



Dipl.-Wirtschaftsjur. (FH)
ANDRÉ HUHNDORF, LL.M.

Hölderlinstraße 68b
98527 Suhl

öffentlich bestellt und vereidigt von der
IHK Südthüringen - Suhl für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
zuständig: IHK Erfurt

Tel.: 03681/4 12 13 41
Fax: 03681/4 12 10 59
Mobil: 0172/7 77 22 62
info@immobilienwertfinder.de

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert gem. § 194 BauGB

AZ: 16 K 18/25

Gutachten Nr. 30/2025



Objekt	<u>Einfamilienhaus in geschlossener Bauweise</u> zweigeschossig, teilunterkellert, erhöhter Sanierungsbedarf Grundstücksgröße <u>426 m²</u>
Adresse	Hauptstraße 46, 99192 Nesse-Apfelstädt, OT Apfelstädt
Flur; Flurstücke	Flur 1, Flurstück 26/2
Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag	02.09.2025
Erstellungsdatum	09.02.2026
In Sachen	bekannt ./ .bekannt , wg. Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Ausfertigung/Seitenzahl	Ausfertigung Nr. 1 von 4 / 39 Seiten zuzügl. Anlagen



Zusammenfassung des Wertermittlungsergebnisses

Hauptstraße 46, 99192 Apfelstädt

Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgte aus dem Sachwert, der im Sachwertverfahren ermittelt wurde. Dieses Verfahren eignet sich insbesondere für Liegenschaften, bei denen die Ersatzbeschaffungskosten nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs preisbestimmend sind. Ein- und Zweifamilienwohnhäuser werden vom Grundstücksmarkt als klassische Sachwertobjekte angesehen und bewertet. Weiterhin besteht eine hohe Wahrscheinlichkeit zur zukünftigen Eigennutzung des Objektes, die einen weiteren Grund zur Anwendung des Sachwertverfahrens darstellt.

Die Plausibilisierung des Sachwertes erfolgte durch Anwendung des Ertragswertverfahrens.

Am Objekt besteht erhöhter Sanierungs- und Instandhaltungstau, der durch Ansatz angemessener Sanierungskosten gewürdigt wurde.

Der Verkehrswert beträgt zum Wertermittlungsstichtag

02.09.2025

35.000,00 €.



U. Huhndorf

Suhl, den 09.02.2026



KURZBERICHT zum Objekt

Grundstücksgröße 426 m²

Hauptstraße 46, 99192 Apfelstädt

Objektart:

Einfamilienhaus mit Nebengebäude



a) Lage: Grundstück in Kernlage des Ortes Apfelstädt, Innenbereich, an Ortsdurchfahrtstraße innerhalb eines Gebietes mit gemischter Bebauung mit überwiegendem Altbestand an EFH

b) baul. Zustand: Einfamilienhaus:

Bj. ca. 1850

Fachwerkbauweise, niedrige Deckenhöhen

**baul. Zustand grundsätzlich intakt, jedoch veraltet
EG geringfügig saniert,
erhöhter Sanierungs- u. Modernisierungsbedarf,
Bauschäden in geringem Umfang vorhanden**

Wohnfläche: EG: ca. 66,30 m²
OG: ca. 68,20 m²

Nutzfläche: KG: ca. 34,00 m²
OG: ca. 30,30 m²

Raumaufteilung:

KG: 2 Kellerräume, 2 Flure
EG: 2 Zimmer, Flur, Küche, Bad, Speisekammer
OG: 4 Zimmer, Flur, Gang, Lagerraum

Nebengebäude mit Hobbyraum:

Bj. ca. 1900

schlechter baulicher Zustand, abbruchträchtige Bausubstanz

Nutzfläche: ca. 75,0 m²

Außenanlagen unterdurchschnittlich gestaltet

c) Bauauflagen:

- Bauauflagen wurden nicht erlassen,
- baubehördliche Beschränkungen o. Beanstandungen liegen nicht vor

d) Hausschwamm: Verdacht auf Hausschwammbefall besteht bei oberflächlicher Betrachtung nicht

**Feststellungen gemäß Gerichtsauftrag**

- a) Altlastenverdacht: auf Grundlage der Ortsbesichtigung hat sich kein Altlastenverdacht ergeben
- b) Bezirksschornsteinfeger: Josephine Tillmann
Dr. Troch Straße 3, 99867 Gotha
- c) Verwalter: nicht vorhanden
- d) Mieter oder Pächter: Grundstück ist nicht vermietet oder verpachtet
- e) Wohnpreisbindung
gem. § 17 WoBindG: keine Wohnpreisbindung
- f) Gewerbebetrieb: kein Gewerbebetrieb ansässig
- g) nicht bewertete Maschinen und
Betriebseinrichtungen: keine bewertbaren Maschinen und Betriebs-
einrichtungen vorhanden
- h) Energieausweis bzw. Energiepass: es wurde kein Energieausweis oder Energiepass
erstellt



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	8
1.1	Auftragsinhalt und Auftragsabwicklung	8
1.2	Grundbuchangaben	9
2	Grund- und Bodenbeschreibung	9
2.1	Lageinformation	9
2.1.1	Makrolage (großräumige Lage)	9
2.1.2	Mikrolage (kleinräumige Lage)	11
3	Zustandsmerkmale des Grundstückes	13
3.1	Gestalt und Form, Größe, Nutzung	13
3.2	Erschließung	14
3.3	Privatrechtliche Situation	14
3.4	Öffentlich-rechtliche Situation	15
3.4.1	Bauplanungsrecht	15
3.4.2	Bauordnungsrecht	15
4	Beschreibung der baulichen Anlagen/Außenanlagen	16
4.1	Vorbemerkung	16
4.2	Beschreibung Einfamilienhaus	16
4.2.1	Ansicht, Gebäudeart, Nutzung, Baujahr, Sanierungen	16
4.2.2	Konstruktionsart, Flächen, Raumaufteilung	17
4.2.3	Gebäudeausstattung	18
4.2.4	Technische Ausstattung, Energetischer Standard	18
4.2.5	Beurteilung von baulichem Zustand, Schäden, Sanierungsbedarf	19
4.3	Beschreibung Nebengebäude	20
4.3.1	Ansicht, Gebäudeart, Nutzung, Baujahr	20
4.3.2	Konstruktionsart, Fläche, Rauminhalt	20
4.3.3	Gebäudeausstattung	21
4.3.4	Technische Ausstattung	21
4.3.5	Beurteilung des Zustandes	21
4.4	Außenanlagen	21
5	Nutzungsmöglichkeit/Marktgängigkeit des Grundstückes	22
6	Ermittlung des Verkehrswertes	23
6.1	Grundstücksdaten	23
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung	23
6.3	Bodenwertermittlung	24
6.3.1	Merkmale des Bodenrichtwertes	24
6.3.2	Auswertung der Bodenrichtwertinformation	25
6.3.3	Ableitung des Bodenwertes	26
6.4	Wertermittlung im Sachwertverfahren	27
6.4.1	Berechnung des vorläufigen Verfahrenswertes	27
6.4.1.1	Normalherstellungskosten (NHK) für Einfamilienhaus, Typ 1.32	28
6.4.1.2	Ermittlung Restnutzungsdauer	29
6.4.2	Vorläufiger Sachwert für Kellergeschoss	29
6.4.3	Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes durch Sachwertfaktor	30
6.4.4	Objektspezifische Grundstücksmerkmale gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV	31



6.4.5	Sanierungskosten _____	31
6.4.6	Entsorgungskosten für Unrat _____	32
6.4.7	Freilegungskosten des Nebengebäudes _____	32
6.4.8	Ableitung des Sachwertes _____	32
6.5	Wertermittlung im Ertragswertverfahren _____	33
6.5.1	Berechnung des vorläufigen Verfahrenswertes _____	33
6.5.2	Ableitung des jährlichen Rohertrages _____	34
6.5.2.1	Ableitung der marktüblichen Miete für Wohnungen _____	34
6.5.3	Aufstellung zum Rohertrag für das Gesamtobjekt _____	35
6.5.4	Bewirtschaftungskosten _____	35
6.5.5	Liegenschaftszinssatz _____	36
6.5.6	Objektspezifische Grundstücksmerkmale aus Ertragssicht _____	37
6.5.6.1	Ertragsausfall bis zur Herstellung der Vermietbarkeit _____	37
6.5.6.2	Reduzierte Instandhaltungskosten nach Modernisierung _____	37
6.5.7	Ableitung des Ertragswertes _____	38
6.6	Fazit und Wertbegründung _____	38
6.7	Ableitung des Verkehrswertes _____	39
7	Literaturverzeichnis/Anlagenverzeichnis _____	40

Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Flächenberechnung (Wohnfläche, Nebenfläche/Nutzfläche, Bruttogrundfläche)
Anlage 2	Grundrisse
Anlage 3	Fotos zu baul. Anlagen
Anlage 4	Bodenrichtwertinformation
Anlage 5	Auszug Liegenschaftskarte
Anlage 6	Auszug Flächennutzungsplan
Anlage 7	Bestandspläne Wasser/Abwasser, Strom, Gas
Anlage 8	Auszug IVD-PREISSPIEGEL Thüringen 2024/25 zu Wohnungsmieten

**Abkürzungsverzeichnis**

Abl.	Amtsblatt
Abs.	Absatz
AZ	Aktenzeichen
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
baul.	baulich
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBI.	Bundesgesetzblatt
bzw.	beziehungsweise
DG	Dachgeschoss
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
Flst.	Flurstück
GAA	Gutachterausschuss
gem.	gemäß
ggü.	gegenüber
i.H.v.	in Höhe von
i.S.d.	im Sinne des
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KG	Kellergeschoss
MHG	2. Gesetz zur Regelung der Miethöhe
Nr.	Nummer
OG	Obergeschoss
WE	Wohneinheit
WoFIV	Wohnflächenverordnung
ZFH	Zweifamilienhaus
II. BV	Zweite Berechnungsverordnung



1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsinhalt und Auftragsabwicklung

Art des Bewertungsobjektes:	Einfamilienhaus in geschlossener Bauweise, mit Nebengebäude
Objektadresse:	Hauptstraße 46, 99192 Nesse-Apfelstädt OT Apfelstädt
Sachverständiger:	André Huhndorf
Auftraggeber:	Amtsgericht Gotha
Aktenzeichen:	16 K 18/25
Auftragsinhalt/Auftragsgrund:	Verkehrswertermittlung gem. § 194 BauGB im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Antragsteller/Antragsgegner:	beide bekannt
Datum der Beauftragung:	24.07.2025
Wertermittlungsstichtag:	02.09.2025
Ende der Recherche:	03.02.2026
Ortsbesichtigung:	Die Ortsbesichtigung wurde am 02.09.2025 durchgeführt. Sie begann um 10:00 Uhr und endete um 11:30 Uhr. Das Objekt konnte vollständig besichtigt werden.
Teilnehmer des Ortstermines:	Antragsgegner André Huhndorf
Herangezogene Unterlagen:	<ul style="list-style-type: none">• Bodenrichtwertinformation, Stichtag 01.01.2024• Liegenschaftskarte (ThüringenViewer)• Grundbuchauszug Blatt Nr. 2607 vom 04.08.2025• Straßenkarte, Stadtplan• Grundstücksmarktbericht 2024 zu Sachwertfaktoren• Grundstücksmarktbericht 2024 zu Liegenschaftszinssätzen• Auskunft des WAG zur Wasser- und Abwassersituation• TEN-Planauskunft zum Leitungsverlauf Strom/Gas• bauplanungsrechtliche Auskunft der Gemeinde Nesse- Apfelstädt• Flächennutzungsplan• IVD-Preisspiegel 2024/25 Thüringen zu marktüblichen Wohnungsmieten



1.2 Grundbuchangaben

Grundbuch von:	Apfelstädt			
Blatt:	2607			
Gemarkung:	Apfelstädt			
Bestandsverzeichnis:	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Wirtschaftsart und Lage</u>	<u>Größe in m²</u>
	1	26/2	Gebäude- u. Freifläche, Hauptstraße 46	426 m²
Abteilung I (Eigentümer):	bekannt			
Abteilung II (Belastungen/Rechte):	keine Eintragungen			
Abteilung III (Grundpfandrechte):	Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.			

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lageinformation

Bundesland:	Thüringen
Region:	Mittelthüringen
Landkreis:	Gotha
Gemeinde:	Nesse-Apfelstädt
Ortsteil:	Apfelstädt
Einwohner Landkreis Gotha:	135.838 (Stand 31.12.2024)
Einwohner Gemeinde:	6.021 (Stand 31.12.2024)
Einwohner Apfelstädt:	1.301 (Stand 31.12.2023)

2.1.1 Makrolage (großräumige Lage)

Image/Räumliche Funktion des Ortes:

Die Landgemeinde Nesse-Apfelstädt setzt sich aus 6 Ortsteilen zusammen. Geografisch befindet sich die Gemeinde in der Region Mittelthüringen, die im Süden an den Thüringer Wald und im Norden/Westen an das Thüringer Becken grenzt. Charakteristisch für das Gebiet sind ländliche Strukturen mit geringer Bevölkerungsdichte. Der Anteil der Flächen für Land- und Forstwirtschaft ist im Vergleich zu den besiedelten Flächen hoch. Im Landkreis Gotha überwiegt die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen mit einem Anteil i.H.v. 56 %. Innerhalb der Gemeinde dominiert die Wohnbebauung, bestehend aus Ein- und Zweifamilienhäusern.

Darüber hinaus wurden an den Ortsrändern von Apfelstädt verschiedene Gewerbeflächen neu erschlossen, von denen die Gemeinde profitiert. Zusätzliche Industrie hat sich zunehmend entlang der quer durch den Landkreis verlaufenden Autobahn A4 angesiedelt. Hierfür wurden Gewerbegebiete in Gotha, Waltershausen, Hörselgau, Emleben und an weiteren Standorten neu erschlossen.

Die ca. 16 km entfernte Kreisstadt Gotha hat die Funktion eines Mittelzentrums mit Teilfunktionen eines Oberzentrums, woraus entsprechende Versorgungsaufgaben für die Region resultieren.



Die gut ausgebaute Infrastruktur der Gemeinde Nesse-Apfelstädt verfügt über Kindertagesstätten, verschiedene Schulen sowie Einkaufsmöglichkeiten für Lebensmittel des täglichen Bedarfs. Die Lebensbedingungen innerhalb der Gemeinde sind insgesamt positiv zu bewerten.

Demografische Struktur:

Die Bevölkerung im Landkreis Gotha setzt sich wie folgt zusammen:

(Stand 31.12.2024, Quelle Thür. Landesamt für Statistik):

- unter 18 Jahre: 15,30 %
- über 65 Jahre: 27,20 %

Der Bundesdurchschnitt beträgt in 2024:

(Quelle Destatis, Stand 31.12.2024)

- unter 18 Jahre: 16,70 %
- über 65 Jahre: 22,70 %

Im Vergleich mit dem Bundesdurchschnitt wird deutlich, dass geringfügig weniger jugendliche Personen im Landkreis Gotha leben, dafür jedoch mehr Senioren. Die statistische Prognose sieht für die Kernbevölkerungszahl in den kommenden Jahren aufgrund der Überalterung weiterhin einen rückläufigen Trend. Für den Immobilienmarkt lässt sich hieraus eine schwache bis mäßige Nachfrage ableiten.

Kaufkraft/Arbeitsmarkt:

Das durchschnittliche verfügbare Jahresnettoeinkommen in Höhe von ca. EUR 22.863,00 € je Einwohner lag im Landkreis Gotha (Quelle Thür. Landesamt für Statistik) im Jahr 2022 deutlich unter dem Niveau des Bundesdurchschnitts in Höhe von 25.830,00 € (Quelle Destatis) und war somit um 11,5 % niedriger.

Die Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen beträgt im Landkreis Gotha 6,3 % (Stand 2024) und liegt somit über dem Niveau des Bundesdurchschnitts von 6,0 %. (Quelle: Statistik Bundesagentur für Arbeit)

Der Arbeitsmarkt in der Region ist von zunehmender Schwäche geprägt. Das im Vergleich zum Bundesdurchschnitt deutlich niedrigere Lohnniveau stellt für die Preisentwicklung am Immobilienmarkt ein Hemmnis dar.

Verkehrsnetzanbindung:

Autobahnanbindung:

A 4, Dresden - Eisenach (ca. 1,5 km entfernt)

Landesstraße:

B 7, Gotha - Erfurt (ca. 5 km entfernt)

Bahnhof (regional):

Neudietendorf (ca. 1 km entfernt)

Bahnhof (überregional):

Erfurt (ca. 9 km entfernt)



Infrastruktur innerhalb der Gemeinde (öffentl. Einrichtungen, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten)

Kindertagesstätten:

- 4 Kitas

Schulen:

- 1 Grundschule
- 1 Regelschule
- 1 Gymnasium

Einkaufsmöglichkeiten:

- Supermärkte in ausreichender Anzahl

Ärzte:

- Allgemeinärzte vor Ort ansässig

Analyse Standortqualität:

Die Bewertung der Standortqualität richtet sich maßgeblich nach den Entwicklungsaussichten des Standortes und der Region. Positive Auswirkungen auf die zukünftige Entwicklung des Standortes haben die optimale Verkehrsanbindung, die breit solide Wirtschaftsstruktur und die gut ausgeprägte lokale Infrastruktur. Negative Konsequenzen ergeben sich für den Standort vorrangig aus der demografischen Entwicklung, der schwachen Kaufkraft und der zunehmenden Schwäche am Arbeitsmarkt. Am Immobilienmarkt wird den Qualitätskriterien der Wirtschaftsstruktur und Infrastruktur eine höhere Bedeutung als der demographischen Situation und der Einkommenssituation beigemessen, weshalb die Standortqualität mit „gut“ zu bewerten ist.

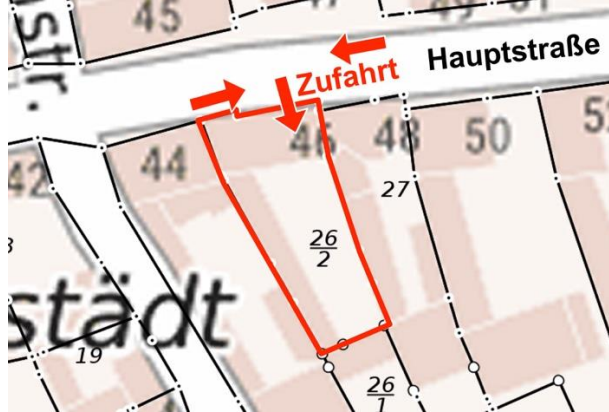
2.1.2 Mikrolage (kleinräumige Lage)

Objektlage:	zentrale Kernlage innerhalb eines Mischgebietes mit überwiegendem Altbestand
Erreichbarkeit:	per PKW, LKW, zu Fuß möglich
Nähe zu öffentl. Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten im Ort:	<p><u>Kindertagesstätten:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Kita ca. 300 m entfernt <p><u>Schulen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Grund- und Regelschule, Gymnasium ca. 1 km entfernt <p><u>Einkaufsmöglichkeiten:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Supermarkt ca. 200 m entfernt <p><u>Ärzte:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • niedergelassene Ärzte innerhalb d. Ortskerns
Einsehbarkeit:	ausschließlich aus nördlicher Richtung einsehbar
Aussicht/Fernsicht:	<ul style="list-style-type: none"> • mäßige Aussicht, beschränkt auf benachbarte Bebauung • Fernsicht nicht gegeben
Ausrichtung:	Norden
Besonnung:	mäßig
Emissionsbelastung:	erhöht, da Ortsdurchfahrt unmittelbar angrenzend
Umgebungsbebauung:	<p>nördlich: Verkehrsfläche mit anschließender Wohnbebauung</p> <p>westlich: Wohngrundstück mit Einfamilienhaus</p> <p>südlich: Grünfläche als Innenhof</p> <p>östlich: Wohngrundstück mit Einfamilienhaus</p>
Topografie:	eben

Zufahrt:

- von Hauptstraße aus möglich
- ebenerdige Hofdurchfahrt durch Gebäude auf EG-Niveau vorhanden

Darstellung der Zufahrtssituation (Quelle: GDI-Th)



Höhenlage zur Straße:

identisch

Parkmöglichkeit:

auf Grundstück in ausreichender Anzahl vorhanden

Lagebewertung:

noch gute Mikrolage

Ortsplan (Objekt markiert mit rotem Pfeil):



Thüringer Ministerium für Digitales und Infrastruktur
Geoproxy Kartenauszug
Mein Titel

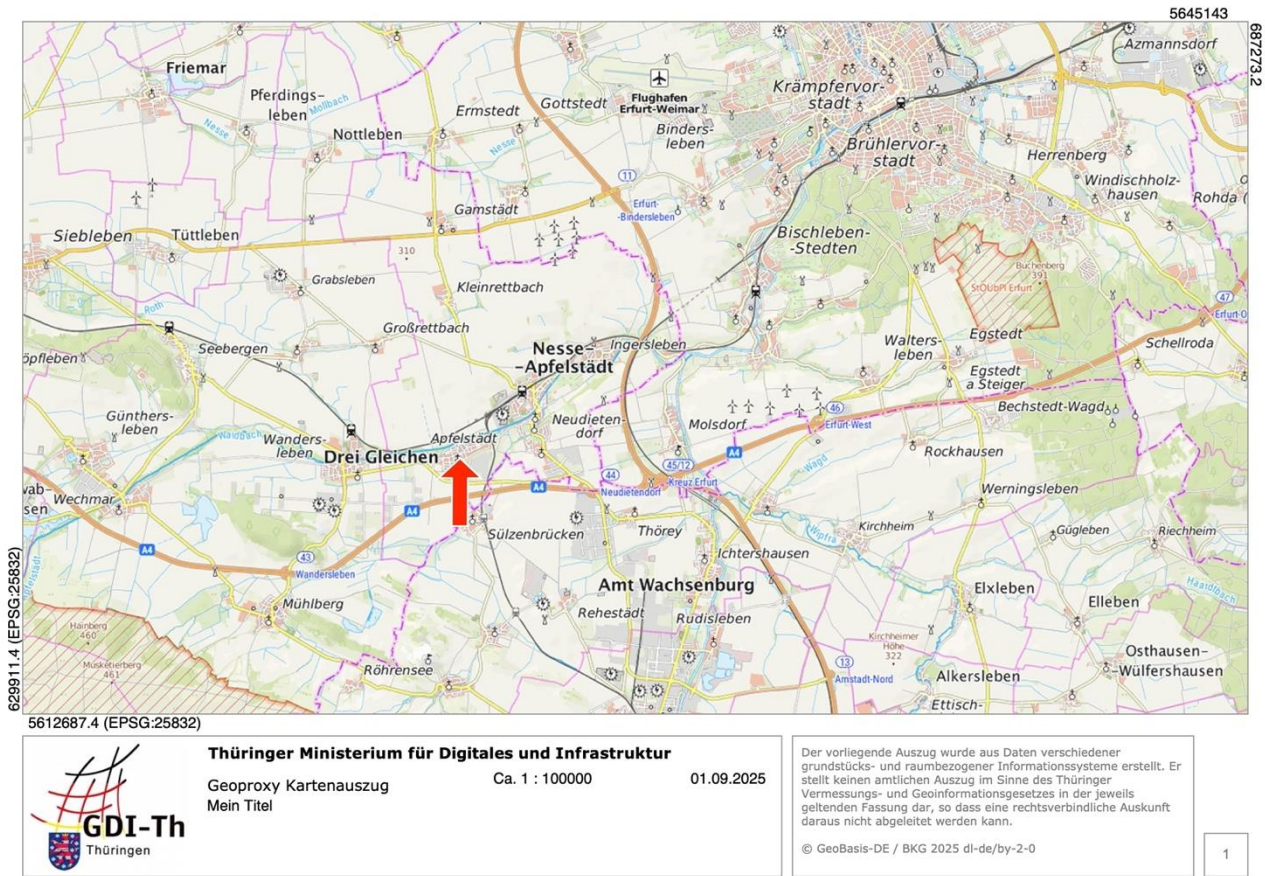
Ca. 1 : 5000

01.09.2025

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 2025 dl-de/by-2-0

Umgebungskarte Verkehrsnetz (Objekt markiert mit rotem Pfeil)



 **Thüringer Ministerium für Digitales und Infrastruktur**
 Geoproxy Kartenauszug Ca. 1 : 100000 01.09.2025
 Mein Titel

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 2025 dl-de/by-2-0

3 Zustandsmerkmale des Grundstückes

3.1 Gestalt und Form, Größe, Nutzung

Gestalt: Das Grundstück hat einen unregelmäßigen, länglich-schmalen Zuschnitt. Die Wohnbebauung befindet sich an der Nordgrenze, während das Nebengebäude die westliche Grundstücksseite auf der gesamten Länge beansprucht. Die Größe entspricht dem für Wohngrundstücke üblichen Standard.

Form: Tiefe: ca. 34 m
Breite: ca. 16 m

Größe gesamt: **426 m²**
 davon bebaut mit Wohnhaus, Nebengebäuden: ca. 255 m²
 unbebaut: ca. 171 m²

Grundflächenzahl (GRZ): 0,6

- Nutzung:**
- Bebauung im nördlichen und westlichen Bereich
 - geringer Anteil an unbebaute Freifläche im östlichen Bereich des Grundstückes



3.2 Erschließung

Straßenart:	Hauptstraße dient als Ortsdurchfahrt, die erhöhtes Verkehrsaufkommen verursacht
Straßenausbau:	<ul style="list-style-type: none"> • zweispurig befahrbar, ca. 6 m breit • Straßenzustand gut • Straßenbelag aus Bitumen-Schwarzdecke • Gehweg beidseitig vorhanden • Straßenbeleuchtung vorhanden
Anbindung an öffentliche Straße:	gesicherte Anbindung, da Grundstück unmittelbar an gewidmete Verkehrsfläche grenzt
Medienversorgung:	
Strom:	• bestehender Anschluss an Stromnetz
Trinkwasserversorgung:	• Anschluss an öffentliche Trinkwasserversorgung vorhanden
Gasversorgung:	• kein grundstücksseitiger Anschluss vorhanden, Herstellung jedoch grundsätzlich möglich
Abwasserentsorgung:	• Volleinleitung in öffentlichen Mischwasserkanal
Internetversorgung:	<ul style="list-style-type: none"> • gem. Telekomauskunft bis zu 50 Mbit/s möglich • Glasfaseranschluss in Planung
Grenzverhältnisse:	• vollständige Grenzbebauung zu jeder Seite, sowohl vom Bewertungsgrundstück ausgehend als auch von angrenzenden Nachbargrundstücken
Einfriedungen:	nicht vorhanden, da vollständige Grenzbebauung
Baugrund:	normaler, tragfähiger Baugrund (kein Baugrundgutachten vorliegend)
Art der Bebauung:	offene Bebauung
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Gesamteinschätzung Erschließungszustand:	Das Grundstück ist vollständig erschlossen .

3.3 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich (dinglich) gesicherte Belastungen/Rechte:	keine Einträge
sonstige (nicht dingliche) Belastungen:	keine Einträge



3.4 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Gotha vom 21.07.2025 existiert für das betreffende Flurstück kein Eintrag im Baulastenverzeichnis (Az. 6.1.2/Da/V2025094).
Denkmalschutz:	Die untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Gotha teilte am 16.07.2025 mit, dass für das Grundstück kein Denkmalschutz besteht, da kein Eintrag im Denkmalbuch vorliegt (Az. X2025036).
Flurbereinigung:	Das Flurstück ist gemäß schriftlicher Auskunft des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation vom 14.07.2025 in kein Flurbereinigungsverfahren einbezogen.

3.4.1 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Für die Ortschaft Apfelstädt liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor. Darin ist die zu bewertende Grundstücksfläche als Teil einer Gemischten Baufläche M gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die Zulässigkeit der Bebauung ist nach der Vorschrift § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen, die das Bauen im unbeplanten Innenbereich regelt. Demnach sind Vorhaben dann zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baul. Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.
Entwicklungszustand:	Die Grundstücksteilfläche ist aufgrund des Entwicklungszustandes sowie der tatsächlichen Merkmale als baureifes Land im Sinne des § 3 Abs. 4 ImmoWertV zu qualifizieren. Als baureifes Land sind Flächen definiert, die nach der Gesamtheit der öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.
Tatsächliche Nutzung:	Die tatsächliche Nutzung als Einfamilienhaus steht der rechtlich zulässigen Nutzung nicht entgegen.

3.4.2 Bauordnungsrecht

Das auf dem Grundstück stehende Gebäude wurde im Ursprung ca. 1850 erbaut. Die Wertermittlung basiert auf der Grundlage der realisierten Vorhaben. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung der ausgeführten Vorhaben mit der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde geprüft. Offensichtliche erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle und formelle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.



4 Beschreibung der baulichen Anlagen/Außenanlagen

4.1 Vorbemerkung

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. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Daten aus den vorliegenden Unterlagen und Hinweisen während des Ortstermins. 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. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der gegebenenfalls vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

4.2 Beschreibung Einfamilienhaus

4.2.1 Ansicht, Gebäudeart, Nutzung, Baujahr, Sanierungen

Ansicht (Rückseite)



Gebäudeart:

Einfamilienhaus in geschlossener Bauweise

zweigeschossig, teilunterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut
**geringfügig saniert in 90er Jahren,
 erheblicher Sanierungsbedarf**

Nutzung:

EG bewohnt und geringfügig saniert
 OG nicht bewohnbar und vollständig unsaniert

Baujahr:

1850

**erfolgte Sanierungsarbeiten:
 1996**

- Dachsanierung (Dacheindeckung, Schornstein, Entwässerung)
- Erneuerung Hauseingangstür
- Teilerneuerung Elektroverteilung
- Sanitärbereich geringfügig saniert



4.2.2 Konstruktionsart, Flächen, Raumaufteilung

Geschossanzahl:	<ul style="list-style-type: none"> • Kellergeschoss mit Zugang hofseitig, tlw. als Tonnengewölbe • Erdgeschoss als Vollgeschoss • Obergeschoss als Vollgeschoss • nicht ausgebautes Dachgeschoss (Kaltboden)
Konstruktionsart:	
KG:	Massivbauweise, Feldsteine
EG/OG:	Fachwerkbauweise, Gefache gemauert aus Schwemmstein
Gründung:	Streifenfundament
Wandstärke:	
Außenwände:	ca. 22 cm
Innenwände:	ca. 14 cm
Innenwände:	Massiv- bzw. Fachwerkbauweise
Dämmung:	nicht vorhanden (in Dachschrägen rudimentär vorhanden)
Fassadengestaltung:	Putz mit Farbanstrich (verwittert und erneuerungsbedürftig)
Sockel:	Verblenderplatten (schadhaft)
Dach:	
Form:	Satteldach
Konstruktion:	Holzdachstuhl (veraltet)
Eindeckung:	Tonziegel (Bj. 1996)
Geschossdeckenaufbau:	vermutl. Hohlkörper-Betondecke
Fußbodenaufbau:	
KG:	Betonestrich
EG:	überwiegend Balkenlage mit Holzdielen
OG:	Balkenlage mit Holzdielen
Raumhöhen:	
KG:	ca. 1,73 m
EG:	1,9 m – 2,15 m
OG:	ca. 1,97 m
Nutzfläche:	Gesamt: <u>ca. 64,3 m²</u>
	KG: ca. 34,0 m ²
	OG: ca. 30,3 m ²
Wohnfläche: (siehe Anlage 1)	Gesamt: <u>ca. 134,5 m²</u>
	EG: ca. 66,3 m ²
	OG: ca. 68,2 m ²
Bruttogrundfläche: (siehe Anlage 1)	Gesamt: <u>ca. 278,0 m²</u>
Raumaufteilung:	
KG:	2 Kellerräume, Flur
EG:	2 Zimmer, Diele, Speisekammer, Küche, Waschküche, Bad
OG:	4 Zimmer, Treppenflur, Gang, Lagerraum



4.2.3 Gebäudeausstattung

<i>Dachentwässerung:</i>	Rinne/Fallrohr aus Zinkblech, Bj. ca. 1996
<i>Fenster:</i>	Holzfenster, zweifach Verglasung, Schadhaft und veraltet
<i>Sonnenschutz:</i>	nicht vorhanden
<i>Fensterbänke:</i>	
innen:	Holz
außen:	Betonstein
<i>Türen:</i>	
Hauseingangstür:	Kunststoffrahmen mit Glasfüllung, Bj. 1996
Hoftür:	Holztür, veraltet
Innentüren:	Holztüren u. Wabentüren, veraltet
<i>Treppe:</i>	
KG/EG:	vermutl. Natursteinblöcke
EG/OG:	Holztreppe, Breite 95 cm, Zustand verschlissen
<i>Wandbeschichtung:</i>	überwiegend Raufasertapete
<i>Wandoberflächenqualität:</i>	überwiegend unebene Oberflächen
<i>Deckengestaltung:</i>	überwiegend Tapete, vereinzelt Styropor-Deckenelemente, veraltet
<i>Sanitärraum Bad EG:</i>	
Ausstattung:	einfache Ausstattung mit Stand-WC mit Hängespülkasten, Waschtisch, Standdusche mit erhöhter Duschtasse
Boden-/Wandbelag:	kleinformatige Fliesen, halbhoch, veraltet
Zustand:	mäßiger Zustand, veralteter Standard
<i>Bodenbeläge:</i>	
KG:	<ul style="list-style-type: none"> • Betonboden
EG:	<ul style="list-style-type: none"> • Parkettboden in 2 Wohnräumen (verschlissen), Fliesen/Terrazzo-Platten in Flur, PVC-Belag in Küche
OG:	<ul style="list-style-type: none"> • teilweise PVC-Belag vorhanden (veraltet)
<i>besondere Bauteile:</i>	Holzbalkon zur Hofseite, vollständig eingehaust, Größe ca. 1,5 m ² (sanierungsbedürftig)

4.2.4 Technische Ausstattung, Energetischer Standard

<i>Heizung:</i>	<ul style="list-style-type: none"> • keine zentrale Wärmeversorgung vorhanden • 1 Holzofen in Küche (EG) • 1 Öfen in einem Wohnraum (EG)
<i>Warmwasserversorgung:</i>	Elektroboiler
<i>Elektroinstallation:</i>	teilerneuert (Verteilung)



Energetischer Standard:

Für das Gebäude liegt kein aktueller Energieausweis vor. Der energetische Standard von Gebäuden ergibt sich aus der Gesamtheit aller Maßnahmen zur Einsparung von Energie. Am Gebäude sind bislang keine Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz erfolgt. Grundlegende Maßnahmen wie die Dämmung der Kellerdecke, der letzten Geschossdecke, der Einbau wärmeschutzverglaster Fenster sowie der Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage sollten zwingend eingeplant werden. Der energetische Standard des Gebäudes am Wertermittlungstichtag wird unter Berücksichtigung der Objektkategorie und der Baujahresklasse als **unterdurchschnittlich** erachtet, da er nicht den gegenwärtigen gesetzlichen Anforderungen des GEG entspricht.

Es besteht aus energetischer Sicht erhöhter Sanierungsbedarf.

4.2.5 Beurteilung von baulichem Zustand, Schäden, Sanierungsbedarf

Gesamteindruck:

Das Gebäude ist **weitestgehend unsaniert** und vermittelt einem **mäßigen Gesamteindruck**.

Modernisierungsmaßnahmen erfolgten bislang lediglich an Teilen des Daches, während nahezu sämtliche übrigen Bauteile unsaniert geblieben sind. Es besteht **umfassender Modernisierungsbedarf**, weil sowohl die wirtschaftliche als auch die technische Nutzungsdauer der Bauteile überschritten ist.

Die bauliche Hülle ist weitestgehend intakt. Obwohl die grundsätzliche Nutzbarkeit weiterhin gegeben ist, erfüllen die Innenräume im derzeitigen Zustand nicht die Anforderungen an einen zeitgemäßen Wohnstandard. Die **Generalsanierung** ist einzuplanen. **Beräumungsarbeiten** von Hausrat und Müll sind insbesondere im OG in größerem Umfang zu berücksichtigen.

Baumängel und Bauschäden:

Auf Baumängel und Bauschäden wird nicht detailliert eingegangen, weil die zwingend notwendige Kernsanierungsmaßnahme ohnehin die Beseitigung aller Mängel mit einschließt.

Sanierungsbedarf:

Die nachstehend aufgeführten Sanierungsarbeiten erfüllen keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern sollen lediglich einen groben Überblick zum zu erwartenden Umfang geben.

Innenbereich:

- Türen erneuern
- Elektroinstallation erneuern
- Heizungs- u. Wasserinstallation erneuern
- Einbau einer zentralen Heizungsanlage
- Bodenbeläge erneuern sowie Wand- u. Deckenoberflächen ausbessern

Äußere Bauteile:

- Fassade erneuern
- Sockel ausbessern
- Einbau wärmeschutzverglaster Fenster, inkl. Fensterbänke
- Ausbessern von Holzteilen (Holzbalkon Gebäuderückseite)

Sonstige Arbeiten:

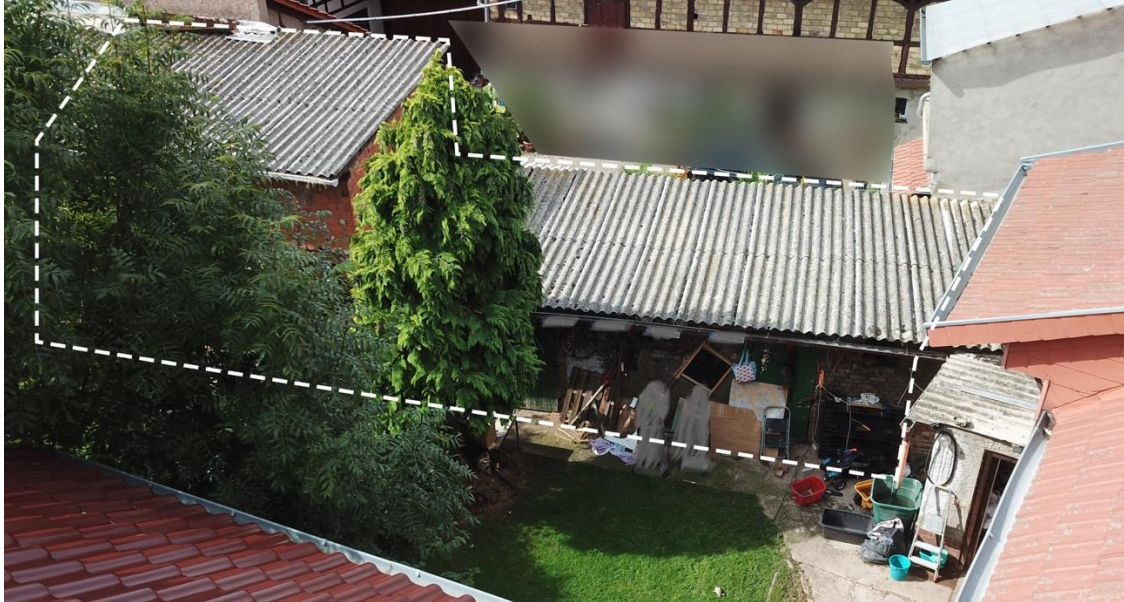
- energetischer Standard verbessern (Dämmung von Decken sowie Außenwänden)



4.3 Beschreibung Nebengebäude

4.3.1 Ansicht, Gebäudeart, Nutzung, Baujahr

Ansicht



Gebäudeart:

Nebengebäude für untergeordnete Nutzungen, in einfachster Bauart, ein- u. zweigeschossig, Pultdach, **schlechter Zustand**

Anmerkung:

der zweigeschossige Gebäudeteil wurde aus Sicherheitsgründen nicht besichtigt, da gemäß Auskunft des Eigentümers die Begehbarkeit nicht möglich ist

Nutzung:

Lagerzwecke, tlw. ungenutzt

Baujahr:

unbekannt, zu verschiedenen Zeitpunkten erbaut, ca. 1900

4.3.2 Konstruktionsart, Fläche, Rauminhalt

Konstruktionsart:

Massivbauweise monolithisch, Ziegelstein

Gründung:

Streifenfundament

Dämmung:

nicht vorhanden

Fassadengestaltung:

unverputztes Mauerwerk

Dach:

Form:

- Pultdach

Konstruktion:

- Holz (teilweise auf Boden abgestützt)

Eindeckung:

- Wellasbestplatten (im Entsorgungsfall sind erhöhte Kosten zu erwarten, da es sich um schadstoffhaltige Baustoffe handelt)

Fußbodenaufbau:

Beton

Bruttogrundfläche:

Gesamt: ca. 100,0 m²

Nutzfläche:

Gesamt: ca. 75,0 m² (BGF x 0,75)



4.3.3 Gebäudeausstattung

Dachentwässerung:	Zinkblech schadhaft
Fenster:	tlw. veraltete Drahtgitterfenster
Türen:	veraltete Holztüren

4.3.4 Technische Ausstattung

Heizung:	nicht vorhanden
Wasserversorgung:	nicht vorhanden
Elektroinstallation:	nicht vorhanden

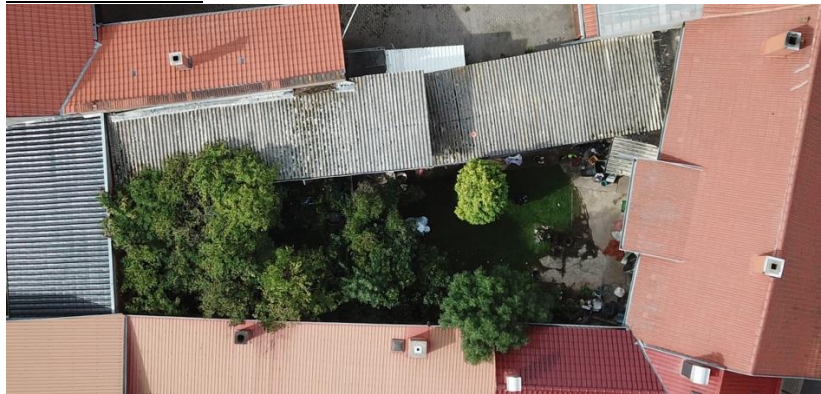
4.3.5 Beurteilung des Zustandes

Energetischer Standard:	unerheblich, weil unbeheizt
Gebäudezustand:	<ul style="list-style-type: none">• schlechter Zustand, der keine sinnvollen Nutzungsmöglichkeiten zulässt• abbruchträchtige Bausubstanz
Baumängel und Bauschäden:	genereller schadhafter Zustand verschiedener konstruktiver Elemente

4.4 Außenanlagen

Freifläche:	überwiegend ungestalteter, unbefestigter Hofbereich, tlw. überwuchert durch schnell wachsende Laubbaumarten
--------------------	---

Foto Hofbereich





5 Nutzungsmöglichkeit/Marktgängigkeit des Grundstückes

Die Marktgängigkeit eines Grundstückes ist stark abhängig von seinen zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten bzw. seiner Drittverwendungsfähigkeit. Spezielle Nutzungen, die sich auf einen konkreten Zweck festlegen, schränken die Marktgängigkeit ein, während vielseitig nutzbare Grundstücke häufiger am Markt nachgefragt sind und leichter platziert werden können.

Das Wohnhaus eignet sich aufgrund der Grundrissgestaltung und der Größe vorwiegend für die Nutzung als **Einfamilienhaus**. Alternative Nutzungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht in Betracht zu ziehen.

Die Marktgängigkeit wird durch eine Vielzahl von Faktoren beeinflusst. Hierzu zählen die bereits erwähnten Standortfaktoren und die Objekteigenschaften. Die großräumige Lage wurde mit gut bewertet.

Das Wohnhaus befindet sich an einer Ortsdurchfahrtsstraße mit Nordausrichtung auf einem ebenen Grundstück in ortskernnaher Lage, wodurch die Einstufung als noch gute Mikrolage erfolgt.

Die Objekteigenschaften des Wohnhauses sind als mäßig zu bewerten, weil an der baulichen Anlage **erheblicher Modernisierungsbedarf** besteht, der die Kernsanierung unumgänglich macht. Die bauliche Hülle ist weitestgehend intakt, das Gebäude erfüllt im derzeitigen Zustand jedoch nicht die Anforderungen an einen zeitgemäßen Wohnstandard, da wesentliche Wohnmerkmale wie Zentralheizung in allen Wohnräumen fehlen. Während das EG zum Zeitpunkt des Ortstermines bewohnt wird, befindet sich das OG in unbewohnbarem Zustand. Für beide Geschossebenen besteht gleichermaßen die Notwendigkeit zur umfassenden Generalsanierung. Grundsätzlich erscheint die vorhandene bauliche Hülle als geeignet, um weiterhin als Wohnobjekt nutzbar zu sein, sodass der Abbruch des Gebäudes nicht in Erwägung gezogen wird.

Für das Nebengebäude im Hofbereich lässt sich im derzeitigen Zustand keine sinnvolle Nutzungsmöglichkeit ableiten, sodass die Freilegung die einzige Alternative bietet, um den Boden im Anschluss einer sinnvollen baulichen Nutzung zuzuführen.

Am regionalen Markt besteht verhaltene Nachfrage nach Einfamilienhäusern mit erhöhtem Modernisierungsbedarf. Im Hinblick auf die derzeitig exorbitant gestiegenen Baustoffpreise werden vom Markt deutliche Abschlüsse vorgenommen.

Nach Auswertung der Standortfaktoren sowie der besonderen Objektmerkmale wird die Marktgängigkeit der Liegenschaft als **mäßig** eingeschätzt.



6 Ermittlung des Verkehrswertes

6.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das bebaute Grundstück in 99192 Nesse–Apfelstädt OT Apfelstädt, Hauptstraße 46 zum Wertermittlungsstichtag 02.09.2025 ermittelt.

<u>Grundbuch</u>	<u>Blatt</u>	<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Fläche</u>
Apfelstädt	2607	Apfelstädt	1	26/2	426 m ²

6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Ziel der Anwendung eines oder mehrerer Wertermittlungsverfahren soll sein, einen Verkehrswert zu ermitteln, der die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und die sonstigen Umstände des Einzelfalles berücksichtigt und ihnen gerecht wird.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes stehen grundsätzlich drei Wertermittlungsverfahren zur Verfügung:

- **das Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV)**
- **das Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV)**
- **das Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26 ImmoWertV)**

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes besteht die Möglichkeit, eines oder mehrere dieser Verfahren anzuwenden (§ 6 Abs. Satz 1 ImmoWertV). Hierbei soll die Wahl auf das Verfahren fallen, welches der Art des Wertermittlungsobjekts entspricht und die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten sowie die sonstigen Umstände des Einzelfalles berücksichtigt.

Das **Sachwertverfahren** (gem. §§ 35-39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem Wert der Gebäude (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen) und dem Wert der Außenanlagen ermittelt. Anwendung findet das Sachwertverfahren üblicherweise bei der Wertermittlung von Immobilien, bei denen die Kosten der Ersatzbeschaffung im Vordergrund stehen. Sachwertobjekte, zu denen vorrangig Ein- und Zweifamilienhäuser gehören, sind nicht zwingend zur Erzielung von Erträgen, sondern zur persönlichen oder zweckgebundenen Eigennutzung bestimmt. Die Eigennutzung des Bewertungsgrundstückes ist zukünftig als wahrscheinlichstes Szenario in Betracht zu ziehen. Somit stellt die Bewertung auf Basis des Substanzwertes im vorliegenden Fall die sachgerechteste Methode dar.

Die **Ertragswertberechnung** (gem. §§ 27-34 ImmoWertV) ist dann besonders geeignet, wenn bei der Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Verzinsung des investierten Kapitals die entscheidende Rolle spielt. Eigenheimgrundstücke werden üblicherweise nicht auf der Grundlage ihrer Ertragskraft gehandelt. Die Vermietung von Ein- bzw. Zweifamilienhausgrundstücken ist grundsätzlich möglich, wird jedoch regional äußerst selten praktiziert, sodass keine belastbaren Aussagen zu nachhaltig erzielbaren Erträgen getroffen werden können.

Die Fortführung der früheren Nutzung des Gebäudes als selbst genutztes Wohnhaus ist zukünftig sehr wahrscheinlich. Dennoch wäre die Vermietung zukünftig grundsätzlich möglich. Die nachhaltig erzielbaren Erträge können durch Analyse des regionalen Immobilienmarktes abgeleitet und plausibilisiert werden. Zudem bietet das Ertragswertverfahren die Möglichkeit, zukünftige Unsicherheiten und Risiken über einen angemessenen Liegenschaftszinssatz abzubilden. Das Ertragswertverfahren wird im vorliegenden Bewertungsfall unterstützend zur Plausibilisierung des Sachwertes angewendet.

Die Anwendung des **Vergleichswertverfahrens** setzt voraus, dass eine ausreichende Anzahl von zeitnahen Kaufpreisen für vergleichbare Grundstücke vorliegt. Die Vergleichbarkeit bezieht sich vor allem auf Merkmale wie Lage, Größe, Gebäudetyp und Ausstattungsstandard.

Im vorliegenden Bewertungsfall mangelt es jedoch an vergleichbaren Kauffällen für Immobilien mit ähnlichen Eigenschaften, die zwingend für die Herstellung der Vergleichbarkeit erforderlich sind. Aus diesem Grund kann das Vergleichswertverfahren nicht angewendet werden.



6.3 Bodenwertermittlung

6.3.1 Merkmale des Bodenrichtwertes

Der Bodenwert soll gem. § 40 Abs. 1 ImmoWertV regelmäßig ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen im Vergleichswertverfahren nach den § 24 – 26 ImmoWertV ermittelt werden. Hierbei besteht die Möglichkeit, auf Vergleichskaufpreise oder auf Bodenrichtwerte zurückzugreifen (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV). Üblicherweise werden Bodenrichtwerte dann angewendet, wenn keine Vergleichskaufpreise zur Verfügung stehen. Im Bewertungsfall wird so verfahren, da keine Vergleichskaufpreise bekannt sind.

Die Bodenrichtwerte sind zunächst auf ihre grundsätzliche Eignung zu prüfen. Gemäß § 9 Abs. 1 ImmoWertV wird von der Eignung ausgegangen, wenn die Daten hinsichtlich

- Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und
- Repräsentativität

den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige

- Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie
- wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale

des Wertermittlungsobjektes berücksichtigt werden können.

Entsprechend der Angaben des zuständigen Gutachterausschusses für das Gebiet des Landkreises Gotha wurde für die Bodenrichtwertzone Nr. 674013 des Bewertungsgrundstücks ein erschließungsbeitragsfreier Bodenrichtwert in Höhe von **64,00 €/m²** zum Stichtag 01.01.2024 ausgewiesen. Seit dem Stichtag sind bis zum Wertermittlungszeitpunkt am 02.09.2025 keine Anpassungen des Bodenrichtwertes vorgenommen worden.

Der Gutachterausschuss ermittelte den Bodenrichtwert unter Zugrundelegung folgender Merkmale:

- Stichtag: 01.01.2024
- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Nutzungsart: Mischgebiet
- ergänzende Nutzungsangabe: Ein- u. Zweifamilienhäuser
- Beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitragsfrei
- Bauweise: offen
- Fläche: 850 m²
- Geschosszahl: I

Das **Bewertungsgrundstück** besitzt folgende Merkmale:

- Wertermittlungsstichtag: 02.09.2025
- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Nutzungsart: Wohnen (Einfamilienhaus)
- Beitragsrechtlicher Zustand: erschlossen
- Bauweise: geschlossen
- Fläche: 426 m²
- Geschosszahl: II

6.3.2 Auswertung der Bodenrichtwertinformation

Entscheidend für die "Qualität" eines Grundstückes ist die "von der Natur der Sache" gegebene Möglichkeit der Benutzung und der wirtschaftlichen Ausnutzung, wie sie sich aus der örtlichen Lage des Grundstücks bei vernünftiger wirtschaftlicher Betrachtungsweise objektiv anbietet. Beim vorläufigen Bodenrichtwert handelt es sich um einen durchschnittlichen Lagewert des Grund und Bodens pro Quadratmeter bebauter oder unbebauter Grundstücksfläche in einem Gebiet mit annähernd identischen Lage – und Nutzungsverhältnissen. Da jedoch nahezu jedes Grundstück individuelle Merkmale aufweist, ist es notwendig, bestehende Abweichungen zu den angegebenen Merkmalen des Richtwertgrundstückes durch Anpassungen zu korrigieren. Ausgehend vom vorläufigen Bodenrichtwert für Bauland in Höhe von 64,00 €/m² erfolgt die Feststellung der qualitativen Unterschiede mit anschließender Anpassung und Ermittlung der Summe aller Korrekturbeträge, die als objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt werden.

Vergleich der Merkmale

	Korrektur (ausgehend v. BRW i.H.v. 64,00 €/m ²)																		
<u>Stichtag</u>	/																		
• nahezu Übereinstimmung	(keine Korrektur)																		
<u>Entwicklungszustand: baureifes Land</u>	/																		
• Übereinstimmung	(keine Korrektur)																		
<u>Nutzungsart: Wohnen</u>	/																		
• Übereinstimmung, da Wohnen gem. § 6 Abs. 1 BauNVO in Mischgebieten zulässig und üblich ist	(keine Korrektur)																		
<u>beitragsrechtlicher Zustand</u>	/																		
• Übereinstimmung	(keine Korrektur)																		
<u>Geschossanzahl: II</u>	/																		
• Unterscheidung, die keine wertmäßigen Auswirkungen hat, da die zweigeschossige Bebauung das Ortsbild prägt	(keine Korrektur)																		
<u>Bauweise: geschlossen</u>	- 3,20 €/m²																		
• Unterscheidung, die sich wertmindernd auswirkt, da geschlossene Bauweise die Wohnqualität verringert und eine Korrektur von 5% rechtfertigt																			
<u>Grundstücksgröße</u>	+3,30 €/m²																		
• Unterscheidung, da die zur Ableitung des Bodenrichtwertes unterstellte Grundstücksgröße 850 m ² beträgt, während das Bewertungsgrundstück 426 m ² groß ist																			
• die erforderliche Korrektur erfolgt durch Umrechnungskoeffizienten, die gem. Empfehlung des Gutachterausschusses der Vergleichswert-Richtlinie VW-RL aus 2014 entnommen werden																			
<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>Umrechnungskoeffizient für 426 m</td> <td>= 1,03</td> <td>(gem. VW-RL)</td> </tr> <tr> <td>Umrechnungskoeffizient für 850 m</td> <td>= 0,98</td> <td>(Bodenrichtwert 64,00 €/m²)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>=</td> <td>64,00 €/m² x 1,03 / 0,98</td> </tr> <tr> <td>Bodenrichtwert gesucht</td> <td>=</td> <td>67,27 €/m²</td> </tr> <tr> <td>Abweichung zu empfohlenen Richtwert</td> <td>=</td> <td>3,27 €/m²</td> </tr> <tr> <td>Korrekturbetrag</td> <td>≈</td> <td>3,30 €/m²</td> </tr> </table>		Umrechnungskoeffizient für 426 m	= 1,03	(gem. VW-RL)	Umrechnungskoeffizient für 850 m	= 0,98	(Bodenrichtwert 64,00 €/m ²)		=	64,00 €/m ² x 1,03 / 0,98	Bodenrichtwert gesucht	=	67,27 €/m ²	Abweichung zu empfohlenen Richtwert	=	3,27 €/m ²	Korrekturbetrag	≈	3,30 €/m²
Umrechnungskoeffizient für 426 m	= 1,03	(gem. VW-RL)																	
Umrechnungskoeffizient für 850 m	= 0,98	(Bodenrichtwert 64,00 €/m ²)																	
	=	64,00 €/m ² x 1,03 / 0,98																	
Bodenrichtwert gesucht	=	67,27 €/m ²																	
Abweichung zu empfohlenen Richtwert	=	3,27 €/m ²																	
Korrekturbetrag	≈	3,30 €/m²																	
Summe aller Korrekturbeträge	0,10 €/m²																		

Ergebnis des Vergleichs der Merkmale

Der ausgewiesene Bodenrichtwert i.H.v. 64,00 €/m² ist grundsätzlich auch für das Bewertungsgrundstück anwendbar. Die bestehenden Abweichungen neutralisieren sich nahezu vollständig und erfordern keine weiteren Anpassungen, da sie im Bereich von Rundungstoleranzen liegen.

6.3.3 Ableitung des Bodenwertes

	Grundstücksfläche	x	Bodenrichtwert	
Bodenwert	426 m ²	x	64,00 €/m ²	<u>27.264,00 €</u>

Der für die Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes anzusetzende Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.09.2025 insgesamt rd. **27.300,00 €**.



6.4 Wertermittlung im Sachwertverfahren

6.4.1 Berechnung des vorläufigen Verfahrenswertes

Der vorläufige Verfahrenswert ermittelt sich grundsätzlich gemäß § 35 Abs. 2 ImmoWertV ausgehend von den Herstellungskosten der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Alterswertminderung sowie den baulichen Außenanlagen, den sonstigen Anlagen und dem ermittelten Bodenwert.

Im derzeitigen Zustand erfüllt die Immobilie nicht die Anforderungen an einen zeitgemäßen Wohnstandard, da grundlegende wohnwertbestimmende Merkmale nicht vorhanden sind. Um dennoch zu einem sachgerechten Ergebnis zu gelangen, erfolgt die Bewertung des Gebäudes nicht auf Basis des IST-Zustandes, sondern unter der Annahme des SOLL-Zustandes, der die vollständige Herstellung aller zum Wohnen erforderlichen Einrichtungen unterstellt, wodurch ein mittlerer Standard geschaffen wird. Anschließend werden die Sanierungskosten in marktgerechter Höhe zum Abzug gebracht.

Gebäudebezeichnung:	Einfamilienhaus freistehend, Typ 1.32 (NHK 2010 ImmoWertV, Anlage 4, Standardstufe 3,0) • EG, OG, DG nicht ausgebaut und eingeschränkt nutzbar	
Bruttogrundfläche (BGF):	278,00 m ²	ermittelt gemäß DIN 277
Baupreisindex (BPI) 09/2025 (2021=100):	188,70%	Berechnung: = $\frac{\text{BPI 2. Quartal 2025}}{\text{BPI 2010}} \times 100$ = $\frac{133,6}{70,8} \times 100$
Normalherstellungskosten NHK 2010:	790,00 €/m ²	ermittelt durch Zuordnung d. Standardstufen unter Kapitel 6.4.1.1
Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag:	1.491,00 €/m²	Berechnung: = NHK x Baupreisindex = 790,00 €/m ² x 188,70 %
Gebäudeherstellungswert	<u>414.498,00 €</u>	= NHK Stichtag x Bruttogrundfläche = 1.491,00 €/m ² x 278,00 m ²
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre	Gemäß alte Sachwertrichtlinie Anlage 3
Restnutzungsdauer modifiziert:	56 Jahre	siehe Kapitel 6.4.1.2
Alterswertminderung:	20,00%	= $\frac{\text{GND} - \text{Restnutzungsdauer}}{\text{GND}} \times 100$
= Minderungsbetrag:	82.900,00 €	= 20,0 % x 414.498,00 €
Gebäudezeitwert:	<u>331.598,00 €</u>	Berechnung: = Gebäudeherstellungswert - Alterswertminderung = 414.498,00 € - 82.900,00 €
Gebäudesachwert Wohnhaus		= 331.598,00 €
Sachwert Kellergeschoss (siehe Kapitel 6.4.2.)		+ 63.539,00 €
Bodenwert		+ 27.300,00 €
vorläufiger Verfahrenswert		= <u>422.437,00 €</u>

Die Wertansätze der Sachwertberechnung werden in den nachfolgenden Kapiteln 6.4.1.1. bis 6.4.1.2. näher erläutert.



6.4.1.1 Normalherstellungskosten (NHK) für Einfamilienhaus, Typ 1.32

Als Normalherstellungskosten sind die Kosten zu verstehen, die bei einer Neuerrichtung der entsprechenden baulichen Anlage anfallen würden. Zur exakten Ermittlung der für das Jahr 2010 angegebenen NHK ist die genaue Bestimmung der Gebäudeart sowie des Gebäudestandards notwendig. Die verschiedenen Gebäudearten sind in Anlage 4 der ImmoWertV aufgeführt. Gewählt wurde die Gebäudeart des freistehenden, nicht unterkellerten Einfamilienhauses, dessen Dachgeschoss nicht ausgebaut ist. Das Gebäude steht tatsächlich nicht frei, sondern befindet sich in geschlossener Bauweise zu den Nachbargebäuden. Da jedes Gebäude der Straßenreihe eigenständig und zu abweichenden Zeitpunkten errichtet wurde, sind keine gemeinsam genutzten Bauteile vorhanden, sodass die Wahl der freistehenden Bauweise zutrifft. Das Merkmal des vorhandenen Kellers wird separat berücksichtigt, weil es sich lediglich um eine Teilunterkellerung handelt, für die nicht die Herstellungskosten eines vollunterkellerten Gebäudes ansetzbar sind.

Die Gebäudearten sind zudem in Standardstufen unterteilt, die Auskunft über die Qualität der Gebäudeausstattung geben. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren, die vorrangig auf den Ausführungen der Baubeschreibung basieren. Hierbei wird von der Fiktion ausgegangen, dass sich das Gebäude im modernisierten SOLL-Zustand befindet, der eine durchgreifende Sanierung der veralteten Bauteile voraussetzt. Der SOLL-Zustand bezieht sich auf einen mittleren Standard und entspricht den im Jahr 2010 gültigen Herstellungskosten. Nach sachverständiger Würdigung werden in nachfolgender Übersicht den angegebenen Ausstattungsmerkmalen die Standardstufen zugeordnet, wobei sich die roten Zuordnungen auf den noch herzustellenden Standard beziehen:

Ausstattungsmerkmal	Standardeinstufung					Wägungsanteil in %
	1	2	3	4	5	
1. Außenwände			1			23
2. Dächer			1			15
3. Außentüren und Fenster			1			11
4. Innenwände und -türen			1			11
5. Deckenkonstruktion u. Treppen			1			11
6. Fußböden			1			5
7. Sanitäreinrichtungen			1			9
8. Heizung			1			9
9. Sonst. techn. Einrichtungen			1			6
Kostenkennwerte für Gebäudeart Einfamilienhaus Typ 1.32	620 €/m ² BGF	690 €/m ² BGF	790 €/m ² BGF	935 €/m ² BGF	1190 €/m ² BGF	

Die Herstellungskosten für das Basisjahr 2010 betragen **790,00 €/m²** und entsprechen somit der Standardeinstufung **3,0**.



6.4.1.2 Ermittlung Restnutzungsdauer

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 ist entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objektes abhängig. Die Restnutzungsdauer leitet sich am Wertermittlungsstichtag durch Abzug der bereits abgelaufenen Nutzungszeit von der Gesamtnutzungsdauer ab. Zur Bestimmung der Gesamtnutzungsdauer wird vom zuständigen Gutachterausschuss auf die Sachwertrichtlinie verwiesen, die seit 1.1.2022 außer Kraft getreten ist. Dennoch wurde sie zur Bestimmung der Sachwertfaktoren vom Gutachterausschuss angewandt und muss demzufolge ebenfalls modellkonform in der Berechnung analog verwendet werden.

Für Einfamilienhäuser in der Standardstufe 3,0 weist die Anlage 3 der alten Sachwertrichtlinie eine übliche Gesamtnutzungsdauer von ca. 70 Jahren aus. Die baulichen Merkmale des zu bewertenden Gebäudes werden nach erfolgter Modernisierung im Durchschnitt weitestgehend der Standardstufe 3,0 entsprechen, sodass der empfohlene Orientierungswert von 70 Jahren als angemessen erachtet und für die weitere Wertermittlung übernommen wird.

Das Gebäude wurde ca. 1850 erbaut, sodass zum Wertermittlungszeitpunkt rein rechnerisch keine weitere Restnutzungsdauer zur Verfügung steht, da die Gesamtnutzungsdauer überschritten ist.

Aus den unterstellten Modernisierungsmaßnahmen resultiert ein fiktiv jüngeres Baujahr, ab dem die Gesamtnutzungsdauer erneut „beginnt“. In der Folge verlängert sich somit auch die Restnutzungsdauer und wird als modifizierte Restnutzungsdauer bezeichnet. Bei Kernsanierung nahezu aller Bauteile (ausgenommen konstruktive Elemente) kann die maximal mögliche Restnutzungsdauer gemäß Anlage 2 ImmoWertV bis zu 90 % der Gesamtnutzungsdauer betragen. Der Zustand des Gebäudes erfordert die umfassende Kernsanierung, bei der jedoch konstruktive Bauteile in hohem Umfang erhalten bleiben und weiter genutzt werden können. Aus diesem Grund wird eingeschätzt, dass nach Anschluss der Sanierung die Restnutzungsdauer ca. 80 % der Gesamtnutzungsdauer beträgt.

$$\begin{aligned}
 \text{Restnutzungsdauer} &= \text{Gesamtnutzungsdauer} \times 80 \% \\
 \text{Restnutzungsdauer} &= 70 \text{ Jahre} \times 80 \% \\
 \text{Restnutzungsdauer} &= \underline{\underline{56 \text{ Jahre}}}
 \end{aligned}$$

6.4.2 Vorläufiger Sachwert für Kellergeschoss

Die Normalherstellungskosten des Kellergeschosses werden gesondert zu den sonstigen Geschossebenen erfasst, weil es sich lediglich um eine Teilfläche des Gebäudes handelt, die sich nicht vollständig in den anderen Geschossebenen fortsetzt. Die Flächen entsprechen weitestgehend dem Standard von Kellerräumen. In den NHK der Sachwertrichtlinie sind keine separaten Kostenkennwerte für die Herstellung des Kellergeschosses eines Einfamilienhauses ausgewiesen. Alternativ werden die Kosten durch Gegenüberstellung eines unterkellerten und eines nicht unterkellerten Einfamilienhauses ermittelt.

Normalherstellungskosten	2.190,00 €/m ²	730,00 €/m ² x 3 Ebenen		
für 1 m ² KG:		Gebäudetyp 1.12, unterkellert, Standard 3,0		
	- 1.580,00 €/m ²	790,00 €/m ² x 2 Ebenen		
		Gebäudetyp 1.32, nicht unterkellert, Standard 3,0		
	= 610,00 €/m²			
Normalherstellungskosten	42.090,00 €	610,00 €/m ²	x	69 m ²
Normalherstellungskosten	79.424,00 €	42.090,00 €	x	188,7 %
am Wertermittlungsstichtag				
Alterswertminderung:	20,00%	=		15.885,00 €
Sachwert KG:	<u>63.539,00 €</u>	=		79.424,00 €
	≈ 63.500,00 €			- 15.885,00 €

6.4.3 Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes durch Sachwertfaktor

Mit Anwendung des Sachwertfaktors soll der ermittelte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse des regionalen Grundstücksmarktes angepasst werden und im Ergebnis zum vorläufigen marktangepassten Sachwert führen (§ 21 Abs. 1 ImmoWertV).

Sachwertfaktoren werden gemäß § 21 Abs. 3 ImmoWertV werden auf der Grundlage von tatsächlichen Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten von den örtlichen Gutachterausschüssen empirisch abgeleitet (Grundlage § 193 Abs. 5 Satz 2, Nr. 2 im BauGB).

Sachwertfaktoren sind maßgeblich abhängig von den Merkmalen:

- Gebäudeart, Gebäudealter
- absolute Höhe des Sachwertes
- Lage und dem Einzugsbereich der Immobilie
- Besonderheiten des Gebäudes
- Wirtschafts- und Kaufkraft innerhalb einer Region
- Wirtschaftliche Entwicklungsaussicht.

Im Grundstücksmarktbericht 2024 wurden für den Landkreis Gotha in der Objektkategorie der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser Sachwertfaktoren veröffentlicht. Der Bericht weist bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 422.000,00 € und einem Bodenwertniveau von ca. 27,00 € einen Sachwertfaktor i.H.v. **0,68** aus, um den der vorläufige Verfahrenswert (Sachwert) zu korrigieren ist. Der Sachwertfaktor wurde vom Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2023 aus 438 Kauffällen aus dem Zeitraum 07.01.2022 – 21.12.2023 abgeleitet. Da keine differenziertere Ermittlung des Sachwertfaktors nach Standortmerkmalen stattgefunden hat, muss gemäß § 39 ImmoWertV die Anwendbarkeit des Sachwertfaktors geprüft werden. Der ermittelte Sachwertfaktor bezieht sich auf ein durchschnittliches Objekt in durchschnittlicher Lage innerhalb eines Marktes mit ausgeglichenem Verhältnis von Angebot und Nachfrage. Im Gutachten wurde dargelegt, dass die Makrolage als gut, die Mikrolage als noch gut, sowie die Objekteigenschaften als mäßig einzustufen sind. Der angegebene Sachwertfaktor bildet die tatsächlichen Marktverhältnisse nicht wirklichkeitsgetreu ab und bedarf der nachträglichen Anpassung.

Anpassung des Sachwertfaktors

grundstücksbezogene Merkmale	Einschätzung	Anpassung des Sachwertfaktors
1. Gebäudeart	Einfamilienhaus gegenüber ZFH mit erhöhter Nachfrage	3,00 %
2. Gebäudeeigenschaften	- erhöhter Sanierungsdruck, da veralteter Standard - eingeschränkte Nutzbarkeit aufgrund geringer Deckenhöhen	-5,00 %
3. Lage der Immobilie	Lage an Ortsdurchfahrt mit erhöhten Emissionen	-5,00%
		<u>-7,00%</u>

vorläufiger Verfahrenswert:	=	422.437,00 €
vorläufiger Sachwertfaktor		0,68
objektspezifische Korrektur des Sachwertfaktors		-7,00%
angepasster Sachwertfaktor	x	0,63
Marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Sachwert):	=	<u>266.135,00 €</u>



6.4.4 Objektspezifische Grundstücksmerkmale gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV

Als objektspezifische Grundstücksmerkmale werden die Besonderheiten des Grundstücks erfasst, die in der bisherigen Wertermittlung noch keine Berücksichtigung gefunden haben. Die Sachwertermittlung bezieht sich im ersten Schritt auf ein Standardobjekt, das als Referenzmodell dient. Im zweiten Schritt erfolgt nun die Berücksichtigung der individuellen Gegebenheiten, die nahezu jede Immobilie aufweist.

Gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zum Ansatz gebracht.

6.4.5 Sanierungskosten

Um im gesamten Gebäude einen zeitgemäßen Wohnstandard zu versetzen, ist die Generalsanierung notwendig. Auf Teilflächen des Erdgeschosses wurde die Sanierung rudimentär vor 29 Jahren durchgeführt und muss erneut wiederholt werden. Die übrigen Gebäudebereiche sind vollständig unsaniert. Bei der Durchführung einer Altbausanierung ist es gut möglich, dass weitere Kosten entstehen, nachdem Bauteile geöffnet wurden und sich zusätzlicher Sanierungsbedarf offenbart. Insofern sind die veranschlagten Kosten lediglich als Orientierungswerte anzusehen und folgen dem Ansatz der Fachliteratur.¹

Ziel der Sanierung soll sein, einen einfachen Wohnstandard herzustellen. Deshalb wurden die Modernisierungskosten aus dem unteren Bereich der ausgewiesenen Spanne gewählt.

Vollmodernisierung zur Herstellung eines „einfachen“ Wohnstandards

	EUR/m ² WFL	
Fachwerkhäuser intakter baulicher Zustand	von <u>einfach</u> – bis <u>gehoben</u>	1.200,00 - 1.600,00
	Mittelwert	1.200,00
	Modernisierungskosten gewählt: auf Preisbasis Baupreisindex 2. Quartal 2014 = 77,3	1.200,00 €
	Modernisierungskosten angepasst: an aktuelle Preisbasis des Baupreisindex 2. Quartal 2025=133,6	<u>2.074,00 €</u>

Modernisierungskosten (GESAMT) am Wertermittlungsstichtag:

$$134,5 \text{ m}^2 \text{ (Wohnfläche)} \times 2.074,00 \text{ €/m}^2 \text{ (Modernisierungskosten)} = \mathbf{278.953,00 \text{ €}}$$

Aus der überschlägigen Berechnung lässt sich ableiten, dass voraussichtlich Sanierungskosten i.H.v. ca. 278.953,00 € erforderlich sind, um das Gebäude vollständig abschließend zu sanieren. Hierbei handelt es sich um Literaturangaben, die nicht durch Angebote von Fachfirmen plausibilisiert wurden, sodass es durchaus denkbar ist, dass tatsächliche Kostenangebote abweichen können.

Der Markt berücksichtigt bei der Preisbildung regelmäßig nicht die Sanierungskosten in voller Höhe, sondern führt einen angemessenen Abschlag durch. Im vorliegenden Fall wird es als sachgerecht erachtet, die zu erwartenden Sanierungskosten um einen Abschlag in Höhe der Alterswertminderung (20,0 %) zu korrigieren.

$$\mathbf{\text{Anpassung der Sanierungskosten} = 278.953,00 \text{ €} - 20,0 \% = \underline{\underline{223.162,00 \text{ €}}}}$$

¹ vgl. Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2014/15, 22. Auflage, S. 35.



6.4.6 Entsorgungskosten für Unrat

Im Gutachten wurde dargelegt, dass sich sowohl im OG als auch auf dem Grundstück div. Hausrat befindet, für dessen Entsorgung eine Kostenpauschale i.H.v. 2.000,00 € angesetzt wird.

Kostenansatz: **-2.000,00 €**

6.4.7 Freilegungskosten des Nebengebäudes

Das Nebengebäude stellt gegenwärtig im verbrauchten und maroden Zustand eine Unternutzung des Bodens dar. Um den Boden zukünftig wieder sinnvoll nutzen zu können, ist es notwendig, die baulichen Anlagen zu entfernen. Die hierfür aufzuwendenden Freilegungskosten müssen demzufolge ebenfalls bereits am Wertermittlungsstichtag berücksichtigt werden.

Recherchen bei Fachfirmen haben ergeben, dass für die Bausubstanz Freilegungskosten i.H.v. ca. 6.000,00 € inkl. der Entsorgung der asbesthaltigen Baustoffe einzuplanen sind.² Das Angebot versteht sich vorbehaltlich einer durchzuführenden Besichtigung.

Kostenansatz: **-6.000,00 €**

6.4.8 Ableitung des Sachwertes

Die Anwendung des Sachwertverfahrens i.S.d. §§ 35 ff. ImmoWertV betrachtet zunächst ein theoretisches Referenzobjekt, das oftmals von dem tatsächlich zu bewertenden Objekt abweicht. Das Ergebnis des Verfahrens führt zum vorläufigen Verfahrenswert (Sachwert).

Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV bietet sich anschließend die Möglichkeit, nach Anwendung der Standardverfahren die individuellen Merkmale und die besonderen objektspezifischen Eigenschaften des Objektes subsidiär zu berücksichtigen, um zum tatsächlichen Sachwert und letztlich zum Marktwert zu gelangen.

Marktangepasster vorläufiger Verfahrenswertes (Sachwert):	=	266.135,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
- Sanierungskosten	-	223.162,00 €
- Entsorgung Unrat	-	2.000,00 €
- Abbruchkosten Nebengebäude	-	6.000,00 €
Sachwert:	=	34.973,00 €
	≈	<u>35.000,00 €</u>

² Auskunft von Firma Hoffmann Baggerabbrucharbeiten GmbH, Voigtgrüner Weg 5, 08529 Plauen



6.5 Wertermittlung im Ertragswertverfahren

6.5.1 Berechnung des vorläufigen Verfahrenswertes

Angewendet wird das in § 28 ImmoWertV dargestellte allgemeine zweigleisige Ertragswertverfahren, bei dem sich der Ertragswert formelmäßig aus Boden- und Gebäudewertanteil zusammensetzt. Hierbei handelt es sich um das Standardverfahren, das auf der Formel

$$\text{Ertragswert} = (\text{RE} - \text{BW} \times p) \times V + \text{BW} \text{ basiert.}$$

Im derzeitigen Zustand ist die Immobilie wirtschaftlich verbraucht, da die überwiegenden Bauteile überaltert sind und somit keine Restnutzungsdauer zur Verfügung steht. Die Ertragswertermittlung eignet sich lediglich für Gebäude, die über eine entsprechende Restnutzungsdauer verfügen. Um dennoch zu einem sachgerechten Ergebnis zu gelangen, erfolgt die Bewertung des Gebäudes analog zum Sachwertverfahren nicht auf Basis des IST-Zustandes, sondern unter der Annahme des SOLL-Zustandes, der die Komplettanierung unterstellt, nach deren Durchführung sich die Ausstattung des Gebäudes auf einem einfachen Standard befindet. Anschließend werden die Sanierungskosten in marktgerechter Höhe zum Abzug gebracht.

Rohertrag: (Summe der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmieten)		11.192,00 €
Bewirtschaftungskosten:	-	2.459,00 €
Jährlicher Reinertrag:	=	8.733,00 €
Reinertragsanteil des Bodens: 2,8 % von 27.300,00 € (Liegenschaftszins x Bodenwert)	-	764,00 €
Ertrag der baulichen Anlagen:	=	7.969,00 €
Barwertfaktor: gem. § 34 ImmoWertV bei Liegenschaftszinssatz von 2,8 % und Restnutzungsdauer von 56 Jahren	x	28,11
Gebäudeertragswert:	=	224.009,00 €
Bodenwert:	+	27.300,00 €
<u>Vorläufiger Verfahrenswert (Ertragswert):</u>	=	<u>251.309,00 €</u>

Rohertragsfaktor = 22,5

Die Wertansätze der Ertragswertberechnung werden in den nachfolgenden Kapiteln 6.5.2. bis 6.5.5. näher erläutert.



6.5.2 Ableitung des jährlichen Rohertrages

6.5.2.1 Ableitung der marktüblichen Miete für Wohnungen

Der jährliche Rohertrag setzt sich gemäß § 31 Abs. 2 ImmoWertV aus der Summe aller Mieteinnahmen zusammen, die mit dem Objekt bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung generiert werden können. Er soll vorrangig aus den vertraglichen Vereinbarungen abgeleitet werden, die jedoch in jedem Fall auf ihre Marktüblichkeit zu prüfen sind. Für die Räumlichkeiten des Objektes existieren keine Mietverträge, sodass die Auswertung über Mietspiegel, durch selbständige Recherche, durch Befragung von ansässigen Immobilienunternehmen oder über Hinzuziehung der Auswertungen von Research-Unternehmen erfolgen kann.

Für die Ortschaft Apfelstädt wurde kein Mietspiegel erstellt. Alternativ wird auf die Auswertung des IVD-Preisspiegel Thüringen 2024/25 für die Kreisstadt Gotha zurückgegriffen, um den marktüblich erzielbaren Ertrag zu ermitteln. Der Ort Apfelstädt ist ca. 16 km von Gotha entfernt und hat im Vergleich leichte infrastrukturelle Nachteile, die durch Korrektur des allgemeinen Mietniveaus anzupassen sind.

Auswertung IVD-Preisspiegel Thüringen 2024/2025 für Wohnungen

Die Preisangaben des IVD-Preisspiegels resultieren aus dem Erhebungszeitraum des 4. Quartals 2024. Hierbei fließen Daten aus insgesamt ca. 40 Städten des Bundeslandes Thüringen mit ein. Übermittelt werden die Daten von Marktberichterstatern des IVD-Mitte sowie Vertretern der Immobilienbranche. Die Preisangaben sind als marktübliche Schwerpunktpreise zu verstehen und beziehen sich nicht zwingend auf das rechnerische Mittel einer Preisspanne. Angegebene Mietpreise stellen keine Bestandsmieten dar, sondern aktuell erzielbare Nettokaltmieten. Der IVD-PREISSPIEGEL bezieht sich auf Wohnungsmieten, die nicht unmittelbar auf Mieten für Einfamilienhäuser angewendet werden können, da diese Objektart einen höheren Wohn- und Freizeitwert bietet. Dennoch ist die Anwendung der Ergebnisse grundsätzlich möglich, nachdem eine Anpassung der Miethöhe durch Ansatz eines angemessenen Zuschlages durchgeführt wurde.

Für die Stadt Gotha weist der Preisspiegel Thüringen folgende Spannen bei Wohnungsmieten aus:

Wohnwert	einfach	mittel	gut	Spitzenwert
Nettokaltmiete	5,80 €/m ²	6,50 €/m ²	7,00 €/m ²	8,00 €/m ²

Die ausgewiesenen Nettokaltmieten beziehen sich auf die Merkmale:

- Bestandsobjekt, Neubau bzw. Komplettsanierung
- Wohnungsgröße 70 m², 3-Zimmer-Wohnung

Die ausgewiesenen Standards werden durch folgende Kriterien näher definiert:

Kriterien für **einfachen Wohnwert**: z.B. mit einfachem Bad, heizbar, jedoch keine zentrale Beheizungsanlage, einfache Fenster, wenig bevorzugte Wohnlage, Industriegegend oder Plattensiedlung.

Kriterien für **mittleren Wohnwert**: z.B. normales Bad und WC, Zentralheizung, heutiger Standard, eventuell Balkon in gemischt gebauter Wohnlage mit normaler verkehrsmäßiger Erschließung und guter Bausubstanz, ausgeglichene Bevölkerungsstruktur.

Kriterien für **guten Wohnwert**: z.B. Modernes Bad, WC, Zentralheizung, gute Fenster, gute Bodenbeläge, Balkon, gegebenenfalls Lift, gute Wohnlage.

Kriterien für **Spitzenwert**: Wohnung hat überdurchschnittliche Ausstattung und Bau-substanz in erstklassiger Wohnlage. Grundsätzlich Balkon oder Terrasse, Tiefgarage oder Carport oder Stellplatz vorhanden

Auswahl des Standards:

Es wird angenommen, dass nach Fertigstellung die Kriterien des einfachen Wohnstandards erfüllt sind, wodurch die Einstufung die Nettokaltmiete i.H.v. **5,80 €/m²** als Grundlage für die weitere Ableitung angemessen erscheint.

Unter Berücksichtigung der zusätzlichen werterhöhenden bzw. wertmindernden Merkmale ergeben sich für die einzelnen Wohnungen folgende marktübliche Nettokaltmieten:

Merkmale	Zuschlag einzel	Abschlag einzel	Nettokaltmiete vorläufig gem. IVD- Preisspiegel	Nettokalt- miete angepasst
geringfügig schwächere Infrastruktur	-	5 %	5,80 €/m ²	<u>6,96 €/m²</u>
Erstbezug nach San.	15 %	-		
Übergröße	-	10 %		
erhöhter Wohnwert durch EFH (Garten, Keller, Stellplatz)	20 %			
	+ 20 %			

Die objektbezogene marktübliche Nettokaltmiete beträgt **6,96 €/m²**.

In der Miete enthalten ist die Nutzung von Freifläche, Keller, Dachboden, Nebenräumen und Stellplatz, die aufgrund ihrer baulichen Merkmale nicht zur Erzielung von Erträgen geeignet sind.

6.5.3 Aufstellung zum Rohertrag für das Gesamtobjekt

	Wohnfläche in m ²	Nebenfläche in m ²	nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete		
			€/m ²	monatlich in €	jährlich in €
Einfamilienhaus inkl. Freifläche, Nebenflächen	134,0	/	6,96 €/m²	932,64	<u>11.192,00</u>

6.5.4 Bewirtschaftungskosten

Die Ertragswertberechnung geht vom Reinertrag aus, der sich durch Abzug der Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag ergibt. Gem. § 32 Abs. 1 ImmoWertV sind als Bewirtschaftungskosten die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen anzusehen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Maßgeblich sind nicht die tatsächlichen, sondern die marktüblichen Bewirtschaftungskosten, die auf Grundlage von Anlage 3 der ImmoWertV ermittelt werden. Darin werden für die einzelnen Bestandteile der Bewirtschaftungskosten konkrete Vorgaben gegeben. Abweichungen zwischen den so ermittelten und den tatsächlichen Kosten werden als nicht marktüblich angesehen und sind als objektspezifische Besonderheit anzusehen, die gesondert berücksichtigt werden muss.

Zu den tatsächlichen Bewirtschaftungskosten liegen keine Daten vor. Es wird unterstellt, dass die tatsächlichen Bewirtschaftungskosten aufgrund der Gebäudeart und des Gebäudestandards nicht wesentlich von den marktüblichen Bewirtschaftungskosten abweichen.

Die Ermittlung erfolgt auf Basis der Berechnungsgrundlage gemäß Anlage 3 der ImmoWertV, in der die marktüblichen Bewirtschaftungskosten in Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten und Mietausfallwagnis aufgegliedert sind.

Die Bewirtschaftungskosten beziehen sich auf die Wohnflächen, die bei möglicher Vermietung zugrunde gelegt werden.



Ermittlung Bewirtschaftungskosten für 2025

		Ergebnis
Verwaltungskosten	359,00 € je Wohnung	359,00
Instandhaltungskosten	14,00 €/m² auf 134,00 m² Wohnfläche	1.876,00
Mietausfallwagnis	2,00% vom Rohertrag Wohnung (11.192,00 €)	224,00
		<u>2.459,00</u>

nachrichtlich: Anteil der Bewirtschaftungskosten am Rohertrag 22,0 %

6.5.5 Liegenschaftszinssatz

Im Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV) drückt sich die Risikoeinschätzung der Marktteilnehmer zur Wertentwicklung einer konkreten Immobilie hinsichtlich der Entwicklung des Standortes aus. Ein erhöhtes Risiko führt zu einem höheren Liegenschaftszinssatz. Vorrangig soll auf vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelte Liegenschaftszinssätze zurückgegriffen werden. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Gotha weist in seinem Marktbericht 2024 Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser in der Bandbreite von **1,03 % bis 3,82 %** aus (5. Perzentil bis 95. Perzentil). Der Median ist mit 2,21 % und der Mittelwert mit **2,28 %** angegeben. In die Auswertung flossen insgesamt 458 Kauffälle ein. Die Ermittlung des objektspezifischen angemessenen Liegenschaftszinssatzes innerhalb der Bandbreite erfolgt durch Würdigung der wertbeeinflussenden Faktoren. Positive Merkmale haben ein verringertes Risiko zur Folge und führen zur Absenkung des Liegenschaftszinssatzes, während sich gesteigerte Risiken in einem erhöhten Liegenschaftszinssatz niederschlagen.

grundstücksbezogene Merkmale

Anpassung des Liegenschaftszinssatzes

1.	ländliche Lage mit eingeschränkter Infrastruktur	+/- 0,0 %	(bereits in Miethöhe berücksichtigt)
2.	längere Restnutzungsdauer	+ 0,5 %	(nach Modernisierung)
3.	durchschnittliche Größe der Wohnflächen	+/- 0,0 %	(bereits in Miethöhe berücksichtigt)
4.	geringe Anzahl an Wohneinheiten	+/- 0,0 %	(bereits in Miethöhe berücksichtigt)

0,5 %

Nach Würdigung der sonstigen wertbeeinflussenden Faktoren erfolgt, ausgehend Mittelwert i.H.v. 2,28 %, die Anpassung des mittleren Liegenschaftszinssatzes um 0,5 % auf i.H.v. **2,8 %**.



6.5.6 Objektspezifische Grundstücksmerkmale aus Ertragsicht

Zusätzlich zu den bereits in Kapitel 6.4.4. dargelegten objektspezifischen Besonderheiten kommen in der Ertragswertberechnung weitere zu berücksichtigende Umstände hinzu, die insbesondere die Ertragsseite beeinflussen.

6.5.6.1 Ertragsausfall bis zur Herstellung der Vermietbarkeit

Die Räumlichkeiten des Wohnhauses sind im derzeitigen Zustand nicht für die sofortige Vermietbarkeit geeignet, da im Vorfeld umfangreiche Sanierungsarbeiten durchzuführen sind. Weiterhin sollte eine Vermarktungszeit eingeplant werden. Bis zur Fertigstellung und Vermietung der Räumlichkeiten wird der Zeitraum von etwa 1/2 Jahr einkalkuliert, in dem keine Mieteinkünfte erzielt werden. Der Ertragsausfall ist separat als objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

Zeitraum:	1/2 Jahr
Miete pro Jahr:	11.192,00 €
Barwertfaktor (bei LSZ 2,8 %):	0,4897
kapitalisierter Ertragsausfall:	- 5.481,00 €

6.5.6.2 Reduzierte Instandhaltungskosten nach Modernisierung

Die unterstellten Sanierungsarbeiten führen zur Erneuerung einer Vielzahl von Bauteilen. Grundsätzlich wird nach einem Modernisierungsvorhaben angenommen, dass anschließend niedrige bzw. unterdurchschnittliche Instandhaltungskosten anfallen, weshalb der Ansatz der marktüblichen Instandhaltungskosten nicht sachgerecht ist.

Aus diesem Grund werden die für die Ertragswertermittlung angesetzten Instandhaltungskosten i.H.v. 2.459,00 € halbiert und über den Zeitraum von ca. 20 Jahren kapitalisiert. Anschließend werden wieder marktübliche Instandhaltungskosten erwartet.

Instandhaltungskosten (Kap. 6.5.4.)	=	2.459,00 €
	x	1/2
Einsparung	=	1.229,50 €
Barwertfaktor (20 Jahre, 2,8 % Zinssatz)	x	15,16
Barwert der Einsparung	≈	<u>18.639,00 €</u>



6.5.7 Ableitung des Ertragswertes

Vorläufiger Verfahrenswert (Ertragswert):	=	251.309,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
- Sanierungskosten	-	223.162,00 €
- Entsorgung Unrat	-	2.000,00 €
- Abbruchkosten Nebengebäude	-	6.000,00 €
- Ertragsausfall	-	5.481,00 €
- Reduzierte Instandhaltungskosten	+	18.639,00 €
Ertragswert:	=	33.305,00 €
	≈	<u>33.300,00 €</u>

6.6 Fazit und Wertbegründung

Für das Gesamtgrundstück ergibt sich zum 02.09.2025

ein Sachwert i.H.v. **35.000,00 €**

und

ein Ertragswert i.H.v. **33.300,00 €**.

Die Abweichung zwischen beiden Werten beträgt ca. 4,9 % und liegt somit innerhalb der tolerierbaren Spanne von 0 % - 25 %. Die Werte werden trotz der Abweichung als gegenseitige Bestätigung aufgefasst.

Aus welchem der beiden Werte letztlich der Verkehrswert abgeleitet werden kann, hängt vom Verhalten der Marktteilnehmer und ihren Vorstellungen bezüglich der zukünftigen Nutzung ab. Eine gesicherte Aussage hierzu ist schwer möglich, sodass lediglich von Wahrscheinlichkeiten ausgegangen werden kann. Aufgrund der bisherigen Nutzung und der Objektgröße wird die Annahme getroffen, dass das Objekt zukünftig als Sachwertobjekt zu Eigennutzungszwecken verwendet wird.

Der Sachwert i.H.v. 35.000,00 € würdigt die Objekteigenschaften sowie das Marktgeschehen in angemessener Weise und wird aus diesem Grund zur Ableitung des Verkehrswertes verwendet.

6.7 Ableitung des Verkehrswertes

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte auf Grundlage des § 8 Abs. 1 ImmoWertV durch Anwendung des Sachwertverfahrens. Der Verkehrswert der Liegenschaft leitet sich aus dem Sachwert ab, der 35.000,00 € beträgt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in

99192 Nesse-Apfelstädt OT Apfelstädt, Hauptstraße 46
Gemarkung Apfelstädt, Flur 1, Flurstück 26/2

wird zum Wertermittlungstichtag 02.09.2025 mit rd.

35.000,00 €

in Worten: fünfunddreißigtausend Euro geschätzt.

Schätzung des Zubehörs

0,00 €

Anmerkung:

Die Ermittlung der Verkehrswerte wurde in Anlehnung an die Grundsätze der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 durchgeführt. Da die erhobenen Daten des Gutachterausschusses zu Sachwertfaktoren aus dem Zeitraum vor Inkrafttreten der ImmoWertV 2021 stammen, wurde zur Ableitung der Gesamtnutzungsdauer modellkonform die seinerzeit gültige Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012 angewendet. 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, schadstoffbelastete Bauteile oder Bodenverunreinigungen, Untersuchungen bezüglich der Standsicherheit, Schall – und Wärmeschutz) wird eine Haftung meinerseits ausgeschlossen. Hinsichtlich der im Gutachten vorgenommenen persönlichen Angaben gelten die datenschutzrechtlichen Bestimmungen der Webseite www.immobilienvwertfinder.de. Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.



André Huhndorf LL.M.
IWF ImmobilienWertFinder GmbH

Suhl, den 09.02.2026



7 Literaturverzeichnis/Anlagenverzeichnis

Bienert, Sven	Bewertung von Spezialimmobilien Wiesbaden 2005.
Mannek, Wilfried	Profi-Handbuch Wertermittlung von Immobilien Regensburg 2011.
Kleiber, Wolfgang	Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV Köln 2020.
Kleiber, Wolfgang	Marktwertermittlung nach ImmoWertV: Praxisnahe Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken Köln 2012.
„Ross/Brachmann“ Peter Holzer/Ulrich Renner	Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen Oppermann Verlag 2005
Schmidt/Krings/Dahlhaus/Meisel	Baukosten 2014/15 Instandsetzung/Sanierung Modernisierung/Umnutzung 23. Auflage Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen Essen

Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1	Flächenberechnung (Wohnfläche, Nebenfläche/Nutzfläche, Bruttogrundfläche)
Anlage 2	Grundrisse
Anlage 3	Fotos zu baul. Anlagen
Anlage 4	Bodenrichtwertinformation
Anlage 5	Auszug Liegenschaftskarte
Anlage 6	Auszug Flächennutzungsplan
Anlage 7	Bestandspläne Wasser/Abwasser, Strom, Gas
Anlage 8	Auszug IVD-PREISSPIEGEL Thüringen 2024/25 zu Wohnungsmieten