

# Gutachten



99885 Ohrdruf Ortsteil Crawinkel

Große Bahnhofstraße 17

Az.: 16 K 17/23



## **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](mailto:info@wertgutachten-schneider.de)**

Dieses Gutachten enthält 45 Seiten und 8 Anlagen mit insgesamt 10 Seiten. Es wurde in fünffacher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Unterzeichner.

Unser Zeichen GZ 175/2023

## Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Aktenzeichen: 16 K 17/23

Unser Zeichen: GZ 175/23

PLZ: 99885 Ort: Ohrdruf OT Crawinkel  
Straße: Große Bahnhofstraße 17

Gemarkung: Crawinkel  
Flur: 2  
Flurstück: 230  
Größe: 970 m<sup>2</sup>



### Kurzbeschreibung: **Ein-/Zweifamilienhaus mit Nebengelass**

befindet sich innerhalb der Ortslage von Crawinkel, einem südöstlichen Ortsteil von Ohrdruf (Entfernung ca. 6,5 km), im thüringischen Landkreis Gotha, Grundstück ist mit einer Doppelhaushälfte mit rückwärtigem Anbau, einer Scheune mit Garagenanbau sowie weiteren untergeordneten Nebengebäuden bebaut

#### Ein-/Zweifamilienhaus mit Anbau

Baujahr ursprünglich 1890, Aufstockung ca. 1959, Teilsanierung nach 1990, zweigeschossig, ehemaliges ausgebautes Dachgeschoss, Anbau eingeschossig, tlw. Mauerwerksbau, tlw. Fachwerkbauweise, tlw. unterkellert

#### Raumaufteilung:

EG: überdachte Außentreppe, Vorraum, Flurbereiche, Küche, Bad, zwei Wohnräume, Abstellraum im Anbau (nur von außen zugänglich)

OG: Vorraum, Abstellraum, zwei Wohnräume, Küche, WC

DG: Diele, ehemalige Wohnräume, Küche

Wohnfläche: ca. 132,00 m<sup>2</sup>

Zustand: befriedigend bis mäßig, weiterer Instandsetzungsbedarf

#### Scheune mit Vorbau/Garage

Baujahr vermutlich Anfang des 20. Jh., tlw. Ausbau in den 2000er Jahren des 20. Jh., Mischmauerwerk, Fachwerkbauweise

#### Garage

Baujahr ca. 70 Jahre, Sanierung geringfügig nach 1990, Mischmauerwerk

Bewertungsstichtag: 08.02.2024

**Verkehrswert: 123.000,00 €**

a) Altlastenverdachtsflächen sind, aufgrund der bisherigen Nutzung nicht wahrscheinlich. Es wird daher von einer Altlastenfreiheit ausgegangen.

b) Zuständiger Schornsteinfeger: Herr  
Henrik Hoppe  
Im Stocken 10  
98716 Geraberg

c) entfällt

d) Das Grundstück wird von einem Eigentümer genutzt. Es bestehen keine Mietverhältnisse.

e) Es besteht keine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG.

f) Es ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.

g) Zubehör ist nicht vorhanden.

h) Ein Energieausweis liegt nicht vor.

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>1</b>
1.1	Auftraggeber	1
1.2	Gegenstand der Wertermittlung/Zweck des Gutachtens	1
1.3	Besichtigung	1
<b>2.</b>	<b>Wertermittlungsgrundlagen</b>	<b>2</b>
<b>3.</b>	<b>Grundstücksbeschreibung</b>	<b>4</b>
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	7
3.5.1	Wohnhaus mit Anbau	10
3.5.2	Scheune mit Vorbau/Anbau	19
3.5.3	Garage	22
3.6	Bruttogrundfläche (BGF) und Wohn-/Nutzflächen	23
3.6.1	Ermittlung der Bruttogrundfläche	23
3.6.2	Ermittlung der Wohnfläche	24
3.7	Außenanlagen	24
3.8	Restnutzungsdauer	25
<b>4.</b>	<b>Wertermittlung</b>	<b>26</b>
4.1	Definition des Verkehrswertes	26
4.2	Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens	26
4.3	Bodenwert	26
4.3.1	Entwicklungszustand	26
4.3.2	Bodenwertermittlung	27
4.4	Sachwertverfahren in Anlehnung an §§ 35 – 39 ImmoWertV	29
4.4.1	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	29
4.4.2	Berechnung des vorläufigen Sachwertes	32
4.4.3	Ermittlung des marktangepassten, objektspezifischen Sachwertes	33
4.4.3.1	Berücksichtigung der makro- und mikrobedingten Lagemerkmale	33
4.4.3.2	Ansatz von Sachwertfaktoren	34
4.4.3.3	Besondere objektspezifische Marktanpassung (in Anlehnung an § 8 (3) ImmoWertV)	36
<b>5.</b>	<b>Vergleichswertverfahren (in Anlehnung an §§ 24 bis 26 ImmoWertV)</b>	<b>37</b>
5.1	Vorbemerkungen	37
5.2	Auswertung der Vergleichswerte	37
<b>6.</b>	<b>Verkehrswert</b>	<b>39</b>

## **Anlagen**

Landkarte

Stadtplan

Flurkarte

Luftbild mit Katasterangaben

Bodenrichtwertinformation

Klarstellungssatzung

skizzenhafte Darstellung der Raumstruktur

Bevölkerungsentwicklung

## **GRUNDSTÜCKE/BAULICHE ANLAGEN**

### **1. Vorbemerkungen**

#### **1.1 Auftraggeber**

Amtsgericht Gotha, Az.: 16 K 17/23  
- Abteilung Zwangsversteigerung -

#### **1.2 Gegenstand der Wertermittlung/Zweck des Gutachtens**

Verkehrswerteinschätzung für das Grundstück in 99885 Ohrdruf Ortsteil Crawinkel, Große Bahnhofsstraße 17, 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 21.12.2023 zur Ortsbesichtigung am 19.01.2024, 15.00 Uhr eingeladen. Dieser Termin wurde durch den Prozessbevollmächtigten des Antragstellers am 09.01.2024 abgesagt. Mit Schreiben vom 11.01.2024 wurden die Beteiligten daher erneut zum Besichtigungstermin am 08.02.2024, 12.00 Uhr eingeladen. Zu diesem Termin konnte das Objekt nur nach dem äußeren Anschein besichtigt werden.

Zum Ortstermin waren anwesend: Eigentümer bzw. Vertreter, Rechtsbeistand  
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 01.01.2024

**- 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 2020/21 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 13.11.2023

Grundbuchauszug von Gotha/Crawinkel/Blatt 3793

IVD Immobilienverband Deutschland, Freistaat  
Thüringen Preisspiegel 2022/23, 2023/2024

Geoproxy Kartenauszüge (Flurkarte/Luftbilder)

Bodenrichtwertinformation durch den Gutachter-  
ausschuss Landkreis Gotha zum Stichtag 01.01.2024

Marktberichte 2018 bis 2022 Gutachterausschuss  
Landkreis Gotha und Wartburgkreis

weitere Unterlagen und Auskünfte durch:

- Wasser- und Abwasserzweckverband Apfelstädt-Ohra  
vom 22.12.2023
- Stadtverwaltung Ohrdruf vom 08.01.2024
- Grundbuchamt Gotha vom 08.01.2024
- Gutachterausschuss Landkreis Gotha vom 23.04.2024

### 3. Grundstücksbeschreibung

#### 3.1 Makrostandort

- Ohrdruf ist eine Kleinstadt im Landkreis Gotha mit ca. 9.565 Einwohnern per 30.06.2023 (Thüringer Landesamt für Statistik vom 13.03.2024)
- liegt am nördlichen Rand des Thüringer Waldes
- Ohrdruf ist bekannt für sein Gewerbegebiet nordwestlich der Stadt, mit seinen zahlreichen Gewerbeansiedlungen
- Ohrdruf mit den Ortsteilen Gräfenhain, Wölfis und Crawinkel ist erfüllende Gemeinde für Luisenthal
- durch den Ort verläuft die Bundesstraße 247 Bad Langensalza - Suhl sowie die Bundesstraße 88 Eisenach - Saalfeld
- Entfernungen von Crawinkel: Kreisstadt Gotha ca. km nördlich, Oberhof ca. 10 km und Erfurt ca. 40 km)
- Anbindung an die Bundesautobahn 4 Kirchheimer Dreieck - Görlitz besteht ca. 16 km nördlich und ca. 9 km südlich an die BAB 71 Sangerhausen - Schweinfurt und ab Suhl an die A 73 Suhl - Lichtenfels

#### 3.2 Mikrostandort, öffentliche Anbindung

- das Bewertungsgrundstück befindet sich innerhalb der Ortslage von Crawinkel, einem südöstlichen Ortsteil der Kleinstadt Ohrdruf (Entfernung ca. 6,5 km) mit ca. 1.460 Einwohnern zum 31.12.2022 (Internetseite der Stadt vom 04.06.2024)
- unmittelbar an Durchgangsstraße Richtung Oberhof bzw. Ohrdruf
- die Umgebungsbebauung ist vorwiegend geprägt von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern, die in geschlossener Bauweise errichtet wurden, tlw. dörfliche Mischbebauung
- Anbindung an den ÖPNV bietet eine, nur ca. 50 m entfernte Bushaltestelle (Richtung Gotha, Arnstadt oder Bad Tabarz)
- in Crawinkel selbst sind nur wenige Einkaufsmöglichkeiten, eine Gaststätte und eine Autowerkstatt vorhanden
- weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Gräfenroda und Ohrdruf
- eine Kindertagesstätte und Regelschule kann direkt in Crawinkel besucht werden, Grundschulen befinden sich in Ohrdruf oder Wölfis
- direkt in Ohrdruf ist die ärztliche Versorgung durch eine Allgemeinmedizinerin gesichert
- Topographie  
tlw. eben, in östlicher Richtung ansteigendes Gelände
- verkehrstechnische Erschließung  
Durchgangsstraße
- innere Erschließung  
eine Zufahrt vorhanden
- Versorgung/Entsorgung  
Strom, Wasser, Gas, öffentliche Kanalisation
- Nutzung  
Einfamilienhaus mit Nebengelass

### 3.3 Grundbuchrechtliche Angaben

Rechtliche Gegebenheiten

Gemarkung: Crawinkel

Grundbuchband Blatt 3793

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Nutzung	Größe m <sup>2</sup>
1	2	230	Bahnhofstraße 17		970

Grundbuch:

Abteilung I

Eigentümer: -

Abteilung II

Lasten und Beschränkungen: Durchfahrtsnutzung zu Gunsten Flurstück 229  
Zwangsversteigerung

sonstige/nichttitulierte Rechte: keine Eintragungen bekannt

Es lag die Kopie eines unbeglaubigten Grundbuchauszuges vom 24.11.2023 vor.

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

#### **3.4.1 Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete**

Entsprechend der schriftlichen Auskunft der Stadtverwaltung Ohrdruf vom 08.01.2024, wurde ausgeführt, dass es für das betreffende Grundstück kein Bebauungsplan gibt. Danach wird das Grundstück baurechtlich nach § 34 BauGB eingeordnet. Gemäß der nachgereichten Klarstellungssatzung durch die Stadtverwaltung Ohrdruf vom 15.04.2024, endet der bebaubare Bereich bei diesem Flurstück unmittelbar am rückwärtigen bebauten Bereich des Flurstückes (Anlage).

#### **3.4.2 Baurecht**

Aktuelle oder ältere Bauunterlagen konnten bei den Bauarchiven nicht aufgefunden werden.

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

Baulasten bestehen lt. schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Gotha vom 25.10.2023 nicht.

Stellplatzverpflichtungen bestehen nicht, auf dem Grundstück sind ausreichende Stellplätze vorhanden.

Das Gebäude steht, lt. schriftlicher Auskunft durch das Landesdenkmalamt Thüringen vom 08.11.2023, nicht unter Denkmalschutz.

#### **3.4.3 Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten**

##### **Abgabenrechtliche Situation**

Seit 2019 werden in Thüringen keine Straßenausbaubeiträge mehr erhoben.

Entsprechend der schriftlichen Stellungnahme durch den Wasser- und Abwasserzweckverband Apfelstädt-Ohra vom 22.12.2023, werden keine Herstellungsbeiträge mehr erhoben (soweit die vorhandene Bebauung nicht erweitert wird).

##### **Bodenbeschaffenheit, Altlasten, etc.**

Bei der Wertermittlung wurde von normal tragfähigen Baugrund 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 traufseitig zur Straße aufstehenden, zweigeschossigen Wohnhaus (Doppelhaushälfte) mit rückwärtigem Anbau, einer Scheune mit Garagenanbau sowie weiteren untergeordneten Nebengebäuden bebaut.



Straßenansicht



Straßenansicht



Hofansicht



Hofansicht



Zufahrt



Hofbereich mit rückwärtiger Scheune, Garagenanbau



rückwärtiger Gartenbereich



rückwärtige Gartenfläche mit Gartenhaus, Gewächshaus



Gartenhaus

### 3.5.1 Wohnhaus mit Anbau

- Baujahr: nach Angaben der Beteiligten ursprünglich Ende des 19. Jh. (1890) errichtet, ca. 1959 erfolgte die Aufstockung des Dachgeschosses
- Sanierung: Teilsanierung nach 1990 (nach Angaben der Beteiligten Wasser- und Abwasserleitungen in den 90er Jahren erneuert), Fenster straßenseitig ca. 2002 und hofseitig ca. Mitte der 90er Jahre erneuert, Bad und WC ca. 2000 erneuert, Heizungsrohre und Plattenheizkörper nach 1990 erneuert, zwei Gasthermen 2012 bzw. 2014 erneuert, Kamineinbau nach 1990, Dacheindeckung Ziegel nach 1990 erneuert, E-Installation erneuert
- Konstruktionsmerkmale: Erdgeschoss Außenwände tlw. Mauerwerksbau, tlw. Fachwerkbauweise  
tlw. unterkellert (Bruchsteinmauerwerk)  
Obergeschoss Fachwerkbauweise  
Anbau: Mischmauerwerk, nicht unterkellert
- Geschossigkeit: Wohnhaus: zweigeschossig, ehemaliges  
ausgebautes Dachgeschoss (hofseitig Dachebene angehoben)  
Anbau: eingeschossig
- Fassade: verputzt, Altbestand, nach Angaben der Beteiligten
- Decken: KG massiv, G Holzbalkendecken
- Treppen: eingehauste Außentreppe, massiv, Terrazzoplatten, alte E-Verteilung, EG zum DG Holztreppe, Holzgeländer, Stufen Parkett (70er Jahre)
- Hausflur: Hauseingangstür Holz, alt
- Dach: Wohnhaus: Holzkonstruktion, asymmetrisches Satteldach, Firsthöhe ca. 1,50 m, Dachgaube, Ziegeleindeckung, in den 90er Jahren erneuert, straßenseitiger Dachgiebel, Eternitschindelverkleidung, Altbestand, Unterspannbahn, alte Kamelitwolle, Treppe zum Dachgeschoss einfache Holztreppe, ohne Handlauf  
Anbau: Holzkonstruktion, Pultdach, Bitumenschindeln, nach 1990 nach Angaben der Eigentümer mehrfach geflickt, undicht



Spitzboden Wohnhaus



Dachansicht Wohnhausanbau

**- KG:**

Raumaufteilung: Gewölbetonne, Vorraum

**Ausstattung:**

Boden: Steinplatten, tlw. erhebliche Feuchtigkeitsschäden Pumpensumpf  
Wände: Bruchsteinmauerwerk  
Decken: Bruchsteinmauerwerk, Kappgewölbe, angerostete T-Träger, Scheitelhöhe ca. 1,90 m  
Türen: Holz  
Fenster: ohne  
E-Installation: über Putz, Zählerkasten mit vier Plätzen  
Sanitär: ohne  
Heizung: ohne



Kellerraum



Gewölbetonne



Kellerraum

**- EG:**

**Raumaufteilung:** überdachte Außentreppe, Vorraum, Flur, Küchenbereich mit angrenzendem Zwischenflur, Bad (tlw. bereits im Anbau), zwei straßenseitige Wohnräume, Abstellraum im Anbau (nur von außen zugänglich)

**Ausstattung:**

**Boden:** tlw. Textilbelag (abgewohnt), tlw. gefliest, tlw. Steinplatten, tlw. PVC-Belag, tlw. unterschiedliches Bodenniveau Flur zur Küche

**Wände:** Außenwände Trockenbauverkleidung, tlw. Holzverkleidung, Küche mit Fliesenspiegel, separater Abstellraum gefliest, Altbestand, separater Raum im Anbau gefliest, tlw. im Sockelbereich des Anbaus abgehackter Putz, schadhaft

**Decken:** verputzt, tapeziert, Küche Holzpaneele, Deckenhöhe ca. 2,45 m, Anbau ca. 2,25 m, erhebliche Nässeschäden im separaten Abstellraum

**Türen:** Holz, alt, tlw. erneuert (einfachster Standard), eine Glastür

**Fenster:** PVC, tlw. Glasbausteine

**Verglasung:** Isolierverglasung

**E-Installation:** unter Putz, tlw. erneuert

**Sanitär:** Bad mit: Whirlpool, Eckdusche, WC, Waschtisch, Boden gefliest, Wände fast deckenhoch gefliest, Decke Paneele, ein Waschtisch, Waschmaschinenanschluss im Zwischenflur bzw. Küche

**Heizung:** Plattenheizkörper (jeder Raum separat regelbar), Gastherme ca. 11 kW, 2014 erneuert (nur für die Wohnung im Erdgeschoss) in Küche, ein Raum mit Kamineinbau



Hauseingang



Wohnungsflur



Küche mit Gasterme



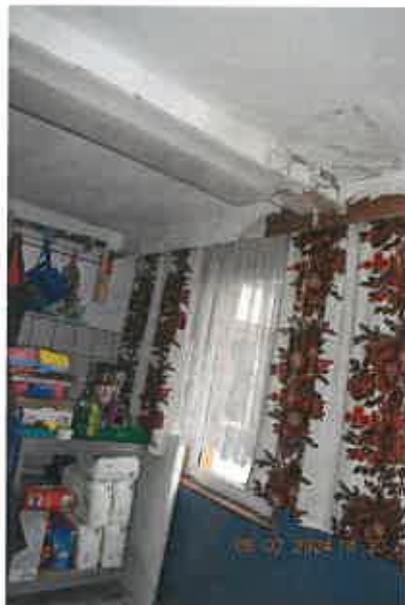
Wohnraum



Bad im Anbau



Bad im Anbau



separater Abstellraum im Anbau

**OG:**

Raumaufteilung: Vorraum, Abstellraum, ein größerer Wohnraum, ein Wohnraum, Küche, WC

**Ausstattung:**

Boden: überwiegend unebenes Bodenniveau, tlw. Belag, tlw. alte Fliesen

Wände: verputzt, tapeziert, abgewohnt, tlw. gefliest

Decken: verputzt, tapeziert, tlw. Deckenpaneele, abgewohnt, Deckenhöhe ca. 2,25 m, Bad Deckenhöhe ca. 2,10 m

Türen: Holz, alt, eine Falttür

Fenster: PVC

Verglasung: Isolierverglasung

E-Installation: unter Putz, tlw. Verteiler erneuert, insgesamt veraltet

Sanitär: WC mit: WC, Waschtisch, Boden und Wände gefliest, Decke Holzverkleidung, Standard 90er Jahre

Heizung: Plattenheizkörper, Gastherme (nur für OG) ca. 11 kW, 2012 erneuert



Treppe zum OG



Küche



WC



großer Wohnraum



großer Wohnraum mit Zugang Küche und Zimmer/WC

**- DG:**

Raumaufteilung: große Diele, zwei ehemalige Wohnräume, ehemalige Küche

**Ausstattung:**

Boden: tlw. Belag, tlw. alte Fliesen/Steinplatten, tlw. Dielung, abgewohnt

Wände: verputzt, tapeziert, abgewohnt, tlw. gefliest

Decken: Holzpaneele, abgewohnt, Deckenhöhe ca. 2,15 m

Türen: Holz, alt

Fenster: Holz

Verglasung: Einfachverglasung

E-Installation: unter Putz, insgesamt veraltet

Sanitär: ohne

Heizung: ohne

- Gesamtzustand: befriedigend bis mäßig, weiterer Instandsetzungsbedarf



ehemalige Wohnräume



ehemaliger Wohnraum



Küche

### 3.5.2 Scheune mit Vorbau/Anbau

- Baujahr: nicht genau bekannt, vermutlich Anfang des 20. Jh.
- Sanierung: in Teilbereichen erfolgte Ausbau in den 2000er Jahren des 20. Jh.
- Konstruktionsmerkmale: Mischmauerwerk, Fachwerkbauweise, nicht unterkellert, rückwärtiger Anbau überdachter Freisitz Holzleichtbauweise
- Geschossigkeit: eingeschossig, Dachboden
- Fassade: verputzt, tlw. Sichtfachwerk, gartenseitiger Anstrich vor ca. 20 Jahren
- Decken: Holzbalkendecken
- Treppen: einfache Holzstiege zum Dachboden
- Dach: Holzkonstruktion, Satteldach, Ziegeleindeckung, in den 90er Jahren Firsthöhe Dachbereich ca. 4,30 m



Dachboden

**- EG:**

Raumaufteilung: Durchgang, diverse Räume, gartenseitiger überdachter Verandabereich

**Ausstattung:**

**Boden:** tlw. Laminat, tlw. gefliest, tlw. Estrich

**Wände:** verputzt, tlw. tapeziert

**Decken:** verputzt, tlw. Paneele, Deckenhöhe ca. 2,40 m

**Türen:** Holz, Falttür

**Fenster:** PVC, tlw. Holz, tlw. Glasbausteine

**Verglasung:** Isolierverglasung, Verbundverglasung

**E-Installation:** unter Putz erneuert

**Sanitär:** ohne

**Heizung:** Kohleofen (nach Angaben der Eigentümer durch Schornsteinfeger verworfen), Öltank

**Gesamtzustand:** befriedigend



seitlicher Durchgang



Hobbyräume



Treppe zum Dachgeschoss



rückwärtiger überdachter Terrassenbereich

### 3.5.3 Garage

- Baujahr: nach Angaben der Beteiligten ca. 70er Jahre
- Sanierung: geringfügig nach 1990
- Konstruktionsmerkmale: Mischmauerwerk, nicht unterkellert
- Fassade: gestrichen
- Dach: Holzkonstruktion, flaches Pultdach, überwiegend Wellblecheindeckung, Bitumenschindeln, Altbestand

Raumaufteilung: Garage (Zufahrtsbreite jeweils ca. 2,20 m bzw. 2,30 m)

#### Ausstattung:

- Boden: Estrich
- Wände: verputzt
- Decken: verputzt
- Türen: Blechtore
- Fenster: ohne, über Tore Glasbausteine
- E-Installation: neuere Verteilung

Gesamtzustand: mäßig



Außenansicht



Innenansicht

**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 tlw. das grob überschlägliche örtliche Aufmaß sowie die vorliegenden Katasterunterlagen.

#### 3.6.1 Ermittlung der Bruttogrundfläche

Wohnhaus:

ca. 10,00 m	x	ca. 8,50 m	=	85,00 m <sup>2</sup>	x 3	=	255,00 m <sup>2</sup>
ca. 5,00 m	x	ca. 4,00 m	=	20,00 m <sup>2</sup>	x 1	=	20,00 m <sup>2</sup>
ca. 6,00 m	x	ca. 5,00 m	=	30,00 m <sup>2</sup>	x 1	=	50,00 m <sup>2</sup>
				gesamt:		=	325,00 m <sup>2</sup>

rückwärtiger Anbau:

ca. 3,50 m	x	i.M. ca. 6,50 m	=	22,75 m <sup>2</sup>	x 1	=	22,75 m <sup>2</sup>
				gesamt:		=	

Scheune mit Vorbau:

ca. 10,00 m	x	ca. 4,50 m	=	45,00 m <sup>2</sup>	x 2	=	90,00 m <sup>2</sup>
ca. 6,00 m	x	ca. 2,50 m	=	15,00 m <sup>2</sup>	x 2	=	30,00 m <sup>2</sup>
ca. 2,10 m	x	ca. 1,70 m	=	3,57 m <sup>2</sup>	x 1	=	3,57 m <sup>2</sup>
				gesamt:		=	123,57 m <sup>2</sup>

Doppelgarage

i.M. ca. 6,00 m	x	ca. 5,00 m	=	30,00 m <sup>2</sup>	x 1	=	30,00 m <sup>2</sup>
-----------------	---	------------	---	----------------------	-----	---	----------------------

### 3.6.2 Ermittlung der Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung von 2004 grob überschlägig anhand der Ortsbesichtigung ermittelt.

Erdgeschoss:

Flur/Eingangsbereich:	ca. 5,60 m <sup>2</sup>
Zimmer:	ca. 27,20 m <sup>2</sup>
Zimmer:	ca. 11,80 m <sup>2</sup>
Küche:	ca. 9,00 m <sup>2</sup>
Bad:	ca. 11,00 m <sup>2</sup>
gesamt:	ca. 64,60 m <sup>2</sup>

Obergeschoss:

Flur/Vorraum	ca. 9,50 m <sup>2</sup>
Zimmer:	ca. 25,40 m <sup>2</sup>
Zimmer:	ca. 11,60 m <sup>2</sup>
Küche:	ca. 14,70 m <sup>2</sup>
Bad:	ca. 5,80 m <sup>2</sup>
gesamt:	ca. 67,00 m <sup>2</sup>

Die Wohnfläche beträgt ca. 132,00 m<sup>2</sup>.

Anmerkung: Die mögliche Nutzfläche von ca. 50 m<sup>2</sup> im Dachgeschoss wird aufgrund der geringen Deckenhöhe von ca. 2,10 m bis ca. 2,15 m nicht als mögliche Wohnfläche berücksichtigt.

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

### 3.7 Außenanlagen

Einfriedung:	straßenseitiges Hoftor (Holz/Metall), nach Angaben der Eigentümer in den 90er Jahren erneuert, tlw. straßenseitig Grenzbebauung, tlw. seitlich und rückwärtiger Holzzaun
Freiflächen:	Hofbereich alte Gehweg/Betonplatten, Altbestand, Klärgrube im Hofbereich, rückwärtiger Garten mit Gartenhaus (Mischmauerwerk, Pultdach, Bitumenbahnen, einfache Holzfenster, Holztür), altes Gewächshaus, im Garten lagern diverse alte Asbestplatten

### 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.

Unter Berücksichtigung des Alters, in Verbindung mit der Ausstattung, werden folgende wirtschaftliche Restnutzungsdauern, nach weiteren Instandsetzungsaufwendungen, eingeschätzt.

Wohnhaus mit Anbau:	25 Jahre bei einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 65 Jahren, nach Instandsetzungen
Scheune und Garage:	20 Jahre bei einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren

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 Vergleichswertverfahren 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 Grundstücks 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:	674058
Bodenrichtwert:	40,00 €/m <sup>2</sup>
Entwicklungszustand:	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart:	Mischgebiet
ergänzende Nutzungsangabe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Bauweise:	offen
Geschosszahl:	II
Grundstückstiefe:	35 m
Grundstücksgröße:	700 m <sup>2</sup>
Stichtag:	01.01.2024

Das Grundstück hat einen überwiegend langgezogenen, tlw. schmalen Grundstückszuschnitt.

Straßenfront:	ca. 17 m
Breite:	von ca. 17 m ab einer Tiefe von ca. 30 auf ca. 7 m sich verengend
Tiefe:	ca. bis 100 m

Unter Berücksichtigung der Klarstellungssatzung, in Verbindung mit den daraus resultierenden unterschiedlichen Nutzungspotenzialen, erfolgt eine Unterteilung in zwei Bodenwertzonen.

**Bodenwertzone 1:**

Bis zu einer Tiefe von ca. 35 m, entsprechend den Prämissen des Bodenrichtwertes, wird diese Teilfläche als Bauland bewertet.

Weitere Zu- oder Abschläge auf die Prämissen des aktuellen Bodenrichtwertes erfolgen dabei nicht.

$$\text{ca. } 450 \text{ m}^2 \quad \times \quad 40,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 18.000,00 \text{ €}$$

**Bodenwertzone 2:**

Die rückwärtige schmale Gartenfläche wird, entsprechend der Klarstellungssatzung als Außenbereich eingeschätzt.

Üblicherweise werden derartige Grundstücke, zwischen 10 % bis 80 % des vergleichbaren Bodenrichtwertes gehandelt.

Im vorliegenden Fall erfolgt aufgrund des sehr tiefen und schmalen Grundstücksteils, ein Ansatz von 20 % des vergleichbaren Bodenrichtwertes.

$$\text{ca. } 520 \text{ m}^2 \quad \times \quad 40,00 \text{ €/m}^2 \times 0,20 \quad = \quad 4.160,00 \text{ €}$$

#### **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 €/m<sup>2</sup> 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	131,10
Dächer		0,50	0,50			0,15	0,38	102,38
Außentüren und Fenster	0,20	0,50	0,30			0,11	0,23	71,56
Innenwände	1,00					0,11	0,11	62,70
Deckenkonstr./Treppen	1,00					0,11	0,11	62,70
Fußböden	1,00					0,07	0,07	39,90
Sanitäreinrichtungen		1,00				0,07	0,14	44,45
Heizung		0,50	0,50			0,09	0,23	61,43
sonstige technische Einrichtungen	0,50	0,50				0,06	0,09	36,15
Summe						1,00	1,58	612,36
Typ bewertenden Gebäudes								
Typ 1.12	570,00	635,00	730,00	880,00	1.100,00			
(zweigeschossig, nicht ausgebautes DG, unterkellert)								

Anbau an Wohnhaus: Typ 16.3 Standardstufe 3, modifiziert: 350,00 €/m<sup>2</sup>

ausgebaute Scheune: Typ 16.2: Standardstufe 3, modifiziert: 400,00 €/m<sup>2</sup>

Doppelgarage: Typ 14.1: Standardstufe 3, modifiziert: 250,00 €/m<sup>2</sup>

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 I/2024) 2010 =100				1,633	
Durchschnitt 2010/2015:				0,90	
Baukostenindex:				1,633/0,90 = 1,81	
612,00 €/m <sup>2</sup>	x	1,81	= rd.		1.108,00 €/m <sup>2</sup>
350,00 €/m <sup>2</sup>	x	1,81	= rd.		634,00 €/m <sup>2</sup>
400,00 €/m <sup>2</sup>	x	1,81	= rd.		724,00 €/m <sup>2</sup>
250,00 €/m <sup>2</sup>	x	1,81	= rd.		453,00 €/m <sup>2</sup>

Für die überdachte Terrasse an der Scheune, den eingehausten Treppenaufgang am Wohnhaus, das rückwärtige Gartenhaus und der Kamineinbau im Wohnhaus, wird ein pauschaler Ansatz von 3.000,00 € als Zeitwert berücksichtigt.

**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 <sup>2</sup>	NHK €/m <sup>2</sup>	Herstellungskosten BGF x NHK
Wohnhaus	325,00	1.108,00	360.100,00 €
Anbau an Wohnhaus	22,75	634,00	14.423,50 €
Alterswertminderungsfaktor	61,54 %		-230.481,76 €
Gebäudesachwert			144.041,74 €
Scheune	123,57	724,00	89.464,68 €
Alterswertminderungsfaktor	66,67 %		-59.646,10 €
Gebäudesachwert			29.818,58 €
Doppelgarage	30,00	453,00	13.590,00 €
Alterswertminderungsfaktor	66,67 %		-9.060,45 €
Gebäudesachwert			4.529,55 €
Zeitwert Nebengebäude, Anbauten, Kamin			3.000,00 €

#### Außenanlagen

Zu den Außenanlagen gehören vor allem Einfriedungen, Tore, Stützmauern, Wege- und Platzbefestigungen und besondere Gartenanlagen, aber auch die außerhalb des Gebäudes gelegenen Versorgungs- und Abwasseranlagen innerhalb der Grundstücksgrenzen.

Ihr Zeitwert wird unter angemessener Berücksichtigung der Sätze der Bewertungsliteratur (Vogels) gestützt auf die Erfahrungssätze bei gleichartigen Objekten mit einem bestimmten Prozentsatz des Gebäudewertes geschätzt.

#### vorläufiger Sachwert des Grundstücks

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

Gebäudesachwert		181.389,86 €
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		181.389,86 €
Bodenwert		22.160,00 €
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>rd.</b>	<b>203.549,86 €</b> <b>204.000,00 €</b>

### 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 April 2024 ca. 6,3 %
- einzelhandelsrelevanter Kaufkraftkennziffernindex ca. 88,2 % je Einwohner (Stichtag 2023) (2022 waren es 88,3 %)
- 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 %     $\triangle$  35.540 Einwohner  
Prognose im Jahr 2042:                ca. 30,3 %     $\triangle$  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 2022 (veröffentlicht 09/2022) wurden für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser bei einem vorläufigen Sachwert von 200.000,00 € und einem Bodenwertniveau von 40,00 €/m<sup>2</sup>, Sachwertfaktoren von 1,07 angegeben.

Die Mittelwerte der gesamten Stichprobe wurden dabei wie folgt angegeben:

Bodenrichtwert:	36,00 €/m <sup>2</sup>
Baujahr Gebäude:	1961
Restnutzungsdauer:	45 Jahre
Wohnfläche:	152 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	729 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche:	290 m <sup>2</sup>
Anzahl der Stichprobe:	499 Datensätze
Zeitraum der Untersuchung:	2019 bis 2021

Das seit Februar 2022 deutliche veränderte Marktgeschehen (Ukraine-Krieg, Energiekrise, hohe Kerninflation sowie insbesondere hohe Finanzierungskosten) konnte bei dieser Auswertung tlw. noch nicht abgebildet werden.

Im Ergebnis dessen ist das Transaktionsvolumen, insbesondere seit dem 2. Halbjahr 2022 deutlich rückläufig bzw. tlw. stark eingebrochen. Die Auswertung des Gutachterausschusses weist daher nur sehr wenige Kauffälle, die dem normalen Grundstücksmarkt zuzuordnen sind, auf.

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

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

In dem vdp (Verband deutscher Pfandbriefbanken) Immobilienpreisindex für Wohnimmobilien 2023, nahmen die Preise für Wohnimmobilien gegenüber dem Vorjahr um rd. 9,00 % ab. Diese Angaben beziehen sich aber überwiegend auf Immobilien in Ballungszentren. In den ländlichen Bereichen weisen die Preisrückgänge einen tlw. höheren Abschlag (bei einem deutlich niedrigen Ausgangsniveau) aus.

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 wieder abgedeckt. Dies hat sich grundlegend geändert. Es besteht eine erhebliche Unsicherheit über die möglichen zukünftigen Restriktionen in Bezug auf das Heizungsgesetz, aber auch aufgrund der wirtschaftlichen negativen Prognosen (weitere hohe Abgabenlast der Bürger, bleibende Kerninflation, Unsicherheit des wirtschaftlichen Standortes). Durch die stark gestiegenen Finanzierungskosten, in Verbindung mit der Verschärfung der Kreditvergaberichtlinie sowie der wirtschaftlichen Unsicherheit, haben viele Kaufwillige nicht mehr die Voraussetzungen eine Immobilie erwerben zu können.

Unter Berücksichtigung des zurückliegenden Zeitraumes dieser Untersuchung, in Verbindung mit den schlechteren Prämissen des Bewertungsobjektes gegenüber der Stichprobe (geringere wirtschaftliche Restnutzungsdauer gegenüber der Stichprobe, deutlich älteres Baujahr und geringe Wohnfläche gegenüber der Stichprobe), wird ein Sachwertfaktor von 0,80 für angemessen beurteilt.

204.000,00 €      x                      0,80                      =                      rd. 163.000,00 €

#### 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

Um die eingeschätzte Restnutzungsdauer zu gewährleisten, sind notwendige Instandsetzungs- und Sanierungsarbeiten durchzuführen. In Anlehnung an Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2020/21 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 tatsächlichen notwendigen Aufwendungen.

Im vorliegenden Fall werden diverse anteilige Instandsetzungsaufwendungen in Bezug auf das undichte Dach im Anbaubereich, Erneuerung der Bodenbeläge im Erd- und Obergeschoss, Kellersanierung, Erneuerung tlw. Fassaden-/Putzanstrich Wohnhaus sowie Ertüchtigung der E- Installation im Wohnhaus mittelfristig als notwendig erachtet.

Ein anteiliger Ansatz von 300,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche wird dafür eingeschätzt.

ca. 132 m<sup>2</sup>            x                            300,00 €/m<sup>2</sup>            =            rd.    40.000,00 €

Somit ergibt sich folgender, marktangepasster objektbezogener Sachwert:

marktangepasster Sachwert:		163.000,00 €
abzüglich anteilige Instandsetzungen:	-	40.000,00 €
marktangepasster, objektbezogener Sachwert:		123.000,00 €

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

### 5.1 Vorbemerkungen

Im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) wird 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).

### 5.2 Auswertung der Vergleichswerte

Vom zuständigen Gutachterausschuss Landkreis Gotha wurden im Rahmen des Grundstücksmarktberichtes 2023 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
- Doppelhaushälften (tlw. unecht, tlw. echt)
- Weiterverkauf
- Baujahr ab 1900 bis 1970
- nur geringfügig teilmodernisiert
- Wohnflächen zwischen 100 m<sup>2</sup> bis 200 m<sup>2</sup>
- Grundstücksgröße zwischen 500 m<sup>2</sup> bis 1.500 m<sup>2</sup>
- Kauffälle ab 2020 bis aktuell

Der Gutachterausschuss Landkreis Gotha konnte acht mittelbar vergleichbare Datensätze übermitteln.

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

Auszug aus der Kaufpreissammlung								
lfd. Nr.	Gemarkung	Lage (BRW Niveau zum Kauf)	Datum Kauf	Baujahr	Wohnfläche	Grundstücks größe	Standard stufe	Kaufpreis gesamt
1	Hohenkirchen	31,00	2021	1907	135,00	1.451	nicht bekannt	90.000,00 €
2	Sonneborn	27,00	2021	1920	155,00	673	nicht bekannt	120.000,00 €
3	Herrenhof	23,00	2021	1926	100,00	646	nicht bekannt	75.000,00 €
4	Hohenkirchen	35,00	2022	1924	123,00	1.052	1,80	110.000,00 €
5	Leina	37,00	2022	1930	180,00	559	1,90	120.000,00 €
6	Emleben	35,00	2023	1939	110,00	1.064	1,90	120.000,00 €
7	Crawinkel	34,00	2023	1920	149,00	1.237	1,60	145.000,00 €
8	Hohenkirchen	35,00	2023	1928	130,00	805	2,10	149.000,00 €
ungewogenes arithmetisches Mittel								116.125,00 €
Anpassung der Kaufpreise an das Bewertungsobjekt								
lfd. Nr.		Lage (BRW- Niveau) aktuell	Datum Kauf	Baujahr	Wohnfläche Anzahl der WE	Grundstücks größe	Standard Stufe	angepasster Kaufpreis
1		1,00	0,90	1,00	1,00	0,90	1,00	72.900,00 €
2		1,00	0,90	1,00	0,90	1,15	1,00	111.780,00 €
3		1,05	0,90	1,00	1,10	1,15	1,00	89.656,88 €
4		1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,05	109.725,00 €
5		1,00	1,00	0,90	0,80	1,15	1,05	104.328,00 €
6		1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,05	113.400,00 €
7		1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,10	143.550,00 €
8		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	149.000,00 €
ungewogenes arithmetisches Mittel								111.792,48 €
der Datensatz 1 wird aufgrund der Abweichung von der doppelten Standardabweichung eliminiert ungewogenes arithmetisches Mittel ohne Datensatz 1:								117.348,55

Leider hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Landkreis Gotha lediglich bei fünf Datensätzen den zum Kaufzeitpunkt maßgeblichen Ausstattungsstandard (Standardstufe) angegeben. Für diese fehlenden Angaben konnten daher keine Anpassungen vorgenommen werden und es erfolgte der formale Ansatz von 1,00.

Somit kann keine sachgerechte Vergleichswertermittlung durchgeführt werden.

Diese angepassten Vergleichswerte können daher nur zur Stützung des eingeschätzten Verkehrswertes dienen. Es zeigt aber sehr deutlich, dass der eingeschätzte Sachwert dem in der Region vorherrschenden Kaufpreinsniveau entspricht.

## 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 Ohrdruf Ortsteil Crawinkel, Große Bahnhofstraße 17 ermittelt sich unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Umstände mit:

**123.000,00 €**

### 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.

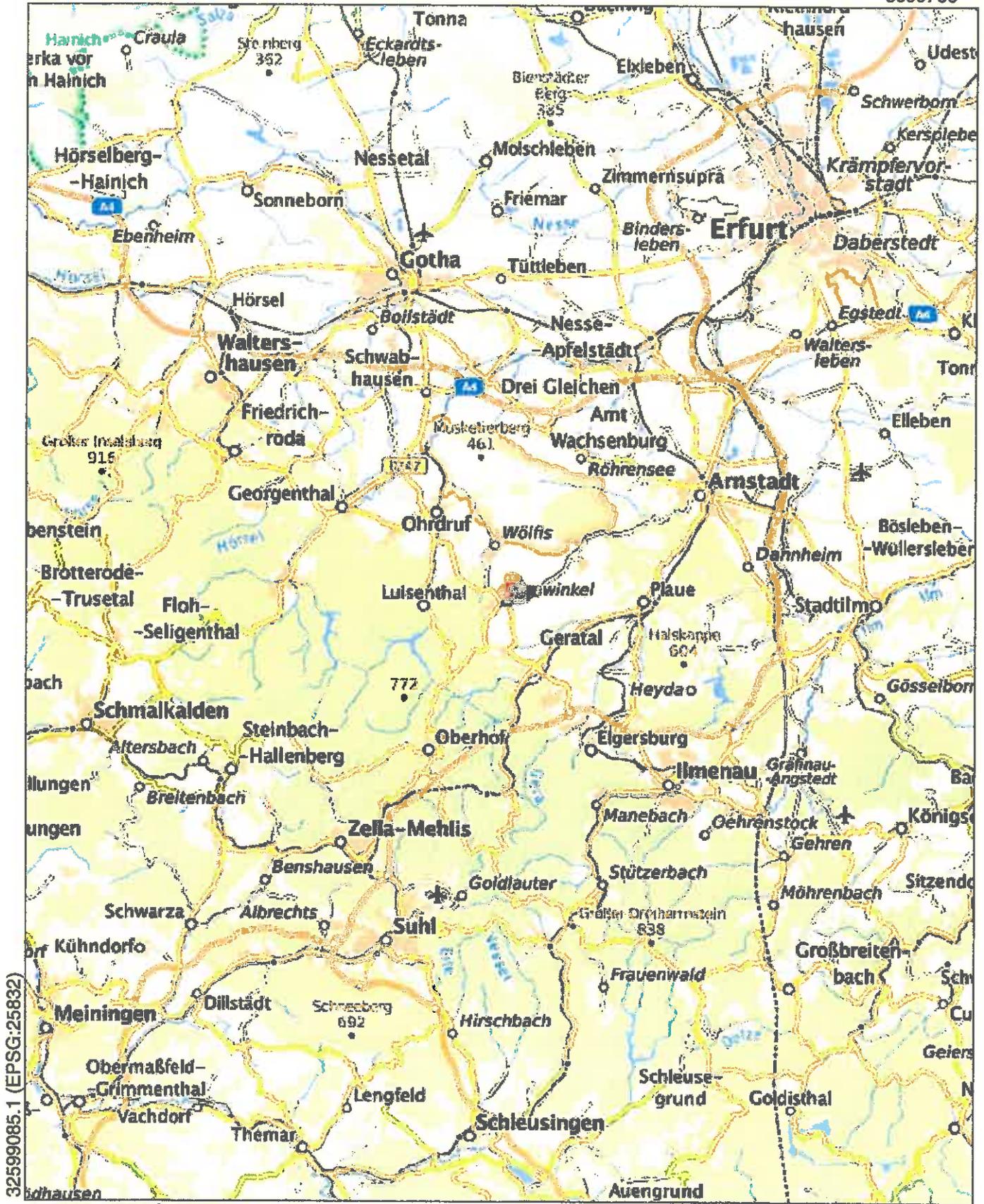
Das Gutachten wurde unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

  
Dorothea Schneider

Erfurt, 04.06.2024

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

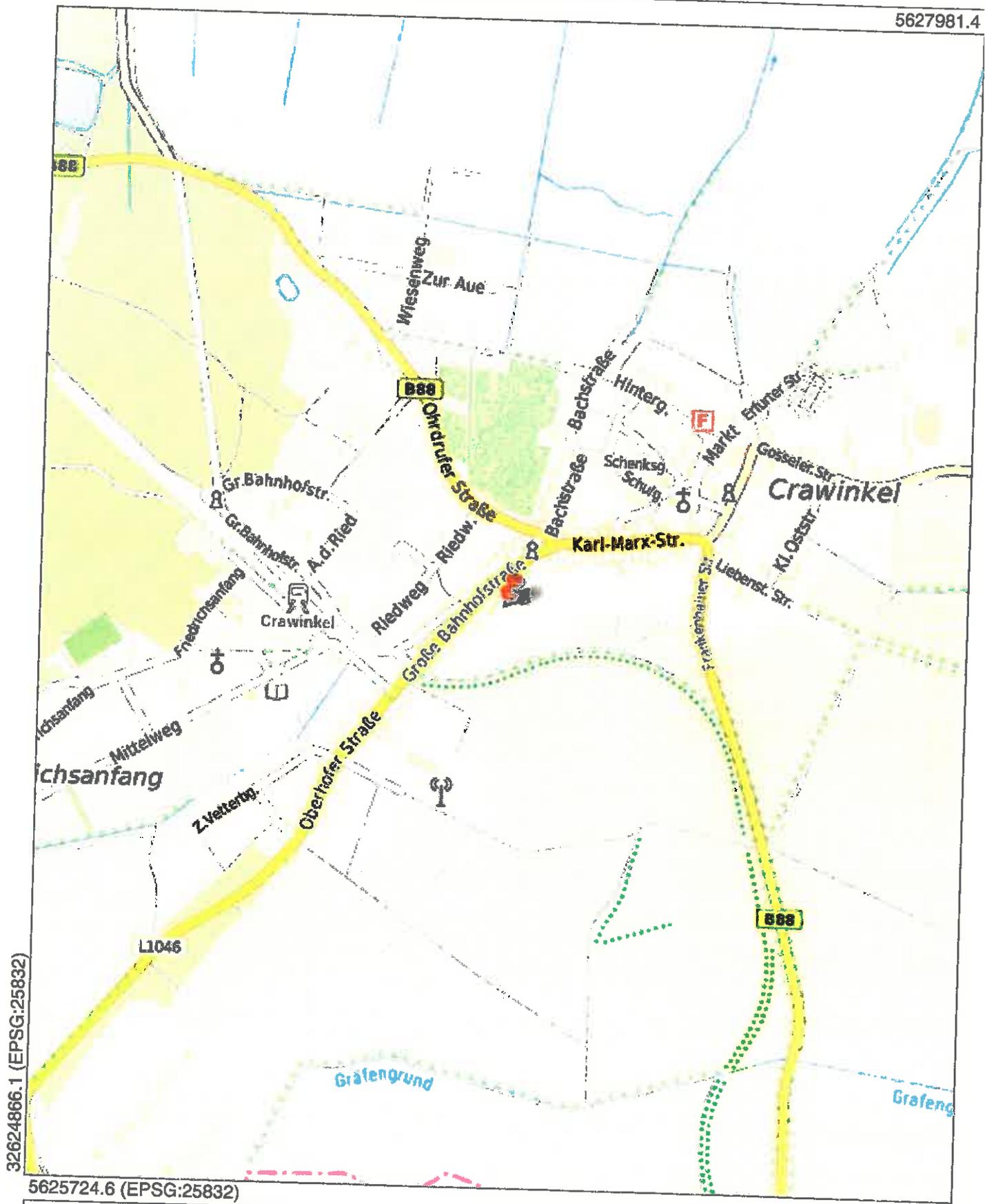




32599085.1 (EPSG:25832)

5593001 (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. © basemap.de / BKG 2023



32624866.1 (EPSG:25832)

5625724.6 (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. © basemap.de / BKG 2023



32625666.2 (EPSG:25832)

5626740.2 (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 Geoinformationgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann. © basemap.de / BKG 2023



32625666.2 (EPSG:25832)

5626740.2 (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. © basemap.de / BKG 2023



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

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

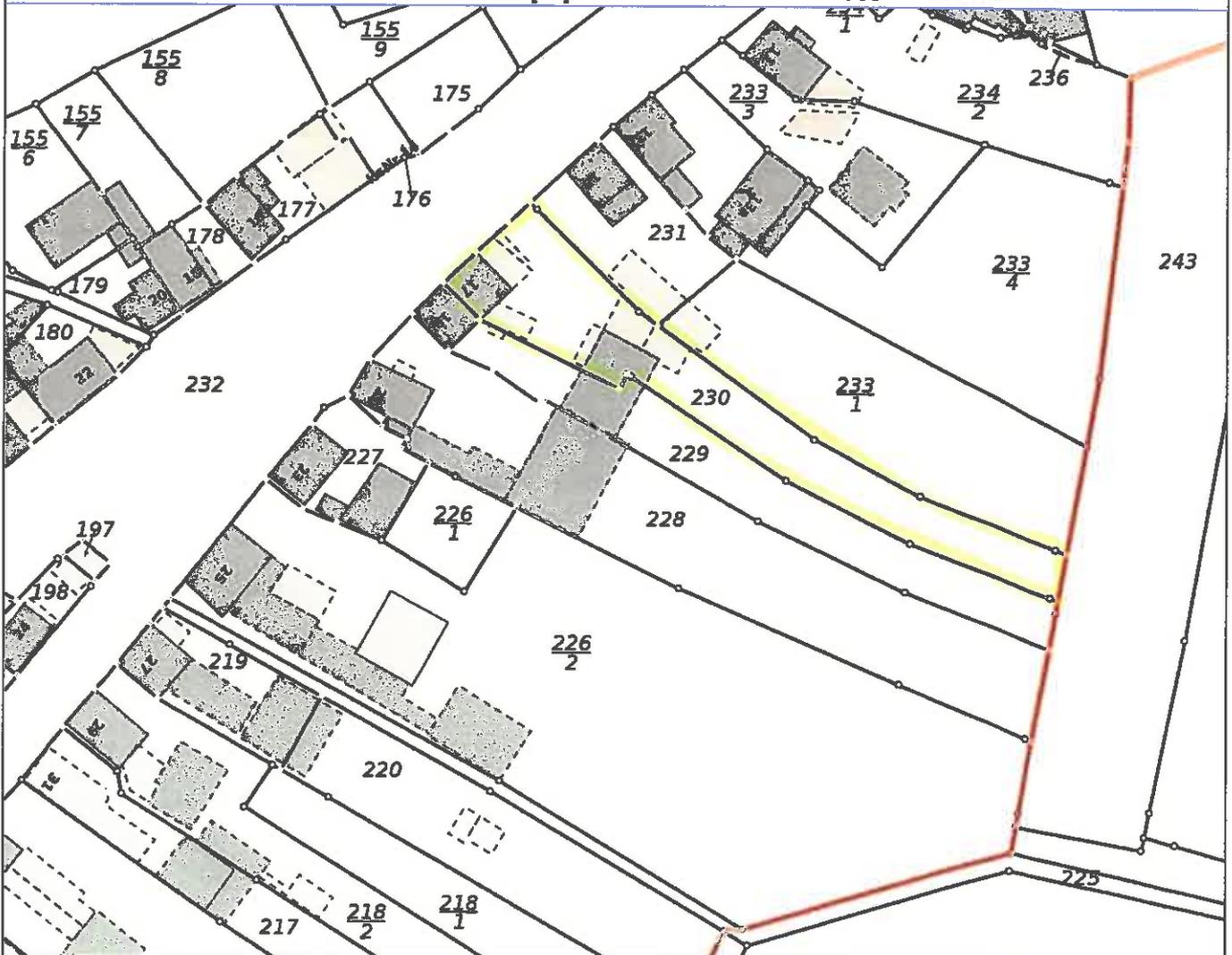
Telefon: 0361 57 4016-330, E-Mail: gutachter.gotha@tlbg.thueringen.de

## Bodenrichtwertinformation

### Übersicht Thüringen



Gemeinde	Ohrdruf
Gemarkung	Crawinkel
Bodenrichtwertnummer	674058
<b>Bodenrichtwert [Euro/m<sup>2</sup>]</b>	<b>40</b>
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]	35
Fläche [m <sup>2</sup> ]	700



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag

[www.bodenrichtwerte-th.de](http://www.bodenrichtwerte-th.de) | [www.gutachterausschuesse-th.de](http://www.gutachterausschuesse-th.de)



Maßstab:

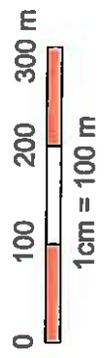
1 : 1000

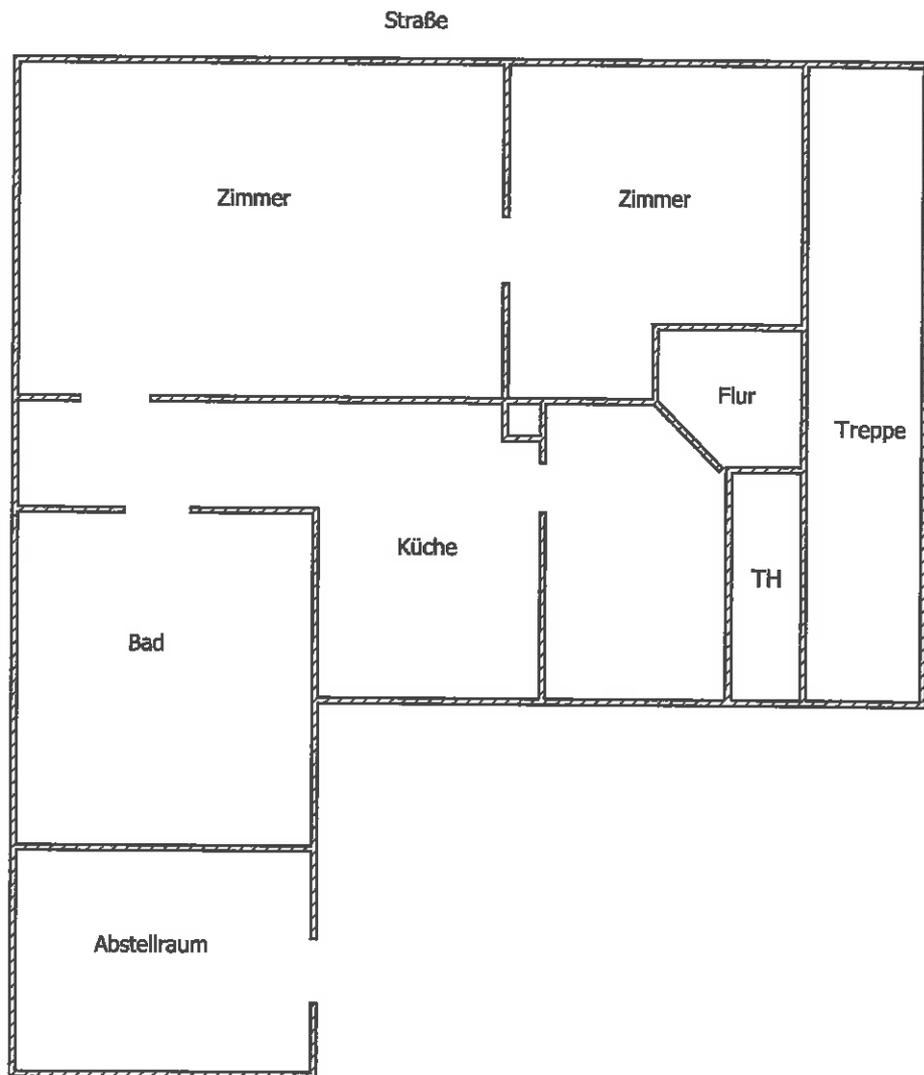
erstellt am:

15.04.2024

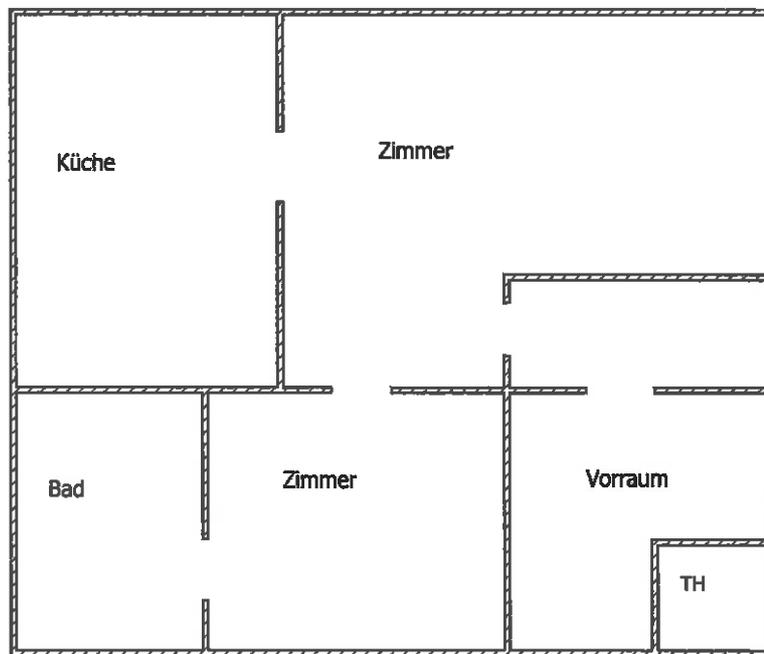


Maßstab 1: 10.000





skizzenhafte Darstellung der Raumstruktur  
Erdgeschoss



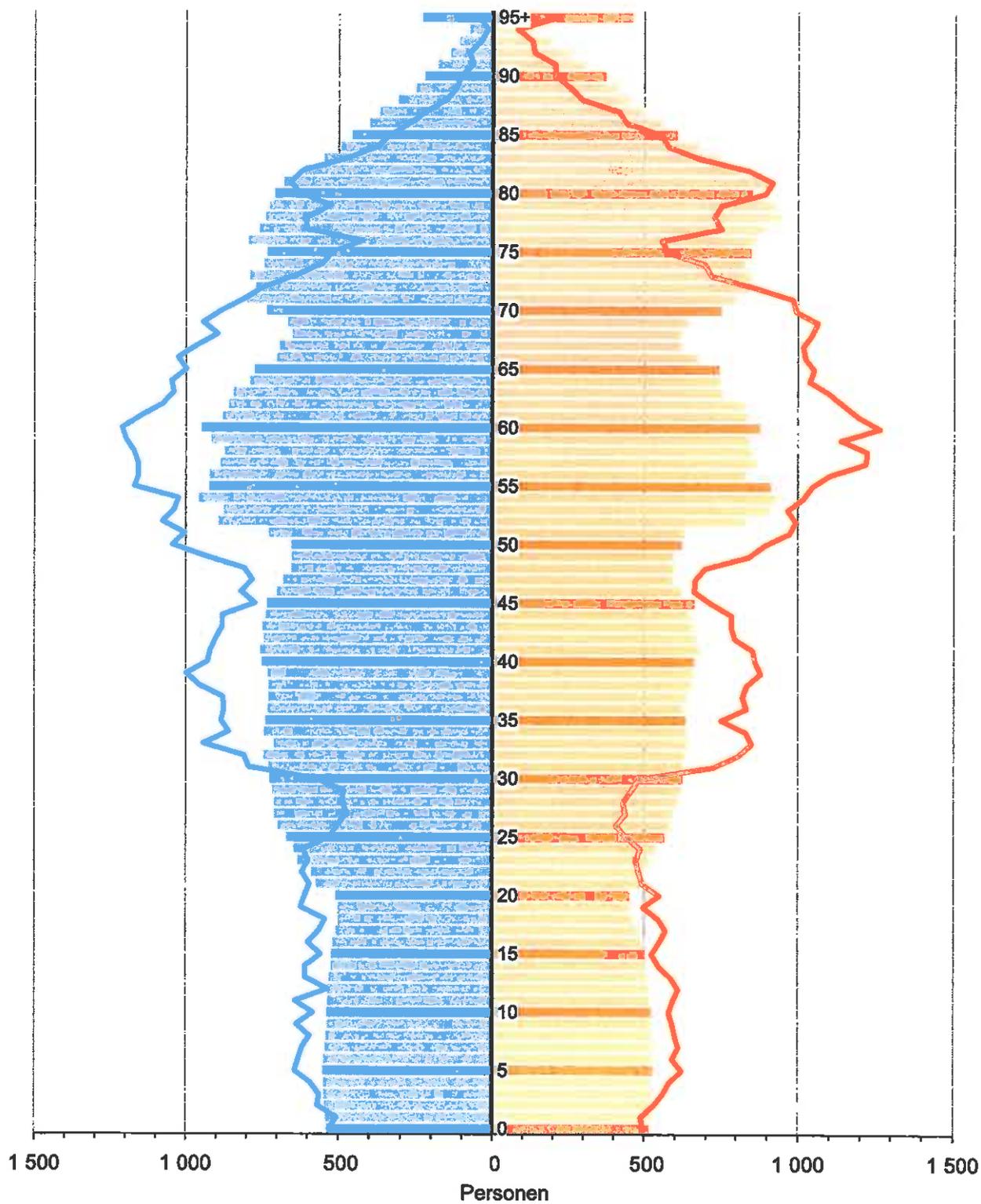
skizzenhafte Darstellung der Raumstruktur  
Obergeschoss

# 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