

IMMOBILIENBEWERTUNG ROSDELSKI



PROFITIEREN SIE VON UNSERER EXPERTISE

- ✓ Immobilienbewertung
- ✓ Schadensbewertung
- ✓ Energieausweis
- ✓ Objektbesichtigung



IMMOBILIENBEWERTUNG
ROSDELSKI

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung

Inhaber: Herr Leslie Rosdelski
Gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierter
Sachverständiger für Immobilien-
bewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)
Zertifizierter Sachverständiger für die
Markt- und Beleihungswertermittlung
von Immobilien
DEKRA zertifizierter Sachverständiger
Immobilienbewertung D1
Geprüfter ImmoSchaden-Bewerter
(Sprengnetter Akademie)
Mitglied Sprengnetter Experten-
gremium für die Region Thüringen
Nord
Bautenstandsprüfer
(Sprengnetter Akademie)
Objektbesichtiger
(Hypzert)

Waldstraße 3
D-99310 Arnstadt
Tel.: +49 3628 / 608149

Wildrosenweg 25
D-37327 Leinefelde-Worbis
Tel.: +49 3605 / 5683276

Mobil : +49 179 / 544 8375
e - Mail : LR@immo-wertr.de
Internet : www.immo-wertr.de



GUTACHTEN nach §194 BauGB

für das

bebaute Grundstück
in 99100 Bienstädt, Wartbergsweg 145

Unser Az.: : WGA 16 K 3/25

Gerichtl. Az.: : 16 K 3/25

Hier : Anonymisierte Ausgabe



IMMOBILIENBEWERTUNG • WILDROSENWEG 25 • 37327 LEINEFELDE-WORBIS
ROSDELSKI

Amtsgericht Gotha
Postfach 100136

D- 99851 Gotha

Anschrift
Sachverständigenbüro für
Immobilienbewertung
Inh. Herr Leslie Rosdelski

Wildrosenweg 25
37327 Leinefelde-Worbis
Tel.: +49 (0)3605 5683276

Waldstraße 3
99310 Arnstadt
Tel.: +49 (0) 3628 608149

Kontakt
Mobil: +49 (0) 179 544 8375
LR@immo-wertr.de
www.immo-wertr.de

Gerichtl.-Az.: 16 K 3/25
Unser Zeichen: WGA 16 K 3/25
Datum: 24-05-2025

GUTACHTEN
nach §194 BauGB
für das
bebaute Grundstück
in 99100 Bienstädt, Wartbergsweg 145

Inhaber
Herr Leslie Rosdelski
Gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienbe-
wertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)
Zertifizierter Sachverständiger für die
Markt- und Beleihungswertermittlung
von Immobilien
DEKRA zertifizierter Sachverständiger
Immobilienbewertung D1
Geprüfter ImmoSchaden-Bewerter
(Sprengnetter Akademie)
Mitglied Sprengnetter Expertengremi-
um für die Region Thüringen Nord
Bautenstandsprüfer
(Sprengnetter Akademie)
Objektbesichtiger
(Hypert)

Grundbuch	Blatt	lfd.-Nr.
Bienstädt	1170	1

Gemarkung	Flur	Flurstück
Bienstädt	1	6/94

Auftragsdatum: 13.03.2025

Bewertungsstichtag: 14.05.2025

Der Verkehrswert für das bebaute Grundstück
in 99100 Bienstädt, Wartbergsweg 145
wurde zum Stichtag 14.05.2025
ermittelt mit rd.
262.000,- €.



Zusammenstellung wesentlicher Daten

Grundlagen	Wertermittlungsstichtag [Tag der Ortsbesichtigung]	14. Mai´ 2025
	Baujahr	1994
	Wohnfläche	rd. 121 m ²
	Grundstücksgröße	447 m ²
	Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer	80 / 49 Jahre

Wertermittlung	Bodenwert	=	22.700 EUR
	Sachwert	=	277.862 EUR
	Ertragswert	=	254.841 EUR
	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-12.575 EUR
	Verkehrswert rd.	≈	262.000 EUR

Erstellt am 02. Juni´2025 durch
Herrn Leslie Rosdelski
gem. ISO/IEC 17024 zert. Sachverständiger
Mitglied Sprengnetter Expertengremium
für die Region Thüringen Nord

Anonymisierte Ausfertigung

Diese Gutachtenausgabe umfasst insgesamt 69 Seiten und darf ohne die Einwilligung des unterzeichnenden Sachverständigen nicht getrennt werden.

[Blatt: 72 - Wörter: 13.743 - Zeichen mit Leerzeichen: 111.776 - Absätze: 1.763 - Zeilen: 3.762]



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Zusätzliche Angaben zum Gutachterauftrag	4
2	Allgemeine Angaben	6
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	6
2.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	6
2.3	Verwendete Unterlagen / Erkenntnisquellen.....	8
2.4	Angaben zum Grundbuch.....	8
2.5	Angaben zum Liegenschaftskataster	9
2.6	Allgemeine lagemäßige Übersicht zur baulichen Anlage - Bewertungsobjekt -	10
3	Grund- und Bodenbeschreibung	11
3.1	Lage- und Basisinformation.....	11
3.2	Lage der Liegenschaft.....	15
3.3	Privatrechtliche Situation	20
3.4	Öffentlich-rechtliche Situation	20
3.5	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	22
3.6	Umweltrisiken	22
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	23
3.8	Nutzung zum Bewertungsstichtag.....	23
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	24
4.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....	24
4.2	Bauliche Anlagen.....	24
4.3	Außenanlagen	27
5	Ermittlung des Verkehrswerts	28
5.1	Grundstücksdaten	28
5.2	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	28
5.3	Verfahrenswahl mit Begründung	29
5.4	Bodenwertermittlung.....	30
5.5	Sachwertermittlung.....	33
5.6	Ertragswertermittlung.....	43
5.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	48
5.8	Plausibilisierung Verkehrswert.....	51
6	Wertermittlungsansätze und Wertermittlungsergebnisse	52
7	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	53
8	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und fachspezifische Software	54
8.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	54
8.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	55
8.3	Verwendete fachspezifische Software	56
9	Verzeichnis der Anlagen	57



1 Zusätzliche Angaben zum Gutachterauftrag

(Ergänzende Angaben für die zuständige Rechtspflegerin)

Zu a) Sind Mieter oder Pächter vorhanden ?

Nein, das Objekt ist zum Stichtag eigengenutzt.

Zu b) Sind bewegliche Gegenstände, Zubehör, Maschinen, Betriebseinrichtungen etc. vorhanden, die nicht mit geschätzt worden sind, (Auflistung / genaue Bezeichnung)?

Nein, keine vorhanden.

Zu c) Liegen Hausschwamm, Schädlingsbefall oder ähnliches vor ?

Nein, mittels äußerlicher Inaugenscheinnahme keine Anhaltspunkte dafür erkennbar.

Zu d) Besteht der Verdacht, dass der zu schätzende Grundbesitz mit Altlasten verunreinigt ist?

Nein, nach schriftlicher Auskunft der Behörde vom 03.04.2025.

Zu e) Besteht für das Objekt Denkmalschutz ?

Nein, nach schriftlicher Auskunft der Behörde vom 05.03.2025.

Zu f) Besteht ein Grenzüberbau ?

Nein, nach augenscheinlicher Betrachtung.

Zu g) Befinden sich auf dem Grundstück Anpflanzungen und Baulichkeiten, die Dritten gehören? (Wenn möglich, behördliche Genehmigungen und Verträge beifügen)

Nein, nach Auskunft der Eigentümer.

Zu h) Ist das Gebäude brandversichert ? (Wenn möglich, Kopie der Versicherungspolice beifügen.)

Ja, nach Auskunft der Eigentümer. Kopie der Police beigefügt.

Zu i) Sind die Anschrift und Hausnummer noch zutreffend ?

Ja, Anschrift und Hausnummer sind zutreffend.

Zu j) Wer ist der zuständige Bezirksschornsteinfeger ?

Rene Janson, Alacher Chaussee 1 in 99092 Erfurt.

Zu k) Ist ein Energieausweis erstellt worden ?

Nein, nach Auskunft der Eigentümer.

Zu l) Angabe des Baujahrs sowie Zahl der Wohn-/Gewerbeeinheiten mit Wohn- und/oder Nutzfläche ?

Baujahr Wohnhaus: 1994, laut Baugenehmigungsakte -> erscheint plausibel

Baujahr Garagenanbau: 2000, laut Baugenehmigungsakte -> erscheint plausibel

*Anzahl der Wohn-/ Gewerbeeinheiten: 1 Wohneinheit
- Gewerbeeinheit*

*Wohn- und Nutzfläche gemäß Genehmigungsunterlagen
rd. 121 m² Wohnfläche (ohne Außenbereichsflächen)
rd. 96 m² Nutzfläche*

Sonstiges: Bauauflagen und baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen liegen laut mündlicher Auskunft der zuständigen Behörde vom 26.05.2025 nicht vor.



2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück als Gebäude- und Freifläche, welches mit einem Einfamilienhaus nebst Garagenanbau bebaut ist. Das Grundstück liegt am Ortsrand mit Nähe zum Zentrum von Bienstädt.
Objektadresse:	Wartbergsweg 145 in 99100 Bienstädt.

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes zu schätzen. Diese Schätzung entspricht einer Verkehrswertermittlung gem. § 194 BauGB. <u>Anmerkung:</u> <i>Das Gutachten ist nur für diesen Zweck gültig und verwendbar. Anderweitige Gebräuche sind unzulässig.</i>
Auftrag vom:	25.03.2025 (gem. Auftragschreiben).
Wertermittlungsstichtag:	14.05.2025 (Tag der Besichtigung). <u>Anmerkung:</u> <i>Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 26. Mai 2025 abgeschlossen.</i>
Qualitätsstichtag:	14.05.2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag). <u>Anmerkung:</u> <i>Der Qualitätsstichtag ist 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.</i>
Tag der Ortsbesichtigung:	Mittwoch, der 14.05.2025.
Zeitraum der Ortsbesichtigung:	11. ⁰⁰ bis 11. ⁵⁰ Uhr.
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Schuldnerin, der Schuldner sowie der Sachverständige.

Anmerkung zur Besichtigung:

Der Unterzeichner hat per 02.04.2025 die Beteiligten zu einer gemeinsamen Ortsbesichtigung zum 29.04.2025 geladen, wobei der Termin von diesen per 22.04.2025 abgesagt wurde. Diesbezüglich wurde nach Abstimmung mit der Schuldnerin / dem Schuldner ein neuer Besichtigungstermin für den 14.05.2025 anberaumt.

Umfang der Besichtigung:

Außen- und Innenbesichtigung.

Das Wertermittlungsobjekt konnte vollständig von außen sowie innen hinsichtlich der vorherrschenden Ausstattung und des allgemeinen Zustands besichtigt werden (soweit augenscheinlich möglich).

Gemäß Erhebungen durch den Sachverständigen sowie Befragung der Beteiligten konnten während der Besichtigung keine wesentlichen, sichtbaren Baumängel und Bauschäden erkannt / benannt werden. Es wird demzufolge ein schadensfreier Zustand für die Wertermittlung des Normgebäudes angenommen sowie unterstellt.

Besonderheiten werden ggf. (wenn wertrelevant) unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Die bei dem Ortstermin gesichteten Einzelheiten wurden dabei so weit gestattet, fotografisch mit einer Digitalkamera dokumentiert.

Anmerkungen zur Besichtigung:

Einleitend zur Ortsbesichtigung wurde vom Sachverständigen die auftragsgemäße Aufgabe nochmals erläutert, d.h. dass entsprechend dem Gerichtsauftrag der aktuelle Verkehrswert ermittelt werden soll.

Auf Befragung durch den Unterzeichner erklärten die Beteiligten die örtlichen Gegebenheiten im Rahmen der zu begutachtenden Sache auf dem Grundstück 'Wartbergsweg 145 in 99100 Bienstädt'.

Unterlagen (Baugenehmigungsakte 561/93, Baugenehmigungsakte 949/2000, Wartungsvertrag zur Heizungsanlage, Nachweis Wohngebäude-Versicherung, Feuerstättenbescheid) wurden dem Unterzeichner im Ortstermin durch die Beteiligten zur Verfügung gestellt.

Die Beteiligten stimmten im Ortstermin zu, dass, wenn vorhanden und erforderlich, zu wertrelevanten Details innerhalb des Gebäudes Fotos gefertigt und im Gutachten verwendet werden dürfen. Die Weitergabe an Dritte wurde nicht gestattet.

Weitere Aussagen zum Sachverhalt gab es nicht, so dass mit der Besichtigung betreffend der Bestandsaufnahme begonnen wurde.

Hinweisgebung zur Objektidentität:

Die Identität des Bewertungsobjektes wurde durch Grundbuch und Katasterangaben, die Liegenschaftskarte und Adressangabe, sowie die Besichtigung eindeutig festgestellt. Die aus der Liegenschaftskarte mittels grafischer Flächenermittlung bestimmte Grundstücksfläche stimmt hinreichend mit der im Grundbuch eingetragenen Fläche überein.



2.3 Verwendete Unterlagen / Erkenntnisquellen

Grundstücks- u. Objektunterlagen /-angaben:

- Grundbuchauszug per 25.03.2025,
- Baugenehmigungsakte 561/93
- Baugenehmigungsakte 949/2000
- Schriftliche Auskunft aus dem Denkmalsbuch vom 05.03.2025,
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 18.02.2025.

Vom Sachverständigen verwendete Unterlagen / Erkenntnisquellen:

- Schriftliche Auskunft zum Naturschutz vom 03.04.2025,
- Schriftliche Auskunft zum Gewässerschutz vom 03.04.2025,
- Schriftliche Auskunft zum örtlichen Bauplanungsrecht vom 26.05.2025,
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 03.04.2025,
- Eigene örtliche Feststellungen zum Bewertungsobjekt mit Fotodokumentation,
- Mündliche Auskünfte der Teilnehmer innerhalb des Ortstermins,
- Auszug Liegenschaftskataster vom 26.05.2025,
- Auskünfte aus dem Informationssystem Liegenschaftskataster (InfoLika) vom 26.05.2025.
- Bodenrichtwertinformation zum Stichtag 01.01.2024,
- Einholung lizenzrechtlicher Kartenwerke,
- Immobilienmarktbericht für die Bewertungsregion,
- Marktdataableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte und des Gutachterausschusses,
- Vergleichsmieten¹ Wohnimmobilien, Stellplätze,
- Veröffentlichungen vom Amt für Statistik,
- Fachliteratur (Fachbücher und Fachzeitschriften).

2.4 Angaben zum Grundbuch

Grundlage / Quelle:

Gem. Grundbuchauszug.

Grundbuchamt (Amtsgericht):

Gotha

Grundbuchamt von:

Bienstädt

Blatt

1170

Bestandsverzeichnis (BV):

lfd.-Nr. 1 -> siehe nachfolgende Tabelle

¹ Vergleichsmieten verschiedener Quellen (z.B. IVD-Mitte, Grundstücks-Bewertungsspiegel Deutschland, on-geo GmbH, Sprengnetter u.a.)

Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche (m²)
Gotha	1	6/94	Gebäude- und Freifläche, Wartbergsweg 145	447

Abt. 1 (Eigentümer):

Eigentümer anonymisiert.

Abt. 2 (Lasten und Beschränkungen):

1.) Die Zwangsversteigerung ist angeordnet, eingetragen am 18.02.2025.

Abt. 3 (Hypotheken, Grundschulden etc.):

Das Grundbuch wurde unvollständig übergeben sowie lagen diesbezüglich dem Unterzeichner keine weiteren Informationen vor.

Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Weitere, sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte, besondere Mietbindungen o.ä. wurden dem Auftragnehmer von den Beteiligten nach Befragung im Ortstermin nicht mitgeteilt. Offensichtliche Auffälligkeiten konnten nicht festgestellt werden, so dass hierzu aus Kostengründen keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt wurden, so dass derartige Besonderheiten ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen sind.

Ergänzende Angaben zum Grundbuchblatt

Ein Grundbuchauszug lag dem Sachverständigen vom 25.03.2025 auszugsweise mit letzter Änderung zum 18.02.2025 vor. Es wird an dieser Stelle nicht der vollständige Inhalt des Grundbuchs angegeben, sondern lediglich die bewertungsrelevanten Informationen für das oder die Grundstücke bzw. grundstücksgleichen Rechte, die Gegenstand der angestellten Wertermittlung sind. Für die Bewertung wird die Aktualität vorausgesetzt.

Ergänzende Angaben zu Abt. II

Zu 1.) Die Eintragung schränkt die derzeitige Nutzung nicht ein, so dass aus dieser Eintragung kein Werteeinfluss abgeleitet werden muss.

Ergänzende Angaben zu Abt. III

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in der Wertermittlung grundsätzlich nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese dem Auftragsanlass entsprechend gesondert berücksichtigt werden.

2.5 Angaben zum Liegenschaftskataster

Buchungsart:

Grundstück

Buchung:

Grundbuchamt Amtsgericht Gotha

Grundbuchbezirk:

Bienstädt

Grundbuchblatt

1170

Gebietszugehörigkeit:

Gemeinde Bienstädt (16067004),
Kreis Gotha.

<p>Lage:</p> <p>Fläche:</p> <p>Gebäude:</p> <p>Tatsächliche Nutzung:</p> <p style="padding-left: 40px;">Anmerkung:</p>	<p>Wartbergsweg 145.</p> <p>447 m²</p> <p>Wohngebäude -> Wartbergsweg 145.</p> <p>447 m² Wohnbaufläche.</p> <p>Diese Angaben beruhen auf dem Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung per 26.05.2025 vom Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation. Diese werden als plausibel eingeschätzt.</p> <p>Hinweis: Die Flächenangaben wurden grafisch abgeleitet und proportional zur Buchfläche angepasst. Es können Rundungsungenauigkeiten von +/- 1m² auftreten. Diese Abweichungen werden vom Unterzeichner als unerheblich eingeschätzt.</p>
--	--

2.6 Allgemeine lagemäßige Übersicht zur baulichen Anlage - Bewertungsobjekt -

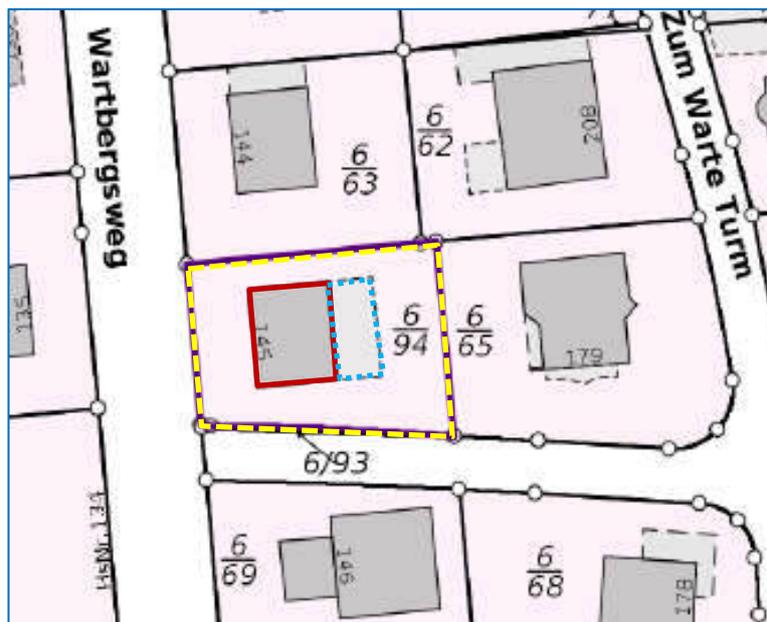


Abbildung 01 (©Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation)

 Bewertungsgrundstück

 Haupthaus

 Anbau

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage- und Basisinformation²

3.1.1 Großräumige Lage

Land:	Deutschland.
Bundesland:	Thüringen.
Kreis:	Gotha.
Gemeinde / Gemeindetyp:	Bienstädt / Verstädterte Räume - verdichtete Kreise, sonstige Gemeinden.
geografische Lage:	Zentral in Thüringen gelegen, von den benachbarten Bundesländern Sachsen, Bayern, Hessen, Niedersachsen, Sachsen-Anhalt umgeben.

3.1.2 Makrostandort (kartographisch)

Übersicht Einordnung Deutschland:

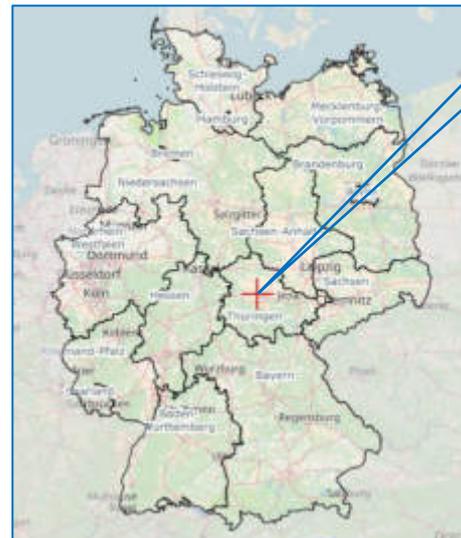


Abbildung 02
Datenquelle OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2023

Übersicht Einordnung Thüringen:

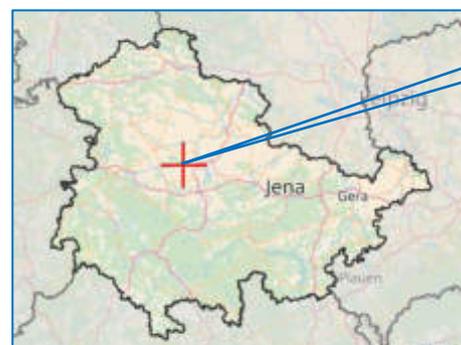


Abbildung 03
Datenquelle OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2023

² Quellen: www.wikipedia.org, aktueller Grundstücksmarktbericht, Statistisches Bundesamt Deutschland, Landesamt für Statistik, Marktinformation Freistaat Thüringen.

3.1.3 Makrolage Gemeinde Bienstädt

Regionale Einbettung

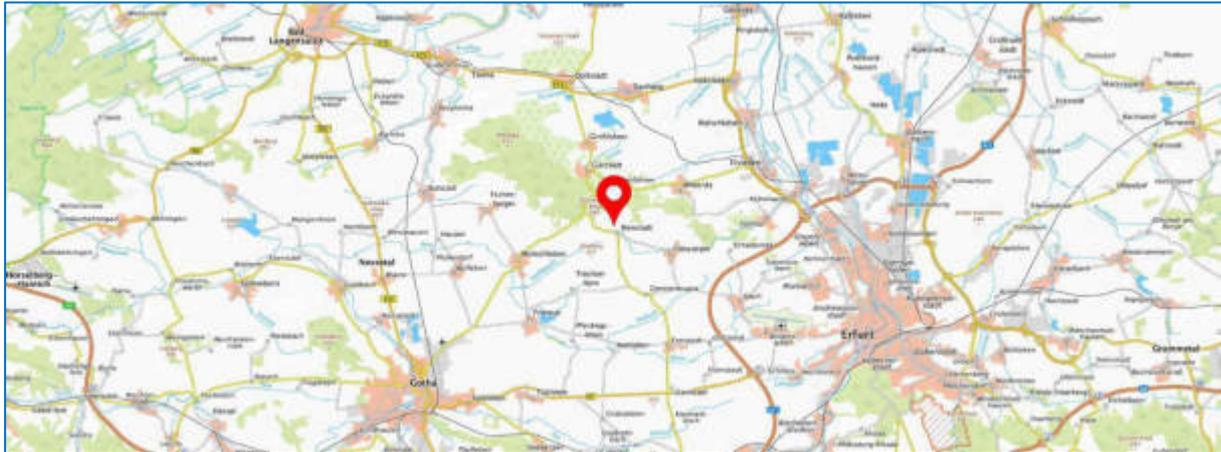


Abbildung 04

Quelle: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG).

Kennzahlen Gemeinde

	2018	2023	Δ		PLZ	Ge-
					99100	meinde
Bevölkerung	657	658	0,2 %	Kaufkraft pro Einwohner (Index, 2025)*	28.606	32.192
Anzahl Haushalte	282	330	17,0 %	Kaufkraft pro Einwohner (2025)	96,8	108,9
Ausländerant. (Kreis)	6,2 %	9,7 %	3,5 % p.	* Kaufkraft / Kaufkraft DE.		

Standort / Verkehrsinfrastruktur

Landeshauptstadt	Erfurt	13 km	Anzahl Regionalbahn-	0	
			höfe		
Nächstes Oberzentrum	Erfurt	13 km	Anzahl Fernbahnhöfe	0	
Nächstes Mittelzentrum	Bad Langensalza	17 km	Nächster Fernbahnhof	Gotha	12 km
Nächste Stadt	Gebesee	12 km	Nächster Flughafen	Erfurt-Weimar	9 km

Beschreibung Makrolage

Die Gemeinde Bienstädt gehört zum Landkreis Gotha im Bundesland Thüringen. Bienstädt zählt 658 Einwohner (31.12.2023), verteilt auf 330 Haushalte (2024), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 1,99 Personen beträgt. Bienstädt ist gering besiedelt und liegt gemäß Definition des BBSR innerhalb des Verdichtungsraumes kein Verdichtungsraum. Das BBSR teilt Bienstädt räumlich der Wohnungsmarktregion Gotha zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als schrumpfende Region identifiziert wird.

Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo zwischen 2018 und 2023 beläuft sich auf Ebene der Gemeinde Bienstädt auf 0 Personen. Damit weist Bienstädt im Vergleich zur nationalen Entwicklung überdurchschnittlich hohe Abwanderungstendenzen auf. Auf Kreisebene (Wanderungen über die Kreisgrenze) fallen im Jahr 2023 insbesondere die Altersklassen 30-49 und 0-17 mit den höchsten Wanderungssaldi von 309 bzw. 185 Personen und die Altersklassen 18-24 und 65+ mit den tiefsten Wanderungssaldi von -13 bzw. 73 auf. Gemäß Fahrländer Partner (FPRE) zählen 36,2% der ansässigen Haushalte im Jahr 2024 zu den oberen Schichten (Deutschland: 34,2%), 41,7% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 36%) und 22% zu den unteren Schichten (Deutschland: 29,8%). Der größte Anteil mit rund 29,5% (Deutschland: 21,4%) kann der Lebensphase «Familie mit Kindern» (altersunabhängig) zugewiesen werden, gefolgt von «Älteres Paar» (55+ J.) mit 25,2% (Deutschland: 16,8%) und «Älterer Single» (55+ J.) mit 14,2% (Deutschland: 22,6%).

Bienstädt weist per Ende 2023 einen Wohnungsbestand von 326 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 170 Einfamilienhäuser und 156 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 52,1% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30%) stark überdurchschnittlich. Mit 27,6% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 5 Räumen. Auch Wohnungen mit 6 Räumen (20,9%) und 4 Räumen (16,9%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2018 und 2023 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,37% tiefer aus als in Deutschland (0,61%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 7 Wohneinheiten.

Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen Prognosen auf Ebene Landkreis mit einer Veränderung der Bevölkerung von 2021 bis 2040 um -7% oder -9.300 Personen (Deutschland: 2,6%). Auf Ebene Haushalt wird von 2021 bis 2040 mit einer Veränderung von -3,1% bzw. einer Abnahme von 2.237 Haushalten gerechnet (Deutschland: 4,8%).

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäß den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 31.März 2025) in Bienstädt bei den EFH bei 3.074 EUR/m², bei den ETW bei 3.533 EUR/m². Die Nettomarktmiete von MWG liegt derweil an durchschnittlichen Lagen bei Neubauten bei rund 11,3 EUR/m² pro Monat bzw. 8,4 EUR/m² pro Monat bei Altbauten. Gemäß den Preisindizes von FPRE haben die Preise von Einfamilienhäusern in den letzten 5 Jahren im Landkreis Gotha um 18,4% zugelegt. Die Preisveränderung von Eigentumswohnungen liegt bei 30,8%. Die Marktmieten für Mietwohnungen haben sich im gleichen Zeitraum um 28% verändert.

Hinweisgebung:

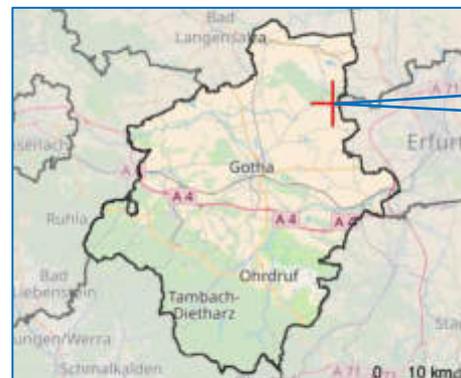
Die oben genannten Datenstände liegen zeitlich gesehen vor dem Bewertungsstichtag. Größere Abweichungen sind nach Recherchen des Unterzeichners nicht gegeben, so dass diese Angaben überwiegend auf den Stichtag der Bewertung übernommen werden können. Sollten dennoch Abweichungen bestehen, sind diese nicht wertrelevant, da zum einen vorgenanntes nur als Beschrieb für eine Makrolageeinschätzung zu verstehen ist und zum zweiten wesentliche Abweichungen vom zuständigen Gutachterausschuss im Bodenrichtwert berücksichtigt werden.

Makrolageeinschätzung der Objektadresse³ (Punktesystem von 1 bis 10)

Lagescore für Bienstädt	8 (einfach)
Lagescore für das Bundesland Thüringen	4 (gut)
Lagescore für Deutschland	3 (gut)
Individuelle Einschätzung	ausreichend

3.1.4 Mikrostandort (kartographisch)

Übersicht Einordnung Kreis:
Gotha



Standort

Abbildung 05
Datenquelle OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2022

³ Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.
Quelle Lageeinschätzung: on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2024



Das Rating beurteilt den Standort in Bezug auf die Nähe zu Freizeiteinrichtungen und Naherholungsgebieten als defizitär (2,2 von 5,0). Die nächste Grünfläche ist etwa 425 m entfernt, der nächste Wald rund 775 m. Im Umkreis von einem Kilometer befindet sich kein Gewässer.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist eingeschränkt (Rating: 3,0 von 5,0). Es befinden sich Haltestellen in Fußdistanz. Die Gehdistanz zur nächsten Bus-Haltestelle beträgt ungefähr 450 m.

Die Lage bietet eine eingeschränkte Anbindung an das Straßenverkehrsnetz (Rating: 2,0 von 5,0). Die nächste Autobahnauffahrt ist mehr als 10 Kilometer entfernt.

Der Standort ist ruhig (Rating: 4,1 von 5,0).

Mikrolageeinschätzung der Objektadresse⁴ (Punktesystem von 1 bis 10)

Lagescore für die Objektlage	3 (gut)
Individuelle Einschätzung	gut

3.2 Lage der Liegenschaft

Gegenständliche Liegenschaften:

Gebäude- und Freifläche
Wartbergsweg 145 in 99100 Bienstädt.

Lage:

Innenbereich.

Standort



Abbildung 07
(Quelle: © GDI-Th | © GeoBasis-DE / BKG 2024)

⁴ Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.

3.2.1 Straßen- und Grundstücksansichten



Bild 01: Detail Umgebung



Bild 02: Detail Umgebung



Bild 03: Detail Vorderansicht



Bild 04: Detail Vorder- u. Seitenansicht



Bild 05: Detail Seitenansicht



Bild 06: Detail Seitenansicht

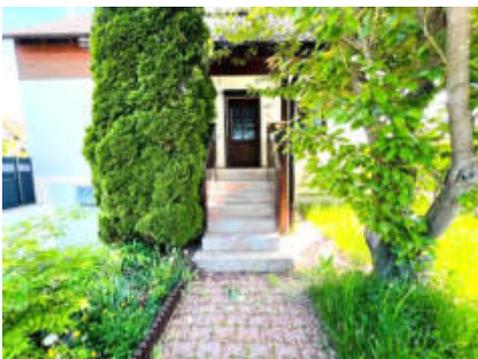


Bild 07: Detail Zugang Wohnhaus

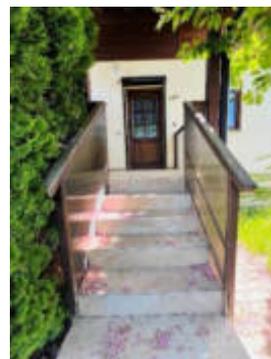


Bild 08: Detail Zugang Wohnhaus



Bild 09: Detail Außenanlagen



Bild 10: Detail Außenanlagen



Bild 11: Detail Außenanlagen



Bild 12: Detail Außenanlagen



Bild 13: Detail Außenanlagen



Bild 14: Detail Außenanlagen



Bild 15: Detail Rück- und Seitenansicht



Bild 16: Detail Seitenansicht

3.2.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Lage am Ortsrand mit Nähe zum Ortszentrum. Öffentliche Verkehrsmittel fußläufig erreichbar.
Wohnumfeldtypologie:	Ältere Häuser auf dem Land, jüngere Dorfbewohner.
Art der Bebauungen in der Straße:	Mehrheitlich wohnbauliche Nutzungen, vorherrschend eine aufgelockerte, offene sowie 1-geschossige Bauweise. Homogen bebauter Straßenabschnitt.
Beschreibung der Liegenschaft:	Grenzt im Norden und Osten an weitere wohnbaulich genutzte Grundstücke sowie im Süden und Westen an Verkehrsflächen an.
Topografie:	Parallel zur Straßenverlaufsrichtung sowie quer zur Straße hin betrachtet annähernd ebene Lageverhältnisse.
Beeinträchtigungen:	Im Ortstermin waren keine, dem Wert wesentlich beeinflussenden Beeinträchtigungen festzustellen -> normal für die Lage im ländlichen Bereich.
Besonderheiten:	Eckgrundstück, kein straßenabgewandter Garten mit Ost-Ausrichtung.
Versorgung / Dienstleistungen (Luftlinie):	



Allgemein_Arzt	(4,3 km)
Zahnarzt	(4,1 km)
Krankenhaus	(10,2 km)
Apotheke	(7,9 km)
EKZ	(10,4 km)
Kindergarten	(0,4 km)
Grundschule	(4,3 km)
Hauptschule	(36,3 km)
Gesamtschule	(13,3 km)
Gymnasium	(10,8 km)
Hochschule	(14,3 km)
DB_Bahnhof	(6,0 km)
Flughafen	(9,6 km)
DB_Bahnhof_JCE	(12,9 km)

Abbildung 08

Quelle: © OpenStreetMap Contributors 2017

Wohnlage⁵ im Verhältnis zum Landkreis:

Gemäß schriftlicher Auskunft befindet sich die Objektadresse in einer mittleren Wohnlage im Verhältnis zum Landkreis.



Wohnlage⁶ im Verhältnis zum gesamten Bundesgebiet

Gemäß schriftlicher Auskunft befindet sich die Objektadresse in einer einfachen Wohnlage im Verhältnis zum Bundesgebiet.



Standortqualität:

Aufgrund der Lage mit direktem Anschluss an den öffentlichen Verkehrsraum, den ausreichenden Entfernungen zu den zuvor gemachten Einrichtungen und der Ausrichtung des nicht straßenabgewandten Gartenbereichs als einfacher bis mittlerer Standort für diese Nutzungsart geeignet.

3.2.3 Grundstücksart

Grundstücksart:

Wohngrundstück des individuellen Wohnungsbaus.

Grundstücksnutzung:

Wohnhausgrundstück mit leicht unterdurchschnittlichen Außenbereichsflächen für diese Lagezone.

Grundstücksanordnung:

Grundstück mit zwei direkten Zufahrtsmöglichkeiten von der Straße her.

3.2.4 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 42 m

mittlere Tiefe:

ca. 25 m

Bemerkungen:

Das Grundstück ist annähernd rechteckig geschnitten. Es bestehen keine Einschränkungen hinsichtlich einer baulichen Nutzbarkeit.

3.2.5 Erschließung, Baugrund etc.

Grundstückserschließung:

Straßen- sowie medienseitig über die Straße 'Wartbergsweg' erschlossenes Grundstück, im Sinne des Baugesetzbuchs⁷ (BauGB).

⁵ Datenquellen: on-geo Vergleichspreisservice, Aktualität: 2025

Diese Angabe trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zu dem Landkreis, in dem sich die Adresse befindet. Die Angabe ist damit bezogen auf Deutschland eine relative Aussage: Eine mittlere Lage in einem Kreis mit hohem Preisniveau dürfte eine höhere Preislage haben als eine mittlere Lage in einem Kreis mit niedrigem Preisniveau.

⁶ Datenquellen: on-geo Vergleichspreisservice, Aktualität: 2025

Diese Angabe trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Diese Aussage ist bezogen auf Deutschland absolut: Eine mittlere Lage in einer hochpreisigen Gegend ist vergleichbar mit einer mittleren Lage in einer Gegend mit niedrigem Preisniveau.

⁷ i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl.I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli '11 (BGBl.I S. 1509).

Straßenseitige Erschließung⁸:

Wohnstraße als Ringstraße mit einer Spur, in beide Richtungen befahrbar und mäßigem Anliegerverkehr. Voll ausgebaut, Fahrbahnoberfläche aus Bitumen, Gehwege sowie Parkstreifen / -buchten nicht vorhanden.

öffentliche Zuwegung vorhanden:

ja nein

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Elektrischer Strom, Wasser, Kanalanschluss, Telefonanschluss mit Datennetz.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes. Einfriedung durch Zaun / Hecken / Mauer vorhanden.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, keine Grundwasserschäden.

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde vom 03.04.2025 ist das Bewertungsgrundstück nicht als altlastverdächtige Fläche⁹ im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) erfasst.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt, da augenscheinlich keine Auffälligkeiten ersichtlich.

3.3 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Keine wertrelevanten Eintragungen vorhanden, vgl. diesbezüglich die Angaben unter Pkt. 2.4 dieses Gutachtens.

Bodenordnungsverfahren:

In Abteilung II des Grundbuchs sind keine wertrelevanten Vermerke eingetragen, diesbezügliche Auffälligkeiten sind gem. Befragung im Ortstermin sowie Einsichtnahme der Bewertungszone nicht erkennbar, so dass ohne weitere Prüfung davon ausgegangen wird, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

3.4 Öffentlich-rechtliche Situation

3.4.1 Baulasten, Denkmal-, Natur-, Immissions- und Gewässerschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Behörde vom 18.02.2025 besteht keine Baulasteintragung gegenüber dem Bewertungsgrundstück.

⁸ Im Sinne von § 4 ThürBO.

⁹ i. S. d. § 2 Abs. 6 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).



Denkmalschutz:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Behörde vom 05.03.2025 unterliegen dem Bewertungsgrundstück einschließlich der Gebäude keine denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen.
Natur- und Landschaftsschutz:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Behörde vom 03.04.2025 liegen der Naturschutzbehörde keine naturschutzrelevanten Kenntnisse für das Bewertungsgrundstück vor.
Immissionsschutz:	Gemäß mündlicher Auskunft der Behörde vom 26.05.2025 sind keine Gegebenheiten für das Bewertungsobjekt zum Immissionsschutz zu beachten.
Gewässerschutz:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Behörde vom 03.04.2025 befindet sich das Bewertungsobjekt außerhalb wasserwirtschaftlicher Schutz- oder Vorbehaltsgebiete.
Direkte Hochwassergefährdung ¹⁰ :	Gemäß schriftlicher Auskunft befindet sich die Objektadresse in der Hochwassergefährdungsklasse GK 1. Dies bedeutet, es besteht eine nur sehr geringe Gefährdung: Statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren.
Indirekte Hochwassergefährdung ¹¹ :	Gemäß Risikobewertung des EOC (Earth Observation Center) wird das Bewertungsgrundstück in die Gefährdungsklasse 3 (mittlere Gefährdung) eingestuft.

3.4.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Behörde vom 26.05.2025 besteht kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan für Bienstädt. Lt. Online-Auskunft über den Thüringen Viewer ist das Bewertungsgrundstück als Wohnbaufläche dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Das Wertermittlungsobjekt liegt gem. Online-Auskunft über den Thüringen Viewer im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 'WA - Nördl. der Ortslage - BP4' (rechtskraft seit 24.08.1993). Die Zulässigkeit von Vorhaben ist nach § 30 BauGB (bepanter Innenbereich) zu beurteilen. Die Voraussetzungen für die Zulässigkeit des realisierten Bauvorhabens sind nach Einschätzung des Gutachters erfüllt.
Festsetzungen sonstiger Satzungen:	Gegenüber dem Bewertungsgrundstück sind lt. Online-Auskunft keine wertrelevanten Satzungen festgelegt.

¹⁰ Datenquellen: Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von ZÜRS Geo 2017 © VdS, GDV. Luftbilder mit Beschriftungen: Sources: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA FSA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community

¹¹ Datenquellen: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR); Datenbereitstellung 2017. Kartengrundlage: OpenStreetMap – Deutschland, © OpenStreetMap – Mitwirkende, Stand: 2016 (CC BY-SA 2.)

3.4.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der realisierten Vorhaben durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der jeweiligen Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung, wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Auf diese Vorgaben stellt die nachfolgende Bewertung ab, sollten diese nicht zutreffen, so ist die Bewertung entsprechend zu ändern.

3.5 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand:

Baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV).

Abgabenrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist gemäß Auskunft der Behörde vom 26.05.2025 zu Erschließungsmaßnahmen sowie Kommunalabgaben zum Stichtag beitrags- und abgabefrei. Es handelt sich um eine Alterschließung.

3.6 Umweltrisiken

Gefahren	Einstufung	Risiko (% p.a.)
Starkregen	sehr gering	0,0198
Überschwemmung	keine Gefährdung	0,0000
Sturm	sehr gering	0,0293
Hagel	sehr gering	0,0056
Sturmflut	keine Gefährdung	0,0000
Erdbeben	sehr gering	0,0094
Tornado	sehr gering	0,0060
Vulkanismus	keine Gefährdung	0,0000
Tsunami	keine Gefährdung	0,0000

Quelle: K.A.R.L.®-Online PRO – Analyse vom 26.05.2025

Abgeleitetes Gesamtrisiko sehr geringe Gefährdung

Die Legende bezieht sich nur auf die Farbcodierung des Risiko-Wertes in Prozent pro Jahr

% p.a.	-	< 0,05	0,05 – 0,1	0,1 – 0,4	0,4 – 0,7	0,7 – 1	> 1
Einstufung	keine Gefährdung	sehr gering	gering	auffällig	erhöht	hoch	sehr hoch
Farbe	grau	blau	grün	gelb	orange	rot	rot

Ergänzende Angaben zu den Elementarrisiken

Die Gesamtrisikobewertung ist ein normalisiertes Spiegelbild des Gesamtrisikos für physische Schäden an einem Standort und kann als primärer Identifikator für Warnsignale verwendet werden. Dieser summiert die Scores aus Erdbeben-, Sturm- und Hochwasserrisiken, berücksichtigt aber auch die Waldbrandgefahren. Für das Bewertungsobjekt besteht als Summe der (teilweise keinen bis sehr geringen) Einzelrisiken ein sehr geringes Gesamtrisiko. Das regionale Gesamtrisiko ist letztlich in den regionalen Marktdaten hinreichend abgebildet, wo derartige Einflüsse durch Käufer entsprechend berücksichtigt werden. Eine zusätzliche Berücksichtigung ist daher nicht erforderlich. Eventuell vorhandene bzw. höhere Risiken sollten durch den Eigentümer durch einen entsprechenden Versicherungsschutz abgedeckt werden.

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des jeweiligen Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle eine schriftliche Bestätigung einzuholen.

3.8 Nutzung zum Bewertungsstichtag

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Wohnhaus als Einfamilienhaus nebst Garagenanbau bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Bewertungsobjekt ist eigengenutzt -> leerstand seit 10/2023. Auf dem Grundstück befindet sich ein Kfz-Einstellplatz.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die Angaben der Beteiligten mit den auszugsweisen übergebenen Unterlagen.

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

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

Es wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

Auf diese Vorgaben stellt die nachfolgende Bewertung ab, sollten diese nicht zutreffen, so ist die Bewertung entsprechend zu ändern.

4.2 Bauliche Anlagen

Baujahr:

Laut Genehmigungsunterlagen wurde das Wohnhaus im Jahr 1994 sowie der Garagenanbau im Jahr 2000 errichtet bzw. fertiggestellt.

Durchgeführte Modernisierungen:
(gem. Angaben der Beteiligten im Ortstermin)

Hauptgebäude

- Im Jahr 2022 Nutzungsänderung der Garage im Haus in einen Hobbyraum mit diesbezüglichen kleineren Umbaumaßnahmen. Diese Maßnahmen haben keinen werthaltigen Einfluss auf das Gebäude

Bauweise:

Hauptgebäude als Einfamilienhaus

- Massivbauweise (Mauerwerk)
- Fundamente aus Beton
- eingeschossig mit Satteldach -> ausgebaut
- unterkellert -> teilausgebaut
- Außenwände und tragende sowie nicht tragende Innenwände überwiegend aus Mauerwerk
- Außenfassade: überwiegend verputzt und verkleidet
- Decken: Stahlbeton und Holzbalkendecken -> tlw. gedämmt

Hinweisgebung:

Wesentliche Ausstattungsmerkmale:

- Dach: Holzkonstruktion mit Betondachsteineindeckung -> gedämmt

Nebengebäude 'Garagenanbau'

- Massivbauweise (Mauerwerk)
- eingeschossig mit Flachdach
- Außenfassade: verkleidet
- Dach: Stahlbetondecke -> Dachterrassenausbildung

Insgesamt handelt es sich bei den Gebäuden um baujahresübliche Bauweisen.

Hauptgebäude als Einfamilienhaus

- unterschiedliche Bodenbeläge -> durchschnittliche bis gehobene Qualität
- Innentüren aus Holz- und Holzwerkstoffen tlw. mit Lichtausschnitten und Holzzargen -> durchschnittliche bis gehobene Qualität
- Wände und Decken: überwiegend Putz / Tapete mit Anstrich sowie tlw. Vertäfelung -> durchschnittliche bis gehobene Qualität
- Eingangstür aus Holz mit Lichtausschnitt
- Fenster aus Holz / Alu, mit Isolierverglasung und Rollläden -> durchschnittliche bis gehobene Qualität
- Fensterbänke innen aus Naturstein, außen aus Werkstein und Aluminium -> durchschnittliche bis gehobene Qualität
- Geschosstreppe: Holzkonstruktion 'gewendelt'
- Treppe zum Dachraum: Holzauklappleiter
- Wannenbad im EG -> mit Fenster
- Duschbad im DG -> mit Fenster
- Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
- Zentrale Abwasserentsorgung über Anschluss an das kommunale Abwasserkanalnetz
- Stromanschluss vorhanden
- Elektroinstallation -> durchschnittliche Ausstattung für diese Art von Nutzung
- Wärmeversorgung über eine Zentralheizung auf Öl-Basis (Heizflächen: Fußbodenheizung und Wandheizkörper). Weiterhin ist eine Kaminanlage im Erdgeschoss sowie ein Kaminofen im Kellergeschoss vorhanden. Erwärmung von Wasser zentral über die Heizungsanlage (solarunterstützt).

Die Heizungsanlage befindet sich in der thermischen Gebäudehülle. Die Leitungen sind gedämmt. Die Heizleistung für das gesamte Haus wird als ausreichend vom Unterzeichner gewertet. Die Heizungsanlage ist gem. GEG zum Stichtag nicht auszutauschen.



Energieeffizienz:

Nebengebäude 'Garagenanbau'

- Fußboden Fliesen
- Innenwände verputzt
- elektr. Seiten-Sektionaltor
- Strom vorhanden

Ein Energieausweis lag dem Unterzeichner nicht vor. Auf Grund des Baujahres wird die energetische Qualität für das Wohnhaus mit mittel eingeschätzt. Die energetischen Eigenschaften werden in dieser Bewertung mit ausreichend unter den Normalherstellungskosten berücksichtigt.

Barrierefreiheit:

Die Zugänge zum Hauptgebäude sind nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Grundrissgestaltung:

Für das Baujahr zeittypisch sowie für die wohnbauliche Nutzung als zweckmäßig anzusehen. Die Besonnung und Belichtung sowie Belüftung werden als normal bis ausreichend eingeschätzt.

Besondere Bauteile:

Hauptgebäude als Einfamilienhaus

- Zugangstreppe mit Podest, überdacht und Seitenteil
- Loggia

Nebengebäude 'Garagenanbau'

- Zugangstreppe
- Flachdach als Terrassenausbildung mit zusätzlicher Überdachung sowie hälftiger Umhausung

Besondere Einrichtungen:

Keine wesentlichen benannt / erkennbar.

-> Die Einbauküche, die Badmöbel, die PV-Anlage und die ggf. weiteren vorhandenen Einrichtungen werden in dieser Wertermittlung nicht zusätzlich berücksichtigt, da diese als Zubehör nicht deckungsfähig sind.

Bauschäden, Baumängel:

- mangelh. Holzschutz an den Holzaußenbauteilen

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



Wirtschaftliche Wertminderungen:

Allgemeinbeurteilung:

Der Unterzeichner würdigt diese Besonderheiten in der angestellten Bewertung unter den besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmalen.

Auf diese Vorgaben stellt die nachfolgende Bewertung ab, sollten diese nicht zutreffen, so ist die Bewertung entsprechend zu ändern.

Keine wesentlichen benannt / erkennbar.

Der bauliche Zustand der Gebäude ist für den Errich-tungszeitraum, soweit im Besichtigungstermin erkenn-bar sowie den mitgeteilten Auskünften der Beteiligten im Ortstermin, entsprechend mit durchschnittlich zu beurteilen. Es besteht ein allgemeiner Unterhaltungs-stau mit entsprechendem Renovierungsaufwand.

4.3 Außenanlagen

Das Grundstück besitzt neben den technischen Ver- und Entsorgungsleitungen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz wie Strom, Wasser, Kanalanschluss, Telefonanschluss mit Datennetz eine befestigte Hof- und Wegebefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, einen Brunnen, eine Zisterne sowie eine geschlossene Einfriedung durch Mauer / Zaun / Hecke.

Nach Einschätzung des Unterzeichners befinden sich diese in einem durchschnittlichen Umfang sowie einem durchschnittlichen Zustand.



5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus nebst Garagenanbau bebaute Grundstück in 99100 Bienstädt, Wartbergsweg 145 für gerichtliche Zwecke zur Vorbereitung des Versteigerungstermins vor dem Amtsgericht Gotha zum Wertermittlungsstichtag 14.05.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten gemäß Eintragungen im Grundbuch von Bienstädt, Blatt 1170 (BV 1)

Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche (m ²)
Bienstädt	1	6/94	Gebäude- und Freifläche, Wartbergsweg 145	447

5.2 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

5.2.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „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 Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren** und
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls** zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

5.2.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.

- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

5.3 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27-34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode zur Ergebniskontrolle, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),

- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

5.4 Bodenwertermittlung

5.4.1 Allgemeines zum Bodenrichtwert

Die Bodenwertermittlung basiert auf einem durchschnittlichen Lagewert des Bodens i.S.v. § 196 Abs. 1 BauGB, der für eine Mehrheit von Grundstücken gilt, die zu einer Zone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche und einen bestimmten Stichtag. Der Bodenrichtwert wurde vom Sachverständigen beim örtlichen Gutachterausschuss recherchiert.

5.4.2 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Gemarkung	=	Bienstädt
Bodenrichtwertnummer	=	670715
Bodenrichtwert [Euro/m²]	=	60,-
Stichtag	=	01.01.2024
Lage	=	mittlere Lage
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Art der baulichen Nutzung	=	allg. Wohngebiet (WA)
Ergänzende Nutzungsangabe	=	Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH)
Bauweise	=	offen
Geschosszahl	=	II
Grundstücksfläche [m ²]	=	550
Zuschnitt	=	Lageüblich (1 Frontgrundstück)

5.4.3 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Gemarkung	=	Bienstädt
Stichtag	=	14.05.2025
Lage	=	einfachere Lage
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Art der baulichen Nutzung	=	allg. Wohngebiet (WA)
Ergänzende Nutzungsangabe	=	Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH)
Bauweise	=	offen



Geschosszahl	=	II
Grundstücksfläche [m ²]	=	447
Zuschnitt	=	Eckgrundstück (2 Frontgrundstück)

5.4.4 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 14.05.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 60,00 €/m ²	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 60,00 €/m²	E1

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts (BRW)				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	14.05.2025	× 1,000	E2

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	einfachere Lage	× 0,900	E3
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 54,00€/m ²	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	E4
Art der baulichen Nutzung	WA	WA	× 1,000	E5
Ergänzende Nutzungsangabe	EFH/ZFH	EFH/ZFH	× 1,000	E6
Bauweise	offen	offen	× 1,000	E7
Geschosszahl	II	II	× 1,000	E8
Fläche [m ²]	550	447	× 1,043	E9
Zuschnitt	1 Frontgrundstück	Eckgrundstück	× 0,900	E10
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			= 50,69 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			- 0,00 €/m ²	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier BRW			= 50,69 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 50,69 €/m ²	
Fläche	× 447 m ²	
BODENWERT	= 22.658,43 € = rd. 22.700,- €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 14.05.2025 insgesamt **22.700,- €**.

5.4.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb der Bodenrichtwertzone, mit normalem Anliegerverkehr, durchschnittliche Entfernungen zu öffentlichen Verkehrs- sowie Versorgungseinrichtungen, Grundstücksgröße und -gestalt sowie die Art und das Maß der baulichen Nutzung entsprechen den durchschnittlichen Verhältnissen. Demgemäß entsprechen die Grundstückseigenschaften weit überwiegend denen des Bodenrichtwertgrundstücks, so dass die Verwendung des Bodenrichtwertes in Höhe von 60,00 €/m² als Ausgangswert für sachgerecht eingeschätzt wird.

E2

Örtliche Verhältnisse im Zeitraum 01.01.2024 bis zum Bewertungsstichtag 14.05.2025 sind laut Angaben des Gutachterausschusses nicht erkennbar. Dies beachtend ist eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag nicht erforderlich, da keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind. Eine zeitliche Anpassung findet entsprechend hinreichende Berücksichtigung durch Anwendung der aktuellen Marktdaten (hier Sachwertfaktor und Liegenschaftszins).

E3

Bei Wohnbaugrundstücken ist die Ausrichtung (insbesondere die Orientierung des straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung) grundsätzlich als wertbeeinflussendes Zustandsmerkmal zu berücksichtigen. Dies ist selbst dann der Fall, wenn die Grundstücke eines (Neu-)Baugebiets trotz unterschiedlicher Orientierung zu gleichen Preisen veräußert wurden. Hier zeigt die Markterfahrung, dass die Grundstücke mit einer vorteilhaften Orientierung regelmäßig zuerst veräußert werden.

Bei der ggf. durchzuführenden Boden(richt)wertanpassung wird i. d. R. von folgenden Wertrelationen (Umrechnungskoeffizienten) ausgegangen: Durchschnitt aller Grundstücke in der Bodenrichtwertzone i. d. R. SO bzw. NW = 1,00; SSW = 1,10; NNO = 0,90 (wobei: S = Süd; W = West; O = Ost; N = Nord).

Aufgrund der Ausrichtung 'Ost' des nicht straßenabgewandten Gartens wird vom Unterzeichner ein Abschlag in Höhe von 10 % in Ansatz gebracht, diesbezüglich wird ein Lagefaktor von 0,90 für die Anpassung als sachgemäß eingeschätzt.

E4 - E8

Keine Anpassungen erforderlich, da hier keine bzw. keine wesentlichen Abweichungen zum BRW-Grundstück bestehen.

E9

Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso niedriger ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der in der Fachliteratur 'Sprengnetter' mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Methode: Sprengnetter -> nicht GFZ bereinigt

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	447	0,97
Vergleichsobjekt	550	0,93

Anpassungsfaktor = Koeffizient (Bewertungsobjekt) / Koeffizient (Vergleichsobjekt) = 1,043

E10

Der BRW bezieht sich auf ein durchschnittliches Grundstück innerhalb der Bodenrichtwertzone. Das Bewertungsgrundstück ist ein Eckgrundstück. Objekte in dieser Lage sind einer größeren Einsehbarkeit sowie Lärmimmissionen ausgesetzt sowie mit einer eingeschränkten Ausnutzbarkeit behaftet. Die Ecklage als Wohngrundstück wird mit einem Abschlag am BRW gewürdigt sowie sachverständig ein Abschlag von 10 % vorgenommen.

5.5 Sachwertermittlung

5.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs-) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

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

Normalherstellungskosten

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

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

Besondere Einrichtungen

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

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind.

Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miteingefasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

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

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

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

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.



5.5.3 Sachwertberechnung

Gebäude	Bau- jahr	GND RND		Baukosten			Neubauwert €	Wert- mind. %	Zeit- wert €
		Jahre		BGF/Anz.	€/m ² (Stk.)	%BNK			
Einfamilienhaus [freistehend]	1994	80	49	245	1.973	17,00	565.560	38,75	346.405
Garagenanbau	2000	60	35	51	810	12,00	46.267	41,67	26.987

Alterswertgeminderte Herstellungskosten		373.392
+ Zeitwert der Außenanlagen	5,00 %	18.669
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen		392.061
+ Bodenwert		22.658
vorläufiger Sachwert		414.719
Marktanpassung	-33 %	-136.857
marktangepasster vorläufiger Sachwert		277.862
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
- Wertabschlag		-12.575
marktangepasster Sachwert		265.287
SACHWERT	rd.	265.000

5.5.3.1 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Bruttogrundflächen (incl. Putzzuschlag) für die Gebäude wurden vom Unterzeichner aufgrund der übergebenen Unterlagen (insbesondere Genehmigungszeichnungen) eigenermittelt und vor Ort plausibilisiert.

Anmerkung: Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Gegebenenfalls geringfügige Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Gebäudebestand beeinflussen das Endergebnis unwesentlich.

Ermittlung der BGF - Wohnhaus

Beschreibung	Faktor/ Geschosse	Länge [m]	Breite [m]	Höhe [m]	Fläche [m ²]	BGF [m ²]
Keller- bis Dachgeschoss	3,00	10,10	8,10		245,43	245,43
						Σ rd. 245

Ermittlung der BGF - Garagenanbau

Beschreibung	Faktor/ Geschosse	Länge [m]	Breite [m]	Höhe [m]	Fläche [m ²]	BGF [m ²]
EG	1,00	10,70	4,80		51,36	51,36
						Σ 51

Herstellungskosten

Die Herstellungskosten werden gemäß der Fachliteratur (NHK 2010) angesetzt und würdigen insbesondere Baujahr, Bauweise und Ausstattungsstandard des Bewertungsobjektes. Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen den tabellierten NHK. Die Ermittlung des Gebäudestandards erfolgt gem. Einschätzung des Sachverständigen anhand der zur Verfügung stehenden Unterlagen und der Objektbesichtigung.

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für das Wohnhaus mit Anbau

Gebäudeart	1.01 Erdgeschoss, ausgebauter Dachgeschoss, unterkellert
Unterkellerungsgrad	100 %
Baujahr	1994
Ausstattung	mittel (3,17)

Gewerk	Standardstufe					Wägungsanteil (%)
	1	2	3	4	5	
Außenwände		x	x			23
Dach		x	x			15
Fenster und Außentüren		x	x	x		11
Innenwände und -türen			x	x		11
Deckenkonstruktion und Treppen			x	x		11
Fußböden			x	x		5
Sanitäreinrichtungen			x	x		9
Heizung			x	x	x	9
Sonstige technische Ausstattungen			x			6
Kostenkennwert Stufe (€/m ² BGF)	559	619	713	858	1.076	

Herstellungskosten vor Zu-/Abschlägen 738 €/m² BGF

Zu-/Abschläge

Grund	Zu-/Abschlag	
	%	€/m ² BGF
Teilausbau Kellergeschoss	7,50	55

nicht in der BGF erfasste Bauteile

Bauteil	Anzahl	Herstellungskosten €	BoG	Zuschlag €/m ² BGF
Außentreppe mit Podest	1	2.240	Nein	8
Vordach Ziegel	1	2.020	Nein	7
Loggia	1	10.000	Nein	41
Wintergarten Holz	1	32.640	Nein	133
Dachterrasse	1	16.210	Nein	66
Außentreppe	1	1.500	Nein	6

Herstellungskosten im Basisjahr

1.054 €/m² BGF

Indexwert zum Stichtag

1,8720 (Stand: 1. Quartal 2025)

Herstellungskosten zum Stichtag

1.973 €/m² BGF

Herstellungskosten ohne Baunebenkosten

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für die Garagenbau

Nutzungsgruppe

Garagen

Gebäudetyp

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Ermittelte Standardstufe

4,0

Herstellungskosten im Basisjahr

433 €/m² BGF

Indexwert zum Stichtag

1,8720 (Stand: 1. Quartal 2025)

Herstellungskosten zum Stichtag

810 €/m² BGF

Herstellungskosten ohne Baunebenkosten

Besondere Einrichtungen

Die Einbauküche, die Badmöbel, die PV-Anlage und die ggf. weiteren vorhandenen Einrichtungen werden in dieser Wertermittlung nicht zusätzlich berücksichtigt, da diese als Zubehör nicht deckungsfähig sind. Die Kaminanlage ist mit ausreichend unter den Normalherstellungskosten berücksichtigt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert. Dieser Wertermittlung liegt der Baupreisindex des 1. Quartals aus 2025 zugrunde.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden in Abhängigkeit von den verwendeten NHK entweder prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungskosten der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt oder sind unmittelbar in den NHK enthalten. In dieser Bewertung sind die Baunebenkosten nicht in den angesetzten Herstellungskosten enthalten. NHK-Wert für das EFH zzgl. 17,00 % BNK sowie für die Garage zzgl. 12,00 % BNK.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin erfasst, laut Fachliteratur sind hierfür ca. 2 % bis ca. 8 % der Normalherstellungskosten zu berücksichtigen. Unter Beachtung dieser Gegebenheiten hält der Unterzeichner hierfür einen prozentualen Anteil von rd. 5,0 % für angemessen, welcher so in Ansatz gebracht worden ist.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und aus Anlage 1 der gültigen ImmoWertV entnommen.

Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in der Fachliteratur 'Sachwertrichtlinie' beschriebene Modell angewendet.

Wohnhaus:

Das 1994 errichtete Gebäude wurde nicht wesentlich modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem tatsächlichen Gebäudealter (2025 - 1994 = 31 Jahre) ergibt sich eine (rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre - 31 Jahre =) 49 Jahren.

Garage:

Das 2000 errichtete Gebäude wurde nicht wesentlich modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem tatsächlichen Gebäudealter (2025 - 2000 = 25 Jahre) ergibt sich eine (rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre - 25 Jahre =) 35 Jahren.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell. Hierbei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, dass auch der Ableitung des Marktanpassungsfaktors zugrunde liegt.

Sachwertfaktor

Marktanpassung: **-33,00 %** (zusammengesetzt aus Modellanpassungsfaktor x Sachwertfaktor)

Sachwertfaktor: **0,89** (in Abhängigkeit vom vSW und Bodenrichtwert)
(nach Gutachterausschuss)

Modellanpassungsfaktor: **0,75**

Modellvergleich:

	LORA	GAA
Herstellungskosten	NHK 2010	NHK 2010
Gebäudebaujahresklassen	keine	keine
Gebäudestandard / Ausstattung	Stufe 3,17	Stufe 3,17
Baunebenkosten [%]	17,00	17,00
Korrekturfaktor (regional, Ortsgröße)	ohne	ohne
Baupreisindex	1,8720	1,8720
Bezugsmaßstab	BGF	BGF
Gesamtnutzungsdauer [Jahre]	80	70
Restnutzungsdauer [Jahre]	49	43
Alterswertminderung	linear	linear
Wertansatz für bauliche Außenanlagen	marktüblich	marktüblich
Wertansatz für nicht in der BGF erfasste Bauteile [€/m ² BGF]	261,00	Kein Ansatz
Zu-/Abschläge auf die Herstellungskosten [€/m ² BGF]	55,00	55,00
Garagen	marktüblich	marktüblich
Bodenwert	zutreffender	zutreffender
Grundstücksfläche	marktüblich, objektbezogen	marktüblich, objektbezogen
vorläufiger Sachwert [€]	414.719	311.270

Ein vom Gutachterausschuss abweichendes Modell zur Berechnung des Sachwertes wird durch den Modellanpassungsfaktor ausgeglichen:
 Modellanpassungsfaktor = (vSW_{GAA} + BoG_{GAA}/Sachwertfaktor_{GAA}) / vSW_{LORA}

Quelle: Die Marktanpassung wurde aus folgenden Daten ermittelt: Sachwertfaktoren 2024 Landkreis Gotha, Wartburgkreis und Stadt Eisenach.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteeinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

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

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

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter dargestellten Modelle in Verbindung mit Tabellenwerken.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten. Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel / Bauschäden	-3.500,00 €
<ul style="list-style-type: none"> mangelh. Holzschutz an den Holzaußenbauteilen -3.500,00 € 	
Weitere Besonderheiten	-9.075,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Allgemeiner Unterhaltungsstau mit entsprechendem Renovierungsaufwand. -> rd. 121 m² Wfl. x ca. 75 €/m². 	
Summe	-12.575,00 €



5.6 Ertragswertermittlung

5.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.



5.6.3 Ertragswertberechnung

Nutzung	Beschreibung	RND	Zins	Barwert-	Ein-	Fläche	Miete [€/m ² (Stk.)]		RoE
		Jahre	%	faktor	heiten	m ²	vorhanden	angesetzt	€
w	Wohnen	49	1,75	32,7211	1	121,00	-	7,00	10.164
w	Garage (massiv)	35	1,75	26,0072	1		-	45,00	540
		Ø 48	Ø 1,75		Σ 1	Σ 121,00			Σ 10.704

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Objekt, welches üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt wird, so dass hier tatsächlich keine Mieten erzielt werden. Die Ertragswertermittlung wird daher auf der Grundlage der **marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV).

Bewirtschaftungskosten (Einzelaufstellung)

Nutzung	Beschreibung	Instandhaltung		Verwaltung		Mietausfall-	Sonstiges			Gesamt	
		€/m ² (/Stk.)	% HK*	€/Einheit	% RoE	wagnis % RoE	CO ₂ €/m ²	€/m ² (/Stk.)	% RoE	% RoE	
w	Wohnen	14,00	0,29	359,00	3,53	2,00	2,74		3,26	25,47	
w	Garage (massiv)	106,00	0,22	47,00	8,70	2,00				30,37	
		* Bezug: Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten									Ø 25,71

Ableitung Ertragswert

Nutzung	Beschreibung	Rohertrag	Bewi.-	Reinertrag	Boden-	Gebäude-	Barwert-	Barwert
		€/Jahr	kosten €/Jahr	€/Jahr	verzins. €/Jahr	reinertrag €/Jahr	faktor	€
w	Wohnen	10.164	2.589	7.575	377	7.198	32,7211	235.526
w	Garage (massiv)	540	164	376	21	355	26,0072	9.232
w = Wohnen		Σ 10.704	Σ 2.753	Σ 7.951	Σ 398	Σ 7.553		Σ 244.758

Ertragswert der baulichen Anlagen

Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor

244.758

+Bodenwert

22.658

vorläufiger Ertragswert

267.416

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Wertabschlag

-12.575

Ertragswert

254.841

ERTRAGSWERT

255.000

5.6.3.1 Erläuterungen zur Ertragswertberechnung

Wohnfläche

Die Wohnfläche (ohne Außenbereichsflächen) wurde aus den Genehmigungsunterlagen übernommen. Diese wurden vom Unterzeichner auf Plausibilität geprüft und dabei keine Auffälligkeiten festgestellt.

Rohertrag

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

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

- aus dem Mietspiegel vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Mietpreisspiegel Thüringen des IVD,
- aus der Mietdatenbank des Unterzeichners und
- on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Die Spanne nachgewiesener Mieten für diese Art von Gebäude wie das Bewertungsobjekt in dem PLZ-Gebiet liegen zwischen 6,33 €/m² und 8,63 €/m² (Datenstand 12'2024). Die wesentlichen Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften wurden durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt sowie dabei der angesetzte Mietzins hergeleitet.

Mietpreise für Kfz-Einstellplätze in dem PLZ-Gebiet mit Datenstand 12'2024 liegen zwischen 30,00 €/Stück und 55,00 €/Stück. Entscheidend hierbei sind die Lagen (Zentrumslage, Randlagen, ländlicher Bereich). Der wesentliche Unterschied des Bewertungsobjektes hinsichtlich der Lage wurde entsprechend berücksichtigt. Diesbezüglich wurde dabei ein Mietzins in Höhe von 45,- €/Stellplatz hergeleitet und angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung werden u. a. die in der Fachliteratur veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, dass auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Für marktkonforme Wertermittlungen ist es zwingend erforderlich, dass bei der Datenableitung und der Bewertung hinsichtlich der wesentlich wertbestimmenden Daten das gleiche Bewertungsmodell angewendet wird. Die tatsächlichen Bewirtschaftungskosten können entweder überdurchschnittlich hoch sein, z. B. bei Nachholung zuvor versäumter Instandsetzungsmaßnahmen im Betrachtungszeitraum oder bei übermäßig hohen (d. h. unüblichen und ggf. auch unwirtschaftlichen) Instand- und Unterhaltungsaufwendungen des Eigentümers bzw. unterdurchschnittlich hoch, z. B. bei Vernachlässigung der Instandhaltung in den letzten Jahren. Anhand des Referenzobjektes für Einfamilienwohnhäuser wurden für das Bewertungsobjekt mit einer relativen RND von 61,25 % bei einer GND von 80 Jahren und dem gegebenen Bodenrichtwertniveau die Bewirtschaftungskosten mit 25,71 % ermittelt und für die Bewertung so in Ansatz gebracht.



Ermittlung der anteiligen, nicht umlagefähigen CO ₂ -Kosten für Hauptgebäude	
Zweckbestimmung des Gebäudes nach GEG	Wohngebäude
CO ₂ -Emission (bezogen auf GNF)	40,0 kg/(m ² ·a)
Faktor abweichende Bezugsfläche	1,20
CO ₂ -Emission (bezogen auf WNFl.)	48,0 kg/(m ² ·a)
CO ₂ -Preis	60,00 €/t
Vermieteranteil (auf Basis der Höhe der CO ₂ -Emission)	80 %
CO ₂ -Kosten Vermieter	2,74 €/(m ² ·a)

Liegenschaftszinssatz

Min.	1,45 %
Max.	3,10 %
angesetzt	1,75 %
Quelle	Die Liegenschaftszinssätze beruhen auf den Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Thüringen - Mehrere Landkreise zum Stichtag 16.09.2024.
Bemerkung	Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze beruht auf der Basis der Daten des Gutachterausschusses. Bei der Ermittlung wurden folgende Parameter berücksichtigt: Objekttyp: Einfamilienhaus. Der angemessene Wert orientiert sich an der Lageeinschätzung.

Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer / Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. diesbezüglich die Erläuterungen zum Sachwertverfahren.

5.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.



5.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

5.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

der **Sachwert** wurde mit rd. **265.000,00 €**

und

der **Ertragswert** wurde mit rd. **255.000,00 €** ermittelt.

Die Abweichung liegt dabei in der üblichen Bandbreite von $\pm 10\%$, d.h. der Sachwert wird durch die geringe Abweichung des Ertragswerts gefestigt.

5.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität und für die Ertragswertermittlung in guter Qualität zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 1,00 (d) = 1,00$ und

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (a) \times 1,00 (b) = 0,40$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[265.000,00 \text{ €} \times 1,00 + 255.000,00 \text{ €} \times 0,40] \div 1,40 = 262.142,85 \text{ €}$

rd. **262.000,00 €**.

5.7.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der Sachwert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 265.000 € ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte Sachwert beträgt rd. 255.000 €.

Der **Verkehrswert** für das bebaute Grundstück in 99100 Bienstädt, Wartbergsweg 145 wurde **zum Stichtag 14.05.2025** für gerichtliche Zwecke zur Vorbereitung des Versteigerungstermins vor dem Amtsgericht Gotha mit rd.

262.000,- €

in Worten: zweihundertzweiundsechzigtausend-Euro

ermittelt.

Das Bewertungsobjekt wurde von dem Sachverständigen Hr. Leslie Rosdelski besichtigt und das Gutachten unter dessen Leitung sowie Verantwortung erstellt. Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Arnstadt, den 02.06.2025

Gutachter

Hr. Leslie Rosdelski

Gem. ISO/IEC 17024 zert. Sachverständiger für
Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)
Mitglied Sprengnetter Expertengremium
für die Region Thüringen Nord



5.8 Plausibilisierung Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das bebaute Grundstück in 99100 Bienstädt, Wartbergsweg 145 wurde zum **Wertermittlungstichtag 14.05.2025** mit **rd. 262.000 €** ermittelt. Dies entspricht einen **Wohnflächenwert** von **rd. 2.165 €/m²**.

- > Gem. **Angaben der zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaats Thüringen** (Datengrundlage 15.05.2025) liegen mittlere Wohnflächenpreise im Landkreis Gotha für das Vertragsjahr [2024], die Grundstücksart [Ein- und Zweifamilienhäuser] und dem Baujahr [ab 1991 (ohne Neubau)] bei **2.292 €/m²**.
 - > Gem. **Angaben der zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaats Thüringen** (Datengrundlage 15.05.2025) liegen mittlere Kaufpreise im Landkreis Gotha für die Grundstücksart [Ein- und Zweifamilienhäuser] und dem Baujahr [ab 1991 (ohne Neubau)] bei **rd. 327.500 €**.
 - > Von der **Firma on-geo GmbH** wurden 2.352 Vergleichsobjekte im Umkreis von 16 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: 12´2024). Daraus wurden die 20 geeignetsten Objekte für eine zusätzliche Vergleichswertermittlung zur Plausibilisierung ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 2,6 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Bodenwert, Grundstücksfläche, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichspreise wurden an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag angepasst. Insoweit können diese Daten zusätzlich als grober Vergleich angehalten werden. Hiernach beträgt die Spanne für den Wohnflächenpreis vergleichbarer Objekte **1.678 €/m² bis 2.527 €/m²**.
 - > Wohnflächen-Preise vergleichbarer Objekte liegen **gem. SprengnetterAVM** in folgender Spanne: **2.033 €/m² bis 2.174 €/m²**.
 - > Verkaufs-Preise vergleichbarer Objekte liegen **gem. SprengnetterAVM** in folgender Spanne: **246.000 €/m² bis 265.000 €**.
 - > **Gem. Sprengnetter ImmoWertReport** liegen Vergleichsangebote in folgender Spanne: **2.007 €/m² bis 2.350 €/m²**.
- ➔ Der ermittelte Verkehrswert für das Bewertungsobjekt liegt dabei im Bereich der recherchierten Vergleichsdaten. Diese Einordnung ist plausibel und spiegelt vor allem die Lage, die Objektart /-größe, den baulichen Zustand und die Ausstattungsqualität sowie die aktuelle Marktphase angemessen wider.

6 Wertermittlungsansätze und Wertermittlungsergebnisse

Die nachstehenden Tabellen enthalten eine Zusammenfassung der wesentlichen Wertermittlungsansätze und Wertermittlungsergebnisse zum Wertermittlungstichtag 14.05.2025.

Bodenwert					
Bezeichnung	Entwicklungsstufe	Beitragsrechtlicher Zustand	Gesamtfläche	rel. Bodenwert (rd.)	Bodenwert (rd.)
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	447 m ²	51 €/m ²	22.700,- €

Objektdaten (Hauptgebäude)	
Brutto-Grundfläche (BGF)	245 m ²
Wohnfläche (WF)	121 m ²
Baujahr	1994
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Restnutzungsdauer Urgebäude (RND)	49 Jahre
Objektdaten (Garage)	
Brutto-Grundfläche (BGF)	51 m ²
Baujahr	2000
Gesamtnutzungsdauer (GND)	60 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	35 Jahre

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	187,60 €/m ² WF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-103,92 €/m ² WF
relativer Verkehrswert:	2.165,28 €/m² WF

Ergebnisse	
Sachwert:	265.000,00 €
Ertragswert:	255.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	262.000,00 €
Wertermittlungstichtag	14.05.2025

Bemerkung: Gem. Angaben der zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaats Thüringen (Datengrundlage 15.05.2025) liegen ausgewertete mittlere Kaufpreise im Jahr 2024 bei 326.410 €, somit ist das Ergebnis als plausibel und marktgerecht einzuschätzen.



7 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

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

8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und fachspezifische Software

8.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 des Gesetzes vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Benachrichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 29. Juni 2015 (BGBl. I S. 1042)

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 326 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)



BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)

ZPO

Zivilprozessordnung i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 5. Dezember 2005 (BGBl. I S. 3202) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2019 (BGBl. I S. 1607)

JVEG

Justizvergütungs- und Entschädigungsgesetz vom 5. Mai 2004 (BGBl. I, S. 718, 776), zuletzt geändert durch Artikel 5 Abs. 26 des Gesetzes vom 11. Oktober 2016 (BGBl. I S. 846)

II. BV

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) vom 17. Oktober 1957 (BGBl. I S.1719), neu gefasst durch B. v. 12.10.1990 BGBl. I S. 2178; zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 G. v. 23.11.2007 BGBl. I S. 2614; Geltung ab 29.08.1990

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4)

Landesbauordnung:

Thüringer Bauordnung (ThürBO) - Neugefasst am 25. März 2014

DIN-Normen

DIN 283:

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

DIN 277:

DIN 277 - dient zur Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken oder Teilen von Bauwerken im Hochbau. Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen; Teil 2: Gliederung der Netto-Grundfläche (Nutzflächen, Technische Funktionsflächen und Verkehrsflächen); Teil 3: Mengen und Bezugseinheiten

8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 29.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2024
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014

- [6] Sprengnetter / Kierig: 1 x 1 der Immobilienbewertung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [7] Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte in der Region Thüringen Nord
- [8] Kleiber (Hrsg.): Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 7. Auflage
- [9] Gerardy, Möckel, Praxis der Grundstücksbewertung
- [10] Ross-Brachmann-Holzner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken
- [11] Voelkner, Baupreise für Roh- und Ausbau
- [12] Pahlandt "Bürgerliches Gesetzbuch" Kommentar
- [13] Schmidt-Futterer "Mietrecht" - Großkommentar des Wohn- und Gewerberaummietrechts
- [14] Dr. Peter Schwirley "Mietwertermittlung - Praxishandbuch zur Ermittlung von Mieten für Wohn- und Gewerberaum"
- [15] Ferdinand Dröge "Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum"
- [16] Ferdinand Dröge "Rechtsentscheide Mietrecht" - Leitsatzsammlung
- [17] Dr.-Ing. Hans Otto Sprengnetter "Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten"

Fachzeitschriften

- [18] "RDM-Informationdienst für Sachverständige"
- [19] "DWW - Deutsche Wohnungswirtschaft"
Haus & Grund Deutschland Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V. Düsseldorf
- [20] "GuG - Grundstücksmarkt und Grundstückswert" Hermann Luchterhand Verlag GmbH
- [21] "Immobilien & Bewerten", Fachzeitschrift für Forschung, Recht und Praxis
Sprengnetter Immobilienbewertung GmbH, Sinzig am Rhein
- [22] "Der Sachverständige"
BVS Bundesverband ö.b.u.v. Sachverständiger, Wißner-Verlag, Augsburg
- [23] "Der Immobilienbewerter" Bundesanzeiger Verlag, Köln

8.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms „Sprengnetter - ProSa“ (Stand: 05/2025) erstellt.

9 Verzeichnis der Anlagen

	Seite
[1] Übersichtskarte -Einordnung Deutschland-	58
[2] Übersicht - Überregional detailliert-.....	59
[3] Übersichtskarte - Regional detailliert-.....	60
[4] Auszug Ortskarte von Bienstädt.....	61
[5] Auszug Straßenübersicht von Bienstädt.....	62
[6] Auszug aus dem Liegenschaftskataster 'Liegenschaftskarte'	63
[7] Auszug aus dem Liegenschaftskataster 'Flurstücksnachweis'	64
[8] Auszug Bodenrichtwertinformation zum Stichtag 01.01.2024.....	65
[9] Kopie Grundrisszeichnungen.....	66



Anlage 01:

Deutschlandkarte on-geo

99100 Bienstädt, Wartbergsweg 145



26.05.2025 | 03433303 | © OpenStreetMap - Deutschland

Übersicht von Deutschland zur Visualisierung der Lage einer Adresse im bundesweiten Kontext. Die Einordnung in Deutschland dient zur Visualisierung der Lage im Kontext der wichtigsten Städte sowie der Bundesländer. Die Deutschlandkarte enthält u. a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und stellt gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03433303 vom 26.05.2025 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

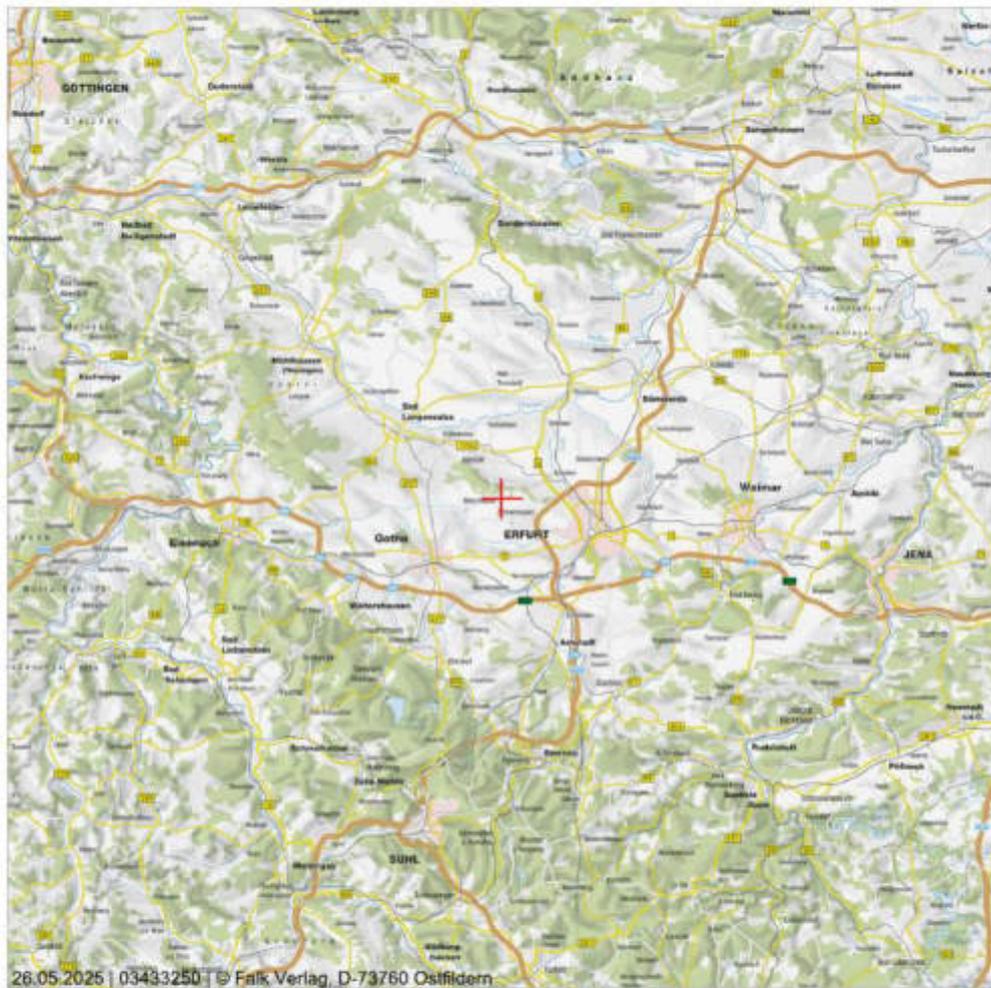
Seite 1



Anlage 02:

Übersichtskarte MairDumont

99100 Bienstädt, Wartbergsweg 145



Maßstab (im Papierdruck): 1:800.000
Ausdehnung: 136.000 m x 136.000 m



Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindeflächen, die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03433250 vom 26.05.2025 auf www.geoport.de ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

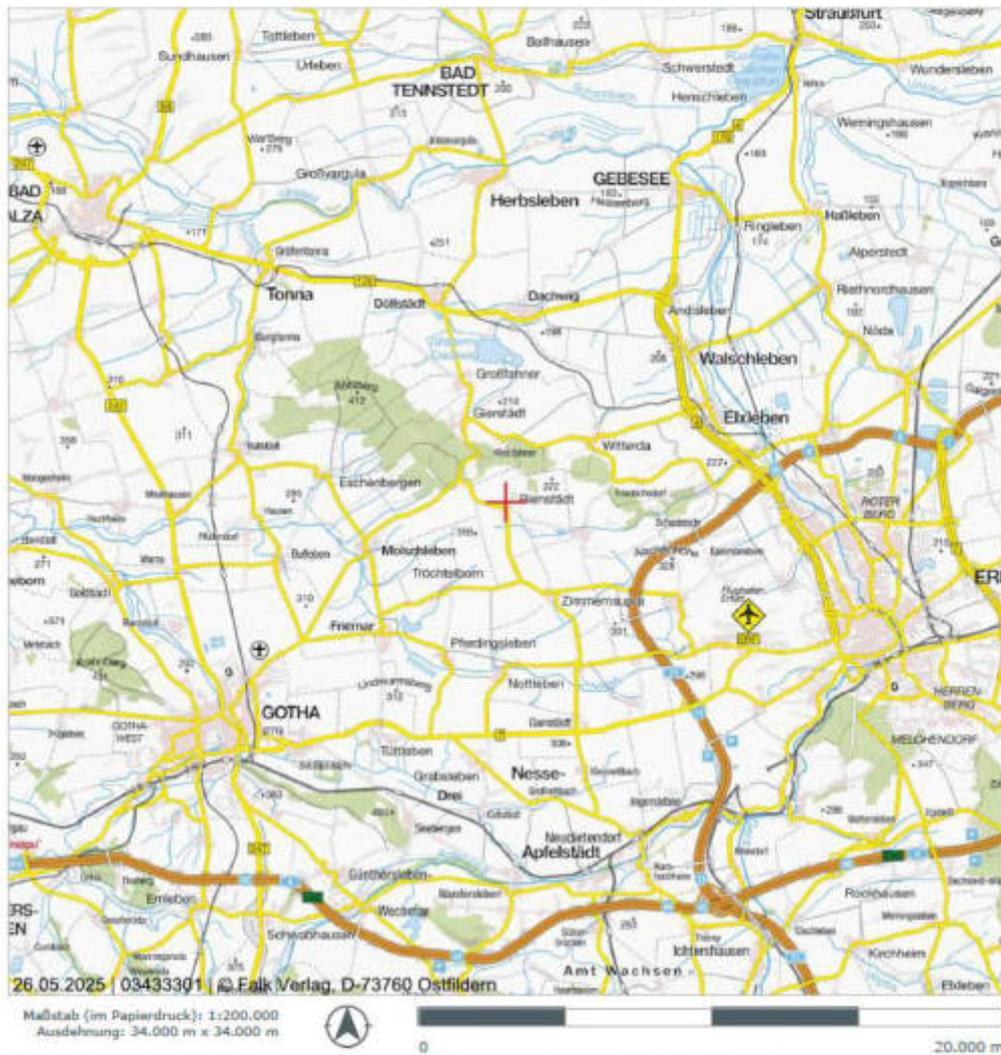
Seite 1



Anlage 03:

Übersichtskarte MairDumont

99100 Bienstädt, Wartbergsweg 145



Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Druckzertzen.)
Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindeflächen, die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.
Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03433301 vom 26.05.2025 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025



Anlage 04:

Regionalkarte MairDumont

99100 Bienstädt, Wartbergsweg 145



Maßstab (im Papierdruck): 1:30.000
Ausdehnung: 5.100 m x 5.100 m



Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exemplar genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co, KG Standl: 2025



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03433306 vom 26.05.2025 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Seite 1



Anlage 05:

Regionalkarte MairDumont

99100 Bienstädt, Wartbergsweg 145



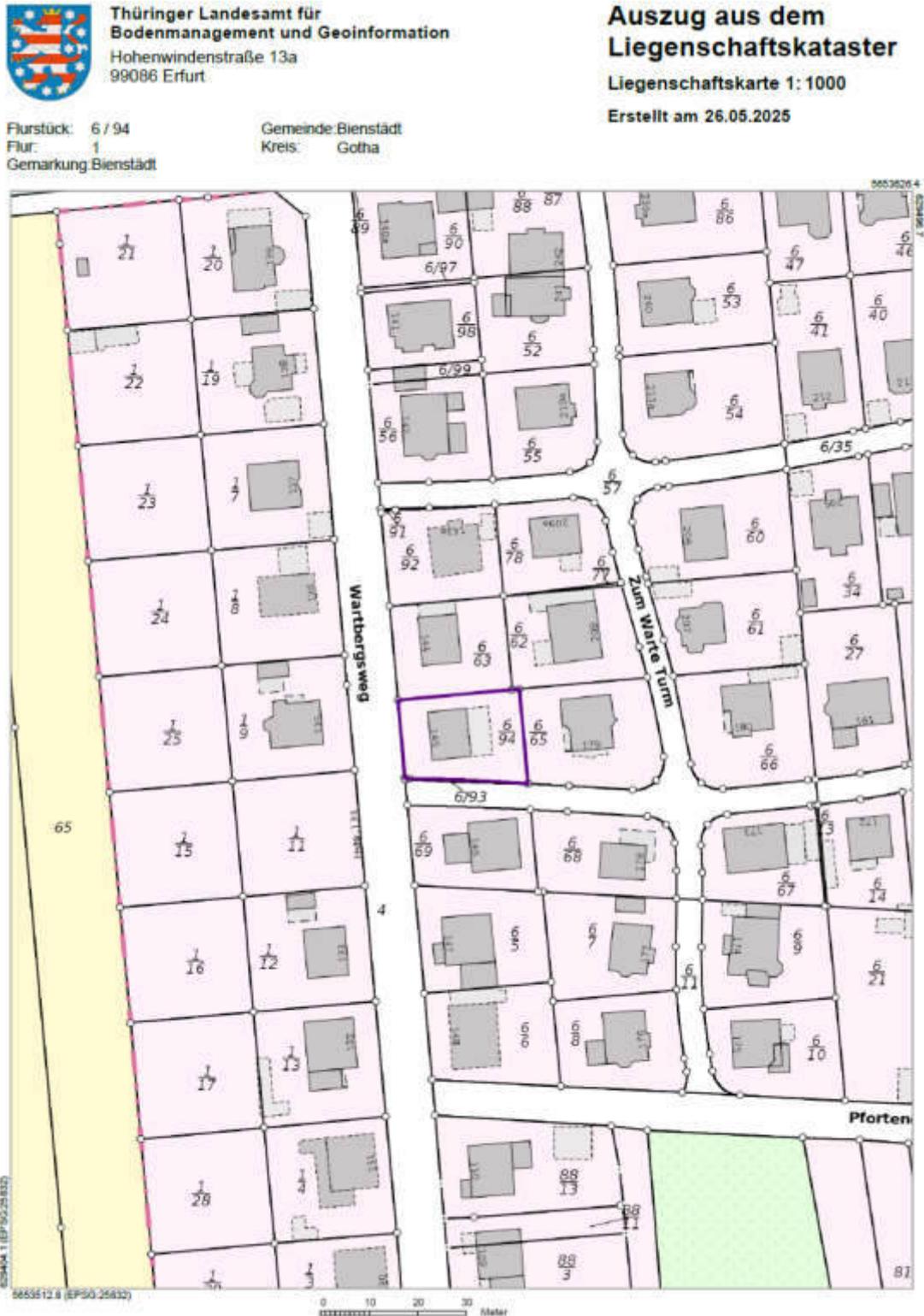
26.05.2025 | 03433308 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern
 Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
 Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m
 Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
 Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.
 Datenquelle:
 MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03433308 vom 26.05.2025 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025



Anlage 06:



Anlage 07:



Thüringer Landesamt für
Bodenmanagement und Geoinformation
Hohenwindenstraße 13a
99086 Erfurt

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurstücksnachweis mit
Bodenschätzung

Erstellt am 26.05.2025

Flurstück 6 / 94, Flur 1, Gemarkung Bienstädt (162106)

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Bienstädt (16067004) Kreis Gotha
Lage:	Wartbergsweg 145
Fläche:	447 m ²
Gebäude:	Wohngebäude Wartbergsweg 145
Tatsächliche Nutzung:	447 m ² Wohnbaufläche
Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Amtsgericht Gotha Grundbuchbezirk Bienstädt Grundbuchblatt 1170

Kostenlos Auszug aus dem Liegenschaftskataster entsprechend Onlinezugangsgesetz (OZG)

Die Ausgabe kann Fortführungen enthalten, die noch nicht in das Grundbuch übernommen worden sind. Weiterhin ist zu beachten, dass die enthaltenen Informationen nicht tagaktuell sind. Flächenangaben zur Größe von Abschnitten der tatsächlichen Nutzung, Bewertung und Bodenschätzung wurden über geometrische Verschneidungen mit dem Flurstück ermittelt. Unschärfen in den Verschneidungsalgorithmen können zu Abweichungen gegenüber der amtlichen Fläche des Flurstücks führen. Für die Angaben zur Buchung sind originär die Grundbuchämter zuständig. Im Liegenschaftskataster werden diese Angaben lediglich nachrichtlich geführt.

Seite 1 von 1



Anlage 08:



Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha und des Wartburgkreises

Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Schloßberg 1, 99867 Gotha
Telefon: 0361 57 4016-330, E-Mail: gutachter.gotha@tlbg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

<p>Übersicht Thüringen</p> 	<p>Gemeinde: Bienstädt</p> <p>Gemarkung: Bienstädt</p>	<p>Bodenrichtwertnummer: 670715</p> <p>Bodenrichtwert [Euro/m²]: 60</p> <p>Stichtag: 01.01.2024</p>
	<p>Entwicklungszustand abgabenrechtlicher Zustand: baureifes Land erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG</p> <p>Nutzungsart ergänzende Nutzungsangabe: allgemeines Wohngebiet Ein- und Zweifamilienhäuser</p>	<p>Bauweise: offen</p> <p>Geschosszahl: II</p> <p>Fläche [m²]: 550</p>



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag
www.bodenrichtwerte-th.de | www.gutachterausschuesse-th.de

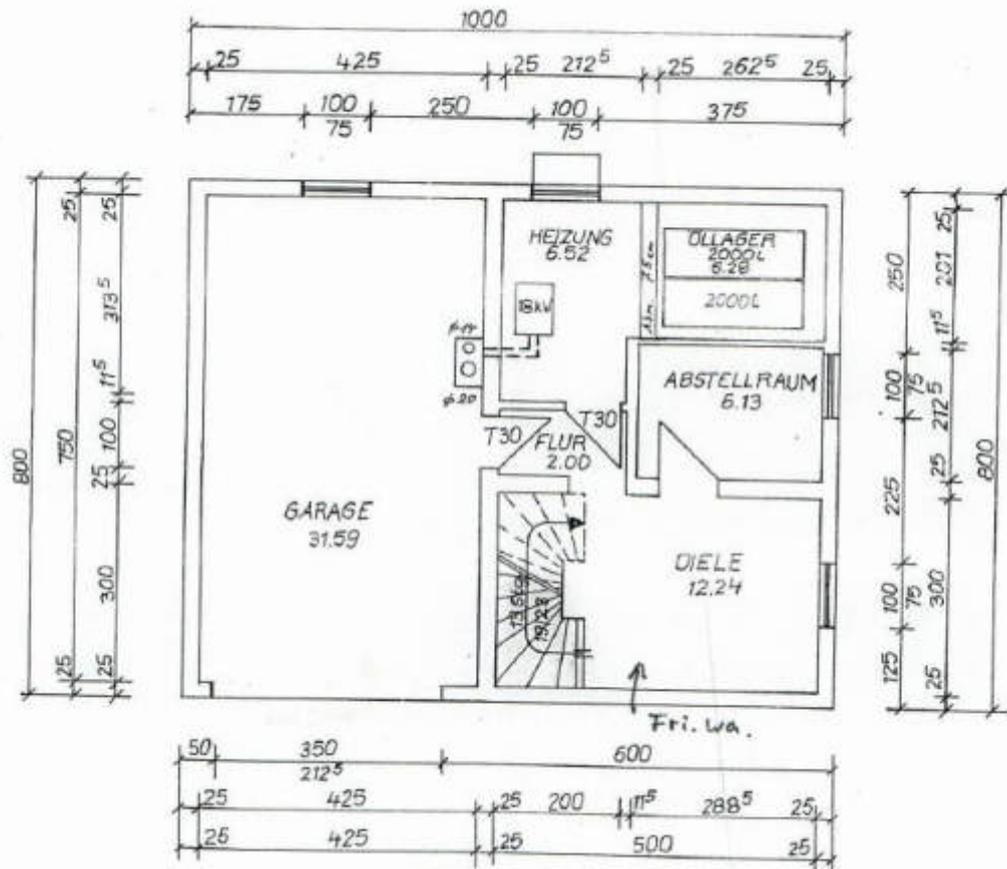


Maßstab:
1 : 1500

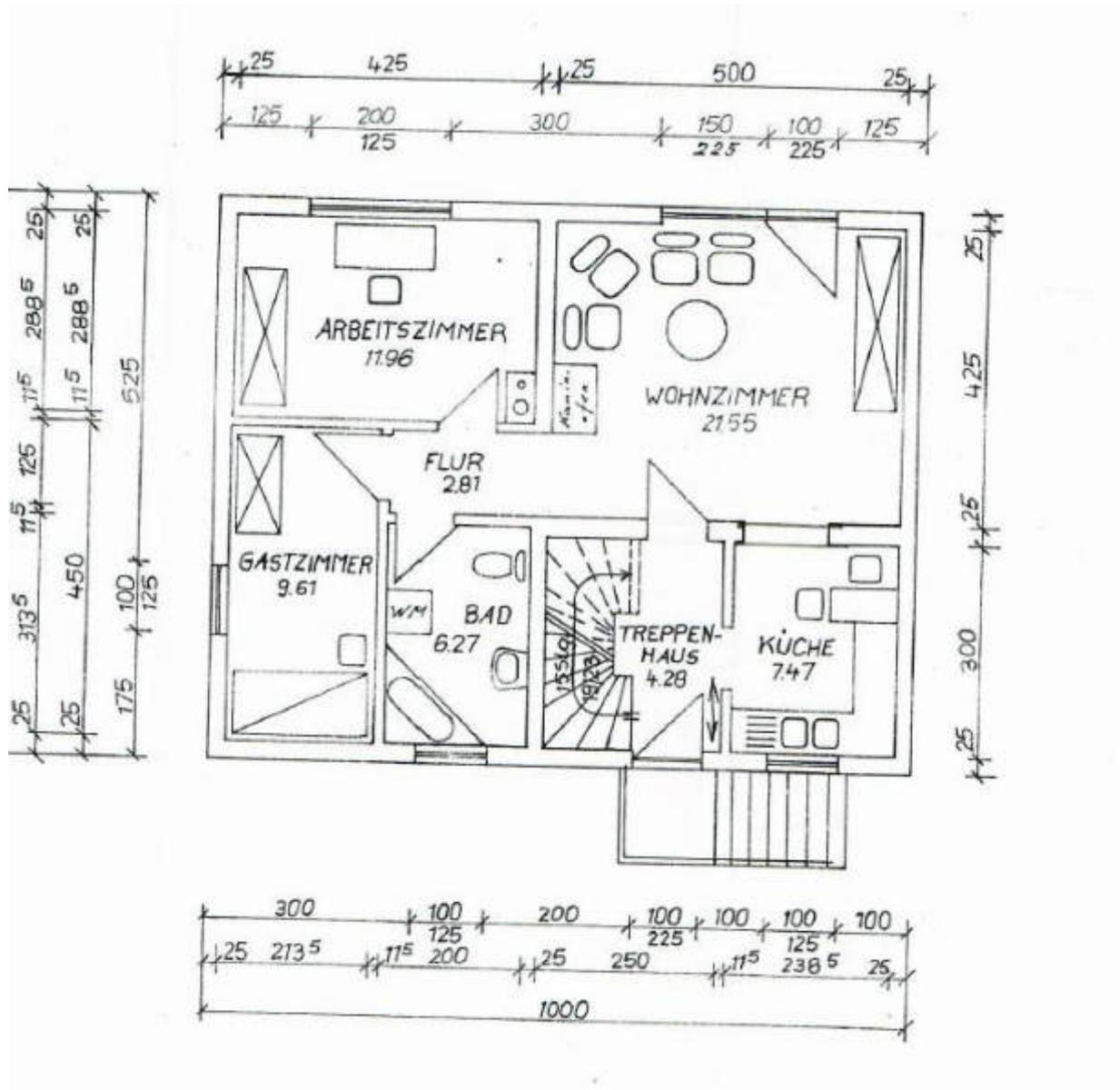
erstellt am:
26.05.2025



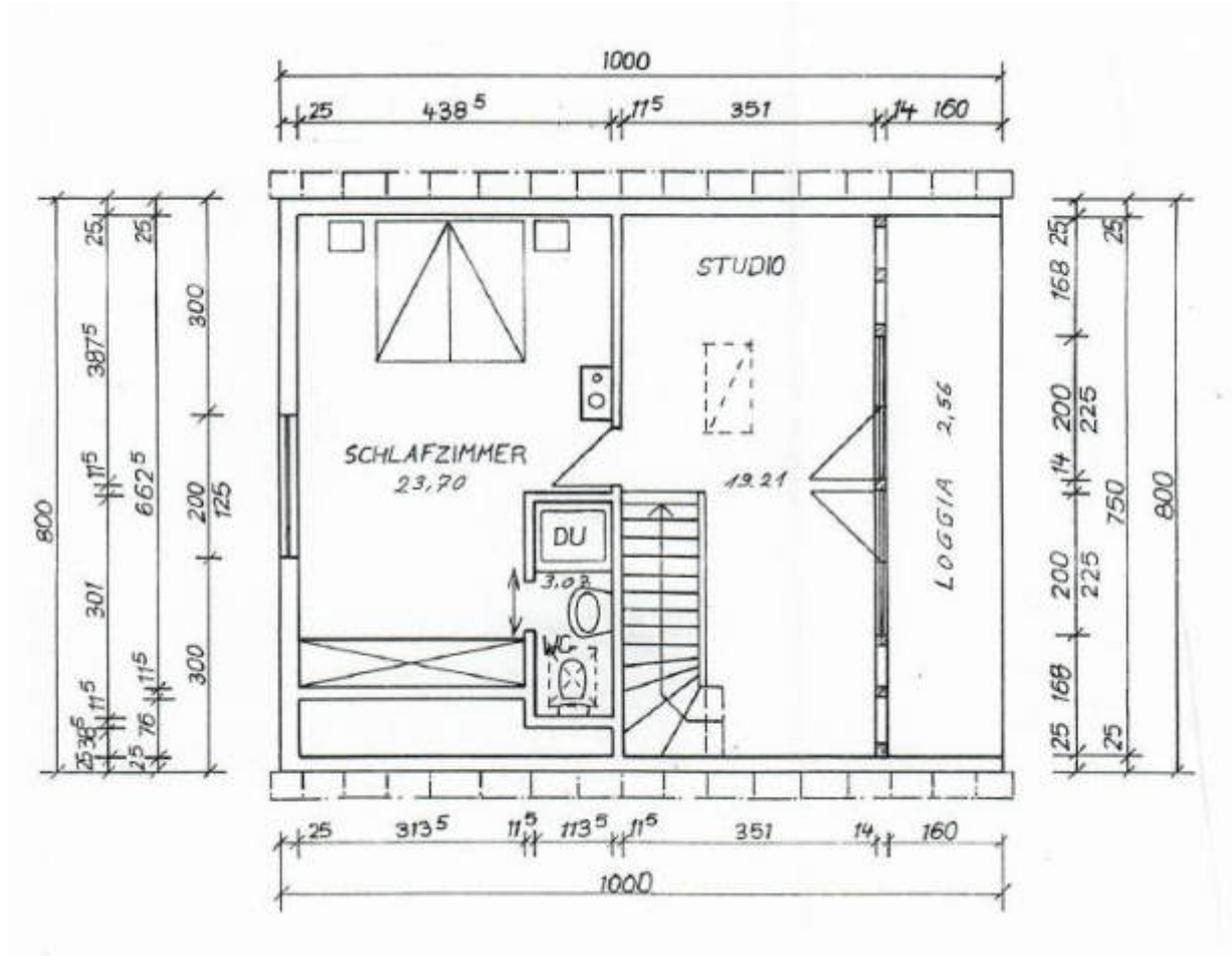
Anlage 09: Grundriss Kellergeschoss - Wohnhaus



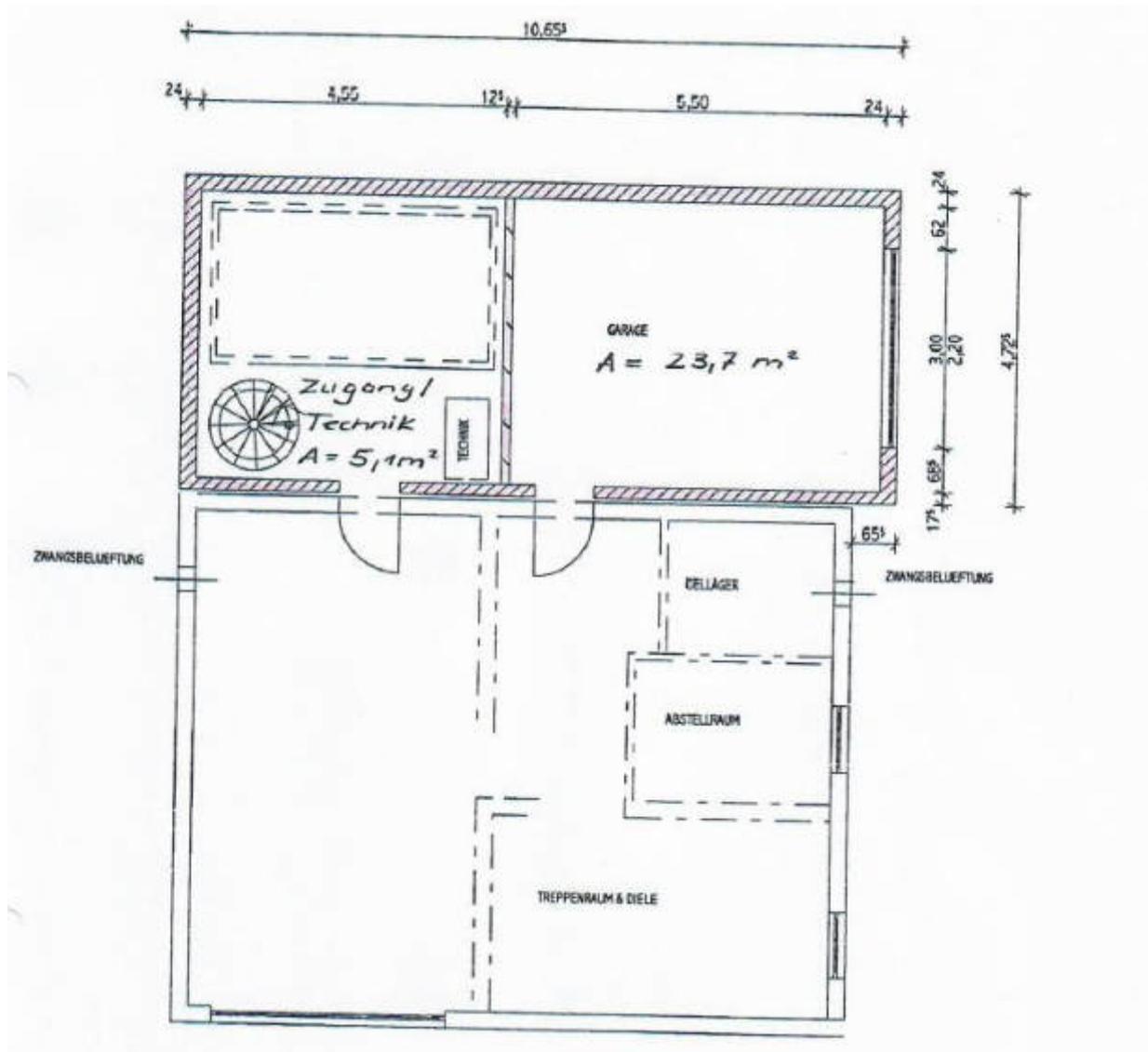
Grundriss Erdgeschoss - Wohnhaus



Grundriss Dachgeschoss - Wohnhaus



Grundriss Kellergeschoss - Garagenanbau



Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung

Inh. Herr Leslie Rosdelski

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024 zert. Sachverständiger für Immobilienbewertung

Mitglied Sprengnetter Expertengremium für die Region Thüringen Nord



Kreuzgraben 1a

99974 Mühlhausen



Wildrosenweg 25

37327 Leinefelde-Worbis



Tel.: +49 (0) 3601 79 87 19



Fax: +49 (0) 3601 79 87 18



Mobil: +49 (0) 179 544 83 75



E-Mail: lr@immo-wertr.de



Web: www.immo-wertr.de