

Gutachten



99869 Molschleben

Anger 6

Az.: 16 K 16/24



Sachverständigenbüro D. Schneider

**WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN
Grund und Boden, Gebäude,
Industrie-Gewerbeanlagen, Mieten und Pachten,
Hotel- und Gaststättenbetriebe**

**Dipl.-Ing. Ök. Dorothea Schneider
von der IHK Erfurt
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten, Hotel- und Gaststättenbetrieben**

**Sachverständigenbüro D. Schneider
Johannesstraße 39
99084 Erfurt
Tel.: (0361) 2 11 51 18
Fax: (0361) 2 11 51 23**

**Sachverständigenbüro D. Schneider
Friedrich-Ebert-Anlage 36
60325 Frankfurt a. M.
Tel.: (069) 2 44 33 30 85**

e-mail: info@wertgutachten-schneider.de

Dieses Gutachten enthält 37 Seiten und 7 Anlagen mit insgesamt 9 Seiten. Es wurde in siebenfacher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Unterzeichner.

Unser Zeichen GZ 144/2024

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Aktenzeichen: 16 K 16/24

Unser Zeichen: GZ 144/24

PLZ: 99869 Ort: Molschleben
Straße: Anger 6

Gemarkung: Molschleben
Flur: 1
Flurstück: 1/6
Größe: 798 m²



Kurzbeschreibung: **Einfamilienhaus**

befindet sich in der nordöstlichen Ortslage von Molschleben, im thüringischen Landkreis Gotha, ist bebaut mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit kleinem, rückwärtigen Nebengebäude

Wohnhaus: Baujahr ca. 1955, Ausbau Dachgeschoss/Dachgaube ca. 1967, Teilsanierung nach 1990, Massivbauweise, eingeschossig, ausgebautes Dachgeschoss, nicht ausgebauter Spitzboden, voll unterkellert

Raumaufteilung:

Kellergeschoss: Flur, diverse Vorratsräume, Heizungsraum, HWR

Erdgeschoss: Vorraum, Diele, Wohnküche, ein großes Zimmer, Bad, Speisekammer

Dachgeschoss: Vorraum, drei Zimmer, kleiner Nebenraum

Wohnfläche: ca. 101,00 m²

Gesamtzustand: relativ hoher Fertigstellungs- und Sanierungsaufwand

Bewertungstichtag: 21.11.2024

Verkehrswert: 71.000,00 €

- a) Das Objekt steht leer. Miet- oder Pachtverhältnisse bestehen nicht.
- b) Zubehör ist nicht vorhanden.
- c) Verdacht auf Hausschwammbefall besteht oberflächlich betrachtet nicht.
- d) Altlastenverdachtsflächen sind, aufgrund der bisherigen, ausschließlichen Wohnnutzung nicht gegeben. Es wird daher von einer Altlastenfreiheit ausgegangen.
- e) Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz.
- f) Ein Grenzüberbau ist nicht ersichtlich.
- g) Auf dem Grundstück befinden sich keine Anpflanzungen und Baulichkeiten, die Dritten gehören.
- h) Es ist nicht bekannt, ob eine Brandschutzversicherung besteht.
- i) Anschrift und Hausnummer sind zutreffend.
- j) Zuständiger Schornsteinfeger: Herrn
 René Janson
 Alacher Chaussee 1
 99092 Erfurt
- k) Ein Energieausweis wurde nicht erstellt.

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkungen	1
1.1	Auftraggeber	1
1.2	Gegenstand der Wertermittlung/Zweck des Gutachtens	1
1.3	Besichtigung	1
2.	Wertermittlungsgrundlagen	2
3.	Grundstücksbeschreibung	4
3.1	Makrostandort	4
3.2	Mikrostandort, öffentliche Anbindung	4
3.3.	Grundbuchrechtliche Angaben	5
3.4	Planungsrechtliche Gegebenheiten, Grundstückszustand in Anlehnung an § 4 und § 6 ImmoWertV	6
3.4.1	Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete	6
3.4.2	Baurecht	6
3.4.3	Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten	6
3.5	Gebäudebeschreibung	8
3.6	Bruttogrundfläche (BGF) und Wohn-/Nutzflächen	18
3.6.1	Ermittlung der Bruttogrundfläche	18
3.6.2	Ermittlung der Wohnfläche	18
3.7	Außenanlagen	18
3.8	Restnutzungsdauer	19
4.	Wertermittlung	19
4.1	Definition des Verkehrswertes	19
4.2	Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens	19
4.3	Bodenwert	20
4.3.1	Entwicklungszustand	20
4.3.2	Bodenwertermittlung	20
4.4	Sachwertverfahren in Anlehnung an §§ 35 – 39 ImmoWertV	22
4.4.1	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	22
4.4.2	Berechnung des vorläufigen Sachwertes	24
4.4.3	Ermittlung des marktangepassten, objektspezifischen Sachwertes	25
4.4.3.1	Berücksichtigung der makro- und mikrobedingten Lagemerkmale	25
4.4.3.2	Ansatz von Sachwertfaktoren	26
4.4.3.3	Besondere objektspezifische Marktanpassung (in Anlehnung an § 8 (3) ImmoWertV)	28
5.	Vergleichswertverfahren	30
6.	Verkehrswert	32
	Anlagen	
	Landkarte	
	Stadtplan	
	Flurkarte	
	Luftbild mit Katasterangaben	
	Bodenrichtwertinformation	
	Bauunterlagen	
	Bevölkerungsentwicklung	

GRUNDSTÜCKE/BAULICHE ANLAGEN

1. Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Gotha, Az.: 16 K 16/24
- Abteilung Zwangsversteigerung -

1.2 Gegenstand der Wertermittlung/Zweck des Gutachtens

Verkehrswerteinschätzung für das Grundstück in 99869 Molschleben, Anger 6, einschließlich der aufstehenden Gebäude und Außenanlagen im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

Die Feststellung des Verkehrswertes dient zur Information und Entscheidungsfindung.

Ein Verkehrswert-/Marktwertgutachten ist eine sachverständige Meinungsäußerung zum Verkehrs-/Marktwert des zu bewertenden Objektes.

Es handelt sich im Grunde um die Prognose des am Grundstücksmarkt für das Bewertungsobjekt erzielbaren Preises.

Anmerkung:

Entsprechend dem Qualitäts- bzw. Wertermittlungsstichtag, in Verbindung mit den Vorgaben der aktuellen ImmoWertV 2021 sowie den Übergangsregelungen dieser Verordnung (§§ 10 (1) und 53 ImmoWertV) und den bisherigen Auswertungen der zuständigen Gutachterausschüsse, erfolgt die Ableitung des Verkehrswertes auch in Anlehnung an die ImmoWertV 2010.

1.3 Besichtigung/ Wertermittlungsstichtag

Die für das Gutachten grundlegenden, wertbeeinflussenden Umstände und Merkmale wurden am Bewertungstag anhand von Planunterlagen bei der Ortsbesichtigung ermittelt.

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der in der Kopfleiste angegebene Tag der Ortsbesichtigung.

Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 05.11.2024 zur Ortsbesichtigung am 21.11.2024, 10.30 Uhr eingeladen. Die Besichtigung des Objektes konnte zu diesem Termin stattfinden.

Zum Ortstermin waren anwesend: Eigentümerin, Vertreter des Gläubigers
Frau Dipl.-Ing. Ök. Dorothea Schneider - Gutachterin

2. Wertermittlungsgrundlagen

Die Bewertung erfolgt nach den geltenden Bestimmungen zum Zwecke der Verkehrswertermittlung sowie auf der Grundlage folgender Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und maßgeblichen Veröffentlichungen.

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) v. 18.08.1896 in der jeweils geltenden Fassung
- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, Stand 10/2022
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in allen 5 Fassungen:
 - BauNVO 62 vom 26.06.1962
 - BauNVO 68 vom 26.11.1968
 - BauNVO 77 vom 15.09.1977
 - BauNVO 86 vom 30.12.1986
 - BauNVO 90 vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021, rechtsverbindlich ab 01.01.2022
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19. Mai 2010
- Bodenrichtwertrichtlinie vom 11.01.2011
- Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012
- Vergleichswertrichtlinie vom 20.03.2014
- Ertragswertrichtlinie vom 12.11.2015
- der DIN 276 „Kosten im Hochbau“, Juni 1993 und DIN 277, in den aktuellen Fassungen
- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) Bundesministerium für Verkehr-, Bau und Stadtentwicklung, Sachwertrichtlinie (SW RL) vom 05.09.2012
- Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 01.04.2004
- Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie Mietausfallwagnis nach Zweiter Berechnungsverordnung) ab 01.03.2006, Aktualisierung vom 01.01.2023

- Bewertungsliteratur/Sonstige Unterlagen

Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft Köln 10. vollständig neu überarbeitete u. erweiterte Auflage 2023
Kleiber:	Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 9. neu bearbeitete Auflage 2022
Schmitz/Krings/Dahlhaus/ Meisel	Baukosten 2024/25 Instandsetzung/Sanierung Modernisierung/Umnutzung Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen Essen
Dröge	Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, 3. Auflage, Verlag: Luchterhand 2005
Pohnert/Ehrenberg/Haase/Joeris	Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, 8. Auflage, IZ Immobilienzeitung 2015
Kröll/Hausmann/Rolf	Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015, Werner Verlag 2015

Gerichtsbeschluss vom 12.09.2024

Grundbuchauszug von Gotha/Molschleben/Blatt 9034

IVD Immobilienverband Deutschland, Freistaat
Thüringen Preisspiegel 2024/25

Geoproxy Kartenauszüge (Flurkarte/Luftbilder)

Bodenrichtwertinformation durch den Gutachter-
ausschuss Landkreis Gotha zum Stichtag 01.01.2024

Marktberichte 2020 bis 2024 Gutachterausschuss
Landkreis Gotha, Wartburgkreis

weitere Unterlagen und Auskünfte durch:

- Wasser- und Abwasserzweckverband Gotha und
Landkreisgemeinden vom 16.10.2024
- Verwaltungsgemeinschaft „Nesseau“ vom 07.10.2024
- Landratsamt Gotha vom 14.10.2024
- Gutachterausschuss Landkreis Gotha vom 17.12.2024

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Makrostandort

- Molschleben ist eine Gemeinde im thüringischen Landkreis Gotha
- gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Nesseaue mit Sitz in Friemar
- liegt am Südwesthang der Fahner Höhe
- ca. 1.023 Einwohner zum Stichtag 31.12.2023 (Thüringer Landesamt für Statistik vom 23.12.2024)
- Landschaft ist landwirtschaftlich geprägt
- Entfernungen: Friemar ca. 3,5 km, Gotha ca. 8 km, Bad Langensalza ca. 22 km, Erfurt ca. 26 km
- Anbindung an die Bundesautobahn 4 (Kirchheimer Dreieck - Görlitz) besteht an der Anschlussstelle Gotha (ca. 14 km)
- die Anschlussstelle der Bundesautobahn 71 (Sangerhausen - Schweinfurt) befindet sich bei Erfurt-Gispersleben (ca. 18 km)

3.2 Mikrostandort, öffentliche Anbindung

- das Bewertungsobjekt befindet sich in der nordöstlichen Ortslage von Molschleben
- die Umgebungsbebauung ist vorwiegend geprägt von weiteren freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern
- Anbindung an den ÖPNV besteht im Ort (ca. 350 m) durch eine Bushaltestelle u. a. Richtung Gotha
- kleinere Einkaufsmöglichkeiten sind im Ort vorhanden (Bäcker, Fleischer, Lebensmittel)
- die ärztliche Versorgung im Ort besteht durch eine Allgemeinmedizinerin und eine Zahnärztin, die weitere ärztliche Versorgung besteht dann erst in Friemar bzw. Gotha
- die Grundschule befindet sich in Friemar, eine Kindertagesstätte und die Regelschule kann direkt in Molschleben besucht werden
- Topographie
überwiegend eben, tlw. geringfügig ansteigend
- verkehrstechnische Erschließung
Grundstück wird zweiseitig von Anliegerstraßen begrenzt
- innere Erschließung
Zufahrten möglich bzw. tlw. von einer Straßenseite aus vorhanden
- Versorgung/Entsorgung
Strom, Wasser, Gas, öffentliche Kanalisation
- Nutzung
Einfamilienhaus, kleines Nebengebäude

3.3 Grundbuchrechtliche Angaben

Rechtliche Gegebenheiten

Gemarkung: Molschleben

Grundbuchband Blatt 9034

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Nutzung	Größe m ²

Gebäudeeigentum auf dem Grundstück					
1	1	1/6			798
2	1	1/6			798

Grundbuch:

Abteilung I

Eigentümer:

Abteilung II

Lasten und Beschränkungen:

- dingliches Nutzungsrecht für den jeweiligen Gebäudeeigentümer zu Lasten lfd. Nr. 2
- Erbanteil zu Lasten lfd. Nr. 1 und 2
- Zwangsversteigerung zu Lasten lfd. Nr. 1 und 2

Anmerkung: Entsprechend der vorhandenen Eigentümeridentität, wird das Nutzungsrecht als wertneutral beurteilt.

sonstige/nichttitulierte Rechte: keine Eintragungen bekannt

Es lag die Kopie eines unbeglaubigten Grundbuchauszuges vom 18.09.2024 vor.

3.4 Planungsrechtliche Gegebenheiten, Grundstückszustand (§§ 2, 5 und 11 der ImmoWertV)

3.4.1 Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete

Das Bauamt der VG Nesseaue teilte am 07.10.2024 folgende Angaben mit:

- Grundstück befindet sich innerhalb eines Mischgebietes
- ein Bebauungsplan existiert nicht
- Grundstück befindet sich nicht innerhalb eines Sanierungs-/Erhaltungssatzungsgebietes bzw. im Geltungsbereich eines Planfeststellungsbeschlusses
- sonstige Veränderungssperren liegen nicht vor
- die Zulässigkeit von Vorhaben dieses Ortsteils richtet sich nach § 34 BauGB
- angrenzend sind mittelfristig keine Bauvorhaben geplant

3.4.2 Baurecht

Bei den zuständigen Bauarchiven konnten keine Bauunterlagen aufgefunden werden.

Durch die Eigentümerin wurden zum Ortstermin Bauunterlagen zum Neubau eines Kleinfamilienwohnhauses aus dem Jahr 1954 vorgelegt.

Ebenso wurde das aufstehende Nebengebäude in diesem Zeitraum baurechtlich genehmigt und errichtet.

Bei der vorliegenden Wertermittlung kann daher und insbesondere aufgrund des Alters der Gebäude die materielle und formelle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen unterstellt werden.

Baulasten bestehen lt. schriftlicher Stellungnahme des Landratsamtes Gotha vom 14.10.2024 nicht.

Stellplatzverpflichtungen bestehen nicht, auf dem Grundstück sind ausreichende Stellplatzflächen vorhanden bzw. herstellbar.

Das Gebäude steht aufgrund des Baujahres nicht unter Denkmalschutz.

3.4.3 Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten

Abgabenrechtliche Situation

Seit 2019 werden in Thüringen keine Straßenausbaubeiträge mehr erhoben.

Der Wasser- und Abwasserzweckverband Gotha teilte am 16.10.2024 mit, dass das Flurstück an die öffentliche Wasser- und Abwasserversorgung angeschlossen ist. Die Beitragspflicht ist entstanden, der Bescheid über den Herstellungsbetrag wurde beglichen. Lediglich bei einer weiteren Bebauung des Grundstückes muss mit Folgebescheiden gerechnet werden.

Bodenbeschaffenheit, Altlasten, etc.

Bei der Wertermittlung wurde von normal tragfähigen Baugrund bzw. normal gewachsenem Boden ausgegangen.

Altlastenverdachtsflächen sind, aufgrund der bisherigen, ausschließlichen Wohnnutzung nicht gegeben. Es wird daher von einer Altlastenfreiheit ausgegangen.

Sonstige Besonderheiten sind nicht bekannt.

Hausschwammbefall

Verdacht auf Hausschwammbefall besteht oberflächlich betrachtet nicht.

Energieausweis

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

3.5 Gebäudebeschreibung

Das Grundstück ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus sowie einem rückwärtigen Nebengebäude bebaut.



Straßenansicht



Straßenansicht



giebelseitige Außenansicht



Straßenansicht



rückwärtige Ansicht mit Hauseingang



Nebengebäude



Außenansicht Freifläche



Freiflächen

- Baujahr: ca. 1955, Ausbau Dachgeschoss/Dachgaube ca. 1967
 - Sanierung: Teilsanierung nach 1990
 - Konstruktionsmerkmale: Massivbauweise, Keller Mauerwerksbau/tlw. Natursteinmauerwerk, Außenwände 25er Mauerwerk, Vorbau/Eingangsbereich eingeschossig
 - Geschossigkeit: eingeschossig, ausgebautes Dachgeschoss, nicht ausgebauter Spitzboden
 - Fassade: WDVS, verputzt, Oberputz fehlt, tlw. schadhaft
 - Decken: KG massiv, G Holzbalkendecken
 - Treppen: Außentreppe Eingangsbereich alte massive Blockstufen, neuerer Edelstahlhandlauf, Kellertreppe massiv, gepflastert, fehlender Handlauf, EG zum Dachgeschoss Holztreppe, einfachst
 - Hausflur: PVC-Hauseingangstür
 - Dach: Holzkonstruktion, relativ steiles Satteldach, Unterspannbahn, alte Dämmung, Biberschwanzeindeckung, nach Angaben der Eigentümerin in den 90er Jahren erneuert, Firsthöhe ca. 2,55 m, Schornstein verrohrt, Zugang zum Spitzboden über Dacheinschubtreppe, Altbestand
Vordach Eingangsbereich, Flachdach, Bitumenschindeln, mäßig bis schlecht, fehlende Dachentwässerung
 - KG:
Raumaufteilung: Flur, diverse Vorratsräume, Heizungsraum, HWR
- Ausstattung:
- Boden: gestampfter Boden, tlw. alte Steinplatten
 - Wände: verputzt, diverse Putzschäden sichtbar, tlw. unverputzt
 - Decken: verputzt, tlw. Kappgewölbe
 - Türen: Holzlattentüren, Altbestand aus Baujahr
 - Fenster: PVC
 - E-Installation: über Putz
 - Sanitär: Waschmaschinenanschluss
 - Heizung: Gasheizung mit WW-Boiler, Baujahr ca. 1997



Kellertreppe



Heizung



Kellerraum



HWR



Kellerraum mit Nässeschäden (offensichtlich durch undichte ehemalige Klärgrube)



Einleitung der Oberflächenentwässerung in alte Klärgrube



alte Klärgrube

- EG:

Raumaufteilung: Vorraum, Diele, Wohnküche, ein großes Zimmer (ehemals zwei Räume), Bad, Speisekammer

Ausstattung:

Boden: Flur alter Fliesenbelag, Vorraum erneuerter Fliesenbelag nach 1990, Wohnraum Textilbelag, begonnene Sanierung Küchenboden, Estrich

Wände: verputzt, tlw. Trockenbau, tapeziert, tlw. Kratzputz

Decken: verputzt, Deckenhöhe ca. 2,40 m

Türen: Innentüren tlw. Holz, tlw. Glas

Fenster: PVC, innen liegende Sprossenteilung, mechanische Rollläden, ca. 1992 erneuert

Verglasung: Isolierverglasung

E-Installation: unter Putz, tlw. erneuert bzw. begonnene Erneuerung

Sanitär: Bad mit: Eckdusche, Waschtisch, WC, Boden und Wände gefliest, Decke Paneele, erhebliche ältere Nässeschäden (Wasserrohrbruch nach Angaben der Eigentümerin), hohe Schimmelschäden an der Wand- und Deckenverkleidung sichtbar

Heizung: Plattenheizkörper



Eingangsbereich/Vorraum



Diele



Küche



Wohnraum



Bad

- DG:

Raumaufteilung: Treppe mit Vorraum, drei Zimmer (tlw. Durchgangsraum bzw. gefangener Raum), kleiner Nebenraum

Ausstattung:

Boden: Textilbelag auf alter Dielung, tlw. Dielung ohne Belag, überwiegend abgewohnt

Wände: tlw. Trockenbau, tapeziert, tlw. Paneele

Decken: verputzt, tapeziert, Deckenhöhe ca. 2,35 m

Türen: Holz, alt

Fenster: PVC, innen liegende Sprossenteilung

Verglasung: Isolierverglasung

E-Installation: unter Putz, vermutlich Alku

Sanitär: ohne

Heizung: Plattenheizkörper

- Gesamtzustand: relativ hoher Fertigstellungs- und Sanierungsaufwand



Zimmer



Zimmeransichten

Hinweis: Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen die Angaben über sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.

3.6 Bruttogrundfläche (BGF) und Wohn-/Nutzflächen

Die Bruttogrundflächen wurden nach DIN 277 (1987) ermittelt. Grundlage bildeten die vorliegenden baulichen Unterlagen.

3.6.1 Ermittlung der Bruttogrundfläche

Wohnhaus:

$$\begin{array}{rclclclcl}
 \text{ca. 8,63 m} & \times & \text{ca. 8,12 m} & = & 70,08 \text{ m}^2 & \times & 3 & = & 210,24 \text{ m}^2 \\
 \text{ca. 2,70 m} & \times & \text{ca. 1,90 m} & = & 5,13 \text{ m}^2 & \times & 1 & = & 5,13 \text{ m}^2 \\
 & & & & & & & = & 215,37 \text{ m}^2
 \end{array}$$

3.6.2 Ermittlung der Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde sowohl anhand der vorliegenden Bauunterlagen als auch grob überschläglich zum Ortstermin ermittelt:

Erdgeschoss:

Vorraum:	ca. 3,50 m ²
Diele:	ca. 4,00 m ²
Wohnküche:	ca. 13,60 m ²
Bad:	ca. 4,80 m ²
Zimmer:	ca. 32,00 m ²

Dachgeschoss:

Vorraum:	ca. 3,50 m ²
Zimmer:	ca. 14,20 m ²
Zimmer:	ca. 10,80 m ²
Zimmer:	ca. 10,80 m ²
Abstellraum:	ca. 3,50 m ²

Die Wohnfläche beträgt ca. 101,00 m².

Gegebenenfalls geringfügige Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Gebäudebestand beeinflussen das Endergebnis unwesentlich. Diese Flächenangaben gelten nur für diese Bewertung.

3.7 Außenanlagen

Einfriedung:	tlw. einfacher alter Metallzaun, tlw. Holzlattenzaun, überwiegend abgängig
Garten:	abbruchreifes Nebengebäude, tlw. große Koniferen, tlw. Laubbäume, verwilderter Gartenbereich

3.8 Restnutzungsdauer (in Anlehnung an § 4 (3) ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie entspricht dabei regelmäßig dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) und dem Alter der baulichen Anlagen. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen bzw. unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern bzw. verkürzen.

Für das Gebäude kann erst nach einer weiteren Instandsetzung/Ersatzinvestitionen und Fertigstellungen von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 25 Jahren, bei einer Gesamtnutzungsdauer von 65 Jahren ausgegangen werden.

Für das Nebengebäude kann keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr eingeschätzt werden. Der Restbauwert entspricht den Abrisskosten.

Insgesamt haben Berücksichtigung gefunden:

- Baujahr/Alter s. oben
- Bauweise, Konstruktionsmerkmale
- durchgeführte oder unterlassene Instandhaltungen
- Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen
- Verbesserung der Wohn- und sonstigen Nutzungsverhältnissen
- wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser

4. Wertermittlung

4.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert wurde nach § 194 BauGB ermittelt.

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

4.2 Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens

In Anlehnung an § 6 (1) ImmoWertV ist das Bewertungsverfahren nach der Art des Grundstückes und der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Der Verkehrswert ist im Bewertungsfalle auf der Basis des Sachwertes (in Anlehnung an §§ 35 bis 39 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt und den objektspezifischen Besonderheiten abzuleiten, da hier eine auf Ertrag ausgerichtete Nutzung nicht im Vordergrund steht (Eigennutzung).

Ein- und Zweifamilienhäuser werden in den seltensten Fällen wegen einer zu erwartenden Rendite erworben. Bei der überwiegenden Mehrzahl der Interessenten steht die Schaffung eines Eigenheimes im Vordergrund. Auf eine angemessene Verzinsung des eingesetzten Kapitals wird dabei weitgehend verzichtet. Der Verkaufswert solcher Häuser orientiert sich daher vornehmlich an dem aus den Herstellungskosten resultierenden Sachwert. Eine Ertragsberechnung wird deshalb nicht durchgeführt.

4.3 Bodenwert

4.3.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

Entscheidend für die "Qualität" eines Grundstückes ist die "von der Natur der Sache" her gegebene Möglichkeit der Benutzung und der wirtschaftlichen Ausnutzung, wie sie sich aus den Gegebenheiten der örtlichen Lage des Grundstückes bei vernünftiger wirtschaftlicher Betrachtungsweise objektiv anbietet.

Aufgrund der Grundstücksbeschreibung, der Lage im dörflichen Umfeld und der tatsächlichen Nutzung, ist das Grundstück als erschließungsbeitragsfreies ortsüblich erschlossenes Bauland (Mischgebiet) einzustufen.

Definition:

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind. Die Qualitätsstufe "Bauland" setzt voraus, dass dem Eigentümer ein nach dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf Bebauung seines Grundstückes in seinem gegenwärtigen Zustand zusteht.

4.3.2 Bodenwertermittlung (§§ 13 bis 16 ImmoWertV i.V.m. §§ 26, 40 bis 41 ImmoWertV)

Der Bodenwert ist vorbehaltlich erheblicher Abweichungen der zulässigen von der tatsächlichen Nutzung sowie Besonderheiten von Grundstücken im Außenbereich und Liquidationsobjekten und ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln.

Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage von geeigneten Bodenrichtwerten ermittelt werden. Diese sind bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts entsprechend § 9 ImmoWertV anzupassen (objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zu Grunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstückes übereinstimmen.

Im vorliegenden Fall liegen keine ausreichenden Vergleichspreise vor, es wird daher auf die Bodenrichtwerte Bezug genommen.

Der, lt. Internetangaben des zuständigen Gutachterausschusses Landkreis Gotha ausgewiesene zonale Bodenrichtwert weist dabei folgende Angaben aus (Anlage):

Bodenrichtwertnummer:	674176
Bodenrichtwert:	46,00 €/m ²
Entwicklungszustand:	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart:	Mischgebiet
ergänzende Nutzungsangabe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Bauweise:	offen
Geschosszahl:	II
Grundstückstiefe:	40 m
Grundstücksgröße:	650 m ²
Stichtag:	01.01.2024

Das Grundstück hat einen annähernd rechteckigen Grundstückszuschnitt.

Straßenfronten: ca. 30 m

Tiefe: zwischen ca. 24 m bis ca. 30 m

Unter Berücksichtigung der Prämissen des Bodenrichtwertes, erfolgt eine Unterteilung in zwei Bodenwertzonen.

Bodenwertzone 1:

Bis zu einer Grundstücksgröße von ca. 650 m² erfolgt die Bewertung entsprechend den Prämissen des Bodenrichtwertes.

ca. 650 m² x 46,00 €/m² = 29.900,00 €

Bodenwertzone 2:

Die restliche Grundstücksfläche wird als Arrondierungsfläche/Gartenland eingeschätzt.

Üblicherweise werden derartige Flächen mit einem Anteil zwischen 10 % bis 50 % des Baulandwertes gehandelt.

Im vorliegenden Fall wird ein Ansatz von 30 % für angemessen beurteilt.

ca. 148 m² x 46,00 €/m² x 0,30 = 2.042,00 €

Gesamtwert Grund und Boden: 31.942,00 €

4.4 Sachwertverfahren in Anlehnung an (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

4.4.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale mit anschließender Bezugnahme auf Marktgegebenheiten. Der Sachwert setzt sich aus den Komponenten Bodenwert, Herstellungskosten der baulichen Anlagen (vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen) sowie die nach Erfahrungswerten oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten abgeleiteten Außenanlagen bzw. sonstige Anlagen zusammen (vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen).

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen- Raum oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen sowie mit dem Regionalfaktor und Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren,

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer vergleichbaren baulichen Anlage aufzuwenden wären.

Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Grundlage bilden die Normalherstellungskosten 2010 entsprechend der Anlage 4 in der ImmoWertV 2021 in Verbindung mit § 12 Abs. 5; Satz 3, gültig ab 01.01.2022.

Die NHK 2010 enthalten neben den Kostenkennwerten weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart, wie Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren sowie teilweise weitergehende Erläuterungen.

Dabei ist der Kostenkennwert zu Grunde zu legen, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entspricht.

Hat ein Gebäude dabei in Teilbereichen erheblich voneinander abweichende Standardmerkmale oder unterschiedliche Nutzungen, kann es sinnvoll sein, die Herstellungskosten getrennt nach Teilbereichen zu ermitteln.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in €/m² Bruttogrundflächen angegeben und berücksichtigen keine regionalen Baupreisunterschiede.

Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11:2006. In Ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstandard des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen.

Berechnungsschema zur Ermittlung eines gewichteten Standards und gewichteten Normalherstellungskosten								
Ausstattungsmerkmal	Standardeinstufungen					Wägungsanteil	Standard gewichtet	gewogene anteilige NHK
	1	2	3	4	5			
Außenwände	1,00					0,23	0,23	150,65
Dächer			1,00			0,15	0,45	125,25
Außentüren und Fenster			1,00			0,11	0,33	91,85
Innenwände	1,00					0,11	0,11	72,05
Deckenkonstr./Treppen	1,00					0,11	0,11	72,05
Fußböden			1,00			0,07	0,21	58,45
Sanitäreinrichtungen			1,00			0,07	0,21	58,45
Heizung			1,00			0,09	0,27	75,15
sonstige technische Einrichtungen			1,00			0,06	0,18	50,10
Summe						1,00	2,10	754,00
Typ bewertenden Gebäudes								
Typ 1.01	655,00	725,00	835,00	1005,00	1.260,00			
(eingeschossig, ausgebautes DG, unterkellert)								

Anmerkung: Der zuständige Gutachterausschuss des Landkreises Gotha sowie auch alle anderen Gutachterausschüsse in Thüringen werden erst zu einem späteren Zeitpunkt Regionalfaktoren für das Sachwertverfahren veröffentlichen.

Anpassung der NHK anhand Baukostenindexveränderung

Baukostenindexveränderung (Stand IV/2024/2021) = 100				1,308	
Durchschnitt 2010/2021:				0,709	
Baukostenindex:				$1,308/0,709 = 1,84$	
754,00 €/m ²	x		1,84	= rd.	1.387,00 €/m ²

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer (siehe 3.8) zur Gesamtnutzungsdauer (gemäß Anlage 1 zur ImmoWertV). Die Alterswertminderung wurde linear angesetzt.

4.4.2 Berechnung des vorläufigen Sachwertes des Grundstücks

Gebäude	BGF m ²	NHK €/m ²	Herstellungskosten BGF x NHK
Wohnhaus	1.387,00	215,37	298.718,19 €
Alterswertminderungsfaktor	61,54 %		-183.831,17 €
Gebäudesachwert			114.887,02 €

vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Der Sachwert ergibt sich aus der Summe des Bodenwertes und dem Wert der baulichen Anlagen.

Gebäudesachwert		114.887,02 €
Außenanlagen	0,00 %	0,00 €
ohne Ansatz, da der Gutachterausschuss Landkreis Gotha bei der Ableitung der Sachwertfaktoren die Außenanlagen nicht separat berücksichtigt hat		
Wert der baulichen Anlagen		114.887,02 €
Bodenwert		31.942,00 €
vorläufiger Sachwert	rd.	146.829,02 €
		147.000,00 €

4.4.3 Ermittlung des marktangepassten, objektspezifischen Sachwertes

4.4.3.1 Berücksichtigung der makro- und mikrobedingten Lagemerkmale

Die allgemeinen preisbildenden Faktoren für das unmittelbare immobilienwirtschaftliche Umfeld sind als mäßig einzuschätzen. Die strukturellen Prognosen für den Bereich Kaufkraft, Arbeitsmarkt und Bevölkerungsentwicklung für den Landkreis Gotha weisen befriedigende bis tlw. gute Tendenzen auf.

- Arbeitslosenquote im Arbeitsamtsbezirk Gotha, Stichtag Dezember 2024 ca. 6,3 %
- einzelhandelsrelevanter Kaufkraftkennziffernindex ca. 89,7 % je Einwohner (Stichtag 2024)
- Bevölkerungsentwicklung für den gesamten Landkreis Gotha (Quelle: Landesamt für Statistik, Gebietsstand 31.12.2021):
- Entwicklung (2021 von 135.000 Einw.) bis 2042 - 9,3 %
- Altersstruktur:
Anteil der über 65jährigen 2021: ca. 26,3 % Δ 35.540 Einwohner
Prognose im Jahr 2042: ca. 30,3 % Δ 37.060 Einwohner
- Bevölkerung im Erwerbsalter nimmt bis zum Jahr 2042 um 15,0 % ab

Gemäß Zukunftsatlas 2022 für Deutschland, herausgegeben durch das Schweizer Forschungsinstitut Prognos im Oktober 2022 wird der Landkreis Gotha wie folgt eingestuft:

- Gesamtindex Platz 322 von 400 Städten und Landkreisen
- es bestehen leichte Risiken hinsichtlich der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung
- hervorzuheben ist dabei der Teilbereich Wohlstand & Soziale Lage auf Platz 213
- alle weiteren Teilbereich befinden sich im letzten Drittel der Platzierungen

4.4.3.2 Ansatz von Sachwertfaktoren

Entsprechend den Vorgaben des § 35 (3) der ImmoWertV erfolgt eine Anpassung an die allgemeine Marktlage durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39 ImmoWertV.

Die Sachwertfaktoren sind von den örtlichen Gutachterausschüssen zu ermitteln (Grundlage § 193 Abs.5 Satz 2, Nr.2 im BauGB) und werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten abgeleitet. Der so ermittelte Sachwertfaktor ist auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen (objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor).

Die Sachwertfaktoren sind im Wesentlichen abhängig von:

- der Gebäudeart
- dem Gebäudealter
- der absoluten Höhe des Sachwertes
- der Lage und dem Einzugsbereich der Immobilie
- den Besonderheiten des Gebäudes

Damit sind für den Ansatz der Marktanpassungsfaktoren insbesondere die absolute Höhe des vorläufigen Sachwertes, in Verbindung mit der Lage und dem Einzugsbereich der Immobilie, maßgebend.

Der Sachwert mit dem Marktanpassungsfaktor 1,00 ist der Sachwert, bei dem der Sachwert dem Verkehrswert entspricht. Je höher bzw. niedriger die Wirtschafts- und Kaufkraft innerhalb einer Region ist bzw. welche Prognosen für die weitere wirtschaftliche Entwicklung gestellt werden, desto höher bzw. niedriger ist der Abschlag bzw. Zuschlag auf den Sachwert.

Im gemeinsamen Grundstücksmarktbericht des Landkreises Gotha und des Wartburgkreises wurden zuletzt 2024 Sachwertfaktoren für den Berichtszeitraum 2022 bis 2023 veröffentlicht.

Danach wurden bei einem vorläufigen Sachwert zwischen ca. 140.000,00 € bis ca. 160.000,00 € und einem Bodenrichtwertniveau von 40,00 €/m², Sachwertfaktoren von 1,15 bzw. 1,09 veröffentlicht.

Der gesamte Stichprobenumfang dieser Untersuchung weist folgende Durchschnittswerte aus:

Baujahr:	1955
Restnutzungsdauer:	55 Jahre (ab 31 Jahre)
Grundstücksgröße:	739 m ²
Bruttogrundfläche:	297 m ²
Wohnfläche:	154 m ²
Zeitraum der Untersuchung:	1/2022 bis 12/2023
Anzahl der Datensätze, gesamt:	438

Es zeigt sich daher, dass diese Auswertung bezogen auf den Stichprobenumfang nicht angesetzt werden kann. Insbesondere die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist bei der vorliegenden Untersuchung deutlich höher, die Bruttogrundfläche bzw. Wohnfläche weichen ebenfalls von dieser Stichprobe deutlich ab.

Durch die zuständige Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse Wartburgkreis und Landkreis Gotha besteht seit einigen Jahren die Praxis auf tatsächlich beurkundeten Kaufpreise, hohe fiktive Sanierungskosten, die der Gutachterausschuss selbst für angemessen hält, auf den Kaufpreis „hinzuzurechnen“. Somit entsteht der Eindruck, dass in diesen beiden Landkreisen keine teilsanierten bzw. geringfügig sanierten Einfamilienhäuser vorhanden sind.

Das seit Februar 2022 deutlich veränderte Marktgeschehen (Ukraine-Krieg, Energiekrise, hohe Kerninflation sowie insbesondere hohe Finanzierungskosten), hat das Kaufpreis- und Nachfragegeschehen in den letzten Jahren deutlich verändert.

Im Ergebnis der vorhandenen Unsicherheiten sowie insbesondere den gestiegenen Finanzierungskosten, ist das Transaktionsvolumen, speziell seit dem 2. Halbjahr 2022 deutlich rückläufig bzw. tlw. stark eingebrochen.

Es besteht dabei ein linearer Zusammenhang zwischen sinkendem Transaktionsvolumen und fallenden Immobilienpreisen.

In den letzten Jahren hat es einen erheblichen Reallohnverlust gegeben, so dass die Nachfrage nach Immobilieninvestitionen stark eingebrochen ist, da eine Finanzierbarkeit nur noch bedingt umsetzbar ist.

In dem vdp (Verband deutscher Pfandbriefbanken) Immobilienpreisindex für Wohnimmobilien Q 3/2024, nahmen die Preise für Wohnimmobilien deutschlandweit gegenüber dem Stand Q 3/2022 um rd. 5,00 % ab.

Darüber hinaus zeichnet sich Deutschland durch eine Rezession aus und bis ca. 2028 wird ein schwaches Wirtschaftswachstum prognostiziert.

Die steil angestiegenen Baukosten (auch aufgrund der gesetzlichen Vorgaben in Bezug auf die Klimaneutralität) wurden überwiegend aufgrund des sehr niedrigen Zinsumfeldes bisher tlw. wieder abgedeckt. Dies hat sich grundlegend geändert. Es besteht eine erhebliche Unsicherheit über die Restriktionen in Bezug auf das Heizungsgesetz, aber auch aufgrund der wirtschaftlichen negativen Prognosen (weitere hohe Abgabenlast der Bürger, bleibende Kerninflation, Unsicherheit des wirtschaftlichen Standortes, deutlich angestiegene gewerbliche Insolvenzen). Durch die gestiegenen Finanzierungskosten, in Verbindung mit der Verschärfung der Kreditvergaberichtlinie sowie der wirtschaftlichen Unsicherheit, haben viele Kaufwillige nicht mehr die Voraussetzungen eine Immobilie zu erwerben bzw. diese nach dem Erwerb entsprechend sanieren zu können.

Unter Berücksichtigung dieser wertbeeinflussenden Umstände und den veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, wird kein positiv angepasster Sachwertfaktor als sachgerecht erachtet. Es wird daher von einem Sachwertfaktor von 1,00 ausgegangen.

4.4.3.3 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (in Anlehnung an § 8 (3) ImmoWertV)

Nachfolgend aufgeführte Grundstücksmerkmale sind, soweit diese dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechen, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen:

- wirtschaftliche Überalterung
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand
- Baumängel/Bauschäden
- abweichende Erträge von den marktüblich erzielbaren Erträgen
- erhebliche Abweichung der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung

Das Gebäude weist nur eine geringe Wohnfläche aus, die in dieser Größe überwiegend nur eingeschränkt nachgefragt wird. Der vorhandene Spitzboden kann aufgrund der geringen Größe und Deckenhöhe nicht ausgebaut werden.

Der Umstand der geringen Wohnfläche, wird daher mit einem pauschalen Abschlag von 10 % berücksichtigt.

$$147.000,00 \text{ €} \quad \times \quad 10 \% \quad = \quad \text{rd.} \quad 15.000,00 \text{ €}$$

Um die eingeschätzte Restnutzungsdauer zu gewährleisten, sind notwendige Instandsetzungs- und Sanierungsarbeiten durchzuführen. In Anlehnung an Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2024/25 Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung erfolgt daher der grob überschlägliche Ansatz der Sanierungs- und Instandsetzungskosten.

Entsprechend der ImmoWertV, in Verbindung mit aktuellen Rechtsprechungen, führt der Ansatz von vollen Schadensbeseitigungskosten/Fertigstellungskosten zu unplausiblen Verkehrswerten.

Der Ansatz von Fertigstellungs-/Schadensbeseitigungsaufwendungen/Sanierungskosten ist immer im Kontext an die Immobiliennachfragen zu betrachten.

Eine aktuelle bundesweite Expertenbefragung hat diesen Zusammenhang empirisch bewiesen.

Mit steigender bzw. sinkender Immobiliennachfrage reagiert der Markt entsprechend unterschiedlich auf Bauschäden bzw. Aufwendungen zur Fertigstellung/Sanierung/rückständigen Instandhaltung einer Immobilie.

Bei geringer Nachfrage wird ein höherer Prozentsatz von tatsächlichen Aufwendungen vom Markt berücksichtigt, bei höherer oder sehr hoher Nachfrage weniger bzw. überhaupt nicht.

Somit sind die angesetzten Aufwendungen nicht identisch mit tatsächlich zu erwartenden Kosten bei grundhafter Behebung v.g. Schäden/Mängel/Sanierung/Instandhaltung.

Diese Aufwendungen sind ebenfalls bereits um die fiktive Alterswertminderung bereinigt und entsprechen daher nicht den tatsächlich notwendigen Aufwendungen.

Im vorliegenden Fall sind insbesondere die Heizungsquelle, die sanitären Anlagen, tlw. E-Installation, Wand- und Bodenbeläge und die Außenfassade zu sanieren bzw. fertigzustellen.

Der eingeschossige Vorbau am Wohnhaus ist zu sanieren.

Die Feuchtigkeitsschäden im Keller sind offensichtlich durch eine undichte, nicht verfüllte Klärgrube verursacht.

Unter Berücksichtigung dieser hohen notwendigen rückständigen Instandsetzungen, wird ein anteiliger Ansatz von 600,00 €/m² berücksichtigt.

$$101 \text{ m}^2 \quad \times \quad 600,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad \text{rd. } 61.000,00 \text{ €}$$

Somit ergibt sich folgender, marktangepasster, objektspezifischer Sachwert:

marktangepasster Sachwert:		147.000,00 €
Abschlag geringe Wohnfläche:	-	15.000,00 €
anteilige Instandsetzung/Ersatzinvestition:	-	61.000,00 €
marktangepasster, objektspezifischer Sachwert:		71.000,00 €

5. Vergleichswertverfahren (in Anlehnung an §§ 24 bis 26 ImmoWertV)

Im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen der Verkehrswert abgeleitet.

Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Neben Vergleichspreisen bzw. anstelle von Vergleichspreisen können dabei auch geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Diese sind, analog zu Kaufpreisen, auf Eignung zu prüfen und ggf. anzupassen (objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Vom zuständigen Gutachterausschuss Landkreis Gotha wurden im Rahmen von Grundstücksmarktberichten keine Durchschnittswerte für diese Art und Größe von Grundstücken veröffentlicht.

Es wurde daher ein Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung gestellt. Dabei wurden folgende Prämissen vorgegeben:

- gewöhnlicher Geschäftsverkehr
- Einfamilienhausgrundstücke, vergleichbare Lagen
- Weiterverkauf
- Baujahr ab 1955 bis 1980
- nicht oder nur teilsanierte Objekte
- Wohnflächen zwischen 100 m² bis 200 m²
- Kauffälle ab 2021 bis aktuell

Der Gutachterausschuss des Landkreises Gotha konnte 15 mittelbar vergleichbare Datensätze übermitteln.

Diese 15 Datensätze werden nachfolgend aufgeführt und in Bezug auf die Lage, Bodenrichtwertniveau, die Grundstücksgröße, Wohnfläche und Standardstufe an das Bewertungsobjekt angepasst.

Dabei besteht bei diesen Angaben die Besonderheit, dass die tatsächlichen Kaufpreise durch den Gutachterausschuss Landkreis Gotha dahingehend verändert wurden, dass fiktive Sanierungskosten/rückständige Instandhaltungskosten „hinzugerechnet“ wurden. Diese fiktiv hinzugerechneten Kosten weisen Größenordnungen bis 80 % des tatsächlichen Kaufpreises aus.

Der tatsächliche Ausstattungsstandard der nachfolgenden Datensätze wurde dabei vom Gutachterausschuss bei sechs Datensätzen „überschrieben“, so dass der tatsächliche Zustand der Gebäude nicht mehr bekannt ist.

In der nachfolgenden Auswertung wurden daher diese Datensätze ohne Angaben der tatsächlichen Standardstufen sowie Datensätze mit Baujahre der Gebäude ab 1980 eliminiert.

Auszug aus der Kaufpreissammlung										
lfd. Nr.	Lage (Gemarkung)	Datum Kauf	BRW niveau zum Kauf	Baujahr Gebäude	Wohnfläche	Grundstücks größe	Standard stufe tats.	Standard stufe modif.	tatsächl. Kaufpreis	fiktive San. Kosten durch GAA
1	Wangenheim	2022	22	1956	150,00	1.477	2,20	3,10	190.000 €	20.000 €
2	Dachwig	2022	56	1974	113,00	504	2,50	2,70	170.000 €	30.000 €
3	Wandersleben	2022	49	1970	110,00	769	2,00	2,90	80.000 €	100.000 €
4	Molschleben	2022	42	1954	104,00	708	1,90	2,80	195.000 €	22.000 €
5	Eschenbergen	2022	43	1960	140,00	600	k.A.	3,00	215.000 €	38.000 €
6	Wandersleben	2022	49	1968	105,00	660	2,80	2,80	200.000 €	
7	Molschleben	2023	42	1980	183,00	571	2,40	3,20	240.000 €	30.000 €
8	Burgtonna	2023	20	1960	129,00	686	k.A.	2,90	125.000 €	100.000 €
9	Waltershausen	2023	28	1950	103,00	651	k.A.	2,90	175.000 €	20.000 €
10	Molschleben	2023	46	1982	142,00	617	k.A.	2,70	320.000 €	
11	Döllstedt	2024	44	1950	127,00	649	k.A.	2,90	100.000 €	
12	Eberstädt	2024	23	1983	123,00	270	3,00	3,30	165.000 €	
13	Sonneborn	2024	34	1960	119,00	1.260	2,10	3,00	180.000 €	65.000 €
14	Warza	2024	44	1950	111,00	1.019	k.A.	2,90	130.000 €	42.000 €
15	Warza	2024	44	1951	120,00	608	2,30	2,60	165.000 €	60.000 €
ungewogenes arithmetisches Mittel									176.667 €	
Anpassung der Kaufpreise an das Bewertungsobjekt (Aussonderungen der Datensätze ohne Angabe der tatsächlichen Standardstufe sowie der Baujahre ab 1980)										
lfd. Nr.	Lage (Gemarkung)	Datum Kauf	BRW niveau zum Kauf	Baujahr Gebäude	Wohnfläche	Grundstücks größe	Standard stufe tats.	tatsächl. Kaufpreis	angepasster Kaufpreis	angepasster Kaufpreis pro m ² Wohnfl.
1	Wangenheim	0,90	1,10	1,00	0,85	0,90	1,00	190.000 €	143.897 €	959 €
2	Dachwig	0,90	1,00	0,90	1,00	1,10	0,90	170.000 €	136.323 €	1.206 €
3	Wandersleben	0,90	1,00	0,90	1,00	1,00	1,10	80.000 €	71.280 €	648 €
4	Molschleben	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,15	195.000 €	213.038 €	2.048 €
6	Wandersleben	0,95	1,00	0,90	1,00	1,00	0,80	200.000 €	136.800 €	1.303 €
13	Sonneborn	1,00	1,05	1,00	0,95	0,90	1,00	180.000 €	161.595 €	1.358 €
15	Warza	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	165.000 €	156.750 €	1.306 €
ungewogenes arithmetisches Mittel										1.261 €
ohne Datensätze 3 und 4 da außerhalb der Standardabweichung										1.227 €

Unter Berücksichtigung der notwendigen anteiligen Fertigstellungsaufwendungen (Punkt 4.4.3.3) sowie der Wohnfläche von 101 m², ergibt sich folgender Vergleichswert:

$$\text{ca. } 101 \text{ m}^2 \quad \times \quad 1.227,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad \text{rd. } 124.000,00 \text{ €}$$

$$\text{abzüglich anteiliger Fertigstellungs-/Instandsetzungen:} \quad - \quad 61.000,00 \text{ €}$$

$$\text{ergibt mittelbaren Vergleichswert:} \quad 63.000,00 \text{ €}$$

(der Umstand der geringen Wohnfläche wurde bereits in der Vergleichswertanpassung berücksichtigt).

Aufgrund der geringen Anzahl von Vergleichswerten, kann diese Auswertung nicht zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen werden. Die Auswertung stützt aber die Angaben aus der Sachwertermittlung.

6. Verkehrswert

Der Verkehrswert ist im Bewertungsfalle auf der Basis des Sachwertes unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu ermitteln.

Der Verkehrswert des Grundstückes in 99869 Molschleben, Anger 6 ermittelt sich unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Umstände mit:

71.000,00 €

Anmerkung:

Die Ermittlung des Verkehrswertes wurde in Anlehnung an die Grundsätze der ImmoWertV vom 14.07.2021 durchgeführt. Für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z. B. Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Bauteile und Bodenverunreinigungen, Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz) wird eine Haftung unsererseits ausgeschlossen. Es wurde sich nur auf die wesentlichen, wertrelevanten Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale bezogen. Der Verkehrswert in diesem Gutachten wurde überschlägig ermittelt. Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung wichtig sind.

Das Gutachten wurde unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

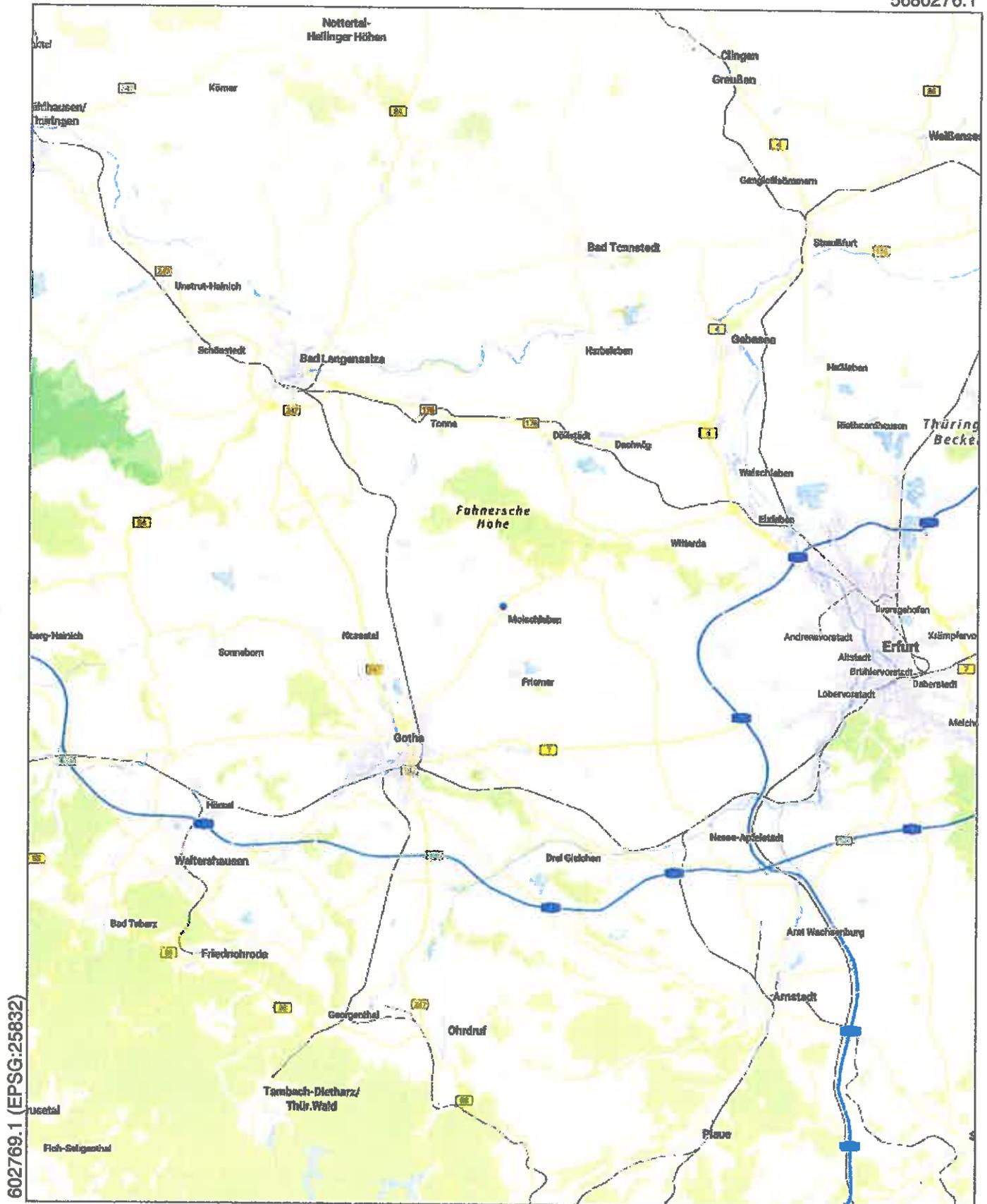


Dorothea Schneider

Erfurt, 10.02.2025

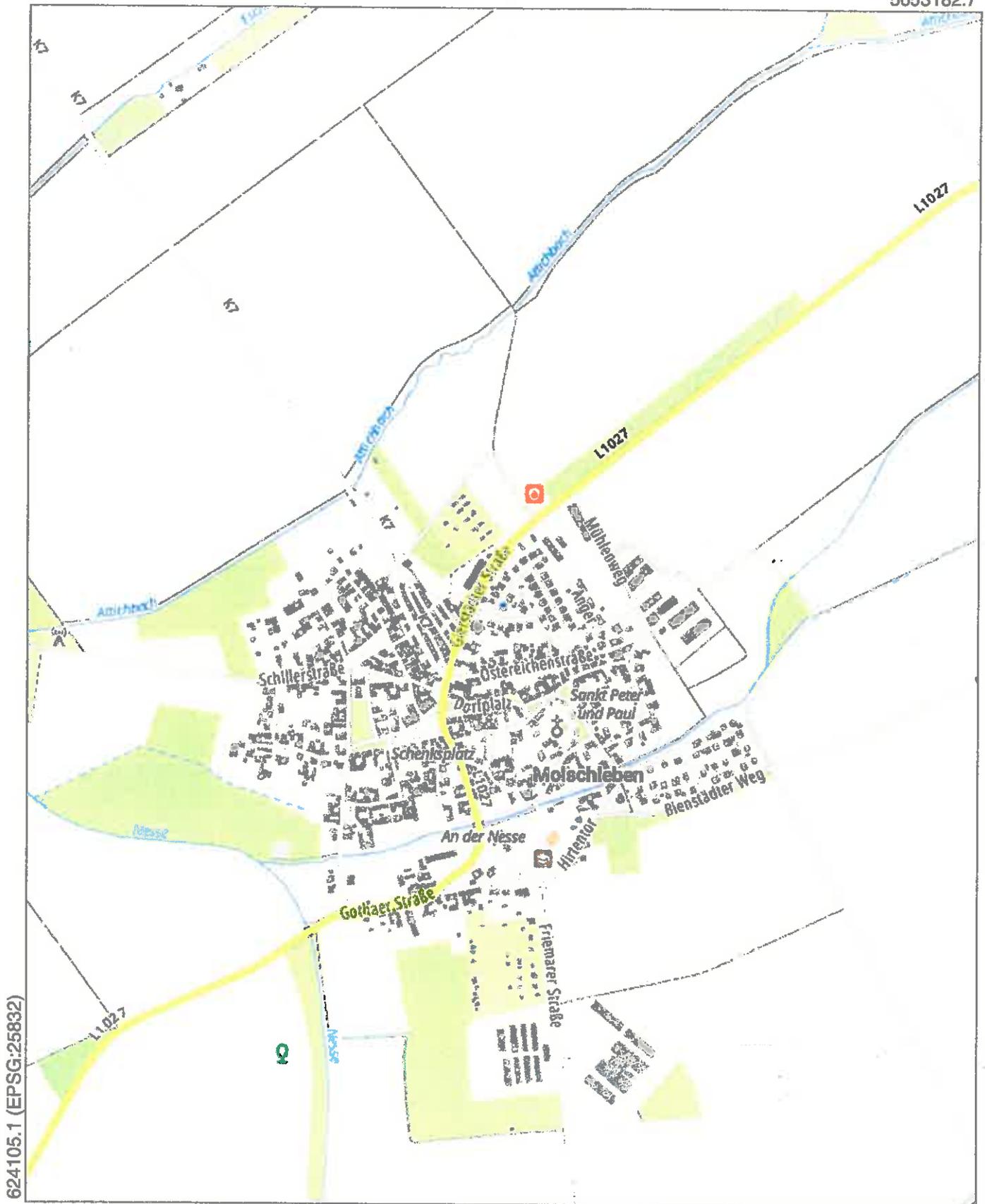
Öffentlich bestellt und vereidigt von
der Industrie- und Handelskammer Erfurt
Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten,
Hotel- und Gaststättenbetriebe





5623831.6 (EPSG:25832)

Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.
© GeoBasis-DE / BKG 2024 dl-de/by-2-0



624105.1 (EPSG:25832)

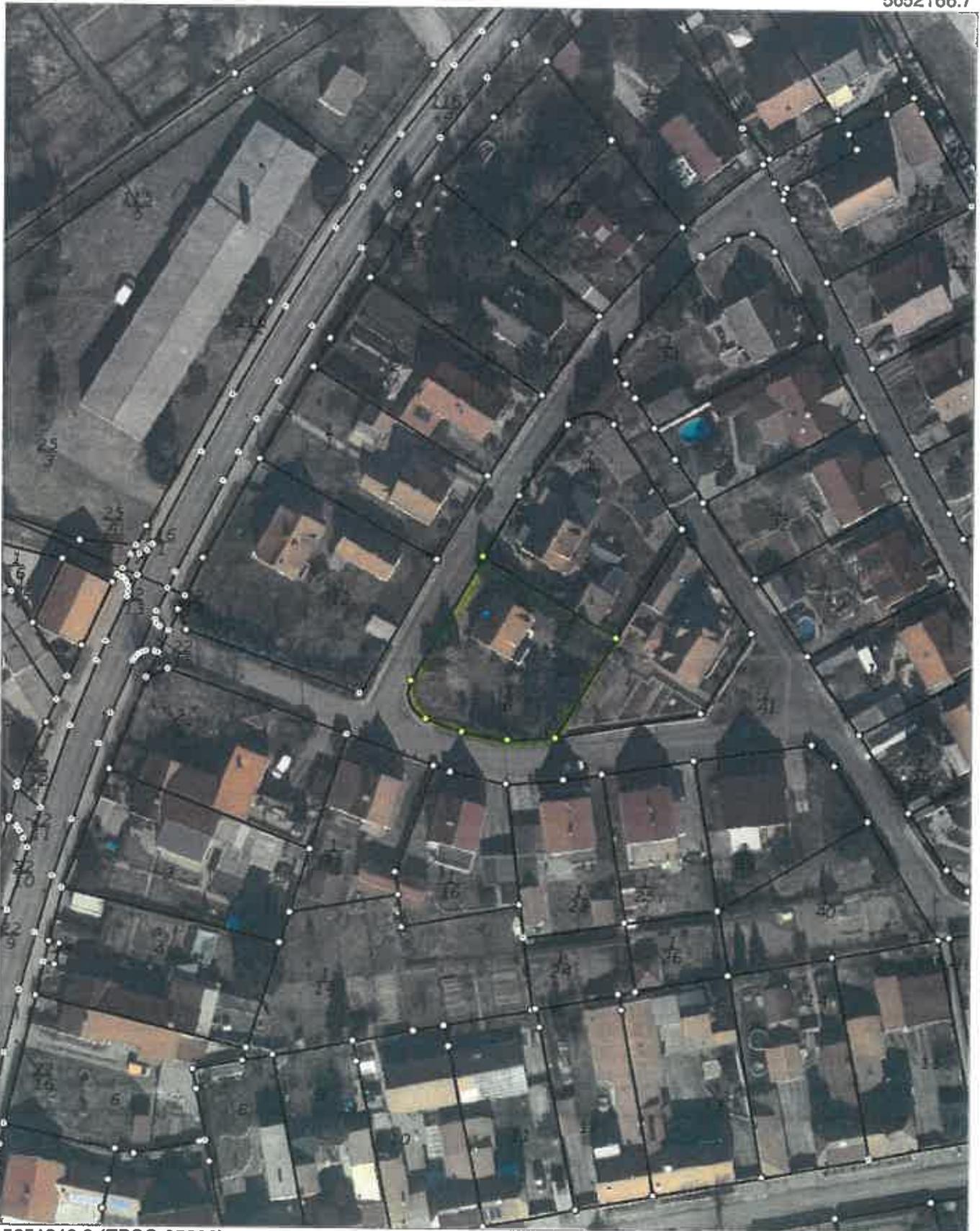
5650924.9 (EPSG:25832)



624905.2 (EPSG:25832)

5651940.9 (EPSG:25832)

Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.
© GeoBasis-DE / BKG 2024 dl-de/by-2-0



624905.2 (EPSG:25832)

5651940.9 (EPSG:25832)

Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.
© GeoBasis-DE / BKG 2024 di-de/by-2-0



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

Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Schloßberg 1, 99867 Gotha

Telefon: 0361 57 4016-330, E-Mail: gutachter.gotha@tlbg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen



Gemeinde	Molschleben
Gemarkung	Molschleben
Bodenrichtwertnummer	674176
Bodenrichtwert [Euro/m ²]	46
Stichtag	01.01.2024
Entwicklungszustand	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart	Mischgebiet
ergänzende Nutzungsangabe	Ein- und Zweifamilienhäuser
Bauweise	offen
Geschosszahl	II
Tiefe [m]	40
Fläche [m ²]	650



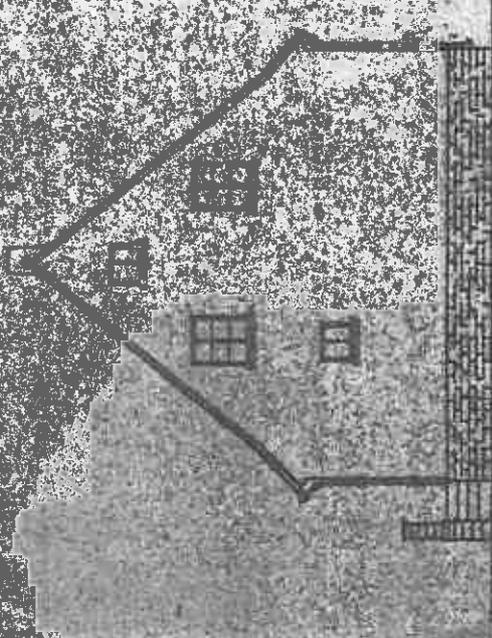
Basiskarte: ALKIS zum Stichtag

www.bodenrichtwerte-th.de | www.gutachterausschuesse-th.de

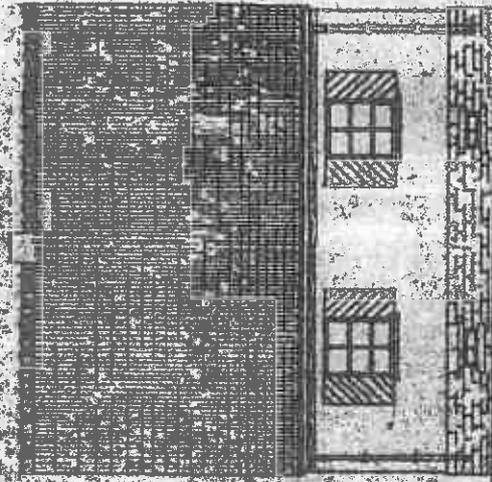


Maßstab:
1 : 2000

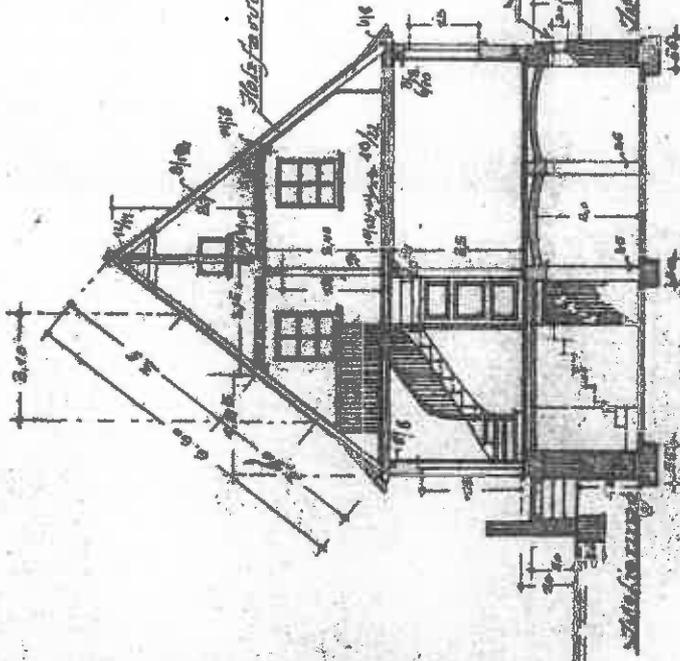
erstellt am:
14.12.2024



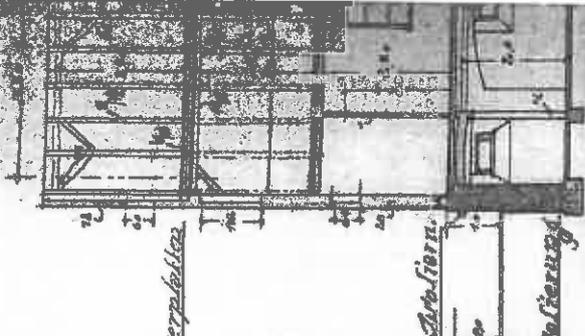
Wohnhaus



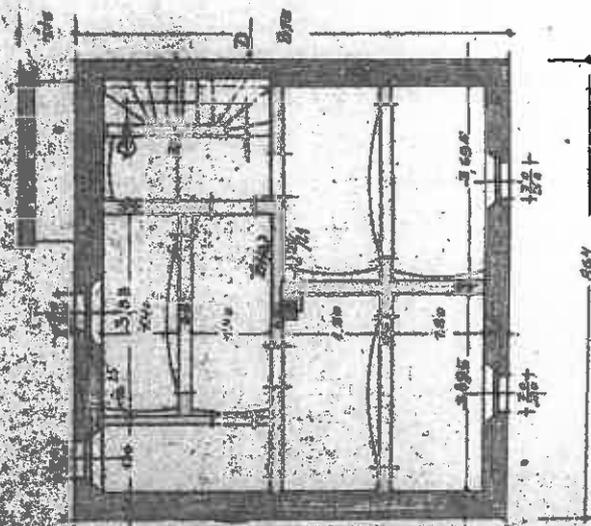
Wohnhaus



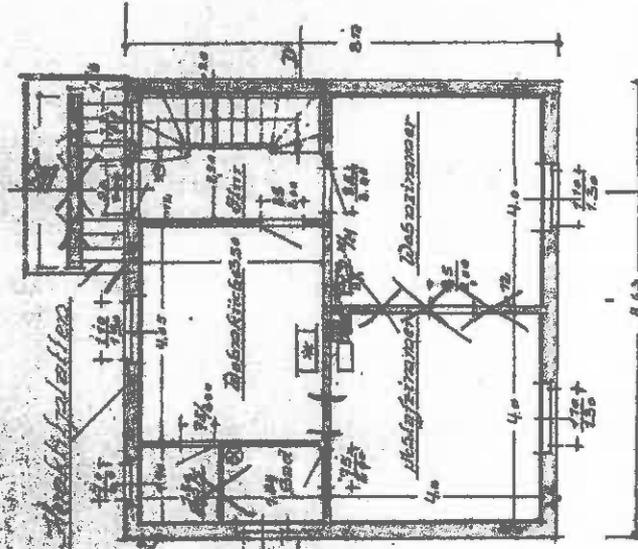
St. 11178



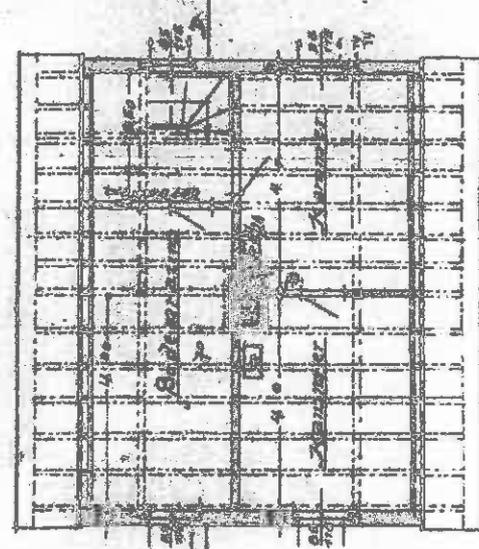
St. 11178



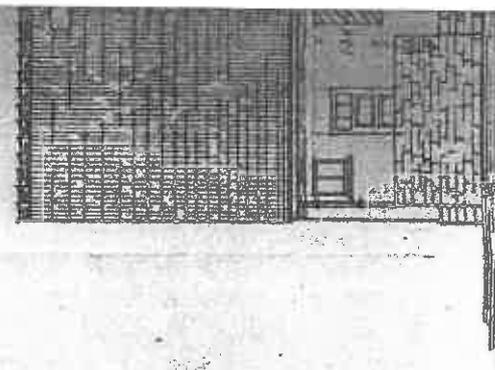
Kellerperchoß



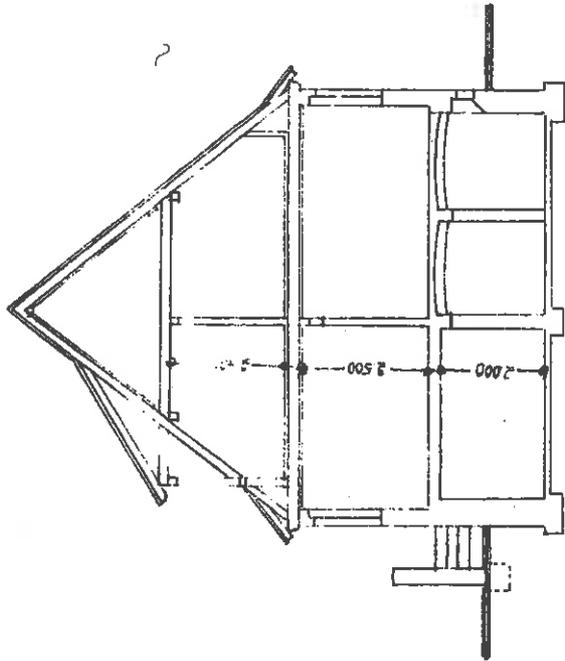
Erdbperchoß



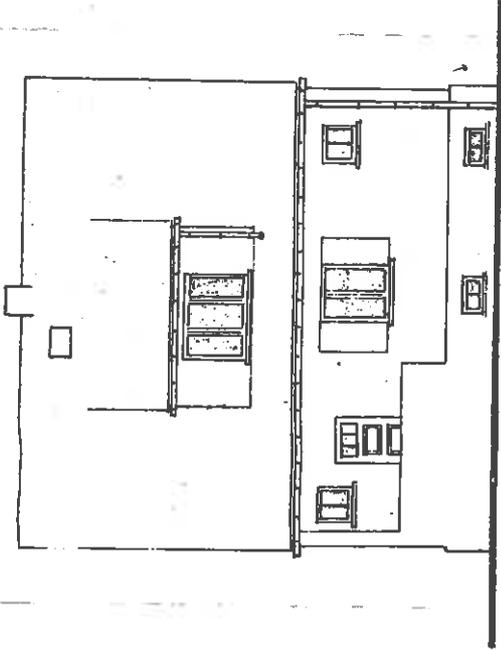
Oberperchoß mit Balken



Mischer



• SCHNITT •



• HINTERANSICHT •

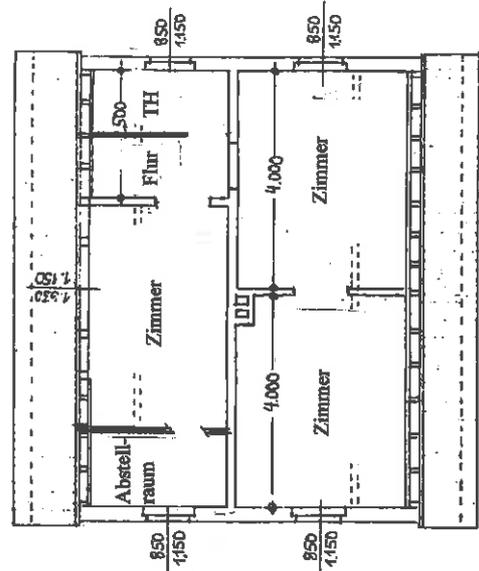
RAT DER GEMEINDE:

Rat der Gemeinde
5801 Molschleben/Kr. Gotha

DER BAUHERR:

Thilo Schönemann

PSB Bau-Ausbau „Einheit“ Gotha
- Projektstellung -
Bau-Nr. 517
Gotha



• OBERGESCHOSS •

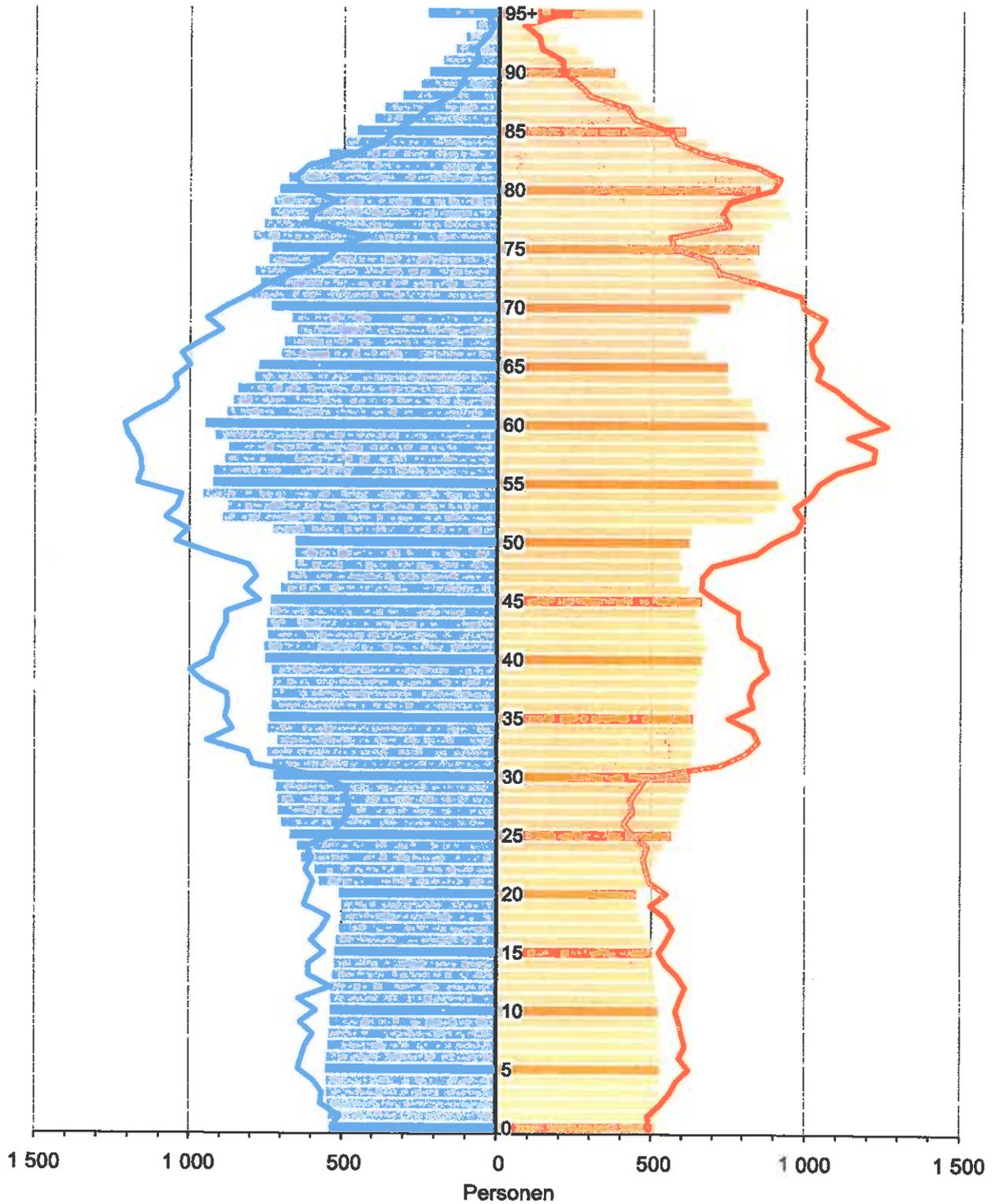
FÜR BAU - AUSBAU „EINHEIT“ GOTHA		ARBEITUNG
BLATT:	NEUBAU EINES DACHAUFBAUES AM WOHNHAUS FÜR HERRN THILO SCHÖNEMANN MOLSCHLEBEN	
MASSTAB:	1:100	9.7. Feb. 1967

Grafische Darstellung der Bevölkerungsentwicklung bis 2042

Altersaufbau der Bevölkerung 2021 und 2042

Landkreis Gotha

Alter in Jahren



2021* (männlich)

2021* (weiblich)

2042 (männlich)

2042 (weiblich)

* IST-Werte des Jahres 2021