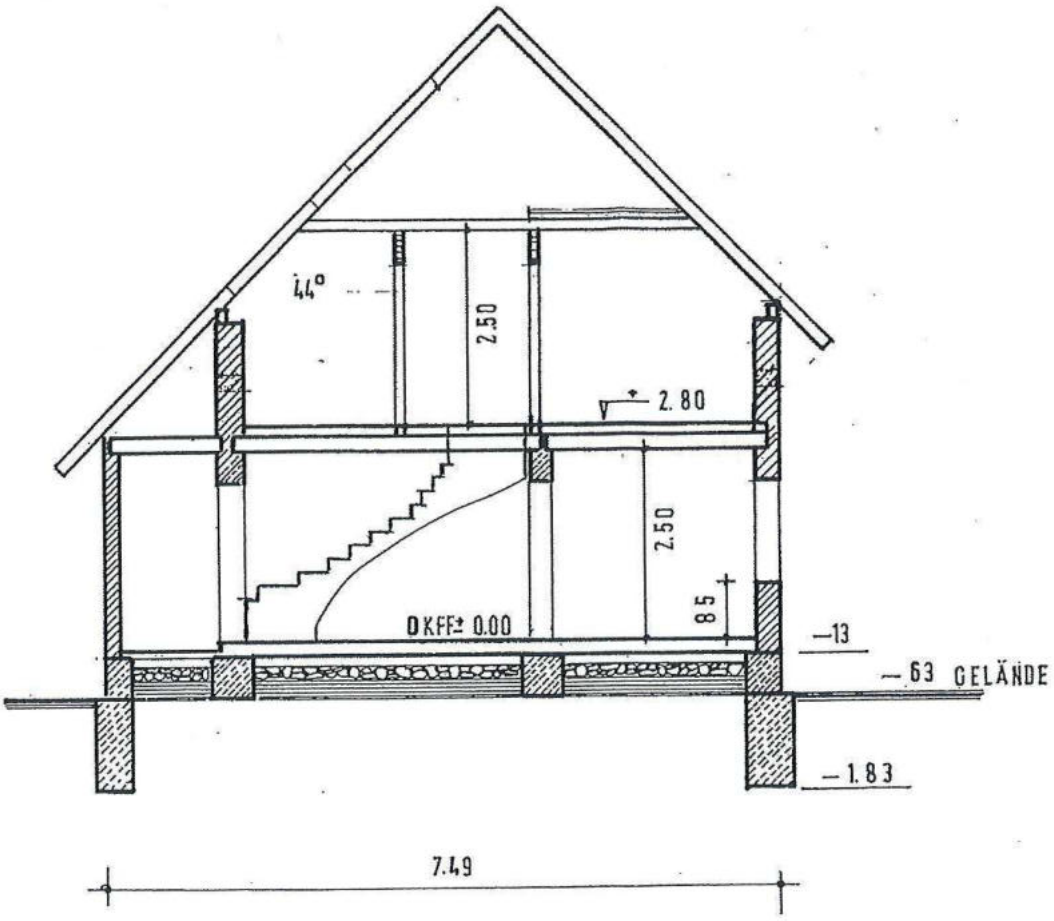
DIPL.-ING. (FH) THOMAS ZEIN
Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur
Goethestr. 5b, 07545 Gera
Tel. 0365/8 25 85-0, Fax 8 25 85-10



Grundriss Erdgeschoss
(unmaßstäblich)



Grundriss Dachgeschoss
(unmaßstäblich)



Gebäudeschnitt
(unmaßstäblich)

Anlage 4



Teilansicht des Doppelhauses aus Richtung Norden, Windfang mit den Hauseingängen ⇨ 3a (1) und ⇨ 3b (2)



nordwestlicher Gebäudeteil des Doppelhauses, Haus Nr. 3a



Blick aus Richtung Westen auf den Gebäudegiebel des Doppelhauses



Teilansicht der Rückseite (hofseitig), ⇨ Heizung für das Wohnhaus im Nachbargebäude „Am Lindenberg 3c und 3d“



Haus Nr. 3a, Wohnraum mit Treppenaufgang im Erdgeschoss



Haus Nr. 3b, Bad im Dachgeschoss