M.Sc. Marius Grischke
Master of Science Immobilienbewertung
Zertifizierter Gutachter für Immobilienbewertung (LS)
DIAZert gem. DIN EN ISO/IEC 17024 - DAkkS akkreditiert
Recognised European Valuer (REV)

Datum: 21.07.2026
Aktenzeichen: 16 K 8/26
Ausfertigungsnummer: 01

Gutachten

über den Verkehrswert i.S.d. §194 BauGB für das mit einem

Einfamilienhaus

bebaute Grundstück in

Straße:	Waltershäuser Str. 65B
PLZ, Ort:	99869 Sonneborn
Bundesland:	Thüringen
Gemarkung:	Sonneborn
Flur:	1
Flurstück:	32/3
Auftraggeber:	Amtsgericht Gotha Abt. Zwangsversteigerung Postfach 100136 99851 Gotha
Ortsbesichtigungstag:	14.07.2026
Wertermittlungsstichtag:	14.07.2026
Qualitätsstichtag:	14.07.2026

Der Verkehrswert (gem. §194 BauGB) über das zum Stichtag 14.07.2026 unbelastete Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus, wurde ermittelt mit rd.

136.000,- €

(in Worten: einhundertsechsunddreißigtausend Euro)

Die Bewertung erfolgte nur nach der äußeren Inaugenscheinnahme.

Dieses Gutachten umfasst 48 Seiten und 6 Anlagen mit insgesamt 12 Seiten. Das Gutachten wurde für den Auftraggeber in fünffacher Ausfertigung erstellt und ausgeliefert.

Ein sechstes Exemplar verbleibt unter der **Archiv-Nr. 018/2026** im Büro des Sachverständigen.

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkungen
Überblick

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Auftrag und Grundlagen**	**6**
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	6
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Auftragserteilung	7
1.3	Angaben zum Auftrag	7
2	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**9**
2.1	Lage	9
2.1.1	Makrolage	9
2.1.2	Mikrolage	11
2.1.3	Beurteilung der Lage / Örtlicher Immobilienmarkt	12
2.2	Gestalt und Form des Grundstücks	13
2.3	Erschließung, Zustand Baugrund	14
2.4	Privatrechtliche Situation	15
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	15
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	17
2.7	Erläuterungen zu den durchgeführten Erhebungen	17
3	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**18**
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	18
3.2	Gebäudebeschreibung	18
3.3	Nebengebäude und Außenanlagen	26
4	**Bewertungsverfahren und Wahl des Wertermittlungsverfahrens**	**27**
4.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	27
4.2	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	27
4.3	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	28
4.4	Beschreibung der Bewertungsmodelle	28
4.5	Verfahrenswahl und Begründung	30

5 Ermittlung des Verkehrswerts 32

5.1 Bodenwertermittlung 32

5.1.1 Erläuterungen zur Bodenwertermittlung 32

5.1.2 Konjunkturelle / Zeitliche Anpassung 33

5.1.3 Anpassungen wegen Abweichung in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen 33

5.1.4 Bemessung des Bodenwertes 35

5.2 Sachwertermittlung 36

5.2.1 Ermittlung der Verfahrenswerte 36

5.2.2 Sachwertberechnung 44

5.3 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen (Plausibilisierung) 45

5.4 Verkehrswert 47

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software 48

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrs- und Beleihungswertermittlung 48

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten / Software 48

7 Anlagenverzeichnis 49

Vorbemerkungen

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten, das Beurteilungen zur Bausubstanz lediglich sehr eingeschränkt und im Rahmen augenscheinlicher oder stichprobenartige Feststellungen vornehmen kann. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Baubeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sogenannten Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

Besondere Hinweise

Dieses Gutachten wurde nach bestem Wissen aufgrund der verfügbaren Daten erstellt. Kostenangaben sind Schätzwerte. Bei künftigen Investitionen sollten immer mehrere Vergleichsangebote eingeholt werden. Das Gutachten ist als Grundlage für bauplanerische Überlegungen jeglicher Art ungeeignet.

Dieses Gutachten ist urheberrechtlich geschützt; alle Rechte bleiben dem Unterzeichner vorbehalten. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit der schriftlichen Genehmigung des Verfassers gestattet.

Eine Rechtsverbindlichkeit folgt aus dieser Expertise nicht. Sofern im Falle entgeltlicher Beratungen Ersatzansprüche behauptet werden, beschränkt sich der Ersatz bei jeder Form der Fahrlässigkeit auf das gezahlte Honorar.

Der Auftragnehmer haftet grundsätzlich nicht nur gegenüber dem Auftraggeber, sondern auch gegenüber Dritten. Das beauftragte Gutachten ist jedoch nur für den angegebenen Zweck bestimmt, was seinen Schutzbereich darauf begrenzt. Eine darüberhinausgehende Verwendung bedarf schriftlicher Zustimmung des Auftragnehmers. Haftungsansprüche des Auftraggebers gegen den Auftragnehmer richten sich nach den gesetzlichen Vorschriften, soweit nachstehend nichts anderes vereinbart ist.

Haftet der Auftragnehmer wegen eines schuldhaften Verstoßes gegen die Sachverständigenpflichten oder aus sonstiger schuldhafter Verletzung seiner Vertragspflichten, hat er die vorsätzlich oder grob fahrlässig verursachten Schäden in vollem Umfang zu ersetzen.

Im Übrigen wird die Haftung für Schäden aus fahrlässiger Pflichtverletzung ausgeschlossen. Das gilt nicht für die Verletzung ausdrücklich versprochener oder zentraler Vertragspflichten (sog. Kardinalpflichten) sowie für die Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit. Die Haftungsbeschränkung gilt auch dann nicht, wenn der Auftragnehmer für den eingetretenen Schaden Versicherungsschutz in Anspruch nehmen kann.

Soweit die Haftung für schuldhafte Pflichtverletzung ausgeschlossen ist, gilt dies auch für schuldhaftes Fehlverhalten bei Angestellten, Arbeitnehmern, Vertretern und Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers.

Überblick

Zusammenstellung der wesentlichen Ergebnisse	
 Straßenansicht & Einfahrtsbereich – Einfamilienhaus mit Garageneinfahrt	 **Blick auf die Gebäuderückansicht – Einfamilienhaus mit Terrasse**
Objektadresse:	Waltershäuser Str. 65B, 99869 Sonneborn
Bewertungsobjekt:	Freistehendes, unterkellertes und zweigeschossiges Einfamilienhaus und einem nicht ausgebautem Spitzboden sowie Nebengelass in Form einer Garage mit Lagerraum
Derzeitige Nutzung:	Selbstgenutzt / Bewohnt / Unberäumt
Grundstücksfläche - Gesamt:	247 m²
Durch Flächenplausibilisierung abgeleitete und angenommene Wohnfläche nach Wohnflächen-verordnung (WoFlV) & DIN 277: • Erdgeschoss: • Dachgeschoss:	 73,75 m² 54,60, m² 128,35 m² - Gesamtfläche
Durch Flächenplausibilisierung abgeleitete und angenommene sonstige Nutzungsflächen nach DIN 277: *Im Bewertungsobjekt:* • Keller: • Spitzboden:	 68,25 m² 28,00 m² *96,25 m² - Gesamt*
Bodenwert (gesamt):	10.000,00 €
Wert der Grundstücksfläche je m²:	40 €/m²
Sachwert:	136.000,00 €
Verkehrswert / Marktwert (gesamt):	**136.000,00 €**
Verkehrswert / Marktwert je m² - Wohnfläche:	**rd. 1.059,- €/m²**
Besonderheiten:	***Die Bewertung erfolgte nur nach der äußeren Inaugenscheinnahme.***

1 Auftrag und Grundlagen

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Freistehendes, unterkellertes und zweigeschossiges Einfamilienhaus und einem nicht ausgebautem Spitzboden sowie Nebengelass in Form einer Garage mit Lagerraum
Objektadresse:	Waltershäuser Str. 65B, 99869 Sonneborn

Grundbuchdaten:

Grundbuchauszug vom:	27.05.2026
Letzte Eintragung vom:	23.04.2026
	Nach Auskunft des Auftraggebers lagen zum Bewertungsstichtag keine weiteren Änderungen oder Neueintragungen im Grundbuch vor.
Amtsgericht:	Gotha
Grundbuch von:	Sonneborn

Bestandsverzeichnis:

Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m²
564	1	Sonneborn	1	32/3	Gebäude und Freifläche Waltershäuser Str. 65B	247 m²

Gesamtfläche:	247 m²
davon zu bewerten:	**247 m²**

Abteilung I, Eigentümer:	*- aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht benannt / aufgeführt -*
Abteilung II, Lasten/Beschränkungen:	Im dem Sachverständigen vorliegenden Grundbuchauszug ist in Abteilung II die folgende Eintragung vermerkt: • *Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gotha, AZ: 16 K 8/26); eingetragen am 22.04.2026*
Abteilung III, Grundpfandrechte:	*- aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht benannt / aufgeführt -*

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Auftragserteilung

Auftraggeber:	Amtsgericht Gotha; Abt. Zwangsversteigerung
Auftragserteilung:	27.05.2026 mit Posteingang am 01.06.2026 im Büro des Sachverständigen

1.3 Angaben zum Auftrag

Zweck der Wertermittlung:	Feststellung des Verkehrswertes für das Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungsstichtag:	14.07.2026 (Tag der Ortsbesichtigung) (= Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, nach § 3 Absatz 1 ImmoWertV)
Qualitätsstichtag(e):	14.07.2026 (= Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht, nach § 4 Absatz 1 ImmoWertV)
Tag der Ortsbesichtigung:	14.07.2026, 12:50 Uhr - 13:35 Uhr

<u>Umfang der Besichtigung:</u>

Außenbesichtigung:	Besichtigung des Grundstücks über die Straße: „Waltershäuser Straße“. Die vordere Grundstücksfläche zur Waltershäuser Straße konnte zur Ortsbesichtigung gut eingesehen und begangen werden. Der hintere Grundstücks- und Gartenbereich des Bewertungsobjektes konnte nur sehr eingeschränkt durch den Sachverständigen eingesehen und begutachtet werden.
Innenbesichtigung:	Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts konnte nicht durchgeführt werden. Dem Sachverständigen war jedoch über die einsehbaren Fenster ein eingeschränkter Einblick in die Keller- und Wohnräume möglich.
Teilnehmer der Besichtigung:	- Herr Marius Grischke (Gutachter)

Vom Sachverständigen eingeholte Erkundungen, Auskünfte und Unterlagen:

Anlage Nr. 1:	Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 01.06.2026
Anlage Nr. 2:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Sonneborn von 2023
Anlage Nr. 3:	Auszug aus der Klarstellungs- und Abrundungssatzung der Gemeinde Sonneborn von 1998
Anlage Nr. 4:	Auszug aus der Lika-Generalkarte der Flur Sonneborn von 1889
Anlage Nr. 5:	Auszug aus dem Bodenrichtwert-informationssystem Deutschland (BORIS), Stichtag: 01.01.2026
Anlage Nr. 6:	Fotos der Ortsbesichtigung vom 14.07.2026

Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen, Informationen:

- Schätzungsanordnung vom 27.05.2026 (AZ: 16 K 8/26)
- Grundbuch von Ohrdruf, Blatt 564 vom 27.05.2026
- Negativauskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 27.04.2026
- Negativauskunft aus der Denkmalbuchanfrage vom 27.04.2026
- Negativbescheinigung zum Einbezug in ein Flurbereinigungsverfahren vom 28.04.2026

Von den Eigentümern / Gläubigern (und deren anwaltlicher Vertretung) zur Verfügung gestellte Unterlagen, Informationen:

- *Keine*

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

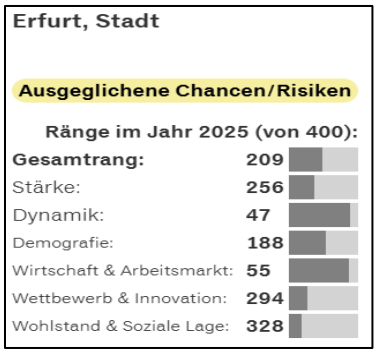
2.1.1 Makrolage

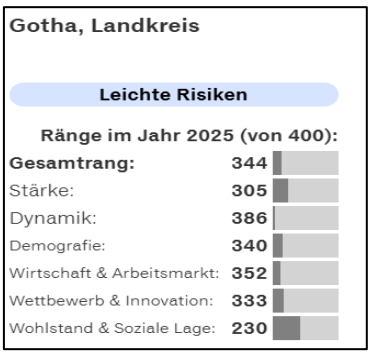
Bundesland:	Thüringen, Flächenland
Landeshauptstadt:	Erfurt
Landkreis des Bewertungsobjektes:	Gotha
Kreisstadt des Bewertungsobjektes:	Kreisfreie Stadt Gotha
Gemeinde des Bewertungsobjektes:	Sonneborn

Makroökonomische und -soziologische Daten:

Kategorie	Bundesland Thüringen	Landeshaupt-stadt Erfurt	Landkreis Gotha	Gemeinde Sonneborn
Einwohnerzahl Stand: 31.12.25[1]	2.078.946	217.159	134.460	1.180
Bevölkerungs-Entwicklung: 2021-42[2]	- 8,7%	+ 1,1%	- 8,5%	- 9,2%
Kaufkraftindex Stand: 01.01.2026[3]	90,0	92,5	87,6	/
Arbeitslosenquote Stand: 30.06.2026[4]	6,3%	6,8%	6,4%	/
Ranking im Prognos Zukunftsatlas 2025[5]	/	209 von 400	344 von 400	/

Der Prognos Zukunftsatlas bewertet alle drei Jahre die Zukunftschancen und -risiken aller 400 Kreise und kreisfreien Städte in Deutschland - anhand unten zu sehender ausgewählter makro- und sozioökonomischer Indikatoren - und stellt sie in einem bundesweiten Ranking einander gegenüber.[6] Dabei werden die Kreise in folgende Gebiete unterteilt:





[1] Vgl. Thüringer Landesamt für Statistik, Bevölkerung des Freistaates Thüringen, Stand 07/2026
[2] Vgl. Thüringer Landesamt für Statistik, 3. Regionalisierte Bevölkerungsentwicklung 2021 bis 2042
[3] Vgl. Michael Bauer Research GmbH, Kaufkraft 2026 in Deutschland
[4] Vgl. Bundesagentur für Arbeit, Arbeitsmarktberichte: Juni 2026
[5] Vgl. Handelsblatt, Zukunftsatlas 2025
[6] Vgl. Prognos AG, Zukunftsatlas 2025

Makrolagenkarte:

Quelle: Auszug von OpenStreetMaps.org, vom 17.06.2026

Entfernung zum Bewertungsobjekt:

Nächstgelegene größere Städte:	Gotha	(ca. 14 km per Pkw entfernt)
	Erfurt	(ca. 40 km per Pkw entfernt)
	Arnstadt	(ca. 60 km per Pkw entfernt)
	Eisenach	(ca. 71 km per Pkw entfernt)
Überregionale Verkehrsanbindungen:		
Hauptbahnhof:	Gotha	(ca. 14 km per Pkw entfernt)
Bundesstraßen:	B 84	(ca. 8 km per Pkw entfernt)
	B 247	(ca. 9 km per Pkw entfernt)
Autobahn:	A 4	(ca. 13 km per Pkw entfernt)
Autobahnkreuz:	A 71/ A4	(ca. 45 km per Pkw entfernt)
Flughafen:	Erfurt-Weimar	(ca. 32 km per Pkw entfernt)
Regionale Verkehrsanbindung:		
Bushaltestelle:	„Sonneborn."	(ca. 800 m fußläufig entfernt)

2.1.2 Mikrolage

Gemeinde:	Sonneborn
Verwaltung:	Erfüllende Gemeinde Nessetal
Raumtypologie:	Landgemeinde im thüringischen Landkreis Gotha. Die Gemeinde Sonneborn liegt im westlichen Kreisgebiet von Gotha und ist überwiegend durch wohnbauliche sowie landwirtschaftlich geprägte Nutzungsstrukturen gekennzeichnet.
Lage und Lageimage:	Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer überwiegend wohnbaulich geprägten Lage innerhalb der Ortslage von Sonneborn. Das unmittelbare Umfeld ist vorwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser sowie ehemals landwirtschaftlich genutzte Hofstellen mit Nebengebäuden geprägt. Insgesamt handelt es sich um eine gewachsene dörfliche Wohnlage mit ruhigem Wohnumfeld und durchschnittlicher infrastruktureller Anbindung.
Straße(n):	„Waltershäuser Straße“ (Erschließungsstr. des Bewertungsgrundstücks)
Art der Bebauung und Nutzungen in der Umgebung/Nachbarschaft:	Die Umgebungsbebauung wird überwiegend durch ein- bis zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser mit zugehörigen Hof-, Garten- und Nebengebäudeflächen geprägt. Die Bebauungsstruktur ist insgesamt aufgelockert und entspricht einer typischen innerörtlichen Dorfstruktur mit überwiegender Wohnnutzung.
Bauweise:	Offene Bauweise mit zwei- bis dreigeschossiger Wohnbebauung.
Immissionen:	Bei der Objektbesichtigung wurden keine erhöhten bzw. nutzungsbeeinflussenden Immissionen festgestellt.
Nahversorgungssituation:	In der Gemeinde Sonneborn und seiner erfüllenden Gemeinde bestehen grundlegende Einrichtungen der Nahversorgung. Kindertagesstätte, Grundschule, kleinere Einkaufsmöglichkeiten sowie einzelne Dienstleistungsangebote sind im Ort vorhanden. Weiterführende Schulen, umfangreichere Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung sowie Behörden befinden sich insbesondere in den nahegelegenen Städten Waltershausen und Gotha und sind innerhalb kurzer Fahrzeiten erreichbar. Die Nahversorgungssituation ist insgesamt als durchschnittlich bis gut einzustufen.
Sonstige Besonderheiten:	Keine

Mikrolagenkarte als Luftbild:

Quelle: © GDI-Th, Auszug aus dem Informationssystem Liegenschaftskataster (InfoLika) Thüringen vom 17.06.2026

2.1.3 Beurteilung der Lage / Örtlicher Immobilienmarkt

Die Gemeinde Sonneborn liegt im westlichen Teil des Landkreises Gotha zwischen den Städten Gotha und Waltershausen. Das Bewertungsobjekt befindet sich innerhalb der gewachsenen Ortslage im Bereich der Waltershäuser Straße. Der Standort ist überwiegend durch Wohnnutzungen sowie ehemals landwirtschaftlich geprägte Hofstellen charakterisiert und weist insgesamt eine für ländliche Wohnimmobilien typische Umfeldqualität auf.
Die verkehrliche Anbindung des Standortes ist insgesamt als durchschnittlich zu beurteilen. Die Erschließung erfolgt über das örtliche Straßennetz. Über die Landes- und Bundesstraßen bestehen kurze Verbindungen in Richtung Waltershausen, Gotha sowie zur Bundesautobahn A4. Einrichtungen des täglichen Bedarfs werden teilweise innerhalb der Gemeinde vorgehalten. Weitergehende Versorgungs-, Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen befinden sich überwiegend in den benachbarten Städten und sind in kurzer Fahrzeit erreichbar. Die Lage verbindet eine ruhige dörfliche Wohnatmosphäre mit einer insgesamt soliden infrastrukturellen Anbindung.

Die Umgebungsnutzung wird nahezu ausschließlich durch Wohnbebauung geprägt. Im unmittelbaren Umfeld befinden sich überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser unterschiedlichen Baualters mit den dazugehörigen Nebengebäuden, Garagen, Hofanlagen und Gartenflächen. Insgesamt weist das Wohnumfeld eine homogene und marktgängige Struktur auf.

Der örtliche Immobilienmarkt wird überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser sowie dörfliche Hofgrundstücke geprägt. Mehrfamilienhäuser treten nur vereinzelt in Erscheinung. Das allgemeine Preisniveau bewegt sich im unteren bis mittleren Bereich des Landkreises Gotha und entspricht den für ländlich geprägte Wohnlagen üblichen Marktverhältnissen.

Zusammenfassend ist die Lage des Bewertungsobjektes als ruhige, gewachsene und gut erschlossene Wohnlage innerhalb der Gemeinde Sonneborn einzuordnen. Die Standortqualität ist für Wohnnutzungen insgesamt als durchschnittlich bis gut und aus marktanalytischer Sicht als nachhaltig marktgerecht zu bewerten.

2.2 Gestalt und Form des Grundstücks

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte:

Quelle: © GDI-Th, Auszug aus dem Informationssystem Liegenschaftskataster (InfoLika) Thüringen vom 01.06.2026 (siehe Anlage 1)

Straßenseitige Grundstückslänge:	ca. 16,00 m
Mittlere Grundstückstiefe:	ca. 17,00 m
Grundstücksgröße - Gesamt:	247 m²
Bemerkungen, Zuschnitt, Form:	Bei dem zu bewertenden Flurstück Nr. 259/0 handelt es sich um ein nahezu rechteckiges zugeschnittenes Grundstück mit insgesamt zweckmäßiger und marktüblicher Grundstücksform. Der Zuschnitt ist funktional und für die bestehende Nutzung gut geeignet. Unregelmäßigkeiten oder wertbeeinträchtigende Zuschnittsbesonderheiten sind nicht festzustellen. Die Grundstücksform ist insgesamt als wirtschaftlich gut nutzbar, wenn auch etwas klein zu beurteilen.
Topografie:	Das Grundstück weist ein überwiegend gleichmäßiges Höhenniveau auf. Die Höhenlage im Verhältnis zur angrenzenden Erschließungsstraße sowie zu den benachbarten Grundstücken ist insgesamt als ortsüblich zu bewerten. Besondere wertrelevante Einschränkungen, wie ausgeprägte Geländesprünge oder außergewöhnliche Hanglagen sind nicht vorhanden.

Aufwuchs:	Im vorderen Grundstücksbereich entlang der Erschließungsstraße wurde ein Vorgarten mit Blumen, Gras- und vereinzeltem Strauch- Gehölz- sowie Baumbewuchs angelegt. Der hintere Garten-/Grundstücksbereich ist, soweit einsehbar, überwiegend durch Wiesen- und Grasflächen geprägt. Insgesamt ist der Aufwuchs als einfach und ortsüblich einzustufen.
Grenzverhältnisse/ Grenzbebauungen:	Grenzbebauungen des Bewertungsobjekts sind in Form der Garage und des verbundenen Lager-/ Abstellraums vorhanden. Des Weiteren bestehen Grenzbebauungen seitens der angrenzenden Nachbargrundstücke. Überbauten oder sonstige grenzrechtliche Besonderheiten sind zum Wertermittlungsstichtag nicht ersichtlich.
Einfriedung(en):	Einfriedungen des Grundstücks bestehen nur entlang der gesamten südwestlichen Grundstücksgrenze in Form einer hochgewachsenen, nahezu blickdichten Hecke. Ansonsten sind keine Einfriedungen vorhanden.
Sonstige Besonderheiten:	Keine

2.3 Erschließung, Zustand Baugrund

Straßenkategorie:	Klassifizierte Straße (Gemeindestraße)
Straßenart:	Anliegerstraße, innerorts
Straßenausbau:	Straße voll ausgebaut/befestigt
Erschließung:	Voll erschlossen, öffentlich und gesichert
Anschlüsse der Ver- und Entsorgung:	Elektrischer Strom, Gas und Wasser aus öffentlicher Versorgung, IT- & Telekommunikationsanschluss sowie Satellitenschüssel vorhanden Die Stromversorgung erfolgt augenscheinlich oberirdisch und ein Gasanschluss des Hauses war von außen nicht erkennbar (keine gelben Hinweisschilder an der Hausfront der Straßen-/ Erschließungsseite erkennbar). Abwassertechnisch wird das Haus über eine Kleinkläranlage entsorgt.
Gehwege:	Beidseitig und gepflastert
Zuwegung zum Bewertungsgrundstück:	Erreichbarkeit des Grundstücks über die Erschließungsstraße: „Waltershäuser Straße“

Parkmöglichkeiten:	Auf dem Bewertungsgrundstück sind abgesehen von der Garage keine Parkmöglichkeiten vorhanden. Vor bzw. um das Bewertungsgrundstück befinden sich entlang der „Waltershäuser Straße“ eingeschränkte Parkmöglichkeiten.
Baugrund, Grundwasser:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation so berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.
Anmerkung:	Darüber hinaus gehende vertiefende Untersuchungen zum Zustand des Baugrunds bzw. der Grundwassersituation liegen nicht vor und wurden nicht mitbeauftragt. Im Zweifelsfall sollte bei Bedarf ein separates Bodengutachten in Auftrag gegeben werden.

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchrechtlich gesicherte Belastungen (Grunddienstbarkeiten):	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 27.05.2026 vor. Laut diesem existieren in Abteilung II des Grundbuches keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte bestehen nach Auskunft des Auftraggebers und der Eigentümergemeinschaft nicht. Weitergehende Nachforschungen und Untersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

Vorbemerkungen zum Bauordnungsrecht:	Die Wertermittlung wurde auf Basis der vorliegenden Unterlagen seitens des Auftraggebers und durch Einhollungen des Sachverständigen durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht wurde auftragsgemäß vom Sachverständigen nicht überprüft. In den Recherchen, der Ausarbeitung sowie auch im vor Ort Termin, wurden keine erkennbaren Widersprüche seitens des Sachverständigen festgestellt.

Darstellung im Flächennutzungsplan:	Für die Gemeinde Sonneborn existiert zum Bewertungsstichtag ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan von 2023 (*siehe Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt, Anlage 2*). Im Flächennutzungsplan ist der Bereich, in dem sich das Einfamilienhaus befindet, als gemischte Baufläche ausgewiesen.
Bauplanungsrechtliche Situation:	Für den Bereich des Bewertungsobjekts existiert zum Bewertungsstichtag kein rechtskräftiger Bebauungsplan, nach Auskunft des Liegenschaftsamtes der Gemeinde Nessetal vom 10.07.2026 sowie Einsichtnahme in die „Plansuche“ des Thüringer Geodatenportals (ThüringenViewer). Somit handelt es sich nach §34 BauGB um einen Bau innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass für die Gemeinde Sonneborn eine rechtskräftige Klarstellungs- und Abrundungssatzung gemäß besteht (*siehe Auszug aus der Klarstellungssatzung der Gemeinde Sonneborn von 1998, Anlage 3*). Mit der Klarstellungssatzung wurde deklaratorisch festgelegt, wie die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile verlaufen. Sinn und Zweck dieser Satzung ist es, im Rahmen künftiger Baugenehmigungsverfahren Streitigkeiten über die Zuordnung einzelner Grundstücke zum Innen- oder Außenbereich verbindlich auszuschließen. Grundstücke, die innerhalb der festgelegten Grenzen liegen, weisen zwingend Innenbereichsqualität auf; umgekehrt können Grundstücke ohne diese Qualität nicht durch Satzung dem Innenbereich zugeordnet werden. Das Bewertungsgrundstück liegt vollständig innerhalb des Geltungsbereichs der vorgenannten Klarstellungs- und Abrundungssatzung und ist damit in Gänze dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit zukünftiger Vorhaben richtet sich folglich für den bebaubaren Bereich nach § 34 BauGB und hat sich in Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der Grundstücksüberbauung in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.
Baulasten:	Nach schriftlicher Auskunft des Amtes für Bauordnung und Bauleitplanung des Landkreises Gotha vom 27.04.2026 sind keine Baulasten für das Bewertungsgrundstück im Baulasten-verzeichnis eingetragen.

Altlasten:	Nach schriftlicher Auskunft des Umweltamtes des Landratsamtes Gotha vom 10.06.2026 ist das Bewertungsgrundstück nicht als Verdachtsfläche im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) verzeichnet. Ebenso liegt laut der derzeitigen Aktenlage der Behörde kein Altlastenverdacht vor.
Denkmalschutz:	Für das Bewertungsobjekt liegt, nach genommener Einsichtnahme in das „Denkmalbuch“ der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Gotha vom 27.04.2026, keine Eintragung im Denkmalbuch vor.
Sanierungsverfahren:	Das Bewertungsobjekt befindet sich nicht in einem Sanierungsgebiet/-verfahren.
Entwicklungssatzung:	Eine Entwicklungssatzung ist nicht vorhanden.
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	Das Grundstück liegt nicht im Einfluss einer Erhaltungssatzung nach § 172 (1) BauGB.
Bodenordnungs- und Flurbereinigungsverfahren:	Das Bewertungsgrundstück ist zum Bewertungsstichtag, nach schriftlicher Auskunft des Thüringer Landesamts für Bodenmanagement und Geoinformation vom 28.04.2026, in kein Bodenordnungs- oder Flurbereinigungsverfahren einbezogen.
Immissions- und Umweltschutz:	Gesonderte naturschutzrechtliche Festsetzung bestehen nicht.
Trinkwasserschutz:	Das Bewertungsobjekt liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand:	Baureifes Land (nach §3 Abs. 4 ImmoWertV)
Abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Ausstehende Erschließungskosten:	Sind nicht mehr zu erwarten, da es sich um ein bereits voll erschlossenes Gebiet handelt.

2.7 Erläuterungen zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden soweit nicht anders vermerkt, im Internet oder (fern)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die tlw. vorliegenden Bauakten. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.
Es handelt sich nicht um ein Bauschadensgutachten. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Für dieses Gutachten wurden keine Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien durchgeführt. Es wird empfohlen in diesem Zusammenhang ggf. weitergehende Untersuchungen anstellen zu lassen. Dies gilt ebenfalls für vertiefende Untersuchungen auf alle weiteren möglichen gesundheitsschädigenden Einflüsse, welche ebenfalls nicht Gegenstand dieses Gutachtens zur Wertermittlung sind.

3.2 Gebäudebeschreibung

Anwendbarkeit der Unterlagen / Informationen zur Gebäudehistorie:

Für das Bewertungsobjekt lagen dem Sachverständigen weder seitens des Auftraggebers noch von Eigentümerseite Unterlagen, Daten, Bauzeichnungen oder sonstige objektrelevante Dokumentationen vor. Auch im Rahmen eigener Recherchen beim zuständigen Kreisarchiv sowie beim Bauamt des Landkreises Gotha und der Baubehörde der Gemeinde Nessetal konnten keine Bauakten, Genehmigungsunterlagen oder sonstigen objektbezogenen Dokumente ermittelt werden.

Im Zuge weiterer Akten- und Archivauswertungen, insbesondere durch die Einsichtnahme in historische Lika-Generalkarten der Gemeinde Sonneborn (*siehe Anlage 4*), konnte jedoch festgestellt werden, dass sich bereits im Zeitraum um 1889 ein Gebäude mit auf dem Bewertungsgrundstück befand. Eine weitere Auswertung von historischen Luftbildaufnahmen ergab, dass das Bewertungsobjekt in seinen heutigen Außenabmessungen bereits im Jahr 1985 existiert haben muss. Vor diesem Hintergrund und der, im Rahmen der äußeren Inaugenscheinnahme möglichen Besichtigung, ist nach sachverständiger Beurteilung davon auszugehen, dass die Bebauung in ihren Grundstrukturen auf eine Bausubstanz bzw. auf ein Baujahr um 1960-1970 nach dem DDR-Typenhaus der EW-Linie zurückgeht.

Zum Zeitpunkt des Ortstermins und Wertermittlungsstichtages am 14.07.2026 konnte der Eigentümer nicht angetroffen werden, sodass eine Innenbesichtigung der baulichen Anlagen nicht möglich war. Die nachfolgende Gebäudebeschreibung sowie die Bewertung erfolgen daher auf Grundlage einer ausschließlich äußeren Inaugenscheinnahme des Bewertungsobjektes sowie der eingeholten Auskünfte und Unterlagen.

Zur Ermittlung der Brutto-Grundflächen der vorhandenen Gebäudesubstanz führte der Sachverständige im Rahmen der ausschließlich möglichen Außenbesichtigung ein eigenes Aufmaß der von außen zugänglichen Gebäudeteile durch. Ergänzend wurden aktuelle Luftbildaufnahmen sowie georeferenzierte Kartengrundlagen zur Plausibilisierung der Gebäudeabmessungen und zur Flächenableitung herangezogen. Die Ermittlung der Brutto-Grundflächen erfolgte auf Grundlage der DIN 277. Da eine Innenbesichtigung und damit eine direkte Wohnflächenaufnahme nicht möglich war, wurden die Wohn- und Nutzungsflächen auf Basis objekttypischer Nutzflächenfaktoren aus den ermittelten Brutto-Grundflächen sachverständig abgeleitet und anschließend hinsichtlich ihrer Plausibilität überprüft. Diese Vorgehensweise entspricht einer sachgerechten Näherung unter den gegebenen Besichtigungsbedingungen.

Gebäude und Zustand:

Gebäudeart/Geschossanzahl:	Unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und (wahrscheinlich) unausgebautem Spitzboden
Baujahr:	Unbekannt, ca. um 1960-1970 nach sachverständiger Einschätzung
Gebäudeform:	Rechteckig, nahezu quadratisch mit Anbauten
Außenansicht:	Freistehendes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und vollunterkellertem Untergeschoss. Das Gebäude verfügt über ein steil geneigtes Satteldach mit Ziegeleindeckung sowie straßenseitig angeordneten Dachflächenfenstern. Der Hauseingang befindet sich seitlich und ist über eine massive Außentreppe erreichbar, wodurch das Erdgeschoss erhöht über dem Geländeniveau liegt. Seitlich an das Wohnhaus schließt sich eine Garage mit straßenseitigem Garagentor an. Der straßenseitige Vorgarten ist gärtnerisch angelegt und mit Ziergehölzen sowie niedrigen Einfassungen gestaltet.
Ausbau-/ Entwicklungsreserven:	Zum Bewertungsstichtag keine. Das Einfamilienhaus ist augenscheinlich bereits vollständig ausgebaut und entwickelt. Durch einen gesamtheitlichen Umbau des Hauses könnten unter Umständen neue Ausbau- und Entwicklungsreserven auf dem Bewertungsgrundstück geschaffen werden.
Sanierungs- und Modernisierungsstau:	Das Einfamilienhaus befindet sich zum Wertermittlungsstichtag augenscheinlich in einem alters- und nutzungsbedingt funktionalen aber auch modernisierungsbedürftigen Zustand.

	Wesentliche, wertrelevante Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen seit der Errichtung sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Augenscheinlich wurden jedoch umfangreiche Modernisierungsmaßnehmen in Form von Neueindeckung des Dachs, Dämmung der Haus- und Kellerwände sowie ein Fensteraustausch mit Rollläden durchgeführt. Diese dürften, nach sachverständiger Einschätzung, um die Jahre 1990-1995 durchgeführt worden sein. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass sich insbesondere die haustechnischen Anlagen, die sanitären Einrichtungen sowie auch der allgemeine Ausstattungsstandard sich wahrscheinlich noch auf dem technischen Niveau der Modernisierungszeit um 1990-95 befinden. Insgesamt ist daher neben einem allgemeinen Modernisierungsrückstand nach 30 Jahren auch von einem nicht unerheblichen energetischen Anpassungs- und Erneuerungsbedarf auszugehen.
Energetischer Standard/Energieeffizienz:	Es liegt für das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag kein gültiger Energieausweis vor. Die Beantragung eines aktuellen Energieausweises sowie eine Feststellung des energetischen Standards des Bewertungsobjektes wurde seitens des Auftraggebers nicht angeordnet.
Anmerkung:	Ein Energieausweis beinhaltet neben den technischen Daten (z. B. Energiebedarf bzw. Energieverbrauchskennwerte) Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung (z.B. Maßnahmebeschreibungen zur Modernisierung von Dach, Fassade, Fenster, Kellerdecke und oberster Geschossdecke, Wahl der Heizkessel und Einsatz von regenerativen Energieträgern). Bei zukünftigen Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen sind die aktuellen energetischen Anforderungen gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 01.01.2024 zu berücksichtigen.

<u>Gebäudekonstruktion und Ausbau:</u>

Konstruktionsart & Bauweise:	Massivbau
Gründung & Fundamente:	*Unbekannt*
Keller:	Das Objekt ist, nach Einschätzung des Gutachters, vollständig unterkellert
Kellerwände:	*Unbekannt*
Umfassungs-/ Außenwände:	*Unbekannt*

Wärmedämmung:	Vorgesetzte Wärmedämmfassade, ca. 7cm
Fassade/ Fenster/ Außentüren & -tore:	Die Fassadenflächen sind als verputzte und hell gestrichene Lochfassade mit farblich abgesetztem Sockelbereich ausgeführt und befinden sich insgesamt in einem gepflegten, dem Baualter entsprechenden Zustand. Die Fenster bestehen überwiegend aus Kunststofffenstern mit Isolierverglasung und sind mit außenliegenden Rollläden ausgestattet. Der Hauseingang erfolgt über eine massive Hauseingangstür im seitlichen Eingangsbereich. Das Garagentor ist als einfaches Rolltor ausgeführt und ermöglicht die Zufahrt zur angebauten Garage.
Ansicht und Ausführung der Fassade:	Schlichte, verputzte Lochfassade mit zurückhaltender Fassadengliederung und farblich abgesetztem Sockelbereich. Das Erscheinungsbild wird durch das steil geneigte Satteldach, die regelmäßig angeordneten Fensteröffnungen sowie den erhöhten Hauseingang mit vorgelagerter Außentreppe geprägt und entspricht insgesamt dem baujahrestypischen Erscheinungsbild eines freistehenden Einfamilienhauses der 1960-1970er Jahre.
Innenwände:	*Unbekannt*
Außentüren:	Holz-/Kunststofftür
Innentüren:	*Unbekannt*
Wände-/ Deckenanstrich:	*Unbekannt*
Treppe(n):	Außenliegend: ▪ Straße ins EG: Gerade Treppe aus Beton mit Natursteinen belegt Innenliegend: ▪ *Unbekannt*
Bodenbeläge:	*Unbekannt*
Raumhöhen:	*Unbekannt*
Dachkonstruktion:	*Unbekannt, wahrscheinlich Holzkonstruktion*
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Ziegeleindeckung
Dachzustand/-dichtigkeit:	Eine abschließende Untersuchung konnte im Rahmen des Ortstermins und der damit fehlenden Innenbesichtigung nicht erfolgen.
Schornstein und -eindeckung:	1 Stück, gemauert

Dachflächendämmung:	*Unbekannt*
Dachentwässerung:	Außenentwässerung
Dach-/ Regenrinnen und Fallrohre:	Kunststoff

Technische Gebäudeausstattung und Installation:

Heizungsinstallation:	Nach Einschätzung des Gutachters, aufgrund der Erkenntnisse der Außenbesichtigung, erfolgt die Beheizung des Gebäudes über eine zentrale Heizungsanlage, die sich im Kellergeschoss befinden könnte. Ein an der südwestlichen Fassade herausragendes Entlüftungsrohr weist auf ein Öllager und damit wahrscheinlich auf eine mit Öl betriebene Heizungsanlage hin. Das Bau- bzw. Installationsjahr sowie der technische Zustand der Heizungsanlage konnten aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht überprüft werden.
Sonnenschutz:	Sonnenschutzsysteme in Form von außenliegenden, wahrscheinlich manuell bedienbaren Rollläden an allen Fassadenfenstern vorhanden. Die beiden Dachflächenfenster verfügen augenscheinlich über keinen festinstallierten Sonnenschutz.
Elektroinstallationen:	*Unbekannt*
Sanitärinstallationen/ Küche:	*Unbekannt*

Besondere Bauteile / Einrichtungen / Zustand des Gebäudes:

Besondere Bauteile:	An der rückwärtigen Gebäudeseite des Einfamilienhauses befindet sich eine massiv errichtete Terrasse, welche über eine Zugangstür mit dem Erdgeschoss verbunden ist. Die Terrasse ist zudem mit einer Terrassenüberdachung ausgestattet. Der Zeitpunkt der Errichtung konnte im Rahmen der durchgeführten Recherchen nicht festgestellt werden.
Besondere Einrichtungen / Mobiliar:	Nach den Feststellungen des Sachverständigen wird das Einfamilienhaus zum Wertermittlungsstichtag vollständig zu Wohnzwecken durch die Eigentümer eigengenutzt. Es ist daher davon auszugehen, dass sich das Haus einschließlich der zugehörigen Nebenflächen und Kellerräume in einem überwiegend möblierten und nicht beräumten Zustand befindet.

Auffälligkeiten / Baumängel oder Bauschäden:	*Unbekannt, soweit bei der ausschließlich erfolgten Außenbesichtigung erkennbar, waren keine Mängel, Schäden o.ä. vorhanden.*
Sonstige wirtschaftliche Wertminderungen:	Wahrscheinlich Fehlen von zeitgemäßen und energetischen Standards (Einschätzung nach äußerer Besichtigung und auf Grundlage der vorhandenen Informationen zum Wertermittlungsstichtag)
Allgemeinbeurteilung - Gebäudezustand:	Der bauliche Zustand des Einfamilienhauses ist auf Grundlage der ausschließlich möglichen Außenbesichtigung insgesamt als funktionsfähig, in den kommenden 5-10 Jahren aber unter energetischen Gesichtspunkten als modernisierungsbedürftig einzustufen. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung können darüber hinaus weitere, von außen nicht erkennbare Instandhaltungs- oder Modernisierungserfordernisse nicht ausgeschlossen werden. Im Rahmen künftig notwendiger Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind zudem die jeweils geltenden Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zu berücksichtigen.

<u>Nutzung und Raumaufteilung:</u>

Bisherige / Aktuelle Nutzung:	Das Bewertungsobjekt wurde schätzungsweise in den Jahren 1960-1970 errichtet und wurde nach den vorliegenden Erkenntnissen seit seiner Errichtung zu Wohnzwecken genutzt. Zum Wertermittlungsstichtag war das Gebäude nach den Angaben der Eigentümer sowie nach dem äußeren Erscheinungsbild vollständig eigengenutzt und bewohnt. Das Haus mitsamt dem Grundstück präsentierten sich nach den vorliegenden Informationen in einem überwiegend möblierten und nicht beräumten Zustand.
Aktuelle Grundrissgestaltung / Raumaufteilung / Barrierefreiheit:	Aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung konnte die tatsächliche Grundrissgestaltung des Bewertungsobjektes durch den Sachverständigen nicht überprüft werden.Der Zugang zum Gebäude erfolgt seitig über mehrere Stufen zum Hauseingang. Eine barrierefreie Erschließung des Gebäudes ist nach den örtlichen Gegebenheiten sowie den Einschätzungen des Gutachters nicht vorhanden. Aufgrund der Bauweise und des Gebäudealters ist insgesamt nicht von einer barrierefreien Nutzung auszugehen.

Flächenberechnung / Flächenermittlung:

Im Folgenden werden nun die, für die Wertermittlung des Verkehrswertes relevanten Flächen(größen), die Brutto-Grundfläche (BGF) sowie die Wohn- und Nutzungsflächen des Bewertungsobjektes berechnet.

Berechnung der Brutto-Grundflächen nach DIN 277 (08-2021):

Flächenbezeichnung	**Maße und Flächen in m²**
Kellergeschoss	
Breite	8,65 m
Tiefe	9,00 m
Zzgl. Seiteneingang	+ 13,00 m²
Brutto-Grundfläche:	*91,00 m²*
Erdgeschoss	
Breite	8,65 m
Tiefe	9,00 m
Zzgl. Seiteneingang	+ 13,00 m²
Brutto-Grundfläche:	*91,00 m²*
Dachgeschoss	
Breite	8,65 m
Tiefe	9,00 m
Brutto-Grundfläche:	*78,00 m²*
Spitzboden	
Breite	10,00 m
Tiefe	ca. 4,00 m
Anmerkung: *Keine Anrechnung der Grundfläche des Spitzboden als BGF, da lichte Höhe des Spitzbodens augenscheinlich <1,25m (siehe DIN 277: 08-2021, § 5.1.2.)*	
Brutto-Grundfläche:	*0,00 m²*

Ergebnis der BGF-Berechnung:

BGF-Berechnung	**Flächen in m²**
Brutto-Grundfläche – Kellergeschoss:	91,00 m²
Brutto-Grundfläche – Erdgeschoss:	91,00 m²
Brutto-Grundfläche – Dachgeschoss:	78,00 m²
Brutto-Grundfläche – Spitzboden:	0,00 m²
Brutto-Grundfläche - Gesamtgebäude:	***260,00 m²***

Ableitung der Wohn- und Nutzungsflächen über das Ausbauverhältnis:

Die auf Grundlage des eigenen Aufmaßes des Sachverständigen ermittelten Brutto-Grundflächen wurden im Rahmen der ausschließlich möglichen äußeren Ortsbesichtigung aufgenommen. Da weder Bauzeichnungen, Grundrisse, Wohnflächenberechnungen noch sonstige objektspezifische Bestandsunterlagen vorlagen, war eine unmittelbare Ermittlung der tatsächlichen Wohn- und Nutzungsflächen nicht möglich. Zur überschlägigen Ableitung der Flächen werden daher im Folgenden baujahres- und objekttypische Nutzflächenfaktoren herangezogen, welche den erfahrungsgemäßen Anteil der tatsächlich nutzbaren Wohn- bzw. Nutzfläche an der vorhandenen Brutto-Grundfläche widerspiegeln. Die so ermittelten Flächen stellen eine sachverständige Näherung dar und dienen ausschließlich als Grundlage der weiteren Wertermittlung.

Überschlägige Berechnung der Wohn- und Nutzungsfläche des Bewertungsobjektes anhand des Ausbauverhältnisses zwischen Brutto-Grund- und Nutzfläche nach NFF:

Formel:

- Nutzfläche / Brutto-Grundfläche = Nutzflächenfaktor in %
- NFF für Nutzungsflächen wie Keller/Dachböden = k.A. / nicht vorhanden
- Allgemeiner NFF für Wohngeb. laut Fachliteratur = 0,70 - 0,80 (70 - 80%)[7]

Ansatz:

Aufgrund des Baujahres des Bewertungsobjektes (ca. 1960-1970), der Bauweise, des Gebäudealters, des im Rahmen der Außenbesichtigung erkennbaren Erhaltungszustandes werden für die überschlägige Ableitung der Wohn- und Nutzungsflächen nach sachverständiger Beurteilung folgende Nutzflächenfaktoren angesetzt:

- Kellergeschoss = 75%
- Erdgeschoss = 75% zzgl. anteilig 25% der Terrassengesamtfläche
- Dachgeschoss = 70%
- Spitzboden = 70%

Berechnung der Wohn- und Nutzungsflächen:

Kellergeschoss:	75% von 91,00 m²	=	68,25 m²
Erdgeschoss:	75% von 91,00 m²	=	68,25 m² + 5,5 m² Terrasse
Dachgeschoss:	70% von 78,00 m²	=	54,60 m²
Dach-/Spitzboden:	70% von 40,00 m²	=	28,00 m²

Je höher der Nutzflächenfaktor ausfällt, desto wirtschaftlicher ist in der Regel die räumliche Baugestaltung sowie die Flächenausnutzung eines Gebäudes zu bewerten. Die vorstehend angesetzten Faktoren tragen den baujahrestypischen konstruktiven Gegebenheiten sowie der nur eingeschränkt möglichen Objektkenntnis infolge der fehlenden Innenbesichtigung Rechnung und stellen aus sachverständiger Sicht eine nachvollziehbare und marktgerechte Grundlage für die überschlägige Ermittlung der Wohn- und Nutzflächen dar.

[7] Vgl. Tillmann, Kleiber, Seitz, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts, Seite 706, 2017

3.3 Nebengebäude und Außenanlagen

Nebengebäude/-gelasse:	Es existiert ein Nebengelass auf dem Grundstück des Bewertungsobjektes in Form einer einfachen Garage mit einem daran anschließenden Abstell-/ Lagerraum.

Nebengelass – Garage mit angebautem Abstell-/Lagerraum:

Baujahr(e):	Unbekannt, wahrscheinlich baujahresgleich mit dem Einfamilienhaus, ca. 1960-1970
Konstruktionsart & Bauweise:	Massivbauweise, verputzt mit Rolltorzugang
Gründung & Fundamente:	*Unbekannt*, nicht weitergehend untersucht
Keller:	Unbekannt, wahrscheinlich nicht unterkellert
Dachkonstruktion:	*Unbekannt*
Dachform:	Pultdach
Dacheindeckung/-dichtigkeit:	

Garage:

- Schweißbahneindeckung,
  Undichtigkeiten und Feuchteschäden konnten zum Bewertungsstichtag augenscheinlich nicht festgestellt werden

Abstell-/Lagerraum:

- Trapezblecheindeckung,
  Undichtigkeiten und Feuchteschäden konnten zum Bewertungsstichtag augenscheinlich nicht festgestellt werden

Brutto-Grundfläche - Garage:	~ 14,00 m² (Ermittlung nach DIN277 08-2021)
Brutto-Grundfläche - Abstell-/Lagerraum:	~ 16,00 m² (Ermittlung nach DIN277 08-2021)
Bisherige/Aktuelle Nutzung:	Abstell- und Lagerfläche
Technische Ausstattung:	*Unbekannt*
Beurteilung Gebäudezustand:	Das Nebengelass wird aufgrund seiner einfachen baulichen Ausführung sowie des augenscheinlich fortgeschrittenen Abnutzungszustandes lediglich als einfaches Nebengelass ohne besondere Nutzungsqualität eingeordnet.
Außenanlagen:	Auf dem Bewertungsgrundstück existieren keinerlei bewertungsrelevante Außenanlagen.

4 Bewertungsverfahren und Wahl des Wertermittlungsverfahrens

4.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert "durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre." Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Des Weiteren bestimmt der § 11 Abs. 1 ImmoWertV, dass künftige Änderungen des Grundstückszustands zu berücksichtigen sind, wenn sie am Qualitätsstichtag mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind. Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich zu beiden Stichtagen um ein Wohngrundstück. Die zu den Stichtagen ausgeübte Wohnnutzung des Grundstückes ist auch zukünftig zu erwarten. Konkrete Hinweise für abweichende planerische Entwicklungspotentiale bestehen nicht.

4.2 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung-ImmoWertV) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: die geeignetsten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswertes

- das Vergleichswertverfahren einschl. des Verfahrens zur Bodenwertermittlung
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 ImmoWertV 2021). Die Verfahren sind nach der *Art des Wertermittlungsobjekts*, unter Berücksichtigung *der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten* und den *sonstigen Umständen des Einzelfalls*, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. ***Die Wahl ist zu begründen.***

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren, unter Würdigung seines oder ihrer Aussagekraft, zu ermitteln.

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes ist bei allen Ermittlungsverfahren der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten.

4.3 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. 1 ImmmoWertV-2021). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung/Plausibilisierung 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 erzielendem 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. 4 ImmoWertV-2021) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.4 Beschreibung der Bewertungsmodelle

Bodenwertermittlung:

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke, getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§13 Abs. 2 ImmoWertV-2021).

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 14 Abs. 2 ImmoWertV-2021).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

• den örtlichen Verhältnissen,

• der Lage und

• des Entwicklungszustands gegliedert und

• nach Art und Maß der baulichen Nutzung,

• der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustands und

• der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 16 Abs. 2 ImmoWertV-2021).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 15 Abs. 4 ImmoWertV-2021).

Vergleichswertverfahren nach § 24ff. ImmoWertV 2021:

Beim Vergleichswertverfahren (§§ 13-16 lmmoWertV) werden Kaufpreise solcher Grundstücke herangezogen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale (§§ 16 ImmoWertV) mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Wenn direkte Vergleichspreise aus dem Objekt nicht vorliegen, werden zur Ermittlung des Vergleichswertes Preise aus einer Kaufpreissammlung von Wiederverkäufen und Umwandlung von Mietwohnung in Wohnungseigentum herangezogen, die vom Gutachterausschuss der jeweiligen Gemeinde ermittelt wurden. Wesentliche Abweichungen werden durch Zu- und Abschläge entsprechend berücksichtigt. Das Vergleichswertverfahren eignet sich neben der Ermittlung von Bodenwerten insbesondere zur Bewertung von Wohnungen.

Ertragswertverfahren nach § 27ff. ImmoWertV 2021:

Das Ertragswertverfahren (gemäß§§ 31 - 32 lmmoWertV 2021) basiert auf den marktüblich erzielbaren Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Einnahmen wird als Rohertrag bezeichnet. Der für den Ertragswert maßgebliche Reinertrag ermittelt sich abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstückes aufwenden muss. 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 und sonstigen Anlagen darstellt. Der Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich. Dagegen ist die wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt. Das Ertragswertverfahren stellt somit im Wesentlichen, insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinses, einen Kaufpreisvergleich auf der Grundlage des nachhaltig erzielbaren Grundstücksreinertrages dar. Es ist vor allem für Verkehrswertermittlungen von Grundstücken heranzuziehen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Hinblick auf ihre Rentierlichkeit gehandelt werden (z.B. Mietwohnhäuser, Gewerbeimmobilien, Sonderimmobilien oder auch Wohnungen).

Sachwertverfahren nach § 35ff. ImmoWertV 2021:

Das Sachwertverfahren (§§ 35-39 der lmmoWertV 2021) dient in erster Linie zur Wertermittlung von bebauten Grundstücken, bei deren Transaktion es nicht vorrangig auf den Ertrag ankommt. Es wird daher hauptsächlich im Eigenheimbereich Priorität bei der Wertermittlung finden. Der Sachwert setzt sich aus dem Zeitwert der Baulichkeit und dem Bodenwert zusammen. Es steht im Vordergrund, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der verkörperte Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei eigengenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern.

Liquidationsverfahren:

Das Liquidationswertverfahren wird in der lmmoWertV-2021 als ein Unterfall der Bodenwertermittlung in § 43 lmmoWertV-2021 behandelt, ohne dass die Vorschrift diesen Begriff benutzt. Von einer „Liquidation" spricht man in den Fällen, in denen eine bauliche Anlage ihre wirtschaftliche Bedeutung verloren hat, die (Rest-)Bausubstanz keine wirtschaftliche Verwendung finden kann und der Erhalt der baulichen Anlage auch sonst hin (z.B. als Denkmal) nicht sinnvoll ist. Um das dadurch „belastete" Grundstück wieder wirtschaftlich zu nutzen, ist die Freilegung erforderlich. Die Bausubstanz hat in diesem Fall keinen Wert mehr bzw. im Hinblick auf etwaige Verwertungserlöse allenfalls einen Restwert und stellt ansonsten eine „Belastung" des Bodenwerts dar. Der Freilegung des Grundstücks muss deshalb im Rahmen der Bodenwertermittlung Rechnung getragen werden, wobei regelmäßig von Vergleichspreisen zwischen Bodenrichtwerten unbebauter Grundstücke ausgegangen wird. Der sich daraus ergebende Vergleichswert ist nach Maßgabe als § 16 Abs. 3 lmmoWertV um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden.

4.5 Verfahrenswahl und Begründung

Bodenwertermittlung:

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind in Deutschland die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche). Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha und des Wartburgkreises hat Bodenrichtwerte veröffentlicht.

Für das Bewertungsobjekt liegt ein geeigneter Bodenrichtwert vor. Das Niveau des Bodenrichtwertes wurde anhand der Lagequalität und des baulichen Planungsrechts mit dem Bewertungsobjekt verglichen und für plausibel befunden. **Die Bodenwertermittlung wird daher auf dieser Grundlage durchgeführt und entsprechend angepasst.**

Vergleichswertverfahren nach § 24ff. ImmoWertV 2021:

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens bei bebauten und unbebauten Grundstücken ist, dass eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor bzw. Bodenrichtwert oder sonstige geeignete Daten für eine statistische Auswertung vorliegen. Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. **Für das zu bewertende Objekt lagen nach telefonischer Recherche des Sachverständigen nicht genügend geeignete Kaufpreise vor. Daher kann das Vergleichswertverfahren nicht zur Verkehrswertermittlung als Hauptverfahren angewendet werden.**

Sachwertverfahren nach § 35ff. ImmoWertV 2021

Im Sachwertverfahren werden solche Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditenunabhängigen Eigennutzung verwendet werden. Das Sachwertverfahren wird zur Ergebnisunterstützung auch bei Renditeobjekten angewendet, sofern für das zu bewertende Grundstück die für marktkonforme Sachwertermittlungen erforderlichen Daten (Normalherstellungskosten, Bodenwerte, Sachwertfaktoren) zur Verfügung stehen. Diese liegen dem Sachverständigen vor. **Daher wird das Sachwertverfahren als wertbestimmendes Verfahren für die Verkehrswertermittlung angewendet.**

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Bodenwertermittlung

5.1.1 Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

Bodenwert:

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

Bodensondierung:

Laut Kleiber ist eine Bodensondierung unabhängig von dem zur Anwendung kommenden Wertermittlungsverfahren, i.d.R. auch geboten, wenn das Grundstück Teilflächen unterschiedlicher Wertigkeit aufweist. Bei selbständig nutzbaren Teilflächen kann es sich insbesondere um baulich nicht nutzbares Gartenland handeln, wobei diese Teilfläche im Einzelfall auch noch nach unterschiedlichen Wertigkeiten zu differenzieren ist. Bei einem übertiefen Grundstück mit straßenseitiger Bebauung kommt beispielsweise dem vorderen Grundstücksteil i.d.R. eine Baulandqualität (Baureifes Land i.S.d. § 3 Abs. 4 lmmoWertV) zu, während das Hinterland einen anderen Entwicklungszustand aufweisen kann oder zumindest aufgrund der Grundstückstiefe im Wert gemindert ist.[8]

Bodenrichtwertdefinition laut Bodenrichtwertkarte:

Die Bodenrichtwerte werden für Thüringen zum 01. Januar eines jeden zweiten Kalenderjahrs durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte beschlossen und im Internet veröffentlicht. Gemäß Auskunft aus dem Portal des Thüringer Landesamts für Bodenmanagement und Geoinformation (ThüringenViewer) im Internet wird der Bodenrichtwert wie folgt angegeben:

Beschreibende Merkmale	Definition Bodenrichtwertgrundstück	Beschreibung Bewertungsgrundstück
Bodenrichtwertnummer	674191	674191
Stichtag	01.01.2026	14.07.2026
Grundstücksfläche	900 m²	247 m²
Grundstückstiefe	40 m	~ 17,00m
Vollgeschosszahl	II	II
Bauweise	Offene Bauweise	Offene Bauweise
Entwicklungsstufe	Baureifes Land	Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	Mischgebiet	Wohnnutzung
Ergänzende Art der Nutzung	Ein- und Zweifamilienhäuser	Einfamilienhaus
Abgabenrechtlicher Zustand	Beitragsfrei	Beitragsfrei
Bodenrichtwert	42 €/m²	

Quelle: siehe Anlage Nr. 5

[8] Vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Seite 2137, 2023

5.1.2 Konjunkturelle / Zeitliche Anpassung

Konjunkturelle Entwicklungen verändern die Wertverhältnisse des Grundstücksmarktes. Änderungen dieser Wertverhältnisse werden gemäß § 18 ImmoWertV mit Hilfe von Indexreihen erfasst. Die Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die das durchschnittliche Verhältnis der Preise eines bestimmten Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums (Indexzahl = 100) wiedergeben. Die Ermittlung der Indexzahlen erfolgt auf Grundlage geeigneter Kaufpreise für Grundstücke bestimmter räumlicher und sachlicher Teilmärkte.

Beim vorliegenden Bewertungsobjekt wird auf die Bodenpreisindexreihe „Eigenheimgrundstücke“ abgestellt, welche quartalsweise von der Zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaates Thüringen abgeleitet und veröffentlicht wird.

Zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung ist allerdings festzustellen, dass seit dem 01.01.2026 ein aktualisierter Indexwert zum 15.02.2026 veröffentlicht wurde, der jedoch weniger als 1% vom vorherigen Stichtag abweicht. Somit stellt der zum Stichtag 01.01.2026 abgeleitete Bodenrichtwert zugleich den aussagekräftigsten verfügbaren Zeitwert für den relevanten Teilmarkt dar. Darüber hinaus besteht zwischen dem Bodenrichtwertstichtag (01.01.2026) und dem Wertermittlungsstichtag (14.07.2026) lediglich ein kurzer Zeitraum von rund einem halben Jahr. Innerhalb dieses Zeitraums sind aus sachverständiger Sicht keine belastbaren Hinweise auf wesentliche Veränderungen der Bodenwertverhältnisse auf dem regionalen Teilmarkt des Bewertungsobjektes erkennbar.

Vor diesem Hintergrund wird eine zusätzliche zeitliche bzw. konjunkturelle Anpassung des Bodenrichtwertes nicht für erforderlich gehalten. **Der zum 01.01.2026 festgestellte Bodenrichtwert in Höhe von 42,00 €/m² wird daher unverändert als aktueller und marktgerechter Wertansatz für den Wertermittlungsstichtag herangezogen.**

5.1.3 Anpassung wegen Abweichung in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

Neben der zeitlichen und konjunkturellen Anpassung, können bei der Bodenwertermittlung auch Bewertungsgrundstücke wegen Abweichung in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen vom Bodenrichtwertgrundstück angepasst werden.
Zu diesen Grundstücksmerkmalen können insbesondere die unter § 2 Abs. 3 ImmoWertV gelisteten Merkmale, wie Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Lagemerkmale, Grundstücksgröße und -zuschnitt und Bodenbeschaffenheit zählen.

In der Definition des Bodenrichtwertes werden als wertbestimmende Merkmale unter anderem der Entwicklungszustand, der abgabenrechtliche Zustand, die Nutzungsart und die ergänzende Nutzungsart, die Bauweise, die Anzahl der Vollgeschosse , die Grundstückstiefe sowie die Grundstücksgröße berücksichtigt. Hinsichtlich dieser Merkmale bestehen zwischen dem Bewertungsgrundstück und dem zugrunde gelegten Bodenrichtwertgrundstück bei gewissen Merkmalen Abweichungen.

Abweichung in der Grundstücksfläche/-tiefe:

Das Bodenrichtwertgrundstück ist für die vorliegende Richtwertzone mit einer normierten Grundstücksgröße von 900 m² und einer Grundstückstiefe von 40m definiert. Das Bewertungsgrundstück weist demgegenüber eine tatsächliche Fläche von lediglich rund 247 m² sowie einer Grundstückstiefe von ca. 17 m im Mittel auf und weicht damit deutlich von der Bezugsgröße ab. Gemäß § 19 Abs. 1 ImmoWertV können zur Berücksichtigung solcher Abweichungen Umrechnungskoeffizienten herangezogen werden, insbesondere bei Unterschieden in der Grundstücksgröße oder -tiefe. Für den Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses des Landkreises Gotha und des Wartburgkreises liegen jedoch keine entsprechenden Umrechnungskoeffizienten vor.

Zwar wurden durch die Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse des Freistaats Thüringen landesweite Umrechnungskoeffizienten für Eigenheimgrundstücke veröffentlicht, diese sind im vorliegenden Fall jedoch nicht anwendbar. Hintergrund ist, dass nach den Auswertungen der Zentralen Geschäftsstelle eine signifikante Abhängigkeit des Kaufpreises von der Grundstücksgröße erst ab einer Mindestgröße von etwa 300 m² festgestellt werden konnte. Da das Bewertungsgrundstück mit rund 247 m² deutlich unterhalb dieser Schwelle liegt, fehlt es an einer belastbaren Datengrundlage für eine sachgerechte Anwendung dieser Koeffizienten.[9]

Im Rahmen der sachverständigen Würdigung ist ferner festzustellen, dass die Grundstücksstruktur innerhalb der Gemeinde Sonneborn insgesamt deutlich von den normierten Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks abweicht. Ein Großteil der innerörtlichen Wohnbaugrundstücke weist Grundstücksflächen und Grundstückstiefen auf, die teilweise erheblich unterhalb der für das Bodenrichtwertgrundstück definierten Richtwerte liegen. Lediglich einzelne, überwiegend ehemals oder noch landwirtschaftlich genutzte Hofgrundstücke erreichen die in der Bodenrichtwertdefinition genannten Grundstücksabmessungen. Insbesondere in den Randlagen sowie den neueren Wohngebieten der Gemeinde sind derart großflächige Grundstücke hingegen kaum anzutreffen. Die tatsächlich vorhandene Grundstücksstruktur wird somit auch durch kleinere Grundstücke geprägt, sodass diese aus sachverständiger Sicht ebenfalls als ortsüblich und marktgerecht anzusehen sind.

Das Bewertungsgrundstück ist ungeachtet seiner geringeren Fläche und Tiefe funktional für die Nutzung als Einfamilienhausgrundstück uneingeschränkt und gut nutzbar. Der Umstand, dass die Grundstücksgröße des Bewertungsobjektes verhältnismäßig gering ist, betrifft nicht unmittelbar den Bodenwert, sondern vielmehr die allgemeine Marktgängigkeit und Attraktivität des Gesamtobjekts. Dieser Aspekt wird daher sachgerecht im Rahmen der Ableitung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors berücksichtigt.

Da darüber hinaus auch keine weiteren Unterschiede in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen festzustellen sind, ergibt sich insgesamt kein weiterer Anpassungsbedarf gegenüber dem zugrunde gelegten zeitlich/konjunkturell angepasstem Bodenrichtwert.

[9] Vgl. Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaats Thüringen, Umrechnungskoeffizienten: Fläche (Eigenheimgrundstücke), Stand: 01.07.2026

5.1.4 Bemessung des Bodenwertes

Bezeichnung Grundstücksteilfläche Bewertungsgrundstück	Größe Grundstücks(teil)fläche	Bodenwertansatz	Bodenwert
Gesamtfläche	247 m²	*x 42,00 €/m²*	10.374,00 €
Gesamtfläche	***247 m²***		***10.374,00 €***

In Würdigung der wertbestimmenden Merkmale und in ausgewogener Wichtung

- des Bodenrichtwertes
- des Erschließungszustandes
- der baulichen Ausnutzung
- der aktuellen und perspektivischen Nutzung des Bewertungsgrundstückes
- der aktuellen Marktlage und Nachfragesituation

beträgt der **zeitlich- und wertangepasste Bodenwert** des Bewertungsgrundstückes zum Wertermittlungsstichtag 14.07.2026 insgesamt ***rd. 10.000,00 €.***

5.2 Sachwertermittlung

5.2.1 Ermittlung der Verfahrenswerte

Bei Anwendung des Sachwertverfahrens wird der Verkehrswert auf der Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten aller auf dem Grundstück vorhandenen Anlagen unter Berücksichtigung ihrer Alterswertminderung, Baumängel und Bauschäden, der sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale und des Bodenwerts ermittelt. Da die bloßen Kosten einer Sache nicht mit ihrem Wert identisch sind und vielfach sogar nicht unerheblich davon abweichen, führt der „bloße" Sachwert häufig zu einem Wert, den die Sache gerade nicht wert ist. Dies lässt sich nur vermeiden, wenn in marktorientierter Weise wirtschaftliche Gesichtspunkte in das Sachwertverfahren einfließen. Aus diesem Grunde ist die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit § 7 Abs. 3 ImmoWertV integraler Bestandteil der Sachwertermittlung.

Für die Berechnung des Sachwerts werden folgende Parameter angesetzt:

Brutto-Grundfläche (BGF):

Die Brutto-Grundfläche nach DIN277 ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

- *BGF - Einfamilienhaus (siehe Kapitel 3.2, Seite 24):*
  - BGF - Kellergeschoss: 91,00 m²
  - BGF - Erdgeschoss: 91,00 m²
  - BGF - Dachgeschoss: 78,00 m²

  BGF - Gesamt: ~ 260,00 m²

Normalherstellungskosten (NHK):

Normalherstellungskosten sind standardisierte, für bauliche Anlagen bestimmter Bauart (Gebäudearten), Ausstattung und Beschaffenheit (Gebäudestandards) unter Ausschluss ungewöhnlicher Mehr- oder Minderkosten, üblicherweise anfallende „gewöhnliche" Herstellungskosten für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aus dem Basisjahr 2010.

Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Normalherstellungskosten sind mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen.

- *Ermittlung Kostenkennwerte - Gebäudeart Einfamilienhaus[10]:*

Keller-, Erd-, Obergeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut				
Standardstufe		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser [2]	1.11	655	725	835	1005	1260	1.12	570	635	730	880	1100
Doppel- und Reihenendhäuser	2.11	615	685	785	945	1180	2.12	535	595	685	825	1035
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1105	3.12	505	560	640	775	965

[1] einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%
[2] Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser: 1,05

[10] Vgl. ImmoWertV-2021 - Anlage 4; Nummer II. Kostenkennwerte - Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010), Seite 23

Die einzelnen Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten 2010 nach Nummer II beziehen sich auf eine Art der baulichen Anlage (Gebäudeart) unter Berücksichtigung einer Standardstufe. Die Zuordnung des Wertermittlungsobjekts zu einer Gebäudeart erfolgt aufgrund seiner Nutzung. Die Zuordnung zu einer Standardstufe erfolgt nach Nummer III aufgrund seiner Standardmerkmale; dabei sind zur Ermittlung eines zutreffenden Kostenkennwerts alle wertrelevanten Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig einzustufen.

Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren. In der ImmoWertV-2021 - Anlage 4 Nr. III, Seite 34/35 sind die entsprechenden Beschreibungen der Gebäudestandards (Standardstufe 1- 5) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser zum Bezugsjahr 2010 abgebildet. Über den Wägungsanteil der einzelnen Standardmerkmale wird der Kostenkennwert für das Gebäude ermittelt. Von Bedeutung sind die Qualität der verwendeten Baumaterialien, die Bauausführungen und die energetischen Eigenschaften sowie die für die entsprechende Gebäudeart besonders relevanten Standardmerkmale.

Auf dieser Grundlage erfolgt nun die Ermittlung der Standardstufe des Einfamilienhauses nach sachverständiger Beurteilung.

- *Ermittlung Standardstufe:*

Merkmal	Standardstufe					Wägungs-anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände		0,75	0,25			23%
Dach		0,25	0,75			15%
Fenster und Außentüren		0,25	0,75			11%
Innenwände und -türen	0,50	0,50				11%
Deckenkonstruktion und Treppen		1,00				11%
Fußböden		0,50	0,50			5%
Sanitäreinrichtungen		1,00				9%
Heizung		0,25	0,75			9%
Sonstige technische Ausstattung		0,50	0,50			6%
Gesamtgewichtung	*5,50%*	*57,00%*	*37,50%*			*100%*

Das gewichtete Mittel aus den ermittelten Merkmalen der Standardstufen ergibt 2,3. Zur Ableitung eines angemessenen Kostenkennwertes wird daher eine lineare Interpolation zwischen den Standardstufen 2 und 3 vorgenommen. Durch dieses Verfahren der Kreuzinterpolation lässt sich der für die Standardstufe 2,3 zutreffende Kennwert sachgerecht bestimmen, da er die bauliche Ausführung sowie den Ausstattungsgrad des Bewertungsobjektes realistisch abbildet. Der interpolierte Wert liegt folglich zwischen den von der NHK 2010 ausgewiesenen Kostenkennwerten für die Standardstufen 2 und 3 und stellt die Grundlage für die weitere Berechnung der Herstellungskosten dar.

Gebäudeart: freistehendes Einfamilienhaus; Keller-, Erd-, Obergeschoss

Typ: 1.12; Dachgeschoss nicht ausgebaut

Standardstufe: 2,3

Kostenkennwert: Interpolation zwischen 635,- €/m² und 730,- €/m²

Kostenkennwert: 664,- €/m² inkl. Baunebenkosten nach NHK 2010

- *Baupreisindex:*

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr 2010 an die Preisverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex (Baupreisindex für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude inklusive Umsatzsteuer) am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex zum Basisjahr (2021 = 100). Der Baupreisindex wird vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht.

Diese Berechnung erfolgt mithilfe der folgenden Formel, die die zeitliche Anpassung der Preisverhältnisse an das Baupreisniveaus zum Wertermittlungsstichtag ermittelt:

Kostenkennwert nach NHK 2010, inkl. Baunebenkosten:	664,- €/m²
Baupreisindex, Basisjahr 2010:	70,9
Baupreisindex, Bewertungsjahr Q2/2026:	140,3
Umrechnungsfaktor von Basisjahr 2010 auf Q2/2026:	1,98
Zeitlich angepasste NHK zum Bewertungsstichtag:	**1.315,- €/m²**

Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z.B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen und sonstige wertige Aufwüchse.
Soweit wertrelevant sind die Sachwerte der für die Grundstücksart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen als Zeitwerte nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln. Werden die gewöhnlichen Herstellungskosten zu Grunde gelegt, ist eine Alterswertminderung anzusetzen.
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha und des Wartburgkreises definiert in seiner Modellbeschreibung zur Ableitung des Sachwertfaktors, dass für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen kein gesonderter Ansatz für bauliche Außenanlagen vorgenommen wird, da diese Anlagen im üblichen Umfang bereits im Sachwertfaktor enthalten sind.

Neben der vorhandenen Garage mit dem daran verbundenem Lager-/Abstellraum sowie der Terrasse mit Überdachung konnten, im Rahmen der Außenbesichtigung, auf dem Bewertungsgrundstück keine weiteren nennenswerten baulichen Außenanlagen oder sonstigen wertrelevanten Anlagen festgestellt werden. Die vorhandenen Nebengebäude und einfachen baulichen Anlagen bewegen sich hinsichtlich Art, Umfang und Wertigkeit innerhalb des bei vergleichbaren Grundstücken üblichen Rahmens (2 - 8% des vSW).[11] **Vor diesem Hintergrund erfolgt durch den Gutachter kein gesonderter Wertansatz für die vorgenannten Außenanlagen und Nebengelasse.**

Gesamtnutzungsdauer (GND):

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) des Bewertungsgebäudes ergibt sich aus der Gebäudeart. Die Gesamtnutzungsdauer wurde entsprechend der durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha und des Wartburgkreises angewandten Methodik nach Anlage 3 der Sachwertrichtlinie (SW-RL) in Verbindung mit § 53 Abs. 2 der ImmoWertV 2021 bestimmt. Damit wurde die Gesamtnutzungsdauer nach der zum Wertermittlungsstichtag rechtlich maßgeblichen und zulässigen Bewertungsmethodik angesetzt.

[11] Vgl. Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha und des Wartburgkreises, Sachwertfaktoren 2024, Seite 7

Die inzwischen nach ImmoWertV2021 pauschal angewendete Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren für Wohnimmobilien findet vorliegend keine Anwendung, da die herangezogenen Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses (Berichtsjahr 2024) auf der vorgenannten Systematik beruhen. Zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität ist daher dieselbe Methodik auch im vorliegenden Gutachten anzuwenden.

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser sowie Reihenhäuser der Standardstufe 2 (gerundet aus einer rechnerischen Einstufung von 2,3) sieht Anlage 3 der SW-RL bei ordnungsgemäßer Instandhaltung eine übliche Gesamtnutzungsdauer von 65 Jahren vor, die im Rahmen der Wertermittlung zugrunde gelegt wird.

- *Ermittlung - GND:*

Gebäudeart:	Einfamilienhaus
Standardstufe:	2
Ansatz GND:	**65 Jahre** nach Anlage 3 SW-RL i.V.m. § 53 Abs. 2 ImmoWertV

Restnutzungsdauer (RND) / Fiktives Baujahr:

Bei der Einschätzung der Restnutzungsdauer (RND) eines Gebäudes ist die wirtschaftliche Betrachtungsweise von primärer Bedeutung. Die technische Lebensdauer kann lediglich die oberste Grenze der wirtschaftlichen Nutzungsdauer darstellen. Die wirtschaftliche RND wird maßgeblich durch den Bau- und Unterhaltungszustand sowie durch die wirtschaftliche Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlage bestimmt. Sie wird durch Abzug des Alters von der Gesamtnutzungsdauer (GND) der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag ermittelt. Die vor beschriebene Differenzbildung kann in der Regel aber nur bei neueren Gebäuden angewendet werden. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen sowie eine unterlassene Instandhaltung des Objektes (Unterhaltungsrückstand) führen zu einer Verlängerung oder Verkürzung der RND.

Das ursprüngliche Gebäude wurde ca. zwischen 1960-1970 errichtet, in den nachfolgenden Jahrzehnten erweitert, instandgehalten und modernisiert. Infolge durchgeführter Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen konnte somit die RND verlängert werden und wird gemäß der Anlage 2 ImmoWertV ermittelt.[12]

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
Nicht modernisiert	**0 bis 1 Punkt**
Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	**2 bis 5 Punkte**
Mittlerer Modernisierungsgrad	**6 bis 10 Punkte**
Überwiegend modernisiert	**11 bis 17 Punkte**
Umfassend modernisiert	**18 bis 20 Punkte**

Es ist nicht bei allen Modernisierungsmaßnahmen jahresgenau bekannt, wann diese durchgeführt wurden. Aus diesem Grund wird die Tabelle 2 der Anlage 2 angewandt. Dem Bewertungsobjekt wird, nach sachverständiger Einschätzung und unter Verweis auf die Gebäude- und Substanzbeschreibung unter Kapital 3.2, der Modernisierungsgrad „Mittlerer Modernisierungsgrad“ unterstellt. **Es werden 6 Punkte zum Ansatz gebracht.**

[12] Vgl. ImmoWertV-2021 - Anlage 2; 2. Sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades, Seite 16

Das relative Alter des Bewertungsobjekts liegt somit gem. Anlage 2 ImmoWertV bei

$$= \frac{Alter}{GND} * 100$$

$$= \frac{61\,Jahre\ (2026 - 1965)}{65\,Jahre} * 100$$

$$= 93{,}84\ \%$$

Entsprechend der festgestellten Modernisierungsgrades (6 Modernisierungspunkte) liegt das relative Alter des Bewertungsobjektes über dem Kontrollwert von 30 % (vgl. Anlage 2, Pkt. 2 ImmoWertV), so dass die Restnutzungsdauer mit der Formel

$$RND = a * \frac{Alter^2}{GND} - b * Alter + c * GND$$

zu ermitteln ist.

- *Ermittlung - RND:*

$$RND = 0{,}615 * \frac{65^2}{65} - 1{,}3385 * 65 + 1{,}0567 * 65$$

$$RND = 21{,}6$$

Für das Bewertungsobjekt ergibt sich somit eine Restnutzungsdauer von rd. 22 Jahren.

<u>Alterswertminderung / Alterswertminderungsfaktor:</u>

Ausgangspunkt der Sachwertermittlung ist der auf Basis der Normalherstellungskosten ermittelte Herstellungswert eines am Wertermittlungsstichtag fiktiv neu errichteten Gebäudes (Neubauwert). Da es sich beim Bewertungsobjekt jedoch um ein Bestandsgebäude handelt, ist zu berücksichtigen, dass die bauliche Anlage infolge ihres Alters sowie aufgrund sich wandelnder technischer, funktionaler und wirtschaftlicher Anforderungen einem altersbedingten wirtschaftlichen Wertverzehr unterliegt. Dieser Wertverzehr ist unabhängig von der technischen Lebensdauer einzelner Bauteile und selbst bei ordnungsgemäßer Instandhaltung gegeben. Dem altersbedingten Wertverlust wird im Rahmen des Sachwertverfahrens durch die Alterswertminderung Rechnung getragen. Diese bemisst sich ausschließlich nach der wirtschaftlichen Gebrauchsfähigkeit der baulichen Anlage und wird grundsätzlich linear in Abhängigkeit von der Gesamt- und Restnutzungsdauer ermittelt. Der Alterswertminderungsfaktor ergibt sich aus dem Verhältnis der Restnutzungsdauer (RND) zur Gesamtnutzungsdauer (GND) des Gebäudes.

- Ermittlung Alterswertminderungsfaktor:
    - *Anmerkung:*

      Da für das Bewertungsobjekt aufgrund des hohen absoluten Alters und der durchgeführten Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen eine rechnerische Bestimmung der Restnutzungsdauer gemäß Anlage 2 der ImmoWertV vorgenommen wurde, ist für die Alterswertminderung nicht das kalendarische Alter, sondern die ermittelte Restnutzungsdauer maßgeblich.

- *Berechnung:* $\left(\frac{Restnutzungsdauer}{Gesamtnutzungsdauer}\right)$ = Altwertminderungsfaktor

  $\left(\frac{22\ Jahre}{65\ Jahre}\right)$ = 0,34

Der Alterswertminderungsfaktor beträgt somit 0,34 (34 %).

Dies bedeutet, dass zum Wertermittlungsstichtag noch rund 34 % des Neubauwertes als wirtschaftlich werthaltig anzusehen sind. Die vergleichsweise geringe Restwertquote ist aufgrund des hohen Gebäudealters, der historischen Bausubstanz sowie der begrenzten wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit nachvollziehbar und sachgerecht.

Regionalfaktor (RF):

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha und des Wartburgkreises hat in seinem Bericht über die Sachwertfaktoren 2024 einen **Regionalfaktor in Höhe von 1,0** veröffentlicht.[13]

Marktanpassung / Sachwertfaktor:

Der Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht. Aus diesem Grund muss bei der Ableitung des Verkehrswerts aus dem Sachwert immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden, denn Kostenüberlegungen führen in den meisten Fällen nicht zum Verkehrswert, also zu dem Preis, der auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre. Die Marktanpassung stellt somit den Übergang vom kostenorientierten Sachwert zum marktorientierten Verkehrswert dar.

Der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha und des Wartburgkreises hat in seinem Bericht über die Sachwertfaktoren 2024 für die folgenden Objektarten Sachwertfaktoren beschlossen:

- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH)
- Doppelhaushälften und Reihenhäuser (DHH/RH)
- Mehrfamilienhäuser (MFH)

Die Sachwertfaktoren wurden aus dem Verhältnis zwischen den vorläufigen, nicht marktangepassten Sachwerten und den Kaufpreisen für (fiktiv) schadensfreie Objekte der Jahre 2022 - 2023 durch den Gutachterausschuss abgeleitet. Im Modellansatz wurde die Abhängigkeit der Sachwertfaktoren von der Lageklasse (Bodenwertniveau) und der Höhe des vorläufigen, nicht marktangepassten Sachwertes gewählt.[14]

Die Auswertungen haben gezeigt, dass der Sachwertfaktor in erheblichem Maße von der Objektart, der Höhe des vorläufigen Sachwertes sowie vom Bodenwertniveau beeinflusst wird.[15]

[13] Vgl. Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha und des Wartburgkreises,Sachwertfaktoren 2024, Seite 7
[14] Vgl. Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha und des Wartburgkreises,Sachwertfaktoren 2024, Seite 4
[15] Vgl. Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha und des Wartburgkreises,Sachwertfaktoren 2024, Seite 8

Mit Hilfe der bei den tabellierten Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser lassen sich, unter sach- und fachgerechter Würdigung, in der jeweiligen Lageklasse (Bodenwertniveau) und in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert weitere, objektspezifische Sachwertfaktoren mittels Kreuzinterpolation berechnen.

- *Berechnung - objektspezifischer Sachwertfaktor:*

$$k = a \times vSW^b$$

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

Bei dem ermittelten vorläufigen Sachwert (vSW) des Bewertungsgrundstücks in Höhe von rund 126.000 € (Vgl. Seite 44) sowie einem zugrunde gelegten Bodenwertniveau von 42 €/m² kann der objektspezifische Sachwertfaktor nicht unmittelbar anhand der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha und des Wartburgkreises veröffentlichten Sachwertfaktoren mittels Kreuzinterpolation abgeleitet werden. Ursache hierfür ist, dass für Objekte mit einem vorläufigen Sachwert zwischen 120.000 € und 140.000 € lediglich Sachwertfaktoren bis zu einem Bodenwertniveau von 40 €/m² ausgewiesen werden. Für höhere Bodenwertniveaus liegen keine statistisch abgesicherten Auswertungen vor.[16]

Vor diesem Hintergrund erfolgt die Ableitung des anzusetzenden Sachwertfaktors im vorliegenden Bewertungsfall auf Grundlage einer sachverständigen Würdigung der veröffentlichten Marktdaten sowie unter Berücksichtigung der erkennbaren Tendenzen innerhalb der Sachwertfaktortabelle. Aus den vorliegenden Auswertungen ergibt sich, dass bei einem Bodenwertniveau von 40 €/m² und einem vorläufigen Sachwert von 120.000 € ein Sachwertfaktor von 1,21 anzusetzen ist. Bei einem vorläufigen Sachwert von 140.000 € beträgt der entsprechende Sachwertfaktor 1,15. Hieraus wird ersichtlich, dass mit zunehmendem vorläufigen Sachwert der Marktanpassungsfaktor tendenziell abnimmt.

Das Bewertungsobjekt weist mit einem vorläufigen Sachwert von 126.000 € lediglich eine geringe Abweichung zum tabellierten Wert von 120.000 € auf. Auch das zugrunde gelegte Bodenwertniveau von 42 €/m² liegt nur unwesentlich oberhalb des höchsten in der Tabelle ausgewiesenen Bodenwertniveaus von 40 €/m². Aus sachverständiger Sicht ist daher davon auszugehen, dass sich der anzusetzende Sachwertfaktor nur geringfügig gegenüber dem tabellierten Vergleichsfall verändert und weiterhin im unmittelbaren Bereich des Faktors 1,21 bewegt.

Unter Würdigung der regionalen Marktsituation, der veröffentlichten Sachwertfaktoren sowie der nur geringfügigen Überschreitung des tabellierten Bodenwertniveaus wird der objektspezifische Sachwertfaktor daher sachverständig mit 1,20 festgelegt. Dies entspricht einem marktgerechten Aufschlag von 20 % auf den vorläufigen Sachwert und berücksichtigt die vorhandenen Markttendenzen in nachvollziehbarer Weise. Der gewählte Sachwertfaktor bewegt sich innerhalb der durch die veröffentlichten Daten erkennbaren Entwicklungslinie und stellt aus gutachterlicher Sicht eine sachgerechte und marktgerechte Annäherung an das tatsächliche Marktgeschehen dar.

[16] Vgl. Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha und des Wartburgkreises,Sachwertfaktoren 2024, Seite 8

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG's):

Nach der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts sind nach § 6 Abs. 3 ImmoWertV 2021 zu den allgemeinen Wertverhältnissen auch die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale beachtet. Im Sachwertverfahren erfolgt die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse in der Regel bereits durch den Ansatz des Marktanpassungsfaktors. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind besondere Eigenschaften eines Grundstücks, die es von anderen unterscheiden und wertmäßig noch berücksichtigt werden müssen.

Auf dem Bewertungsgrundstück liegt ein objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) vor, welches sich im Rahmen der Wertermittlung wertbeeinflussend auswirkt. Dieses boG bezieht sich auf einen sachverständig geschätzten Wertabschlag infolge der nicht durchgeführten Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes.

- *Ermittlung des boG – Wertabschlag aufgrund fehlender Innenbesichtigung:*

Das Einfamilienhaus konnte zum Bewertungsstichtag von innen nicht besichtigt werden.
Die Wertermittlung ist jedoch durch die fehlende Innenbesichtigung mit einem deutlichen Risiko behaftet. Gemäß Fachliteratur[17] ist, wenn zum Ortstermin kein Zugang zum Grundstück, Teilen des Grundstückes oder zum Gebäude oder Teilen des Gebäudes gegeben ist, *„ein Sicherheitsabschlag in die Verkehrswertableitung einzubeziehen, der das Risiko mindert, das durch den mangelnden Zugang insbesondere in Bezug auf Ausführung und Zustand besteht."*

Es liegen folgende konkrete Umstände und Unsicherheiten vor, die den Sicherheitsabschlag begründen:

- Keine detaillierte Kenntnisse zum aktuellen Ausstattungsstandard des Gebäudes und des Bauzustands im Innenbereich vorliegend
- Erforderlicher Sanierungs- oder Modernisierungsaufwand nur nach der äußeren Inaugenscheinnahme und gemäß der ermittelten Angaben grob abschätzbar
- Ggf. abweichende Brutto-Grundflächen oder der Wohn- und Nutzungsflächen des Bewertungsobjektes
- Ggf. sonstige nicht bekannte wertrelevante Umstände (Schäden, Mängel etc.)

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes wird auf den marktangepassten vorläufigen Sachwert ein Risikoabschlag in Höhe von 10% angesetzt. Bei einem marktangepassten vorläufigen Sachwert (*siehe Kapitel 5.2.2, Seite 44*) **in Höhe von rd. 150.000,- €, ergibt sich daraus ein Abschlag von 15.00,- €.**
Der angesetzte Risikoabschlag stellt eine Schätzung dar und kann nicht exakt ermittelt werden. Dieser Betrag ist als weiteres objektspezifisches Grundstücksmerkmal wertmindernd in die Wertermittlung einzustellen.

[17] Vgl. Stumpe/Tillmann, „Versteigerung und Wertermittlung", (2. Auflage 2014), Seite 167

5.2.2 Sachwertberechnung

Berechnungsschritte	Berechnung
Ausgangswerte: • Brutto-Grundfläche (BGF): • Stichtagsbezogene Nettoherstellungskosten (NHK): • Regionalfaktor (RF):	 260,00 m² 1.315 €/m² 1,0
Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen): 260,00 m² x 1.315 €/m² x 1,0 =	 341.900,- €
Alterswertminderung: • Modell: • Gesamtnutzungsdauer (GND): • Restnutzungsdauer (RND): • Alterswertminderungsfaktor:	 Lineare Abschreibung 65 Jahre 22 Jahre 0,34
Sachwert der baulichen Anlagen: 34% von 341.900,- € =	 116.246,- €
Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen: • *Kein gesonderter Wertansatz der Außenanlagen*	 +/- 0,- €
Sachwert der Nebengebäude/Nebengelasse: • *Kein gesonderter Wertansatz für das Nebengelass*	 +/- 0,- €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen/Außenanlagen: 116.246,- € +/- 0,00 € =	 116.246,- €
Bodenwert: • *Übernahme Bodenwert aus Bodenwertermittlung:*	 + 10.000,- €
Vorläufiger Verfahrenswert des Grundstückes gerundet: 116.246,- € + 10.000,- € =	 rd. 126.000,- €
Sachwertfaktor: • Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor:	 x 1,20
Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstückes: 126.000,- € x 1,20 =	 151.200,- €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG's): • *Wertabschlag aufgrund fehlender Innenbesichtigung*:	 - 15.000,- €
Sachwert: 151.200,- € - 15.000,- € =	 136.200,- €

Der **Sachwert** wurde ermittelt auf ***rd. 136.000,- €.***

5.3 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen (Plausibilisierung)

- Ermittelter Sachwert (Hauptverfahren): 136.000,00 €

Das Bewertungsobjekt ist als selbstgenutztes Einfamilienhaus errichtet wurden. Die Eigennutzung war und ist vorrangig. Nach der Wertermittlungspraxis wird das Sachwertverfahren für diese Immobilien als sachgerechte Methode zur Verkehrswertbestimmung angesehen. Für das Bewertungsobjekt wurde das Sachwertverfahren angewendet. Alle wertrelevanten Grundstücksmerkmale in Anlehnung an den § 5 ImmoWertV wurden in diesem Verfahren angemessen beachtet. Die ermittelten Verfahrenswerte (Grundstückssachwerte) unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse sowie der allgemeinen und objektspezifischen Grundstücksmerkmale entsprechen den Verkehrswerten des Grundstückes.

Der Sachverständige erhielt auf telefonische Anfrage eine Negativauskunft aus der Kaufpreissammlung von der Zweigstelle Gotha des Thüringer Landesamts für Bodenmanagement und Geoinformation. Für Sonneborn und die umliegenden dörflichen Gemeinden im Zeitraum von 2024 bis 2026, für Einfamilienhäuser ohne wertrelevantes Nebengelass und einem Baujahr von 1960 - 1970, lagen nicht genügend geeignete Kaufpreise vor.
Deswegen erfolgt anstatt eines Vergleichswertverfahrens zur Plausibilisierung des ermittelten Sachwertes (Hauptverfahrenswert), eine Gegenüberstellung des ermittelten Sachwerts mit den statistischen Kaufpreisen aus dem „Immobilienmarktbericht Thüringen“ von 2026.

Auszug aus dem Immobilienmarktbericht Thüringen:

Der Immobilienmarktbericht Thüringen der zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaats Thüringen von 2026 weist für den Landkreis Gotha für das Jahr 2025 insgesamt 43 Kauffälle von Einfamilienhäusern mit einem Baujahr von 1950-1990 aus. Der Medianwert dieser 43 Kaufpreise liegt bei 1.338,- €/m² Wohnfläche. Für ganz Thüringen lagen 626 Kauffälle mit einem Medianwert von 824,- €/m² Wohnfläche vor.[18]

Gegenüberstellung der Vergleichskaufpreise:

Ableitung aus dem Sachwertverfahren:	1.059,- €/m²-Wohnfläche
Kaufpreise aus dem Immobilienmarktbericht Thüringen-Gotha:	1.338,- €/m²-Wohnfläche
Kaufpreise aus dem Immobilienmarktbericht Thüringen-Gesamt:	1.187,- €/m²-Wohnfläche

Der für das Bewertungsobjekt ermittelte Sachwert in Höhe von 136.000 € entspricht, bezogen auf die abgeleitete Wohnfläche von 128,35 m², einem Wertansatz von rund 1.059 €/m² Wohnfläche. Dieser liegt sowohl unter dem aus dem Immobilienmarktbericht Thüringen für den Landkreis Gotha abgeleiteten Durchschnittswert von 1.338 €/m² Wohnfläche als auch unter dem landesweiten Durchschnittswert von 1.187 €/m² Wohnfläche. Die Abweichungen bewegen sich jedoch in einer Größenordnung, die aus sachverständiger Sicht nachvollziehbar und plausibel erscheint.

[18] Vgl. Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaats Thüringen, Immobilienmarktbericht 2026, 06/2026

Ursächlich hierfür ist insbesondere, dass im vorliegenden Bewertungsfall keine Innenbesichtigung des Gebäudes möglich war. Der tatsächliche Ausstattungs-, Modernisierungs- und Erhaltungszustand der Innenräume konnte daher nicht unmittelbar festgestellt und bewertet werden. Im Rahmen der Wertermittlung wurde dieser Umstand bewusst risikomindernd berücksichtigt. Da positive wertbeeinflussende Merkmale (z.B. hochwertige Modernisierungen oder überdurchschnittliche Ausstattungen) ebenso wenig nachgewiesen werden konnten wie mögliche erhebliche Mängel, erfolgte die Bewertung auf Grundlage der von außen feststellbaren Gegebenheiten sowie unter Anwendung vorsichtiger und nachvollziehbarer Bewertungsansätze. Hierdurch ergibt sich tendenziell ein eher zurückhaltender Wertansatz, der die bestehende Unsicherheit infolge der fehlenden Innenbesichtigung angemessen berücksichtigt.

Insgesamt bewegen sich die ermittelten Wertansätze dennoch in einem engen Bereich zu den ausgewerteten Marktkennzahlen. Die Abweichungen sind unter Berücksichtigung der objektspezifischen Bewertungsrandbedingungen sachlich erklärbar und stehen dem Ergebnis der Verkehrswertermittlung nicht entgegen. **Aus gutachterlicher Sicht bestätigt der Vergleich vielmehr die Plausibilität des ermittelten Sachwertes, sodass der festgestellte Verkehrswert insgesamt als marktgerecht und nachvollziehbar angesehen werden kann.**

5.4 Verkehrswert

Der Verkehrswert, wie er in § 194 BauGB normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Ergebnis aus dem Sachwertverfahren: rd. 136.000 €

Der Verkehrswert (gem. §194 BauGB) über das zum Stichtag 14.07.2026 unbelastete Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus, wurde ermittelt mit rd.

136.000,- €

(in Worten: einhundertsechsunddreißigtausend Euro)

Der Gutachter versichert, diese Verkehrswertermittlung aus rein objektiven Gesichtspunkten verfasst zu haben und kein subjektives Interesse am Ergebnis der Wertermittlung hat. Es handelt sich um eine Schätzung nach Erfahrung und es besteht kein Ablehnungsgrund hinsichtlich der Glaubwürdigkeit des Wertgutachtens. Der tatsächliche Verkehrswert kann in gewissem Rahmen hiervon abweichen.

Erfurt, 21. Juli 2026

DIAZert Zertifizierungsstelle DIA Consulting AG
DIN EN ISO/IEC 17024
DAkkS-Nr: D-ZP-16018-01-00
Zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert (LS)
Marius Grischke
Zert.-Nr. DIA-IB-1061

Marius Grischke
Master of Science Immobilienbewertung
Zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert (LS)
Recognised European Valuer (REV)

DIAZert Zertifizierungsstelle DIA Consulting AG
DIN EN ISO/IEC 17024
DAkkS-Nr: D-ZP-16018-01-00
Zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert (LS)
Marius Grischke
Zert.-Nr. DIA-IB-1061 - gültig bis: 02.04.2030

RECOGNISED EUROPEAN VALUER
REV
Marius Grischke
REV-DE/IVD/2031/1

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrs- und Beleihungswertermittlung

BauGB:	Baugesetzbuch, in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
BauNVO:	Baunutzungsverordnung, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
ThürBO:	Thüringer Bauordnung vom 02.07.2024, vom 02.07.2024, in Kraft seit 19.07.2024
ImmoWertV:	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, vom 14. Juli 2021, in Kraft seit 01.01.2022
ImmoWertA:	Muster- Anwendungshinweise zur Immobilien-wertermittlungsverordnung vom 20.09.2023
BelWertV:	Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes, vom 12. Mai 2006 (BGBl. I S. 1175), die zuletzt durch Artikel 5 der Verordnung vom 4. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1614) geändert worden ist

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten / Software

Kleiber, Simon:	Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. vollständig überarbeitete Auflage, 2023
Tillmann / Kleiber / Seitz:	Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts, 2. überarbeitete Auflage, 2017
Berichte zum Grundstücksmarkt:	Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und die Zentrale Geschäftsstelle des Freistaates Thüringen
Baupreisindex-Rechner des BKI:	Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH

7 Anlagenverzeichnis

Anlage Nr. 1:	Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 01.06.2026
Anlage Nr. 2:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Sonneborn von 2023
Anlage Nr. 3:	Auszug aus der Klarstellungs- und Abrundungssatzung der Gemeinde Sonneborn von 1998
Anlage Nr. 4:	Auszug aus der Lika-Generalkarte der Flur Sonneborn von 1889
Anlage Nr. 5:	Auszug aus dem Bodenrichtwert-informationssystem Deutschland (BORIS), Stichtag: 01.01.2026
Anlage Nr. 6:	Fotos der Ortsbesichtigung vom 14.07.2026

Anlage Nr. 1: Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 01.06.2026

Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Hohenwindenstraße 13a
99086 Erfurt

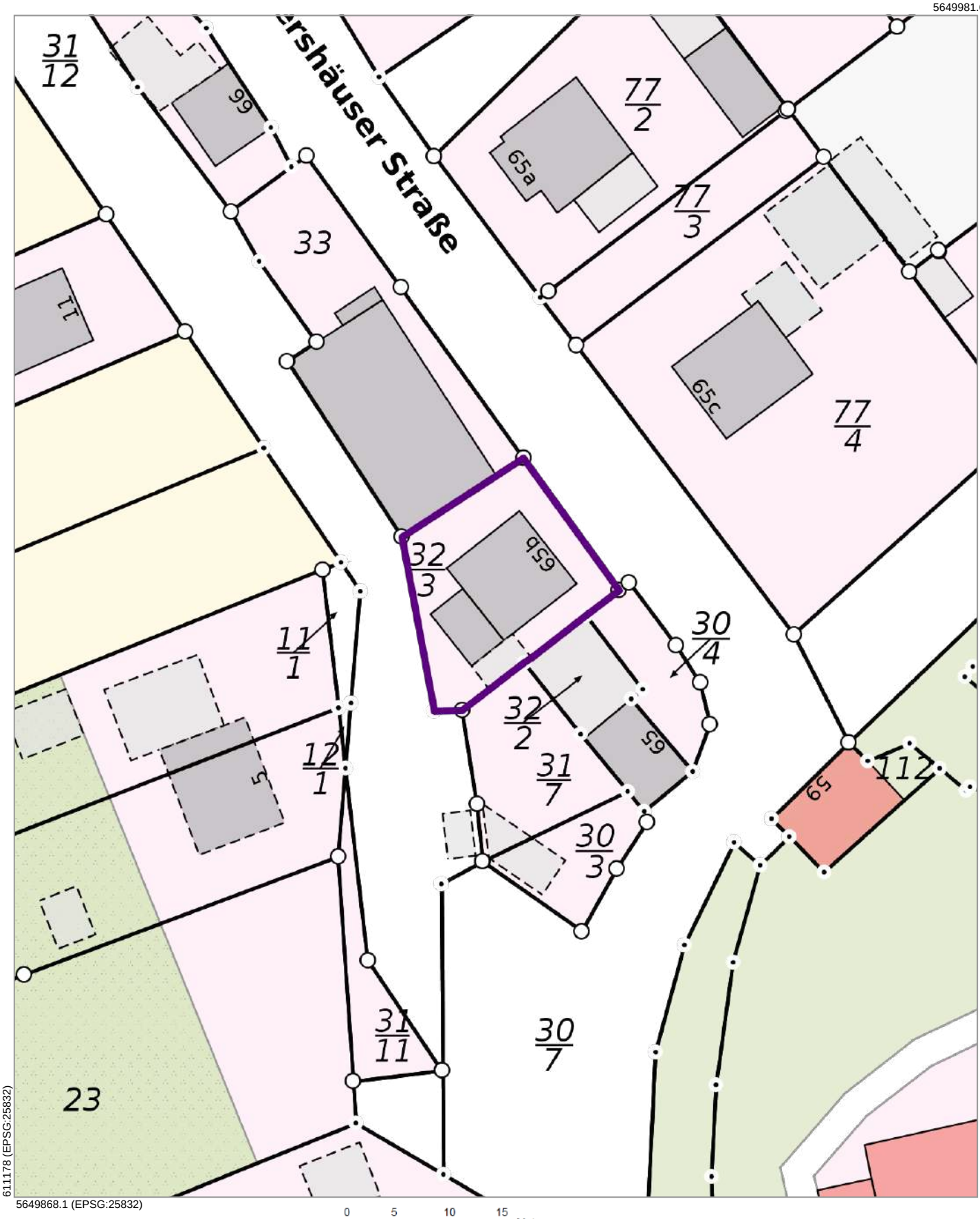
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:500

Erstellt am 01.06.2026

Flurstück: 32 / 3
Flur: 1
Gemarkung: Sonneborn

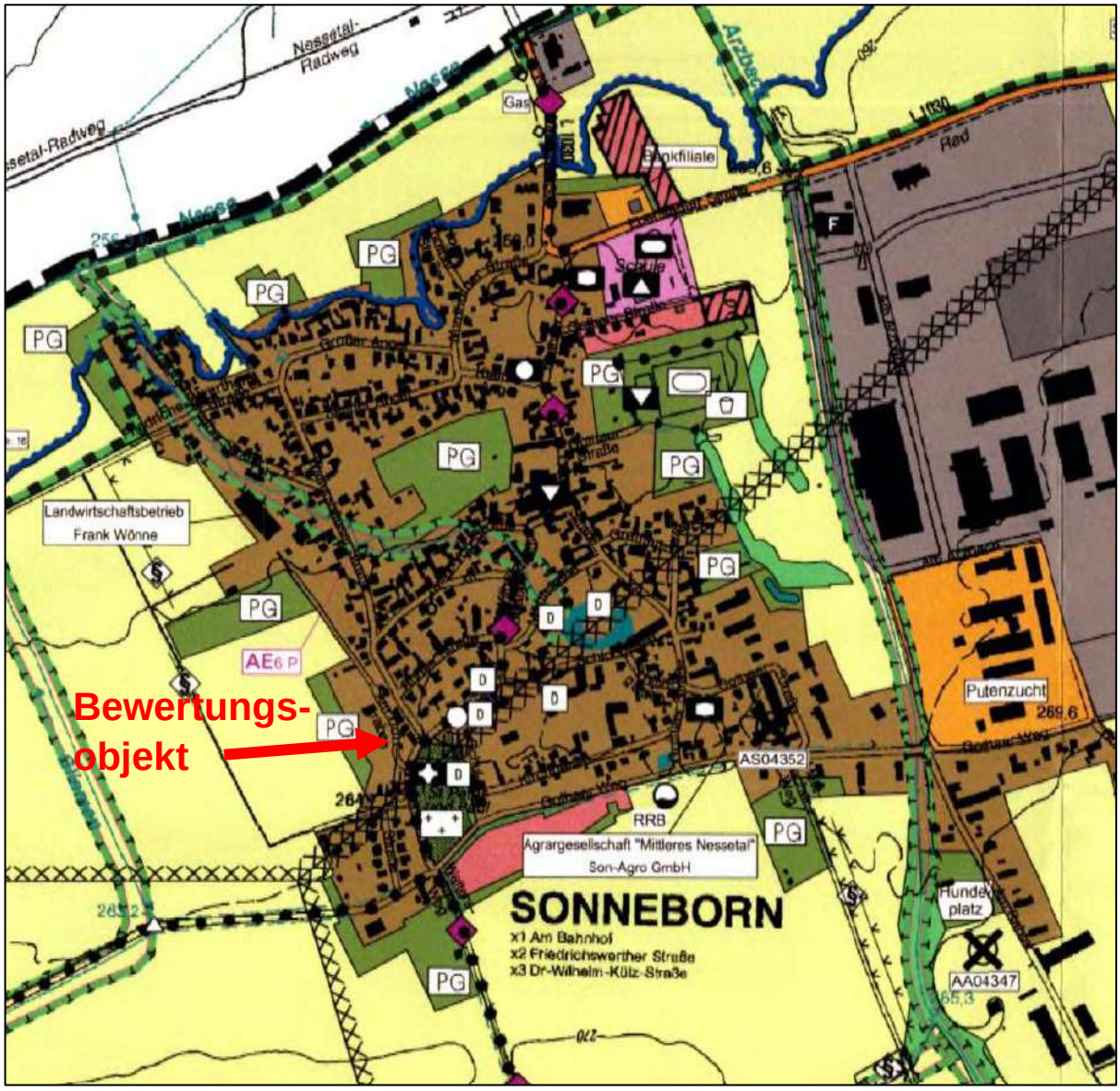
Gemeinde: Sonneborn
Kreis: Gotha



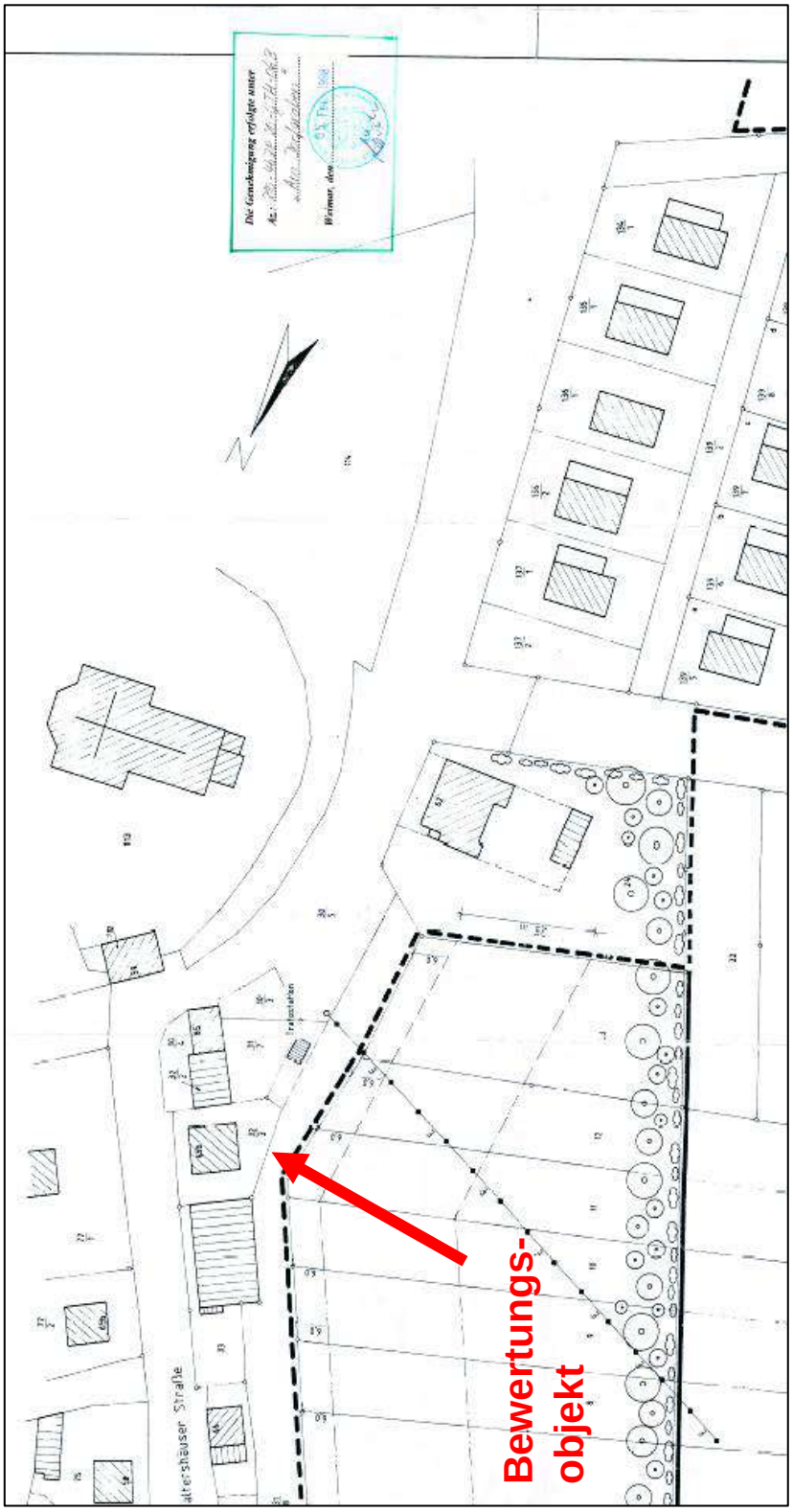
Die Ausgabe kann Fortführungen enthalten, die noch nicht in das Grundbuch übernommen worden sind. Weiterhin ist zu beachten, dass die enthaltenen Informationen nicht tagaktuell sind. Die mit gestrichelter Begrenzungslinie dargestellten Gebäude wurden ohne Grenzbezug erfasst.

Kostenfreier Auszug aus dem Liegenschaftskataster entsprechend Onlinezugangsgesetz (OZG)

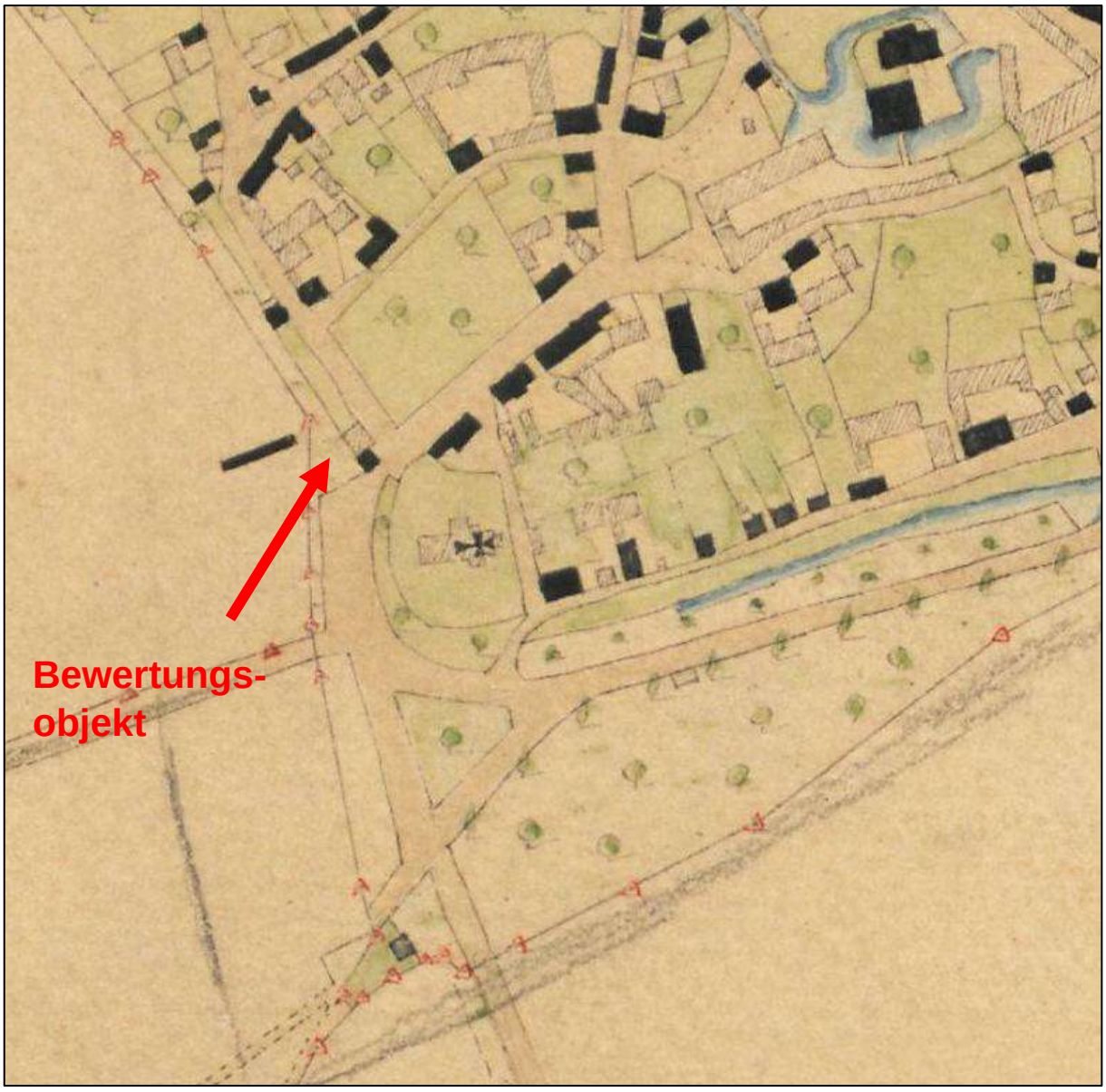
Anlage Nr. 2: **Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Sonneborn von 2023**



Anlage Nr. 3: **Auszug aus der Klarstellungs- und Abrundungssatzung der Gemeinde Sonneborn von 1998**



Anlage Nr. 4: Auszug aus der Lika-Generalkarte der Flur Sonneborn von 1889



Anlage Nr. 5: Auszug aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Deutschland (BORIS), Stichtag: 01.01.2026

Auszug aus dem
Bodenrichtwertinformationssystem
Deutschland (BORIS-D)

BORIS-D

Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaats Thüringen
Hohenwindenstraße 13 a, 99086 Erfurt
Tel.: +49 (0)361 574176 237

Ausgabe aus BORIS-D, Stichtag 2026-01-01

Dieser Ausdruck ist keine amtliche Auskunft und dient nur der Information in einem bundeseinheitlichen Duktus ohne Berücksichtigung landesspezifischer Besonderheiten. Amtliche Auskünfte über Bodenrichtwerte und weitere Daten der Gutachterausschüsse bleiben ausdrücklich den jeweiligen Landesportalen und den örtlich zuständigen Gutachterausschüssen vorbehalten!

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Sonneborn.

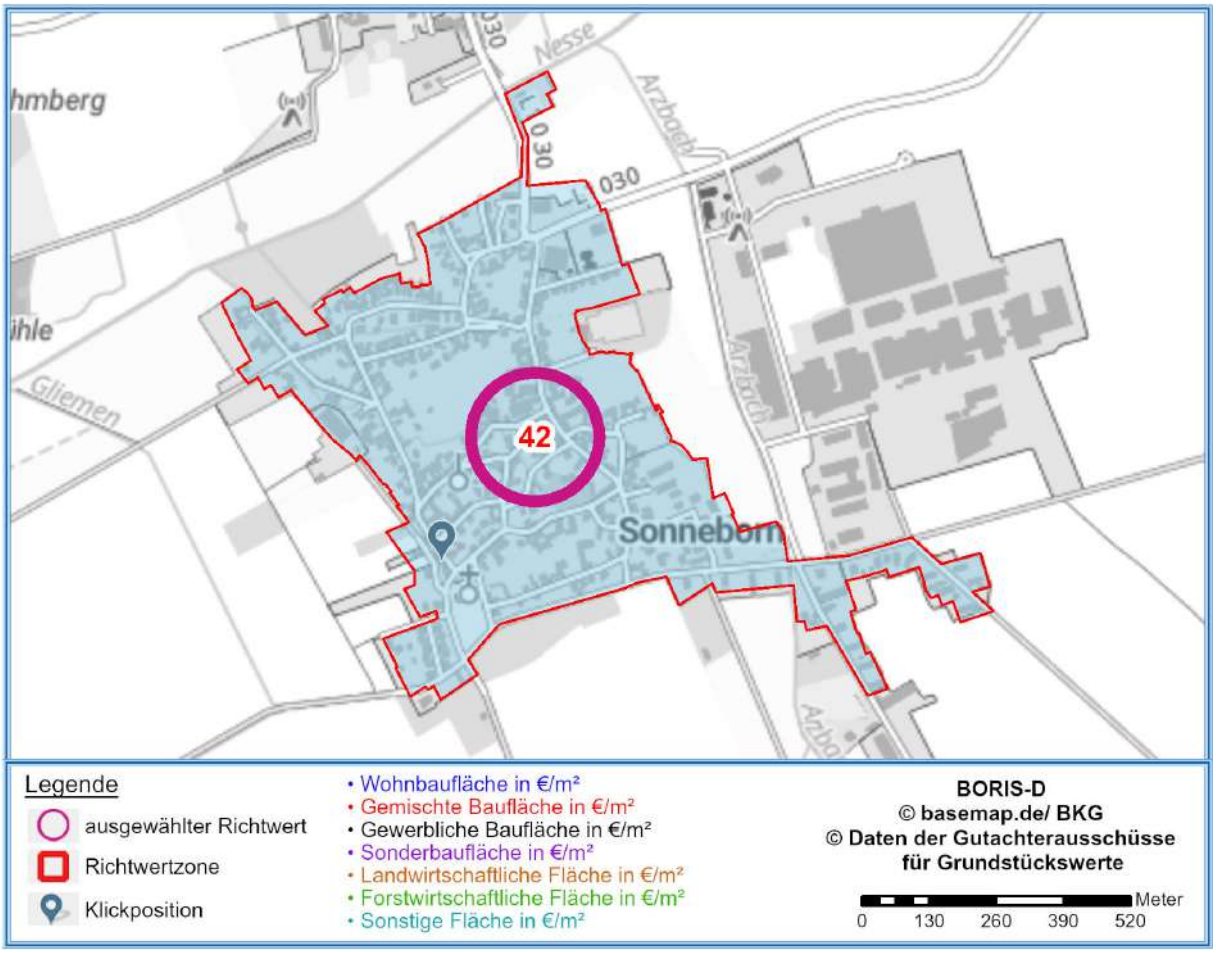


Abbildung: Übersichtskarte der Richtwertzone

Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaats Thüringen
Hohenwindenstraße 13 a, 99086 Erfurt
Tel.: +49 (0)361 574176 237

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Bundesland	Thüringen (TH)
Gemeindename	Sonneborn
Gemeindekennzeichen	16067063
Gemarkungsname	Sonneborn
Gemarkungsnummer	162455
Bodenrichtwertnummer	674191
Bodenrichtwert	**42 €/m²**
Stichtag des Bodenrichtwertes	2026-01-01
Beschreibende Merkmale	
Bezeichnung der Bodenrichtwertzone	Sonneborn
Entwicklungszustand	Baureifes Land (B)
Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei (frei)
Art der Nutzung	Mischgebiet (MI)
Art der Nutzung (Ergänzung)	Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH)
Bauweise	offene Bauweise (o)
Vollgeschosszahl	2
Tiefe	40 m
Fläche	900 m²
Basiskarte (Bezeichnung)	ALKIS
Basiskarte (Maßstabszahl)	1000

Tabelle: Richtwertdetails

Anlage Nr. 5: Fotos der Ortsbesichtigung vom 14.07.2026

Außenansicht - Einfamilienhaus mit seitlichem Hauseingang und Vorgarten

Außenansicht - Einfamilienhaus mit Garageneinfahrt und Vorgarten

Außenansicht - Seitlicher Hauseingang mit offenem Weg in den hinteren Gartenbereich

Außenansicht - Offner Weg in den hinteren Gartenbereich sowie weitere Eingangs-/ Ausgangstür vom Keller aus in den Garten

Außenansicht - Wahrscheinliche Klärgrubenabdeckung im Vorgarten

Außenansicht - Herausragendes Entlüftungsrohr der wahrscheinlichen Ölheizung des Bewertungsobjektes

Außenansicht - Westliche und Südwestliche Grundstücksgrenze entlang der Straße „Am Dorfgraben“ mit blickdichtem Heckenbewuchs

Außenansicht - Gebäuderückansicht des Einfamilienhauses mit Blick auf die überdachte Terrasse

Außenansicht - Einfahrtsbereich und Garage des Bewertungsobjektes

Außenansicht - Blick auf den Abstell-/ Lagerraum hinter der Garage im Garten des Bewertungsobjektes