



Dipl.-Wirtschaftsjur. (FH)

ANDRÉ HUHDORF, LL.M.

Hölderlinstraße 68b
98527 Suhl

Tel.: 03681/4 12 13 41

Fax: 03681/4 12 10 59

Mobil: 0172/7 77 22 62

von der IHK Südthüringen öffentlich bestellter
und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken

info@immobilienwertfinder.de

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert gem. § 194 BauGB

Gutachten-Nr. 01/2025

AZ: 16 K 23/24



Objekt	Einfamilienhaus freistehend , mit Nebengebäude, 1 Vollgeschoss, unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss, Grundstücksgröße <u>2083 m²</u>
Adresse	Kindleben 5, 99867 Gotha
Flur; Flurstück	28; 64/4
Wertermittlungstichtag/ Qualitätstichtag	04.02.2025
Erstellungsdatum	03.04.2025
In Sachen	wg. Zwangsversteigerung
Ausfertigung/Seitenzahl	Ausfertigung Nr. 1 von 4 / 48 Seiten zuzügl. Anlagen



Zusammenfassung des Wertermittlungsergebnisses

Kindleben 5, 99867 Gotha

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.

Ergänzend zum Sachwertverfahren wurde das Ertragswertverfahren angewendet, da eine Vermietung des Objektes grundsätzlich möglich ist.

Zur Plausibilisierung von Sachwert und Ertragswert wurde das Vergleichswertverfahren angewendet, da eine ausreichende Anzahl an vergleichbaren Kauffällen zur Verfügung stand.

Der Verkehrswert beträgt zum Wertermittlungstichtag

04.02.2025

203.000,00 €.

Der Wert des Zubehörs (Einbauküche) wird auf 4.000,00 € geschätzt.



Suhl, den 03.04.2025

**KURZBERICHT zum Objekt****Grundstücksgröße 2083 m²****Kindleben 5, 99867 Gotha**

Objektart:

Einfamilienhaus freistehend, mit Nebengebäuden

Lage:

Grundstück in einer Splittersiedlung, die sich in Außenbereichslage ca. 2 km von der Stadt Gotha entfernt befindet, an verkehrsintensiver Landstraße, umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen, angrenzender Gebäudebestand mit teilweise wohnbaulicher Nutzung

baul. Zustand:

Einfamilienhaus:

Bj. 1976

Massivbauweise, vermutl. Typ EW 65

(baul. Zustand gut), **2022-23 im Innenbereich kernsaniert, weiterer bestehender Sanierungsbedarf an äußeren Bauteilen**

Wohnfläche: Gesamt: ca. 144,40 m²EG: ca. 82,70 m²DG: ca. 61,70 m²Nutzfläche: KG: ca. 97,10 m²

Raumaufteilung:

KG: Garage, div. Kellerräume

EG (Vollgeschoss): 2 Zimmer, Flur, Bad

DG: 3 Zimmer

2 Nebengebäude für untergeordnete Lagerzwecke:

Bj. ca. 1969

durchschnittlicher baulicher Zustand, MassivbauweiseNutzfläche: ca. 61,6 m²**Außenanlagen ungestaltet mit Fertigstellungsbedarf**

Bauauflagen:

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

**Feststellungen gemäß Gerichtsauftrag**

- | | |
|---|---|
| a) Mieter oder Pächter: | Mieter sind vorhanden <i>Korrigiert am 24.04.25, A. Huhndorf</i> |
| b) nicht bewertete Maschinen und Betriebseinrichtungen: | keine bewertbaren Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden |
| c) Hausschwamm: | Verdacht auf Hausschwammbefall besteht bei oberflächlicher Betrachtung nicht |
| d) Altlastenverdacht: | auf Grundlage der Ortsbesichtigung hat sich kein Altlastenverdacht ergeben |
| e) Denkmalschutz: | gem. Auskunft der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Gotha besteht kein Denkmalschutz |
| e) Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG: | keine Wohnpreisbindung |
| f) Grenzüberbau: | soweit erkennbar, besteht kein Grenzüberbau |
| g) Anpflanzungen oder Baulichkeiten, die Dritten gehören: | nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Anpflanzungen oder Baulichkeiten Dritten zuzuordnen |
| h) Brandversicherung: | Wohngebäudeversicherung bei Allianz Versicherungs AG bis 16.08.2025 |
| i) Anschrift und Hausnummer: | zutreffend |
| j) Energieausweis bzw. Energiepass: | es wurde ein Energieverbrauchsausweis zum Stichtag 26.04.2017 erstellt |
| k) Baujahr/Anzahl Wohneinheiten: | Bj. 1976 / 1 Wohneinheit |



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben.....	7
1.1. Auftragsinhalt und Auftragsabwicklung.....	7
1.2. Grundbuchangaben.....	8
2. Grund- und Bodenbeschreibung.....	8
2.1. Lageinformation.....	8
2.1.1. Makrolage (großräumige Lage).....	9
2.1.2. Mikrolage (kleinräumige Lage).....	10
3. Zustandsmerkmale des Grundstückes.....	13
3.1. Gestalt und Form, Größe, Nutzung.....	13
3.2. Erschließung.....	13
3.3. Privatrechtliche Situation.....	14
3.4. Öffentlich-rechtliche Situation.....	14
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. Gebäudeart, Form, Nutzung, Baujahr, Sanierungen.....	16
4.2.2. Konstruktionsart, Flächen, Raumaufteilung.....	17
4.2.3. Gebäudeausstattung.....	18
4.2.4. Technische Ausstattung, Energetischer Standard.....	19
4.2.5. Beurteilung von baulichem Zustand, Schäden, Sanierungsbedarf.....	20
4.3. Beschreibung Nebengebäude.....	21
4.3.1. Ansicht, Gebäudeart, Nutzung, Baujahr.....	21
4.3.2. Konstruktionsart, Fläche, Rauminhalt.....	21
4.3.3. Gebäudeausstattung.....	22
4.3.4. Technische Ausstattung.....	22
4.3.5. Beurteilung des Zustandes.....	22
4.4. Außenanlagen.....	22
5. Nutzungsmöglichkeit/Marktgängigkeit des Grundstückes.....	23
6. Ermittlung des Verkehrswertes.....	24
6.1. Grundstücksdaten.....	24
6.2. Verfahrenswahl mit Begründung.....	24
6.3. Bodenwertermittlung.....	25
6.3.1. Merkmale des Bodenrichtwertes.....	25
6.3.2. Auswertung der Bodenrichtwertinformation.....	26
6.3.3. Ableitung von Bodenwert	26
6.4. Wertermittlung im Sachwertverfahren.....	27
6.4.1. Berechnung vorläufiger Gebäudesachwert Wohnhaus.....	27
6.4.1.1. Normalherstellungskosten (NHK) für Einfamilienhaus, Typ 1.01.....	28
6.4.1.2. Ermittlung Restnutzungsdauer.....	29
6.4.2. Sachwert für Anbau am Kellergeschoss.....	30
6.4.3. Sachwert für Lagergebäude.....	30
6.4.4. Ableitung des vorläufigen Verfahrenswertes (vorläufiger Sachwert).....	31
6.4.5. Marktanpassung des vorläufigen Verfahrenswertes durch Sachwertfaktor.....	31
6.4.6. Objektspezifische Grundstücksmerkmale gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV.....	33
6.4.6.1. Abschlag für energetischen Gebäudezustand.....	33
6.4.6.2. Fertigstellungsbedarf.....	34
6.4.6.3. Zuschlag Kellerausbau.....	34
6.4.6.4. Herstellungsaufwand für vollbiologische Kleinkläranlage.....	34



6.4.7. Ableitung des Sachwertes.....	35
6.5. Wertermittlung im Ertragswertverfahren.....	36
6.5.1. Ableitung des jährlichen Rohertrages.....	37
6.5.1.1. Auswertung des Mietvertrages.....	37
6.5.1.2. Ableitung der marktüblichen Miete für Einfamilienhäuser.....	37
6.5.1.3. Aufstellung zum Rohertrag für das Gesamtobjekt.....	38
6.5.2. Bewirtschaftungskosten.....	39
6.5.3. Liegenschaftszinssatz.....	39
6.5.4. Objektspezifische Grundstücksmerkmale aus Ertragssicht.....	40
6.5.5. Ableitung des Verfahrenswertes (Ertragswert).....	40
6.6. Plausibilisierung im Vergleichswertverfahren.....	41
6.6.1. Übersicht der Kauffälle aus Kaufpreissammlung.....	42
6.6.2. Selektieren der Kauffälle und Mittelwertbildung.....	44
6.6.3. Standardabweichung.....	45
6.6.4. Variationskoeffizient.....	46
6.6.5. Ableitung des Vergleichswertes.....	46
6.7. Fazit und Wertbegründung.....	47
6.8. Ableitung des Verkehrswertes.....	48
7. Wertermittlungsliteratur/Anlagenverzeichnis.....	49

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1 Flächenberechnung (Wohnfläche, Nutzfläche, Bruttogrundfläche)
- Anlage 2 Grundrisse, Ansicht
- Anlage 3 Fotos zu baul. Anlagen
- Anlage 4 Bodenrichtwertinformationen
- Anlage 5 Auszug Liegenschaftskarte
- Anlage 6 Leitungsplan Strom
- Anlage 7 Auszug Flächennutzungsplan
- Anlage 8 Auszug IVD-PREISSPIEGEL Thüringen 2024/25 zu Wohnungsmieten

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
Az.	Aktenzeichen
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Bruttogrundfläche
DG	Dachgeschoss
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
Flst.	Flurstück
GAA	Gutachterausschuss
i.H.v.	in Höhe von
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KG	Kellergeschoss
NFF	Nutzflächenfaktor
Nr.	Nummer
OG	Obergeschoss



1. Allgemeine Angaben

1.1. Auftragsinhalt und Auftragsabwicklung

Art des Bewertungsobjektes:	Einfamilienhaus freistehend, mit 2 Nebengebäuden
Objektadresse:	Kindleben 5, 99867 Gotha
Sachverständiger:	André Huhndorf
Auftraggeber:	Amtsgericht Gotha
Aktenzeichen:	16 K 23/24
Auftragsinhalt/Auftragsgrund:	Verkehrswertermittlung gem. § 194 BauGB im Zwangsversteigerungsverfahren
Antragsteller (betreibende Gläubigerin):	Bankhaus Max Flessa KG, vertreten durch d. persönl. haft. Gesellschafter, Luipoldstraße 2 – 6, 97421 Schweinfurt Gz.: REC/RAW/60013454
Antragsgegner:	bekannt
Datum der Beauftragung:	12.12.2024
Wertermittlungstichtag:	04.02.2025
Ende der Recherche:	19.03.2025
Ortsbesichtigung:	Die Ortsbesichtigung wurde am 04.02.2025 durchgeführt. Sie begann um 10:00 Uhr und endete um 11:30 Uhr. Zum Ortstermin sind sowohl Gläubigerin als auch Antragsgegner erschienen. Es stellte sich heraus, dass das Objekt vollständig vermietet ist. Die Mieter verweigerten die Innenbesichtigung der Wohnräume im Erdgeschoss und Dachgeschoss, gestatteten jedoch den Zutritt auf das Grundstück sowie die Besichtigung von Teilbereichen des Kellergeschosses. Hinsichtlich der wesentlichen Bereiche wurde der Ortstermin als Außenbesichtigung durchgeführt. Die im Gutachten getätigten Angaben zur baulichen Anlage basieren auf den zum Ortstermin vom Antragsgegner übergebenen Unterlagen bzw. übersendeten Fotos sowie auf mündlichen Aussagen der Mieter und auf den gewonnenen Erkenntnissen durch die optische Inaugenscheinnahme.
Teilnehmer des Ortstermines:	Antragsteller (betreibende Gläubigerin) Antragsgegner Mieter der Immobilie André Huhndorf



Herangezogene Unterlagen:

- Bodenrichtwertinformation, Stichtag 01.01.2024
- Liegenschaftskarte (geoproxy)
- Grundbuchauszug Blatt Nr. 16852 vom 03.01.2025
- Auskunft zu Denkmalschutz, Baulasten, Flurbereinigungsverfahren
- Straßenkarte, Stadtplan
- Grundstücksmarktbericht 2024 zu Sachwertfaktoren
- Grundstücksmarktbericht 2024 zu Liegenschaftszinssätzen
- Auskunft WAZV Gotha zur Wasser- und Abwassersituation
- Leitungsauskunft der Stadtwerke Gotha Netz GmbH zum Leitungsverlauf Strom
- bauplanungsrechtliche Auskunft der Stadt Gotha
- Flächennutzungsplan
- IVD-PREISSPIEGEL Thüringen 2024/25 zu Wohnungsmieten

1.2. Grundbuchangaben

Grundbuch von: Gotha

Blatt: **16852**

Gemarkung: Gotha

Bestandsverzeichnis:	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe in m ²
	28	64/4	Gebäude- u. Freifläche, Kindleben 5	2083

Abteilung I (Eigentümer): bekannt

Abteilung II (Belastungen/Rechte): Eintragungen

Zwangsversteigerungsvermerk

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

Stadt: Gotha (Kreisstadt)

Einwohner des Landkreises: 136.933 (Stand 31.12.2023)

Einwohner der Stadt: 46.633 (Stand 31.12.2023)

Einwohner der Siedlung Kindleben: nicht erfasst, da zu gering



2.1.1. Makrolage (großräumige Lage)

Image/Räumliche Funktion
des Ortes:

Die Kreisstadt Gotha übernimmt als Mittelzentrum gleichzeitig Teilfunktionen eines Oberzentrums. Hierzu zählen entsprechende Versorgungsaufgaben für die Region.

Geografisch befindet sich die Stadt Gotha in Mittelthüringen, das im Süden an den Thüringer Wald und im Norden/Westen an das Thüringer Becken grenzt.

Die Wirtschaftsstruktur ist insgesamt gut entwickelt. In mehreren Gewerbegebieten haben sich zahlreiche Unternehmen vor Ort niedergelassen. Vertreten sind Firmen des produzierenden Gewerbes und Handelseinrichtungen. Darüber hinaus existiert ein größerer militärischer Stützpunkt am Stadtrand.

Die Infrastruktur der Stadt bietet ein umfassendes Angebot aller Schulformen, mehrere Kindertagesstätten, ein Krankenhaus, eine Schwimmhalle sowie Einrichtungen für Kultur, Sport und Freizeit. Einkaufsmöglichkeiten für Lebensmittel des täglichen Bedarfs sind in ausreichender Zahl vorhanden.

Kindleben stellt eine Splittersiedlung im Außenbereich dar, die ca. 1 km von der Gothaer Stadtgrenze entfernt ist und ursprünglich als landwirtschaftliche Hofstelle diente. Da Kindleben über keine eigene Infrastruktur verfügt, wird die Infrastruktur der Stadt Gotha genutzt.

Demografische Struktur:

Die Bevölkerung des Landkreises Gotha setzt sich wie folgt zusammen: (Stand 31.12.2022, Quelle Thür. Landesamt für Statistik):

- unter 18 Jahre: 15,60 %
- über 65 Jahre: 26,60 %

Der Bundesdurchschnitt beträgt in 2022:
(Quelle Destatis, Stand 31.12.2022)

- unter 18 Jahre: 16,80 %
- über 65 Jahre: 22,10 %

Im Vergleich mit dem Bundesdurchschnitt wird deutlich, dass geringfügig weniger jugendliche Personen im Landkreis Gotha leben, dafür jedoch mehr Senioren. Die Kernbevölkerungszahl wird gemäß der statistischen Prognosen in den kommenden Jahren weiter sinken. 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 unter dem Niveau des Bundesdurchschnitts in Höhe von 25.830,00 € (Quelle Destatis) und war somit um ca. 11,50 % niedriger.

Die Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen beträgt im Landkreis Gotha 4,9 % (Stand 2022) und liegt somit unter dem Niveau des Bundesdurchschnitts von 5,3 %. (Quelle: Statistik Bundesagentur für Arbeit)

Der Arbeitsmarkt in der Region ist von zunehmender Nachfrage nach Fachkräften geprägt. Zusätzlich führen die demografischen Gegebenheiten zu einem steigenden Bedarf an Arbeitskräften. Das im Vergleich zum Bundesdurchschnitt deutlich niedrigere Lohnniveau stellt für die Preisentwicklung am Immobilienmarkt ein Hemmnis dar.



Verkehrsnetzanbindung:	<u>Autobahnanbindung</u> A 4, Dresden - Eisenach (ca. 8 km entfernt) <u>Bundesstraße:</u> B 247, (ca. 3 km entfernt) <u>Regionalbahnhof:</u> Gotha (4,5 km) <u>Bushaltestelle:</u> in fußläufiger Entfernung
Infrastruktur der Stadt Gotha (öffentl. Einrichtungen, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten):	<u>Kindertagesstätten:</u> • 19 Kitas (private und öffentliche) <u>Schulen:</u> • 6 Grundschulen • 5 Regel-/Gemeinschaftsschulen • 3 Gymnasien <u>Einkaufsmöglichkeiten:</u> • Supermärkte in ausreichender Anzahl <u>Ärzte:</u> • Allgemeinärzte und Fachärzte 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 vorhandene Infrastruktur der Stadt Gotha, die gute Verkehrsanbindung und die solide Wirtschaftsstruktur. Negative Konsequenzen ergeben sich für die Region vorrangig aus der demografischen Entwicklung und der schwachen Einkommenssituation. Aufgrund des leichten Übergewichtes an positiven Faktoren ist mittelfristig für die Region eine gleichbleibende Entwicklung zu erwarten, woraus sich die Bewertung der Standortqualität mit „ noch gut “ ergibt.

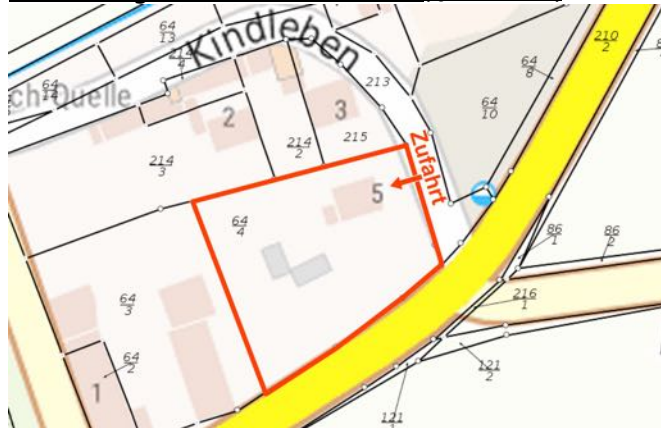
2.1.2. Mikrolage (kleinräumige Lage)

Objektlage:	• Außenbereichslage östlich der Stadt Gotha, ca. 1 km entfernt zur Stadtgrenze, ca. 5 km entfernt zum Stadtkern • Splittersiedlung, bestehend aus ca. 5 Wohngebäuden, ehemals als landwirtschaftliche Hofstelle genutzt, Altbestand an gemischt genutzten Gebäuden • umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen • unmittelbare angrenzende Straßenkreuzung mit weiterführenden Landes- und Kreisstraßen nach Friemar, Molschleben, Bufeleben
Erreichbarkeit:	ausschließlich per PKW möglich
Nähe zu öffentl. Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten im Ort:	<u>Kindertagesstätte:</u> • Kita ca. 2,5 km entfernt <u>Schulen:</u> • Grundschule ca. 4 km entfernt <u>Einkaufsmöglichkeiten:</u> • in Gotha in ausreichender Anzahl vorhanden, ca. 3 km



Einsehbarkeit:	aus allen Richtungen einsehbar
Aussicht/Fernsicht:	• Aussicht auf angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen • mäßige Fernsicht
Ausrichtung:	Süden
Besonnung:	sehr gut
Emissionsbelastung:	stark erhöhte permanente Lärmemissionen durch angrenzende Verbindungsstraßen und Kreuzungsbereich
Umgebungsbebauung:	nördlich: Wohngebäude, eingeschossig westlich: Wohngebäude, zweigeschossig südlich: Verkehrsfläche mit anschließender Landwirtschaftsfläche östlich: Grünfläche
Zufahrt:	von Straße Kindleben aus möglich

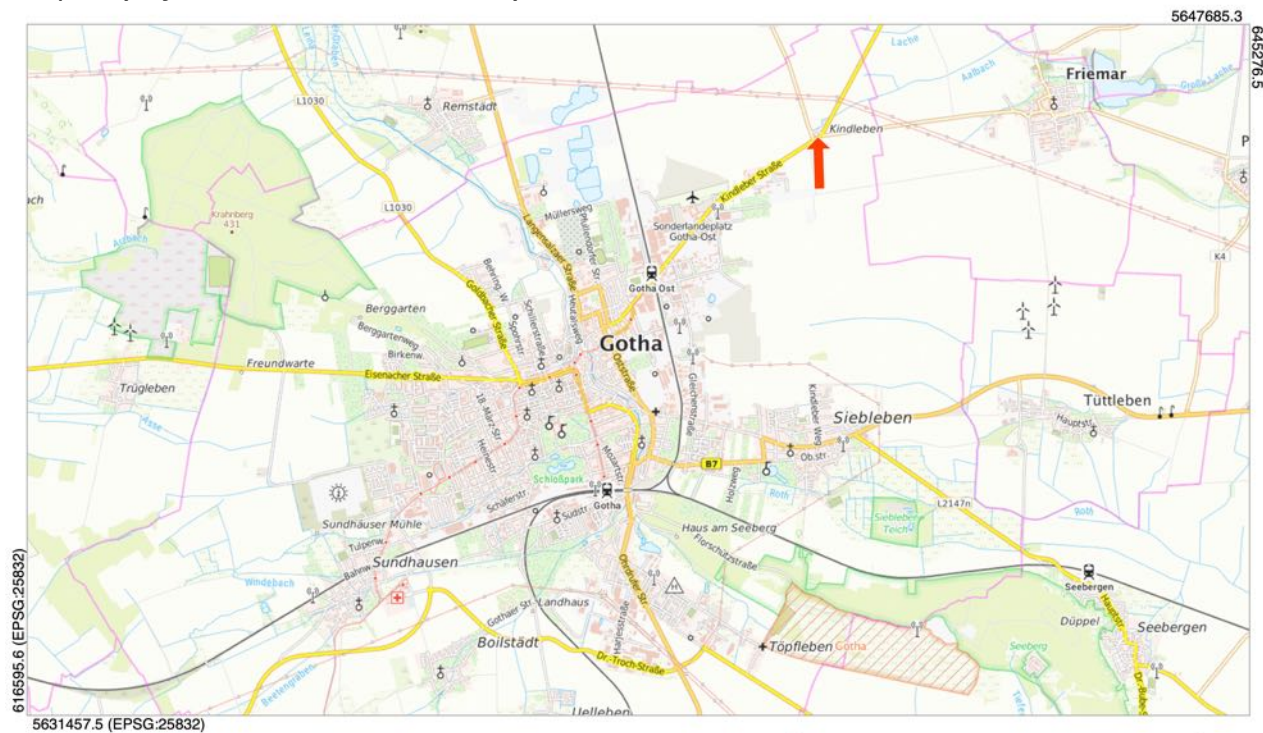
Darstellung der Zufahrtssituation (Quelle: GDI-Th)



Topografie:	eben
Höhenlage zur Straße:	identisches Höhenniveau
Parkmöglichkeit:	1 Stellplatz vorhanden
Lagebewertung:	<u>befriedigende Mikrolage</u> , maßgeblich beeinflusst durch erhöhte Emissionsbelastung und Außenbereichslage



Ortsplan (Objekt markiert mit rotem Pfeil):



Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft

Geoproxy Kartenausatz
Plan Ort

Ca. 1 : 50000

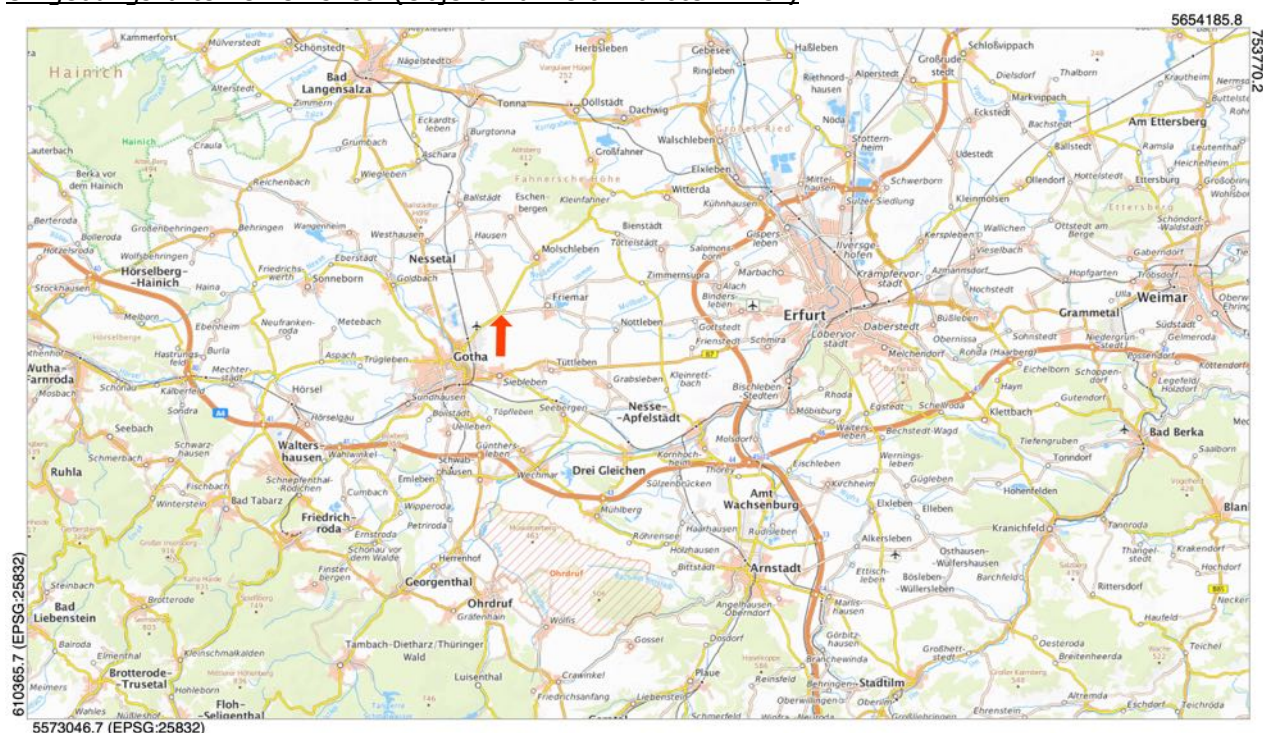
29.01.2025

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 2024 dl-de/by-2-0

1

Umgebungskarte Verkehrsnetz (Objekt markiert mit rotem Pfeil)



Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft

Geoproxy Kartenausatz
Plan Umgebung

Ca. 1 : 250000

29.01.2025

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 2024 dl-de/by-2-0

1



3. Zustandsmerkmale des Grundstückes

3.1. Gestalt und Form, Größe, Nutzung

Gestalt:

Das Grundstück hat einen regelmäßigen, nahezu rechtwinkligen, Zuschnitt, der sich in östliche Richtung leicht verjüngt. Die Größe übertrifft den für Wohngrundstücke üblichen Standard.

Ansicht Grundstück (Quelle Geoproxy)



Form:

Tiefe:

ca. 52 m

Breite:

ca. 41 m

Größe gesamt:

2083 m²

davon bebaut mit Wohnhaus/Nebengebäude:

ca. 196 m²

unbebaut:

ca. 1887 m²

Grundflächenzahl (GRZ):

0,09

Nutzung:

- das Wohngebäude befindet sich im nordöstlichen Grundstücksbereich
- Freiflächen und sonst. bauliche Anlagen sind im südlichen und westlichen Bereich angelegt

3.2. Erschließung

Straßenart:

Straße Kindleben dient als Nebenstraße, die zur Erschließung der Siedlung dient

Straßenausbau:

- zweispurig befahrbar, ca. 6 m breit
- Straßenzustand schadhaft
- Straßenbelag aus Bitumen – Schwarzdecke
- Gehweg einseitig vorhanden
- Straßenbeleuchtung vorhanden

Anbindung an öffentliche Straße:

gesicherte Anbindung, da Grundstück unmittelbar an gewidmete Verkehrsfläche grenzt



Medienversorgung:	
Strom:	• bestehender Anschluss an Stromnetz
Trinkwasserversorgung:	• kein Anschluss an öffentliche Trinkwasserversorgung vorhanden • Versorgung erfolgt durch Tiefbrunnen
Gasversorgung:	• nicht vorhanden
Abwasserentsorgung:	• Kleinkläranlage auf Grundstück vorhanden, mit Überlauf in Flutgraben • in einer mündlichen Stellungnahme des Wasser- und Abwasserverbandes Gotha WAG wird mitgeteilt, dass langfristig der Einbau einer vollbiologischen Kläranlage einzuplanen ist, weil die derzeitige Abwasserentsorgung nicht den gesetzlichen Anforderungen entspricht
Internetversorgung:	gem. Telekom Auskunft bis zu 50 Mbit/s möglich
Grenzverhältnisse:	keine Grenzbebauung vorhanden
Einfriedungen:	Holzzaun
Baugrund:	normaler, tragfähiger Baugrund (kein Baugrundgutachten vorliegend)
Art der Bebauung:	offene Bebauung
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Gesamteinschätzung Erschließungszustand:	Das Grundstück ist aufgrund der Trinkwasser- und Abwasser-situation eingeschränkt erschlossen . Kosten für den Bau einer vollbiologischen Kleinkläranlage sind langfristig einzuplanen.

3.3. Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich (dinglich) gesicherte Belastungen/Rechte:	<u>Zwangsversteigerungsvermerk</u> <i>ohne Werteeinfluss</i>
sonstige (nicht dingliche) Belastungen:	keine Einträge

3.4. Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Gotha vom 20.11.2024 existiert für das betreffende Flurstück kein Eintrag im Baulastenverzeichnis (Az. 577-2024-07).
Denkmalschutz:	Das Stadtentwicklungsamt der Stadtverwaltung Gotha teilte am 22.11.2024 mit, dass für das Grundstück kein Denkmalschutz besteht, da kein Eintrag im Denkmalsbuch vorliegt.
Flurbereinigung:	Das Flurstück ist gemäß schriftlicher Auskunft des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation vom 28.03.2025 in kein Flurbereinigungsverfahren einbezogen.



3.4.1. Bauplanungsrecht

Darstellungen im
Flächennutzungsplan:
(siehe Anlage 7)

Für die Stadt Gotha existiert ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vom 17.06.2006, in dem das Grundstück als Teil einer Fläche der Landwirtschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB dargestellt ist.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines beschlossenen Bebauungsplanes.

Die Grundstücksfläche befindet sich gemäß Auskunft der Stadt Gotha im **Außenbereich**, der grundsätzlich von Bebauung freizuhalten ist, sofern kein in § 35 BauGB definierter Ausnahmetatbestand vorliegt, der Vorhaben als privilegiert ansieht.

sonstige Satzungen:

nicht vorhanden

Entwicklungszustand:

Das Grundstück ist aufgrund seines Entwicklungszustandes 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. Die Lage im Außenbereich beschränkt die bauliche Nutzung auf die bereits vorhandenen baulichen Anlagen, sodass es sich lediglich um faktisches Bauland handelt.

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. 1976 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 nicht 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.

Die Besichtigung der Innenräume des EG und DG im Gebäude war nicht möglich. Lediglich Teilflächen des KG konnten besichtigt werden. Aus diesem Grund basiert die gesamte Gebäudebeschreibung auf den gewonnenen Erkenntnissen der Außenbesichtigung, den mündlichen Angaben der Schuldnerin sowie den Angaben der Bauunterlagen. Für die Richtigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen.

4.2. Beschreibung Einfamilienhaus

4.2.1. Gebäudeart, Form, Nutzung, Baujahr, Sanierungen

Ansicht



Gebäudeart:

- Einfamilienhaus, 5 Zimmer unterkellert mit Anbau auf Niveau des KG, 1 Vollgeschoss Dachgeschoss ausgebaut, **Innenbereich kernsaniert, an äußeren Bauteilen weiterer Sanierungsbedarf**

Nutzung:

- bewohnt und in Nutzung (vermietet)

Baujahr:

1976



**erfolgte Sanierungsarbeiten:
Zeitraum 2022/23**

Kernsanierung der Innenräume des EG und DG

- entfernen des alten Betonestrichs und einbringen eines neuen Estrichs in Verbindung mit einer Fußbodenheizung
- Begradigung der Wandoberflächen durch Vorbau-Gipsständerwände, abgehangte Decken durch Gipsplatten
- Erneuerung der Elektroinstallation, inkl. Beleuchtungskonzept
- Erneuerung der Sanitärinstallation und der sanitären Anlagen
- Erneuerung der Fußbodenbeläge, Wandverkleidung, Deckenverkleidung
- Einbau neuer Innentüren (Holzdekor)
- Aufarbeitung der Treppe
- Einbau einer neuen Küche

Zeitraum ab 2024

Kernsanierung des KG (nicht abgeschlossen)

- Begradigung der Wandoberflächen durch Vorbau-Gipsständerwände, abgehangte Decken durch Gipsplatten
- Erneuerung der Elektroinstallation, inkl. Beleuchtungskonzept
- Erneuerung der Fußböden inkl. Bodenbeläge
- Vorbereitung zur Herstellung eines Bades inkl. Dusche, WC
- teilweise Abdichtung der Kelleraußenwände inkl. Perimeterdämmung

4.2.2. Konstruktionsart, Flächen, Raumaufteilung

Geschossanzahl:

- Kellergeschoss mit Anbau außerhalb der Kubatur des Gebäudes u. separater Zugang v. außen über Kellertreppe
- Erdgeschoss als Vollgeschoss
- ausgebautes Dachgeschoss

Konstruktionsart:

KG:

Massivbauweise, vermutl. Betonschalsteine

EG/DG:

Massivbauweise monolithisch, Betonhohlblocksteine

Gründung:

Streifenfundament

Wandstärke:

Außenwände:

36,5 cm

Innenwände:

12 cm

Innenwände:

Mix aus Trockenbauweise und Massivbauweise

Aufbau der Innenwände:

Trockenbau-Vorsatzschale an Innenseite der Außenwände und an Innenwänden, verkleidet mit Gipskartonplatten (erneuert 2022)

Dämmung:

Außenwände:

von außen ungedämmt, innen vermutl. ungedämmt

letzte Geschossdecke:

vermutl. gedämmt

Kellerdecke:

gedämmt unter Fußbodenheizung

Dach:

vermutl. nicht gedämmtes Kaltdach

Dachschräge über Wohnraum:

vermutl. gedämmt

Fassadengestaltung:

- überwiegend Putz mit Farbanstrich (tlw. im Rahmen der Arbeiten entfernt)
- westl. Dachgiebelseite verkleidet mit Asbestschiefer

Sockel:

Putz mit wasserabweisendem Farbanstrich (teilweise entfernt)

**Dach:**

Form:	Satteldach
Konstruktion:	Holzdachstuhl (Bj. 1976)
Eindeckung:	Naturschiefer (Bj. 1976)

Geschossdecken Aufbau:

vermutl. Hohlkörper-Betondecke

Fußbodenaufbau:

Betonestrich als Trägerschicht für Oberbelag

Drempel:

unbekannt (vermutl. ca. 80 cm)

Raumhöhen:

KG:	ca. 2,25 m
EG:	ca. 2,45 m
DG:	ca. 2,45 m

Nutzfläche:

(siehe Anlage 1)

KG: ca. 97,1 m²

KG im Haus:	ca. 82,7 m ²
KG Anbau:	ca. 14,4 m ²

Wohnfläche:

(siehe Anlage 1)

Gesamt: ca. 144,4 m²

EG:	ca. 82,7 m ²
DG:	ca. 61,7 m ²

Bruttogrundfläche:

(siehe Anlage 1)

Gesamt: ca. 303,3 m²(ohne Kelleranbau 18 m², entspricht der reduzierten BGF für Sachwertberechnung)**Raumaufteilung:**

EG:	Flur, Bad, 2 Zimmer
DG:	3 Zimmer

4.2.3. Gebäudeausstattung**Dachentwässerung:**

Rinne/Fallrohr aus Zinkblech

Fenster:

Kunststofffenster, zweifach Isolierverglasung (Bj. ca. 1995)

Sonnenschutz:

tlw. Rollläden mit Gurtband

Fensterbänke:

innen:	Naturstein
außen:	tlw. Aluminium beschichtet

Türen:

Hauseingangstür:	Holztür (Bj. 1976)
Kellereingangstür:	Holztür (Bj. 1976)
Innentüren:	Röhrenspantüren mit Holzdekor (Bj. 2022)

Tore:

zweiflügliges Holztor (Bj. 1976) an Kellergarage

Treppe:

KG/EG:	vermutl. Betontreppe
EG/DG:	Metallunterkonstruktion, belegt mit Holzstufen (aufgearbeitet)

Wandbeschichtung:

überwiegend Tapete bzw. Malerfließ



Qualität des Wandoberflächen: vollständig aufbereitete Oberflächen in sehr guter Qualität in EG und DG

Deckengestaltung: überwiegend Malerfließ

Sanitärraum Bad:

Ausstattung: sehr gute Ausstattung mit Hänge-WC mit Hinterwandspülkasten, Doppelwaschtisch, bodengleiche Dusche, Wanne, Handtuchheizung

Boden-/Wandbelag: großformatige Fliesen

Zustand: neuwertiger Zustand (Bj. 2022)

Bodenbeläge:

- PVC-Belag im KG (teilweise)
- überwiegend Fliesen im EG
- Laminat im DG

4.2.4. Technische Ausstattung, Energetischer Standard

Heizung:

- **zentrale Wärmeversorgung vorhanden**
- Niedertemperaturölheizkessel (Bj. ca. 1993)
- Fußbodenheizung auf Ebene EG und DG (Bj. 2022)
- Öltanks im KG
- Genehmigung des Kessels für Weiterbetrieb ist zu prüfen

Warmwasserversorgung:

Durchlauferhitzer elektrisch betrieben

Elektroinstallation:

neuwertig

Energetischer Standard:

Für das Gebäude liegt ein Energieverbrauchsausweis vor, der zum 26.04.2017 auf Basis des Verbrauches im Zeitraum 2002 - 2005 erstellt wurde und folgende Werte ausweist:

Endenergieverbrauch: 142,2 kWh/m² - jährlich

Primärenergieverbrauch: 156,4 kWh/m² – jährlich.

Der ermittelte Verbrauch entspricht der Energieeffizienzklasse E, die als durchschnittlich einzustufen ist.

Der energetische Standard von Gebäuden ergibt sich aus der Gesamtheit aller Maßnahmen zur Einsparung von Energie. Am Gebäude wurden bislang Maßnahmen in geringem Umfang zur Verbesserung der Energieeffizienz durchgeführt. Sie beschränken sich im wesentlichen auf den Einbau von Fenstern mit Zweifach-ISO-Verglasung (Bj. ca. 1995) sowie die Dämmung der letzten Geschossdecke (vermutlich) und der Kellerdecke im Jahr 2022.

Als unzureichend wird der Dämmstandard der Außenwände, die zwischenzeitlich veralteten Fenster und die veraltete Heizungsanlage erachtet.

Der energetische Standard des Gebäudes zum Wertermittlungstichtag **reicht nicht aus**, um die gesetzlichen Vorschriften zu erfüllen. Es besteht aus energetischer Sicht weiterer Sanierungsbedarf.



4.2.5. Beurteilung von baulichem Zustand, Schäden, Sanierungsbedarf

Gesamteindruck:

Das Gebäude vermittelt einen **guten Gesamteindruck**.

Die Räumlichkeiten sind bewohnt und nutzbar. Durchgeführte Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen beschränken sich größtenteils auf die Innenräume, während die äußeren Bauteile nahezu unsaniert geblieben sind. Darüber hinaus ist die energetische Sanierung einzuplanen.

Das Gebäude wurde im Innenbereich **vollständig saniert**, während an den äußeren Bauteilen **weiterhin mittlerer Sanierungsbedarf** besteht.

Baumängel und Bauschäden:

Baumängel und Bauschäden werden hier nur insoweit erwähnt, wie sie zur Ortsbesichtigung offensichtlich waren. Zerstörende Maßnahmen am Bauwerk zur genaueren Untersuchung wurden nicht vorgenommen.

Am Gebäude wurden bei oberflächlicher Betrachtung keine Schäden festgestellt.

Sanierungsbedarf:

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

KG:

- teilweiser Fertigstellungsbedarf von Kellerräumen

Äußere Bauteile:

- Fassade erneuern und Wärmedämmverbundsystem anbringen
- Fenster ggfls. erneuern
- Hauseingangstür erneuern
- Garagentor erneuern

Sonstige Arbeiten:

- energetischer Standard verbessern (Überarbeitung des Heizkonzeptes u. Erneuerung der Heizungsanlage, ggfls. Wärmepumpe)
- Terrasse fertigstellen (Belag, Geländer)



4.3. Beschreibung Nebengebäude

4.3.1. Ansicht, Gebäudeart, Nutzung, Baujahr

Ansicht



Gebäudeart:	zwei eingeschossige Lagergebäude, 1 x Pultdach, 1 x Satteldach, nicht unterkellert
Nutzung:	Lagerzwecke, Tierhaltung (möglicherweise)
Baujahr:	ca. 1970

4.3.2. Konstruktionsart, Fläche, Rauminhalt

Konstruktionsart:	Massivbauweise monolithisch, Ziegelstein						
Gründung:	Streifenfundament						
Dämmung:	nicht vorhanden						
Fassadengestaltung:	Putz mit Farbanstrich, eine Seite verkleidet mit Holzverschalung						
Dach:							
Form:	• 1 x Pultdach, 1 x Satteldach						
Konstruktion:	• Holzdachstuhl						
Eindeckung:	• 1 x Bitumenwellpappe, 1 x Wellasbestplatten						
Fußbodenaufbau:	Beton						
Raumhöhe:	ca. 2.30 m						
Nutzflächen: (siehe Anlage 1)	<table> <tr> <td>Gesamt:</td><td>61,6 m²</td></tr> <tr> <td>Gebäude 1:</td><td>32,0 m²</td></tr> <tr> <td>Gebäude 2:</td><td>29,6 m²</td></tr> </table>	Gesamt:	61,6 m²	Gebäude 1:	32,0 m ²	Gebäude 2:	29,6 m ²
Gesamt:	61,6 m²						
Gebäude 1:	32,0 m ²						
Gebäude 2:	29,6 m ²						
Bruttogrundfläche: (siehe Anlage 1)	<table> <tr> <td>Gesamt:</td><td>ca. 77,0 m²</td></tr> <tr> <td>Gebäude 1:</td><td>40,0 m²</td></tr> <tr> <td>Gebäude 2:</td><td>37,0 m²</td></tr> </table>	Gesamt:	ca. 77,0 m²	Gebäude 1:	40,0 m ²	Gebäude 2:	37,0 m ²
Gesamt:	ca. 77,0 m²						
Gebäude 1:	40,0 m ²						
Gebäude 2:	37,0 m ²						
Raumaufteilung:	unbekannt						



4.3.3. Gebäudeausstattung

<i>Dachentwässerung:</i>	Zinkblech
<i>Fenster:</i>	einfach verglaste Holzfenster
<i>Sonnenschutz:</i>	nicht vorhanden
<i>Türen:</i>	Holztüren
<i>Bodenbelag:</i>	Betonboden ohne Beschichtung

4.3.4. Technische Ausstattung

<i>Heizung:</i>	nicht vorhanden
<i>Wasserversorgung:</i>	nicht vorhanden
<i>Elektroinstallation:</i>	veraltet

4.3.5. Beurteilung des Zustandes

<i>Energetischer Standard:</i>	unerheblich, weil Gebäude unbeheizt
<i>Gebäudezustand:</i>	veraltet, aber dennoch intakter Zustand, für die vorgesehene Nutzung ausreichend
<i>Sanierungsbedarf:</i>	nicht gegeben bei Fortführung der bisherigen Nutzung als Lagergebäude
<i>Baumängel und Bauschäden:</i>	Bauschäden bei oberflächlicher Betrachtung nicht vorhanden

4.4. Außenanlagen

Freiflächen:

- ungestaltete, unbefestigte Freiflächen mit hohem Fertigstellungsaufwand

Ansicht:





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 noch gut bewertet, weil die Infrastruktur der Stadt Gotha zur Verfügung steht. Das Wohnhaus befindet sich in befriedigender Mikrolage, da in unmittelbarer Nachbarschaft störende Lärmemissionen von der angrenzenden Verkehrskreuzung ausgehen, die Landes- und Kreisstraßen anbindet. Weiterhin besteht innerhalb der Splittersiedlung keinerlei Infrastruktur.

Die Objekteigenschaften sind als gut zu bewerten, weil die bauliche Anlage im derzeitigen Zustand im Innenbereich nahezu vollständig saniert ist und den aktuellen Anforderungen an einen zeitgemäßen Wohnstandard entspricht. An den äußeren Bauteilen sowie an den Außenanlagen des Grundstückes besteht jedoch weiterhin mittlerer Sanierungsbedarf.

Am regionalen Markt besteht Nachfrage nach Grundstücken mit Einfamilienhäusern. Für befriedigende Lagemerkmale werden vom Markt angemessene Abschlüsse vorgenommen.

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



6. Ermittlung des Verkehrswertes

6.1. Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 99867 Gotha, Kindleben 5 zum Wertermittlungsstichtag 04.02.2025 ermittelt.

<u>Grundbuch</u>	<u>Blatt</u>	<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Fläche</u>
Gotha	16852	Gotha	28	64/4	2083 m ²

6.2. Verfahrenswahl mit Begründung

Ziel der Anwendung eines oder mehrerer Wertermittlungsverfahren soll sein, den Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB zu ermitteln, der die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und die sonstigen Umstände des Einzelfalles berücksichtigt und ihnen gerecht wird.

Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

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 belastbare Aussagen zu nachhaltig erzielbaren Erträgen lediglich aus Wohnungsmieten abgeleitet werden können. Da das Objekt seit ca. drei Jahren vermietet ist, erfolgt die Anwendung des Ertragswertverfahrens als unterstützendes Verfahren.

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 Bewertungsfall liegt die Auswertung der Kaufpreissammlung zu 15 vergleichbaren Kauffällen vor, von denen 11 Fälle für den Vergleich geeignet sind, sodass das Vergleichswertverfahren unterstützend zur Plausibilisierung des Sachwertes angewendet wird.



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. 674842 des Bewertungsgrundstücks ein erschließungsbeitragsfreier Bodenrichtwert in Höhe von **12,00 €/m²** zum Stichtag 01.01.2024 ausgewiesen. Seit dem Stichtag sind bis zum Wertermittlungszeitpunkt am 04.02.2025 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: bebaute Flächen im Außenbereich
- Beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitragsfrei

Das **Bewertungsgrundstück** besitzt folgende Merkmale:

- Wertermittlungsstichtag: 04.02.2025
- Entwicklungszustand: baureifes Land im Außenbereich
- Nutzungsart: Wohnen
- Nutzungsabgabe: Einfamilienhaus
- Beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitragsfrei
- Fläche: 2083 m²



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 Grundstückes 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 12,00 €/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. 12,00 €/m²)

Stichtag

- nahezu Übereinstimmung

/
(keine Korrektur)

Entwicklungszustand: baureifes Land

- Übereinstimmung

/
(keine Korrektur)

Nutzungsart: Wohnen

- Übereinstimmung, da Wohnen gem. § 5 Abs. 1 BauNVO in Mischgebieten zulässig und üblich ist

/
(keine Korrektur)

ergänzende Nutzungsabgabe: Einfamilienhaus

- Übereinstimmung

/
(keine Korrektur)

beitragsrechtlicher Zustand

- Übereinstimmung

/
(keine Korrektur)

Grundstücksgröße

- Größe entspricht dem für die Zone üblichen Durchschnitt

/
(keine Korrektur)

Summe aller Korrekturbeträge

0,00 €/m²

Ergebnis des Vergleichs der Merkmale

Der ausgewiesene Bodenrichtwert i.H.v. 12,00 €/m² ist grundsätzlich auch für das Bewertungsgrundstück anwendbar und wird zur Ableitung der Verfahrenswerte verwendet.

6.3.3. Ableitung von Bodenwert

	Grundstücksfläche	x	Bodenrichtwert	
Bodenwert	2083 m ²	x	12,00 €/m ²	<u>24.996,00 €</u>

Der für die Ermittlung des Verfahrenswerte anzusetzende Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.02.2025 insgesamt **25.000,00 €**.



6.4. Wertermittlung im Sachwertverfahren

6.4.1. Berechnung vorläufiger Gebäudesachwert Wohnhaus

Der vorläufige Sachwert 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.

Gebäudebezeichnung:	Einfamilienhaus freistehend, Typ 1.01 (NHK 2010, Anlage 4 ImmoWertV, Standardstufe 2,9) • unterkellert, EG, DG vollständig ausgebaut	
Bruttogrundfläche:	303,00 m ²	
Baupreisindex (BPI) 02/2025 (2021=100):	184,70%	Berechnung: = $\frac{\text{BPI 4. Quartal 2024} \times 100}{\text{BPI 2010}}$ = $\frac{130,8 \% \times 100}{70,8 \%}$
Normalherstellungskosten NHK 2010:	825,90 €/m ²	ermittelt durch Zuordnung d. Standardstufen unter Kapitel 6.4.1.1.
Normalherstellungskosten am Wertermittlungstichtag:	1.525,00 €/m²	Berechnung: = NHK x Baupreisindex = 825,90 €/m ² x 184,7 %
Gebäudeherstellungswert	<u>462.075,00 €</u>	= NHK Stichtag x Bruttogrundfläche = 1.525,00 €/m ² x 303,00 m ²
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre	Gemäß Anlage 3 SW-RL (außer Kraft seit 01.01.2022)
Restnutzungsdauer modifiziert:	35 Jahre	siehe Kapitel 6.4.1.2.
Alterswertminderung:	50,00%	= $\frac{\text{GND} - \text{Restnutzungsdauer}}{\text{GND}} \times 100$
= Minderungsbetrag:	231.037,50 €	= 50,00 % x 462.075,00 €
Gebäudezeitwert:	<u>231.037,50 €</u>	Berechnung: = Gebäudeherstellungswert - Alterswertminderung = 462.075,00 € - 231.037,50 €
vorläufiger Gebäudesachwert		= 231.037,50 € ≈ <u>231.000,00 €</u>

Die Wertansätze der Sachwertberechnung werden in den folgenden Kapitel 6.4.1.1. bis 6.4.1.2. näher erläutert.



6.4.1.1. Normalherstellungskosten (NHK) für Einfamilienhaus, Typ 1.01

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, unterkellerten Einfamilienhauses, dessen Dachgeschoss vollständig ausgebaut ist. Der zusätzliche Anbau auf Kellerebene wird gesondert berücksichtigt.

Die Gebäudearten sind zudem noch 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. Nach sachverständiger Würdigung werden in nachfolgender Übersicht den angegebenen Ausstattungsmerkmalen die Standardstufen zugeordnet:

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			1/2	1/2		5
7. Sanitäreinrichtungen				1		9
8. Heizung				1		9
9. Sonst. techn. Einrichtungen				1		6
Kostenkennwerte für Gebäudeart Einfamilienhaus Typ 1.01	655 €/m ² BGF	725 €/m ² BGF	835 €/m ² BGF	1005 €/m ² BGF	1260 €/m ² BGF	

Auswertung der Wägungsanteile

1. Außenwände	1 x 23 % x 725 €/m ² BGF =	166,75 €/m ² BGF
2. Dächer	1 x 15 % x 725 €/m ² BGF =	108,75 €/m ² BGF
3. Außentüren und Fenster	1 x 11 % x 725 €/m ² BGF =	79,75 €/m ² BGF
4. Innenwände	1 x 11 % x 835 €/m ² BGF =	91,85 €/m ² BGF
5. Deckenkonstruktion u. Treppen	1 x 11 % x 835 €/m ² BGF =	91,85 €/m ² BGF
6. Fußböden	1/2 x 5 % x 825 €/m ² BGF + 1/2 x 5 % x 1005 €/m ² BGF =	45,75 €/m ² BGF
7. Sanitäreinrichtungen	1 x 9 % x 1005 €/m ² BGF =	90,45 €/m ² BGF
8. Heizung	1 x 9 % x 1005 €/m ² BGF =	90,45 €/m ² BGF
9. Sonstige Technik	1 x 6 % x 1005 €/m ² BGF =	60,30 €/m ² BGF
Kostenkennwert (Summe)		825,90 €/m² BGF

Die Herstellungskosten für das Basisjahr 2010 betragen 825,90 €/m² und entsprechen der Standardeinstufung von **2,9**.



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 Ableitung der Gesamtnutzungsdauer der jeweiligen Objektart verweist der zuständige Gutachterausschuss auf die am 01.01.2022 außer Kraft getretene Anlage 3 der Sachwertrichtlinie, die den Standard der baulichen Anlage an die Gesamtnutzungsdauer koppelt. Aus der ermittelten Standardeinstufung von 2,9 ergibt sich somit die Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren, die als angemessen erachtet und für die weitere Wertermittlung übernommen wird.

Das Gebäude wurde im Jahr 1976 erbaut und ist zum Wertermittlungszeitpunkt 49 Jahre alt, woraus sich die Restnutzungsdauer von 21 Jahren ableiten lässt.

Die durchgeführten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen haben zur Verjüngung des Gebäudes beigetragen, sodass sich daraufhin ein fiktiv jüngeres Baujahr ergibt, ab dem die Gesamtnutzungsdauer erneut „beginnt“. In der Folge verlängert sich somit auch die Restnutzungsdauer und wird als modifizierte Restnutzungsdauer bezeichnet. Das in Anlage 2 der ImmoWertV dargelegte Modell beschreibt, wie sich die modifizierte Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen ermitteln lässt. Hierbei wird aus der Summe der durchgeführten Maßnahmen der Modernisierungsgrad in Form einer Punktzahl errechnet, aus der die modifizierte Restnutzungsdauer abzuleiten ist. Die Punktevergabe erfolgt gemäß Vorgabe der Anlage 2 ImmoWertV durch Einschätzung des Modernisierungsgrades für die wesentlichen Elemente des Bauwerks:

Modernisierungselemente	max. mögliche Punktzahl bei umfassender Modernisierung	Alter	Gesamtnutzungsdauer	ermittelte Punktzahl auf Basis der realisierten Modernisierung
Dacherneuerung	4	49 Jahre	50 Jahre	/
Fenster und Türen	2	Ø 25 Jahre Fenster aus 1995 Innentüren aus 2022	60 Jahre	1,2 = $2 \times (1-25/60)$
Leitungssysteme (Strom, Wasser)	2	3 Jahre	50 Jahre	1,9 = $2 \times (1-3/50)$
Heizungsanlage	2	3 Jahre Wertung zu 60 %	40 Jahre	1,1 = $2 \times (1-3/40) \times 0,6$
Wärmedämmung Außenwände	4	/	/	/
Sanitäranlagen	2	3 Jahre	30 Jahre	1,8 = $2 \times (1-3/30)$
Innenausbau	2	durchgeführt	/	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	verbessert	/	1
	20			9



Gemäß Anlage 2 der ImmoWertV wird die ermittelte Punktzahl von **ca. 9 Punkten** in folgender Formel angewendet:

$$\text{RND} = a \times \frac{\text{Alter}^2}{\text{GND}} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND}.$$

Die Variablen a, b und c werden in Abhängigkeit der Modernisierungspunktzahl aus Tabelle 3 der Anlage 2 ImmoWertV entnommen:

$$\text{RND} = 0,4660 \times \frac{49^2}{70} - 1,0270 \times 49 + 0,9906 \times 70$$

$$\text{RND} = \mathbf{35,0 \text{ Jahre}}$$

Für das **Einfamilienhaus** wird nach Würdigung der Modernisierungspunktzahl von 9,0 eine modifizierte Restnutzungsdauer von **35 Jahren** abgeleitet und zum Ansatz gebracht. Das fiktive Baujahr bei Ansatz von 35 Jahren Restnutzungsdauer beträgt 1990 (2025 + 35 Jahre – 70 Jahre).

6.4.2. Sachwert für Anbau am Kellergeschoss

Die Normalherstellungskosten des Kelleranbaus werden gesondert zu den sonstigen Geschossebenen erfasst, weil es sich lediglich um eine Teilfläche des Gebäudes handelt, die sich nicht in gleicher Größe in den anderen Geschossebenen fortsetzt. Die Flächen entsprechen 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 für 1 m ² KG:	2.477,70 €/m ²	825,90 €/m ² x 3 Ebenen Gebäudetyp 1.01, unterkellert, Standard 2,9
	- 1.984,00 €/m ²	992,00 €/m ² x 2 Ebenen Gebäudetyp 1.21, nicht unterkellert, Standard 2,9
	= 493,70 €/m²	
Normalherstellungskosten KG:	8.887,00 €	493,70 €/m ² x 18,0 m ² (BGF Kelleranbau)
Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag	16.414,00 €	8.887,00 € x 184,7 %
Alterswertminderung:	50,00% =	8.207,00 €
Sachwert Kellergeschoss:	8.207,00 €	= 16.414,00 € - 8.207,00 €
	≈ 8.200,00 €	

6.4.3. Sachwert für Lagergebäude

Die Normalherstellungskosten der Lagergebäude werden gesondert erfasst. Die Flächen entsprechen dem Standard von Lagerräumen einfachster Bauart ohne besondere Qualitätsmerkmale. In den NHK der ImmoWertV sind keine separaten Kostenkennwerte enthalten, die geeignet sind, um die baulichen Eigenschaften der Gebäude abzubilden, da die Bauweise auf das Notwendigste reduziert blieb. Aus diesem Grund erfolgt der Wertansatz auf Basis der Schätzung, die sich am Verhalten des Marktes orientiert.

Sachwert Lagergebäude: **3.000,00 €** Schätzung



6.4.4. Ableitung des vorläufigen Verfahrenswertes (vorläufiger Sachwert)

Gebäudesachwert Wohnhaus		231.000,00 €
Sachwert Kelleranbau	+	8.200,00 €
Gebäudesachwert Lagergebäude	+	3.000,00 €
Bodenwert	+	25.000,00 €
vorläufiger Verfahrenswert (vorl. Sachwert)	=	<u>267.200,00 €</u>

6.4.5. Marktanpassung des vorläufigen Verfahrenswertes durch Sachwertfaktor

Mit Anwendung des Sachwertfaktors soll der ermittelte vorläufige Verfahrenswert 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 Doppelhäuser Sachwertfaktoren veröffentlicht. Darin ist für Einfamilienhäuser bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 270.000,00 € und einem Bodenwertniveau von 12,00 €/m² kein Sachwertfaktor ausgewiesen, da die Anzahl der Kauffälle für Wohngrundstücke im Außenbereich zu gering ist, um einen belastbaren Sachwertfaktor abzuleiten. Alternativ wird auf den Sachwertfaktor für das Bodenrichtwertniveau von 20,00 €/m² ausgewichen, der **0,74** beträgt. Der Sachwertfaktor wurde vom Gutachterausschuss aus 438 Kauffällen aus den Jahren 2022 – 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 das Grundstück im Außenbereich mit diversen Einschränkungen liegt und dass insbesondere die Mikrolage durch Emissionen des Straßenverkehrs negativ beeinflusst wird. Die Objekteigenschaften sind als gut einzustufen.

Zusätzlich erfolgt die Prüfung, ob sich seit Ermittlung des Sachwertfaktors (Stichtag 01.01.2023) die tatsächlichen Verhältnisse geändert haben. Hierbei ist festzustellen, dass sich am Markt im Zeitraum 2022 - 2024 eine dynamische Entwicklung vollzogen hat. Während der Markt im Zeitraum 2020 und 2021 durch die Verkäufer dominiert wurde, ist seit dem zweiten Halbjahr 2022 eine Trendumkehr zu beobachten. Der Sachwertfaktor leitet sich aus Kauffällen aus den Jahren 2022 – 2023 ab und berücksichtigt die Preisentwicklung in ausreichendem Maß.



Anpassung des Sachwertfaktors

grundstücksbezogene Merkmale	Einschätzung	Anpassung des Sachwertfaktors
1. Gebäudeart	Einfamilienhaus mit durchschnittlicher Nachfrage	5,00 %
2. Gebäudeeigenschaften	erhöhter Wohnwert, da die Innenräume des Objektes vor ca. 3 Jahren kernsaniert wurden	20,00%
3. absolute Höhe des Sachwertes	durchschnittlich	/
4. Lage und Einzugsbereich der Immobilie	befriedigende Mikrolage im Außenbereich und zusätzlich störende Emissionen	-5,00%
		<u>20,00%</u>

vorläufiger Verfahrenswert: = **267.200,00 €**

vorläufiger Sachwertfaktor 0,74

objektspezifische Korrektur des Sachwertfaktors 20,00%

angepasster Sachwertfaktor x 0,89

Marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert:
 = **237.808,00 €**
 ≈ **237.800,00 €**



6.4.6. 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, dass 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.

6.4.6.1. Abschlag für energetischen Gebäudezustand

Seit Ende 2021 haben die Kosten für Energie drastisch zugenommen und stellen nunmehr bei der Gebäudebewirtschaftung eine nicht zu vernachlässigende Größe dar. Maßgeblichen Beitrag zum Energieverbrauch leistet der energetische Standard eines Gebäudes. Verfügt das Gebäude über einen niedrigen Standard, nimmt der Markt hierfür mittlerweile deutliche Abschläge vor.

In der Gebäudebeschreibung wurde dargelegt, dass teilweise Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz des Gebäudes stattgefunden haben. In nachfolgender Übersicht werden die möglichen Maßnahmen den tatsächlich erfolgten Maßnahmen gegenübergestellt und durch Punkte gewürdigt, um die Höhe des angemessenen Abschlages zu ermitteln.

Maßnahme	Würdigung	Punkte
1. <u>Dämmung Kellerdecke:</u>	erfolgt	2 von 2
2. <u>Dämmung Außenwände:</u>	ungedämmt	0 von 4
3. <u>Dämmung Dach/letzte Geschossdecke:</u>	erfolgt (vermutlich)	2 von 2
4. <u>Einbau wärmeschutzverglaster Fenster:</u>	unzureichender Standard	1 von 2
5. <u>Erneuerung Heizungsanlage:</u>	nicht erfolgt	0 von 2
<u>Punkte für erfolgte Maßnahmen</u>		<u>5 von 12</u> <u>= 42 %</u>
<u>Umfang nicht erfolgter Maßnahmen</u>		<u>58 %</u> (1-42 %)

Sofern bislang keine der genannten Maßnahmen erfolgt ist, nimmt der Markt Abschläge von bis zu 20 % des vorläufigen Verfahrenswertes vor. Am Wertermittlungsobjekt sind im geringen Umfang Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz durchgeführt wurden, die jedoch nicht ausreichen. Potentielle Käufer würden dementsprechend einen Abschlag i.H.v. 11,6 % (58 % von 20 %) auf Basis des vorläufigen Verfahrenswertes einkalkulieren.

Energetischer Sanierungsabschlag	=	vorl. Verfahrenswert	x	11,6 %
	=	237.800,00 €	x	11,6 %
	=	- 27.585,00 €		
<u>Kostenansatz</u>			≈	-27.600,00 €



6.4.6.2. Fertigstellungsbedarf

Um die Liegenschaft in vollem Umfang nutzen zu können, besteht kurzfristig einzuplanender Fertigstellungsbedarf für die nachstehend aufgeführten Positionen. Zur exakten Bestimmung des Investitionsaufwandes wurden keine Angebote von Fachfirmen eingeholt, sodass keine Aussage zum tatsächlichen Beseitigungsaufwand getroffen werden kann. Vielmehr sind die angesetzten Kosten als Pauschalbeträge zu verstehen, die nicht die wirklichen Kosten abbilden können, zumal weitere Folgekosten nicht ausgeschlossen werden können. Der Markt lässt bei der Preisbildung regelmäßig nicht die vollen Kosten mit einfließen, sondern lediglich einen Pauschalbetrag.

Positionen

1.	<u>Fertigstellung Abdichtung Kellerwand</u> (Pauschale)	2.000,00 €
2.	<u>Fertigstellung Kellerräume</u> (Pauschale)	2.000,00 €
3.	<u>Fertigstellung Terrasse</u> (Pauschale)	1.000,00 €
4.	<u>Erneuerung Haustür u. Garagentor</u> (Pauschale)	4.000,00 €
5.	<u>Fertigstellung Außenanlagen</u> (Pauschale)	10.000,00 €
Gesamtabschlag:		<u>-19.000,00 €</u>

6.4.6.3. Zuschlag Kellerausbau

In Kapitel 4.2. der Baubeschreibung wurde dargelegt, dass die mehrere Räumlichkeiten des Kellergeschosses einen überdurchschnittlichen Ausbaustandard aufweisen. Insbesondere Wand- und Deckenoberflächen sowie Fußbodenbeläge entsprechen der Qualität von Wohnräumen. Hierdurch ergeben sich gegenüber gewöhnlichen Kellerflächen hochwertigere Nutzungsmöglichkeiten wie zum Beispiel die Nutzung zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen als Hobbyraum und ähnliches. In der bisherigen Sachwertberechnung wurde das Merkmal des überdurchschnittlichen Kellerausbaus bislang nicht berücksichtigt.

Der Nutzungsvorteil wird mit ca. 5 % des vorläufigen Sachwertes eingeschätzt.

$$\begin{aligned}
 \text{Kostenansatz} &= \text{vorl. Sachwert} \times 5 \% \\
 &= 237.800,00 \text{ €} \times 5 \% &= 11.890,00 \text{ €} \\
 \text{Kostenansatz} &\approx \textbf{-11.900,00 €}
 \end{aligned}$$

6.4.6.4. Herstellungsaufwand für vollbiologische Kleinkläranlage

Gemäß Auskunft des Abwasserzweckverbandes entspricht die derzeitige Abwassersituation nicht den gesetzlichen Vorgaben. Es ist mittelfristig zu erwarten, dass der Grundstückseigentümer die Auflage zur Errichtung einer vollbiologischen Kleinkläranlage erhält. Die Kosten hierfür werden auf ca. 7.000,00 € geschätzt und beziehen sich auf den Kauf sowie die Tiefbauarbeiten.

Da bislang keine Festlegung getroffen wurde, ist die Verwirklichung des Vorhabens auf mittelfristige Sicht zu erwarten. Die Kosten sind demzufolge nicht in voller Höhe anzusetzen, sondern um den Faktor 0,5 (Alterswertminderung) anzupassen.

$$\text{Kostenansatz} = 7.000,00 \text{ €} \times 0,5 = \textbf{3.500,00 €}$$



6.4.7. 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 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 Sachwert: = **237.800,00 €**

Objektspezifische Grundstücksmerkmale:

- energetischer Sanierungsabschlag	-	27.600,00 €
- Investitionsbedarf	-	19.000,00 €
- Zuschlag Kellerausbau	+	11.900,00 €
- Zuschlag Terrasse	+	2.000,00 €
- Zuschlag Dachboden	+	1.500,00 €
- Herstellungsaufwand vollbiolog. Kläranlage	-	3.500,00 €

Sachwert: = **203.100,00 €**

≈ **203.000,00 €**



6.5. Wertermittlung im Ertragswertverfahren

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

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

Rohertrag: (Summe der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmieten)		15.162,00 €
Bewirtschaftungskosten:	-	2.684,00 €
Jährlicher Reinertrag:	=	12.478,00 €
Reinertragsanteil des Bodens:		
3,3 % von 25.000,00 € (Liegenschaftszins x Bodenwert)	-	825,00 €
Ertrag der baulichen Anlagen:	=	11.653,00 €
Barwertfaktor: gem. § 34 ImmoWertV bei Liegenschaftszinssatz von 3,3 % und Restnutzungsdauer von 35 Jahren		
	x	20,58
Gebäudeertragswert:	=	239.819,00 €
Bodenwert:	+	25.000,00 €
<u>Vorläufiger Verfahrenswert (vorl. Ertragswert):</u>	=	264.819,00 €
	≈	<u>265.000,00 €</u>
<u>Rohertragsfaktor</u>	=	17,50

Die Wertansätze der Ertragswertberechnung werden in den nachfolgenden Kapiteln 6.5.1. bis 6.5.3. näher erläutert.



6.5.1. Ableitung des jährlichen Rohertrages

6.5.1.1. Auswertung des Mietvertrages

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Er soll vorrangig aus den vertraglichen Vereinbarungen abgeleitet werden, die jedoch in jedem Fall auf ihre Marktüblichkeit zu prüfen sind.

Für das Objekt wurden die vertraglich vereinbarte Miethöhe sowie die Wohnfläche übermittelt:

Objektmiete

Laufzeit:	unbefristet
Wohnfläche gem. Mietvertrag:	160,00 m ²
Nettokaltmiete in €/Monat:	1.500,00 €
Nettokaltmiete in €/m ² :	9,38 €/m²
bisherige Mieterhöhungen:	nicht erfolgt

6.5.1.2. Ableitung der marktüblichen Miete für Einfamilienhäuser

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. Maßgeblich sind hierbei die marktüblichen Erträge, die durchaus von den vertraglich vereinbarten Mieten abweichen können und mit diesen abzugleichen sind.

Marktüblich erzielbare Mieterträge lassen sich üblicherweise durch direkte Auswertung der Vergleichsmieten oder des örtlichen Mietspiegels ermitteln. Für die Stadt Gotha 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.

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 Marktberichterstellern 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. Die entsprechende Anpassung der Miethöhe erfolgt durch Ansatz eines angemessenen Zuschlages

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 Bausubstanz in erstklassiger Wohnlage. Grundsätzlich Balkon oder Terrasse, Tiefgarage oder Carport oder Stellplatz vorhanden

Auswahl des Standards:

Nach Gegenüberstellung der vorgegebenen Kriterien mit dem tatsächlichen Ausstattungsstandard des Objektes wird die Einstufung auf Basis des guten Wohnwertes als angemessen angesehen, wodurch die Einstufung die Nettokaltmiete i.H.v. **7,00 €/m²** als Grundlage für die weitere Ableitung gerechtfertigt ist.

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
deutlich größere Wohnfläche gegenüber dem IVD-Modell	-	10 %	7,00 €/m ²	<u>8,75 €/m²</u>
erhöhter Wohnwert durch EFH	15 %	-		
Nutzungsvorteil wegen gut ausgebauter Kellerräume	10 %			
guter Standard nach Kernsanierung in 2022	10 %			
	+ 25 %			

Die objektbezogene marktübliche Nettokaltmiete beträgt **8,75 €/m²**.

In der Miete enthalten ist die Nutzung von Freifläche, Lagergebäuden und Kellerräumen.

6.5.1.3. Aufstellung zum Rohertrag für das Gesamtobjekt

	Wohnfläche in m ²	nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete		
		€/m ²	monatlich in €	jährlich in €
Wohnhaus	144,4	8,75 €/m²	1.263,50	<u>15.162,00</u>
Gesamt				<u>15.162,00</u>

Die objektbezogene marktübliche monatliche Nettokaltmiete i.H.v. 1.263,50 € weicht erheblich von der vertraglich vereinbarten Miete i.H.v. 1.500,00 € ab. Hieraus ergibt sich eine Overrentet-Mietsituation, die verdeutlicht, dass der Markt mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht bereit ist, die Vertragsmiete zu akzeptieren. Die Vertragsmiete ist auf das Niveau der marktüblichen Miete zu korrigieren.

In der Miete enthalten ist die Nutzung von Freifläche, Lagergebäuden und Kellerräumen.



6.5.2. 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 144,4 m² Wohnfläche	2.022,00
Mietausfallwagnis	2,00% vom Rohertrag 2 % x 15.162,00 €	303,00
		2.684,00

nachrichtlich: Anteil der Bewirtschaftungskosten am Rohertrag

17,7 %

6.5.3. 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 Liegenschafts- zinssatzes

1. Lage mit befriedigender Infrastruktur	+ 1,0 %
2. mittlere Restnutzungsdauer	+/- 0,0 %
3. überdurchschnittliche Größe der Wohnflächen	+/- 0,0 % (bereits im Mietansatz enthalten)
4. höhere Individualität, da alleinige Nutzung möglich	+/- 0,0 % (bereits im Mietansatz enthalten)
	<u>1,0 %</u>

Nach Würdigung der sonstigen wertbeeinflussenden Faktoren erfolgt die Anpassung des mittleren Liegenschaftszinssatzes von 2,3 % um 1,0 % auf **3,3 %**, der für die weitere Wertermittlung als angemessen erachtet wird.

6.5.4. Objektspezifische Grundstücksmerkmale aus Ertragssicht

Sowohl bei Ertragswertberechnung als auch bei Sachwertberechnung sind die Besonderheiten des Grundstücks gleichermaßen zu berücksichtigen. Aus diesem Grund werden die in Kapitel 6.4.5. dargelegten Wertansätze der objektspezifischen Grundstücksmerkmale auch für die Ertragswertberechnung übernommen. Nicht übernahmefähig sind jedoch besondere bauliche Merkmale, die im Sachwertverfahren als individuelle Sonderausstattung angesehen werden. Die Ertragswertermittlung berücksichtigt diese besonderen Merkmale bereits im Mietansatz. Zu diesen Merkmalen gehört der Zuschlag für den gehobenen Kellerausbau, der als objektspezifisches Grundstücksmerkmal unberücksichtigt bleibt.

6.5.5. Ableitung des Verfahrenswertes (Ertragswert)

Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV wird der vorläufige Verfahrenswert um die besonderen objektspezifischen Eigenschaften des Objektes korrigiert, wodurch sich der tatsächlichen Verfahrenswert (Ertragswert) und letztlich der Marktwert ergibt.

Marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (vorl. Ertragswert):	=	265.000,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
- energetischer Sanierungsabschlag	-	27.600,00 €
- Investitionsbedarf	-	19.000,00 €
- Herstellungsaufwand vollbiolog. Kläranlage	-	3.500,00 €
Verfahrenswert (Ertragswert):	=	214.900,00 €
	≈	<u>215.000,00 €</u>



6.6. Plausibilisierung im Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren basiert auf dem Grundgedanken, dass eine Sache so viel wert ist wie üblicherweise im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dafür als Preis erzielt werden kann. Grundsätzlich kann man sich an diesen Preisen orientieren. Die Anwendung des Verfahrens erfolgt durch mittelbaren oder unmittelbaren Preisvergleich. Der unmittelbare Preisvergleich leitet den Verkehrswert direkt aus Vergleichspreisen ab und setzt voraus, dass die Grundstücksmerkmale der Vergleichsgrundstücke vollständig mit dem Bewertungsgrundstück übereinstimmen und dass alle Vergleichspreise am Wertermittlungstichtag vereinbart wurden. Da jedoch jedes Grundstück eine eigene Individualität besitzt, ist dieser Idealfall in der Praxis nahezu ausgeschlossen, was dazu führt, dass der unmittelbare Preisvergleich äußerst selten angewendet werden kann und deswegen auf den mittelbaren Preisvergleich ausgewichen wird. Hierbei werden unterschiedliche Vergleichspreise sowie Grundstücksmerkmale auf das Bewertungsgrundstück angepasst.

Im vorliegenden Fall stehen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses insgesamt 15 Vergleichspreise aus Kauffällen zur Verfügung, die Verkäufe von Einfamilienhäusern aus dem Baujahreszeitraum von 1955 bis 1989 beinhalten. Bei den Objekten handelt es sich überwiegend um Einfamilienhäuser des Typs EW 65, die sich in den Gemarkungen Hochheim, Gräfontonna, Friedrichswerth, Dachwig, Westhausen, Wandersleben, Gierstedt, Sundhausen, Wangenheim, Kleinretzbach, Eschenbergen und Ülleben befinden. Die Gebäude verfügen ebenfalls über ein Kellergeschoss, Erdgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss. In den Objekten befindet sich jeweils eine Wohnung. Weiterhin ist bekannt, dass in nahezu jedem Gebäude Teilsanierungsmaßnahmen nach 2000 durchgeführt wurden. Lediglich drei Objekte wurden 1995 bzw. 1996 saniert. Zum Umfang der Maßnahmen liegen keine Informationen vor. Nebengebäude wie Garagen, Carports, Lagerschuppen oder Scheunen sind auf jedem Grundstück in durchschnittlichem Umfang vorhanden, wodurch die gesonderte Betrachtung dieser Gebäude entfällt.

Die Kauffälle bleiben auf den Zeitraum 2020 - 2024 sowie auf Standorte beschränkt, die ebenfalls zum Großteil in der ländlichen Peripherie im Umkreis von ca. 15 km entfernt von der Kreisstadt Gotha liegen, um weitestgehend homogene Marktverhältnisse zu gewährleisten. Nachstehende Übersicht stellt die Kauffälle dar.

Hausnummer und Flurstücksnummer sind bekannt, wurden jedoch aus datenschutzrechtlichen Gründen im Gutachten nicht mit angegeben.



6.6.1. Übersicht der Kauffälle aus Kaufpreissammlung

Auskunft aus der Kaufpreissammlung
Antragsnummer: 5302625

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
in der Zweigstelle Gotha

Vertrag																		
Nr.	Gemarkung	Straße	Flur	Kaufpreis (gemäß Vertrag) [€]	Vertragsdatum		Grundstücksfläche insgesamt [m²]	Grundstücksfläche bereinigt [m²]	Bodenrichtwert [€/m²]	Baujahr		Jahr der baulichen Veränderung	Standardstufe	Wohnfläche [m²]	BGF bzw. WF/NF [m²]	Anzahl der Garagen/Stellplätze zum Gebäude	Nebengebäude - Bezeichnung	bereinigter Kaufpreis / WF+NF [€/m²] (einschließlich Nebengebäude)
										(fiktives) Baujahr								
1	Hochheim	Straße der Einheit	1	200.000,00	08.01.20	603,00		20,00	1989	1996	1995	2,8	110,00	222,00		1	Schuppen	1.848,18
2	Gräfenlonna	Erfurter Straße	13	160.000,00	09.03.20	1.091,00		24,00	1955	1988	2000	2,7	112,00	225,00		3	Doppelgarage/Mehrfachgarage	1.428,57
3	Friedrichswerth	Hauptstraße	1	170.000,00	25.06.20	758,00		17,00	1959	1987		3,0	140,00	222,00		2	Einzelgarage	1.214,29
4	Dachwig	Neue Siedlung	11	120.000,00	14.07.20	504,00		42,00	1974	1993		2,7	120,00	231,00		1		1.375,00
5	Westhausen	Hochheimer Straße	3	125.000,00	16.07.20	728,00		20,00	1975	1997	1996	3,1	130,00	258,00		2	Scheune	1.153,85
6	Dachwig	Am Kornbach	3	200.000,00	04.08.20	929,00		42,00	1985	1998	2016	3,0	130,00	300,00		1		2.000,00
7	Wandersleben	Bahnhoftstraße	4	215.000,00	21.01.21	887,00		43,00	1960	2001	2005	3,1	117,00	226,00		2	Carport, Einzelgarage	2.051,28
8	Gierstädt	Große Gasse	1	200.000,00	24.03.21	1.272,00		43,00	1960	1992		3,1	113,00	218,00		2	Scheune, Schuppen	2.212,39
9	Sundhausen	Kirchhof	1	290.000,00	21.01.22	1.722,00	842,00	53,00	1974	2000	2007	3,1	167,00	350,00		2	Schuppen	1.898,59
10	Wangenheim	Neue Siedlung	2	190.000,00	03.02.22	1.477,00		22,00	1956	1993	2006	3,1	150,00	329,00		3	Doppelgarage/Mehrfachgarage	1.400,00
11	Kleinreithbach	Hopfenberg	4	250.000,00	08.02.22	1.844,00	541,00	33,00	1980	1995		2,9	141,00	303,00		1	Einzelgarage	1.686,81
12	Dachwig	Großfahnersche Straße	11	170.000,00	25.02.22	504,00		56,00	1974	1988	1995	2,7	113,00	239,00		2	Carport	1.769,91
13	Eschenbergen	Gierstädter Straße	6	215.000,00	18.10.22	600,00		43,00	1960	1997	2010	3,0	140,00	279,00		1	Schuppen	1.807,14
14	Wandersleben	Hans-Hildebrandt-Straße	4	200.000,00	18.10.22	660,00		49,00	1968	1987	2009	2,8	105,00	200,00		2	Einzelgarage	1.904,76
15	Uelleben	Hinterstraße	1	260.000,00	17.07.24	970,00		59,00	1974	1992		2,9	133,00	264,00		2	Schuppen	1.992,48
			Ø	197.666,67	Ø		969,93					Ø	128,07					Ø 1.716,88

Seite 1 von 3

20.03.2025



Zunächst erfolgt die Prüfung, ob die genannten Vergleichsobjekte hinsichtlich ihrer wesentlichen Grundstücksmerkmale hinreichend übereinstimmen. Hierbei wird insbesondere das Augenmerk darauf gelegt, ob der Baujahreszeitraum und die Lagemerkmale mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar sind.

Objekt Nr. 9 weicht hinsichtlich des Lagekriteriums erheblich vom Bewertungsobjekt ab, weil es sich im westlichen Stadtgebiet von Gotha befindet und somit ein höheres Preisniveau gegenüber Objekten in der ländlichen Peripherie aufweist. Darüber hinaus weisen die Objekte Nr. 1, 5 und 12 einen Sanierungszeitpunkt in den Jahren 1995 bzw. 1996 aus, woraus ein Ausstattungsstandard geschlussfolgert wird, der nicht mit dem des Wertermittlungsobjektes vergleichbar ist.

Aufgrund der grundlegend unterschiedlichen Merkmale werden die Kauffälle Nr. 1, 5, 12 und 9 vom Vergleich ausgeschlossen.

Die verbliebenen 11 Kauffälle werden zur weiteren Auswertung verwendet.

Der Vergleich der Kauffälle offenbart weitestgehend Übereinstimmung innerhalb der Merkmale Objektart und Landkreis. Abweichungen bei der Wohnfläche können durch Umrechnung auf den Preis in €/m² ausgeglichen werden.

Unterschiede zeigen sich bei den Merkmalen Grundstücksgröße und Bodenrichtwert. Zur Herstellung der Vergleichbarkeit von Bewertungsobjekt und Kauffällen werden zunächst die Wertanteile des Bodenwertes isoliert.

Die Vergleichsobjekte befinden sich in Gemarkungen mit ähnlicher Infrastruktur und nahezu identischen Marktverhältnissen. Daraus wird geschlussfolgert, dass ähnliche Sachwertfaktoren vorliegen, die für die weitere Berechnung unberücksichtigt bleiben können. Es wird unterstellt, dass die baulichen Nebenanlagen der Vergleichsobjekte vergleichbar sind, da es sich in der Regel um ältere Garagen oder Lagergebäude handelt, wodurch eine Anpassung unnötig ist.

Weitere Unterschiede bestehen mit hoher Wahrscheinlichkeit innerhalb der einzelnen Objekteigenschaften, da jedes Haus über einen unterschiedlichen Ausstattungsstandard und Grundriss verfügt. Wie gravierend die Unterschiede zwischen den einzelnen Objekten sind, kann nicht ermittelt werden, weil eine Einzelbesichtigung nicht möglich ist. Aus diesem Grund wird wegen der geringen Streubreite des Baujahreszeitraumes unterstellt, dass Herstellungsmethoden, Baustoffe und Ausstattung gewisse Ähnlichkeiten aufweisen.

Abweichende Merkmale verfälschen das Ergebnis und würden zu einem Vergleichsfaktor mit geringer Aussagekraft führen. In nachfolgender Tabelle erfolgt die Anpassung der abweichenden Merkmale der Vergleichsobjekte an das Bewertungsobjekt, um letztlich den Mittelwert zu ermitteln.



6.6.2. Selektieren der Kauffälle und Mittelwertbildung

Anpassung der Objekte und Ermittlung des Mittelwertes

Kauffälle	Nr. 2	Nr. 3	Nr. 4	Nr. 6	Nr. 7	Nr. 8	Nr. 10	Nr. 11	Nr. 13	Nr. 14	Nr. 15
Gemarkung	Gräfontonna	Friedrichs- werth	Dachwig	Dachwig	Wanders- leben	Gierstädt	Wangenheim	Kleinrett- bach	Eschen- bergen	Wanders- leben	Ülleben
Kaufpreis in €	160.000,00	170.000,00	120.000,00	200.000,00	215.000,00	200.000,00	190.000,00	250.000,00	215.000,00	200.000,00	260.000,00
Bodenrichtwert in €/m²	24,00	17,00	42,00	42,00	43,00	43,00	22,00	33,00	43,00	49,00	59,00
Grundstücks- größe in m²	1.091 m²	785 m²	504 m²	929 m²	887 m²	1.272 m²	1.477 m²	541 m²	600 m²	660 m²	970 m²
Anpassung durch Abzug des Bodenanteils in €	-26.184,00	13.345,00	21.168,00	39.018,00	38.141,00	54.696,00	32.494,00	17.853,00	25.800,00	29.400,00	57.230,00
Kaufpreis baul. Anlagen ohne Boden in €	133.816,00	156.655,00	98.832,00	160.000,00	176.859,00	145.304,00	157.506,00	232.147,00	189.200,00	170.600,00	202.770,00
Wohnfläche in m²	112,00	140,00	120,00	130,00	117,00	113,00	150,00	141,00	140,00	105,00	133,00
Preis ohne Boden in €/m² Wfl. (Kaufpreis Gebäude/Wfl.)	1.195,00	1.119,00	824,00	1.231,00	1.512,00	1.286,00	1.050,00	1.646,00	1.351,00	1.625,00	1.525,00
Ø	1.306,00 €/m²										
* anwendbarer Preis in €/m² Wfl. (Kaufpreis Gebäude/Wfl.)	1.195,00	1.119,00	unzulässig	1.231,00	1.512,00	1.286,00	1.050,00	1.646,00	1.351,00	1.625,00	1.525,00
Mittelwert	1.354,00 €/m²										



- * Wenn Kaufpreise über 30 % vom durchschnittlichen Kaufpreis i.H.v. 1.354,00 €/m² abweichen, werden sie nicht für die Auswertung herangezogen, da die Vermutung nahe liegt, dass ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse den Vertragsabschluss beeinflusst haben.

$$\text{Obergrenze: } 1.354,00 \text{ €/m}^2 \times (1 + 30 \%) = \underline{1.760,00 \text{ €/m}^2}$$

$$\text{Untergrenze: } 1.354,00 \text{ €/m}^2 \times (1 - 30 \%) = \underline{948,00 \text{ €/m}^2}$$

Folglich sind lediglich Kaufpreise innerhalb der Spanne von 948,00 €/m² bis 1.760,00 €/m² zulässig.

6.6.3. Standardabweichung

Mit der Standardabweichung soll angegeben werden, wie weit die Kaufpreise im Durchschnitt um den angegebenen Mittelwert schwanken. Sie berechnet sich nach folgender Formel:

$$s = \sqrt{\frac{1}{10 - 1} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}$$

Um die Formel einfach anwenden zu können, ist es sinnvoll, die Ursprungstabelle um die Abweichungen und Abweichungsquadrate zu ergänzen.

anwendbare Kauffälle	xi Kaufpreis in €/m ²	x Mittelwert in €/m ²	Abweichung (xi - x)	Abweichungsquadrat (xi - x) ²
Nr. 2	1.195,00	1.354,00	-159,00	25.281,00
Nr. 3	1.119,00	1.354,00	- 235,00	55.225,00
Nr. 6	1.231,00	1.354,00	-123,00	15.129,00
Nr. 7	1.512,00	1.354,00	158,00	24.964,00
Nr. 8	1.286,00	1.354,00	-68,00	4.624,00
Nr. 10	1.050,00	1.354,00	-304,00	92.416,00
Nr. 11	1.646,00	1.354,00	292,00	85.264,00
Nr. 13	1.351,00	1.354,00	-3,00	9,00
Nr. 14	1.625,00	1.354,00	271,00	73.441,00
Nr. 15	1.525,00	1.354,00	171,00	29.241,00
				405.594,00

Wird die Summe der Abweichungsquadrate in die Formel der Standardabweichung eingesetzt, ergibt sich folgendes Ergebnis:

$$s = \sqrt{\frac{1}{10 - 1} \times 405.594,00}$$

Demnach beträgt die mittlere Standardabweichung vom Mittelwert rund 212,00 €.



6.6.4. Variationskoeffizient

Der Variationskoeffizient gibt an, wie stark die Stichprobenwerte um den Mittelwert streuen.

Er berechnet sich nach der Formel $V = s / x = 212 / 1.354,00 \text{ €} = 0,1565$.

Aus dem Variationskoeffizient von 0,156 lässt sich schlussfolgern, dass die Kaufpreise im Mittel mit rund 15,6 % um den Mittelwert schwanken. Die Streubreite wird als niedrig erachtet, was für die Homogenität der Objekte spricht.

6.6.5. Ableitung des Vergleichswertes

Der Mittelwert i.H.v. 1.354,00 €/m² Wohnfläche ist als Vergleichswertfaktor anwendbar, wodurch sich für das Bewertungsobjekt mit der Wohnfläche von 144,4 m² ein vorläufiger Vergleichswert ohne Bodenanteil i.H.v. 195.518,00 € ergibt.

Zuzüglich Bodenanteil i.H.v. 25.000,00 € **beträgt der Vergleichswert**

220.518,00 €
≈ 221.000,00 €.

Aufgrund der ausreichenden Anzahl von Kauffällen und des ähnlichen Gebäudetyps wird das Vergleichswertverfahren zur Plausibilitätskontrolle von Sachwert und Ertragswert angewendet. Der durchschnittliche Mittelwert stellt hierbei den „wahrscheinlichsten“ Wert dar. Der Vergleich ist möglich, weil die Vergleichsobjekte in ihren wesentlichen Merkmalen mit dem Bewertungsobjekt weitestgehend übereinstimmen. Unterschiede wurden durch Anpassungen angeglichen. Geeignete Vergleichspreise liegen gemäß Rechtsprechung dann vor, wenn sich die Grundstücke hinreichend ähneln, was für den Bewertungsfall zutrifft.



6.7. Fazit und Wertbegründung

Der Sachwert der Liegenschaft beträgt **203.000,00 €**.

Der Ertragswert beträgt **215.000,00 €**.

Der Vergleichswert beträgt **221.000,00 €**.

Der Grundstücksmarkt bewertet freistehende Einfamilienhäuser üblicherweise im Sachwertverfahren, da die Ersatzbeschaffungskosten von vorrangiger Bedeutung sind. Zudem kann die Individualität, die jedes Objekt aufweist, im Sachwertverfahren hinreichend berücksichtigt werden.

Das Ertragswertverfahren unterstellt die Vermietung des Bewertungsobjektes, die grundsätzlich möglich ist, jedoch am regionalen Grundstücksmarkt selten praktiziert wird. Aus diesem Grund besitzen die angesetzten Erträge eine schwache Aussagekraft.

Das Vergleichswertverfahren sollte primär bei nahezu identischen Objekten wie beispielsweise Eigentumswohnungen angewendet werden, da eine Anpassung unterschiedlicher Merkmale im Nachhinein lediglich schwache Aussagekraft besitzt und die Gefahr besteht, dass das Ergebnis das Verhalten des Grundstücksmarktes nicht präzise widerspiegelt. Im vorliegenden Fall wird das Vergleichswertverfahren aufgrund einer ausreichenden Anzahl an hinreichend vergleichbaren Kauffällen zur Unterstützung von Sachwert und Ertragswert angewendet.

Die Abweichung zwischen Sachwert und Vergleichswert der Kauffälle beträgt ca. **8,2 %**. Diese Abweichung ist geringer als der Variationskoeffizient von 15,6 % und wird als Bestätigung des Sachwertes aufgefasst. Der Ertragswert bestätigt ebenfalls den Sachwert. Basierend auf der Annahme, dass der Markt das Objekt vorrangig als Sachwertobjekt ansieht, wird der Verkehrswert aus dem Sachwert i.H.v. 203.000,00 € abgeleitet.



6.8. 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 203.000,00 € beträgt.

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

99867 Gotha, Kindleben 5
Gemarkung Gotha, Flur 28, Flurstück 64/4

wird zum Wertermittlungsstichtag 04.02.2025 mit rd.

203.000,00 €

in Worten: zweihundertdreitausend Euro geschätzt.

Der Wert der Einbauküche als Zubehör wird auf: 4.000,00 € geschätzt.

Anmerkung:

Die Ermittlung der Verkehrswerte wurde in Anlehnung an die Grundsätze der Immobilienwertermittlungsverordnung 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, 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 03.04.2025



7. Wertermittlungsliteratur/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 2024/25 Instandsetzung/Sanierung Modernisierung/Umnutzung 25. Auflage Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen Essen

Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1	Flächenberechnung (Wohnfläche, Nutzfläche, Bruttogrundfläche)
Anlage 2	Grundrisse, Ansicht
Anlage 3	Fotos zu baul. Anlagen
Anlage 4	Bodenrichtwertinformationen
Anlage 5	Auszug Liegenschaftskarte
Anlage 6	Leitungsplan Strom
Anlage 7	Auszug Flächennutzungsplan
Anlage 8	Auszug IVD-PREISSPIEGEL Thüringen 2024/25 zu Wohnungsmieten