

# Gutachten



99867 Gotha-Uelleben

Obere Marktstraße 11

Az.: 16 K 18/24



## **Sachverständigenbüro D. Schneider**

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

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

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

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

**e-mail: [info@wertgutachten-schneider.de](mailto:info@wertgutachten-schneider.de)**

Dieses Gutachten enthält 33 Seiten und 6 Anlagen mit insgesamt 7 Seiten. Es wurde in fünffacher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Unterzeichner.

Unser Zeichen GZ 151/2024

## Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Aktenzeichen: 16 K 18/24

Unser Zeichen: GZ 151/24

PLZ: 99867    Ort: Gotha-Uelleben  
Straße: Obere Marktstraße 11

Gemarkung: Uelleben  
Flur: 1  
Flurstück: 165  
Größe: 439 m<sup>2</sup>



### Kurzbeschreibung: **Einfamilienhaus**

befindet sich am südöstlichen Randbereich von Uelleben, einem ca. 4 km südlich von Gotha gelegenen Ortsteil der Stadt, unmittelbar an Durchgangsstraße gelegen, ist bebaut mit einem kleinen Einfamilienhaus mit Anbau

Wohnhaus: Baujahr vermutlich Ende des 19. Jh., Teilsanierung Anfang der 90er Jahre, Fachwerkbauweise, eingeschossig, ausgebautes Dachgeschoss, geringfügig unterkellert

#### Raumaufteilung:

Erdgeschoss: Flur mit Treppe zum Dachgeschoss, zwei Zimmer, Küche, Bad im Anbau, Abstellraum im Anbau (nur von außen besichtigt)  
Dachgeschoss: Vorräum, zwei Räume  
Wohnfläche: ca. 92,00 m<sup>2</sup>

Gesamtzustand: hoher Sanierungs- und Entrümpelungsaufwand

Bewertungsstichtag: 21.11.2024

**Verkehrswert:** **44.000,00 €**

- a) Das Objekt wird vom Eigentümer und einer Familienangehörigen genutzt. Danach soll ein Mietvertrag vorliegen (wurde nicht zur Verfügung gestellt.)
- b) Zubehör ist nicht vorhanden.
- c) Verdacht auf Hausschwammbefall besteht oberflächlich betrachtet nicht.
- d) Altlastenverdachtsflächen sind, aufgrund der bisherigen, ausschließlichen Wohnnutzung nicht gegeben. Es wird daher von einer Altlastenfreiheit ausgegangen.
- e) Das Gebäude steht nach schriftlicher Auskunft der Stadt Gotha vom 04.01.2023 nicht unter Denkmalschutz.
- f) Ein Grenzüberbau ist nicht ersichtlich.
- g) Auf dem Grundstück befinden sich keine Anpflanzungen und Baulichkeiten, die Dritten gehören.
- h) Es ist nicht bekannt, ob eine Brandschutzversicherung besteht.
- i) Anschrift und Hausnummer sind zutreffend.
- j) Zuständiger Schornsteinfeger:  
Herrn  
Helge Hildebrandt  
Mühlenstraße 26  
99897 Tambach-Dietharz
- k) Ein Energieausweis wurde nicht erstellt.

# **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	1
1.1	Auftraggeber	1
1.2	Gegenstand der Wertermittlung/Zweck des Gutachtens	1
1.3	Besichtigung	1
<b>2.</b>	<b>Wertermittlungsgrundlagen</b>	2
<b>3.</b>	<b>Grundstücksbeschreibung</b>	4
3.1	Makrostandort	4
3.2	Mikrostandort, öffentliche Anbindung	4
3.3.	Grundbuchrechtliche Angaben	5
3.4	Planungsrechtliche Gegebenheiten, Grundstückszustand in Anlehnung an § 4 und § 6 ImmoWertV	6
3.4.1	Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete	6
3.4.2	Baurecht	6
3.4.3	Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten	6
3.5	Gebäudebeschreibung	7
3.6	Bruttogrundfläche (BGF) und Wohn-/Nutzflächen	14
3.6.1	Ermittlung der Bruttogrundfläche	14
3.6.2	Ermittlung der Wohnfläche	15
3.7	Außenanlagen	15
3.8	Restnutzungsdauer	16
<b>4.</b>	<b>Wertermittlung</b>	17
4.1	Definition des Verkehrswertes	17
4.2	Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens	17
4.3	Bodenwert	17
4.3.1	Entwicklungszustand	17
4.3.2	Bodenwertermittlung	18
4.4	Sachwertverfahren in Anlehnung an §§ 35 – 39 ImmoWertV	19
4.4.1	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	19
4.4.2	Berechnung des vorläufigen Sachwertes	21
4.4.3	Ermittlung des marktangepassten, objektspezifischen Sachwertes	22
4.4.3.1	Berücksichtigung der makro- und mikrobedingten Lagemarkmale	22
4.4.3.2	Ansatz von Sachwertfaktoren	23
4.4.3.3	Besondere objektspezifische Marktanpassung (in Anlehnung an § 8 (3) ImmoWertV)	25
<b>5.</b>	<b>Vergleichswertverfahren</b>	27
<b>6.</b>	<b>Verkehrswert</b>	28
<b>Anlagen</b>		
Landkarte		
Stadtplan		
Flurkarte		
Luftbild mit Katasterangaben		
Bodenrichtwertinformation		
Bevölkerungsentwicklung		

## GRUNDSTÜCKE/BAULICHE ANLAGEN

### 1. Vorbemerkungen

#### 1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Gotha, Az.: 16 K 18/24  
- Abteilung Zwangsversteigerung -

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

Verkehrswerteinschätzung für das Grundstück in 99867 Gotha-Uelleben, Obere Marktstraße 11, einschließlich der aufstehenden Gebäude und Außenanlagen zum Zwecke der Vermögensbestimmung.

Die Feststellung des Verkehrswertes dient zur Information und Entscheidungsfindung.

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

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

#### Anmerkung:

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

#### 1.3 Besichtigung/ Wertermittlungsstichtag

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

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

Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 06.11.2024 zur Ortsbesichtigung am 21.11.2024, ca. 14.00 Uhr eingeladen. Die Besichtigung des Objektes konnte zu diesem Termin stattfinden.

Zum Ortstermin waren anwesend: Familienmitglied des Eigentümers  
Frau Dipl.-Ing. Ök. Dorothea Schneider - Gutachterin

## 2. Wertermittlungsgrundlagen

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

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

**- Bewertungsliteratur/Sonstige Unterlagen**

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

Gerichtsbeschluss vom 29.10.2024

Grundbuchauszug von Gotha/Uelleben/Blatt 136

IVD Immobilienverband Deutschland, Freistaat  
Thüringen Preisspiegel 2024/25

Geoproxy Kartenauszüge (Flurkarte/Luftbilder)

Bodenrichtwertinformation durch den Gutachter-  
ausschuss Landkreis Gotha zum Stichtag 01.01.2024

Marktberichte 2020 bis 2024 Gutachterausschuss  
Landkreis Gotha, Wartburgkreis

weitere Unterlagen und Auskünfte durch:

- Wasser- und Abwasserzweckverband Gotha und  
Landkreisgemeinden vom 20.01.2023
- Stadtverwaltung Gotha vom  
29.11.2022/04.01./26.01.2023
- Gutachterausschuss Erfurt vom 15.03.2023

### 3. Grundstücksbeschreibung

#### 3.1 Makrostandort

- Gotha ist eine ehemalige Residenzstadt am Nordrand des Thüringer Waldes und hat ca. 46.633 Einwohner (31.12.2023), Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik vom 16.01.2025
- Wirtschafts- und Verwaltungszentrum des Landkreises Gotha
- Anbindung an BAB 4 Kirchheimer Dreieck - Dresden (ca. 5 km) sowie BAB 71 durch die Anschlussstelle Erfurter Kreuz auf der A 4 (ca. 20 km)
- Erfurt ca. 21 km, Bad Langensalza ca. 19 km und Eisenach ca. 31 km entfernt
- die Bundesstraßen 7 (Eisenach - Altenburg) und 247 (Mühlhausen - Suhl) kreuzen sich in Gotha

#### 3.2 Mikrostandort, öffentliche Anbindung

- das Bewertungsobjekt befindet sich am südöstlichen Randbereich von Uelleben, einem ca. 4 km südlich von Gotha gelegenen Ortsteil der Stadt
  - unmittelbar an der Durchgangsstraße Richtung Emleben bzw. Gotha
  - die unmittelbare Umgebungsbebauung ist vorwiegend geprägt von in offener, tlw. geschlossener Bauweise errichteter, dörflicher Mischbebauung
  - in der Gemeinde sind bis auf einen Fleischer und Bäcker keine Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsanbieter vorhanden, sondern erst im Stadtbereich von Gotha
  - eine Kindertagesstätte kann im Ortsteil Boilstädt (ca. 2,6 km) besucht werden, Schulen befinden sich im Stadtgebiet von Gotha
  - Anbindung an den ÖPNV besteht an einer ca. 400 m entfernten Bushaltestelle (Stadtlinie F 852) Richtung Gotha
  - die ärztliche Versorgung ist erst in Gotha ebenfalls ausreichend gesichert
- 
- Topographie  
überwiegend eben
  - verkehrstechnische Erschließung  
Durchgangsstraße
  - innere Erschließung  
seitliche Zufahrt vorhanden
  - Versorgung/Entsorgung  
Strom, Wasser, öffentliche Kanalisation
  - Nutzung  
kleines Einfamilienhaus mit Anbau

### 3.3 Grundbuchrechtliche Angaben

Rechtliche Gegebenheiten

Gemarkung: Uelleben

Grundbuchband Blatt 136

Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Nutzung	Größe m <sup>2</sup>
1	165	Obere Marktstraße 11		439

Grundbuch:

Abteilung I

Eigentümer: -

Abteilung II

Lasten und Beschränkungen: rückwärtiger Graben darf nicht zugefüllt werden (Eintragung 1932)

Anmerkung:

Diese Eintragung kann als wertneutral eingeschätzt werden, da der Graben in der Örtlichkeit nicht mehr existiert.

sonstige/nichttitulierte Rechte: keine Eintragungen bekannt

Es lag die Kopie eines unbeglaubigten Grundbuchauszuges vom 11.09.2024 vor.

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

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

Die Stadt Gotha erteilte dazu am 26.01.2023 folgende Auskunft:

- im seit 2006 rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Flurstück als gemischte Baufläche dargestellt
- ein Bebauungsplan liegt nicht vor
- das Flurstück befindet sich nicht im Bereich eines Planfeststellungsbeschlusses, eines Sanierungsgebietes/Erhaltungssatzungsgebietes eines sonstigen Schutzgebietes, noch besteht eine Veränderungssperre
- die Zulässigkeit von Vorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen

Unter Berücksichtigung der unveränderten tatsächlichen Gegebenheiten hat sich an dem Inhalt dieser Aussagen nichts geändert.

#### **3.4.2 Baurecht**

Aktuelle oder ältere Bauunterlagen waren bei den zuständigen Bauarchiven nicht auffindbar.

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

Baulasten bestehen lt. schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Gotha vom 29.11.2022 nicht.

Stellplatzverpflichtungen bestehen nicht, es wird von einem Bestandsschutz ausgegangen.

Das Gebäude steht nach schriftlicher Auskunft der Stadt Gotha vom 04.01.2023 nicht unter Denkmalschutz.

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

##### **Abgabenrechtliche Situation**

Seit 2019 werden in Thüringen keine Straßenausbaubeuräge mehr erhoben.

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

Bei der Wertermittlung wurde von normal tragfähigen Baugrund ausgegangen.

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

##### **Hausschwammbefall**

Verdacht auf Hausschwammbefall besteht oberflächlich betrachtet nicht.

##### **Energieausweis**

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

### 3.5 Gebäudebeschreibung

Das Grundstück ist mit einem kleinen Wohnhaus mit Anbau bebaut.



Straßenansicht



Straßenansicht



rückwärtige Gebäudeansicht



Hauseingang/Anbau



rückwärtige Gartenfläche

- Baujahr: nicht genau bekannt, vermutlich Ende des 19. Jh.
- Sanierung: Teilsanierung Anfang der 90er Jahre (Dacheindeckung, Fenstererneuerung, tlw. E-Installation, tlw. Fassadenverkleidung)
- Konstruktionsmerkmale: Fachwerkbauweise, geringfügig unterkellert (Bruchsteinmauerwerk, tlw. Ziegelmauerwerk, unsaniert bzw. Altbestand)
- Geschossigkeit: eingeschossig, ausgebautes Dachgeschoss
- Fassade: straßenseitige Traufseite und eine Giebelseite Eternitschindeln, Altbestand, eine Giebelseite und rückwärtige Traufseite Holzverkleidung, tlw. mäßiger/nicht fertiggestellter bzw. schadhafter Zustand, Sockelbereich Natursteinmauerwerk, tlw. Klinker, tlw. schadhaft, Putzschäden  
Anbau tlw. Holzverkleidung, tlw. unverputzt, mäßig bis schadhaft
- Decken: Holzbalkendecken
- Treppen: EG zum Dachgeschoss, Metalltreppe, Holztrittstufen, abgewohnt, KG massiv, schadhaft
- Hausflur: Hauseingangstür hofseitig PVC (nicht fertig eingeputzt), Überdachung schadhaft, Flurbereich Boden gefliest, Wände überwiegend Trockenbau, nicht fertig gestellt
- Dach: Wohnhaus: Holzkonstruktion, Satteldach, Dachgaube  
Holzverkleidung schadhaft, Unterspannbahn, Betondachsteine, ca. Anfang der 90er Jahre erneuert, offensichtlich keine bzw. nur geringfügige Dämmung  
Anbau: Holzkonstruktion, Pultdach, Wellasbesteindeckung
  
- KG:**  
Raumaufteilung: ein Kellerraum
- Ausstattung:  
Boden: gestampfter Lehmboden, tlw. feucht  
Wände/Decken: Natursteinmauerwerk, Deckenhöhe ca. 1,90 m  
Fenster: ohne  
E-Installation: ohne bzw. abgängig



Kellertreppe



Kellerraum

**- EG:**

Raumaufteilung: Flur mit Treppe zum Dachgeschoss, zwei Zimmer, Küche, WC im Anbau, Abstellraum (Schuppen) im Anbau (nur von außen besichtigt)

**Ausstattung:**

Boden: tlw. gefliest, überwiegend alte Dielung, PVC-Belag, tlw. Textilbelag, ein Raum ohne Belag, insgesamt abgewohnt, schadhaft

Wände: verputzt, tlw. tapeziert, unsaniert, Küche Fliesenpiegel sowie überwiegend Holzverkleidung

Decken: verputzt, tlw. Paneele, schadhaft bzw. uneben, Deckenhöhe ca. 2,50 m, Anbau ca. 1,95 m

Türen: Innentüren Holz, tlw. Pappe, abgängig tlw. erneuert bzw. abgewohnt, Holztor Schuppen im Anbau

Fenster: PVC, tlw. mechanische Rollläden, Anfang der 90er Jahre erneuert

Verglasung: Isolierverglasung

E-Installation: unter Putz, Hausanschlusskasten erneuert, „Kabelsalat“ sichtbar

Sanitär: ehemaliges Bad, aktuell offensichtlich nur WC funktionsfähig, Waschmaschinenanschluss, Boden gefliest, abgängig, Wände überwiegend abgehackte Fliesen, WW über E-Boiler, Waschmaschinenanschluss, Decke Paneele, schadhaft, gesamte Ausstattung sowie Boden und Wandverkleidung erneuerungsbedürftig

Heizung: Bad mit Kohleofen, ein Zimmer separater Ölofen, Küche Beistellherd, ein Zimmer sowie Flur keine Heizung



Ansicht Flur



Küche



Küche



Bad (Zugang über Küche)

**- DG:**

Raumaufteilung: Vorraum, zwei Räume

**Ausstattung:**

Boden: uralte Dielung, tlw. Belag, abgewohnt  
Wände: verputzt, tapeziert  
Decken: verputzt, tapeziert, Deckenhöhe bis ca. 2,40 m  
Türen: Holz, alt  
Fenster: PVC  
Verglasung: Isolierverglasung

E-Installation: unter Putz, Altbestand

Sanitär: ohne

Heizung: ein separater Ölofen in einem Raum

- Gesamtzustand: hoher Sanierungs- und Entrümpelungsaufwand



Treppenabsatz mit Vorraum



Vorraum



Wohnraum Dachgeschoß



Zugang zu einem weiteren Raum



Innenansicht weiterer Raum

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

### 3.6 Bruttogrundfläche (BGF) und Wohn-/Nutzflächen

Die Bruttogrundflächen wurden nach DIN 277 (1987) ermittelt. Grundlage bildete das grob überschlägliche örtliche Aufmaß sowie die vorliegenden Katasterunterlagen

#### 3.6.1 Ermittlung der Bruttogrundfläche

Wohnhaus :

$$\text{ca. } 9,00 \text{ m} \times \text{ca. } 8,00 \text{ m} = 72,00 \text{ m}^2 \times 2 = 144,00 \text{ m}^2$$

Anbau (WC/Bad):

$$\text{ca. } 3,50 \text{ m} \times \text{ca. } 2,50 \text{ m} = 8,75 \text{ m}^2 \times 1 = 8,75 \text{ m}^2$$

Anbau (Schuppen):

$$\text{ca. } 2,50 \text{ m} \times \text{ca. } 2,50 \text{ m} = 6,25 \text{ m}^2 \times 1 = 6,25 \text{ m}^2$$

Aufgrund der geringen Unterkellerung bleibt der Keller ohne Ansatz.

### 3.6.2 Ermittlung der Wohnfläche

Die Wohnfläche konnte nur tlw. grob überschlägich aufgrund der tlw. fehlenden Zugänglichkeit ermittelt werden.

Danach beträgt die Wohnfläche überschlägich:

Erdgeschoss:

Flur:	7,50 m <sup>2</sup>
Küche:	14,70 m <sup>2</sup>
Zimmer:	18,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	12,00 m <sup>2</sup>
Bad/WC:	6,50 m <sup>2</sup> (im Anbau)

Dachgeschoss:

Vorraum:	8,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	13,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	12,00 m <sup>2</sup> (nur teilweise besichtigt)

Die Wohnfläche beträgt ca. 92 m<sup>2</sup>.

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

### 3.7 Außenanlagen

Einfriedung:	straßenseitig Vorgarten mit Metallzaun, seitliche Zufahrt ohne Tor
Freiflächen:	tlw. einfachst befestigte Betonflächen, vermutlich alte nicht verfüllte Klärgrube, tlw. einfache Grünflächen, im rückwärtigen Bereich ist eine deutliche Senke erkennbar (offensichtlich ehemaliger Graben), vereinzelt Baumbewuchs

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

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

Erst nach weiteren rückständigen Instandsetzungen kann von einer weiteren wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 25 Jahren bei einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 65 Jahren für das Wohnhaus ausgegangen werden.

Für den eingeschossigen Anbau wird ein Restbauwert von 15 % berücksichtigt.

Insgesamt haben Berücksichtigung gefunden:

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

## 4. Wertermittlung

### 4.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert wurde nach § 194 BauGB ermittelt.

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

### 4.2 Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

### 4.3 Bodenwert

#### 4.3.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

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

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

Definition:

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

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

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

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

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

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

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

Bodenrichtwertnummer:	674227
Bodenrichtwert:	59,00 €/m <sup>2</sup>
Entwicklungszustand:	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart:	Mischgebiet
ergänzende Nutzungsangabe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Bauweise:	offen
Geschosszahl:	2
Grundstückstiefe:	40 m
Grundstücksgröße:	700 m <sup>2</sup>
Stichtag:	01.01.2024

Das Grundstück hat einen annähernd rechteckigen Grundstückszuschnitt.

Straßenfront: ca. 13 m

Tiefe: ca. 32 m

Zu- oder Abschläge auf die Prämissen des Bodenrichtwertgrundstückes erfolgen zunächst nicht.

439 m<sup>2</sup> x 59,00 €/m<sup>2</sup> = 25.901,00 €

Anmerkung: Der Umstand der geringen Grundstücksgröße in Bezug auf die Prämissen des Bodenrichtwertes, wird unter Punkt 4.4.3.3 indirekt separat mit berücksichtigt.

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

##### **4.4.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen**

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

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

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

##### **Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)**

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

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

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

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

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in €/m<sup>2</sup> Bruttogrundflächen angegeben und berücksichtigen keine regionalen Baupreisunterschiede.

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

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

Berechnungsschema zur Ermittlung eines gewichteten Standards und gewichteten Normalherstellungskosten						
Ausstattungsmerkmal	Standardeinstufungen					gewogene anteilige NHK
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1,00					0,23 0,23 181,70
Dächer		1,00				0,15 0,30 131,25
Außentüren und Fenster		1,00				0,11 0,22 96,25
Innenwände	1,00					0,11 0,11 86,90
Deckenkonstr./Treppen	1,00					0,11 0,11 86,90
Fußböden		1,00				0,07 0,14 61,25
Sanitäreinrichtungen		1,00				0,07 0,14 61,25
Heizung		1,00				0,09 0,18 78,75
sonstige technische Einrichtungen		1,00				0,06 0,12 52,50
Summe					1,00	1,55 836,75
Typ bewertenden Gebäudes						
Typ 1.21 freistehendes EFH (eingeschossig, ausgebaut DG, nicht unterkellert)	790,00	875,00	1005,00	1215,00	1.515,00	

Anbau: in Anlehnung an Typ 16.1. Lagergebäude: 350,00 €/m<sup>2</sup>

Baukostenindexveränderung 1,308  
(Stand IV/2024/2021) = 100

Durchschnitt 2010/2021: 0,709

Baukostenindex: 1,308/0,709 = 1,84

837,00 €/m <sup>2</sup>	x	1,84	= rd.	1540,00 €/m <sup>2</sup>
350,00 €/m <sup>2</sup>	x	1,84	= rd.	644,00 €/m <sup>2</sup>

#### Anpassung der NHK anhand Baukostenindexveränderung

##### Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer (siehe 3.8) zur Gesamtnutzungsdauer (gemäß Anlage 1 zur ImmoWertV).

Die Alterswertminderung wurde linear angesetzt.

#### 4.4.2 Berechnung des vorläufigen Sachwertes des Grundstücks

Gebäude	BGF m <sup>2</sup>	NHK €/m <sup>2</sup>	Herstellungskosten BGF x NHK
Wohnhaus	144,00	1.540,00	221.760,00 €
Alterswertminderungsfaktor	61,54 %		-136.471,10 €
Gebäudesachwert			85.288,90 €

Anbau	15,00	644,00	9.660,00 €
Alterswertminderungsfaktor	85,00 %		-8.211,00 €
Gebäudesachwert			1.449,00 €

##### Außenanlagen

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

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

##### vorläufiger Sachwert des Grundstücks

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

Gebäudesachwert		86.737,90 €
Außenanlagen	0,00 %	0,00 €
ohne Ansatz, da der Gutachterausschuss des Landkreises Gotha bei der Ableitung der Sachwertfaktoren die Außenanlagen nicht separat berücksichtigt hat		
Wert der baulichen Anlagen		86.737,90 €
Bodenwert		25.901,00 €
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>rd.</b>	<b>112.638,90 €</b>
		<b>113.000,00 €</b>

#### **4.4.3 Ermittlung des marktangepassten, objektspezifischen Sachwertes**

##### **4.4.3.1 Berücksichtigung der makro- und mikrobedingten Lagemarkmale**

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

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

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

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

#### **4.4.3.2 Ansatz von Sachwertfaktoren**

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

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

Die Sachwertfaktoren sind im Wesentlichen abhängig von:

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

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

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

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

Danach wurden bei einem vorläufigen Sachwert von 100.000,00 € und 120.000,00 € und einem Bodenrichtwertniveau von 40,00 €/m<sup>2</sup>, Sachwertfaktoren zwischen 1,30 bis 1,21 veröffentlicht.

Der gesamte Stichprobenumfang dieser Untersuchung weist folgende Durchschnittswerte aus:

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

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

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

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

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

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

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

In dem vdp (Verband deutscher Pfandbriefbanken) Immobilienpreisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser nahmen die Preise für diese Nutzungsart deutschlandweit gegenüber dem Stand Q3/2022 zu Q3/2024 um rd. 6,50 % ab.

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

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

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

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

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

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

Das Gebäude weist nur eine geringe Wohnfläche aus, die in dieser Größe überwiegend nur eingeschränkt nachgefragt wird.

Nach Angaben eines Familienmitgliedes besteht ein Mietvertrag in Bezug auf eine anteilige Nutzung der Wohnflächen und des Grundstückes. Der Eigentümer nutzt darüber hinaus weiterhin das Grundstück.

Ein Mietvertrag konnte zum Ortstermin nicht vorgelegt werden. Inwieweit die mündliche Aussage den Tatsachen entspricht, dass eine Nettokaltmiete von 220,00 € vereinbart wurde, konnte daher nicht geprüft werden.

Durch die Vermietung ist die Fungibilität des Grundstückes somit entsprechend eingeschränkt.

Der Umstand der teilweisen Vermietung sowie der geringen Wohnfläche, wird daher mit einem pauschalen Abschlag von 20 % berücksichtigt.

$$113.000,00 \text{ €} \quad \times \quad 20 \% \quad = \quad \text{rd. } 23.000,00 \text{ €}$$

Die Grundstücksgröße ist relativ klein, wird aber aufgrund der üblichen Nachfrage nach „pflegeleichten“ Grundstücken nicht als wertmindernd eingeschätzt.

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

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

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

Eine aktuelle bundesweite Expertenbefragung hat diesen Zusammenhang empirisch bewiesen.

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

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

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

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

Im vorliegenden Fall sind hohe Instandsetzungen notwendig (Fertigstellung Flurbereich, Instandsetzung Bad, Bewohnbarkeit von einigen Räumlichkeiten herstellen, allgemeine Renovierung, Heizungserneuerung bzw. Erweiterung).

Ein anteiliger Ansatz von 500,00 €/m<sup>2</sup> erscheint dafür angemessen.

$$92,00 \text{ m}^2 \quad \times \quad 500,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad \text{rd.} \quad 46.000,00 \text{ €}$$

Somit ergibt sich folgender marktangepasster, objektspezifischer Sachwert:

marktangepasster Sachwert:	113.000,00 €
Abschlag Vermietung/geringe Wohnfläche:	- 23.000,00 €
anteilige Instandsetzung:	- 46.000,00 €
marktangepasster, objektspezifischer Sachwert:	44.000,00 €

## 5. Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) 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.

Durch die Gutachterin wurde das Objekt bereits 2023 bewertet.

Beim zuständigen Gutachterausschuss Landkreis Gotha wurde bei diesem Gutachten ein Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung gestellt. Der Gutachterausschuss konnte 10 mittelbar vergleichbare Datensätze übermitteln.

Aktuell wurde beim Gutachterausschuss des Landkreises Gotha ein ergänzender Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung gestellt. Nach Angaben des zuständigen Bearbeiters, weisen diese aktuellen Verkäufe (lediglich vier Datensätze) in Bezug auf die 10 angepassten Datensätze im Gutachten von 2023 keine signifikanten Abweichungen auf.

Unter Berücksichtigung dieser Aussage, wird auf eine erneuerte Auswertung dieser kostenpflichtigen Daten verzichtet.

Ein erneuertes Vergleichswertverfahren wird daher nicht durchgeführt.

## 6. Verkehrswert

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

Der Verkehrswert des Grundstückes in 99867 Gotha-Uelleben, Obere Marktstraße 11 ermittelt sich unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Umstände mit:

**44.000,00 €**

### Anmerkung:

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

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

  
Dorothea Schneider

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



Erfurt, 10.02.2025





Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft

## Geoproxy Kartenauszug

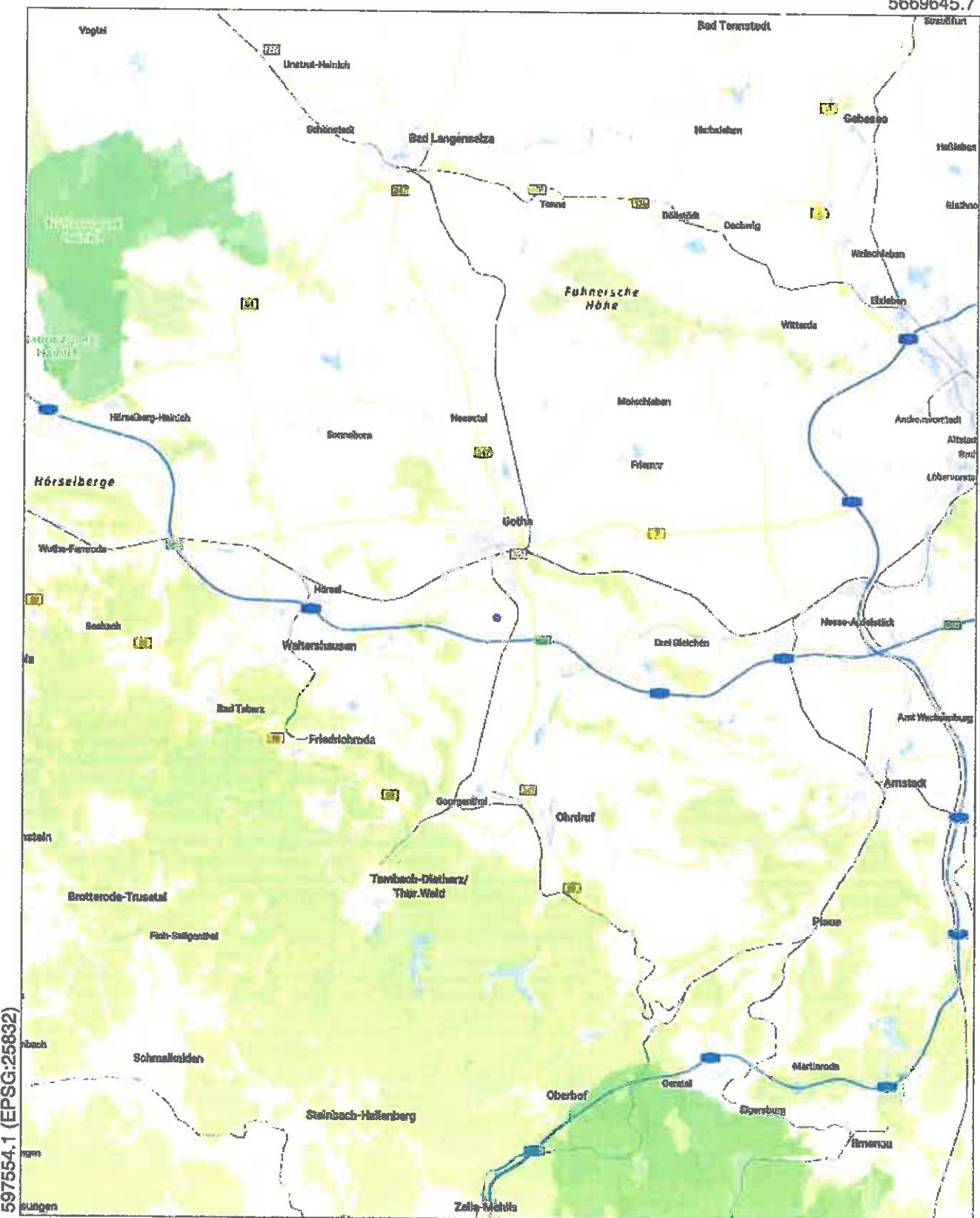
Ca. 1 : 250000

06.11.2024

## Mein Titel

5669645.7

642004.2



597554.1 (EPSG:25832)

5613201.2 (EPSG:25832)

Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.  
© GeoBasis-DF / BK2G 2024 dl-de/hv-2-n



# Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft

Geoproxy Kartenauszug

Ca. 1 : 10000

06.11.2024

Mein Titel

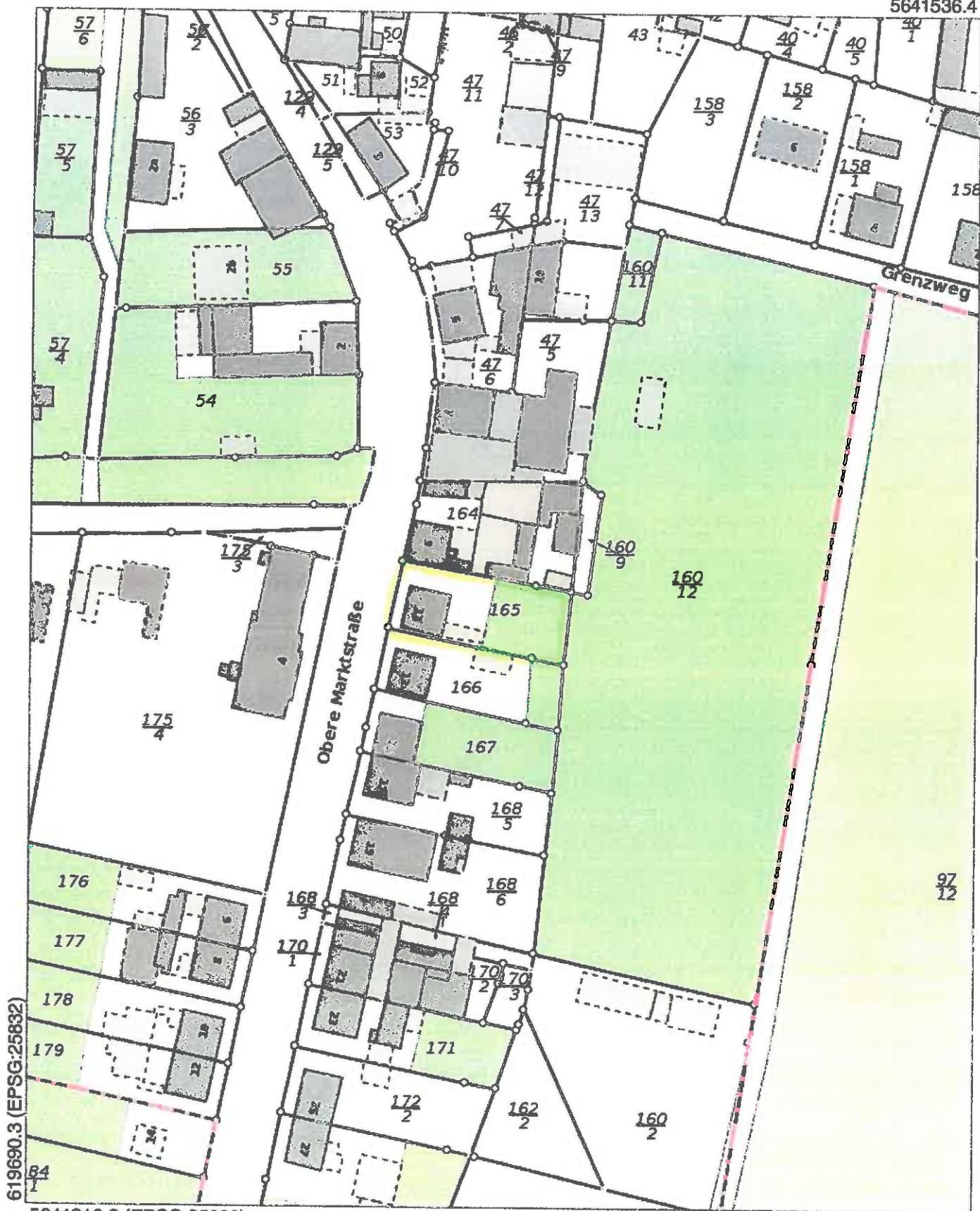


5640294.6 (EPSG:25832)

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



5641536.4



619690.3 (EPSG:25832)

**5641310.6 (EPSG:25832)**

Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.  
© GeoBasis-DE / BKG 2024 d1-de/bv-2-0

5641536.4

619690.3



5641310.6 (EPSG:25832)

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



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

Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation  
Schloßberg 1, 99867 Gotha  
Telefon: 0361 57 4016-330, E-Mail: gutachter.gotha@tlbg.thueringen.de

### Bodenrichtwertinformation

#### Übersicht Thüringen



Gemeinde  
Gemarkung

Gotha  
Uelleben

Bodenrichtwertnummer

674227

Bodenrichtwert [Euro/m<sup>2</sup>]

59

Stichtag

01.01.2024

Entwicklungszustand

baureifes Land

abgabenrechtlicher Zustand

erschließungsbeitragsfrei nach  
BauGB und ThürKAG

Nutzungsart

Mischgebiet

ergänzende Nutzungsangabe

Ein- und Zweifamilienhäuser

Bauweise

offen

Geschosszahl

II

Tiefe [m]

40

Fläche [m<sup>2</sup>]

700



# Grafische Darstellung der Bevölkerungsentwicklung bis 2042

## Altersaufbau der Bevölkerung 2021 und 2042

### Landkreis Gotha

