

M.Sc. Marius Grischke

Master of Science Immobilienbewertung
Zertifizierter Gutachter für Immobilienbewertung (LS),
DIAZert gem. DIN EN ISO/IEC 17024 - DAkkS akkreditiert



Datum: 11.09.2025

Aktenzeichen: 16 K 14/25

Ausfertigungsnummer: 11

Gutachten

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

Zweifamilienhaus mit ehemaliger gewerblicher Nutzung im Erdgeschoß bebaute Grundstück in

Straße: Karl-Kornhaß-Straße 14

PLZ, Ort: 99891 Bad Tabarz

Bundesland: Thüringen

Gemarkung: Tabarz

Flur: 3

Flurstück: 521/8

Auftraggeber: Amtsgericht Gotha
Abt. Zwangsversteigerung
Postfach 100136
99851 Gotha

Ortsbesichtigungstag: 04.09.2025

Wertermittlungsstichtag: 04.09.2025

Qualitätsstichtag: 04.09.2025



Der Verkehrswert (gem. §194 BauGB) über das zum Stichtag 04.09.2025 unbelastete Grundstück, bebaut mit einem Zweifamilienhaus mit ehemaliger gewerblicher Nutzung im Erdgeschoß, wurde ermittelt mit rd.

170.000,- €

(in Worten: einhundertsiebzigtausend Euro)

Dieses Gutachten umfasst 54 Seiten und 5 Anlagen mit insgesamt 19 Seiten. Das Gutachten wurde für den Auftraggeber in zehnfacher Ausfertigung erstellt und ausgeliefert.

Ein elftes Exemplar verbleibt unter der **Archiv-Nr. 2025-04** 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 Auftragerteilung	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	30
4	Bewertungsverfahren und Wahl des Wertermittlungsverfahrens	32
4.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	32
4.2	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	32
4.3	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	33
4.4	Beschreibung der Bewertungsmodelle	33
4.5	Verfahrenswahl und Begründung	35

5	Ermittlung des Verkehrswerts	37
5.1	Bodenwertermittlung	37
5.1.1	Erläuterungen zur Bodenwertermittlung	37
5.1.2	Konjunkturelle / Zeitliche Anpassung	38
5.1.3	Anpassungen wegen Abweichung in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen	38
5.1.4	Bemessung des Bodenwertes	40
5.2	Sachwertermittlung	41
5.2.1	Ermittlung der Verfahrenswerte	41
5.2.2	Sachwertberechnung	51
5.3	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen (Plausibilisierung)	52
5.4	Verkehrswert	53
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	54
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrs- und Beleihungswertermittlung	54
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten / Software	54
7	Anlagenverzeichnis	55

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 – Zweifamilienhaus (Nordseite)



Gartenansicht – Zweifamilienhaus (Südseite)

Objektadresse:	Karl-Kornhaß-Straße 14, 99891 Bad Tabarz
Bewertungsobjekt:	Zweifamilienhaus mit ehemaliger gewerblicher Nutzung (Gastronomie) im Erdgeschoss
Derzeitige Nutzung:	Leerstand
Grundstücksfläche - Gesamt:	723 m ²
Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung (WoFlV) & DIN 277: <ul style="list-style-type: none"> • Wohnung 1 (Ehemalige Gastronomie) im Erdgeschoss: • Wohnung 2 im 1.OG und DG: 	107,80 m ² 127,44 m ² <hr/> 235,24 m ² - Gesamt
Sonstige Nutzungsflächen nach DIN 277: <i>Bewertungsobjekt:</i> <ul style="list-style-type: none"> • Keller: • Anbau - Lager- und Kühlräume von 2000: • Anbau - Lagerraum von 2005: • Unausgebaute Abstellfläche im DG: <i>Nebengebäude:</i> <ul style="list-style-type: none"> • Holzschorpen / Carport: • Massiver Hundezwinger: 	67,56 m ² 44,86 m ² 23,00 m ² 8,38 m ² 31,88 m ² 16,00 m ² <hr/> 191,68 m ² - Gesamt
Bodenwert (gesamt):	40.000,00 €
Wert der Grundstücksfläche je m ² :	55 €/m ²
Sachwert:	170.000,00 €
Verkehrswert / Marktwert (gesamt):	170.000,00 €
Verkehrswert / Marktwert je m² - WoFl:	rd. 723,- €/m²

1 Auftrag und Grundlagen

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Zweifamilienhaus mit ehemaliger gewerblicher Nutzung (Gastronomie) im Erdgeschoss

Objektadresse: Karl-Kornhaß-Straße 14,
99891 Bad Tabarz

Grundbuchdaten:

Grundbuchauszug vom: 26.06.2025

Letzte Eintragung vom: 05.05.2025

Nach Auskunft des Auftraggebers lagen zum Bewertungsstichtag keine weiteren Änderungen oder Neueintragungen im Grundbuch vor.

Amtsgericht: Gotha

Grundbuch von: Tabarz

Bestandsverzeichnis:

Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Wirtschaftsart und Lage	Größe m ²
295	3	Tabarz	3	521/8	Erholungsfläche, Gebäude und Freifläche Karl-Kornhaß-Straße 14	723 m ²

Gesamtfläche: 723 m²

davon zu bewerten: 723 m²

Abteilung I, Eigentümer: - aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht benannt / aufgeführt -

Abteilung II, Lasten/Beschränkungen: Im Sachverständigen vorliegenden Grundbuchauszug ist in Abteilung II die folgende Eintragung vorhanden:

- Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gotha, AZ: 16 K 14/25); eingetragen am 05.05.2025

Abteilung III, Grundpfandrechte: - aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht benannt / aufgeführt -

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Auftragserteilung

Auftraggeber: Amtsgericht Gotha; Abt. Zwangsversteigerung
Auftragserteilung: 26.06.2025 mit Posteingang am 30.06.2025 im Büro des Sachverständigen

1.3 Angaben zum Auftrag

Zweck der Wertermittlung: Feststellung des Verkehrswertes für das Zwangsversteigerungsverfahrens
Wertermittlungsstichtag: 04.09.2025
(Tag der Ortsbesichtigung)
(= Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, nach § 3 Absatz 1 ImmoWertV)
Qualitätsstichtag(e): 04.09.2025
(= Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht, nach § 4 Absatz 1 ImmoWertV)
Tag der Ortsbesichtigung: 04.09.2025, 13:30 Uhr - 15:00 Uhr

Umfang der Besichtigung:

Außenbesichtigung: Besichtigung des Grundstücks über die Straße: „Karl-Kornhaß-Straße“. Die Hof-, Außen- und Gartenflächen des Bewertungsobjektes konnten vollumfänglich durch den Sachverständigen begangen und begutachtet werden.
Innenbesichtigung: Vollumfängliche Besichtigung der Wohn-, ehemaligen Gastronomie,- Nutzungs- und Technikflächen des gesamten dreigeschossigen Zweifamilienhauses, inklusive des Kellers sowie der weiteren Anbauten des Bewertungsobjektes.
Teilnehmer der Besichtigung: - *aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht benannt / aufgeführt -*
(gerichtlicher Verwalter)
- Herr Marius Grischke
(Gutachter)

Vom Sachverständigen eingeholte
Erkundungen, Auskünfte und Unterlagen:

Anlage Nr. 1:	Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 15.07.2025
Anlage Nr. 2:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan von 1992, zuletzt in 06/1998 überarbeitet
Anlage Nr. 3:	Grundrisse des Kellergeschosses, des Erdgeschosses sowie der Anbauten von 1990 - 2005
Anlage Nr. 4:	Auszug aus dem Bodenrichtwert-informationssystem Deutschland (BORIS), Stichtag: 01.01.2024
Anlage Nr. 5:	Fotos der Ortsbesichtigung vom 04.09.2025

Vom Auftraggeber zur Verfügung
gestellte Unterlagen, Informationen:

- Schätzungsanordnung vom 26.06.2025 (AZ: 16 K 14/25)
- Grundbuch von Tabarz, Blatt 295 vom 26.06.2025

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:	Bad Tabarz

Makroökonomische und -soziologische Daten:

Kategorie	Bundesland Thüringen	Landeshauptstadt Erfurt	Landkreis Gotha	Gemeinde Bad Tabarz
Einwohnerzahl Stand: 31.03.2025¹	2.093.630	218.157	135.435	3.973
Bevölkerungs-Entwicklung: 2021-42²	- 8,7%	+ 1,1%	- 8,5%	- 6,1%
Kaufkraftindex Stand: 01.01.2025³	90,0	93,1	88,0	/
Arbeitslosenquote Stand: 31.08.2025⁴	6,4%	6,6%	6,6%	/
Ranking im Prognos Zukunftsatlas 2022⁵	/	204 von 400	322 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

² Vgl. Thüringer Landesamt für Statistik, 3. Regionalisierte Bevölkerungsentwicklung 2021 bis 2042

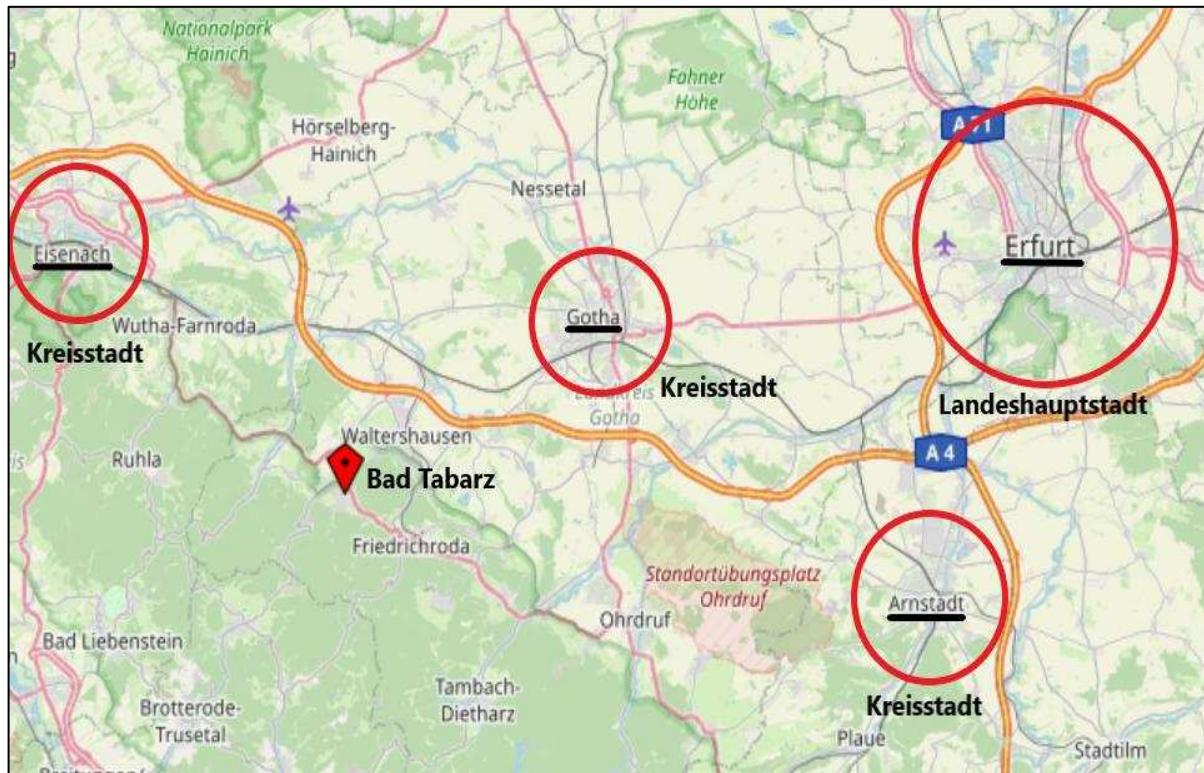
³ Vgl. Michael Bauer Research GmbH, Kaufkraft 2025 in Deutschland

⁴ Vgl. Bundesagentur für Arbeit, Arbeitsmarktberichte: August 2025

⁵ Vgl. Handelsblatt, Zukunftsatlas 2022

⁶ Vgl. Prognos AG, Zukunftsatlas 2022

Makrolagenkarte:



Quelle: Auszug von OpenStreetMaps.org, vom 14.07.2025

Entfernung zum Bewertungsobjekt:

Nächstgelegene größere Städte:	Gotha	(ca. 20 km per Pkw entfernt)
	Eisenach	(ca. 32 km per Pkw entfernt)
	Erfurt	(ca. 51 km per Pkw entfernt)
	Suhl	(ca. 53 km per Pkw entfernt)

Überregionale Verkehrsanbindungen:

Hauptbahnhof:	Gotha	(ca. 20 km per Pkw entfernt)
Bundesstraßen:	B 88	(ca. 1 km per Pkw entfernt)
Autobahn:	A 4	(ca. 7 km per Pkw entfernt)
Autobahnkreuz:	A 71/ A4	(ca. 38 km per Pkw entfernt)
Flughafen:	Erfurt	(ca. 50 km per Pkw entfernt)

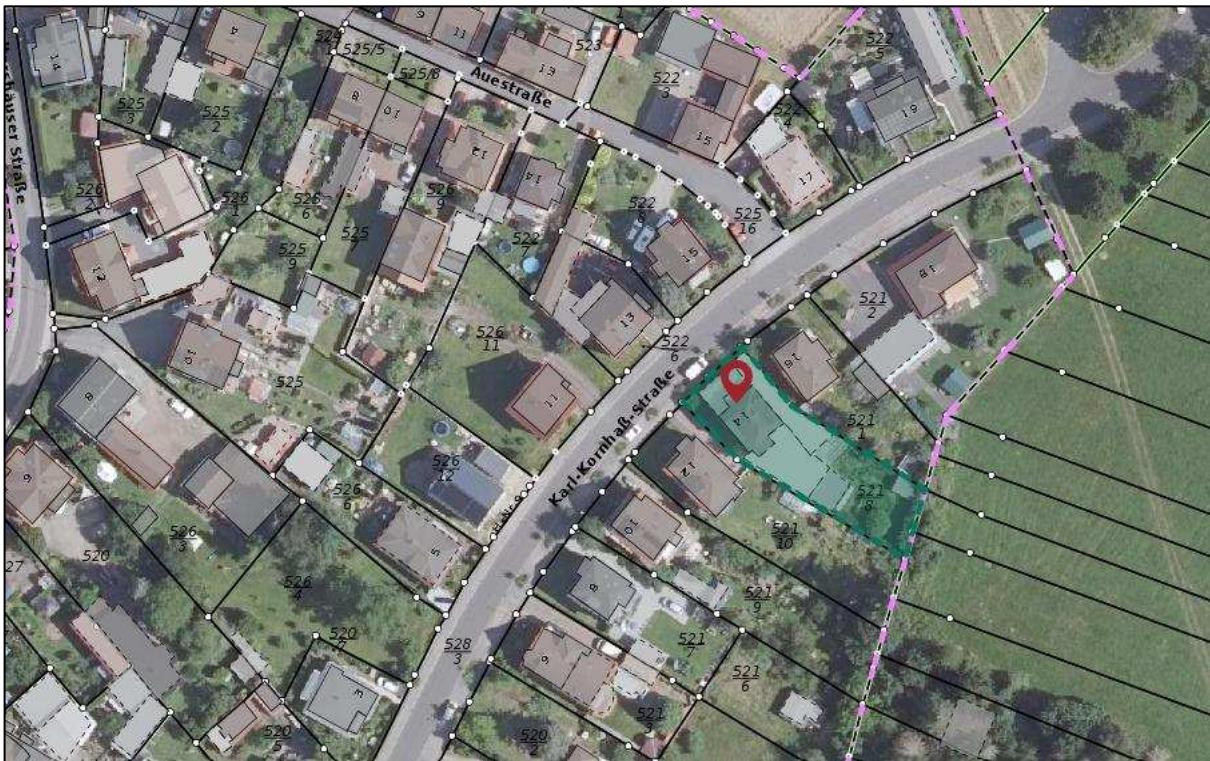
Regionale Verkehrsanbindung:

Bushaltestelle:	„Erlebnisbad“	(ca. 170 m fußläufig entfernt)
Straßenbahnhaltestelle:	„Bad Tabarz“	(ca. 350 m fußläufig entfernt)
Busbahnhof:	„Bad Tabarz“	(ca. 350 m fußläufig entfernt)

2.1.2 Mikrolage

Gemeinde:	Bad Tabarz
Verwaltung:	Teil der Verwaltungsgemeinschaft „Bad Tabarz“ mit Verwaltungssitz in der Gemeinde Bad Tabarz
Raumtypologie:	Staatlich anerkannter Kneipp-Kurort im Landkreis Gotha mit kleinstädtischer Prägung, am Nordrand des Thüringer Waldes gelegen, touristisch geprägt und im erweiterten Einzugsbereich der Städte Gotha und Eisenach.
Lage und Lageimage:	Das Bewertungsobjekt befindet sich am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde Bad Tabarz, unweit des Waldrandes. Die Umgebung ist geprägt von überwiegend wohnbaulicher Nutzung in Form von Einfamilienhäusern und kleineren Wohnanlagen.
Straße:	„Karl-Kornhaß-Straße“
Art der Bebauung und Nutzungen in der Umgebung/Nachbarschaft:	Einfamilien- und Zweifamilienhausbebauung mit eingefriedeten Grundstücken Vereinzelt auf den Nachbargrundstücken kleinere Nebengebäude wie Schuppen, Carports oder Garagen
Bauweise:	Offene Bauweise mit ein - bis dreigeschossiger Wohnbebauung
Immissionen:	Bei der Objektbesichtigung wurden keine erhöhten bzw. nutzungsbeeinflussenden Immissionen festgestellt.
Nahversorgung:	In der Gemeinde befinden sich ein Supermarkt, ein Bäcker, ein Getränkemarkt, mehrere Gaststätten, ein Blumenladen, eine Grundschule, zwei Kindergärten sowie ein Ärztehaus mit Hausarzt, Zahnarzt und Physiotherapie. Somit verfügt der Standort über eine gute Nahversorgungssituation.
Sonstige Besonderheiten:	Das Bewertungsobjekt befindet sich in fußläufiger Entfernung zum „TABBS“. Das „TABBS“ ist ein Sport- und Gesundheitsbad in Bad Tabarz mit Hallen- und Freibad, einer Saunalandschaft, einem Fitnessstudio sowie Angeboten für Ergo- und Physiotherapie.

Mikrolagenkarte als Luftbild:



Quelle: Auszug aus dem Informationssystem Liegenschaftskataster (InfoLika) Thüringen vom 14.07.2025

2.1.3 Beurteilung der Lage / Örtlicher Immobilienmarkt

Bad Tabarz ist ein staatlich anerkannter Kurort im Landkreis Gotha am Nordwesthang des Thüringer Waldes. Die Gemeinde hat rund 4.000 Einwohner und ist durch ihre Lage sowohl vom Tourismus als auch vom Wohnen in ländlich geprägtem Umfeld bestimmt. Die nächstgelegene Stadt ist die Kreisstadt Gotha (ca. 20 km), während die Landeshauptstadt Erfurt etwa 45 km entfernt liegt. Beide Städte sind über die Bundesstraße B88 und die Autobahn A4 erreichbar.

Die Versorgung im Ort umfasst die Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergarten und Grundschule. Ergänzend bestehen Angebote für Freizeit und Tourismus, die für die Gemeinde als Kurort typisch sind. Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch Buslinien und die „Thüringerwaldbahn“ in Richtung Gotha gegeben.

Die demografische Entwicklung folgt im Wesentlichen den ländlichen Strukturen des Landkreises, zeigt sich jedoch durch die Kurortfunktion leicht positiver.

Der Immobilienmarkt ist überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser sowie kleinere Mehrfamilienhäuser geprägt. Ferienwohnungen und touristische Nutzungen treten zusätzlich auf, das allgemeine Preisniveau bewegt sich im mittleren Bereich für Thüringen.

Das Bewertungsobjekt liegt in der Karl-Kornhaß-Straße, einer innerörtlichen Nebenstraße mit überwiegend wohnbaulicher Prägung. Es handelt sich um eine Anliegerstraße, die nicht durch überörtlichen Verkehr belastet ist.

Zusammenfassend ist die Lage als typische Wohnlage in einer kleineren Landgemeinde des Thüringer Waldes einzuordnen, mit einer funktionalen Grundversorgung und mittlerer infrastruktureller Anbindung.

2.2 Gestalt und Form des Grundstücks

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte:



Quelle: Auszug aus dem Informationssystem Liegenschaftskataster (InfoLika) Thüringen vom 15.07.2025 (siehe Anlage 1)

Straßenseitige Grundstückslänge:	ca. 16,00 m
Mittlere Grundstückstiefe:	ca. 46,00 m
Grundstücksgröße - Gesamt:	723 m ²
Bemerkungen, Zuschnitt, Form:	Bei dem zu bewertenden Flurstück Nr. 521/8 handelt es sich um ein rechteckiges, langgezogenes Grundstück („Handtuch-Form“), welches von der nordwestlichen und südwestlichen Grundstücksgrenze durch Wohnbebauung bzw. Nachbarschaftsbebauungen, von der westlichen Grundstücksgrenze durch die Anliegerstraße „Karl-Kornhaß-Straße“ und von der östlichen Seite durch Wiesen bzw. landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt wird. Der Grundstückszuschnitt bzw. die Grundstücksform des Bewertungsobjektes ist ortsüblich.
Topografie:	Das Gelände ist relativ eben. Die Höhenlage zur Straße und zu den Nachbargrundstücken normal.
Aufwuchs:	Im Anschluss an die gepflasterte und überdachte Hoffläche, in Höhe der Außenwand des Anbaus aus dem Jahr 2005, beginnt die Garten- bzw. Grünfläche des Grundstücks. Entlang der gesamten Ostgrenze sowie eines Teilabschnitts der Südostgrenze ist eine etwa 3 m hohe, blickdichte Zypressenreihe angelegt.

Die übrige Gartenfläche zeigt sich zum Bewertungsstichtag weitgehend verwildert und stark zugewachsen. Zudem befinden sich im Garten zwei einfache, ehemals in Eigenkonstruktion errichtete Hochbeete, die inzwischen ebenfalls verwildert und verwittert sind.

Zusätzlich ist um den Bereich des Gastroanbaus zur „Karl-Kornhaß-Straße“, entlang der Grundstücksgrenze, weiterer Aufwuchs in Form mehrerer Büsche und Sträucher vorhanden.

Grenzverhältnisse/ Grenzbebauungen:

Von Seiten der Nachbargrundstücke bestehen keine Grenzbebauungen oder Überbauungen auf das Bewertungsgrundstück. Bei den beiden Lageranbauten des Bewertungsobjektes aus den Jahren 2000 und 2005 handelt es sich hingegen um Grenzbebauungen zum Nachbarflurstück 521/10. Gleiches gilt für die großflächige Hofüberdachung auf der Nordwestseite des Grundstücks, da sowohl die Außenstützen als auch die Dachkonstruktion des Carports unmittelbar auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze zum Nachbarflurstück 521/1 errichtet sind.

Einfriedung(en):

Das Bewertungsgrundstück ist vollständig eingefriedet. Die Nordseite wird durch einen blickdichten Holzzaun abgegrenzt, die Ostseite durch einen Drahtzaun mit vorgelagerter, etwa 3 m hoher Zypressenhecke. An der Südseite erfolgt die Einfriedung durch einen Drahtzaun sowie die grenzständigen Anbauten. Zur „Karl-Kornhaß-Straße“ hin ist das Grundstück im Bereich der Hoffläche durch ein blickdichtes Flügeltor abgeschlossen.

Sonstige Besonderheiten:

keine

2.3 Erschließung, Zustand Baugrund

Straßenkategorie:	Klassifizierte Straße (Gemeindestraße)
Straßenart:	Anliegerstraße, innerorts
Straßenausbau:	Vollständig ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen
Erschließung:	Voll erschlossen, öffentlich und gesichert

Anschlüsse der Ver- und Entsorgung:	Elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung, Telekomunikation Alle Ver- und Entsorgungsmedien sind im Straßenkörper verlegt.
Gehwege:	Beidseitig gepflasterte Fußwege
Zuwegung zum Bewertungsgrundstück:	Zufahrt/Einfahrt über die Straße: „Karl-Kornhaß-Straße“
Parkmöglichkeiten:	Auf dem Bewertungsgrundstück und vor dem Bewertungsgrundstück befinden sich durch Parkstreifen eine ausreichende Anzahl an Parkflächen.
Baugrund, Grundwasser:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation so berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.
<i>Anmerkung:</i>	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 26.06.2025 vor. Laut diesem existieren in Abteilung II des Grundbuchs keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte bestehen nach Auskunft des Auftraggebers 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 Einholungen 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 Bad Tabarz existiert zum Bewertungsstichtag ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1992, welcher zuletzt in 06/1998 überarbeitet wurde. In diesem wird der Bereich, indem sich das Bewertungsgrundstück befindet, als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen (*siehe Anlage 2*).

Bauplanungsrechtliche Situation:

Für den Bereich des Bewertungsobjekts existiert zum Bewertungsstichtag kein rechtskräftiger Bebauungsplan, nach schriftlicher Auskunft der Bauamtes der Gemeinde Bad Tabarz vom 15.07.2025 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. Ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil ist jede Bebauung im Gebiet einer Gemeinde, die den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit erweckt, nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses städtebauliches Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist.

Baulisten:

Nach schriftlicher Auskunft des Amtes für Bauordnung und Bauleitplanung des Landkreises Gotha vom 21.07.2025 sind keine Baulisten für das Bewertungsgrundstück im Baulistenverzeichnis eingetragen.

Altlasten:	Nach schriftlicher Auskunft des Umweltamtes des Landratsamt Gotha vom 22.07.2025 ist das Bewertungsgrundstück nicht als Verdachtsfläche im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) verzeichnet. Ebenso liegt laut der derzeitigen Aktenlage der Behörde kein Altlastenverdacht.
Denkmalschutz:	Für das Bewertungsobjekt liegt kein Denkmalschutz vor.
Sanierungsverfahren:	Das Bewertungsobjekt befindet sich nicht in einem Sanierungsgebiet.
Entwicklungssatzung:	Eine Entwicklungssatzung ist nicht vorhanden.
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	Das Grundstück liegt nicht im Einfluss einer Erhaltungssatzung nach § 172 (1) BauGB.
Bodenordnungsverfahren:	Das Bewertungsgrundstück ist zum Bewertungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Immissions- und Umweltschutz:	Gesonderte naturschutzrechtliche Festsetzung bestehen nicht.
Trinkwasserschutz:	Das Bewertungsobjekt liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzzone.

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 weiterheblich 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 Bauschadengutachten. 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 Gutachter keinerlei Daten, Dokumente, Gebäudepläne oder Ähnliches eigentümer- bzw. auftraggeberseitig vor. Nach Anfrage des Sachverständigen und genommener Einsicht in die Bauakten des Bewertungsgrundstückes bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Gotha konnten durch den Sachverständigen nur die Baudokumentationen seit 1990 ermittelt werden.

Nach Prüfung und Sichtung der vorliegenden Dokumente stellte der Gutachter fest, dass das Objekt ursprünglich um circa 1930 als Zweifamilienhaus erbaut wurde – mit einer Wohneinheit im Erdgeschoss sowie einer weiteren Wohneinheit im Ober- und Dachgeschoss. Die Wohneinheit im Erdgeschoss wurde dann in den Jahren 1990/91 vollständig zu einer Speisegaststätte mit dem Namen „Zum Laternchen“ umgebaut und um einen straßenseitigen Anbau erweitert. Im Zuge dessen wurden im gesamten Gebäude, einschließlich der zweiten Wohneinheit im Ober- und Dachgeschoss, neue Fenster verbaut und die Heizungsanlage im Keller erneuert und auf den Stand von 1990 gebracht. Aus dieser Zeit liegen dem Gutachter Grundrisse mit teilweisen Flächenangaben für das Kellergeschoss und das Erdgeschoss nach dem Umbau zur Gaststätte vor (siehe Anlage 3, Seite 61–64). Im Jahr 2000 erfolgte eine Erweiterung der Gastroküche im Erdgeschoss um zusätzliche Kühl- und Lagerräume, gefolgt von einem weiteren Anbau in 2005, der ebenfalls als Lagerraum für den Gastronomiebetrieb genutzt wurde (siehe Anlage 3, Seite 61–64). Das ehemalige Zweifamilienhaus wurde somit ab 1990/91 bis zum Betriebsende als Wohn- und Geschäftshaus in vollständiger Eigennutzung bewirtschaftet.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung am 04.09.2025 wurden die vorhandenen Flächenberechnungen der Wohn- und Nutzungsflächen in den Grundrissen durch den Gutachter überprüft und für plausibel und anwendbar befunden. Die Wohnfläche der zweiten Wohneinheit im Ober- und Dachgeschoss wurde vollständig durch ein eigenhändiges Aufmaß des Gutachters nach der aktuellen Wohnflächenverordnung ermittelt.

Gebäude und Zustand:

Gebäudeart/Geschossanzahl:	Dreigeschossiges und unterkellertes Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Anbauten
Baujahr:	ca. um 1930 (sachverständig eingeschätzt)
Baujahr - Erweiterungs-/Anbauten:	1990/91: Anbau des Gaststättenraumes 2000: Anbau Lager- und Kühlräume 2005: Anbau weiterer Lagerraum
Gebäudeform:	rechteckig
Außenansicht - Hauptgebäude:	weiß verputzte Lochfassade mit braunen Fenster- und Türelementen und grauer Eternitverkleidung der Dachgauben
Außenansicht - Gaststättenanbau:	Klinkerbauweise mit braunen Fenster- und Türelementen
Ausbau-/ Entwicklungsreserven:	keine
Sanierungs- und Modernisierungsstau:	<p>Das Zweifamilienhaus befindet sich in einem alters- und nutzungsbedingt gebrauchtem Zustand. Der ehemalige Gastronomiebereich im Erdgeschoss entspricht zum Bewertungsstichtag den damaligen Standards von 1990, als das EG zur Gastronomie umgebaut wurde. Auch die Fenster des gesamten Gebäudes sowie die Heizungsanlage wurden in den 1990er-Jahren erneuert.</p> <p>Das Dach, die sonstige Haustechnik und auch die Sanitäreinrichtungen befinden sich auf dem Standard der 1970 und 1980er-Jahre, bis auf eine neu eingebaute Dusche im Badezimmer im OG. Die Wohnräume im Ober- und Dachgeschoss entsprechen ebenfalls zum Großteil den Ausstattungsstandards der 1970er Jahre. In einigen Bereichen wurden allerdings die Fußbodenbeläge zwischenzeitlich erneuert.</p> <p>Das Gebäude weist zudem einen signifikanten Modernisierungsstau in Bezug auf seine energetischen Eigenschaften auf. Das gesamte Zweifamilienhaus ist ungedämmt (Außenwände des Gebäudes sowie Keller-, Dachgeschosdecke und Dach). Bei der Heizungsanlage handelt es sich um eine Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 1990 (Alter der Heizungsanlage zum Wertermittlungsstichtag: ~ 35 Jahre). In Hinblick auf die Optimierung der Heizleistung und unter energetischen Gesichtspunkten ist die Heizungsanlage kurz- bis mittelfristig (geschätzt in den nächsten 5 Jahren) auszutauschen.</p>

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. Maßnahmeverbeschreibungen 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.

Gebäudekonstruktion und Ausbau:

Konstruktionsart & Bauweise:	Massivbau, freistehend
Tragkonstruktion:	Mauerwerk
Gründung & Fundamente:	Streifenfundamente
Keller:	Das ursprüngliche Zweifamilienhaus ist unterkellert, die Anbauten ab 1990/91 sind es nicht.
Kellerwände:	Mauerwerk, 48,0 cm
Umfassungs-/ Außenwände:	- Ursprüngliches Haus: Mauerwerk, 48,0 cm - Anbauten: Mauerwerk, 36,0 cm
Wärmedämmung:	keine vorgesetzte Wärmedämmfassade
Fassade/ Fenster/ Außentüren & -tore:	verputzte Lochfassade, Kunststofffenster, Holztüren mit Glaselementen & Flügeltor aus Stahl
Ansicht und Ausführung der Fassade:	verputzt und gestrichen
Innenwände:	tragende Innenwände: Mauerwerk nicht tragende Innenwände: Trockenbau
Innentüren:	Futtertüren und Röhrenspanplatten mit vereinzelt Glaselementen, Einfache Brettertüren im Keller
Wände-/ Deckenanstrich:	größtenteils gestrichene Tapeten und Holzvertäfelung, Fliesenwände in den Anbauten
Treppe(n):	gegenläufige U-Treppe mit Halbpodium aus Holz im Einfamilienhaus, 2 Steintreppen im Keller

Bodenbeläge:	Fliesenboden, textile Beläge sowie Linoleumböden
Raumhöhen:	<ul style="list-style-type: none">• Kellergeschoss: 1,83 m• Erdgeschoss & Gastroanbau: 2,62 m• Anbau von 2000: 2,40 / 3,56 m• Anbau von 2005: 2,85 m• 1. Obergeschoss: 2,42 m• Ausgebautes Dachgeschoss: 2,25 m• Unausgebauter Spitzboden: ~1,10 m
Deckenkonstruktion:	<ul style="list-style-type: none">- <i>Ursprüngliches Haus:</i><ul style="list-style-type: none">• Massivdecke: Keller, EG, OG• Holzbalkendecke im DG- <i>Anbauten:</i><ul style="list-style-type: none">• Massivdecke
Dachkonstruktion:	<ul style="list-style-type: none">- <i>Ursprüngliches Haus:</i><ul style="list-style-type: none">• Sparrendach aus Holz- <i>Anbauten:</i><ul style="list-style-type: none">• Stahlbetonkonstruktion
Dachform:	<ul style="list-style-type: none">- <i>Ursprüngliches Haus:</i><ul style="list-style-type: none">• Satteldach- <i>Anbauten:</i><ul style="list-style-type: none">• Flachdach
Dacheindeckung:	<ul style="list-style-type: none">- <i>Ursprüngliches Haus:</i><ul style="list-style-type: none">• Pfannenziegel- <i>Anbauten:</i><ul style="list-style-type: none">• Gastroanbau: Bitumenpappe• Anbau von 2000: Wellblech• Anbau von 2005: Bitumenpappe
Dachzustand / -dichtigkeit:	Die Dacheindeckungen der Anbauten sind stark abgenutzt bzw. in Teilen beschädigt und undicht und müssen dringend ausgetauscht/erneuert werden. Das Dach des Zweifamilienhauses ist zwar bereits älteren Baujahres, befindet sich jedoch in einem voll funktionsfähigen Zustand und weist zum Bewertungsstichtag keine erkennbaren Schäden oder Undichtigkeiten auf
Schornstein und -eindeckung:	gemauert und geputzt, verblecht
Dachflächendämmung:	Keine
Dachentwässerung:	Außenentwässerung
Dach-/ Regenrinnen und Fallrohre:	Kupfer

Technische Gebäudeausstattung und Installation:

Heizungsinstallation:	Gas-Zentralheizung der Firma Paradigma (Typ: Modula NT 25, Baujahr: um 1990) mit Wärmeabgabe über Plattenheizkörper, zentrale Warmwasseraufbereitung, Aufputzinstallation der Heizungsrohre im gesamten Objekt
Sonnenschutz:	manuelle, innenliegende Rollläden im bisherigen Gastronomiebereich im EG sowie in den Schlaf- und Wohnzimmern im Ober- und Dachgeschoß, ansonsten kein Sonnenschutz vorhanden
Elektroinstallationen:	unter Putz installiert, nicht mehr zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen
Wasser- und Abwasserinstallationen:	Aufsitzende Spülkästen und Stand-WCs im EG und DG, Vorwandinstallation im Bad im OG
Sanitärinstallationen/ Küche:	Bis auf das Frauen-WC im EG verfügt jedes Bad im Ober- und Dachgeschoß sowie das Herren-WC im EG über Tageslicht. Im Obergeschoß verfügt das Bad über mit Toilette, eine neue Dusche und eine Badewanne. Im Dachgeschoß verfügt das Bad über ein WC und eine Dusche. Die Bäder verfügen über Boden- und Wandfliesen sowie Holzvertäfelungen.
	Die Gastroküche im Erdgeschoß wurde vollständig zurückgebaut. Somit verfügt nur die Wohneinheit im Obergeschoß über eine Küche. Die Küche entspricht dem Standard der frühen 1990er-Jahre.

Besondere Bauteile / Einrichtungen / Zustand des Gebäudes:

Besondere Bauteile:	Überdachte Hofeinfahrt mit einer Länge von ~ 23m in einfacher Eigenkonstruktion mit Eindeckung durch Polycarbonat Wellplatte in stark abgenutztem Zustand.
Besondere Einrichtungen / Mobiliar:	Das Bewertungsobjekt, wie auch die Anbauten waren zum Bewertungsstichtag nicht vollständig beräumt bzw. leerstehend. Vereinzelt befinden sich in sämtlichen Räumen des Objektes noch Mobiliar und sonstige Gegenstände. Insbesondere das Schlafzimmer im DG ist noch nahezu vollständig möbliert. Im bisherigen Gastronomiebereich im EG befindet sich des Weiteren auch noch ein alter, verbauter Holztresen mit teilrückgebauter Zapfanlage.

Auffälligkeiten / Baumängel
oder Bauschäden:

An den Kellerwänden des Einfamilienhauses, in Bereichen des Anbaus von 2000 sowie an der Terrasse wurde zur Ortsbesichtigung aufsteigende Feuchtigkeit mit entsprechenden Schäden an den Wandbereichen festgestellt. (siehe Anlage 5, Seite 69-71)

Sonstige wirtschaftliche Wertminderungen: Fehlen von zeitgemäßen Standards (schlechte Energieeffizienz, stark veraltete Haustechnik)

Allgemeinbeurteilung - Gebäudezustand: Der bauliche Zustand des Einfamilienhauses ist nach Augenschein altersentsprechend abgenutzt.

Die Gastronomieflächen im Erdgeschoss sind bis auf den Tresen vollständig zurückgebaut wurden. Da eine Weiternutzung des Erdgeschosses als Gastronomie weder wirtschaftlich noch marktüblich als sinnvoll erscheint, wie unter dem Absatz: „Sanierungs- und Modernisierungsstau“ auf Seite 19 beschrieben, würden die Flächen im Erdgeschoss perspektivisch wieder für eine Wohnnutzung zugeführt werden.

Hinzukommend ist mittelfristig abzusehen, dass die Heizungsanlage perspektivisch in den nächsten Jahren aufgrund ihres Alters vollständig ausgetauscht werden muss. In diesem Zusammenhang wären die Vorgaben der energetischen Modernisierung des Gebäudes (Dämmung, etc.) sowie die Erneuerung der Haustechnik nach den aktuellen Anforderungen gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) zu berücksichtigen.

Nutzung und Raumaufteilung:

Bisherige / Aktuelle Nutzung:

Das Objekt befand sich zum Bewertungsstichtag bereits vollständig in Leerstand. Bis zum Leerstand wurde das umgenutzte Zweifamilienhaus als Wohn- und Geschäftshaus in Eigennutzung betrieben. Die Eigentümer betrieben eine Speisegaststätte im 1990/91 umgebauten Erdgeschoss und den späteren Anbauten und bewohnten auch die Wohnflächen im Ober- und Dachgeschoss selbst.

Aktuelle Grundrissgestaltung /

Raumaufteilung / Barrierefreiheit:

Die Grundrissgestaltung, Raumaufteilung und das Flächenverhältnis des gesamten Gastronomiebereiches im Erdgeschoss ist zum Teil stark veraltet und entspricht nicht mehr den aktuellen und regulatorischen Anforderungen einer modernen Gastronomie. So sind beispielsweise die Sanitärbereiche mit ihrer Anzahl an WCs und Waschbecken viel zu gering und nicht barrierefrei zu erreichen. Generell ist eine Barrierefreiheit im gesamten Haus nicht gegeben. Des Weiteren ist der Tresenbereich bzw. der zweite Gaststättenbereich ein „gefangener Raum“, da dieser für Besucher nur durch das durchqueren des Gaststättenanbaus von 1990/91 zu erreichen ist. Die Wohn- und Schlafräume im Ober- und Dachgeschoss sind lediglich über ein Treppenhaus erreichbar, dessen Zugang über den Windfang des Gastronomiebereiches erfolgt. Aufgrund der fehlenden Abgeschlossenheit sowie der bestehenden Raumaufteilung können diese Räume auch nur gemeinsam als eine Wohneinheit genutzt werden. Im Obergeschoss wurde zudem ein Durchbruch der Gebäudeaußenwand geschaffen, um auf dem Flachdach des Gaststättenanbaus einen kleinen Wintergarten zu errichten. (*siehe Anlage 5, Seite 72*).

Perspektivische Nutzung:

Unter Berücksichtigung der aktuellen Rahmenbedingungen und behördlichen Auflagen für einen modernen Gastronomiebetrieb ist nach gutachterlicher Einschätzung eine Fortführung der gastronomischen Nutzung des Erdgeschosses nicht mehr als zukunftsähnlich und wirtschaftlich sinnvoll anzusehen. Neben den steigenden Anforderungen an Flächenkonzeption, Hygiene-standards und technischer Ausstattung wirken sich insbesondere die geringe Nutzfläche des Gastraums, das Fehlen ausreichender Stellplätze unmittelbar am Gebäude sowie die eingeschränkten Erweiterungsmöglichkeiten nachteilig auf eine tragfähige Betriebsführung aus.

Unter einem „üblichen Marktteilnehmer“ im Sinne der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist eine Person oder Institution zu verstehen, die bei einer Immobilientransaktion sachkundig, wirtschaftlich rational und ohne persönlichen oder besonderen Zwang handelt. Er orientiert sich an den marktüblichen Gegebenheiten, Preisen und Nutzungsmöglichkeiten des Objekts und trifft seine Kaufentscheidung unter Berücksichtigung der zu erwartenden Rendite bzw. des persönlichen Nutzens.

Vor dem Hintergrund der zukünftigen Entwicklung und der Makrolage von Bad Tabarz und unter Berücksichtigung dieser Definition ist nicht davon auszugehen, dass ein solcher „üblicher Marktteilnehmer“ das Bewertungsobjekt als Wohn- und Geschäftshaus zur Renditeerzielung oder zur Fortführung der gastronomischen Nutzung erwerben würde. Es ist vielmehr wahrscheinlich, dass ein Erwerber das Erdgeschoss wieder zu einer Wohneinheit für die Eigennutzung umgestalten würde. Die im Zuge des früheren Gastronomiebetriebs errichteten Anbauten, welche bislang als Kühl- und Lagerräume dienten, würden nach gutachterlicher Einschätzung weiterhin als Garage, Abstellraum oder sonstige Lagerfläche genutzt werden, ohne dass hierfür größere Umbau- oder Rückmaßnahmen erforderlich wären.

Aufgrund der gutachterlich festgestellten und analysierten realistischen Nutzungsperspektive sowie unter Berücksichtigung der am Markt üblichen Gepflogenheiten bewertet der Gutachter das Objekt im Folgenden nicht in seiner derzeitigen Nutzung als Wohn- und Geschäftshaus. Stattdessen erfolgt die Bewertung unter der Annahme einer künftigen Nutzung als Zweifamilienhaus, wobei die bestehenden Gastronomieflächen im Erdgeschoss wieder zu einer Wohneinheit umgestaltet bzw. umgebaut werden. Die vorhandenen Anbauten, die ehemals als Lager- und Kühlräume für den Gastronomiebetrieb dienten, werden in diesem Zusammenhang als Lager- oder Abstellflächen für den privaten Gebrauch fortgeführt.

Die für den Rückbau und die Umgestaltung erforderlichen Umbaukosten werden durch den Gutachter in der Wertermittlung unmittelbar berücksichtigt.

Flächenberechnung / Flächenermittlung:

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

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

Flächenbezeichnung	Maße und Flächen in m ²
Kellergeschoss	
Breite	8,47 m
Tiefe	11,37 m
<i>Brutto-Grundfläche:</i>	96,30 m²
Erdgeschoss – Zweifamilienhaus mit Gastroanbau	
Breite	8,47 m
Tiefe	11,37 m
Zzgl. Gastroanbau von 1990/1991	+ 44,99 m ²
<i>Brutto-Grundfläche:</i>	141,29 m²
Erdgeschoss – Anbau Lager- und Kühlräume von 2000	
Breite	10,22 m
Tiefe	6,25 m
Abzgl. Versatz	- 11,00 m ²
<i>Brutto-Grundfläche:</i>	52,87 m²
Erdgeschoss – Anbau Lagerraum von 2005	
Breite	6,90 m
Tiefe	3,75 m
<i>Brutto-Grundfläche:</i>	25,93 m²
Obergeschoss	
Breite	8,47 m
Tiefe	11,37 m
Zzgl. Wintergarten	+ 6,93 m ²
<i>Brutto-Grundfläche:</i>	103,23 m²
Dachgeschoss	
Breite	8,47 m
Tiefe	11,37 m
<i>Brutto-Grundfläche:</i>	96,30 m²
Spitzboden	
<i>Keine Anrechnung der Grundfläche des Spitzbodens als BGF, da lichte Höhe des Spitzboden <1,25m (siehe DIN 277: 08-2021, § 5.1.2.)</i>	
<i>Brutto-Grundfläche:</i>	0,00 m²

Ergebnis der BGF-Berechnung:

BGF-Berechnung	Flächen in m²
Brutto-Grundfläche - Kellergeschoß	96,30 m ²
Brutto-Grundfläche - Erdgeschoß mit Anbauten	220,09 m ²
Brutto-Grundfläche - Obergeschoß	103,23 m ²
Brutto-Grundfläche - Dachgeschoß	96,30 m ²
Brutto-Grundfläche - Spitzboden	0,00 m ²
Brutto-Grundfläche - Gesamtgebäude:	515,92 m²

Wohn- & Nutzungsflächenermittlung auf Grundlage der Wohnflächenverordnung & DIN 277:

Flächenbezeichnung	Fläche in m ²
Kellergeschoss:	
Flur	16,43 m ²
Lagerraum 1	16,80 m ²
Lagerraum 2	16,00 m ²
Hausanschlussraum	4,24 m ²
Heizungs- & Haustechnikraum	14,09 m ²
Nutzungsfläche:	67,56 m²
Erdgeschoss – Mögliche Wohneinheit 1 (ehemaliger Gastronomiebereich):	
Windfang	1,44 m ²
Gaststube 1 (Anbau von 1990/91)	36,10 m ²
Tresen-Bereich / Gaststube 2	33,60 m ²
Vorraum WC / Flur	1,88 m ²
Frauen WC	1,58 m ²
Männer WC	3,60 m ²
Kochbereich / Küche	29,60 m ²
Wohnfläche:	107,80 m²
Massive Anbauten im Erdgeschoss – Lager- & Nutzungsflächen (ehemalige Lager- & Kühlräume der Gastronomie)	
Vorraum / Lager (Anbau von 2000)	19,84 m ²
Lager- & Kühlraum (Anbau von 2000)	25,02 m ²
2. Lagerraum (Anbau von 2005)	23,00 m ²
Nutzungsfläche:	67,86 m²
Obergeschoß – Wohneinheit 2:	
Flur	7,64 m ²
Badezimmer	9,53 m ²
Schlafzimmer 1	17,33 m ²
Wohnzimmer	23,94 m ²
Küche	16,37 m ²
Wintergarten	6,08 m ²
Einfache, überdachte Terrasse (Ansatz von 25% der Terrassenfläche als Wohnfläche nach §4 Abs.4 WoFlV)	25% von 23,04 m ² = 5,76 m ²
Wohnfläche:	86,65 m²
Dachgeschoß – Wohneinheit 2:	
Flur	3,54 m ²
Badezimmer	4,87 m ²
Schlafzimmer 2	21,89 m ²
Kinder/Gästezimmer	10,49 m ²
Nichtausgebauter Abstellraum (Keine Anrechnung als Wohnfläche, da kein beheizter Raum bzw. nicht ausgebaut keine Nutzungsqualität als Wohnfläche vorhanden)	8,38 m ²
Wohn- und Nutzfläche im Dachgeschoß:	40,79 m² + 8,38 m²

Ergebnis der Wohn- und Nutzungsflächenberechnung:

Wohn- und Nutzungsflächenberechnung	Flächen in m²
Nutzungsfläche - Kellergeschoss	67,56 m ²
Wohnfläche Erdgeschoss (ehem. Gastronomiebereich)	107,80 m ²
Nutzungsfläche - Erdgeschoss (Anbauten)	67,86 m ²
Wohnfläche - Obergeschoss	86,65 m ²
Wohnfläche - Dachgeschoss	40,79 m ²
Nutzungsfläche - Dachgeschoss	8,38 m ²
Wohnfläche - Gesamt:	235,24 m²
Nutzungsfläche - Gesamt:	143,80 m²
Wohn-/Nutzungsfläche - Gesamt:	379,04 m²

Die hier auf Grundlage von vorhandenen Grundrissen und des eigenem Aufmaß des Gutachters ermittelten Brutto-Grund-Flächen sowie die Wohn- und Nutzflächen wurden durch den Sachverständigen während der Besichtigung hinsichtlich Ihrer Plausibilität überprüft und als plausibel befunden. Im Folgenden wird nun zusätzlich über den Nutzflächenfaktor überprüft, ob das Verhältnis zwischen der Brutto-Grundfläche und der Nutzfläche plausibel ist. Der Nutzflächenfaktor (NFF) ist eine Bezugsgröße, die das Verhältnis von Nutzfläche (in diesem Fall: der Wohnfläche) zu Geschossfläche (Brutto-Grundfläche) bezeichnet.

Überprüfung des Ausbauverhältnisses zwischen Brutto-Grund- und Nutzfläche nach NFF:

Formel:

- Nutzfläche / Brutto-Grundfläche = Nutzflächenfaktor in %
- NFF für Wohngebäude laut Fachliteratur = 0,70 - 0,80 (70 - 80%)⁷

Berechnung:

$$\text{Erdgeschoss - Wohnfläche: } 107,80 \text{ m}^2 / 141,29 \text{ m}^2 = 0,76 \text{ (76\%)}$$

$$\text{Obergeschoss - Gesamt: } 86,65 \text{ m}^2 / 103,23 \text{ m}^2 = 0,83 \text{ (83\%)}$$

$$\text{Dachgeschoss - Gesamt: } 40,79, \text{ m}^2 / 96,30 \text{ m}^2 = 0,42 \text{ (42\%)}$$

(Anmerkung: Bei der Berechnung wurden nur die Wohnflächen als Nutzfläche angesetzt)

Je größer der Nutzflächenfaktor ausfällt, desto wirtschaftlicher ist die räumliche Baugestaltung. Aus der Überprüfung lässt sich festhalten, dass der NFF im Erdgeschoss mit 0,76 (76 %) im üblichen und als plausibel anzusehenden Bereich zwischen 0,70 und 0,80 liegt. Im Obergeschoss ergibt sich mit 0,83 (83 %) ein überdurchschnittlich hoher Wert, was auf eine vergleichsweise günstige Flächenverteilung mit geringem Konstruktions- und Erschließungsanteil hinweist. Im Dachgeschoss hingegen liegt der NFF mit 0,58 (58 %) deutlich unterhalb des Richtwertkorridors, was insbesondere auf die durch die Dachschrägen eingeschränkte Nutzbarkeit der Flächen zurückzuführen ist. In der Gesamtschau bewegen sich die ermittelten Werte in einem plausiblen Rahmen und bestätigen die zuvor vorgenommene Flächenberechnung des Gutachters. Die Abweichungen in den einzelnen Geschossen lassen sich durch die baulichen Gegebenheiten des Objektes schlüssig erklären.

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

3.3 Nebengebäude und Außenanlagen

Nebengebäude: Es existieren zwei Nebengebäude auf dem Grundstück des Bewertungsobjektes sowie eine Hofüberdachung.

1. Nebengebäude - Holzschorpen / Carport:

Baujahr: unbekannt, Bau erfolgte in einfacher Eigenkonstruktion,

Konstruktionsart & Bauweise: Holzständerbauweise mit Pfostenträgern und Wandverkleidung aus Holzlatten mit drei Polycarbonatverglasungen als Lichtöffnung

Gründung & Fundamente: Pflasterboden und Punktfundamente, nicht weitergehend untersucht

Keller: das Nebengebäude ist nicht unterkellert

Dachkonstruktion: Holz

Dachform: Flachdach

Dacheindeckung / -dichtigkeit: Wellbitumenplatteneindeckung, stark abgenutzt und beschädigt, in vielen Bereichen undicht

Brutto-Grundfläche: 31,88 m² (Ermittlung nach DIN277 08-2021)

Bisherige Nutzung: Abstell- und Lagerfläche

Technische Ausstattung: keine

Beurteilung Gebäudezustand: Der Holzschorpen ist stark abgenutzt und beschädigt (undicht) und damit als Trockenunterstand unbrauchbar. Eine Kompletterneuerung der Dacheindeckung ist kurzfristig dringend nötig, um die Substanz des Gebäudes zu erhalten. Andernfalls wäre mittelfristig von einem vollständigen Verschleiß des Carports auszugehen.

2. Nebengebäude - Hundezwinger:

Baujahr: unbekannt, ca. 1970/80 (sachverständig eingeschätzt)

Konstruktionsart & Bauweise: Massivbau

Tragkonstruktion: Ziegelmauerwerk

Gründung & Fundamente: Streifenfundamente, nicht weitergehend untersucht, unbehandelter Betonboden

Keller: das Nebengebäude ist nicht unterkellert

Dachkonstruktion: Pfettendach aus Holz

Dachform: Pultdach

Dacheindeckung:	Wellasbestplatten
Brutto-Grundfläche:	16,00 m ² (Ermittlung nach DIN277 08-2021)
Bisherige Nutzung:	ehemaliger Hundezwinger, zuletzt Nutzung als Lager- und Abstellfläche
Technische Ausstattung:	keine
Beurteilung Gebäudezustand:	Die Bauweise und Konstruktion entsprechen einem einfachen Nutz- und Nebengebäude. Das Gebäude ist für eine weitere Nutzung als einfache Lager- oder Abstellfläche geeignet. Allerdings muss perspektivisch das Wellasbestdach ausgetauscht und fachmännisch entsorgt werden, um gesundheitliche Risiken zu vermeiden.

3. Hofüberdachung:

Baujahr:	unbekannt, Bau erfolgte in einfacher Eigenkonstruktion, eine Baugenehmigung lag dem Gutachter für die Überdachung nicht vor
Konstruktionsart & Bauweise:	Holzständerbauweise mit Pfostenträgern
Gründung & Fundamente:	Pflasterboden und Punktfundamente, nicht weitergehend untersucht
Dachkonstruktion:	Pfettendach aus Holz
Dachform:	Pultdach
Dacheindeckung:	Polycarbonat-Wellplatten
Überdachte Fläche:	~ 69,00 m ²
Bisherige Nutzung:	Überdachung und Nutzung des Innenhofes als Außengastronomiefläche
Technische Ausstattung:	keine
Beurteilung Gebäudezustand:	Die Dacheindeckung in Form der Polycarbonat-Wellplatten ist ebenfalls stark abgenutzt und zum Teil undicht. Auch in diesem Fall ist eine Kompletterneuerung der Dacheindeckung kurzfristig dringend nötig.

Außenanlagen:

Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich keine bewertungsrelevanten 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 geeignete (oder besser noch: die geeigneten) 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 ImmobilienWertV-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 ImmobilienWertV-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 ImmobilienWertV-2021).

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 14 Abs. 2 ImmobilienWertV-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 ImmobilienWertV-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 ImmoWertV) 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 ImmoWertV 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 ImmoWertV 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 ImmoWertV-2021 als ein Unterfall der Bodenwertermittlung in § 43 ImmoWertV-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 ImmoWertV 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 Sömmerda, des Landkreises Weimarer Land und der kreisfreien Stadt Weimar 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 Recherche des Sachverständigen nicht genügend geeignete Kaufpreise vor. Daher kann das Vergleichswertverfahren nicht zur Verkehrswertermittlung 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. Hinzukommend wird das Objekt nach Einschätzung des Gutachters (*siehe Kapitel 3, Seite 24-25, Absatz: Perspektivische Nutzung*) das Objekt zukünftig wieder zur vollständigen Eigennutzung als Wohngebäude genutzt, welche vorrangig im Sachwertverfahren bewertet werden. **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 selbständige 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 ImmoWertV) 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	Bewertungsgrundstück
Bodenrichtwertnummer	162457	162457
Stichtag	01.01.2024	04.09.2025
Grundstücksfläche	600 m ²	723 m ²
Grundstückstiefe	Keine Angabe	~ 46,0 m
Geschosszahl	I	III
Bauweise	Offene Bauweise	Offene Bauweise
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	allgemeines Wohngebiet	Wohnnutzung
Ergänzende Art der Nutzung	Ein- und Zweifamilienhäuser	Zweifamilienhaus mit ehemaliger gewerblicher Teilnutzung (Gastronomie) im EG
abgabenrechtlicher Zustand	beitragsfrei	beitragsfrei
Bodenrichtwert	55 €/m ²	

Quelle: siehe Anlage Nr. 4

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 handelt es sich um die Bodenpreisindexreihe „Eigenheimgrundstücke“. Diese wird quartalsweise von der Zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaates Thüringen abgeleitet und veröffentlicht. Aufgrund der aktuellen Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt hat die Zentrale Geschäftsstelle folgende Erklärung abgegeben:

„Die Anzahl der Kauffälle über unbebaute Eigenheimgrundstücke ist seit dem 4. Quartal 2021 stark rückläufig. Für das Jahr 2023 lagen fast 40 % weniger Verträge vor als im Mittel der Jahre 2014-2021. In der Folge ist die Anzahl der für die Ableitung des Index zur Verfügung stehenden Kaufpreise inzwischen so gering, dass die rechnerisch ermittelten Ergebnisse die Preisentwicklung am Markt nicht statistisch gesichert widerspiegeln. Die Fortschreibung des Index wird vorübergehend ausgesetzt und die Methodik überprüft.“⁹

Aufgrund dieser statistischen Feststellung und der damit verbundenen fehlenden Fortschreibung des Bodenpreisindexes für unbebaute Eigenheimgrundstücke verzichtet der Gutachter auf die Anwendung des Indexes.

Hinzu kommt, dass sich der Bodenrichtwert, in dessen Gebiet sich das Bewertungsgrundstück befindet, bei der letzten Bodenrichtwertanpassung vom 01.01.2022 auf den 01.01.2024 lediglich um 1,00 €/m² - von 54 €/m² auf 55 €/m² - erhöht hat. Dies verdeutlicht auch die lokale Stagnation des Immobilienmarktes.

Vor dem Hintergrund dieser zum Wertermittlungszeitraum eher stagnierenden bzw. rückläufigen Entwicklung des Transaktionsgeschehens unterstellt der Gutachter keine wertrelevante Veränderung des Bodenrichtwertes zum Bewertungsstichtag und verzichtet somit auf eine zeitliche bzw. konjunkturelle Anpassung.

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 die Geschosszahl, die ergänzende Art der Nutzung und die Grundstücksfläche angegeben. Bei diesen drei Merkmalen liegen Abweichungen zwischen dem Bewertungsgrundstück und dem Bodenrichtwertgrundstück vor.

⁹ Vgl. Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaats Thüringen, Bodenpreisindexreihen: Eigenheimgrundstücke, 2025

Abweichung in der Geschossanzahl:

Der für das Richtwertgrundstück ausgewiesene Bodenrichtwert basiert auf einer baulichen Nutzung mit der Vollgeschosszahl I. Eine GFZ-Ausweisung liegt weder im Bebauungsplan noch im Bodenrichtwertblatt vor. Das Bewertungsgrundstück weist hingegen drei Vollgeschosse auf. Auch die übrige Bebauung in der Karl-Kornhaß-Straße, in der sich das Bewertungsgrundstück befindet, umfasst überwiegend zwei bis drei Vollgeschosse, sodass der ausgewiesene Bodenrichtwert der dortigen realen baulichen Situation nicht vollständig entspricht.

Mangels veröffentlichter regionaler oder überregionaler Umrechnungskoeffizienten für die Vollgeschosszahl kann eine rechnerische Anpassung des Bodenrichtwertes nicht marktgestützt erfolgen. Hinzukommend besteht, nach Einschätzung des Gutachters kein Anpassungsbedarf, da die reale bauliche Situation vor Ort der Definition des Bodenrichtwerts nicht entspricht. Der Bodenrichtwert wird daher nicht aufgrund der Abweichung der Anzahl der Vollgeschosse angepasst, sondern als ortsüblich angesehen.

Abweichung in der ergänzenden Nutzung:

Die bisherige Nutzungsabweichung durch die gastronomische Nutzung im Erdgeschoss wirkt sich nach gutachterlicher Einschätzung nicht wertrelevant auf den Bodenwert aus. Wie in Kapitel 3.2, auf Seite 24-25 dargestellt, wird wieder von einer zukünftigen Nutzung als Zweifamilienhaus ausgegangen. Die derzeitig noch bestehende Nutzungsabweichung ist somit für die Bodenwertermittlung unbeachtlich.

Abweichung in der Grundstücksgröße:

Das Bodenrichtwertgrundstück ist mit einer Fläche von 600 m² definiert, das Bewertungsobjekt umfasst 723 m².

Nach § 19 Abs. 1 ImmoWertV dienen Umrechnungskoeffizienten (UK) der Berücksichtigung von Wertunterschieden ansonsten gleichartiger Grundstücke, die sich aus Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße und -tiefe, ergeben.

Der regionale Gutachterausschuss für das Gebiet des Landkreises Gotha und des Wartburgkreises hat keine Umrechnungsfaktoren für abweichende Grundstücksgrößen veröffentlicht. Allerdings stellt die Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse auf ihrer Online-Plattform Umrechnungskoeffizienten für Eigenheimgrundstücke bereit, mit denen sich Preisabschläge bei Flächendifferenzen berechnen lassen.¹⁰

UK für die Grundstücksgröße des Vergleichsobjektes:	600 m ²	=	1,016
UK für die Grundstücksgröße des Wertermittlungsobjektes:	723 m ²	=	0,997

Berechnung der Wertänderung des Bodenwerts: $1,016 / 0,997 = -1,87\%$

Die normierten Umrechnungskoeffizienten für diese Flächen führen nach Berechnung zu einem Abschlag von unter 2 %, was in der praktischen Betrachtung vernachlässigbar ist.

Vor diesem Hintergrund sieht der Gutachter angesichts der minimalen Abweichung von weniger als 2 % von einem wertrelevanten Abschlag aufgrund von Flächenabweichung ab und übernimmt den Bodenrichtwert ohne Berücksichtigung einer Flächenanpassung.

Vor dem Hintergrund dieser geringen Abweichungen unterstellt der Gutachter keine wertrelevante Veränderung des Bodenrichtwertes und verzichtet daher auf eine Anpassung aufgrund abweichender Grundstücksmerkmale.

¹⁰ Vgl. Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaats Thüringen, Umrechnungskoeffizienten: Fläche (Eigenheimgrundstücke), 2025

5.1.4 Bemessung des Bodenwertes

Grundstücksfläche Bewertungsgrundstück	Größe Grundstücksteilfläche	Angepasster BRW	Bodenwert
Gesamtfläche	723 m ²	x 55 €/m ²	39.765,00 €

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 04.09.2025 insgesamt **rd. 40.000,00 €**

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 - Zweifamilienhaus ohne Lageranbauten (siehe Kapitel 3.2, Seite 26):*
 - BGF - Kellergeschoss: 96,30 m²
 - BGF - Erdgeschoss: 141,29 m²
 - BGF - Obergeschoss: 103,23 m²
 - BGF - Dachgeschoss: 96,30 m²

BGF - Gesamt: ~ 437,00 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 Ein- & Zweifamilienhaus:*

Keiler-, Erd-, Obergeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut				
		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.11	655	725	835	1005	1260
Doppel- und Reihenendhäuser	2.11	615	685	785	945	1180
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1105

¹ einschließlich Baunebenkosten in Höhe von

17%

² Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser:

1,05

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 sachverständlich 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					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	0,5	0,5				23%
Dach		1,0				15%
Fenster und Außentüren		1,0				11%
Innenwände und -türen	0,5	0,5				11%
Deckenkonstruktion und Treppen		1,0				11%
Fußböden		0,5	0,5			5%
Sanitäreinrichtungen		1,0				9%
Heizung		0,5	0,5			9%
Sonstige technische Ausstattung		0,5	0,5			6%
Gesamtgewichtung	17%	73%	10%			100%

Das gewichtete Mittel aus den ermittelten Merkmalen der Standardstufen ergibt 1,9. In diesem Fall weist das Bewertungsobjekt somit überwiegend die Merkmale der Standardstufe 2 auf.

Nach Festlegung der Gebäudeart sowie der Bestimmung der objektspezifischen Standardstufe, wird für das Zweifamilienhaus samt Anbau folgende Einordnung zugrunde gelegt:

- Gebäudeart: freistehende Einfamilienhäuser; Keller-, Erd-, Obergeschoss
- Typ: 1.11; Dachgeschoß voll ausgebaut
- Standardstufe: 2
- Kostenkennwert: 725,- €/m²
- zzgl. Korrekturfaktor: x 1,05; für freistehende Zweifamilienhäuser
- Kostenkennwert: 761,- €/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: 761,- €/m²

Baupreisindex, Basisjahr 2010: 70,9

Baupreisindex, Bewertungsjahr Q2/2025: 133,6

Umrechnungsfaktor von Basisjahr 2010 auf 2025: 1,88

Zeitlich angepasste NHK zum Bewertungsstichtag: 1.431,- €/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.

Abgesehen vom Aufwuchs auf dem Bewertungsgrundstück, existierten noch zwei Nebengelasse in Form eines massiven, ehemaligen Hundezwingers und eines einfachen und stark beschädigten Holzcarports in Eigenkonstruktion sowie der ebenfalls einfachen, in Eigenkonstruktion errichteten Überdachung der Hoffläche des Bewertungsgrundstücks (siehe Anlage 5, Seite 68-69). **Solche einfachen Bauwerke und Nebengelasse überschreiten nicht den üblichen Umfang (2 - 8% vom vorläufigen Sachwert), welcher bereits in der Ableitung der Sachwertfaktoren, durch den zuständigen Gutachterausschuss berücksichtigt wurde.¹¹ Dem zugrunde liegend, erfolgt durch den Sachverständigen kein gesonderter Wertansatz für die Außenanlagen.**

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.

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

Die Gesamtnutzungsdauer wird durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha und des Wartburgkreises nach Anlage 3 SW-RL i.V.m. § 53 Abs. 2 ImmoWertV-2021 bestimmt. Diese sieht für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäuser der Standardstufe 2 eine Gesamtnutzungsdauer von 65 Jahren vor.

- *Ermittlung - GND:*

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

Restnutzungsdauer (RND) / Fiktives Baujahr:

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen und sonstigen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Für das Gebäude liegt kein konkretes, nachweisbares Baujahr vor. Nach sachverständiger Recherche und Einschätzung liegt das Baujahr um ca. 1930. Die Raumaufteilung, ein Großteil der Haustechnik sowie die sanitären Einrichtungen des Einfamilienhauses befinden auf dem Niveau der 1970 und 1980er-Jahre. Das Haus sowie das Dach sind vollkommen ungedämmt. Die Heizungsanlage wurde ca. 1990 erneuert und ist zum Bewertungsstichtag bereits über 35 Jahre alt und wird mittelfristig ausgetauscht werden müssen. Das Dach wurde zuletzt in den 1970ern erneuert und die Fenster des Einfamilienhauses wurden in 1990 vollständig ausgetauscht und sind ebenfalls zum Wertermittlungsstichtag über 30 Jahre alt. Seitdem wurden nur noch kleinere aber keine weiteren signifikanten bzw. wertbeeinflussenden Modernisierungsmaßnahmen mehr am Bewertungsobjekt durchgeführt. Diese kleineren Modernisierungen wurden durch den Sachverständigen bei der Ermittlung der Standardstufe entsprechend berücksichtigt.

Da aber der überwiegende Teil des Hauses dem Stand der 1970/1980er-Jahre entspricht und seit über 30 Jahren keine neueren substanzIELLEN Modernisierungsmaßnahmen im Zweifamilienhaus erfolgt sind, wird das fiktive Baujahr des Einfamilienhauses sachverständlich auf 1975 eingeschätzt.

- *Ermittlung - RND:*

Baujahr:	ca. 1930
Fiktives Baujahr:	1975
Stichtagsjahr:	2025
Baualter:	50 Jahre (Fiktives Baujahr - Stichtagsjahr)
GND:	65 Jahre
RND:	15 Jahre

Alterswertminderung / Alterswertminderungsfaktor:

Ausgangspunkt der Sachwertermittlung ist der auf der Grundlage von Ersatzbeschaffungskosten ermittelte Herstellungswert eines am Wertermittlungsstichtag neu errichteten Gebäudes (Neubauwert des Gebäudes). Soweit es sich tatsächlich jedoch um ein älteres Gebäude handelt, muss deshalb u.a. berücksichtigt werden, dass ein Gebäude aufgrund sich wandelnder Anforderungen an ein Gebäude trotz Instandhaltung einem wirtschaftlichen Wertverzehr unterworfen ist.

Dem muss mit der Alterswertminderung Rechnung getragen werden. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Die Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Die Alterswertminderung ist allein von der wirtschaftlichen Gebrauchsfähigkeit einer Immobilie und nicht von den Kosten der Instandhaltung oder der wirtschaftlichen Nutzungsdauer bzw. physischen Lebensdauer einzelner Bauteile abhängig. Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

- *Ermittlung Alterswertminderungsfaktor:*

Berechnung:

$$1 - \left(\frac{\text{Alter des Gebäudes}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} \right)$$

$$1 - \left(\frac{50 \text{ Jahre}}{65 \text{ Jahre}} \right) = 0,76$$

Alterswertminderungsfaktor: 76 %

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.¹²

Nebengebäude / Anbauten:

- *Ermittlung des Sachwertes - Anbau von 2000:*

Der 52,87 m² große (Kühl)Lager-/ & Vorratsraumanbau war zum Wertermittlungsstichtagvollständig zurückgebaut und leerstehend. Im hinteren Bereich des Anbaus ist, aufgrund des undichten Daches, Feuchtigkeit im größeren Umfang aufgetreten. Der Anbau verfügt über einen Strom- und Wasseranschluss und ist sehr einfach ausgestattet. Eine ausreichende natürliche Belichtung, um auch als Wohnfläche genutzt werden zu können, ist nicht vorhanden. Auf dieser Grundlage wird das Gebäude dem folgenden Gebäudetyp und dem folgenden Gebäudestandard nach der NHK 2010 zugeordnet:

¹² Vgl. Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Sömmerda, des Landkreises Weimarer Land und der kreisfreien Stadt Weimar, Sachwertfaktoren 2022, Seite 9

Gebäudetyp	Lagergebäude
Standardstufe:	4
Kostenkennwert nach NHK 2010, inkl. Baunebenkosten:	490,- €/m ²
Baupreisindex, Basisjahr 2010:	70,9
Baupreisindex, Bewertungsjahr Q2/2025:	133,6
Umrechnungsfaktor von Basisjahr 2010 auf 2025:	1,88
<i>Zeitlich angepasste NHK zum Bewertungsstichtag:</i>	<i>921,- €/m²</i>

Für Lagergebäude werden, nach Anlage 3 SW-RL i.V.m. § 53 Abs. 2 ImmoWertV, Gesamtnutzungsdauern von 40 Jahren ausgewiesen. Das Baujahr des Anbaus war in 2000, einem Baulter von 25 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von insgesamt 40 Jahren, liegt die Restnutzungsdauer des Nebengelasses somit bei 15 Jahren.
Daraus ergibt sich der folgende Alterswertminderungsfaktor:

Alterswertminderungsfaktor: 25 Jahre (RND) / 40 Jahre (GND) = 0,63

Nach der Bestimmung der zeitlich angepassten NHK zum Bewertungsstichtag und der Ermittlung der Alterswertminderung, erfolgt nun die Berechnung des Sachwertes des Nebengebäudes Anbau von 2000:

NHK der baulichen Anlagen:	52,87 m ² x 921 €/m ²	=	48.693,- €
Alterswertminderung:	37% von 48.693,- €	=	18.016,- €

Sachwert des Nebengebäudes - Anbau von 2000: = ~ 18.000,00 €

- *Ermittlung des Sachwertes - Anbau von 2005:*

Der 25,93 m² große Lageranbau von 2005 war zum Wertermittlungsstichtag vollständig ebenfalls zurückgebaut und leerstehend. Auch dieser Anbau verfügt über einen Strom- und Wasseranschluss und ist sehr einfach ausgestattet. Eine ausreichende natürliche Belichtung, um auch als Wohnfläche genutzt werden zu können, ist auch bei diesem Gebäudeteil nicht möglich. Auf dieser Grundlage wird der Lageranbau dem folgenden Gebäudetyp und dem folgenden Gebäudestandard nach der NHK 2010 zugeordnet:

Gebäudetyp	Lagergebäude
Standardstufe:	4
Kostenkennwert nach NHK 2010, inkl. Baunebenkosten:	490,- €/m ²
Baupreisindex, Basisjahr 2010:	70,9
Baupreisindex, Bewertungsjahr Q2/2025:	133,6
Umrechnungsfaktor von Basisjahr 2010 auf 2025:	1,88
<i>Zeitlich angepasste NHK zum Bewertungsstichtag:</i>	<i>921,- €/m²</i>

Für Lagergebäude werden, nach Anlage 3 SW-RL i.V.m. § 53 Abs. 2 ImmoWertV, Gesamtnutzungsdauern von 40 Jahren ausgewiesen. Das Baujahr des Anbaus war in 2005, einem Baulter von 20 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von insgesamt 40 Jahren, liegt die Restnutzungsdauer des Nebengelasses somit bei 20 Jahren.
Daraus ergibt sich der folgende Alterswertminderungsfaktor:

Alterswertminderungsfaktor: 20 Jahre (RND) / 40 Jahre (GND) = 0,50

Nach der Bestimmung der zeitlich angepassten NHK zum Bewertungsstichtag und der Ermittlung der Alterswertminderung, erfolgt nun die Berechnung des Sachwertes des Nebengebäudes Scheune mit Garage:

NHK der baulichen Anlagen:	25,93 m ² x 921 €/m ²	=	23.882,- €
Alterswertminderung:	50% von 23.882,- €	=	11.941,- €

Sachwert des Nebengebäudes - Anbau von 2005: = ~ 12.000,- €

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.¹³

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.¹⁴

- *Berechnung - objektspezifischer Sachwertfaktor:*

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

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

Bei einem vorläufigen Sachwert (vSW) des Grundstückes von rd. 220.000,- € (siehe Seite 52) und einem Bodenwertniveau von 55,- €/m² für das Grundstück wird der Sachwertfaktor mittels Kreuzinterpolation berechnet.¹⁵

Sachwertfaktor k = 1,03

¹³ Vgl. Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha und des Wartburgkreises, Sachwertfaktoren 2024, Seite 4

¹⁴ Vgl. Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha und des Wartburgkreises, Sachwertfaktoren 2024, Seite 9

¹⁵ Vgl. Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha und des Wartburgkreises, Sachwertfaktoren 2024, Seite 8/9

Ausgehend von dem ermittelten Sachwertfaktor (1,03) für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sowie unter Beachtung und ausgewogener Beurteilung der grundstücksbezogenen Gegebenheiten und Grundstücksmerkmale sowie der örtlichen Marktlage, wird ein objektspezifischer Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) von 1,03 (entspricht einem Aufschlag von 3 %) auf den ermittelten vorläufigen Verfahrenswert (vorläufiger Sachwert) des Bewertungsgrundstückes berücksichtigt.

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 liegen zwei objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG's) in Form der zu erwartenden Kosten für den Umbau des Erdgeschosses und der Instandsetzung der undichten Dächer sowie der Beseitigung der Feuchteschäden vor.

- *Anmerkung:*

Die nachfolgenden Kostenansätze für den Umbau des Erdgeschosses, der Dachflächeninstandsetzung sowie der Beseitigung der damit verbundenen Feuchtigkeitsschäden sind sachverständlich geschätzt, gelten nur für den Zweck des Verkehrswertgutachtens und können nicht mit Rechnungen von Ausführungsbetrieben verglichen werden.

- *Ermittlung des boG's – Umbaukosten des Erdgeschosses:*

Für die nach Einschätzung des Gutachters vorgesehene Umnutzung der ehemaligen Gastronomieflächen im Erdgeschoss zu einer Wohneinheit ist mit einem Umbauaufwand in der Größenordnung von rund 35.000 € zu rechnen. In dieser Kostenschätzung sind neben den reinen Bau- und Ausbuarbeiten auch die Beräumungskosten für das noch vorhandene Mobiliar im gesamten Bewertungsobjekt enthalten. Der Kostenansatz umfasst insbesondere die Errichtung neuer Trockenbauwände einschließlich Türen (ca. 4.000–6.000 €), die Herstellung eines zeitgemäßen Badezimmers anstelle der vorhandenen Gäste-WCs (ca. 15.000–20.000 €) sowie notwendige Anpassungen der Elektro- und Wasser-/Abwasserinstallation (ca. 5.000–8.000 €). Ergänzend sind für Maler- und Bodenarbeiten ca. 5.000–6.000 € anzusetzen. Da ein marktüblicher Erwerber diese Maßnahmen zur Herstellung der vollen Nutzbarkeit unmittelbar umsetzen würde, erfolgt seitens des Gutachters keine Diskontierung der Kosten. **In Summe ergibt sich somit ein sachverständlich ermittelter Gesamtaufwand von ca. 35.000 € im Mittel, der als objektspezifisches Grundstücksmerkmal im Rahmen der Verkehrswertermittlung wertmindernd zu berücksichtigen ist.**

- *Ermittlung des boG's – Instandsetzung der Dächer und Entfernung der Feuchtigkeitsschäden:*

Zu einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung einer Immobilie gehört u. a. die Instandhaltung des Objektes. „*Die „unterlassene Instandhaltung“ bzw. eine nicht ordnungsgemäß ausgeführte Instandhaltung, auch als Instandhaltungsrückstau bezeichnet, führt zu Bauschäden. Hieraus folgt, dass die ... „unterlassene Instandhaltung“ wesensgleich mit den ... „Baumängeln und Bauschäden“ ist und in der Verkehrswertermittlung ohne inhaltliche Unterscheidung berücksichtigt werden kann.*“¹⁶

Die Instandsetzung (Beseitigung von Baumängeln, Bauschäden) kann zwingend geboten sein, aber auch im freien Ermessen des Eigentümers liegen. „Im Rahmen der Wertermittlung von Grundstücken ist bei der Bemessung der Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden (Instandhaltungsrückstau) eine Unterscheidung nach disponiblen und nicht disponiblen Instandsetzungskosten zweckmäßig.“¹⁷

Nach Kleiber sind nicht disponibile (unabweisliche) Instandsetzungskosten Kosten der Maßnahmen, deren unverzügliche Durchführung aus rechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen geboten ist. Disponibile Instandsetzungskosten sind die Kosten von Maßnahmen, deren Durchführung auch unter dem Gebot der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung nicht zwingend erforderlich ist. Dies gilt für Baumängel und Bauschäden, von denen keine spürbare Nutzungsbeeinträchtigung ausgeht. Außerdem sind nicht jeder Baumangel und Bauschaden so erheblich, dass daraus eine Wertminderung resultiert.

Baumängel bzw. Bauschäden sind nur zu berücksichtigen, soweit sie noch nicht bei der Anwendung des Wertermittlungsverfahrens durch z.B. Verkürzung der Restnutzungsdauer oder Minderung der marktüblichen Erträge berücksichtigt wurden. Sie können unbeachtlich bleiben, wenn sie unerheblich sind und zu keiner Verkürzung der Restnutzungsdauer führen. Zur Bemessung der Wertminderung wegen Baumängeln oder Bauschäden können die Kosten ihrer Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) als Anhaltspunkt dienen.

Dies bedeutet jedoch nicht, dass die Wertminderung schematisch mit den Schadensbeseitigungskosten gleichgesetzt werden kann. In der Verkehrswertermittlung muss grundsätzlich zwischen Kosten und Wert unterschieden werden. Es ist zu beachten, dass bei der Wertermittlung die Instandsetzungskosten nur insoweit anzusetzen sind, wie sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei der Kaufpreisbildung berücksichtigt werden.

Die Wertminderung ist im Rahmen der Gutachtenerstattung marktkonform zu schätzen.

Disponible (unabweisliche) Instandsetzungskosten zum Wertermittlungsstichtag 04.09.2025:

Neben den Umbaukosten des Erdgeschosses sind auf dem Bewertungsgrundstück zusätzliche Aufwendungen für die kurzfristige Instandsetzung der Dachflächen sowie für die Beseitigung von Feuchtigkeitsschäden anzusetzen. Betroffen sind hierbei insbesondere die Dächer der Anbauten, die Feuchtigkeitsschäden an der Terrasse im Obergeschoss sowie Durchfeuchtungen im angrenzenden Mauerwerk (siehe Anlage 5, Seite 69-71). Darüber hinaus ist auch im Kellerbereich Feuchtigkeit vorhanden, deren Sanierung mit einzubeziehen ist. Die Instandsetzung der Dächer und die Beseitigung der Feuchtschäden sind nicht disponibile und kurzfristig erforderliche Maßnahmen, um weitere Schäden an der Bausubstanz des Bewertungsobjektes zu verhindern.

¹⁶ Vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Seite 997, 2023

¹⁷ Vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Seite 997, 2023

Bei den nicht disponiblen Schadensbeseitigungskosten wird man sich gemäß Kleiber an den „vollen“ Schadensbeseitigungskosten orientieren können.¹⁸ Die Kosten sind in voller Höhe wirtschaftlich „nutzbar“ und können sich amortisieren.

Die hierfür erforderlichen Beseitigungs- und Instandsetzungsmaßnahmen werden mit einem konservativen Kostenansatz von insgesamt rund 20.000 € bemessen und setzen sich wie folgt zusammen:

- Kosten für die kurzfristige Reparatur und teilweise Neueindeckung der Dächer sowie der entstandenen Feuchtigkeitsschäden an der Terrasse und Außenwand:
10.000,- €
- Kosten für die Beseitigung der Feuchtigkeitsschäden im Gesamtobjekt:
10.000,- €

- Instandsetzungsaufwand - Gesamt:
20.000,- €

Die Wertminderung durch das boG – „Instandsetzung der Dächer und Entfernung der Feuchtigkeitsschäden“, beträgt zum Wertermittlungsstichtag gerundet: 20.000,- €.
Dieser Betrag ist als weiteres objektspezifisches Grundstücksmerkmal wertmindernd in die Wertermittlung einzustellen.

¹⁸ Vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Seite 1004, 2023

5.2.2 Sachwertberechnung

Berechnungsschritte	Berechnung
Ausgangswerte:	
<ul style="list-style-type: none"> • Brutto-Grundfläche (BGF): • Stichtagsbezogene Nettoherstellungskosten (NHK): • Regionalfaktor (RF): 	437,00 m ² 1.431 €/m ² 1,0
Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen):	
437,00 m ² x 1.431 €/m ² x 1,0 =	625.347,- €
Alterswertminderung:	
<ul style="list-style-type: none"> • Baujahr (fiktiv): • Modell: • Gesamtnutzungsdauer (GND): • Restnutzungsdauer (RND): • Alterswertminderungsfaktor: 	1975 Lineare Abschreibung 65 Jahre 15 Jahre 0,76
Sachwert der baulichen Anlagen:	
24 % von 625.347,- € =	150.083,- €
Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:	
<ul style="list-style-type: none"> • Kein gesonderter Wertansatz der Außenanlagen 	+/- 0,- €
Sachwert der Nebengebäude/Nebengelasse:	
<ul style="list-style-type: none"> • Nebengebäude - Anbau von 2000: • Nebengebäude - Anbau von 2005: 	+ 18.000,- € + 12.000,- €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen/Außenanlagen:	
150.083,- € + 18.000,- € + 12.000,- € =	180.083,- €
Bodenwert:	
<ul style="list-style-type: none"> • Übernahme Bodenwert aus Bodenwertermittlung: 	+ 40.000,- €
Vorläufiger Verfahrenswert des Grundstückes gerundet:	
180.083,- € + 40.000,- € =	rd. 220.000,- €
Sachwertfaktor:	
<ul style="list-style-type: none"> • Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor: 	x 1,03
Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstückes:	
220.000,- € x 1,03 =	226.600,- €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG's):	
<ul style="list-style-type: none"> • Umbaukosten des Erdgeschosses: • Instandsetzung der Dächer und Entfernung der Feuchtigkeitsschäden: 	- 35.000,- € - 20.000,- €
Sachwert:	
226.600,- € - 35.000,- € - 20.000,- € =	171.600,- €

Der **Sachwert** wurde ermittelt auf **rd. 170.000,- €**.

5.3 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen (Plausibilisierung)

- Ermittelter Sachwert (Hauptverfahren): 170.000,00 €

Das Bewertungsobjekt war nie eine klassische Renditeimmobilie. 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 eine telefonische Auskunft von der Zweigstelle Gotha des Thüringer Landesamts für Bodenmanagement und Geoinformation für seine Anfrage um einen Auszug aus der Kaufpreissammlung. Für das Suchgebiet Bad Tabarz im Landkreis Gotha im Zeitraum von 2023 bis 2025 für Zweifamilienhäuser mit viel Nebengelass mit einem Baujahr vor 1949, lagen nicht genügend geeignete Kaufpreise vor. Deswegen erfolgt anstatt eines Vergleichswertverfahrens zur Plausibilisierung des ermittelten Sachwertes (Hauptverfahrenswert), eine Gegenüberstellung mit den Kaufpreisen aus dem „Immobilienmarktbericht Thüringen“ von 2025.¹⁹

Der Immobilienmarktbericht Thüringen von 2025 weist für den Landkreis Gotha für das Jahr 2024 insgesamt 108 Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern mit einem Baujahr bis 1949 aus. Der Medianwert dieser 108 Kaufpreise lag bei 1.281,- €/m² Wohnfläche. Für ganz Thüringen wurden im Jahr 2024 für Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Baujahr bis 1949 insgesamt 1.143 Kauffälle erfasst. Hier lag der Medianwert bei 876,- €/m² Wohnfläche.

Der für das Bewertungsobjekt ermittelte Sachwert in Höhe von 170.000 € entspricht, bezogen auf die vorhandene Wohnfläche, einem Wertansatz von rund 723 €/m². Damit liegt das Objekt sowohl deutlich unter dem im Immobilienmarktbericht Thüringen für den Landkreis Gotha ausgewiesenen Medianwert von 1.281 €/m² als auch unter dem für den gesamten Freistaat ermittelten Median von 876 €/m². Diese Abweichung begründet sich im konkreten Fall durch die Vielzahl wertmindernder objektspezifischer Umstände, die im Rahmen der Verkehrswertermittlung sachgerecht berücksichtigt wurden.

Hierzu zählen insbesondere der erhebliche energetische Modernisierungsstau und die baulichen Mängel, die sich unter anderem in undichten Dachflächen, Feuchteschäden im Keller- und Mauerwerksbereich sowie einer sanierungsbedürftigen Terrasse im Obergeschoss zeigen. Darüber hinaus ist das Erdgeschoss aufgrund der bisherigen gastronomischen Nutzung ohne umfassende Umbaumaßnahmen nicht für Wohnzwecke nutzbar. Für die Herstellung einer marktgerechten Wohnnutzung ist deshalb mit einem erheblichen Investitionsaufwand von rund 35.000 € zu rechnen. Zusammen mit den kalkulierten Beseitigungskosten für Dach- und Feuchtigkeitsschäden in Höhe von ca. 20.000 € ergibt sich ein zusätzlicher Kapitalbedarf, der bei einem marktüblichen Erwerb berücksichtigt werden muss. Erschwerend hinzu kommt, dass ein Teil der Nebengebäude sowie die großflächige Hofüberdachung lediglich eine eingeschränkte, zukünftige wirtschaftliche Nutzbarkeit aufweisen und zum Teil als abgängig einzustufen sind. Auch dieser Umstand wirkt sich mindernd auf die Marktgütekraft und damit den erzielbaren Preis aus.

Damit bestätigt sich, dass der ermittelte Sachwert unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale den tatsächlichen Marktverhältnissen entspricht. Die Abweichung zu den statistischen Vergleichswerten aus dem Immobilienmarktbericht erklärt sich schlüssig durch die vorhandenen baulichen Mängel, den erheblichen Modernisierungs- und Umbauaufwand sowie die eingeschränkte Nutzbarkeit einzelner Nebengebäude. Der festgestellte Verkehrswert von 170.000 € stellt somit einen nachvollziehbaren und sachgerechten Wertansatz für das Bewertungsobjekt dar.

¹⁹ Vgl. Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaats Thüringen, Immobilienmarktbericht 2025, 09/2025

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 Sachwertwertverfahren: rd. 170.000 €

Der Verkehrswert (gem. §194 BauGB) über das zum Stichtag 04.09.2025 unbelastete Grundstück, bebaut mit einem Zweifamilienhaus mit ehemaliger gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss, wurde ermittelt mit rd.

170.000,- €

(in Worten: einhundertsiebzigtausend 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, 11. September 2025



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 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 20.09.2023
BeiWertV:	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

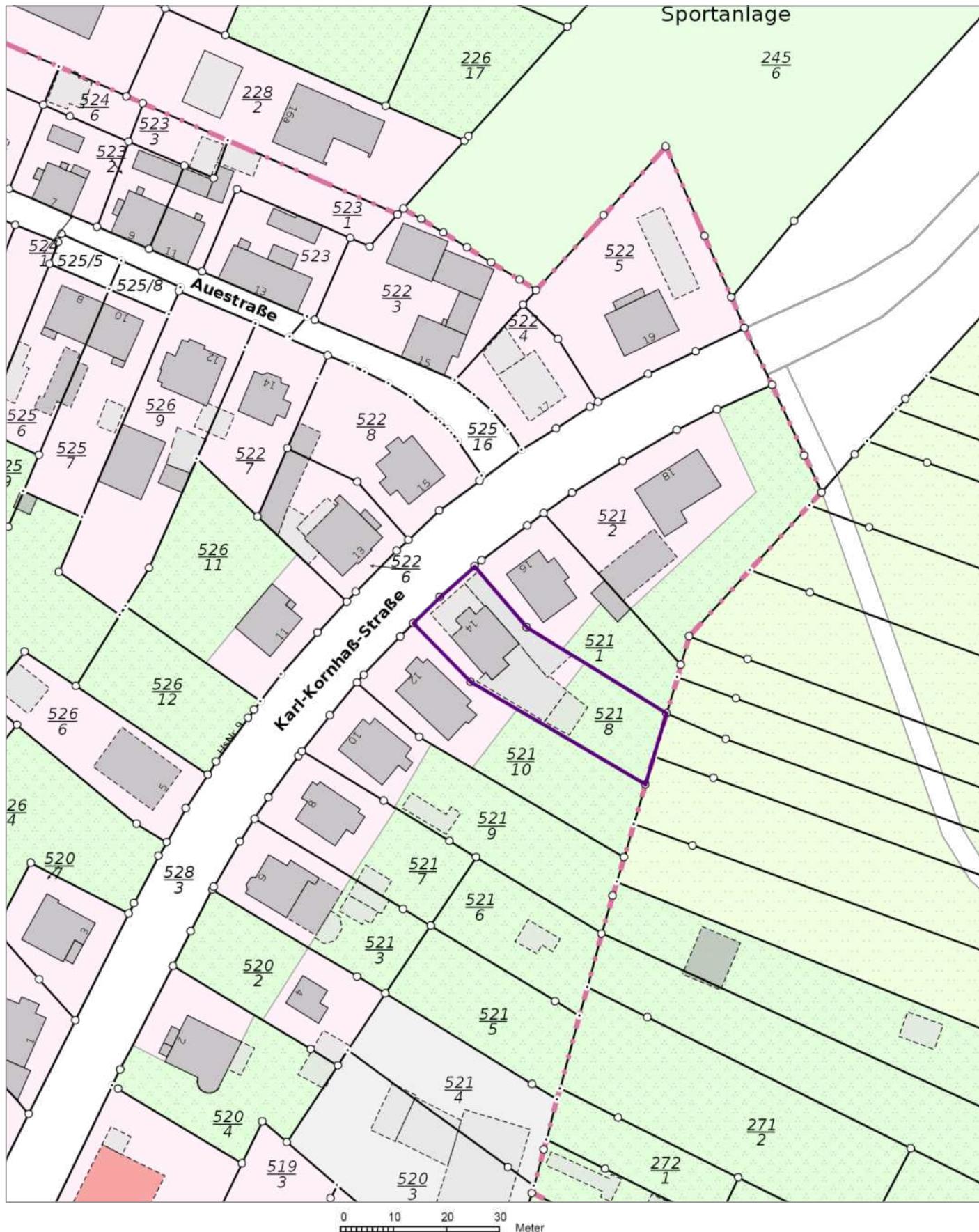
- Anlage Nr. 1: Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 15.07.2025
- Anlage Nr. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan von 1992, zuletzt in 06/1998 überarbeitet
- Anlage Nr. 3: Grundrisse des Kellergeschosses, des Erdgeschosses sowie der Anbauten von 1990 - 2005
- Anlage Nr. 4: Auszug aus dem Bodenrichtwert-informationssystem Deutschland (BORIS), Stichtag: 01.01.2024
- Anlage Nr. 5: Fotos der Ortsbesichtigung vom 04.09.2025

Anlage Nr. 1: Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 15.07.2025

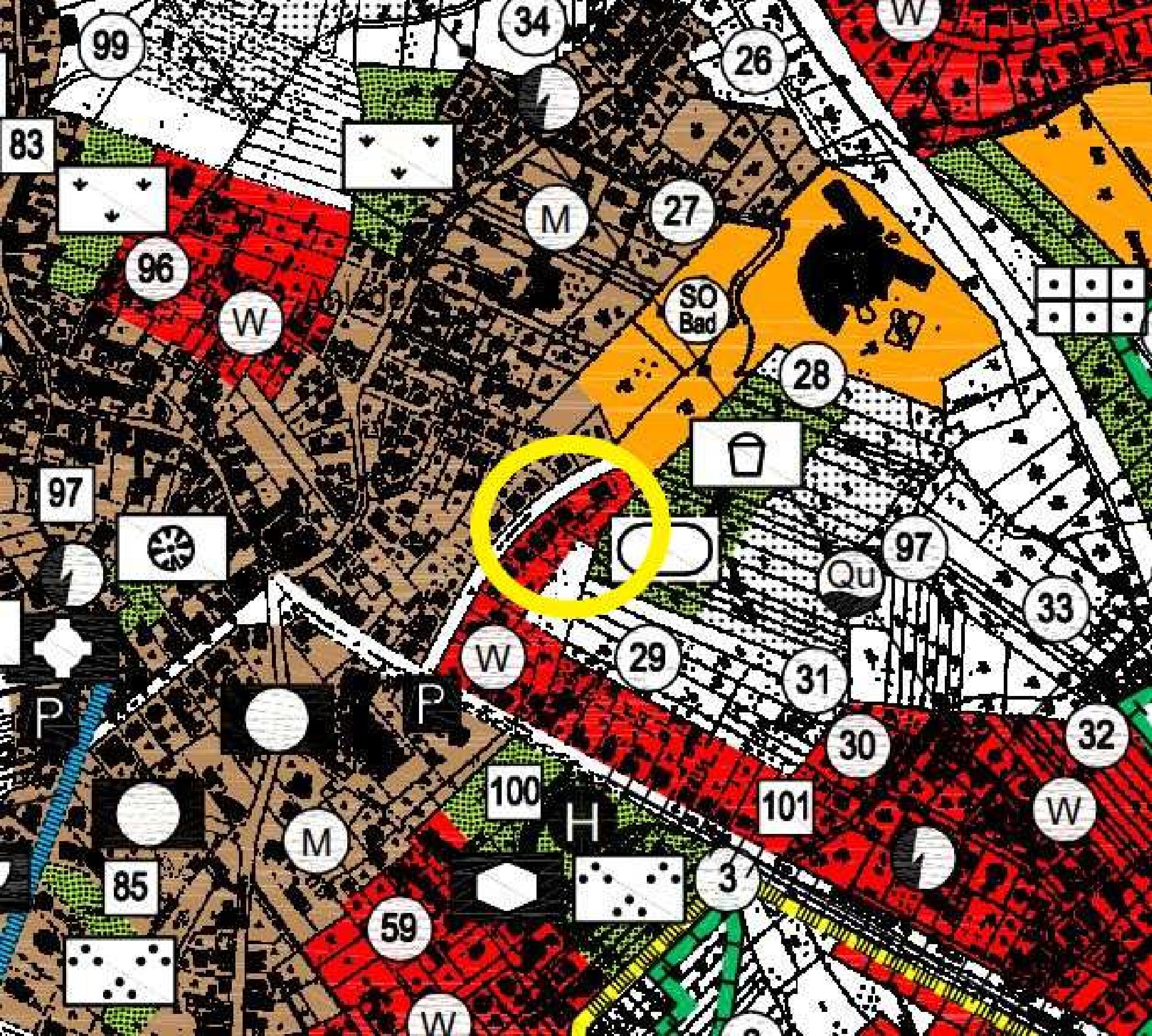


Flurstück: 521 / 8
Flur: 3
Gemarkung: Tabarz

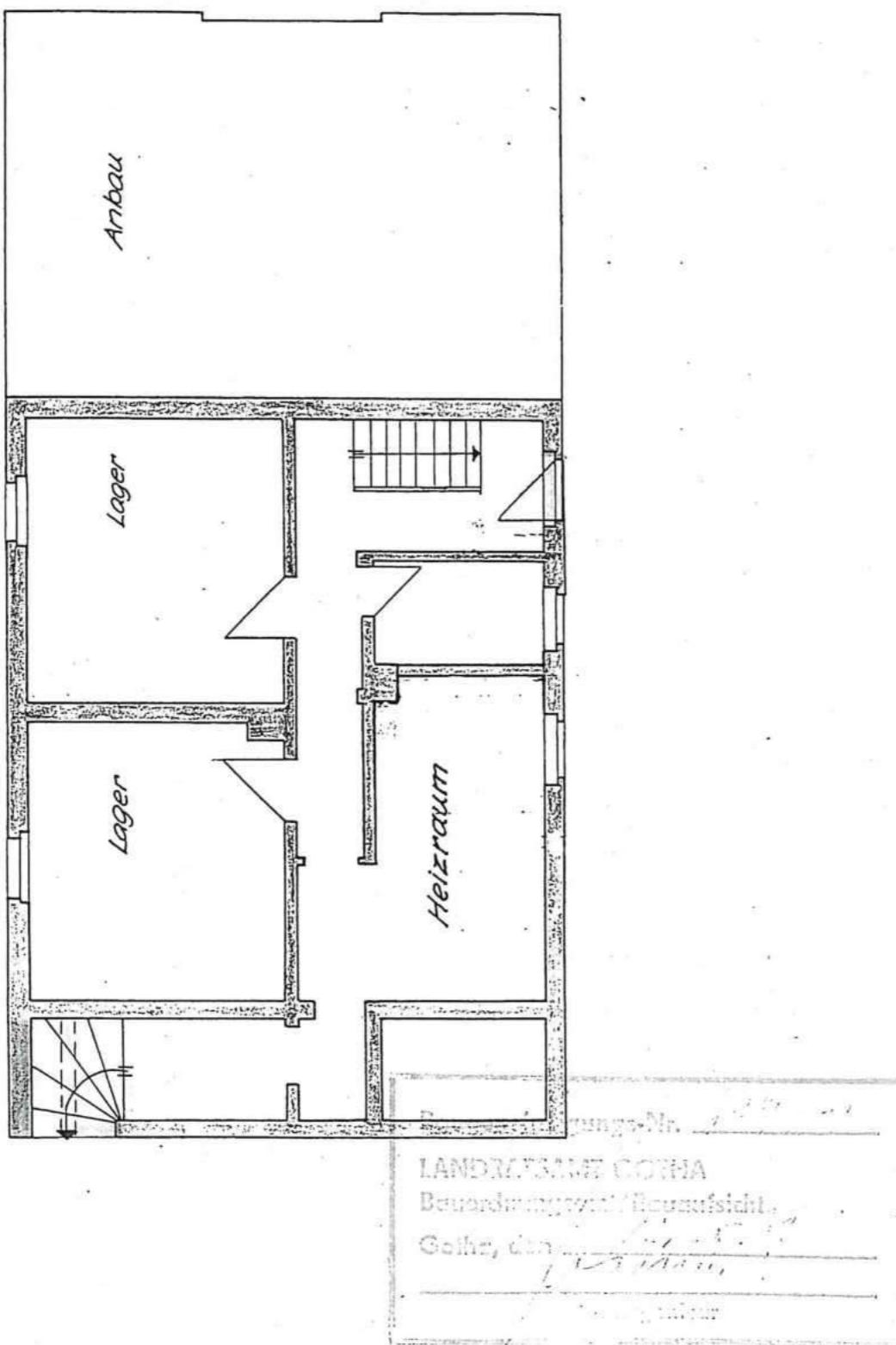
Gemeinde: Bad Tabarz
Kreis: Gotha



Anlage Nr. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan von 1992, zuletzt in 06/1998 überarbeitet



Anlage Nr. 3: Grundrisse des Kellergeschosses, des Erdgeschosses sowie der Anbauten von 1990 - 2005



Projekt: Speisegaststätte
Bauteil: vorhandener Keller
Maßstab 1:100
Bl.-Nr.: 05

1 2 3 4 5 6 7 8

A

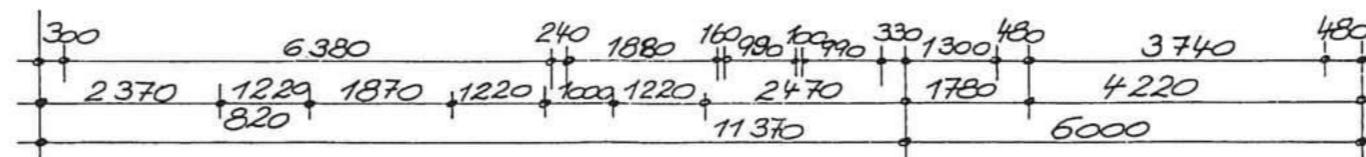
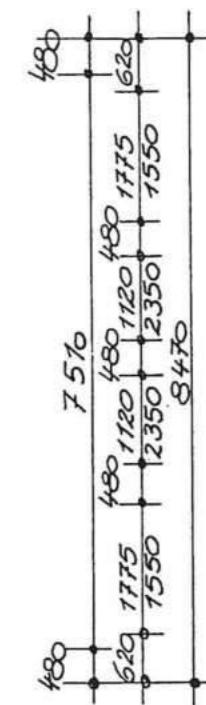
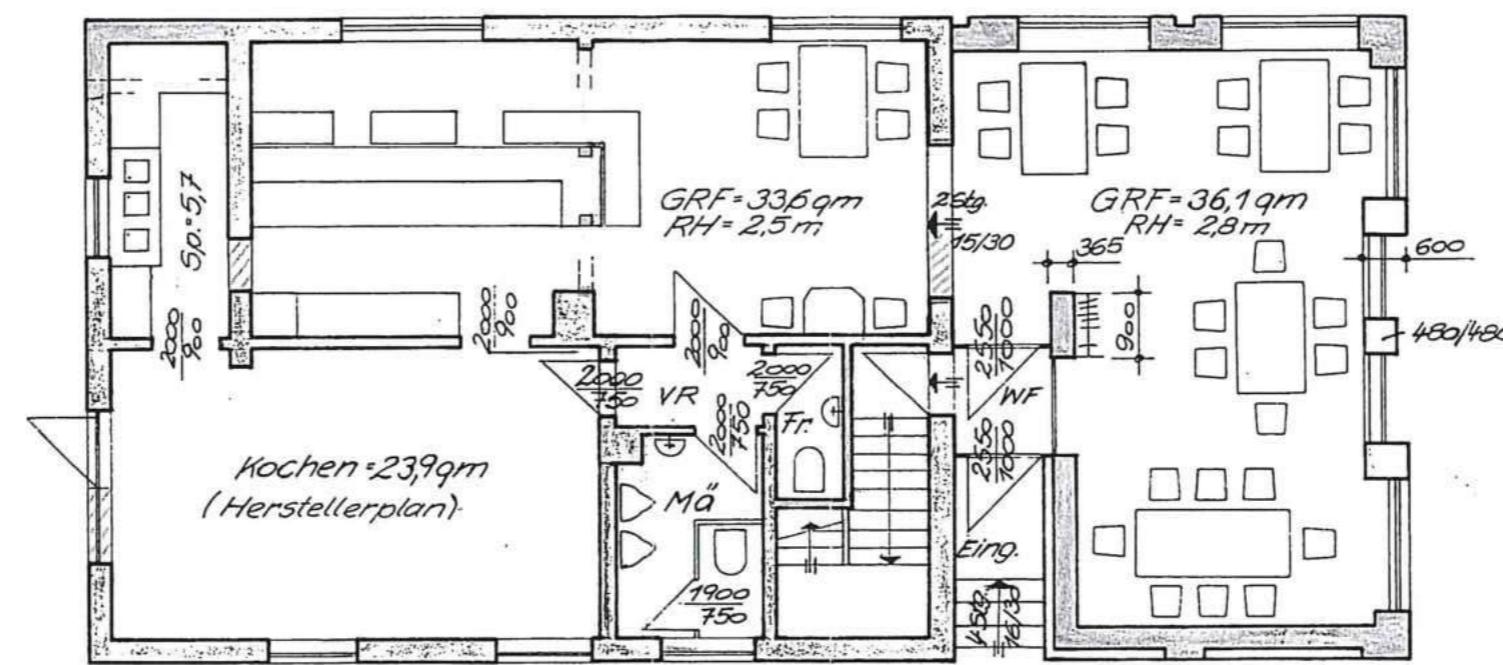
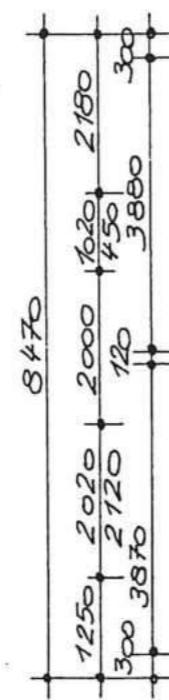
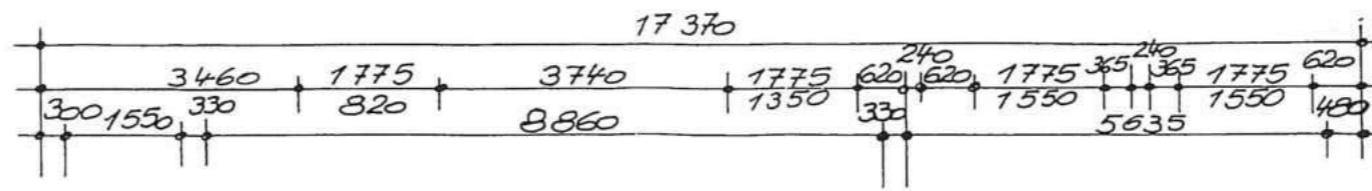
8

C

D

E

F

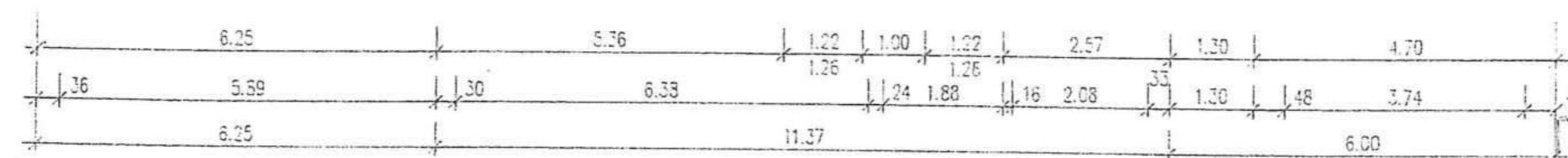
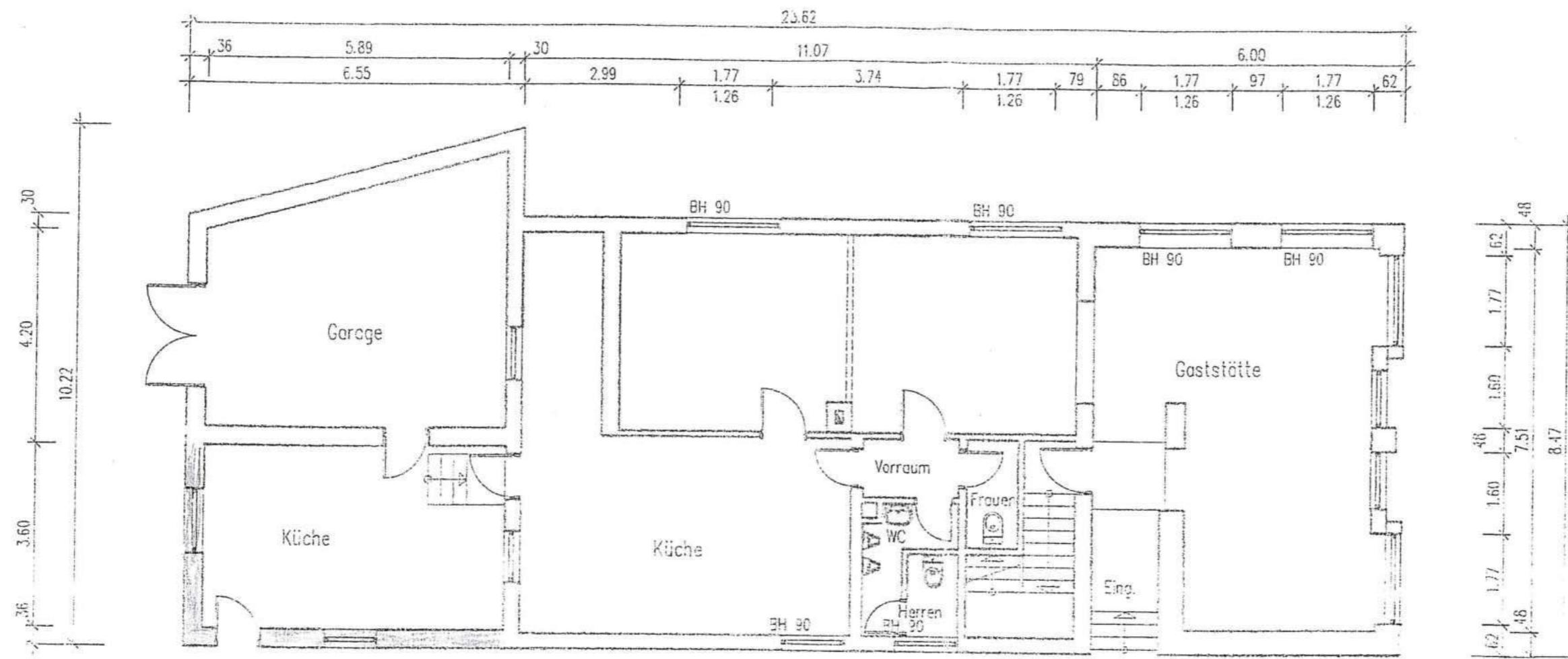


Baugenehmigungs-Nr. 177
LANDRAT AMT GOTHA
Bauordnungsumf. Beaufsicht
Gotha, den 17. 5.
Prüfingenieur

- Neubau
- Abbruch
- Bestand

BAUHERR: Rüdiger Topf **BLATT-NR.:** 06
PROJEKT: Speisegaststätte **PROJEKT-NR.:** 01/90
BAUTEIL: Erdgeschoß **MASSTAB:** 1:100
GEZEICHNET: **GEPRÜFT:** Bausach
BAUHERR: **ARCHITEKT:** Bausach

**ARCHITEKTURBÜRO
Volker Bonsack**
Hauptstraße 31. Telefon 2901
D 5801 Schwarzhausen



Grundriß Erdgeschoß, neu

Maßstab:	Rüdiger Topf Karl-Kornhaß-Straße 14 Tabarz
Blatt-Nr.:	Küchenanbau Karl-Kornhaß-Straße 14
Geburden:	Bauvorhaben: Tabarz 18.04.2000
Bauherr:	Planungs- und Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Eberhard Möller Arndtstraße 7, 99567 Göttingen
	Grundriß Erdgeschoß, neu



Baugenehmigung-Nr.	20050348
LANDRATSAMT GOTHA Bauordnung / Untere Bauaufsichtsbehörde	
Gotha, den	23.09.05
<i>Schleicher</i>	

Bauher

ARCHITEKT
Dipl.-Ing. (FH)
WERNER GERLACH
Am Tennisplatz 3 a
99894 Friedrichroda

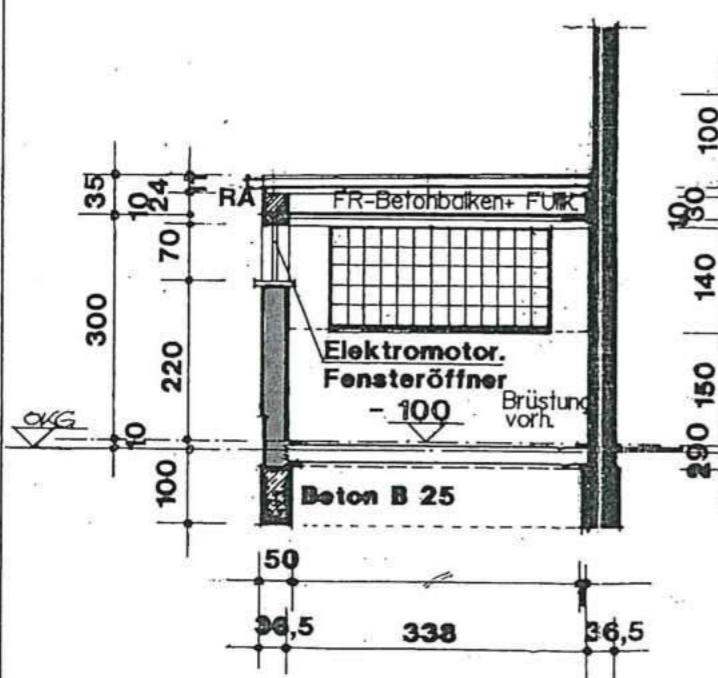


FON & FAX
03623 304981

200-05

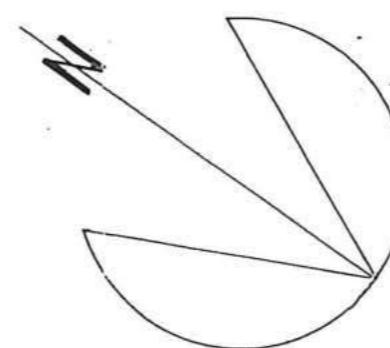
Dachdecke

- Kieslager 50 mm
 - Rhepanol fk, verschw.
 - Druck-u. Gefällebeton
 - HANDMONTAGE-DECKE
ELEMENTE 180 mm
 - Dampfsperre
 - Holzlatten 30/50
 - GK-PLATTEN



FUSSBODENAUFBAU

- Epoxydharzbeschichtung
 - Zementestrich 50 mm
 - PUR-Dämmplatten 60 mm
 - Bitumenschweissbahn V 60 S 4
 - BETON B 25 100 mm
 - Kiestragsschicht 80 mm



Grundriss M 1:100

Anbau Lagerraum

**„Gasthaus zum Laternchen“
Rüdiger + Martina Topf
Tabarz, Karl-Kornhass-Str. 14
GENEHMIGUNGSPLANUNG**

**Anlage Nr. 4: Auszug aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Deutschland
(BORIS), Stichtag: 01.01.2024**

Ausgabe aus BORIS-D, Stichtag 01.01.2024

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 Bad Tabarz.

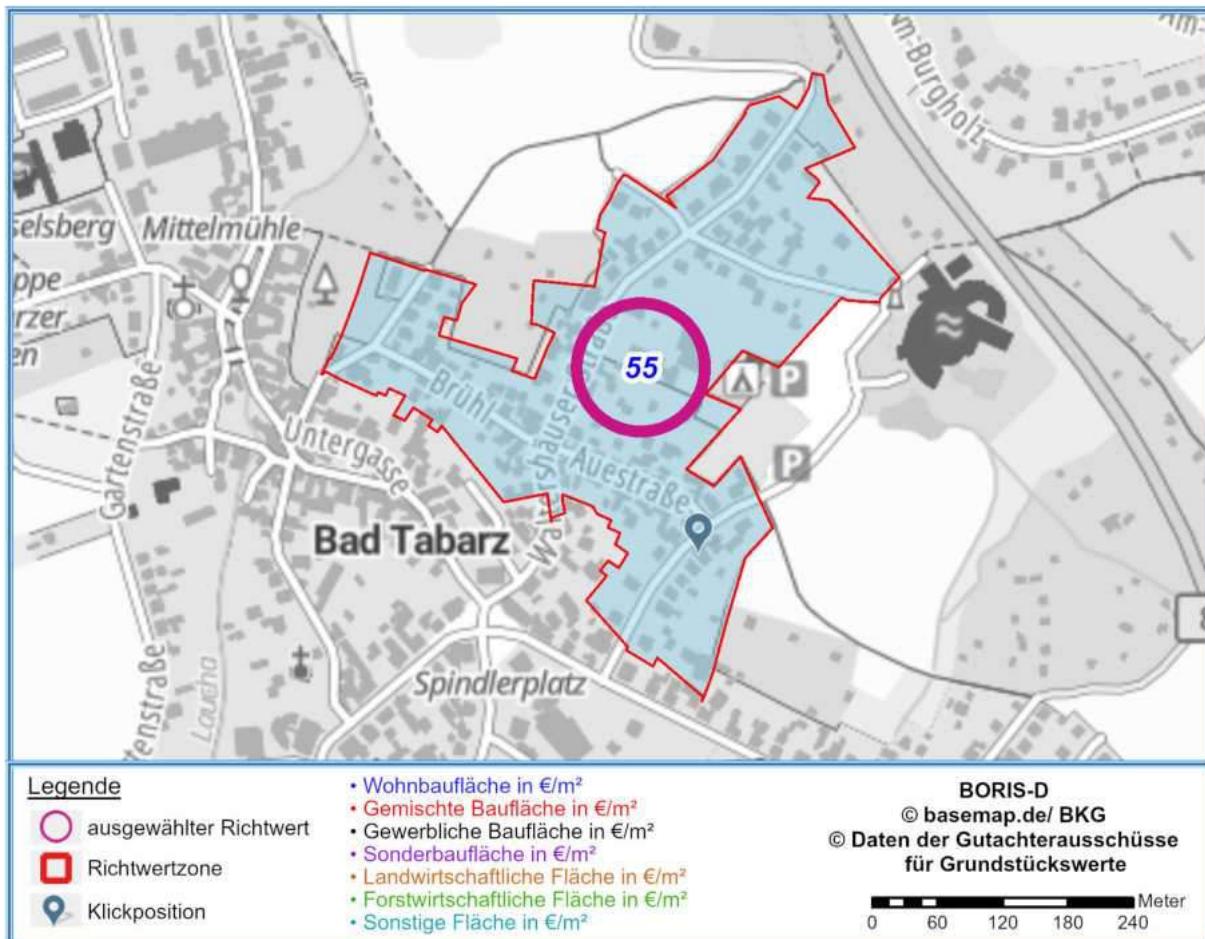


Abbildung: Übersichtskarte der Richtwertzone

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Bad Tabarz
Gemarkungsname	Tabarz
Gemarkungsnummer	162457
Bodenrichtwertnummer	670869
Bodenrichtwert	55 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2024
Beschreibende Merkmale	
Bodenrichtwertzonennamen	Tabarz
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Art der Nutzung	allgemeines Wohngebiet
Ergänzung zur Art der Nutzung	Ein- und Zweifamilienhäuser
Bauweise	offen
Geschosszahl	I
Fläche	600 m ²

Tabelle: Richtwertdetails

Anlage Nr. 5: Fotos der Ortsbesichtigung vom 04.09.2025



Nördliche Straßenansicht - Zweifamilienhaus



Westliche Straßenansicht – Zweifamilienhaus



Östliche Straßenansicht – Toreinfahrt



Hofüberdachung mit Blick zur Toreinfahrt



Haus-/Gasteingang und Kellereingang im Hof



Eingang zum Anbau von 2000 über den Hof



Blick in den Garten – Perspektive Innenhof



Hofansicht – Anbau von 2005 mit angebautem Holzschuppen / Carport daneben



Innenansicht Carport mit Feuchteschäden an der Fassade des Anbaus von 2005



Dachbeschädigungen und Undichtigkeiten im Dach des Holzschuppen / Carports



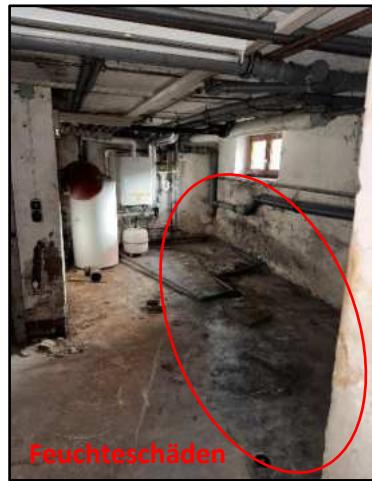
Garten mit ehemaligem Hundezwinger



Gartenansicht mit Blick auf das Zweifamilienhaus, die Anbauten, das Carport, die Hofüberdachung und die Terrasse im 1.OG auf dem Flachdach des Anbaus von 2000



Kellerflur



Heizungsraum mit Feuchteschäden an Wänden & Boden



Alte, stillgelegte Heizungsanlage im Lagerraum 1



Lagerraum 1 mit Resten der Kühlzapfanlage und Feuchteschäden an Wänden und Boden



Lagerraum 1



Windfang des Zweifamilienhauses mit Zugang zum ehemaligen Gastrobereich und zum Treppenhaus der Wohnung



Gastroanbau 1990/1991



Hinterer Gastrobereich mit Tresen im EG



Küche im EG



Gäste-WCs für Damen und Herren im EG



Innenansicht – Anbau von 2000 mit Feuchteschäden im hinteren Bereich



Innenansicht – Anbau von 2000 mit zweitem Kellerzugang im vorderen Bereich



Dachbeschädigungen und Undichtigkeiten an einem Teil des Daches des Anbaus von 2000



Innenansicht – Anbau von 2005



Treppenhaus zur Wohnung im OG/DG



Wintergarten im 1. OG auf dem Flachdach des Gastroanbaus



Schlafzimmer im OG



Küche im OG



Bad im OG



Terrasse im OG auf dem Flachdach des Anbaus von 2000



Bad Im DG



Möbliertes Schlafzimmer im DG



Abstellkammer im DG