

M.Sc. Marius Grischke

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



Datum: 10.10.2025

Aktenzeichen: 16 K 17/25

Ausfertigungsnummer: 01

Gutachten

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

Einfamilienhaus sowie einer Ruine bebauten Grundstücke in

Straße: Ecke 1 /
An der Böttchergasse
PLZ, Ort: 99891 Bad Tabarz
Bundesland: Thüringen

Gemarkung: Tabarz
Flur: 1
Flurstück(e): 6/0 & 6/1

Auftraggeber: Amtsgericht Gotha
Abt. Zwangsversteigerung
Postfach 100136
99851 Gotha



Ortsbesichtigungstag: 02.10.2025
Wertermittlungstichtag: 02.10.2025
Qualitätstichtag: 02.10.2025

Der Verkehrswert (gem. §194 BauGB) über die zum Stichtag 02.10.2025 unbelasteten Grundstücke, bebaut mit einem Einfamilienhaus sowie einer Ruine, wurde ermittelt mit rd.

Flurstück 6/0: 46.000,- €
(in Worten: sechsvierzigtausend Euro)

Flurstück 6/1: 2.000,- €
(in Worten: zweitausend Euro)

Die Bewertung erfolgte nur nach der äußeren Inaugenscheinnahme.

Dieses Gutachten umfasst 46 Seiten und 5 Anlagen mit insgesamt 13 Seiten. Das Gutachten wurde für den Auftraggeber in sechsfacher Ausfertigung erstellt und ausgeliefert.

Ein siebtes Exemplar verbleibt unter der **Archiv-Nr. 2025-05** im Büro des Sachverständigen.

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkungen

Überblick

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Auftrag und Grundlagen	6
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	6
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Auftragserteilung	7
1.3	Angaben zum Auftrag	7
2	Grund- und Bodenbeschreibung	9
2.1	Lage	9
2.1.1	Makrolage	9
2.1.2	Mikrolage	11
2.1.3	Beurteilung der Lage / Örtlicher Immobilienmarkt	12
2.2	Gestalt und Form des Grundstücks.....	13
2.3	Erschließung, Zustand Baugrund	14
2.4	Privatrechtliche Situation	15
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	15
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	17
2.7	Erläuterungen zu den durchgeführten Erhebungen	17
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	18
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	18
3.2	Gebäudebeschreibung	18
3.3	Nebengebäude und Außenanlagen	25
4	Bewertungsverfahren und Wahl des Wertermittlungsverfahrens	26
4.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	26
4.2	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	26
4.3	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	27
4.4	Beschreibung der Bewertungsmodelle	27
4.5	Verfahrenswahl und Begründung	29

5	Ermittlung des Verkehrswerts	31
5.1	Bodenwertermittlung	31
5.1.1	Erläuterungen zur Bodenwertermittlung	31
5.1.2	Konjunkturelle / Zeitliche Anpassung	32
5.1.3	Anpassungen wegen Abweichung in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen	32
5.1.4	Bemessung des Bodenwertes	33
5.2	Sachwertermittlung	34
5.2.1	Ermittlung der Verfahrenswerte	34
5.2.2	Sachwertberechnung	42
5.3	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen (Plausibilisierung)	43
5.4	Verkehrswertaufteilung	44
5.5	Verkehrswert	45
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	46
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrs- und Beleihungswertermittlung	46
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten / Software	46
7	Anlagenverzeichnis	47

Vorbemerkungen

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

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

Besondere Hinweise

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

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

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

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

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

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

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

Überblick

Zusammenstellung der wesentlichen Ergebnisse	
	
<p align="center">Straßenansicht – Einfamilienhaus (Ecke 1)</p>	<p align="center">Straßenansicht – Ruine (An der Böttchergasse)</p>
Objektadresse:	Ecke 1 / An der Böttchergasse, 99891 Bad Tabarz
Bewertungsobjekt:	Einfamilienhaus sowie eine Ruine bzw. ein noch nicht beräumtes Abbruchobjekt
Tag der Ortsbesichtigung/Bewertungstichtag:	02.10.2025
Derzeitige Nutzung:	Leerstand
Grundstücksfläche:	<ul style="list-style-type: none"> • Flurstück: 6/0 (Ecke 1): 150 m² • Flurstück: 6/1 (An der Böttchergasse): 40 m² <hr/> <p>190 m² - Gesamt</p>
Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung (WoFIV) & DIN 277:	<ul style="list-style-type: none"> • Einfamilienhaus: 124,75 m² - Gesamt
Sonstige Nutzungsflächen nach DIN 277:	<p><i>Bewertungsobjekt:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Keller: Nicht bekannt • Dachboden: Nicht bekannt <p><i>Nebengebäude:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Scheune/Lagerschuppen: Objekt war zum Bewertungstichtag nur noch eine Ruine bzw. ein Abbruchobjekt
Bodenwert (gesamt):	9.000,00 €
Wert der Grundstücksfläche je m ² :	47 €/m ²
Sachwert (gesamt):	48.000,00 €
Verkehrswert / Marktwert (Flurstück: 6/0):	46.000,00 €
Verkehrswert / Marktwert (Flurstück: 6/1):	2.000,00 €
Verkehrswert / Marktwert je m² - WoFl:	rd. 385,- €/m²
Besonderheiten:	Die Bewertung erfolgte nur nach der äußeren Inaugenscheinnahme.

1 Auftrag und Grundlagen

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Einfamilienhaus sowie eine Ruine bzw. ein noch nicht beräumtes Abbruchobjekt im Hinterhof

Objektadresse: Ecke 1 / An der Böttchergasse,
99891 Bad Tabarz

Grundbuchdaten:

Grundbuchauszug vom: 30.07.2025

Letzte Eintragung vom: 17.06.2025

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

Amtsgericht: Gotha

Grundbuch von: Tabarz

Bestandsverzeichnis:

Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Wirtschaftsart und Lage	Größe m ²
469	1	Tabarz	1	6/0	Gebäude und Freifläche Ecke 1	150 m ²
469	3	Tabarz	1	6/1	Gebäude und Freifläche An der Böttchergasse	40 m ²

Gesamtfläche: 190 m²
davon zu bewerten: 190 m²

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

Abteilung II, Lasten/Beschränkungen: Im Sachverständigen vorliegenden Grundbuchauszug sind in Abteilung II die drei folgenden Eintragung vorhanden:

- Das Sanierungsverfahren ist eingeleitet; eingetragen am 06.03.1997; Bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 17.09.2003
- Rückauflassungsvormerkung für - aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht benannt / aufgeführt - ; eingetragen am 04.08.2020
- Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gotha, AZ: 16 K 17/25); eingetragen am 17.06.2025

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

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Auftragserteilung

Auftraggeber: Amtsgericht Gotha; Abt. Zwangsversteigerung
Auftragserteilung: 30.07.2025 mit Posteingang am 04.08.2025 im Büro des Sachverständigen

1.3 Angaben zum Auftrag

Zweck der Wertermittlung: Feststellung des Verkehrswertes für das Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungsstichtag: 02.10.2025
(Tag der Ortsbesichtigung)
(= Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, nach § 3 Absatz 1 ImmoWertV)

Qualitätsstichtag(e): 02.10.2025
(= Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht, nach § 4 Absatz 1 ImmoWertV)

Tag der Ortsbesichtigung: 02.10.2025, 15:00 Uhr - 15:30 Uhr

Umfang der Besichtigung:

Anmerkung:

Zur Ortsbesichtigung am 02.10.2025 wurde keiner der Eigentümer/Schuldner angetroffen. Eine Innenbesichtigung des Einfamilienhauses war somit nicht möglich.

Grundlage der Gutachtenerstellung sind somit nur die Unterlagen aus der Bauakte des Kreisarchives Gotha, die äußere Besichtigung und die eingeholten Auskünfte sowie die Liegenschaftskarte.

Die Bewertung von Grundstück und Gebäude wurde somit nur nach der äußeren Inaugenscheinnahme vorgenommen.

Außenbesichtigung: Besichtigung des Grundstücks über die Straße: „Ecke“ und „An der Böttchergasse“. Die Hofflächen des Bewertungsobjektes, in dem sich die Ruine befindet, konnte durch die nicht blickdichte Bauzaunabspernung gut eingesehen werden.

Innenbesichtigung: *keine*

Teilnehmer der Besichtigung: - Herr Marius Grischke
(Gutachter)

Vom Sachverständigen eingeholte
Erkundungen, Auskünfte und Unterlagen:

Anlage Nr. 1:	Auszüge aus dem Liegenschaftskataster vom 05.08.2025
Anlage Nr. 2:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan von 1992, zuletzt in 06/1998 überarbeitet
Anlage Nr. 3:	Grundriss und Schnitt des Einfamilienhauses für den Umbau und die Erweiterung aus dem Bauantrag von 1970
Anlage Nr. 4:	Auszug aus dem Bodenrichtwert-informationssystem Deutschland (BORIS), Stichtag: 01.01.2024
Anlage Nr. 5:	Fotos der Ortsbesichtigung vom 02.10.2025

Vom Auftraggeber zur Verfügung
gestellte Unterlagen, Informationen:

- Schätzungsanordnung für AZ: 16 K 17/25 vom 30.07.2025
- Grundbuch von Tabarz, Blatt 469 vom 30.07.2025
- Auskunft des Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation über Flurbereinigungsverfahren vom 30.05.2025

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

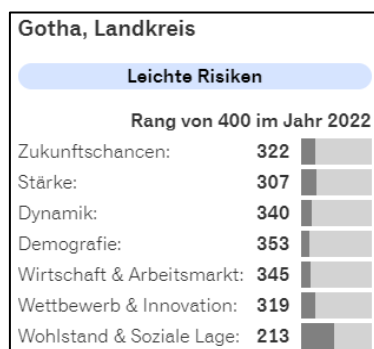
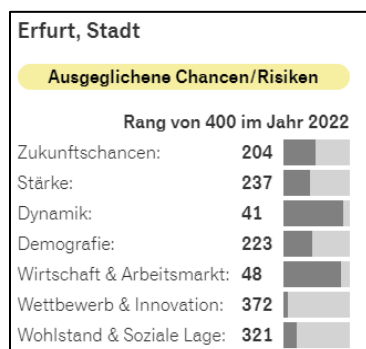
2.1.1 Makrolage

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

Makroökonomische und -soziologische Daten:

Kategorie	Bundesland Thüringen	Landeshauptstadt Erfurt	Landkreis Gotha	Gemeinde Bad Tabarz
Einwohnerzahl Stand: 31.03.25 ¹	2.093.630	218.157	135.435	3.973
Bevölkerungs-Entwicklung: 2021-42²	- 8,7%	+ 1,1%	- 8,5%	- 6,1%
Kaufkraftindex Stand: 01.01.2025 ³	90,0	93,1	88,0	/
Arbeitslosenquote Stand: 30.09.2025 ⁴	6,3%	6,6%	6,5%	/
Ranking im Prognos Zukunftsatlas 2022⁵	/	204 von 400	322 von 400	/

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



¹ Vgl. Thüringer Landesamt für Statistik, Bevölkerung des Freistaates Thüringen

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

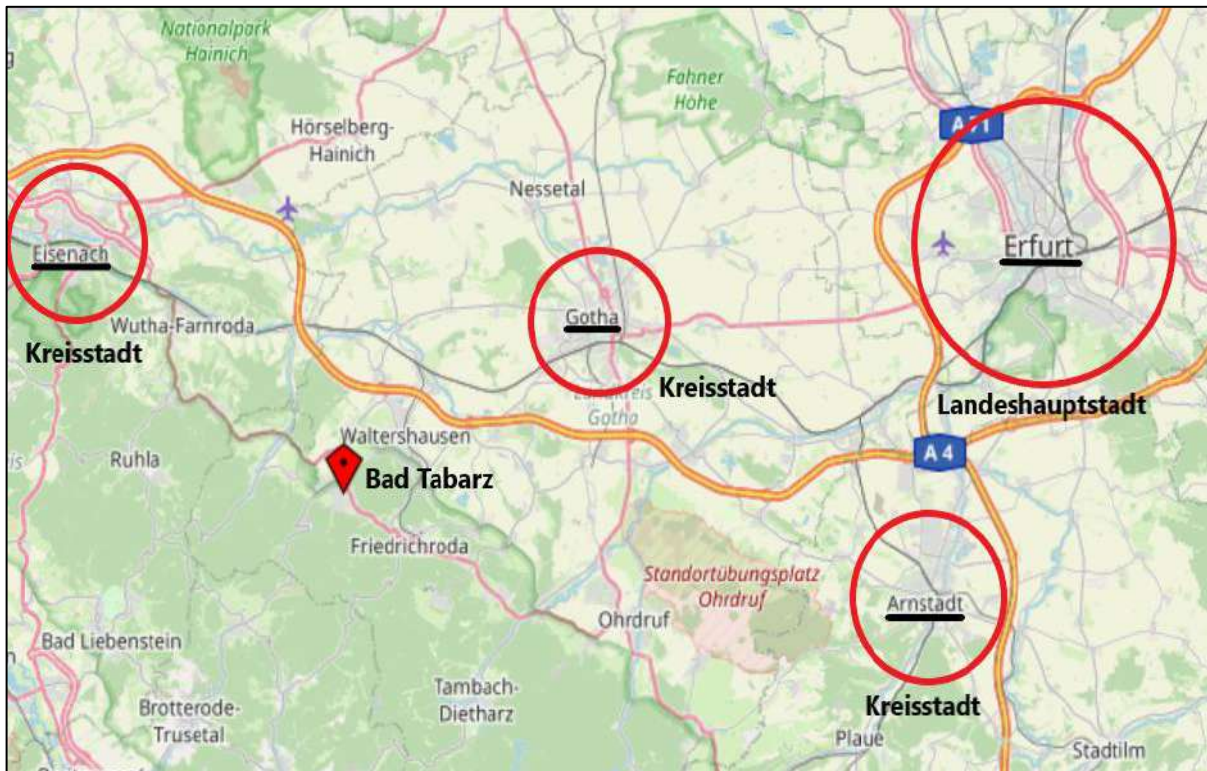
³ Vgl. Michael Bauer Research GmbH, Kaufkraft 2025 in Deutschland

⁴ Vgl. Bundesagentur für Arbeit, Arbeitsmarktberichte: September 2025

⁵ Vgl. Handelsblatt, Zukunftsatlas 2022

⁶ Vgl. Prognos AG, Zukunftsatlas 2022

Makrolagenkarte:



Quelle: Auszug von OpenStreetMaps.org, vom 17.09.2025

Entfernung zum Bewertungsobjekt:

<i>Nächstgelegene größere Städte:</i>	Gotha	(ca. 26 km per Pkw entfernt)
	Eisenach	(ca. 32 km per Pkw entfernt)
	Arnstadt	(ca. 42 km per Pkw entfernt)
	Erfurt	(ca. 53 km per Pkw entfernt)

Überregionale Verkehrsanbindungen:

Hauptbahnhof:	Gotha	(ca. 21 km per Pkw entfernt)
Bundesstraßen:	B 88	(ca. 2 km per Pkw entfernt)
Autobahn:	A 4	(ca. 7 km per Pkw entfernt)
Autobahnkreuz:	A 71 / A4	(ca. 37 km per Pkw entfernt)
Flughafen:	Erfurt	(ca. 48 km per Pkw entfernt)

Regionale Verkehrsanbindung:

Bushaltestelle:	„Wäscherei“	(ca. 650 m fußläufig entfernt)
Straßenbahnhaltestelle:	„Bad Tabarz“	(ca. 700 m fußläufig entfernt)
Busbahnhof:	„Bad Tabarz“	(ca. 700 m fußläufig entfernt)

2.1.2 Mikrolage

Gemeinde:	Bad Tabarz
Verwaltung:	Teil der Verwaltungsgemeinschaft „Bad Tabarz“ mit Verwaltungssitz in der Gemeinde Bad Tabarz
Raumtypologie:	Staatlich anerkannter Kneippkurort im Landkreis Gotha mit kleinstädtischer Prägung, am Nordrand des Thüringer Waldes gelegen, touristisch geprägt und im erweiterten Einzugsbereich der Städte Gotha und Eisenach.
Lage und Lageimage:	Das Bewertungsobjekt befindet sich zentral in der Gemeinde Bad Tabarz gelegen. Die Umgebung ist geprägt von überwiegend wohnbaulicher Nutzung in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern, mit teilweiser gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss sowie Gastronomiebetrieben und Hotels.
Straße(n):	„Ecke“ & „An der Böttchergasse“
Art der Bebauung und Nutzungen in der Umgebung/Nachbarschaft:	Ein- und Mehrfamilienhäuser, mit teilweiser gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss sowie Gastronomiebetriebe und Hotels.
Bauweise:	Offene, in Teilen straßenbegleitende Bauweise mit zwei - bis dreigeschossiger Bebauung
Immissionen:	Bei der Objektbesichtigung wurden keine erhöhten bzw. nutzungsbeeinflussenden Immissionen festgestellt.
Nahversorgung:	In der Gemeinde befinden sich ein Supermarkt, ein Bäcker, Bankfilialen, ein Getränkemarkt, mehrere Gaststätten, ein Blumenladen, eine Grundschule, zwei Kindergärten sowie ein Ärztehaus mit Hausarzt, Zahnarzt und Physiotherapie. Somit verfügt der Standort über eine gute Nahversorgungssituation.
Sonstige Besonderheiten:	Das Bewertungsobjekt befindet sich in fußläufiger Entfernung (800 m) zum „TABBS“. Das „TABBS“ ist ein Sport- und Gesundheitsbad in Bad Tabarz mit Hallen- und Freibad, einer Saunalandschaft, einem Fitnessstudio sowie Angeboten für Ergo- und Physiotherapie.

Mikrolagenkarte als Luftbild:



Quelle: Auszug aus dem Informationssystem Liegenschaftskataster (InfoLika) Thüringen vom 05.08.2025

2.1.3 Beurteilung der Lage / Örtlicher Immobilienmarkt

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

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

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

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

Das Bewertungsobjekt liegt an der Straßenkreuzung der beiden Anliegerstraßen: „Ecke“ und „An der Böttchergasse“ sowie der Gemeindestraße: „Reinhardtsbrunner Straße“ mit überwiegend wohnbaulicher Prägung. Es handelt sich um eine Lage, die nicht durch überörtlichen Verkehr überdurchschnittlich stark belastet wird.

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

2.2 Gestalt und Form des Grundstücks

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte mit Nordpfeil:



Quelle: Auszug aus dem Informationssystem Liegenschaftskataster (InfoLika) Thüringen vom 05.08.2025 (siehe Anlage 1)

Straßenseitige Grundstückslänge:	ca. 11,00 m (entlang der „Ecke“)
Mittlere Grundstückstiefe:	ca. 20,00 m (entlang der „An der Böttchergasse“)
Grundstücksgröße - Gesamt:	190 m ²
Bemerkungen, Zuschnitt, Form:	Bei den zu bewertenden Flurstücken Nr. 6/0 und 6/1 handelt es sich um zwei rechteckige, hintereinanderliegende Grundstücke („Handtuchform“), die eine wirtschaftliche Einheit bilden. Die Flurstücke grenzen im Westen und Süden an Wohn- bzw. Nachbarschaftsbebauung, im Norden an die Anliegerstraße „Ecke“ und im Osten an die Anliegerstraße „An der Böttchergasse“. Der Grundstückszuschnitt bzw. die Grundstücksform des Bewertungsobjektes ist ortsüblich.
Topografie:	Das Gelände ist relativ eben. Die Höhenlage zur Straße und zu den Nachbargrundstücken normal.
Aufwuchs:	Das Grundstück ist vollständig versiegelt.
Grenzverhältnisse/ Grenzbebauungen:	Es existieren mehrere Grenzbebauungen einzelner Gebäude der Nachbargrundstücke des Bewertungsobjektes. Ein Überbau seitens der Nachbargebäude oder der Gebäude des Bewertungsobjektes liegt, soweit erkennbar, nicht vor.

Einfriedung(en): Das Bewertungsgrundstück ist auf der Nord- und Westseite vollständig durch die Nachbarschafts- oder die eigene Bebauung eingefriedet. Die südliche Grundstücksgrenze besteht aus einer, vom Nachbargrundstück angelegten, blickdichten Hecke. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze, bzw. der Straße „An der Böttchergasse“, existieren zum Bewertungsstichtag nur noch teilweise Einfriedungen, in Form eines Holzlattenzaunes mit Hoftür. Ansonsten wird die restliche Grundstücksgrenze durch zwei Bauzäune begrenzt, welche laut Aussage des Bauamtes von Bad Tabarz vom 18.09.2025, in 2024 durch das Landratsamt Gotha aufgestellt wurden (*siehe Kapitel 3.3, Seite 25*).

Sonstige Besonderheiten: keine

2.3 Erschließung, Zustand Baugrund

Straßenkategorie: Klassifizierte Straße (Gemeindestraße)

Straßenart: Anliegerstraße, innerorts

Straßenausbau: Vollständig ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen

Erschließung: Voll erschlossen, öffentlich und gesichert

Anschlüsse der Ver- und Entsorgung: Elektrischer Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Schmutz- und Abwasserentsorgung erfolgt laut Umbaugenehmigung von 1970 über eine Klärgrube im Hof, Telekomanschluss vorhanden, Wasserversorgung ist im Straßenkörper verlegt, Stromversorgung des Hauses erfolgt über oberirdische Zuleitung

Gehwege: einseitig gepflasterter Fußweg

Zuwegung zum Bewertungsgrundstück: Zufahrt über die Straßenkreuzung „Ecke“ / „Reinhardtsbrunner Straße“ oder über die Straße „An der Böttchergasse“

Parkmöglichkeiten: Auf dem Bewertungsgrundstück bestehen zum Bewertungsstichtag keinerlei Parkmöglichkeiten. Lediglich entlang der „Reinhardtsbrunner Straße“ befinden sich einige gepflasterte Parkstreifen.

Baugrund, Grundwasser: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation so berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinaus gehende vertiefende Untersuchungen zum Zustand des Baugrunds bzw. der Grundwassersituation liegen nicht vor und wurden nicht mitbeauftragt. Im Zweifelsfall sollte bei Bedarf ein separates Bodengutachten in Auftrag gegeben werden.

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchrechtlich gesicherte Belastungen (Grunddienstbarkeiten):

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 30.07.2025 vor.

Laut diesem existieren in Abteilung II des Grundbuches keine wertbeeinflussenden Belastungen bzw. Grunddienstbarkeiten.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte bestehen nach Auskunft des Auftraggebers nicht.

Weitergehende Nachforschungen und Untersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

Vorbemerkungen zum Bauordnungsrecht:

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

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Für die Gemeinde Bad Tabarz existiert zum Bewertungsstichtag ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1992, welcher zuletzt in 06/1998 überarbeitet wurde. In diesem wird der Bereich, indem sich das Bewertungsgrundstück befindet, als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen (*siehe Anlage 2*).

Bauplanungsrechtliche Situation:

Für den Bereich des Bewertungsobjekts existiert zum Bewertungsstichtag kein rechtskräftiger Bebauungsplan, nach schriftlicher Auskunft der Bauamtes der Gemeinde Bad Tabarz vom 17.09.2025 sowie Einsichtnahme in die „Plansuche“ des Thüringer Geodatenportals (ThüringenViewer).

Somit handelt es sich nach §34 BauGB um einen Bau innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil ist jede Bebauung im Gebiet einer Gemeinde, die den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit erweckt, nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses städtebauliches Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist.

Baulasten:

Nach schriftlicher Auskunft des Amtes für Bauordnung und Bauleitplanung des Landkreises Gotha vom 18.08.2025 sind keine Baulasten für die Bewertungsgrundstücke im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Altlasten:

Nach schriftlicher Auskunft des Umweltamtes des Landratsamt Gotha vom 21.08.2025 sind die Bewertungsgrundstücke nicht als Verdachtsfläche im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) verzeichnet. Ebenso liegt laut der derzeitigen Aktenlage der Behörde kein Altlastenverdacht vor.

Denkmalschutz:

Für das Bewertungsobjekt liegt kein Denkmalschutz vor.

Sanierungsverfahren:

Das Bewertungsobjekt liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet der Gemeinde Bad Tabarz (Sanierungsgebiet II „Tabarz“), dass durch Satzungsbeschluss aus dem Jahr 1993 ausgewiesen wurde. Auch im Grundbuch des Bewertungsobjektes wurde in Abt. II ein Sanierungsvermerk eingetragen.

Nach Auskunft der Gemeinde wurden in den letzten Jahren keine großen, umfassenden Sanierungsmaßnahmen mehr durchgeführt; lediglich einzelne Objekte wurden noch berücksichtigt. Damit ist zwar formal weiterhin die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB sowie die Möglichkeit einer Heranziehung zu Ausgleichsbeträgen nach § 154 BauGB gegeben, faktisch ist jedoch nicht von einer wesentlichen sanierungsbedingten Wertsteigerung auszugehen. Der Grundstücksmarkt preist dieses latente Risiko erfahrungsgemäß nicht individuell ein, da es allgemein bekannt ist und von der Mehrheit der Grundstückseigentümer gleichermaßen getragen wird. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass ein etwaiges Risiko aus Ausgleichsbeträgen bereits im jeweiligen Bodenrichtwert enthalten ist. Der Bodenrichtwert stellt somit die sachgerechte Bewertungsgrundlage dar und eine zusätzliche wertmindernde Berücksichtigung im Gutachten ist nicht erforderlich.

Entwicklungssatzung:	Eine Entwicklungssatzung ist nicht vorhanden.
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	Das Grundstück liegt nicht im Einfluss einer Erhaltungssatzung nach § 172 (1) BauGB.
Bodenordnungs- und Flurbereinigungsverfahren:	Das Bewertungsgrundstück ist zum Bewertungsstichtag, nach schriftlicher Auskunft des Thüringer Landesamts für Bodenmanagement und Geoinformation vom 30.05.2025, in kein Bodenordnungs- oder Flurbereinigungsverfahren einbezogen.
Immissions- und Umweltschutz:	Gesonderte naturschutzrechtliche Festsetzung bestehen nicht.
Trinkwasserschutz:	Das Bewertungsobjekt liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

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

2.7 Erläuterungen zu den durchgeführten Erhebungen

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

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

3.2 Gebäudebeschreibung

Anwendbarkeit der Unterlagen / Informationen zur Gebäudehistorie:

Für das Bewertungsobjekt lagen dem Gutachter weder seitens der Eigentümer/Schuldner noch seitens des Auftraggebers Daten, Dokumente oder Gebäudepläne vor. Nach Einsichtnahme in die Bauakten des Kreisarchivs Gotha konnten lediglich Unterlagen in Form von Grundrissen mit Flächenangaben aus dem Jahr 1970 ermittelt werden (*siehe Anlage 3, Seiten 54–55*). Daraus ergibt sich, dass das Bewertungsobjekt um ca. 1870 als eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss errichtet wurde. Im Jahr 1970 beantragten die damaligen Eigentümer den Ausbau des Dachgeschosses zu einem Vollgeschoss durch Anhebung des Daches. Die Baumaßnahmen wurden 1970/71 ausgeführt. Bei der Ortsbesichtigung wurde allerdings festgestellt, dass das Objekt auch über eine Unterkellerung verfügt. Ob es sich hierbei um eine Teil- oder Vollunterkellerung handelt, konnte dabei nicht festgestellt werden. Das ehemalige hintere Gebäude auf Flurstück 6/1, zum Bewertungsstichtag nur noch als Ruine vorhanden, war laut den Bauakten von 1970 ursprünglich eine Scheune bzw. ein größerer Schuppen, der als Abstell- und Lagergebäude diente, jedoch nie zu Wohnzwecken. Ein Baujahr konnte nicht ermittelt werden. Nach Inaugenscheinnahme bei der Außenbesichtigung ist davon auszugehen, dass auch die ehemalige Scheune im gleichen Zeitraum errichtet wurde. Nach Auskunft der Bauverwaltung Bad Tabarz wurde dieses Gebäude in 2023 von den Eigentümern/Schuldnern teilweise abgebrochen. Um Feuchteschäden an Nachbargebäuden zu vermeiden, wurde der verbliebene Bauschutt auf Flurstück 6/1 zusammengeschoben (*siehe Anlage 5, Seite 59*). Da die Eigentümer ihrer Verkehrssicherungspflicht, laut Aussage der Bauverwaltung von Bad Tabarz, nicht nachkamen, veranlasste das Landratsamt Gotha im Jahr 2024 eine Absperrung des verbliebenen Bauschutts durch zwei Bauzäune entlang der Grundstücksgrenze. Aufgrund der ausschließlich äußeren Inaugenscheinnahme des Bewertungsobjekts im Rahmen der Ortsbesichtigung am 02.10.2025 konnten die in den Grundrissen enthaltenen Flächenangaben zur Wohnfläche sowie des allgemeinen Baustandards des Einfamilienhauses nicht überprüft werden. Zur Plausibilisierung der Flächenangaben führte der Gutachter ein eigenes Aufmaß der Außenwandlängen mit anschließender Plausibilisierungsrechnung durch.

Gebäude und Zustand:

Gebäudeart/Geschossanzahl:	Unterkellertes, zweigeschossiges Einfamilienhaus mit einem eingeschossigen Anbau im Hinterhof und einem überdachten Windfang vor dem Hauseingang
Baujahr:	ca. um 1870 (sachverständig eingeschätzt)
Gebäudeform:	rechteckig mit einem seitlichen Anbau auf der Südwestseite des Einfamilienhauses
Außenansicht:	graubeige verputzte Lochfassade mit weißen Fenster- und Türelementen und grauer Eternitverkleidung des Dachs
Ausbau-/ Entwicklungsreserven:	zum Bewertungsstichtag keine, nach einer Beräumung der Bauruine/des Bauschutts im hinteren Grundstücksbereich wären wieder Entwicklungs- und Ausbaumöglichkeiten auf den Bewertungsgrundstücken vorhanden
Sanierungs- und Modernisierungstau:	Das Einfamilienhaus befindet sich, nach äußerer Inaugenscheinnahme in einem alters- sowie nutzungsbedingt stark gebrauchten und sanierungsbedürftigen Zustand. Es scheint so, dass seit der teilweisen Modernisierung in 1970/71, im Rahmen der Dachanhebung, keine nennenswerten Modernisierungen mehr stattgefunden haben. Auf der gesamten Rück-/ Hofseite des Hauses bröckelt der Fassadenputz ab und Feuchtigkeit dringt ein. Das Gebäude weist zudem, dem äußeren Erscheinungsbild nach, auch einen signifikanten Modernisierungstau in Bezug auf seine energetischen Eigenschaften auf. Die gesamten Außenwände des Einfamilienhauses sind ungedämmt.
Energetischer Standard/Energieeffizienz:	Es liegt für das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag kein gültiger Energieausweis vor. Die Beantragung eines aktuellen Energieausweises sowie eine Feststellung des energetischen Standards des Bewertungsobjektes wurde seitens des Auftraggebers nicht angeordnet.

Anmerkung:

Ein Energieausweis beinhaltet neben den technischen Daten auch Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung bzw. Maßnahmenbeschreibungen zur Modernisierung von Dach, Fassade, Fenster, Geschossdecken, Wahl der Heizkessel und Einsatz von regenerativen Energieträgern. Bei zukünftigen Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen sind die aktuellen energetischen Anforderungen gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 01.01.2024 zu berücksichtigen.

Gebäudekonstruktion und Ausbau:

Konstruktionsart & Bauweise:	Massivbau, einseitig angebaut
Tragkonstruktion:	Mauerwerk
Gründung & Fundamente:	Streifenfundamente
Keller:	Laut Bauakten ist keine Unterkellerung ausgewiesen. Bei der Außenbesichtigung wurden jedoch Anzeichen auf eine unterirdische Baustruktur (Kellerfenster/Lüftungsöffnungen) festgestellt. Aufgrund des Baualters und der erkennbaren Merkmale ist nach gutachterlicher Einschätzung höchstens von einer Teilunterkellerung auszugehen.
Kellerwände:	nicht bekannt
Umfassungs-/ Außenwände:	Mauerwerk, 24,0 cm
Wärmedämmung:	keine vorgesetzte Wärmedämmfassade
Fassade/ Fenster/ Außentüren & -tore:	verputzte Lochfassade, Kunststofffenster und Kunststofftüren mit Glaselementen sowie einfache Holztür im Windfang zum Hauseingang
Ansicht und Ausführung der Fassade:	verputzt und gestrichen, teilweise stark verwittert und sanierungsbedürftig, mit Haarrissen
Innenwände:	nicht bekannt
Innentüren:	nicht bekannt
Wände-/ Deckenanstrich:	nicht bekannt
Treppe(n):	nicht bekannt
Bodenbeläge:	nicht bekannt
Raumhöhen:	nicht bekannt - laut Querschnitt aus dem Bauantrag (siehe Anlage 3, Seite 55): <ul style="list-style-type: none">• Teilunterkellerung: nicht bekannt• Erdgeschoss: 2,60 m• Obergeschoss: 2,20 m• Dachgeschoss/-boden: ca. 1,80 m
Deckenkonstruktion:	Massivdecke von EG zu OG, vermutlich Holzbalkendecke von OG zu DG
Dachkonstruktion:	vermutlich Sparrendach aus Holz
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Faserzementplatten (Eternitplatten)

Dachzustand / -dichtigkeit:	nicht bekannt
Schornstein und -eindeckung:	2 Stück, beide gemauert und geputzt
Dachflächendämmung:	nicht bekannt
Dachentwässerung:	Außenentwässerung
Dach-/ Regenrinnen und Fallrohre:	Rinnen und Rohre zum Großteil aus verzinktem Stahl, Fallrohre teilweise auch aus Kunststoff (PCV)

Technische Gebäudeausstattung und Installation:

Heizungsinstallation:	nicht bekannt, laut Grundrissplänen von 1970 ist keine Zentralheizung vorhanden, nur Anschlüsse für 2 Öfen eingezeichnet (wahrscheinlich Kohle)
Sonnenschutz:	Bei den Fenstern im EG zur Straßenseite: außenliegende Rollläden, ansonsten augenscheinlich kein weiterer Sonnenschutz vorhanden
Elektroinstallationen:	nicht bekannt
Wasser- und Abwasserinstallationen:	nicht bekannt, laut Grundrissplänen von 1970 erfolgt die Entwässerung über eine Mehrkammerklärgrube im Hof des Bewertungsobjektes
Sanitärinstallationen/ Küche:	nicht bekannt

Besondere Bauteile / Einrichtungen / Zustand des Gebäudes:

Besondere Bauteile:	Windfang als Vordach vor der Eingangstür, errichtet in Mischbauweise bestehend aus Glas-, Holz- und Kunststoffelementen sowie Mauerwerk
Besondere Einrichtungen / Mobiliar:	nicht bekannt
Auffälligkeiten / Baumängel oder Bauschäden:	<p>- <i>Im Innenbereich des Einfamilienhauses:</i></p> <ul style="list-style-type: none">• <i>nicht bekannt</i> <p>- <i>Im Außenbereich des Einfamilienhauses:</i></p> <ul style="list-style-type: none">• Entlang der gesamten Rück-/Hofseite des Hauses bröckelt der Fassadenputz ab. Auch die restliche Außenfassade des Einfamilienhauses ist teilweise stark verwittert (u.a. Feuchtigkeitsschäden), sanierungsbedürftig und mit auch mit Haarrissen durchzogen. (<i>siehe Anlage 5, Seite 59</i>)
Sonstige wirtschaftliche Wertminderungen:	<p>- <i>Im Innenbereich des Einfamilienhauses:</i></p> <ul style="list-style-type: none">• <i>nicht bekannt</i> <p>- <i>Im Außenbereich des Einfamilienhauses:</i></p> <ul style="list-style-type: none">• Fehlen von zeitgemäßen energetischen Standards

Allgemeinbeurteilung - Gebäudezustand: Der bauliche Zustand des Einfamilienhauses ist nach äußerer Inaugenscheinnahme altersentsprechend stark abgenutzt. Hinzukommend ist kurzfristig abzusehen, dass das Bewertungsobjekt in den nächsten Jahren umfangreich energetisch saniert und modernisiert werden muss. In diesem Zusammenhang sind die Vorgaben der energetischen Modernisierung des Gebäudes (Dämmung, etc.) sowie die Erneuerung der Haustechnik nach den aktuellen Anforderungen gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) zu berücksichtigen. Die Außenwände des Hauses sind stark verwittert und durch Feuchtigkeitsschäden befallen. Insbesondere der seitliche Anbau weist von außen starke Beschädigungen auf (*siehe Anlage 5, Seite 59*).

Nutzung und Raumaufteilung:

Bisherige / Aktuelle Nutzung:

Das Objekt befand sich zum Bewertungsstichtag nach äußerer Inaugenscheinnahme sowie laut Aussage der Bauverwaltung Bad Tabarz, seit ca. 6 Monaten im Leerstand.

Bis zum Leerstand wurde das Einfamilienhaus wohl von den Eigentümern/Schuldnern zu Wohnzwecken eigengenutzt.

Nach äußerer Inaugenscheinnahme sowie Blicknahme durch einige Fenster im Erdgeschoss befindet sich das Haus noch im vollmöblierten bzw. unberäumten Zustand. Eine Beräumung hat demnach bislang nicht stattgefunden.

**Aktuelle Grundrissgestaltung /
Raumaufteilung / Barrierefreiheit:**

nicht bekannt

Laut dem, aus dem Bauantrag von 1970 vorliegenden Grundriss, sollen sich im Erdgeschoss des Hauses die Küche, das Bad, der Hausflur, eine Gästetoilette sowie zwei weitere Wohn-/Schlafzimmer befinden. Neben dem regulären Hauseingang über die Straße „Ecke“ gibt es noch eine Tür auf der Rückseite des Hauses, die in den grundstückseigenen Hof führt. Im Obergeschoss des Hauses befinden sich neben der Diele 4 weitere Wohn- und Schlafzimmer, wobei eines dieser Zimmer nur durch das Durchschreiten eines andern Raumes begehbar ist („gefangener Raum“). Über ein anderes der Zimmer gelangt man durch eine weitere Tür auf das Flachdach des eingeschossigen Anbaus, welcher als offene Terrasse diente. Diese Terrasse war allerdings zum Bewertungsstichtag vollkommen vermüllt und durch Feuchtigkeit beschädigt und somit nicht mehr nutzbar (*siehe Anlage 5, Seite 59*).

Flächenberechnung / Flächenermittlung:

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

Die Flächenmaße für die Ermittlung der BGF wurden durch den Gutachter, soweit möglich, im Rahmen der Ortsbesichtigung aufgenommen. Laut Bauakten ist keine Unterkellerung ausgewiesen. Bei der Außenbesichtigung wurden jedoch Anzeichen auf eine unterirdische Baustruktur festgestellt (Kellerfenster/Lüftungsöffnungen). Aufgrund des Baualters und der erkennbaren Merkmale wird eine Teilunterkellerung im Umfang von ca. 25 % der BGF des Erdgeschosses sachverständig angenommen und der weiteren Bewertung zugrunde gelegt.

Eine Überprüfung der inneren Raumaufteilung und der Wohnflächen war nicht möglich. Die nicht aufnehmbaren Flächenmaße wurden daher den Grundrissplänen der Anlage 3 entnommen, auf ihre Anwendbarkeit geprüft und als anwendbar bzw. plausibel bewertet.

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

Flächenbezeichnung	Maße und Flächen in m ²
Teilunterkellerung	
<i>Flächenansatz in Höhe von 25% der BGF des Erdgeschosses:</i>	25% von 94,05 m ² = 23,51 m ²
Brutto-Grundfläche:	23,51 m²
Erdgeschoss	
Breite	9,20 m
Tiefe	8,35 m
Zzgl. seitlicher Anbau	+ 15,43 m ²
Zzgl. Windfang	+ 1,80 m ²
Brutto-Grundfläche:	94,05 m²
Obergeschoss	
Breite	9,20 m
Tiefe	8,35 m
Brutto-Grundfläche:	76,82 m²
Dachgeschoss/Dachboden	
Breite	9,20 m
Tiefe	8,35 m
Brutto-Grundfläche:	76,82 m²

Ergebnis der BGF-Berechnung:

BGF-Berechnung	Flächen in m ²
Brutto-Grundfläche - Teilunterkellerung	23,51 m ²
Brutto-Grundfläche - Erdgeschoss	94,05 m ²
Brutto-Grundfläche - Obergeschoss	76,82 m ²
Brutto-Grundfläche - Dachgeschoss	76,82 m ²
Brutto-Grundfläche - Gesamtgebäude:	271,20 m²

Wohnflächenermittlung auf Grundlage der Wohnflächenverordnung & DIN 277:

Flächenbezeichnung	Flächen in m²
Erdgeschoss	
Windfang (fehlt im Grundriss)	1,50 m ²
Diele	10,56 m ²
Wohnzimmer	12,16 m ²
Kammer	1,88 m ²
Küche	13,97 m ²
Bad	4,88 m ²
Gäste-WC	1,67 m ²
Innerer Windfang zum Hof	2,03 m ²
Zimmer	13,51 m ²
Wohnfläche:	62,16 m²
Obergeschoss	
Diele	2,10 m ²
Wohnzimmer	14,82 m ²
Zimmer 1	15,45 m ²
Zimmer 2	15,78 m ²
Zimmer 3	14,44 m ²
<i>Kein Ansatz der nichtüberdachten Terrasse nach §4 Abs.4 WoFIV, da baulicher Zustand zu schlecht, bzw. unnutzbar</i>	0,00% von 8,59 m ² = 0,00 m ²
Wohnfläche:	62,59 m²
Dachgeschoss	
Dachboden:	<i>Der, laut Bauakte, unausgebaute Dachboden wird nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) nicht als Wohnfläche angerechnet, da dieser nicht den Anforderungen für Wohnräume entspricht, insbesondere hinsichtlich der Beheizung, Belichtung und Belüftung.</i>
Wohnfläche:	0,00 m²

Ergebnis der Wohnflächenberechnung:

Wohnflächenberechnung	Flächen in m²
Wohnfläche - Erdgeschoss	62,16 m ²
Wohnfläche - Obergeschoss	62,59 m ²
Wohnfläche - Dachgeschoss	0,00 m ²
Wohnfläche - Gesamt:	124,75 m²

Im Folgenden wird nun zusätzlich über den Nutzflächenfaktor überprüft, ob das Verhältnis zwischen der Brutto-Grundfläche und der Wohn- bzw. Nutzungsfläche plausibel ist. Der Nutzflächenfaktor (NFF) ist eine Bezugsgröße, die das Verhältnis von Nutzfläche (in diesem Fall: der Wohnfläche) zu Geschossfläche (Brutto-Grundfläche) bezeichnet.

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

Formel:

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

Berechnung:

Wohnfläche - Erdgeschoss: 62,16 m² / 94,05 m² = 0,66 (66%)

Wohnfläche - Obergeschoss: 62,59 m² / 76,82 m² = 0,82 (82%)

Je größer der Nutzflächenfaktor ausfällt, desto wirtschaftlicher ist die räumliche Baugestaltung. Die Auswertung der Berechnung ergibt, dass der Nutzflächenfaktor (NFF) im Erdgeschoss mit 0,66 (66 %) knapp unterhalb des üblichen, aber noch als plausibel einzustufenden Bereichs von 0,70 bis 0,80 liegt. Im Obergeschoss ergibt sich hingegen mit 0,82 (82 %) ein leicht überdurchschnittlich hoher Wert, was auf eine besonders wirtschaftliche und günstige Flächenverteilung mit geringem Konstruktions- und Erschließungsanteil schließen lässt. Da ein höherer Nutzflächenfaktor auf eine effizientere räumliche Baugestaltung hinweist, ist die Nutzung im Obergeschoss als gut bis leicht überdurchschnittlich vorteilhaft einzuschätzen. In der Gesamtschau bewegen sich die ermittelten Werte in einem nachvollziehbaren Rahmen und bestätigen die zuvor ermittelte Flächenberechnung des Gutachters. Die abweichenden Werte der einzelnen Geschosse lassen sich durch die spezifischen baulichen Gegebenheiten schlüssig erklären.

3.3 Nebengebäude und Außenanlagen

Nebengebäude:

Es existiert zum Bewertungsstichtag kein Nebengebäude mehr auf dem Grundstück des Bewertungsobjektes. Es existieren nur noch die Ruinen/Überreste einer teileingerissenen Scheune im Hinterhof des Grundstückes. Nach Auskunft der Bauverwaltung Bad Tabarz wurde dieses Gebäude in 2023 von den Eigentümern/Schuldnern teilweise selbst abgebrochen. Um Feuchteschäden an Nachbargebäuden zu vermeiden, wurde der verbliebene Bauschutt zusammengeschoben und liegt seitdem im hinteren Teil des Bewertungsgrundstückes brach.

Außenanlagen:

Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich keine bewertungsrelevanten Außenanlagen.

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

4 Bewertungsverfahren und Wahl des Wertermittlungsverfahrens

4.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

4.2 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswertes

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

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

Die Wahl ist zu begründen.

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

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

4.3 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV-2021). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung/Plausibilisierung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielendem Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln.

Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 4 ImmoWertV-2021) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.4 Beschreibung der Bewertungsmodelle

Bodenwertermittlung:

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

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustands gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustands und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

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

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

Vergleichswertverfahren nach § 24ff. ImmoWertV 2021:

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

Ertragswertverfahren nach § 27ff. ImmoWertV 2021:

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

Sachwertverfahren nach § 35ff. ImmoWertV 2021:

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

Liquidationsverfahren:

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

4.5 Verfahrenswahl und Begründung

Bodenwertermittlung:

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

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

Vergleichswertverfahren nach § 24ff. ImmoWertV 2021:

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

Sachwertverfahren nach § 35ff. ImmoWertV 2021

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

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Bodenwertermittlung

5.1.1 Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

Bodenwert:

Bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken ergibt sich gemäß § 2 Abs. 3 ImmoWertV der Grundstückszustand „aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale).“

Zu den Grundstücksmerkmalen können insbesondere die unter § 2 Abs. 3 ImmoWertV gelisteten Merkmale, wie Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Lagemerkmale, Grundstücksgröße und -zuschnitt und Bodenbeschaffenheit zählen.

Bodensondierung:

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

Bodenrichtwertdefinition laut Bodenrichtwertkarte:

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

Beschreibende Merkmale	Definition Bodenrichtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Bodenrichtwertnummer	674034	674034
Stichtag	01.01.2024	02.10.2025
Grundstücksfläche	800 m ²	190 m ²
Grundstückstiefe	Keine Angabe	~ 20,0 m
Vollgeschosszahl	II	II
Bauweise	Offene Bauweise	Offene Bauweise
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	Mischgebiet	Mischgebiet
Ergänzende Art der Nutzung	Ein- und Zweifamilienhäuser	Einfamilienhaus
abgabenrechtlicher Zustand	beitragsfrei	beitragsfrei
Bodenrichtwert	47 €/m ²	

Quelle: siehe Anlage Nr. 4

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

5.1.2 Konjunkturelle / Zeitliche Anpassung

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

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

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

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

Hinzu kommt, dass sich der Bodenrichtwert, in dessen Gebiet sich das Bewertungsgrundstück befindet, bei der letzten Bodenrichtwertanpassung vom 01.01.2022 auf den 01.01.2024 lediglich um 2,00 €/m² - von 45 €/m² auf 47 €/m² - erhöht hat. Dies verdeutlicht auch die lokale Stagnation des Immobilienmarktes.

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

5.1.3 Anpassung wegen Abweichung in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

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

In der Definition des Bodenrichtwertes wird als wertbestimmendes Merkmal die Grundstücksfläche angegeben. Bei diesem Merkmal liegt eine Abweichungen zwischen dem Bewertungsgrundstück und dem Bodenrichtwertgrundstück vor.

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

Abweichung in der Grundstücksgröße:

Das Bodenrichtwertgrundstück ist mit einer Fläche von 800 m² definiert, das Bewertungsobjekt umfasst lediglich 190 m².

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

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

Die Umrechnungskoeffizienten sind aus einem Regressionsmodell abgeleitet worden und können nur für Grundstücksgrößen von 300 m² bis 2.000 m² und für Bodenwerte zwischen 20 EUR/m² und 1.000 EUR/m² verwendet werden.

Da das Bewertungsgrundstück mit einer Fläche von lediglich 190 m² deutlich außerhalb des definierten Anwendungsbereichs liegt, ist eine sachgerechte und belastbare Anwendung dieser standardisierten Umrechnungskoeffizienten nicht möglich. Eine rechnerische Fortschreibung oder Extrapolation außerhalb des zulässigen Geltungsbereiches würde zu methodisch nicht abgesicherten und somit nicht nachvollziehbaren Ergebnissen führen. Aus diesem Grund wird auf die Anwendung von Umrechnungskoeffizienten nach § 19 Abs. 1 ImmoWertV im vorliegenden Fall bewusst verzichtet.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass das Grundstück trotz seiner vergleichsweise geringen Größe funktional voll nutzbar ist und die Grundstücksgröße in Relation zur Gebäudenutzung als ortsüblich einzuschätzen ist. Eine überproportionale Wertminderung aufgrund der abweichenden Grundstücksgröße ist somit nicht gerechtfertigt. **Aus diesem Grund verzichtet der Gutachter auf eine Wertanpassung aufgrund der Abweichung in der Grundstücksgröße.**

5.1.4 Bemessung des Bodenwertes

Grundstücksfläche Bewertungsgrundstück	Größe Grundstücksteilfläche	Angepasster BRW	Bodenwert
Gesamtfläche	190 m ²	x 47 €/m ²	8.930,00 €

In Würdigung der wertbestimmenden Merkmale und in ausgewogener Wichtung

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

beträgt der **zeitlich- und wertangepasste Bodenwert** des Bewertungsgrundstückes zum Wertermittlungsstichtag 02.10.2025 insgesamt **rd. 9.000,00 €**

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

5.2 Sachwertermittlung

5.2.1 Ermittlung der Verfahrenswerte

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

Für die Berechnung des Sachwerts werden folgende Parameter angesetzt:

Brutto-Grundfläche (BGF):

Die Brutto-Grundfläche nach DIN 277 ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

- *BGF - Einfamilienhaus (siehe Kapitel 3.2, Seite 23):*
 - BGF - Teilunterkellerung: 23,51 m²
 - BGF - Erdgeschoss: 94,05 m²
 - BGF - Obergeschoss: 76,82 m²
 - BGF - Dachgeschoss: 76,82 m²

BGF - Gesamt: ~ 271,00 m²

Normalherstellungskosten (NHK):

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

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

- *Ermittlung Kostenkennwerte - Gebäudeart Doppel- und Reihenendhäuser:*

Keller-, Erd-, Obergeschoss	Dachgeschoss voll ausgebaut	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut	Dachgeschoss nicht ausgebaut						
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		
Standardstufe														
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.11	655	725	835	1005	1280	1.12	570	635	730	880	1100		
Doppel- und Reihenendhäuser	2.11	615	685	785	945	1180	2.12	535	595	685	825	1035		
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1105	3.12	505	560	640	775	965		

¹ einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%

² Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser: 1,05

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

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

Auf dieser Grundlage erfolgt nun die Ermittlung der Standardstufe des Einfamilienhauses nach sachverständiger Beurteilung, im Rahmen der äußeren Inaugenscheinnahme und der vorhandenen Baudokumentation.

- *Ermittlung Standardstufe:*

Merkmal	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1,0					23%
Dach	0,5	0,5				15%
Fenster und Außentüren		1,0				11%
Innenwände und -türen	0,5	0,5				11%
Deckenkonstruktion und Treppen	0,5	0,5				11%
Fußböden		1,0				5%
Sanitäreinrichtungen	0,5	0,5				9%
Heizung	0,5	0,5				9%
Sonstige technische Ausstattung		1,0				6%
Gesamtgewichtung	50,50%	49,50%				100%

Das gewichtete Mittel aus den ermittelten Merkmalen der Standardstufen ergibt 1,5. Zur Ableitung eines angemessenen Kostenkennwertes wird daher eine lineare Interpolation zwischen den Standardstufen 1 und 2 vorgenommen. Durch dieses Verfahren der Kreuzinterpolation lässt sich der für die Standardstufe 1,5 zutreffende Kennwert sachgerecht bestimmen, da er die bauliche Ausführung sowie den Ausstattungsgrad des Bewertungsobjektes realistisch abbildet. Der interpolierte Wert liegt folglich zwischen den von der NHK 2010 ausgewiesenen Kostenkennwerten für die Standardstufen 1 und 2 und stellt die Grundlage für die weitere Berechnung der Herstellungskosten dar.

Gebäudeart: Doppel- und Reihenhäuser; Keller-, Erd-, Obergeschoss,

Typ: 2.12; Dachgeschoss nicht ausgebaut

Standardstufe: 1,5

Kostenkennwertermittlung: Interpolation zwischen 535,- €/m² und 595,- €/m²

Kostenkennwert: 565,- €/m² inkl. Baunebenkosten nach NHK 2010

- *Baupreisindex:*

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

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

Kostenkennwert nach NHK 2010, inkl. Baunebenkosten:	565,- €/m ²
Baupreisindex, Basisjahr 2010:	70,9
Baupreisindex, Bewertungsjahr Q2/2025:	133,6
Umrechnungsfaktor von Basisjahr 2010 auf 2025:	1,88
Zeitlich angepasste NHK zum Bewertungsstichtag:	1.062,- €/m²

Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z.B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen und sonstige wertige Aufwüchse. Soweit wertrelevant sind die Sachwerte der für die Grundstücksart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen als Zeitwerte nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln. Werden die gewöhnlichen Herstellungskosten zu Grunde gelegt, ist eine Alterswertminderung anzusetzen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha und des Wartburgkreises definiert in seiner Modellbeschreibung zur Ableitung des Sachwertfaktors, dass für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen kein gesonderter Ansatz für bauliche Außenanlagen vorgenommen wird, da diese Anlagen im üblichen Umfang bereits im Sachwertfaktor enthalten sind.¹¹

Zum Bewertungsstichtag existierten keinerlei wertbeeinflussende Bauliche Außenanlagen auf dem Bewertungsgrundstück. **Dem zugrunde liegend, erfolgt durch den Sachverständigen kein gesonderter Wertansatz für die Außenanlagen.**

Gesamtnutzungsdauer (GND):

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) des Bewertungsgebäudes ergibt sich aus der Gebäudeart.

Die Gesamtnutzungsdauer wird durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha und des Wartburgkreises nach Anlage 3 SW-RL i.V.m. § 53 Abs. 2 ImmoWertV-2021 bestimmt.¹² Diese sieht für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern der Standardstufe 1 eine Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren vor und bei der Standardstufe 2 eine Gesamtnutzungsdauer von 65 Jahren. Aufgrund des äußeren Gebäudezustandes des Hauses werden nach sachverständiger Einschätzung 65 Jahre als Gesamtnutzungsdauer durch den Gutachter angesetzt.

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

¹² Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Sachwertrichtlinie – SW-RL, Anlage 3, Seite 44

- *Ermittlung - GND:*

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

Restnutzungsdauer (RND) / Fiktives Baujahr:

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

Für das Gebäude liegt kein konkretes, nachweisbares Baujahr vor. Nach sachverständiger Recherche und Einschätzung liegt das Baujahr um ca. 1870. Auf Grundlage der vorgenannten Einschätzung ist davon auszugehen, dass das Gebäude zwar ursprünglich um 1870 errichtet wurde, jedoch in den Jahren 1970/71 einer umfangreicheren Modernisierung bei der Geschossanhebung unterzogen wurde. Da seit diesem Zeitpunkt, nach Kenntnisstand des Gutachters, keine wesentlichen baulichen Erneuerungen oder substanzverbessernden Maßnahmen mehr erfolgten und sich das Objekt heute in einem altersbedingt stark gebrauchten und sanierungsbedürftigen Zustand präsentiert, ist es sachverständig gerechtfertigt, das fiktive Baujahr auf das Jahr 1970 festzulegen.

Die Festlegung des fiktiven Baujahres berücksichtigt den letzten bekannten Zeitpunkt einer umfassenden Modernisierung und spiegelt damit die zum Bewertungsstichtag vorhandene Restsubstanz und den tatsächlichen technischen Stand des Gebäudes realistisch wider. Dies ermöglicht eine sachgerechte Ableitung der Restnutzungsdauer, die auf dieser Grundlage in Verbindung mit dem dokumentierten Modernisierungstau und den erheblichen Mängeln an Bausubstanz und energetischem Zustand weiter zu bestimmen ist.

- *Ermittlung - RND:*

Baujahr:	ca. 1870
Fiktives Baujahr:	1970
Stichtagsjahr:	2025
Baualter:	55 Jahre (Fiktives Baujahr - Stichtagsjahr)
GND:	65 Jahre
RND:	10 Jahre

Alterswertminderung / Alterswertminderungsfaktor:

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

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

- *Ermittlung Alterswertminderungsfaktor:*

Berechnung:
$$1 - \left(\frac{\text{Alter des Gebäudes}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} \right)$$
$$1 - \left(\frac{55 \text{ Jahre}}{65 \text{ Jahre}} \right) = 0,85$$
Alterswertminderungsfaktor: 85 %

Regionalfaktor (RF):

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

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

Marktanpassung / Sachwertfaktor:

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

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

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

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

¹³ Vgl. Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Sömmerda, des Landkreises Weimarer Land und der kreisfreien Stadt Weimar, Sachwertfaktoren 2022, Seite 9

¹⁴ Vgl. Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha und des Wartburgkreises, Sachwertfaktoren 2024, Seite 4

Mit Hilfe der in den tabellierten Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenhäuser dargestellten Werte lassen sich unter sach- und fachgerechter Würdigung, in Abhängigkeit von der jeweiligen Lageklasse (Bodenwertniveau) sowie dem vorläufigen Sachwert, objektspezifische Sachwertfaktoren grundsätzlich mittels Kreuzinterpolation ableiten.¹⁵

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjektes liegt jedoch mit rund 52.000 € deutlich unterhalb des Bereichs der vom Gutachterausschuss für das Bewertungsgebiet als aussagekräftig definierten Werte (Mindestgrenze ca. 120.000 €).¹⁶

Gemäß der Systematik des Berichts ist bei derart niedrigen Ausgangswerten eine rechnerische Ableitung des Sachwertfaktors nach dem vom Gutachterausschuss beschriebenen Verfahren nicht anwendbar. Aus diesem Grund erfolgt die Herleitung des Faktors im vorliegenden Fall auf Grundlage einer gutachterlichen Schätzung unter Berücksichtigung der örtlichen Markterfahrung.

Grundsätzlich ist aus den abgeleiteten Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses erkennbar, dass Objekte mit einem niedrigeren vorläufigen Sachwert in Bodenwertniveaus zwischen 40 €/m² und 80 €/m² tendenziell eine moderate Aufwertung durch einen höheren Sachwertfaktor (> 1,00) erfahren, um die Marktrealität adäquat abzubilden.¹⁷

Dies erklärt sich daraus, dass Immobilien in diesen Bodenwertzonen häufig in ländlich geprägten Regionen liegen, in denen die reinen Substanzwerte der Gebäude allein nicht die tatsächlich am Markt erzielbaren Kaufpreise widerspiegeln. Der höhere Sachwertfaktor dient in diesen Fällen dazu, das Verhältnis zwischen Substanzwert und marktüblichen Transaktionspreisen zu korrigieren und somit die Nachfragewirkung am regionalen Immobilienmarkt angemessen zu berücksichtigen.

Gleichwohl ist die Höhe des Sachwertfaktors stets im Verhältnis zum individuellen Erhaltungszustand und zur Marktgängigkeit des jeweiligen Objekts zu bewerten. Liegen – wie beim vorliegenden Bewertungsobjekt – erhebliche bauliche und technische Mängel vor, die eine wirtschaftliche Nutzung deutlich einschränken oder einen sofortigen Sanierungsbedarf auslösen, ist eine uneingeschränkte Anwendung der tabellarisch ableitbaren Aufwertungsfaktoren nicht sachgerecht. In solchen Fällen kann die Marktsituation zwar grundsätzlich eine moderate Aufwertung rechtfertigen, der tatsächliche bauliche Zustand begründet jedoch eine wertdämpfende Korrektur.

Für das Bewertungsobjekt bedeutet dies, dass trotz des niedrigen vorläufigen Sachwertniveaus nur eine maßvolle Anpassung des Sachwertfaktors vorzunehmen ist. Die Bewertung orientiert sich somit einerseits an den empirisch beobachteten Marktdaten des Gutachterausschusses, berücksichtigt andererseits aber die objektbezogene Substanz sowie das erhebliche bauliche Risiko.

Aus sachverständiger Sicht und unter Berücksichtigung der örtlichen Markterfahrung ist daher ein Sachwertfaktor von rund 1,10 als realistisch und marktkonform einzuschätzen. Dieser Wert trägt der beschriebenen Marktsystematik Rechnung, ohne die durch den baulichen Zustand bedingte Wertminderung zu vernachlässigen.

¹⁵ Vgl. Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha und des Wartburgkreises, Sachwertfaktoren 2024, Seite 13

¹⁶ Vgl. Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha und des Wartburgkreises, Sachwertfaktoren 2024, Seite 13

¹⁷ Vgl. Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha und des Wartburgkreises, Sachwertfaktoren 2024, Seite 13

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG's):

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

Auf dem Bewertungsgrundstück liegen zwei objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG's) vor:

Zum einen die anzusetzenden Beräumungskosten für die Beseitigung der Ruine bzw. des Bauschutts der teilabgerissenen Scheune sowie die Entfernung von Unrat und abfallähnlichen Materialien im hinteren Grundstücksbereich,

Zum anderen ein sachverständig geschätzter Wertabschlag infolge der nicht durchgeführten Innenbesichtigung des Einfamilienhauses.

- *Anmerkung:*

Die nachfolgenden Kostenansätze für die Beräumungskosten sind sachverständig geschätzt, gelten nur für den Zweck des Verkehrswertgutachtens und können nicht mit Rechnungen von Ausführungsbetrieben verglichen werden.

- *Ermittlung des boG – Beräumungskosten der Ruine und des Unrats im Hinterhof:*

Für die auf dem Bewertungsflurstück 6/1 befindliche, größtenteils eingestürzte Scheunenruine mit einer ehemaligen Grundfläche von etwa 40 m² sind die Abbruch- und Beräumungskosten zu berücksichtigen. Unter Zugrundelegung der örtlichen Marktverhältnisse (Erreichbarkeit, Zugänglichkeit, Anteil an Verbundstoffen) sowie vergleichbarer Erfahrungswerte ist bei einer mittleren Erreichbarkeit und einem mittleren Anteil an Verbundstoffen von einem Kostenrahmen in der Größenordnung von rund 5.000 € auszugehen. Dieser Wert umfasst sowohl den eigentlichen finalen Abbruch und die Beräumung als auch die fachgerechte Entsorgung der anfallenden Bau- und Abbruchabfälle. Höhere Kosten können im Falle eines besonderen Schadstoffanfalls (z. B. Asbest oder teerhaltige Dachpappen) entstehen, wurden im vorliegenden Fall, bei der äußeren Inaugenscheinnahme, jedoch nicht konkret festgestellt. **In Summe ergibt sich somit ein sachverständig ermittelter Gesamtaufwand von ca. 5.000 €, der als objektspezifisches Grundstücksmerkmal im Rahmen der Verkehrswertermittlung wertmindernd zu berücksichtigen ist.**

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

Das Einfamilienhaus konnte zum Bewertungsstichtag von innen nicht besichtigt werden. Die Wertermittlung ist jedoch durch die fehlende Innenbesichtigung mit einem deutlichen Risiko behaftet. Gemäß Fachliteratur¹⁸ ist, wenn zum Ortstermin kein Zugang zum Grundstück, Teilen des Grundstückes oder zum Gebäude oder Teilen des Gebäudes gegeben ist, „ein Sicherheitsabschlag in die Verkehrswertableitung einzubeziehen, der das Risiko mindert, das durch den mangelnden Zugang insbesondere in Bezug auf Ausführung und Zustand besteht.“

¹⁸ Vgl. Stumpe/Tillmann, „Versteigerung und Wertermittlung“, (2. Auflage 2014), Seite 167

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

- keine detaillierte Kenntnisse zum Ausstattungsstandard des Gebäudes und Bauzustand im Innenbereich vorliegend, außer den teilweise abgeleiteten Informationen aus der Umbaugenehmigung von 1970
- erforderlicher Sanierungsaufwand nur nach der äußeren Inaugenscheinnahme und gemäß den einzelnen Angaben aus der Umbaugenehmigung von 1970 grob abschätzbar
- ggf. abweichende Brutto-Grundflächen sowie Wohn-/Nutzflächen des Kellers, der Wohnflächen im Erd- und Obergeschoss und des Dachbodens
- ggf. sonstige nicht bekannte wertrelevante Umstände (Schäden etc.)

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung des Einfamilienhauses wird auf den Sachwert der baulichen Anlagen ein zusätzlicher Risikoabschlag von 10 % angesetzt. Bei einem ermittelten Sachwert der baulichen Anlagen (siehe Kapitel 5.2.2, Seite 42) in Höhe von 43.170 €, ergibt sich daraus ein Abschlag von gerundet 4.500 €.

Der angesetzte Risikoabschlag stellt eine Schätzung dar und kann nicht exakt ermittelt werden. Dieser Betrag ist als weiteres objektspezifisches Grundstücksmerkmal wertmindernd in die Wertermittlung einzustellen.

5.2.2 Sachwertberechnung

Berechnungsschritte	Berechnung
Ausgangswerte: <ul style="list-style-type: none"> • Brutto-Grundfläche (BGF): • Stichtagsbezogene Nettoherstellungskosten (NHK): • Regionalfaktor (RF): 	271,00 m ² 1.062 €/m ² 1,0
Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen): 271,00 m ² x 1.062 €/m ² x 1,0 =	287.802,- €
Alterswertminderung: <ul style="list-style-type: none"> • Baujahr (fiktiv): • Modell: • Gesamtnutzungsdauer (GND): • Restnutzungsdauer (RND): • Alterswertminderungsfaktor: 	1970 Lineare Abschreibung 65 Jahre 10 Jahre 0,85
Sachwert der baulichen Anlagen: 15 % von 287.802,- € =	43.170,- €
Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen: <ul style="list-style-type: none"> • <i>Kein gesonderter Wertansatz der Außenanlagen</i> 	+/- 0,- €
Sachwert der Nebengebäude/Nebengelasse: <ul style="list-style-type: none"> • <i>Keine Nebengebäude/Nebengelasse vorhanden</i> 	+/- 0,- €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen/Außenanlagen: 43.170,- € +/- 0,- €	43.170,- €
Bodenwert: <ul style="list-style-type: none"> • Übernahme Bodenwert aus Bodenwertermittlung: 	+ 9.000,- €
Vorläufiger Verfahrenswert des Grundstückes gerundet: 43.170,- € + 9.000,- € =	52.170,- €
Sachwertfaktor: <ul style="list-style-type: none"> • Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor: 	x 1,10
Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstückes: 52.170,- € x 1,10 =	rd. 57.500,- €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG's): <ul style="list-style-type: none"> • Beräumungskosten der Ruine und des Unrats im Hinterhof: • Wertabschlag aufgrund fehlender Innenbesichtigung: 	- 5.000,- € - 4.500,- €
Sachwert: 57.500,- € - 5.000,- € - 4.500,- € =	48.000,- €

Der **Sachwert** wurde ermittelt auf **rd. 48.000,- €**.

5.3 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen (Plausibilisierung)

- Ermittelter Sachwert (Hauptverfahren): 48.000,00 €

Das Bewertungsobjekt war und ist keine klassische Renditeimmobilie; die Nutzung erfolgte vorrangig eigengenutzt. Nach der Wertermittlungspraxis wird das Sachwertverfahren für derartige Objekte als sachgerechtes Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes angesehen. Für das Bewertungsobjekt wurde daher das Sachwertverfahren angewendet. Alle wertrelevanten Grundstücksmerkmale wurden in Anlehnung an § 5 ImmoWertV in diesem Verfahren sachgerecht berücksichtigt. Die ermittelten Verfahrenswerte (Grundstückssachwerte) entsprechen – unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse sowie der allgemeinen und objektspezifischen Grundstücksmerkmale – dem Verkehrswert des Grundstücks.

Der Sachverständige erhielt eine telefonische Auskunft von der Zweigstelle Gotha des Thüringer Landesamts für Bodenmanagement und Geoinformation im Rahmen seiner Anfrage zu einem Auszug aus der Kaufpreissammlung. Für das Suchgebiet Bad Tabarz im Landkreis Gotha lagen im Zeitraum 2023 – 2025 für Doppel- bzw. Reihenendhäuser mit erheblichem Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsstau und einem Baujahr vor 1949 keine ausreichenden Vergleichskauffälle vor. Daher erfolgt zur Plausibilisierung des ermittelten Sachwertes – anstelle eines Vergleichsverfahrens – eine Gegenüberstellung mit den im „Immobilienmarktbericht Thüringen 2025“ veröffentlichten Kaufpreisen.¹⁹

Der Bericht weist für den Landkreis Gotha im Jahr 2024 insgesamt 11 Kauffälle von Reihenendhäusern mit einem Baujahr bis 1949 aus. Der Medianwert dieser Kauffälle beträgt 1.411 €/m² Wohnfläche. Für ganz Thüringen wurden im gleichen Zeitraum 107 Kauffälle dieser Objektart erfasst, mit einem Medianwert von 909 €/m² Wohnfläche.

Der für das Bewertungsobjekt ermittelte Sachwert in Höhe von 48.000 € entspricht, bezogen auf die vorhandene Wohnfläche, einem Wertansatz von rund 385 €/m². Damit liegt das Objekt sowohl deutlich unter dem für den Landkreis Gotha ausgewiesenen Medianwert von 1.411 €/m² als auch unter dem landesweiten Median von 909 €/m².

Diese Abweichung ist sachlich begründet und resultiert aus einer Vielzahl wertmindernder objektspezifischer Umstände, die im Rahmen der Verkehrswertermittlung angemessen berücksichtigt wurden. Dazu zählen insbesondere der erhebliche energetische Modernisierungsstau sowie diverse bauliche Mängel, die sich u. a. in Feuchte- und Putzschäden an der Fassade sowie in Setzungsrisse des Mauerwerks zeigen. Darüber hinaus befindet sich der Hofbereich des Grundstücks in einem verfallenen Zustand und ist derzeit nicht nutzbar. Auch die zu berücksichtigenden Beseitigungskosten der vorhandenen Ruine sowie des Bauschutts im hinteren Grundstücksbereich wirken zusätzlich wertmindernd.

Insgesamt bestätigt sich, dass der ermittelte Sachwert unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale die aktuellen Marktverhältnisse sachgerecht widerspiegelt. Die Abweichung zu den statistischen Vergleichswerten aus dem Immobilienmarktbericht erklärt sich schlüssig durch den baulichen Zustand sowie den erheblichen Sanierungs- und Modernisierungsaufwand. Der festgestellte Verkehrswert von 48.000 € stellt somit einen nachvollziehbaren, marktkonformen und sachgerechten Wertansatz für das Bewertungsobjekt dar.

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

5.4 Verkehrswertaufteilung

Der für das Bewertungsobjekt ermittelte Verkehrswert in Höhe von 48.000 € bezieht sich auf die wirtschaftliche Einheit, bestehend aus den beiden Flurstücken Flurstück 6/0 und Flurstück 6/1 der Flur 3, Gemarkung Bad Tabarz.

Obwohl beide Flurstücke eine wirtschaftliche Einheit bilden und gemeinsam bewertet wurden, ist im Rahmen der Verkehrswertdarstellung eine Aufteilung auf die einzelnen Flurstücke vorzunehmen.

Das Flurstück 6/1 stellt das rückwärtig gelegene Grundstücksareal dar. Es weist eine Größe von 40 m² auf und ist unbebaut. Bei Ansatz des ermittelten Bodenwertes von 47 €/m² ergibt sich hierfür ein anteiliger Bodenwert von rund 1.880 €, der zu Bewertungszwecken auf 2.000 € gerundet wird. Dieser Betrag entspricht dem wertanteiligen Verkehrswert für das Flurstück 6/1.

Das Flurstück 6/0 umfasst das vordere, mit dem Einfamilienhaus bebaute Grundstück (190 m²) und beinhaltet zudem den überwiegenden Teil des baufälligen Nebengebäudes bzw. der baulichen Ruine. Auch die wertmindernden objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG's), insbesondere die angesetzten Beräumungskosten sowie der Risikoabschlag aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung, entfallen auf diesen Grundstücksteil. Der hieraus resultierende anteilige Verkehrswert beträgt demnach rund 46.000 € zum Bewertungsstichtag.

5.5 Verkehrswert

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

Ergebnis aus dem Sachwertverfahren: rd. 48.000 €

Der Verkehrswert (gem. §194 BauGB) über die zum Stichtag 02.10.2025 unbelasteten Grundstücke, bebaut mit einem Einfamilienhaus sowie einer Ruine, wurde ermittelt mit rd.

Flurstück 6/0: 46.000,- €
(in Worten: sechszwanzigtausend Euro)

Flurstück 6/1: 2.000,- €
(in Worten: zweitausend Euro)

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

Erfurt, 10. Oktober 2025



Marius Grischke
Master of Science Immobilienbewertung
Zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert (LS)



6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrs- und Beleihungswertermittlung

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

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten / Software

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

7 Anlagenverzeichnis

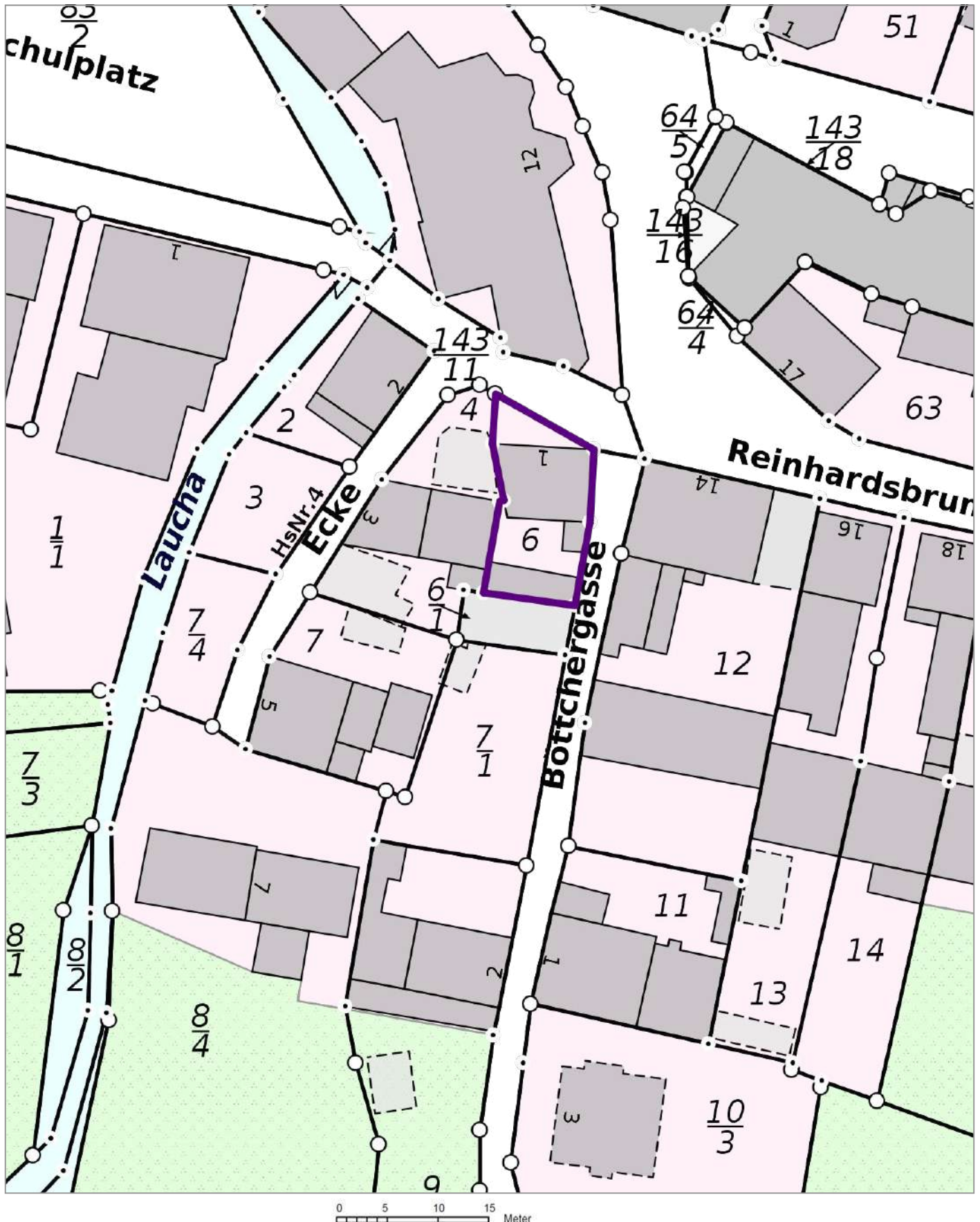
- Anlage Nr. 1: Auszüge aus dem Liegenschaftskataster vom 05.08.2025
- Anlage Nr. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan von 1992, zuletzt in 06/1998 überarbeitet
- Anlage Nr. 3: Grundriss und Schnitt des Einfamilienhauses für den Umbau und die Erweiterung aus dem Bauantrag von 1970
- Anlage Nr. 4: Auszug aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Deutschland (BORIS), Stichtag: 01.01.2024
- Anlage Nr. 5: Fotos der Ortsbesichtigung vom 02.10.2025

Anlage Nr. 1: Auszüge aus dem Liegenschaftskataster vom 05.08.2025



Flurstück: 6
Flur: 1
Gemarkung: Tabarz

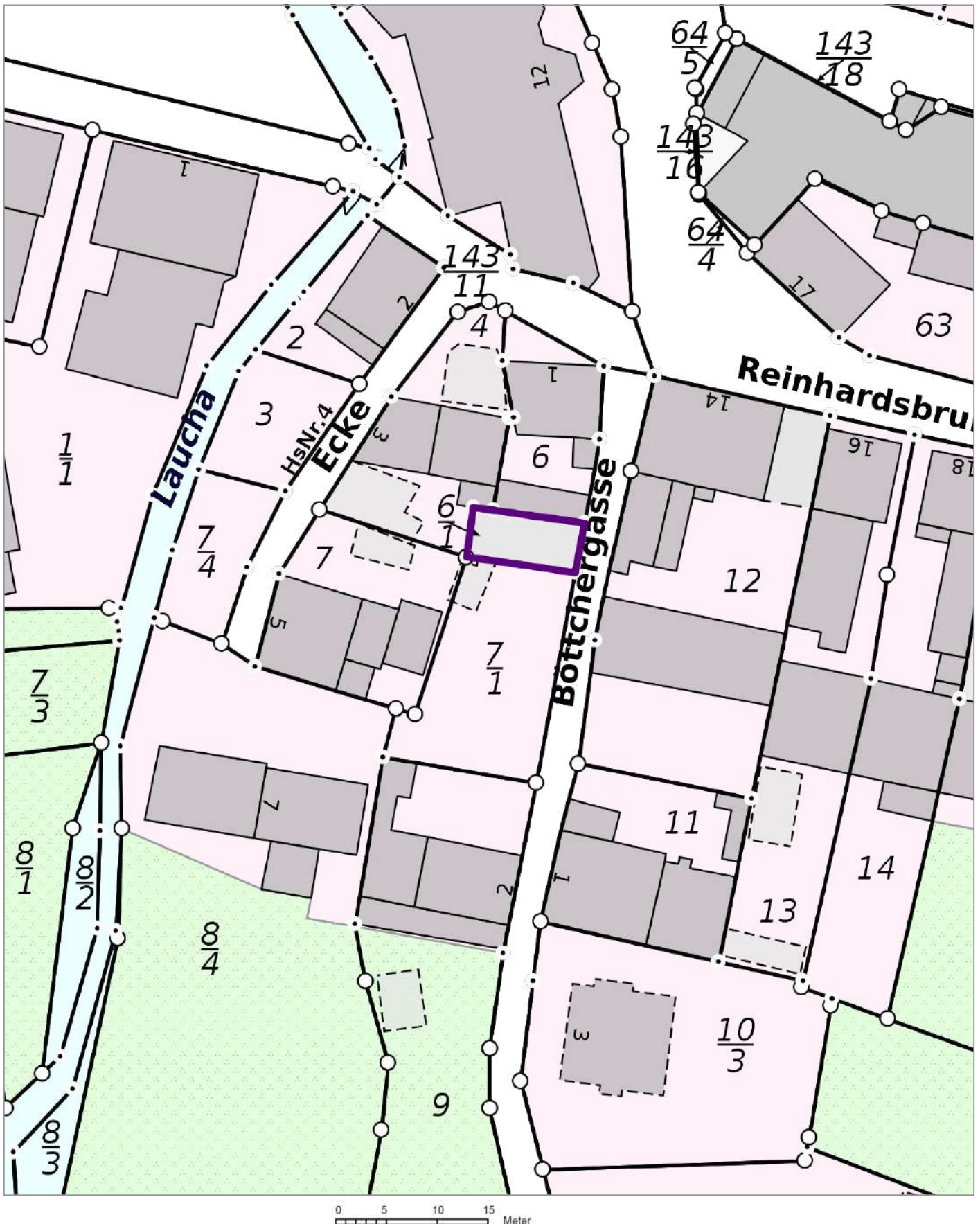
Gemeinde: Bad Tabarz
Kreis: Gotha





Flurstück: 6 / 1
Flur: 1
Gemarkung: Tabarz

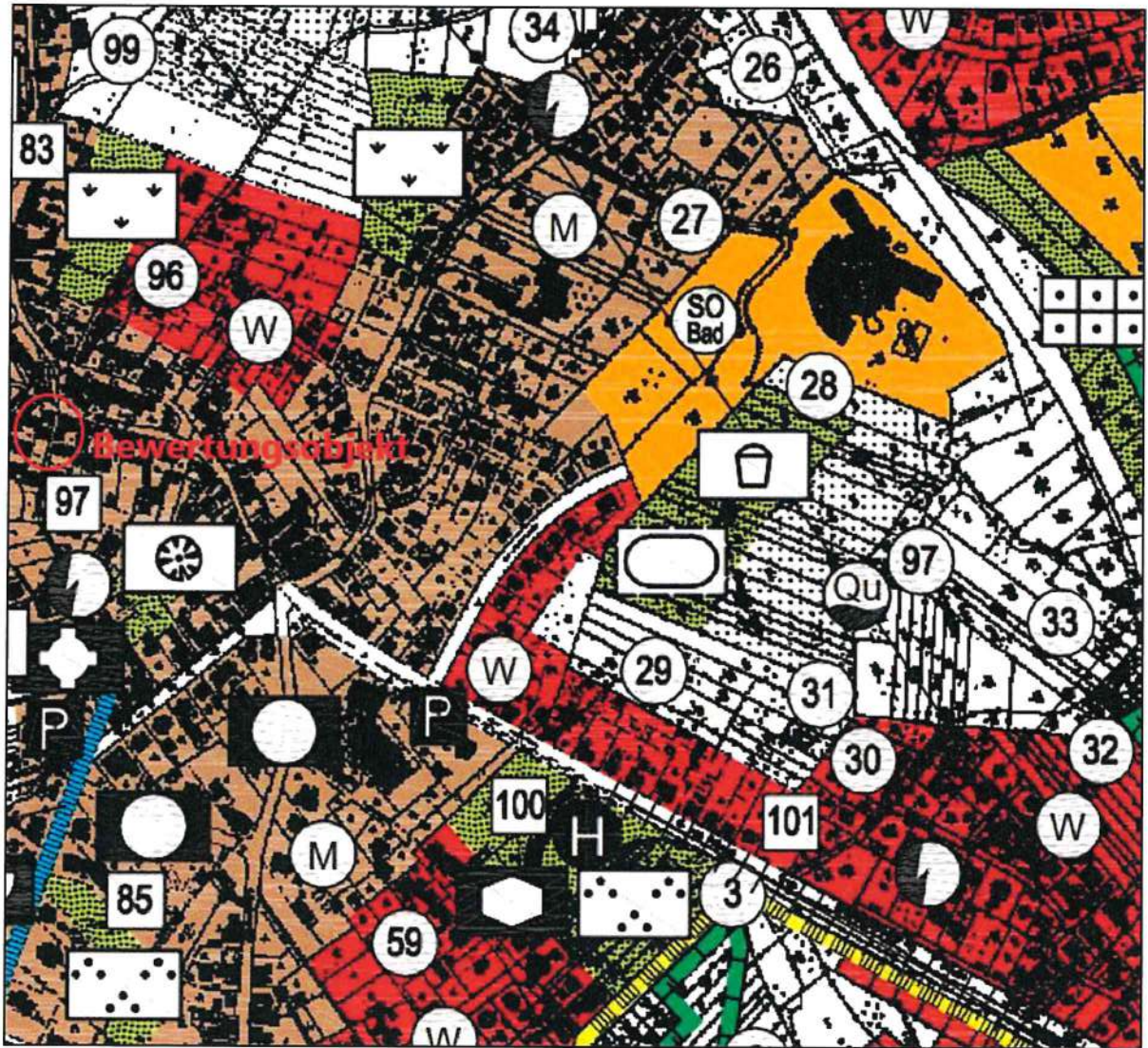
Gemeinde: Bad Tabarz
Kreis: Gotha



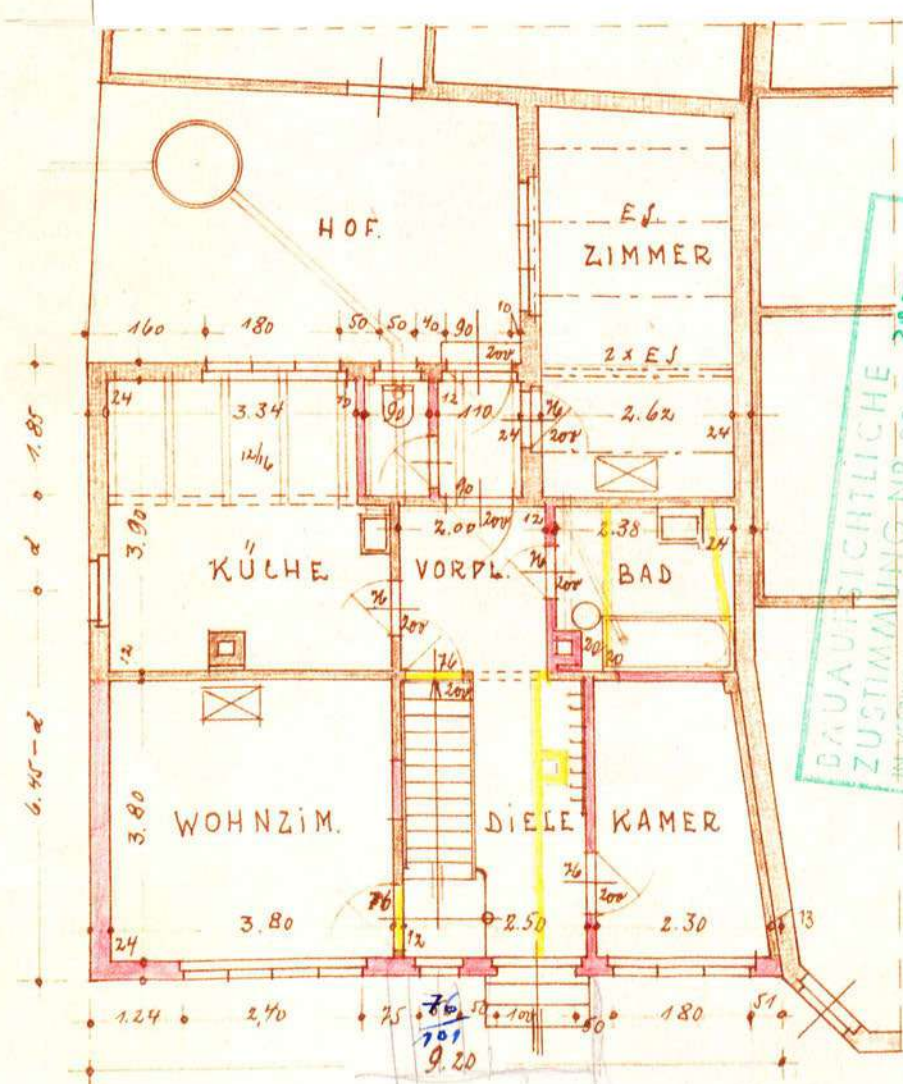
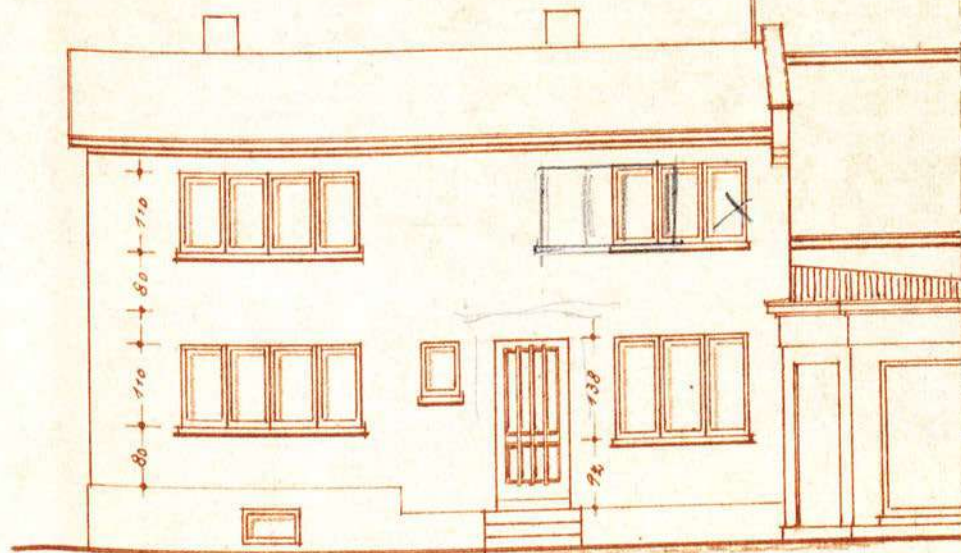
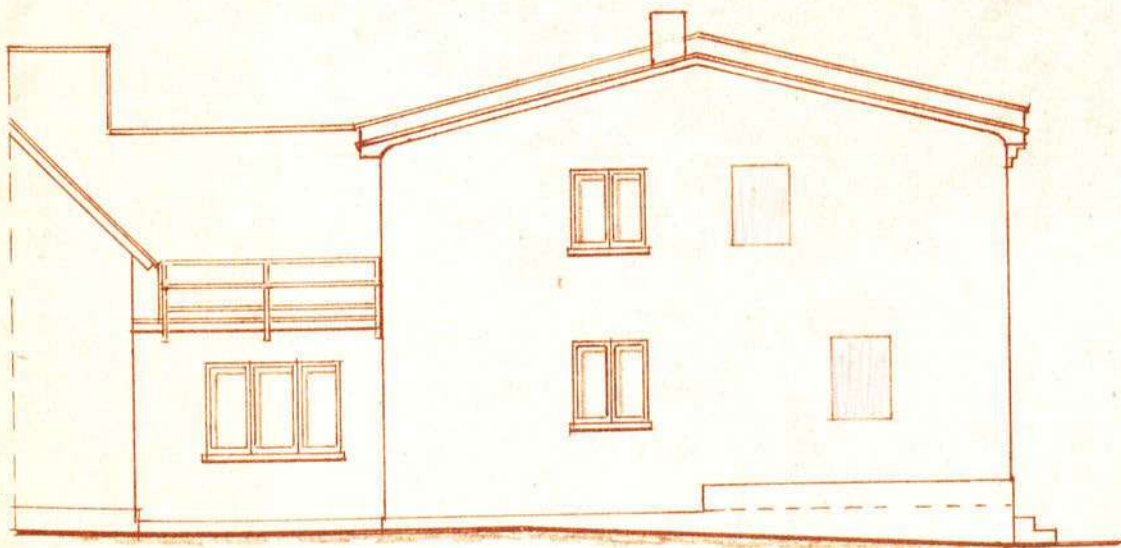
Kostenfreier Auszug aus dem Liegenschaftskataster entsprechend Onlinezugangsgesetz (OZG)

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

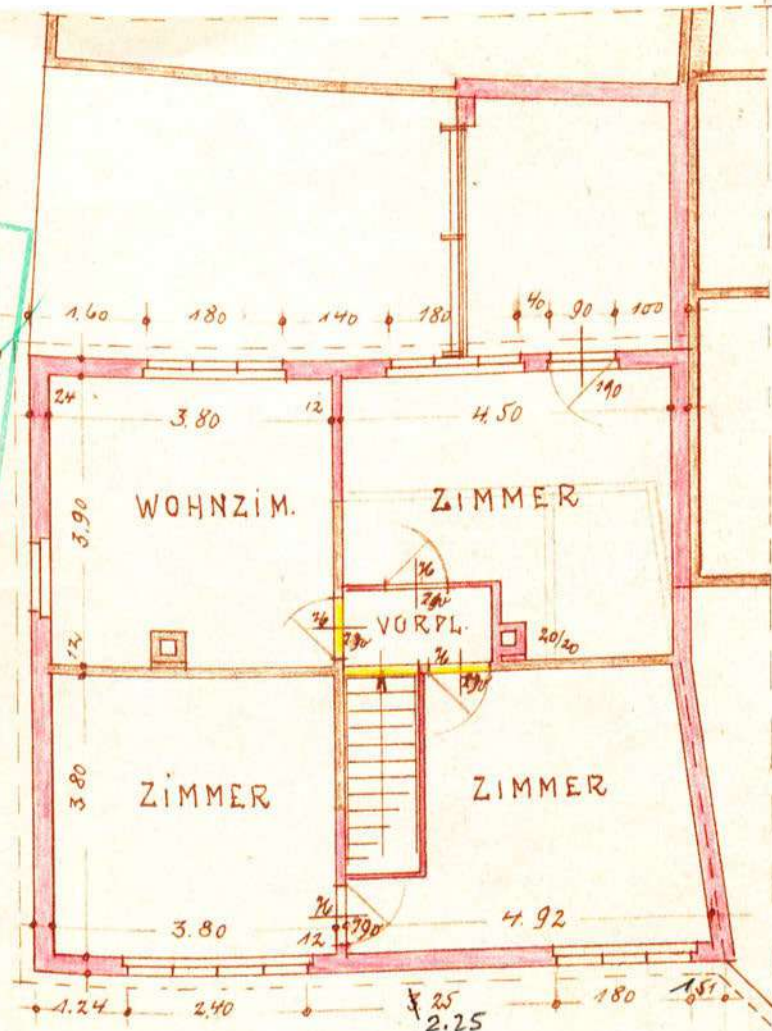
Anlage Nr. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan von 1992, zuletzt in 06/1998 überarbeitet



Anlage Nr. 3: Grundriss und Schnitt des Einfamilienhauses für den Umbau und die Erweiterung aus dem Bauantrag von 1970

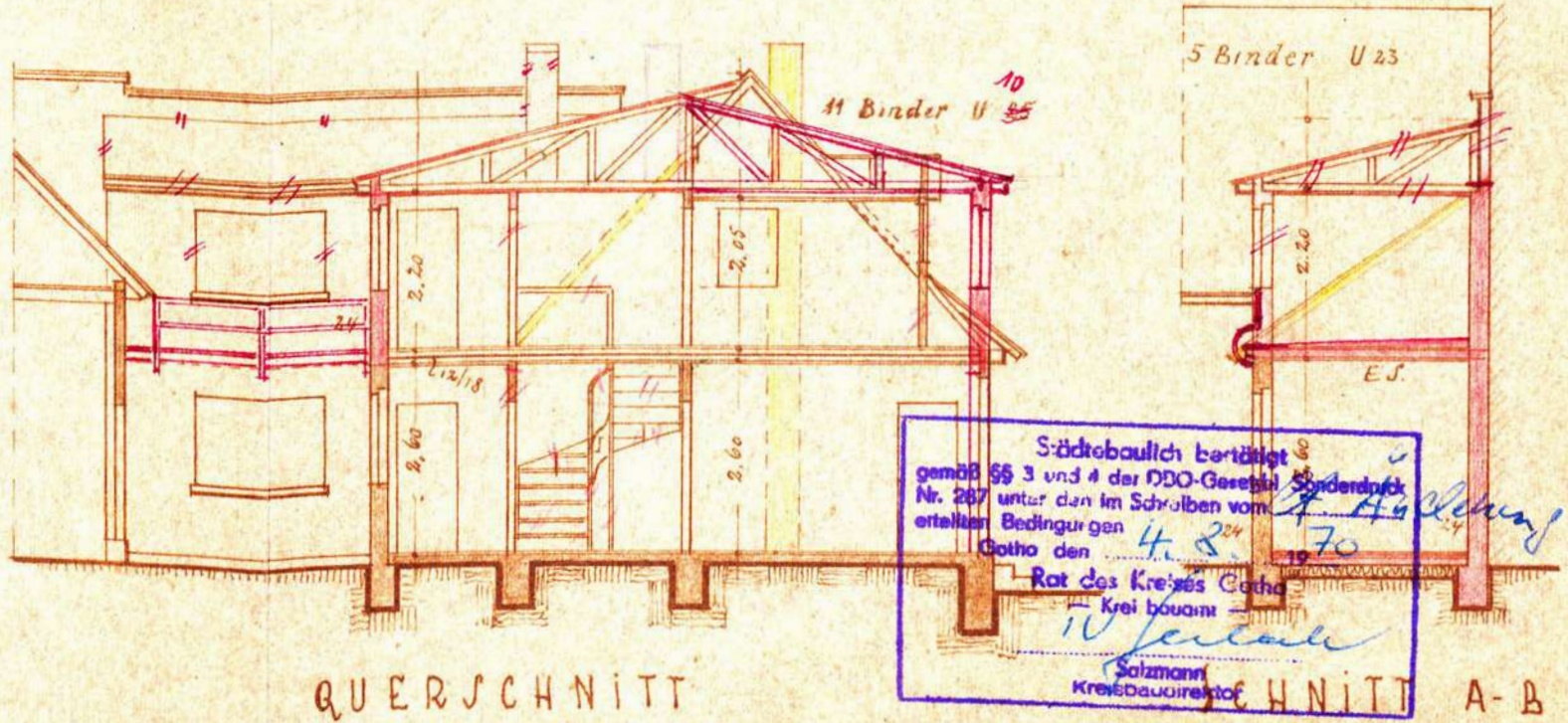


BAUAUFRECHTIGKEIT
 ZUSTIMMUNG NR. 09-05 385/70
 IN VERBINDUNG MIT DEM FÜRBEREICH
 VOM 12. AUG. 1970
 STAATLICHE BAUAUFSICHT
 KREISPRÄFAT GOETHA
 - DER LEITER -
 (Signature)
 (Seal)



M. 1:100.

MAßE SIND AN ORT & STELLE NACHZUPRÜFEN



QUERSCHNITT

SCHNITT A-B

Südbaulich bestätigt
gemäß §§ 3 und 4 der DDO-Gesetz Sonderdruck
Nr. 287 unter den im Schulden vom
erteilten Bedingungen
Gotha den 4. 3. 1970
Rat des Kreises Gotha
Kreisbauamt
Salzmann
Kreisbauinspektor

DER NACHBAR

DER ANTRAGSTELLER

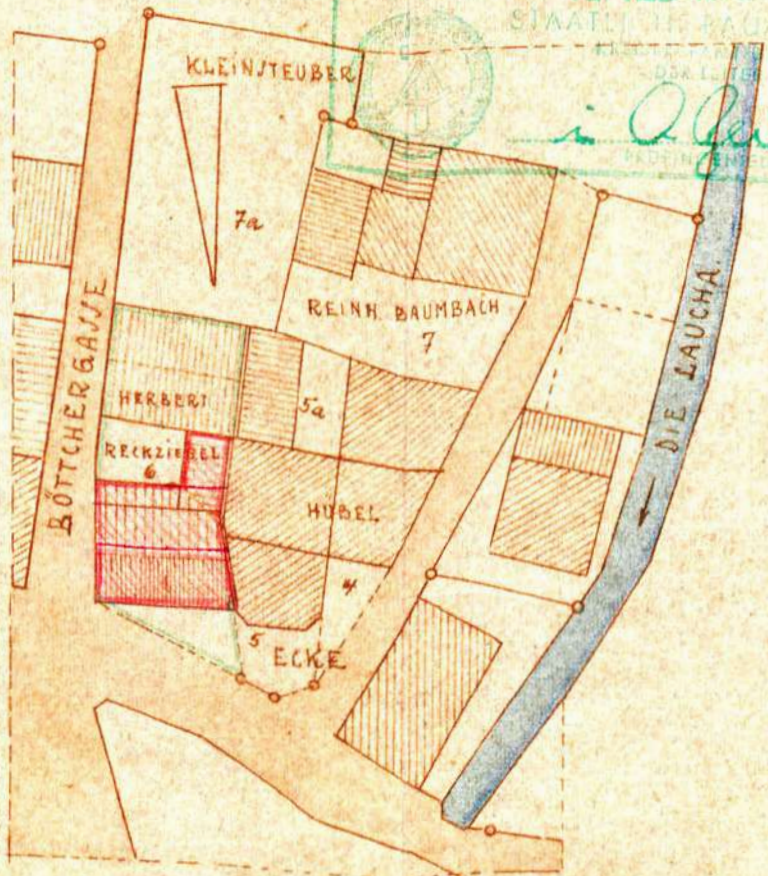
BAUAUFSICHTLICHE
ZUSTIMMUNG NR. 385/70
IN VERBINDUNG MIT DEM ANTRAG
VOM 12. AUG. 1970
STAATLICHE BAUAUFSICHT
MARTIN MEYER

DER RAT DER GEMEINDE

Der Standort der Baumaßnahme
wird genehmigt.
Tabarz, den 14.4.70

Rat der Gemeinde 5808 Tabarz
Sachgebiet
Grundstücksverwaltung

Albrecht
Bürgermeister



LAGEPLAN 1:500

BAUWERBER:

TABARZ, ECKE 1.

PLANTRÄGER: KREIS GOTHA.

BAUVORHABEN: WOHNHAUS-
UMBAU MIT AUFSTOCKUNG

GEZEICH. IM DEZEMB. 1969

PROJEKTANT:

Genehmigt 24.3.70
Der Rat der Gemeinde
Tabarz/Thür. Wald

Baumeister
Architekt
Tabarz/Thür.

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

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

Ausgabe aus BORIS-D, Stichtag 01.01.2024

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

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

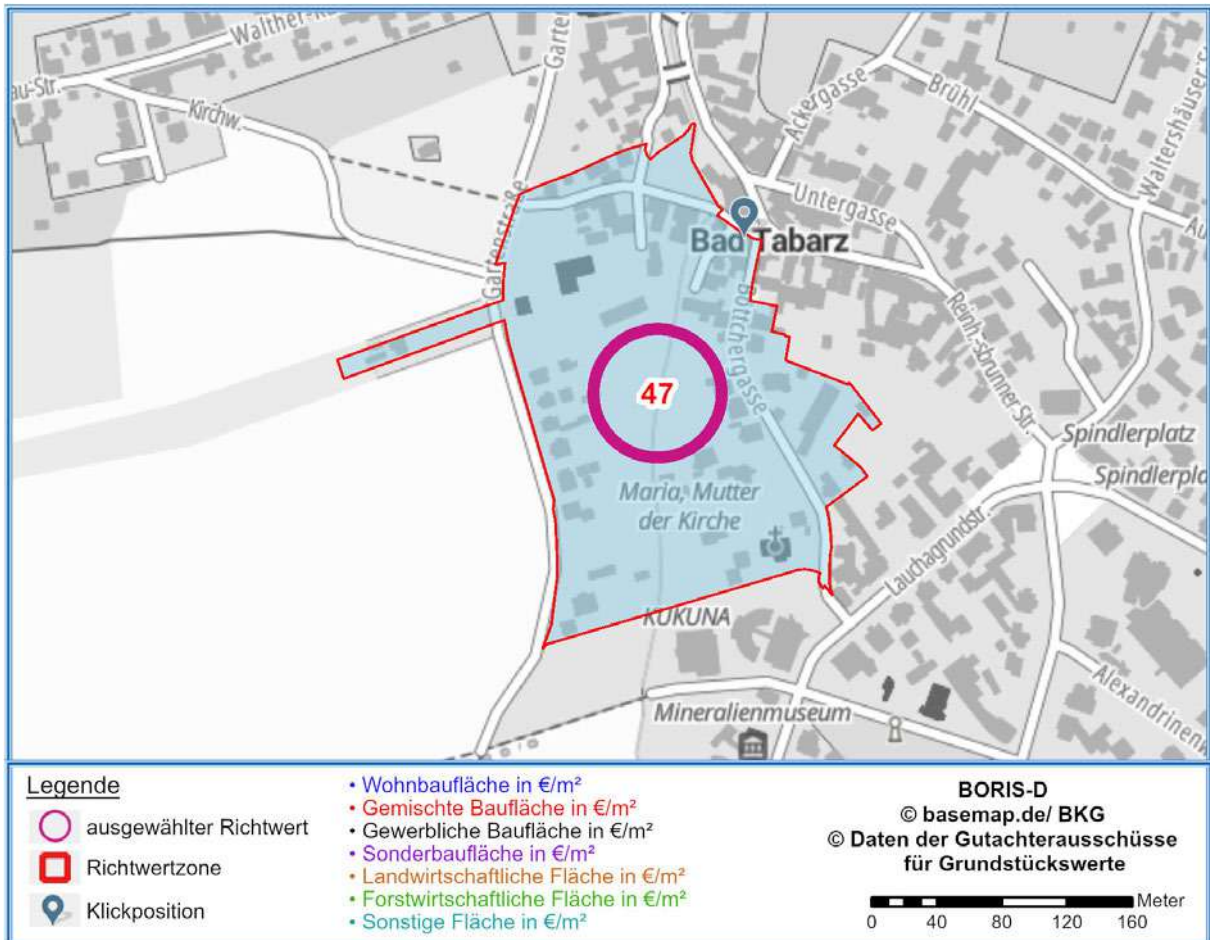


Abbildung: Übersichtskarte der Richtwertzone

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Bad Tabarz
Gemarkungsname	Tabarz
Gemarkungsnummer	162457
Bodenrichtwertnummer	674034
Bodenrichtwert	47 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2024
Beschreibende Merkmale	
Bodenrichtwertzonename	Tabarz
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Art der Nutzung	Mischgebiet
Ergänzung zur Art der Nutzung	Ein- und Zweifamilienhäuser
Bauweise	offen
Geschosszahl	II
Fläche	800 m ²

Tabelle: Richtwertdetails

Anlage Nr. 5: Fotos der Ortsbesichtigung vom 02.10.2025



Straßenansicht – Einfamilienhaus mit Kellerfenster (Blick von der Straße: „Ecke“)



Straßenansicht - Hausrückseite mit Ruine (Blick von der Straße: „An der Böttchergasse“)



Grenzbebauung entlang der Westseite



Rückansicht - Einfamilienhaus mit Hoftür



Blick in den Hinterhof mit seitlichem Anbau



Feuchteschäden an der Fassade der Hausrückseite



Feuchteschäden an der Außenwand und Decke des Anbaus



Ruine der ehemaligen Scheune im Hinterhof