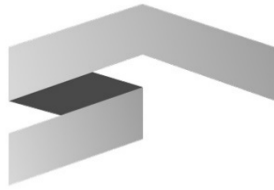


MITGLIED IM BUNDESVERBAND DEUTSCHER GRUNDSTÜCKSSACHVERSTÄNDIGER – BDGS
MITGLIED IM IMMOBILIENVERBAND DEUTSCHLAND – IVD
MITGLIED IM GUTACHTERAUSSCHUSS WEIMAR, WEIMARER LAND UND SÖMMERDA / THÜRINGEN



INGENIEURBÜRO SCHIEBEL

Dipl.-Pol.-Wiss./Hochschuling. CARSTEN SCHIEBEL

von der Industrie- und Handelskammer Erfurt öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

JENAER STR. 2 • 99518 BAD SULZA OT KLEINROMSTEDT • TEL.: 036425 22222

WERTGUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für das Wertermittlungsobjekt in

99880 Waltershausen, Louis-Bardorf-Straße Nr. 11

Flurstück Nr. 258/8

Aktenzeichen: 16 K 24/24



Az.: 51/25

* Waltershausen, Louis-Bardorf-Straße Nr. 11 *
* Flurstück Nr. 258/8 *
* Einfamilienwohnhaus mit Anbauten *

Auftraggeber : Amtsgericht Gotha
-Zwangsversteigerung-
Aktenzeichen 16 K 24/24
Justus-Perthes-Straße Nr. 2
99867 Gotha

**Bewertungs- und
Qualitätsstichtag** : 29.01.2025

Verkehrswert : **44.000,00 €**

Umfang : Das Gutachten umfasst 25 Seiten
und 6 Anlagen.
Es wurden 5 Exemplare gefertigt.

Inhaltsangabe

	Seite
1. Vorbemerkung	4
1.1 Allgemeine Angaben	4
1.2 Grundlagen der Wertermittlung	6
2. Grundstücksbeschreibung	7
2.1 Tatsächliche Eigenschaften	7
2.2 Rechtliche Gegebenheiten	8
3. Gebäudebeschreibung	10
3.1 Bauwerk / Einfamilienwohnhaus mit Anbauten	10
3.2 Bauwerk / Nebengebäude (Abriss)	12
3.3 Außenanlagen	14
4. Bewertung	15
4.1 Bodenwertermittlung	16
4.1.1 Bewertung des Grundstückes	17
4.2 Ermittlung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	18
4.2.1 Wertminderung wegen baulicher Mängel und Schäden (eingeschätzter Instandhaltungsrückstau)	18
4.3 Sachwertermittlung	20
4.3.1 Ermittlung des vorläufigen Grundstückssachwertes	20
4.3.2 Ermittlung des marktangepassten Sachwertes	23
4.3.3 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	23
5. Gesamtwürdigung	25

Anlagen:

Landkarte
Ortsteilkarte
Flurkarte
Lageskizze
Bodenrichtwert
Fotodokumentation

1. Vorbemerkung

1.1 Allgemeine Angaben

Grundbuch von : Waltershausen

Grundbuchblatt : 816

Gemarkung : Waltershausen

Flur : 3

Flurstück Nr. : 647/0

Fläche [m²] : 170

Nutzungsart : Gebäude- und Freifläche
(lt. Grundbuchauszug)

Eigentümer : siehe Fragebogen
(lt. Grundbuchauszug)

Die Auftragserteilung erfolgte durch das Amtsgericht Gotha, lt. Beschluss vom 07.01.2025, Geschäftszeichen 16 K 24/24.

Gegenstand der nachfolgenden Wertermittlung ist die Feststellung des Verkehrswertes des Grundstückes in Waltershausen, Louis-Bardorf-Straße Nr. 11, Flurstück Nr. 258/8, nach dem Sachwertverfahren, zum Zwecke der Zwangsversteigerung, eine andere Verwendung ist ausgeschlossen.

Die Ortsbesichtigung einschließlich der Erstellung des Aufmaßes erfolgte durch den Sachverständigen und einer Mitarbeiterin am 29.01.2025.

Weitere Verfahrensbeteiligte waren nicht anwesend.

Hierbei ist anzumerken, dass das Dach des Nebengebäudes an der östlichen Grundstücksgrenze zum überwiegenden Teil eingestürzt ist und somit nur bedingt besichtigt und begangen werden konnte.

Bei der Einschätzung des baulichen Zustandes und des Baualters des Gebäudes wurde z.T. auf die Angaben des Auftraggebers und auf Bauunterlagen zurückgegriffen.

Zwangsverwalter : nicht vorhanden

WEG-Verwalter : nicht relevant

Mieter / Pächter : keine vorhanden

Wohnpreisbindung : liegt nicht vor
(nach § 17 WoBindG)

Maschinen, Betriebseinrichtungen und sonstiges
Zubehör das nicht geschätzt
wurde : nicht vorhanden

Anpflanzungen und Baulichkeiten die Dritten gehören : nicht vorhanden bzw. nicht bekannt

Gebäudebrandversicherung : liegt nicht vor

Schornsteinfeger : siehe Fragebogen

Straßenbezeichnung und Hausnummer : noch zutreffend

Die Prüfung der Bauteile erfolgte nur visuell, zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.

Das zu erstellende Gutachten dient der Verkehrswertermittlung und stellt kein Schadensgutachten dar. Eine fachliche Untersuchung von Baumängeln und Bauschäden sowie des baulichen und vorbeugenden Brandschutzes erfolgte nicht, da dieses nicht in das Sachgebiet des Sachverständigen fällt. Bei Bedarf wird empfohlen einen Sachverständigen entsprechend des jeweiligen Bestellungsgebietes heranzuziehen.

Die Auswirkungen eventuell vorhandener Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert werden nur pauschal in marktkonformer Weise berücksichtigt und haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Untersuchungen auf Schwammbefall, gesundheitsschädigende Baumaterialien und Kontamination des Bodens erfolgten nicht.

Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen keinerlei Hinweise darauf erbrachte, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen bzw. Baumaterialien und Schwammbefall grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Für verdeckte, nicht erkennbare und nicht angezeigte Mängel, Schäden und Belastungen sowie fehlerhafte Unterlagen wird Haftungsausschluss erklärt.

Sach-, Ertrags- und Vergleichswertrichtlinie sind mit der Inkraftsetzung der ImmoWertV 2021 zum 01.01.2022 aufgehoben worden, müssen jedoch teilweise angewandt werden, wenn es der Grundsatz der Modellkonformität des jeweiligen Gutachterausschusses erfordert.

1.2 Grundlagen der Wertermittlung

- Baugesetzbuch BauGB
- Baunutzungsverordnung BauNVO
- Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 2021
- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertA
- Normalherstellungskosten (NHK) 2010
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken Kleiber 6., 8. und 9. Auflage
- Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Kleiber 7. Auflage
- Abschläge für Baugrundstücke von Stannigel, Kremer, Weyers oder Clemens
- Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten nach Rössler/Langner/Simon/Kleiber
- Wegweiser Kommune / www.wegweiser-kommune.de
- Vergleichspreise bzw. der örtlich geltende Richtwert
- Berichte zum Grundstücksmarkt Thüringen 2024
- Sachwertfaktoren 2024
- IVD Preisspiegel Thüringen 2024 / 2025
- die derzeitige Marktlage
- eigenes Aufmaß
- Baukostendatei des Wingen Verlages
- büroeigene Baukostendatei
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation Erfurt
- Bodenrichtwertkarte des zuständigen Gutachterausschusses, Stand 01.01.2024
- unbeglaubigter Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Gotha, Grundbuch von Waltershausen, Blatt 816 vom 07.01.2025
- Angaben und Unterlagen des Auftraggebers

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus mit Anbauten, einem Nebengebäude (Abriss) und baulichen Anlagen bebaut.

Standort : Freistaat Thüringen, Landkreis Gotha, Stadt Waltershausen, mit einer Einwohnerzahl von ca. 12.512 Einwohnern (Stand 31.12.2023).

Lage : südöstliche Zentrumsrandlage

Straße : asphaltierte Nebenstraße mit einseitigem Gehweg

Wohn- und Verkehrslage : gute Wohnlage und mittlere Verkehrslage

Demografische Entwicklung : Demografietyt 1, stark schrumpfende und alternde Gemeinde in strukturschwachen Regionen. Bevölkerungsentwicklung der letzten 5 Jahre von -2,9 %. (lt. www.Wegweiser-Kommune.de)

Entfernung :

- Einrichtungen der öffentlichen Hand und Geschäfte des täglichen Bedarfes liegen in unmittelbarer Nähe
- Marktplatz Waltershausen, ca. 240 m
- Verwaltungssitz Gotha ca. 15 km
- Landeshauptstadt Erfurt ca. 41 km
- Kur- und Rosenstadt Bad Langensalza ca. 35 km
- Wartburgstadt Eisenach ca. 24 km
- Waffenstadt Suhl ca. 48 km
- Bundesautobahn A 4 ca. 3,3 km und A 71 ca. 34 km
- Bundesstraße B 88 ca. 3,5 km, B 247 ca. 14 km

Hinweis: Alle Entfernungsangaben verstehen sich vom Wertermittlungsobjekt bis zum Zentrum des angegebenen Ortes und dienen lediglich einer groben Orientierung.

Das Grundstück wird als Bauland und Garten genutzt. Es hat überwiegend eine normale Höhenlage und ist nicht befahrbar.

Anschlüsse Ver- und Entsorgung :

- Wasserversorgung vorhanden
- Kanalisation vmtl. über Direktanschluss
- Strom liegt mit 230/400 Volt an
- Gasversorgung vorhanden
- Telefonnetz vorhanden

(Funktionsfähigkeit und Verlauf der Anschlüsse wurde nicht geprüft)

Energieausweis : nicht vorhanden

Immission : keine, visuell nicht feststellbar
Besonnung : gut
Grenzverhältnisse : z.T. geschlossen, vmtl. Grenzübergang auf Flst.-Nr. 646 vorhanden (siehe Lageplan)

Das Grundstück hat einen unregelmäßigen Grundriss, mit einer Straßenfront von ca. 8,2 m und einer mittleren Tiefe von ca. 20 m. Anhaltspunkte für das Erfordernis besonderer Gründungsmaßnahmen waren visuell nicht erkennbar. Auftragsgemäß wurden keine Baugrunduntersuchungen durchgeführt.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Die Grundakte des Grundbuchs wurde nicht eingesehen. Laut unbeglaubigtem Grundbuchauszug ist in Abteilung II lastend auf Flurstück Nr. 647/0 folgende Eintragungen vorhanden:

lfd. Nr. der Eintragung	Lasten und Beschränkungen
• lfd. Nr. 1	Ein Sanierungsverfahren wird durchgeführt; eingetragen am 14.04.1994
• lfd. Nr. 2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Gotha; AZ: 16 K 24/24); eingetragen am 11.12.2024.

Wertmäßig werden diese Eintragungen bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt.

Die etwaigen Belastungen aus dem Grundbuch die in der Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Wertgutachten nicht berücksichtigt.

Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen und Ausgleichszahlungen berücksichtigt werden.

Eintragung im Baulastenverzeichnis: Gemäß Schreiben des Landratsamtes Gotha (Untere Bauaufsichtsbehörde) vom 14.01.2025 sind für das Wertermittlungsobjekt keine Baulasten eingetragen.

Eintragung im Altlastenverzeichnis: Das Altlastenverzeichnis wurde nicht eingesehen. Im Rahmen der Ortsbesichtigung war jedoch kein Verdacht auf Altlasten ersichtlich.

Nicht eingetragene Lasten
und Rechte:

Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Umlegungs-, Flurbereinigungs-
und Sanierungsverfahren
Denkmalschutz:

Das zu bewertende Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Lt. Schreiben des Landratsamtes Gotha (Untere Denkmalschutzbehörde) vom 14.01.2025, befindet sich das Bewertungsobjekt im Sanierungsgebiet "südliche Vorstadt" und unterliegt dem Ensembleschutz. Der Schutzstatus bezieht sich auf den gekennzeichneten Ortsgrundriss.

- Verfahrenszustand:
z.T. sanierungsunbeeinflusst

Darstellung im Flächen-
nutzungsplan:

MI - Mischgebiet / MFH - Mehrfamilien-
wohnhäuser

Entwicklungszustand,
Grundstücksqualität:

baureifes Land

Beitragsrechtlicher Zustand:

erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch (BauGB) und Thüringer Kommunalabgabengesetz (ThürKAG)

Baugenehmigungen, Bauleitplanung und Statik des ausgeführten Vorhabens wurden auftragsgemäß nicht überprüft, formelle und materielle Legalität werden vorausgesetzt.

Eine Überprüfung der Standsicherheit des Gebäudes, des Wärme- und Schallschutzes, der Energieeffizienz und der Dichtheit der Dächer erfolgte nicht. Es wird darauf hingewiesen, dass vom Unterzeichner keine Funktionsprüfungen der technischen Anlagen (Heizung, Elektrik, Sanitär usw.) vorgenommen worden sind.

Die örtlich vorhandenen Gegebenheiten des Grundstückes wurden dabei, einschließlich der Bebauung und des erkennbaren Bauzustandes, per Fotoapparat dokumentiert.

Die Richtigkeit der Angaben der mir vorgelegten Unterlagen wird, soweit nichts anderes festgestellt wurde, vorausgesetzt.

3. Gebäudebeschreibung

Eine vollständige Baubeschreibung lag der Bewertung nicht vor. Die folgende Beschreibung basiert auf den zur Verfügung stehenden Unterlagen sowie den Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung. Die Angaben erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und sollen lediglich einer überschlägigen, qualitativen Einstufung der Bauwerks- und Ausstattungsmerkmale dienen. Bei dem Gebäude handelt es sich um eine ehemalige Gaststätte (Erdgeschoss) mit Wohnung (Obergeschoss).

3.1 Bauwerk Einfamilienwohnhaus mit Anbauten

Baujahr/gesch.Baualter: um 1900 / über 100 Jahre

bauliche Maßnahmen: Teilsanierung Anfang der 90er Jahre, Erweiterung
(lt. Angabe Auftraggeber) Wohnhaus durch Anbau ca. 1993

Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre
(nach überwiegender Bauweise)

eingeschätzte
Restnutzungsdauer (RND): 25 Jahre

Konstruktionsart : Massiv, zweigeschossig, Satteldach, Dachgeschoss
nicht ausgebaut, Anbauten flache Pultdächer

Wände : massiv, Mischmauerwerk in unterschiedlichen
Ausführungen und Stärken

Geschossdecken : Massiv- und Holzbalkendecken, z.T. Dach gleich
Decke vorhanden

Fußböden : z.T. Betonfuß- und Holzdielenboden mit unter-
schiedlichen Belägen überwiegend PVC-Belag und
Fliesen, z.T. verbrettert

Treppen : EG: viertelgewendelte Holztreppe mit Tritt- und
Setzstufen, beidseitigem Handlauf
OG: viertelgewendelte einfache Holztreppe mit
Tritt- und Setzstufen, ohne Handlauf

Innenansichten : überwiegend tapeziert, z.T. Wand- und Decken-
verkleidung, z.T. geputzt und gestrichen, z.T.
gefließt, z.T. Mischmauerwerk und Holzkonstruktion
sichtbar

Fenster	: z.T. Holzverbundfenster, z.T. thermoisolierverglaste PVC- und Holzfenster, z.T. einfachverglaste Holzfenster, z.T. mit Sprossen
Türen	: z.T. Füllungstüren mit Futter und Bekleidung, z.T. Holzkastentüren und Holztüren, z.T. mit Glasausschnitten, z.T. Falttüren. Hauseingangstür aus Holz
Elektroinstallation	: z.T. unter Putz liegend, z.T. auf Putz liegend
Sanitäre Installation	
Bad	: im OG mit Badewanne und Waschbecken
WC separat	: jeweils mit Waschbecken, z.T. mit wandhängendem WC mit innenliegenden Spülkasten, z.T. mit Stand-WC und wandhängendem Spülkasten, z.T. Urinale vorhanden, raumhoch gefliest, 2x im EG mit Stand-WC, wandhängendem Spülkasten und Waschbecken im OG vorhanden
Küche	: jeweils im EG und OG vorhanden, Kücheneinrichtung bleibt bei der Bewertung unberücksichtigt (Annahme: abgeschrieben)
Heizung	: Gaszentralheizung Viessmann Gasola, ca. 19 kW - 24 kW (Baujahr ca. 1993), 90 l Wasserspeicher (Funktionsfähigkeit wurde nicht geprüft)
Besondere Einrichtungen	: Terrasseaufbau im Obergeschoss vorhanden, eingeschränkt begehbar, z.T. Geländer und Abdichtung defekt, fehlende Terrassenbeläge
Außenansichten	
Sockel	: z.T. Klinkerfliesen, z.T. geputzt
Außenputz	: überwiegend Faserplattenverkleidung, z.T. geputzt und gestrichen, z.T. Mauerwerk sichtbar, z.T. Giebelseite großflächig mit Kletterpflanze bewachsen
Schornstein	: vorhanden
Dach	: steiles Satteldach mit Falzziegeldacheindeckung, Gaube, z.T. verkleideter Dachkasten und Dachrinnen, Anbauten mit flachen Pultdächern, z.T. mit Bitumbahndacheindeckung, z.T. mit Klinkerfliesen belegt (Terrasse) und Dachrinnen

Zustand

Grundrissgestaltung	: zweckmäßig, erweiter- und veränderbar Wohnfläche: (ca.) EG - 85,00 m ² OG - 85,00 m ² Gesamt 170,00 m ²
Bauschäden und Baumängel	: z.T. defekte vertikale und horizontale Sperrung, z.T. Risserscheinungen, z.T. Schwarzsimmelbefall
Wertminderungen	: z.T. Feuchtigkeitsschäden, z.T. Dach, z.T. Putz / Fassade, z.T. Außenverkleidung, z.T. Fußböden, z.T. Fenster, z.T. Türen, z.T. Treppen, z.T. Elektro-, z.T. Heizungs- und Sanitärinstallation, malermäßige Instandsetzung

3.2 Bauwerk Nebengebäude (Abriss)

Baujahr/gesch.Baualter: um 1900 / über 100 Jahre

Gesamtnutzungsdauer: 50 Jahre
(nach überwiegender Bauweise)

eingeschätzte
Restnutzungsdauer (RND): 0 Jahre

Konstruktionsart : Massivkonstruktion, eingeschossig, mit Pultdach,
nicht unterkellert

Wände : Mischmauerwerk in unterschiedlichen Ausführungen und Stärken

Geschossdecken : Dach gleich Decke

Fußböden : vmtl. Ziegelflachschiefboden

Innenansichten : vmtl. überwiegend unverputzt

Fenster : einfachverglaste Holzfenster, z.T. keine

Türen : überwiegend einfache Holztüren

Elektroinstallation : auf Putz liegend

Besondere Einrichtungen : nicht vorhanden

Außenansichten

Außenputz : z.T. verputzt u. gestrichen, z.T. verschindelt

Dach : überwiegend flaches Pultdach, z.T. Satteldach,
überwiegend mit Bitumschichtdacheindeckung, z.T.
Wellplattendacheindeckung, z.T. Dachrinnen
vorhanden, defekte Dachhaut

Zustand

Grundrissgestaltung : zweckmäßig,

Bauschäden und Baumängel : z.T. defekte vertikale und horizontale Sperrung, z.T.
Risserscheinungen

Wertminderungen : z.T. Feuchtigkeitsschäden, z.T. Dach, z.T. Putz /
Fassade, z.T. Fußböden, z.T. Fenster, z.T. Türen
und Tore, z.T. Elektroinstallation, malermäßige
Instandsetzung

Auf Grund der wirtschaftlich verbrauchten Bausubstanz und des desolaten
Zustandes wird von einem Abbruch und einer anschließenden Freilegung
ausgegangen.

3.3 Außenanlagen

- | | |
|----------------------|---|
| • Außenbauwerke | - keine vorhanden |
| • befestigte Flächen | - nicht ersichtlich |
| • Parkplatz | - nicht vorhanden |
| • Einfriedung | - z.T. Einfriedung mit Wellplatten, z.T. Palisadenzaun |
| • Grünanlagen | - kleine Rasenfläche |
| • Bäume | - Laubbaum (Birke) vorhanden |
| • Besonderheiten | - werterhaltungsmäßig stark vernachlässigtes Grundstück |

4. Bewertung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes stehen im Wesentlichen drei Methoden zur Verfügung:

- I. Der unmittelbare Vergleich des zu bewertenden Objektes mit einem entsprechenden Vergleichsobjekt

das Vergleichswertverfahren

das sich allerdings nur bei sehr ähnelnden Objekten eignet, wie zum Beispiel bei Eigentumswohnungen oder bei der Ermittlung des Wertes eines unbebauten Grundstückes;

- II. die Ermittlung der einzelnen Sachwerte, insbesondere des Bodens, der Bauwerke und der Außenanlagen

das Sachwertverfahren

und

- III. die Ermittlung des Wertes, der sich ergibt, wenn man die Erträge die das zu bewertende Objekt für die üblicherweise noch zu erwartende Restnutzungsdauer erwarten lässt, zum Stichtag kapitalisiert, das heißt, den Wert ermittelt, der entsprechend verzinst, am Ende der zu erwartenden Laufzeit zum ähnlichen Ergebnis führen würde

das Ertragswertverfahren

Der Bodenwert ist vorbehaltlich einiger Ausnahmen ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden, unter Verwendung der Werte einer Bodenrichtwertkarte, die nach entsprechenden landesrechtlichen Vorschriften von den Gutachterausschüssen der Landkreise oder kreisfreien Städte erstellt wird.

Bei dem Bewertungsobjekt kommt das Sachwertverfahren zur Anwendung, da es sich um ein eigen genutztes Objekt handelt, auf weitere Verfahren wird verzichtet.

4.1 Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021), § 14 ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Daneben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Wertermittlung herangezogen werden, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstückes hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstückes übereinstimmen.

Der Bodenwert wird als der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken (Bodenrichtwertzone) definiert, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Bei Anfrage an die Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses, lagen keine ausreichenden Vergleichspreise aus der unmittelbaren Umgebung vor. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses greift deshalb auf einen Bodenrichtwert zurück und empfiehlt einen Durchschnittswert als Anfangswert von **A 44,00 €/m²** für die Region des Wertermittlungsobjektes (**Stand 01.01.2024**).

Dieser Wertannahme kann gefolgt werden, bedarf aber einer weiteren differenzierten Betrachtung der örtlichen Gegebenheiten. Ausgehend von der Lage, Gestalt und Ausnutzungsmöglichkeit des Grundstückes wird von sanierungsunbeeinflussten Bodenwert von **A 44,00 €/m²** ausgegangen. Abweichungen von diesem Richtwert, in den wertbeeinflussende Umstände wie u.a. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, Grundstücksgröße, Immissionsbelastungen, Leitungs- und Wegerechte u.a. bewirken entsprechende Zu- bzw. Abschläge vom Bodenwert, ausgehend von Erfahrungssätzen.

Flurstück Nr.:	647
1. Erschließungszustand	+/- 0 %
2. Grundstückslage	+/- 0 %
3. Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. Nutzungsmöglichkeiten (Grundstück nicht befahrbar)	- 5 %
4. Bodenbeschaffenheit	+/- 0 %
5. Grundstücksgestalt / Grundstücksgröße	+/- 0 %
6. Immissionsbelastung	+/- 0 %
7. Leitungsrechte / Belastungen	+/- 0 %
8. Vermessungszustand	+/- 0 %
Gesamt	- 5 %

Bodenrichtwert

Bodenrichtwert : Zone 674042 44,00 €/m²
MI-SO- MFH-g-II-25-200

Diese Ausweisungen
bedeuten

: 674042	Nr. der Bodenrichtwertzone
44,00 €/m ²	Bodenrichtwert je m ² Grundstücksfläche (Anfangswert)
MI	Mischgebiet
SO	Sanierungsgebiet
MFH	Mehrfamilienhäuser
g	geschlossene Bebauung
II	zweigeschossig
200	Größe des Richtwertgrundstückes in m ²
25	Tiefes des Richtwertgrundstückes in m

4.1.1 Bewertung des Grundstückes

Aus den o.g. Parametern ergibt sich für das Flurstück folgender Bodenwert:

Flur	Flur- stück	Größe [m ²]	Nutzungsart	Wert [€/m ²]	Abschlag [%]	Wert Gesamt gerundet
3	647/0	170	Bauland	44,00	- 5 %	7.106,00 €

4.2 Ermittlung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

4.2.1 Wertminderung wegen baulicher Mängel und Schäden (eingeschätzter Instandhaltungsrückstau)

Die Kosten in kalkulierter Höhe sind nur in Verbindung mit den berechneten Normalherstellungskosten verwendbar. Sollte der Instandsetzungsrückstau für andere Betrachtungen verwendet werden, ist der Wertansatz der Normalherstellungskosten zu prüfen.

Die ermittelten Kosten sind durchschnittliche altersgeminderte pauschale Werte, sie haben keine eigenständige Außenwirkung und keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die tatsächlichen Aufwendungen können von diesen Kosten / Erfahrungswerten abweichen, da sie regionalen und konjunkturellen Schwankungen des Immobilienmarktes unterliegen oder den vom Bauherrn vorgegebenen Standard nicht entsprechen.

Der Instandhaltungsrückstau wird daher alterswertgemindert in marktkonformer Weise stichtagsbezogen und wertmindernd bei der Verkehrswertermittlung berücksichtigt.

a) Einfamilienwohnhaus mit Anbauten

- Abbruch- und Rohbauarbeiten	---
- Zimmerarbeiten	40,00 €/m²
- Dachdeckerarbeiten	60,00 €/m²
- Putzarbeiten / Trockenbau	50,00 €/m²
- Fliesenarbeiten	30,00 €/m²
- Estricharbeiten	20,00 €/m²
- Schreinerarbeiten	40,00 €/m²
- Schlosserarbeiten	20,00 €/m²
- Fenster	50,00 €/m²
- Malerarbeiten	40,00 €/m²
- Bodenbelagsarbeiten	40,00 €/m²
- Heizungsinstallation	40,00 €/m²
- Sanitärinstallation	60,00 €/m²
- Elektroinstallation	40,00 €/m²
- Außenanlagen	10,00 €/m²
- Sonstiges	10,00 €/m²
Baukosten gesamt	550,00 €/m²

Instandhaltungsrückstau

rd. 170 m² (Wfl.) x 550 €/m² = rd. **93.500,00 €**

b) Abbruch / Freilegungskosten - Nebengebäude

Auf Grund der wirtschaftlichen verbrauchten Bausubstanz des Gebäuderestbestandes wird von Abbruch / Freilegung der o.g. baulichen Substanzen ausgegangen. Eventuell noch vorhandene Unterkellerungen und Sondermüll wurden nicht mit berücksichtigt, da nicht erkennbar.

Kubikmeter umbauter Raum

Nebengebäude

ca. 10,90 m x ca. 2,30 m x ca. 3,00 m **rd. 75,00 m³**

Bauwerk nach Rauminhalt abrechnen, in Container laden und abfahren inkl. Gebühren (m³ umbauter Raum, ausschließlich unbelastetes Material)

Bauwerk abrechnen, normale Bauart,
z.T. Maschineneinsatz, z.T. Handarbeit **55,00 €/m³**

Daraus ergibt sich:

ca. 75,00 m³ x 55,00 €/m³ = **4.125,00 €**

Daraus ergibt sich:

Anmerkungen:

Alle Kostenwerte gelten ausschließlich für unbelastete Bauteile! Beim Auffinden von Schad- und Gefahrstoffen wie Asbest, KMF (Mineralfaser), Schäumen aus EPS, XPS, PU, ... sowie belastetem Holz sind evtl. Erschwernisse beim Abbruch (z.B. Schutzkleidung, Abplanung, Herstellung von Unterdruck) zusätzlich zu kalkulieren.

4.3 Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren ist relevant, da die Eigennutzung im Vordergrund steht.

Dem Gebäude wird ein fiktives Baujahr unterstellt. Da jedes Gebäude nur eine bedingte Lebensdauer hat, ist es entsprechend linear abzuschreiben. Der Grad der Wertminderung bei Gebäuden unterschiedlicher Nutzung verhält sich differenziert, daher gibt es hierzu entsprechend mannigfache Wertminderungen. Die zu erwartende Restnutzung hängt im hohen Maße vom Pflege- und Unterhaltungszustand des Objektes ab und ist deshalb nicht unbedingt mit der Differenz zwischen dem tatsächlichen Alter und der üblichen Lebenserwartung gleichzusetzen, sondern entsprechend dem vorgefundenen Zustand sachverständig einzuschätzen.

4.3.1 Ermittlung des vorläufigen Grundstückssachwertes

Es erfolgt die Ermittlung des Herstellungswertes entsprechend der ImmoWertV 2021 anhand der NHK 2010.

In der Anlage 4 der ImmoWertV 2021 werden verschiedene Standardstufen der Gebäude beschrieben, welche sich auf die NHK 2010 und die einzelnen Gebäudearten beziehen. Die Kostenkennwerte der NHK 2010 erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11 von 2006. Sie enthalten die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten und sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

Zu bewerten ist ein Einfamilienwohnhaus mit Anbau. Das Einfamilienwohnhaus entspricht gemäß NHK 2010 in etwa der Gebäudeart 2.32 - Einfamilienwohnhaus als Doppelhaushälfte, der Anbau in etwa der Gebäudeart 2.33 - Doppelhaushälfte zweigeschossig mit Flachdach

Nach sachverständiger Einschätzung werden beim Wohnhaus den in Tabelle 1 der NHK 2010 angegebenen Standardmerkmalen die zutreffenden Standardstufen zugeordnet.

a) Einfamilienwohnhaus

	Standardstufen					Wägungs- anteil [%]
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1,0					23
Dächer		1,0				15
Außentüren und Fenster		1,0				11
Innenwände und Türen	1,0					11
Deckenkonstruktion und Treppen	1,0					11
Fußböden		1,0				5
Sanitäreinrichtung	0,5	0,5				9
Heizung		1,0				9
Sonstige technische Ausstattung		1,0				6

Kostenkennwerte für Gebäudeart 2.32 (€/m ² BGF)	580,00	645,00	745,00	895,00	1.120,00
--	--------	--------	--------	--------	----------

	Rechnung	Ergebnis gerundet [€/m ² BGF]
Außenwände	$(1,0 \times 23 \% \times 580,00 \text{ €/m}^2) =$	133,00
Dächer	$(1,0 \times 15 \% \times 645,00 \text{ €/m}^2) =$	97,00
Außentüren und Fenster	$(1,0 \times 11 \% \times 645,00 \text{ €/m}^2) =$	71,00
Innenwände und -türen	$(1,0 \times 11 \% \times 580,00 \text{ €/m}^2) =$	64,00
Deckenkonstruktion und Treppen	$(1,0 \times 11 \% \times 580,00 \text{ €/m}^2) =$	64,00
Fußböden	$(1,0 \times 5 \% \times 645,00 \text{ €/m}^2) =$	32,00
Sanitäreinrichtung	$(0,5 \times 9 \% \times 580,00 \text{ €/m}^2) +$ $(0,5 \times 9 \% \times 645,00 \text{ €/m}^2) =$	55,00
Heizung	$(1,0 \times 9 \% \times 645,00 \text{ €/m}^2) =$	58,00
Sonstige technische Ausstattung	$(1,0 \times 6 \% \times 645,00 \text{ €/m}^2) =$	39,00
	Kostenkennwert (Summe) rd.	613,00

rd. 141,00 m² (Bruttogrundfläche (BGF) lt. Aufmaß)

Kostenkennwert: 613,00 €/m² BGF gewichtet (Gebäudeart 2.32)

Ausgangswert: 613,00 €/m² x 141,00 m² BGF 86.433,00 €

Normalherstellungskosten ermittelt mit einem Quadratmeter-Richtwert auf der Basis der Preise von 2010, NHK 2010, indexiert mit dem am Stichtag entsprechend gültigen Index von 2021 = 100 (entspricht 2010 = 70,8 % bzw. November 2024 = 130,8%).

Indexierung:

2010	=	70,8%	86.433,00 €
2024	=	130,8%	159.681,00 €

Baujahr (geschätztes Baualter)	um 1900 / über 100 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
Restnutzungsdauer (eingeschätzt)	25 Jahre
Alterswertminderungsfaktor (linear)	0,4167

159.681,00 € x 0,4167 rd. **66.539,00 €**

b) Anbau Einfamilienwohnhaus

	Standardstufen					Wägungs- anteil [%]
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1,0					23
Dächer	1,0					15
Außentüren und Fenster		0,5	0,5			11
Innenwände und Türen	1,0					11
Deckenkonstruktion und Treppen	1,0					11
Fußböden		1,0				5
Sanitäreinrichtung	0,5	0,5				9
Heizung		1,0				9
Sonstige technische Ausstattung		1,0				6

Kostenkennwerte für Gebäudeart 2.33 (€/m ² BGF)	735,00	820,00	940,00	1.135,00	1.415,00
--	--------	--------	--------	----------	----------

	Rechnung	Ergebnis gerundet [€/m² BGF]
Außenwände	$(1,0 \times 23 \% \times 735,00 \text{ €/m}^2) =$	169,00
Dächer	$(1,0 \times 15 \% \times 735,00 \text{ €/m}^2) =$	110,00
Außentüren und Fenster	$(0,5 \times 11 \% \times 820,00 \text{ €/m}^2) +$ $(0,5 \times 11 \% \times 940,00 \text{ €/m}^2) =$	97,00
Innenwände und -türen	$(1,0 \times 11 \% \times 735,00 \text{ €/m}^2) =$	81,00
Deckenkonstruktion und Treppen	$(1,0 \times 11 \% \times 735,00 \text{ €/m}^2) =$	81,00
Fußböden	$(1,0 \times 5 \% \times 820,00 \text{ €/m}^2) =$	41,00
Sanitäreinrichtung	$(0,5 \times 9 \% \times 735,00 \text{ €/m}^2) +$ $(0,5 \times 9 \% \times 820,00 \text{ €/m}^2) =$	70,00
Heizung	$(1,0 \times 9 \% \times 820,00 \text{ €/m}^2) =$	74,00
Sonstige technische Ausstattung	$(1,0 \times 6 \% \times 820,00 \text{ €/m}^2) =$	49,00
	Kostenkennwert (Summe) rd.	772,00

rd. 80,00 m² (Bruttogrundfläche (BGF) lt. Aufmaß)

Kostenkennwert: 772,00 €/m² BGF gewichtet (Gebäudeart 2.33)

Ausgangswert: 772,00 €/m² x 80,00 m² BGF 61.760,00 €

Normalherstellungskosten ermittelt mit einem Quadratmeter-Richtwert auf der Basis der Preise von 2010, NHK 2010, indexiert mit dem am Stichtag entsprechend gültigen Index von 2021 = 100 (entspricht 2010 = 70,8 % bzw. November 2024 = 130,8%).

Indexierung:

2010	=	70,8%	61.760,00 €
2024	=	130,8%	114.099,00 €

Baujahr (geschätztes Baualter)	um 1900 / über 100 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
Restnutzungsdauer (eingeschätzt)	25 Jahre
Alterswertminderungsfaktor (linear)	0,4167

114.099,00 € x 0,4167 rd. **47.545,00 €**

Zusammenfassung

Bodenwert (vgl. 4.1.1) 7.106,00 €

Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten

- Einfamilienwohnhaus	+	66.539,00 €
- Anbau Einfamilienwohnhaus	+	47.545,00 €

Wertanteil der Außenanlagen

Die Außenanlagen entsprechend DIN 276 (Einfriedung, Geländerverarbeitung und -gestaltung, Abwasser- und Versorgungsanlagen, Wirtschaftsgegenstände, Verkehrsanlagen sowie Grünflächen) sind im üblichen Umfang im Sachwertfaktor enthalten.

+ 0,00 €

Sachwert der baulichen und Sonstigen Anlagen 114.084,00 € 114.084,00 €

Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung) 121.190,00 €

4.3.2 Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

vorläufiger Sachwert 121.190,00 €

Marktanpassung nach § 35 Abs. 3 ImmoWertV

Vom zuständigen Gutachterausschuss liegt ein Sachwertfaktor vor und wird gewichtet mit 1,17 herangezogen.

Daraus ergibt sich:

121.190,00 € x 1,17

vorläufiger marktangepasster Sachwert 141.792,00 €

4.3.3 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

vorläufiger marktangepasster Sachwert 141.792,00 €

abzgl. Instandhaltungsstau (vgl. 4.2.1 a)	-	93.500,00 €
abzgl. Abriss- und Entsorgungskosten (vgl. 4.2.1 b)	-	4.125,00 €

Sachwert 44.167,00 €

5. Gesamtwürdigung

Sachwert

44.167,00 €

Nach der Sachwertermittlung wird auch das Sachwertverfahren für den Verkehrswert herangezogen, da es sich bei dem Wertermittlungsobjekt um ein eigen genutztes Objekt handelt. (Vgl. BGH vom 13.07.1970 VII ZR 189/68)

Der Autor ermittelt im Sinne des § 194 BauGB den Verkehrswert.

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

Der Verkehrswert (Marktwert) des Grundstückes in Waltershausen, Louis-Bardorf-Straße Nr. 11, Flurstück Nr. 258/8, wurde nach sachverständiger Würdigung aller mir bekannten, tatsächlichen, marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten und zu dem am Bewertungsstichtag geltenden Bestimmungen mit nachstehendem Wert ermittelt.

gerundet 44.000,00 €

(in Worten: vierundvierzigtausend EURO)

Schlussbemerkung

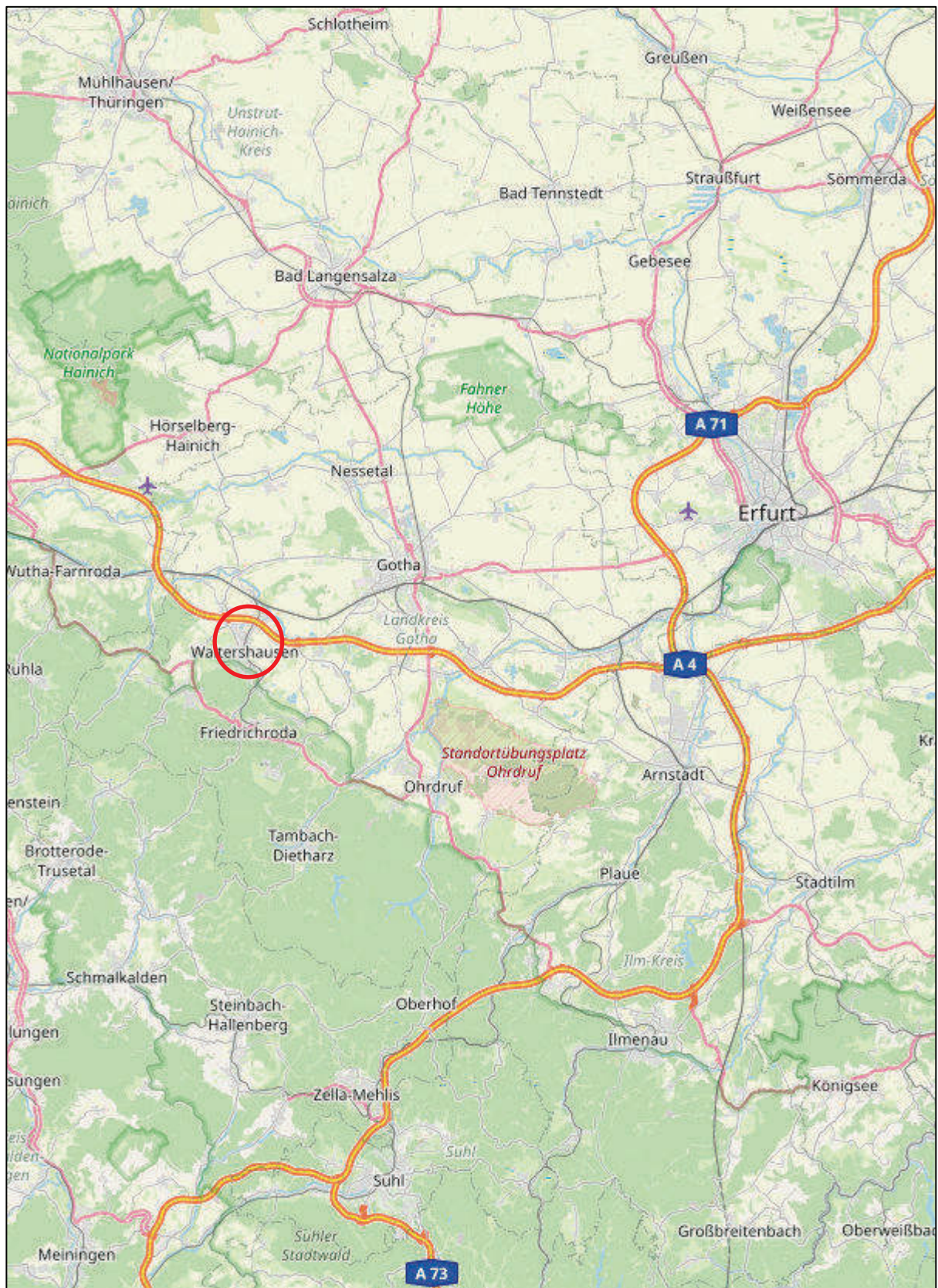
Die Verwendung unvollständiger Gutachtenauszüge erfolgt in jeglicher Hinsicht auf alleiniges Risiko des Verwenders.

Das Gutachten wurde nach bestem Wissen und unvoreingenommen, den bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Tatsachen entsprechend, erstellt.

Zu den prozessbeteiligten Personen bestehen keinerlei verwandtschaftliche, geschäftliche oder sonstige Beziehungen, die die Unvoreingenommenheit des Sachverständigen einschränken.

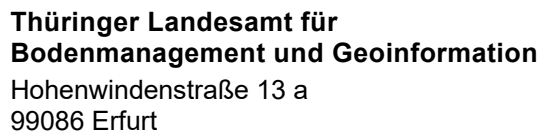
Das Gutachten ist ausschließlich für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt, eine Weitergabe von Kopien und die Internetveröffentlichung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens durch den Auftraggeber ist gestattet.

Standort - Waltershausen



Standort – Waltershausen, Louis-Bardorf-Str. Nr. 11





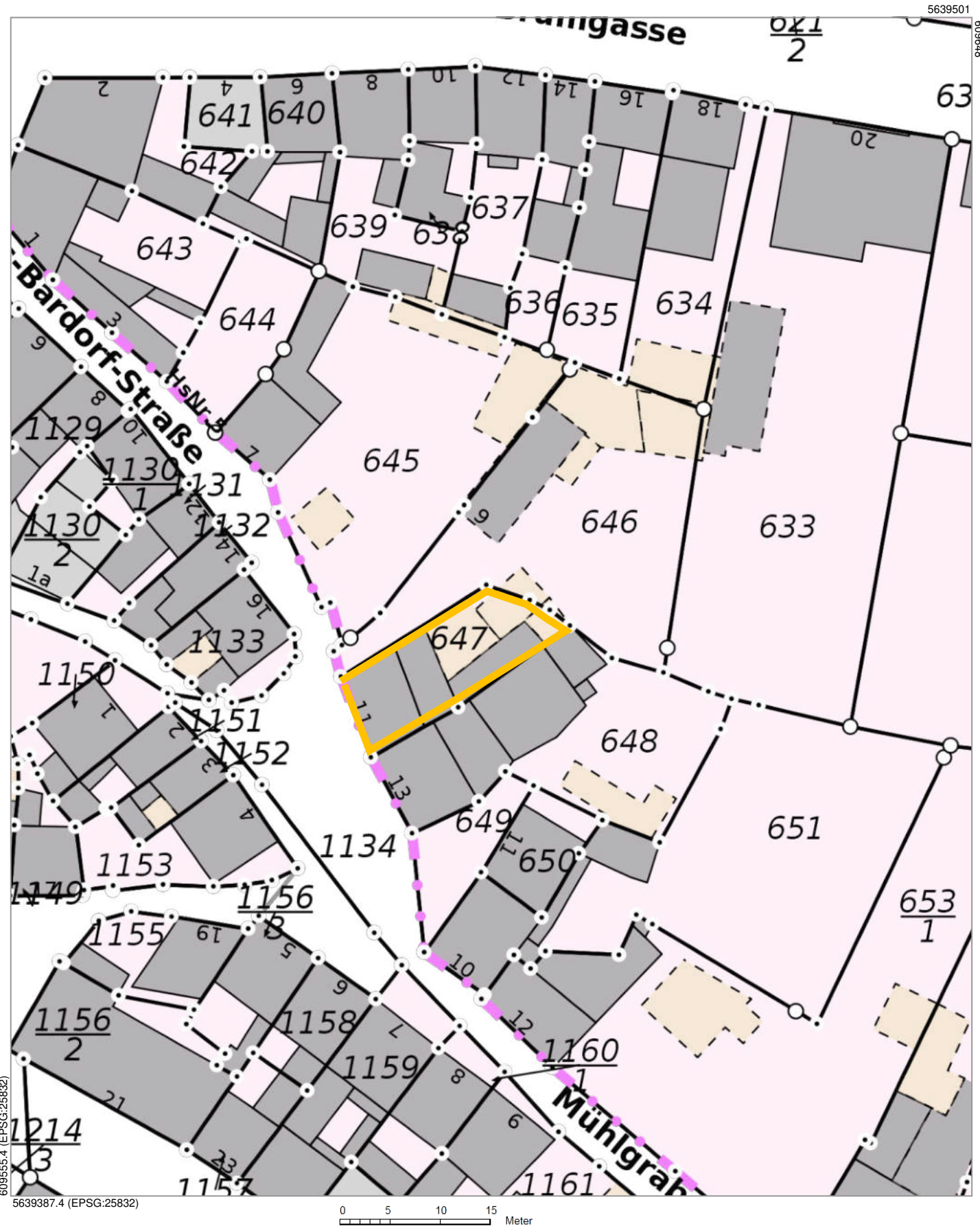
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:500

Erstellt am 14.01.2025

Flurstück: 647
Flur: 3
Gemarkung:Waltershausen

Gemeinde: Waltershausen
Kreis: Gotha



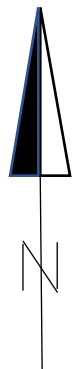
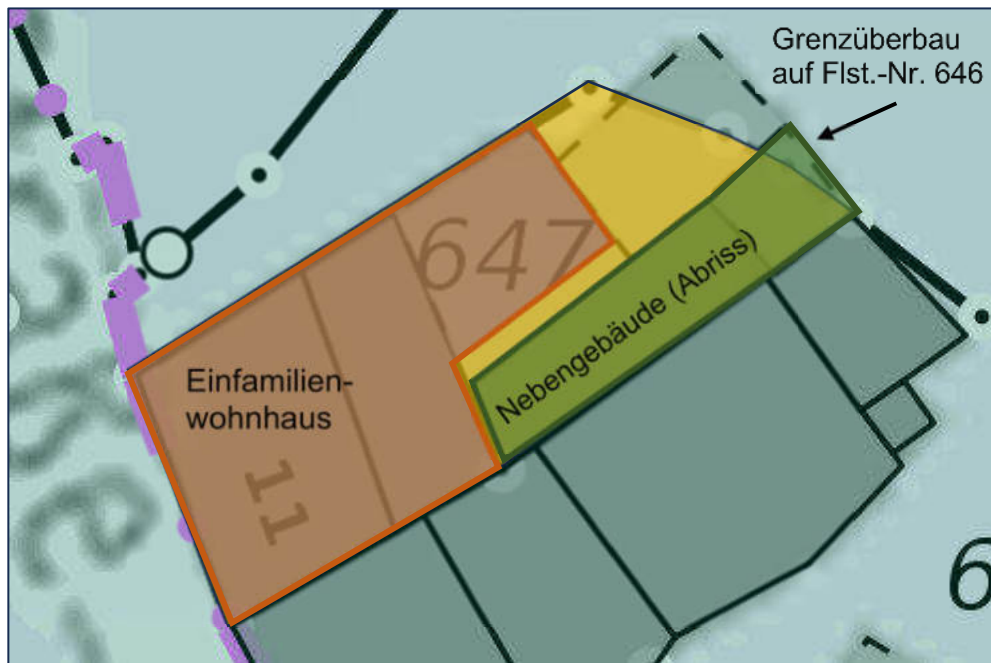
Die Ausgabe kann Fortführungen enthalten, die noch nicht in das Grundbuch übernommen worden sind. Weiterhin ist zu beachten, dass die enthaltenen Informationen nicht tagaktuell sind. Die mit gestrichelter Begrenzungslinie dargestellten Gebäude wurden ohne Grenzbezug erfasst.

Lageplan (Skizze)

Objekt : Einfamilienwohnhaus mit Anbauten

Ort : 99880 Waltershausen, Louis-Bardorf-Str. 11

Flurstück : 647





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

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

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen



Gemeinde
Gemarkung

Waltershausen
Waltershausen

Bodenrichtwertnummer

674042

Bodenrichtwert [Euro/m²]

44

Stichtag

01.01.2024

Verfahrensgrund

Sanierungsgebiet

Verfahrenszustand

sanierungsunbeeinflusst

Entwicklungszustand

baureifes Land

abgabenrechtlicher Zustand

erschließungsbeitragsfrei nach
BauGB und ThürKAG

Nutzungsart

Mischgebiet

ergänzende Nutzungsangabe

Mehrfamilienhäuser

Bauweise

geschlossen

Geschlosszahl

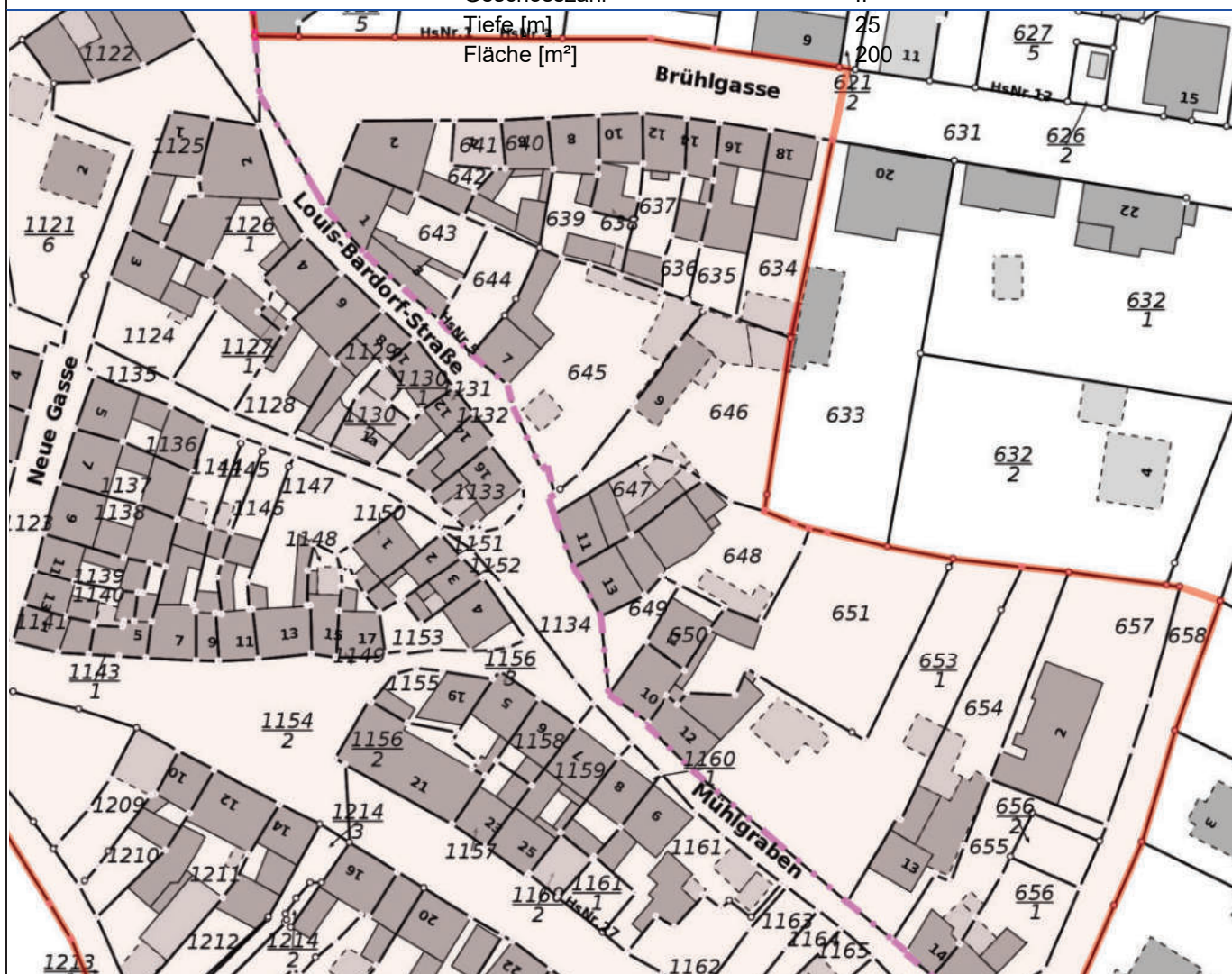
II

Tiefe [m]

25

Fläche [m²]

200



Waltershausen
Louis-Bardorf-Str. Nr. 11

Flurstück Nr. 647



Südwestansicht – Einfamilienwohnhaus



Südwestansicht – Einfamilienwohnhaus

Waltershausen
Louis-Bardorf-Str. Nr. 11

Flurstück Nr. 647



Nordwestansicht – Einfamilienwohnhaus



Nordwestansicht – Einfamilienwohnhaus

Waltershausen
Louis-Bardorf-Str. Nr. 11

Flurstück Nr. 647



Hauseingang



Wohnzimmer - EG

Waltershausen
Louis-Bardorf-Str. Nr. 11

Flurstück Nr. 647



Küche mit Gaszentralheizung - EG



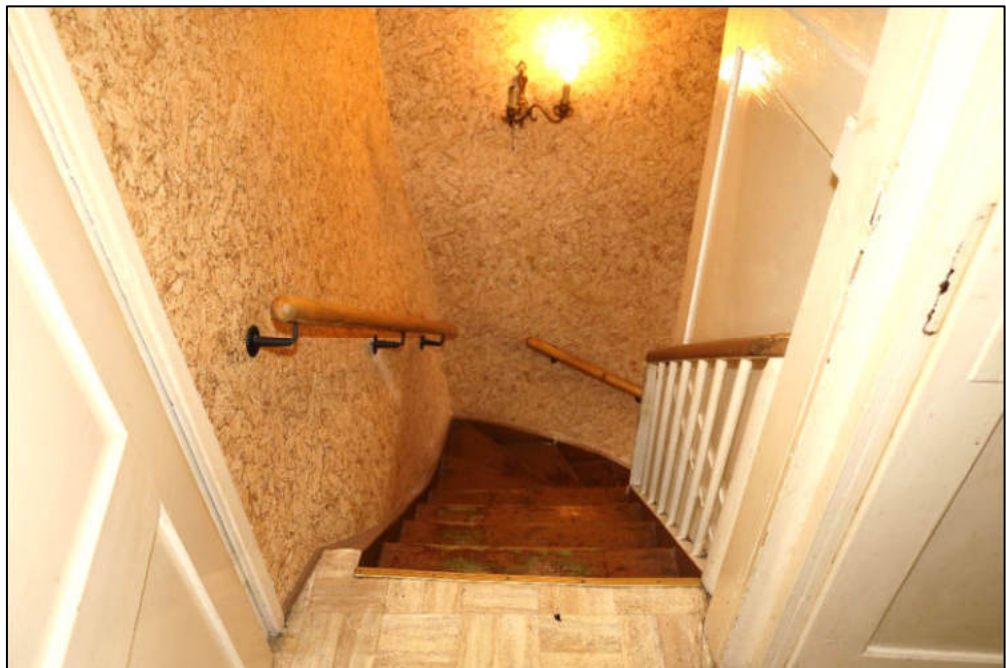
WC-separat - EG

Waltershausen
Louis-Bardorf-Str. Nr. 11

Flurstück Nr. 647



Feuchtigkeitsschäden im Anbau - EG



Treppe zum Obergeschoss

Waltershausen
Louis-Bardorf-Str. Nr. 11

Flurstück Nr. 647



WC-separat - OG



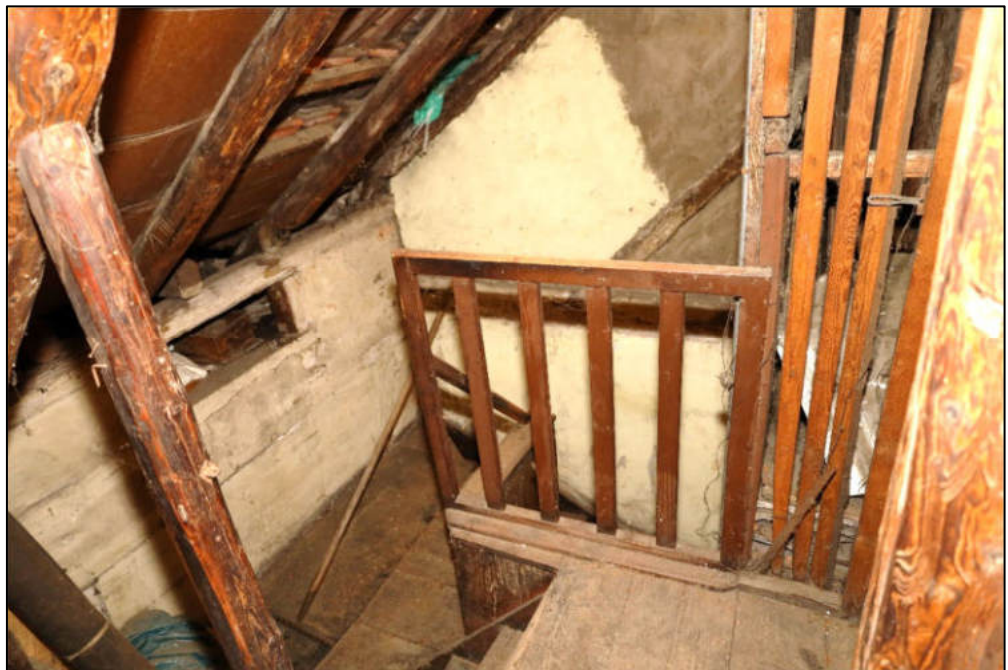
Schlafzimmer - OG

Waltershausen
Louis-Bardorf-Str. Nr. 11

Flurstück Nr. 647



Terrasse - OG



Treppe zum Dachgeschoss

Waltershausen
Louis-Bardorf-Str. Nr. 11

Flurstück Nr. 647



Feuchtigkeitsschäden - Dachgaube



Nordostansicht – Nebengebäude (Abriss)

Waltershausen
Louis-Bardorf-Str. Nr. 11

Flurstück Nr. 647



Innenansicht – Nebengebäude (Abriss)



Nordostansicht Anbau EFH u. Gartenansicht