

# Gutachten



99885 Ohrdruf  
Im Leichfeld 5

Eigentumswohnung Nr. 4

Az.: 16 K 29/23



## **Sachverständigenbüro D. Schneider**

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

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

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

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

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

Dieses Gutachten enthält 34 Seiten und 8 Anlagen mit insgesamt 19 Seiten. Es wurde in sechsfacher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Unterzeichner.

Unser Zeichen GZ 172/2023

## Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Aktenzeichen: 16 K 29/23

Unser Zeichen: GZ 172/23

PLZ: 99885 Ort: Ohrdruf  
Straße: Im Leichfeld 5  
Eigentumswohnung Nr. 4  
Miteigentumsanteil 227,44/10.000

Gemarkung: Ohrdruf  
Flur: 18  
Flurstück: 3609/25  
Größe: 2.314 m<sup>2</sup>



### Kurzbeschreibung: **Eigentumswohnung**

befindet sich im südlichen Stadtbereich von Ohrdruf, im thüringischen Landkreis Gotha, Grundstück ist bebaut mit einem in Eckbauweise errichteten Plattenbau mit insgesamt 50 Eigentumswohnungen (fünf Hauseingänge mit je zehn Wohnungen)

Baujahr vermutlich 80er Jahre des 20. Jh., Teilsanierung in den 90er Jahren, Betonfertigteilbauweise, voll unterkellert, fünfgeschossig

Eigentumswohnung Nr. 4, Lage 1. Obergeschoss

Abstellraum im Kellergeschoss

Raumaufteilung:

Flur, Küche, Bad, drei Zimmer, Balkon

Ausstattung:

Boden: Wohnräume Textilbelag, Laminat, erhebliche Gebrauchsspuren, Küche und Bad gefliest

Wände: verputzt, tapeziert, abgewohnt, Fliesenspiegel in Küche

Fenster: ein Holzfenster, übrige Fenster PVC, Isolierverglasung

Sanitär: innen liegendes Bad mit Wanne, WC, Waschbecken, einfache Entlüftung, Decke Paneele

Heizung: Plattenheizkörper, Fernwärmeanschluss

Balkon: Betonplatte, beschichtet, blickdichte PVC-Balkonverkleidung, hoher Austritt

Wohnfläche: ca. 72,50 m<sup>2</sup>

Gesamtzustand: mäßig, Wohnung abgewohnt und zugemüllt, grundlegende Sanierung/Renovierung notwendig

Bewertungsstichtag: 07.12.2023

**Verkehrswert: 35.000,00 €**

- a) Es bestehen aktuell keine Mietverhältnisse.
- b) Zubehör ist nicht vorhanden.
- c) Verdacht auf Hausschwammbefall besteht nicht.
- d) Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt. Es wird von einer Altlastenfreiheit ausgegangen.
- e) Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz.
- f) Ein Grenzüberbau ist nicht ersichtlich.
- g) Auf dem Grundstück befinden sich keine Anpflanzungen und Baulichkeiten, die Dritten gehören.
- h) Die Anschrift lautet:        99885 Ohrdruf, Im Leichfeld 5
- i) Zuständiger Schornsteinfeger:    Herr  
  Henrik Hoppe  
  Im Stocken 10  
  98716 Geraberg
- j) Der Energieausweis ist dem Gutachten als Anlage beigelegt.
- k) Es besteht eine WEG-Verwaltung (separates Schreiben).

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>1</b>
1.1	Auftraggeber	1
1.2	Gegenstand der Wertermittlung, Zweck des Gutachtens	1
1.3	Besichtigung/Wertermittlungsstichtag	1
<b>2.</b>	<b>Wertermittlungsgrundlagen</b>	<b>2</b>
<b>3.</b>	<b>Grundstücksbeschreibung</b>	<b>4</b>
3.1	Makrostandort	4
3.2	Mikrostandort, öffentliche Anbindung	4
3.3.	Grundbuchrechtliche Angaben	5
3.4	Planungsrechtliche Gegebenheiten, Grundstückszustand in Anlehnung an § 4 und § 6 ImmoWertV	6
3.4.1	Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete	6
3.4.2	Baurecht	6
3.4.3	Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten	6
3.5	Gebäudebeschreibung	7
3.6	Wohnflächen	14
3.7	Außenanlagen	14
<b>4.</b>	<b>Wertermittlung</b>	<b>15</b>
4.1	Definition des Verkehrswertes	15
4.2	Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens	15
4.3	Restnutzungsdauer (in Anlehnung an § 4 (3) ImmoWertV)	15
4.4	Bodenwert	16
4.4.1	Entwicklungsstand	16
4.4.2	Bodenwertermittlung (§§ 13 bis 16 ImmoWertV i.V.m. §§ 26, 40 und 41 ImmoWertV)	16
4.5	Ertragswertverfahren in Anlehnung an §§ 27 – 34 ImmoWertV	18
4.5.1	Vorbemerkungen	18
4.5.2	Makro- und mikroökonomische Ausgangsdaten, Strukturdaten	20
4.5.3	Ertragsansätze	21
4.5.4	Bewirtschaftungskosten (in Anlehnung an § 32 ImmoWertV)	21
4.5.5	Ertragswertberechnung	22
4.5.6	Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (in Anlehnung an § 8 (3) ImmoWertV, Besonderheiten des Gemeinschaftseigentums)	23
<b>5.</b>	<b>Vergleichswertverfahren in Anlehnung an §§ 24 bis 26 ImmoWertV</b>	<b>25</b>
<b>6.</b>	<b>Separater Ausweis der Wertminderung beim Bestehen bleiben der Belastungen in Abt. II</b>	<b>28</b>
6.1	lfd. Nr. 1 Trinkwasserleitungsrecht	28
6.2	lfd. Nr. 2 Abwasserleitungsrecht	28
<b>7.</b>	<b>Verkehrswert</b>	<b>29</b>
<b>Anlagen</b>		
Landkarte		
Stadtplan		
Flurkarte		
Luftbild		
Leitungsverläufe		
Bauunterlagen		
Energieausweis		
Grafische Darstellung der Bevölkerungsentwicklung		

## **GRUNDSTÜCKE/BAULICHE ANLAGEN**

### **1. Vorbemerkungen**

#### **1.1 Auftraggeber**

Amtsgericht Gotha, Az.: 16 K 29/23  
- Abteilung Zwangsversteigerung -

#### **1.2 Gegenstand der Wertermittlung, Zweck der Wertermittlung**

Verkehrswerteinschätzung des Wohneigentums in 99885 Ohrdruf, Im Leichfeld 5, Eigentumswohnung Nr. 4 einschließlich des Gemeinschaftseigentums lt. Teilungserklärung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

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

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

Anmerkung:

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

#### **1.3 Besichtigung/ Wertermittlungsstichtag**

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

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

Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 14.11.2023 über den Besichtigungstermin am 07.12.2023, 11.00 Uhr in Kenntnis gesetzt. Die Schlüssel wurden zur Verfügung gestellt.

Zum Ortstermin war anwesend: Frau Dipl.-Ing. Ök. D. Schneider – Gutachterin

## 2. Wertermittlungsgrundlagen

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

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

**- Bewertungsliteratur/Sonstige Unterlagen**

Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft Köln 10. vollständig neu überarbeitete u. erweiterte Auflage 2023
Schmitz/Krings/Dahlhaus/ Meisel	Baukosten 2020/21 Instandsetzung/Sanierung Modernisierung/Umnutzung Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen Essen
Dröge	Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, 3. Auflage, Verlag: Luchterhand 2005
Pohnert/Ehrenberg/Haase/Joeris	Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, 8. Auflage, IZ Immobilienzeitung 2015
Kröll/Hausmann/Rolf	Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015, Werner Verlag 2015

Gerichtsbeschluss vom 08.11.2023

Grundbuchauszug von Gotha/Ohrdruf/Blatt 3994

IVD Immobilienverband Deutschland, Freistaat  
Thüringen Preisspiegel 2022/23, 2023/2024

Geoproxy Kartenauszüge (Flurkarte/Luftbilder)

Bodenrichtwertinformation durch den Gutachter-  
ausschuss Landkreis Gotha zum Stichtag 01.01.2024

Marktberichte 2018 bis 2023 Gutachterausschuss  
Landkreis Gotha und Wartburgkreis

weitere Unterlagen und Auskünfte durch:

- Wasser- und Abwasserzweckverband Apfelstädt-Ohra  
vom 22.11.2023
- WEG-Verwaltung vom 20.03.2024
- Stadtverwaltung Ohrdruf vom 14.11.2023
- Grundbuchamt Gotha vom 15.01.2024
- Gutachterausschuss Landkreis Gotha vom 18.12.2023

### **3. Grundstücksbeschreibung**

#### **3.1 Makrostandort**

- Ohrdruf ist eine Kleinstadt im Landkreis Gotha mit ca. 9.565 Einwohnern per 30.06.2023 (Thüringer Landesamt für Statistik vom 13.03.2024)
- liegt am nördlichen Rand des Thüringer Waldes
- Ohrdruf ist bekannt für sein Gewerbegebiet nordwestlich der Stadt, mit seinen zahlreichen Gewerbeansiedlungen
- durch den Ort verläuft die Bundesstraße 247 Bad Langensalza - Suhl sowie die Bundesstraße 88 Eisenach - Saalfeld
- die nächst größeren Städte sind die Kreisstadt Gotha (ca. 14 km nördlich) und Eisenach (ca. 38 km westlich)
- Anbindung an die Bundesautobahn 4 Kirchheimer Dreieck - Görlitz besteht ca. 8 km nördlich und ca. 20 km südlich an die BAB 71 Sangerhausen - Schweinfurt und ab Suhl an die A 73 Suhl - Lichtenfels

#### **3.2 Mikrostandort, öffentliche Anbindung**

- das Bewertungsobjekt befindet sich im südlichen Stadtbereich von Ohrdruf
  - die Umgebungsbebauung ist vorwiegend geprägt von weiteren Plattenbauten, tlw. Einfamilienhausgrundstücken sowie dem gegenüber befindlichen Gymnasium von Ohrdruf
  - es besteht Anbindung an das ÖPNV-Netz durch eine Bushaltestelle in der Nähe (ca. 190 m, gegenüber der Schule)
  - Einkaufsmöglichkeiten sowie verschiedene Dienstleistungsanbieter sind erst Richtung Innenstadt vorhanden (Discounter ca. 600 m)
  - mehrere Kindertagesstätten, Grundschule, Regelschule und Gymnasium können im Ort besucht werden (Gymnasium gegenüber des Bewertungsobjektes)
  - die ärztliche Versorgung ist durch verschiedene Ärzte ebenfalls gegeben
- 
- Topographie  
überwiegend eben
  - verkehrstechnische Erschließung  
Anliegerstraßen
  - innere Erschließung  
Zuwegung und tlw. Zufahrt vorhanden
  - Versorgung/Entsorgung  
ortsüblich voll erschlossen

**3.3 Rechtliche Gegebenheiten**

Gemarkung: Ohrdruf  
 Grundbuchband Blatt 3994

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Größe in m <sup>2</sup>	Miteigentumsanteil
1	18	3609/25	Im Leichfeld, 7, 8, 5, 9, 6	2.314	227,44/10.000

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1.Obergeschoss links, nebst Balkon und Kellerraum, Haus 5 im Aufteilungsplan gekennzeichnet mit der Nr. 4.

- Anmerkung: Die Miteigentumsanteile wurden aus der Teilungserklärung übernommen, eine Überprüfung in Verbindung mit der angegebenen Quadratmetergröße erfolgte nicht.

Grundbuch:

Abteilung I  
 Eigentümer: -

Abteilung II  
 Lasten und Beschränkungen: Leitungsrechte, ZV-Vermerk

sonstige/nichttitulierte Rechte: keine bekannt

Es lag die Kopie eines unbeglaubigten Grundbuchauszuges vom 29.09.2023 vor.

### **3.4 Planungsrechtliche Gegebenheiten, Grundstückszustand entsprechend §§ 2, 5 und 11 ImmoWertV**

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

Die Stadt teilte dazu am 14.11.2023 folgendes schriftlich mit:

Im Flächennutzungsplan der Stadt ist das Grundstück als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Ein Bebauungsplan, Sanierungs- oder Erhaltungssatzungsgebiet existiert für diesen Bereich nicht. Das Grundstück ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die weitere Nutzung des Grundstückes wird als Wohnbaufläche angegeben.

#### **3.4.2 Baurecht**

Die Eigentumswohnung befindet sich innerhalb eines in den 80er Jahren errichteten Plattenbaues.

1998 erfolgte die Abgeschlossenheitsbescheinigung und die rechtliche Teilung des Wohnblocks in diverse Eigentumswohnungen.

Bei der vorliegenden Wertermittlung wird die materielle und formelle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen unterstellt.

Baulasten bestehen lt. schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Gotha vom 09.10.2023 nicht.

Stellplatzverpflichtungen sind nicht bekannt, auf der Freifläche der Flurstücke befinden sich größere Parkplatzflächen.

#### **Denkmalschutz**

Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz (schriftliche Auskunft des Landratsamtes Gotha 11.10.2023).

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

Straßenausbaubeiträge wurden seit 2019 in Thüringen nicht mehr erhoben.

Das Grundstück befindet sich an einer öffentlichen Straße und das Flurstück ist an die Anlagen der öffentlichen Trinkwasserversorgung und Entwässerungseinrichtung angeschlossen.

Bei der Wertermittlung wurde von normal tragfähigem Baugrund ausgegangen.

Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt. Es wird von einer Altlastenfreiheit ausgegangen.

Verdacht auf Hausschwammbefall besteht nicht.

#### **Energieausweis:**

verbrauchsabhängiger Energieausweis vom 20.03.2019 (Anlage)

Endenergieverbrauch des Gebäudes 78 kWh/(m<sup>2</sup> a)

Primärenergieverbrauch des Gebäudes (104 kWh/(m<sup>2</sup>a))

### 3.5 Gebäudebeschreibung

Das Grundstück ist bebaut mit einem in Eckbauweise errichteten Plattenbau mit insgesamt 50 Eigentumswohnungen (fünf Hauseingänge mit je 10 Wohneinheiten).



Außenansicht Wohnblock



Hauseingang Nr. 5, Lage der Eigentumswohnung Nr. 4



rückwärtige Außenansicht



rückwärtige Außenansicht

### **Wohnhaus**

- Baujahr: nicht genau bekannt, vermutlich 80er Jahre des 20. Jh. (lt. Energieausweis 1968, erscheint fehlerhaft)
- Sanierung: Teilsanierung Ende der 90er Jahre
- Konstruktionsmerkmale: Betonfertigteilbauweise, unterkellert
- Geschossigkeit: fünf
- Fassade: Waschbeton, nicht gedämmt
- Decken: Stahlbeton
- Treppen: diverse separate Hauseingänge mit separaten Treppenhäusern, zweiläufig, massiv, PVC-Belag, Metallgeländer, befriedigender Zustand, RWA-Anlage
- Hausflur: PVC-Hauseingangstüren, Briefkastenanlage, Wände verputzt, mäßiger Zustand
- Dach: massiv, Flachdachbereiche, vermutlich Folien-/Bitumenbelag

**- KG:**

Raumaufteilung: diverse Vorratsräume, sonstige Nebenräume, Trockenraum, Waschmaschinenraum, Fahrradabstellraum (zugeordneter Kellerraum konnte nicht besichtigt werden)

**Ausstattung:**

Boden: Beton, tlw. PVC-Belag  
 Wände: verputzt, tlw. geringfügige Putzschäden sichtbar  
 Decken: verputzt, nicht gedämmt, Deckenhöhe ca. 2,20 m  
 Türen: einfache Holzlattentüren  
 Fenster: PVC  
 E-Installation: über Putz  
 Sanitär: ohne  
 Heizung: Fernwärme lt. Angaben der WEG-Verwaltung



Kellergang

**Eigentumswohnung 1. OG, links (von der Straße aus gesehen), lfd. Nr. 4**

Raumaufteilung: Flur, drei Zimmer, Küche, Bad, Balkon

**Ausstattung:**

Boden: Wohnräume Textilbelag, Laminat, erhebliche Gebrauchsspuren, Küche und Bad gefliest  
 Wände: verputzt, tapeziert, abgewohnt, Fliesenspiegel in Küche  
 Decken: verputzt, tapeziert, Deckenhöhe ca. 2,65 m  
 Türen: Wohnungseingangstür Mitte der 90er Jahre erneuert, Innentüren alt, Balkontür Holz, mechanischer Rollladen, tlw. defekt  
 Fenster: Holzfenster in einem großen Wohnraum mit feststehendem Fenster mit mechanischem Rollladen, übrige Fenster PVC, ohne Rollläden  
 Verglasung: Isolierverglasung

- E-Installation:** unter Putz, Küche, Bad tlw. über tlw. unter Putz und nur tlw. erneuert, Wechselsprechanlage
- Sanitär:** innen liegendes Bad mit: querstehender Wanne, WC, Waschtisch, Waschbecken, offensichtlich kein Heizkörper, einfache Entlüftung, Boden und Wände gefliest, Decke Paneele
- Heizung:** Plattenheizkörper
- Balkon:** Betonplatte, beschichtet, blickdichte PVC-Balkonverkleidung, hoher Austritt von Wohnraum zum Balkon
- Gesamtzustand: mäßig, Wohnung abgewohnt und zugemüllt, grundlegende Sanierung notwendig



Treppenhaus Erdgeschoss



Treppenhaus



Wohnungsflur



Wohnungsflur



großer Wohnraum mit Zugang Balkon



großer Wohnraum mit Zugang Küche



Zimmer



Bad



Küche



Zimmer



Balkon

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

### 3.6 Wohnflächen

Die Wohnfläche wurde anhand des grob überschläglichen Aufmaßes ermittelt. In den Unterlagen der Aufteilungspläne waren keine Wohnflächenberechnungen zu entnehmen.

Flur:	ca. 7,70 m <sup>2</sup>
Küche:	ca. 12,40 m <sup>2</sup>
Bad:	ca. 3,40 m <sup>2</sup>
Zimmer:	ca. 13,30 m <sup>2</sup>
Zimmer:	ca. 9,90 m <sup>2</sup>
Zimmer:	ca. 24,80 m <sup>2</sup>
Balkon:	ca. 1,00 m <sup>2</sup> (anteilig 25 %)
gesamt:	ca. 72,50 m <sup>2</sup>

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

### 3.7 Außenanlagen

Einfriedung:	ohne
Freifläche:	tlw. befestigt, tlw. befestigte Stellplatzflächen, einfache Ausführung

## **4. Wertermittlung**

### **4.1 Definition des Verkehrswertes**

Der Verkehrswert wurde nach § 194 BauGB ermittelt.

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

### **4.2 Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens**

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

Üblicherweise wird die Wertermittlung von Eigentumswohnungen in Anlehnung an §§ 24 bis 26 ImmoWertV im Vergleichswertverfahren durchgeführt. Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt bzw. anhand von objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktoren. Zur Unterstützung der Ergebnisse wird weiterhin das Ertragswertverfahren (§ 27 bis § 34 ImmoWertV) herangezogen.

### **4.3 Restnutzungsdauer (§ 4 (3) ImmoWertV)**

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

Für die Eigentumswohnung wird noch eine Restnutzungsdauer von 30 Jahren nach einer Sanierung der Eigentumswohnung eingeschätzt.

Insgesamt haben Berücksichtigung gefunden:

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

## 4.4 Bodenwert

### 4.4.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

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

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

Definition:

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

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

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

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

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

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

Im vorliegenden Fall weist der, lt. telefonischer Auskunft des zuständigen Gutachterausschusses des Landkreises Gotha ausgewiesene zonale Bodenrichtwert folgende Angaben aus:

Bodenrichtwertnummer:	670174
Bodenrichtwert:	37,00 €/m <sup>2</sup>
Entwicklungszustand:	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB, und ThürKAG
Nutzungsart:	allgemeines Wohngebiet
Ergänzende Nutzungsangabe:	Mehrfamilienwohnhäuser
Bauweise:	geschlossen
Geschosszahl:	5
Stichtag:	01.01.2024

Straßenfronten: ca. 83 m (mit Unterbrechung) bzw. 29 m

Geländeprofil: überwiegend eben

Zu- oder Abschläge auf die Prämissen des Bodenrichtwertes erfolgen dabei nicht.

Bodenwertanteil Eigentumswohnung Nr. 4:

$$2.314 \text{ m}^2 \quad \times \quad 37,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 227,44/10.000 \quad = \quad 1.947,00 \text{ €}$$

Anmerkung: Bei langer wirtschaftlicher Restnutzungsdauer hat der Bodenwert nur einen untergeordneten Einfluss auf den Ertragswert.

Bei Eigentumswohnungen wird der Einfluss des Bodenwertes indirekt über Lagefaktoren berücksichtigt.

## 4.5 Ertragswertverfahren ( in Anlehnung § 27 bis § 34 ImmoWertV)

### 4.5.1 Vorbemerkungen

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren, jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Kosten, die zur Bewirtschaftung des Gebäudes laufend erforderlich sind (Bewirtschaftungskosten, § 32 ImmoWertV).

**Bewirtschaftungskosten** sind die Abschreibungen, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Aus Umlagen gedeckte Betriebskosten bleiben unberücksichtigt.

- Instandhaltungs-/Verwaltungskosten/Mietausfallwagnis

Die prozentualen Anteile der Bewirtschaftungskosten am Rohertrag werden in Anlehnung an die Erfahrungswerte der Tabelle Rössler/Langner/Simon ohne Betriebskosten bzw. Umlagen ermittelt.

#### **Liegenschaftszinssatz**

Um den auf Gebäude und Außenanlagen entfallenden Reinertragsanteil zu erhalten, ist vom Reinertrag der auf den Grund und Boden entfallende Anteil als Verzinsungsbetrag des ermittelten Bodenwertes abzuziehen, weil das Gebäude nur eine begrenzte Nutzungsdauer hat, der Boden dagegen als Unvergängliches anzusehen ist.

Welcher Zinssatz (Kapitalisierungszinssatz) der Verzinsung zu Grunde zu legen ist, richtet sich nach der durchschnittlichen marktüblichen Verzinsung für die jeweilige Grundstücksart. Die Liegenschaftszinssätze sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und den ihnen entsprechenden Reinerträgen abzuleiten.

Die örtlichen Gutachterausschüsse haben die Kapitalisierungszinssätze empirisch nach den jeweiligen Grundstücksarten zu ermitteln (§ 193 BauGB).

Der so ermittelte Liegenschaftszinssatz ist nach Maßgabe des § 9 ImmoWertV auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz).

Die Gutachterausschüsse der Landkreise Gotha und des Wartburgkreises haben bisher keine Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen abgeleitet.

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und für Mehrfamilienhäuser wurden zuletzt im Jahr 2022 Liegenschaftszinssätze für die Berichtsjahre 10/2019 bis 12/2021 veröffentlicht.

Danach wurde ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen von 2,66 % (Bandbreite zwischen 2,60 % bis 2,70 %) und für Mehrfamilienhäuser (ohne Geschosswohnungsbauten) von 4,56 % (4,40 % bis 4,70 %) angegeben.

Das seit Februar 2022 deutlich veränderte Marktgeschehen (Ukraine-Krieg, Energiekrise, hohe Kerninflation sowie insbesondere hohe Finanzierungskosten) konnte bei dieser Auswertung noch nicht abgebildet werden.

Im Ergebnis dessen ist das Transaktionsvolumen, insbesondere seit dem 2. Halbjahr 2022 deutlich rückläufig bzw. tlw. stark eingebrochen. Die Auswertung des Gutachterausschusses weisen daher nur sehr wenige Kauffälle, die dem normalen Grundstücksmarkt zuzuordnen sind, auf.

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

Im letzten Jahr hat es einen Reallohnverlust von rd. 4 % gegeben, so dass die Nachfrage auch nach Bestandsbauten stark eingebrochen ist, da eine Finanzierbarkeit nur noch bedingt umsetzbar ist.

In dem aktuellen Vdp (Verband deutscher Pfandbriefbanken) Immobilienpreisindex für Wohnimmobilien nahmen die Preise von 2023 gegenüber 2022 für Wohnimmobilien gegenüber dem Vorjahr um 7,2 % ab.

Die steil angestiegenen Baukosten (auch aufgrund der gesetzlichen Vorgaben in Bezug auf die Klimaneutralität) wurden überwiegend aufgrund des sehr niedrigen Zinsumfeldes wieder abgefedert. Dies hat sich grundlegend geändert. Es besteht eine erhebliche Unsicherheit über die möglichen zukünftigen Restriktionen in Bezug auf das Heizungsgesetz, aber auch aufgrund der wirtschaftlichen negativen Prognosen (weitere hohe Abgabenlast der Bürger, bleibende Kerninflation, Unsicherheit des wirtschaftlichen Standortes).

Im Jahreswirtschaftsberichtes der Bundesregierung wird noch bis ca. 2028 ein schwaches Wirtschaftswachstum prognostiziert. Ab 2024 erfolgt eine weitere Steigerung insbesondere der Energiekosten (bisher ca. 41 % Steigerung gegenüber dem Jahresbeginn von 2022).

Unter Berücksichtigung der Lage und der Lage innerhalb eines Plattenbaus (derartige Wohnungen werden nur eingeschränkt von potenziellen Eigennutzern nachgefragt), dem gestiegenen Zinsumfeld, in Verbindung mit dem zurückliegenden Zeitraum der Auswertung des Gutachterausschusses, erfolgt der Ansatz eines Liegenschaftszinssatzes von 4,50 %.

### **Reinertrag**

Der Reinertragsanteil der Gebäude führt, mit dem Liegenschaftszinssatz über die Restnutzungsdauer der Gebäude kapitalisiert, zum Ertragswert der baulichen Anlagen.

#### 4.5.2 Makro- und mikroökonomische Ausgangsdaten, Strukturdaten

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

- Arbeitslosenquote im Arbeitsamtsbezirk Gotha, Stichtag Februar 2024 ca. 6,3 %
- einzelhandelsrelevanter Kaufkraftkennziffernindex ca. 88,2 % je Einwohner (Stichtag 2023) (2022 waren es 88,3 %)
- Bevölkerungsentwicklung für den gesamten Landkreis Gotha (Quelle: Landesamt für Statistik, veröffentlicht im Oktober 2019):
 

Entwicklung 2019 (135.190 Einw.) bis 2040	- 10,20 %	
- Altersstruktur: Anteil der über 65-jährigen 2019:	ca. 25,4 %	^ 34.390 Einwohner
Prognose im Jahr 2040:	ca. 32,0 %	^ 38.810 Einwohner
- Bevölkerung im Erwerbsalter nimmt bis zum Jahr 2040 um 19,7 % ab

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

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

#### 4.5.3 Ertragsansätze

Die Eigentumswohnung wurde bisher von der Eigentümerin selbst genutzt.

Die Eigentümerin ist verstorben.

Miet- oder Pachtverträge bestehen danach nicht.

Ein offizieller Mietspiegel existiert für Ohrdruf nicht.

Im aktuellen IVD-Mietspiegel Thüringen 2023/2024 werden für Wohnungen, die zwischen 1990 bis 2000 neu gebaut bzw. saniert wurden, in Ohrdruf folgende Mietpreise ausgewiesen:

mittlerer Wohnwert:	5,60 €/m <sup>2</sup>
guter Wohnwert:	6,00 €/m <sup>2</sup>

Unter Berücksichtigung der Zimmeranzahl, der Lage in einer Kleinstadt und dem Umstand, dass sich die Wohnung im 1. OG befindet, dem Vorhandensein eines Balkons, der Lage der Wohnung in einem Plattenbau, der geringen Wohnfläche und des innen liegenden Bades, wird eine marktübliche Nettokaltmiete von 6,00 €/m<sup>2</sup> angesetzt. Dieser Mietansatz wird aber erst als erzielbar angesehen, wenn die Wohnung entrümpelt und grundlegend renoviert wird.

#### 4.5.4 Bewirtschaftungskosten (in Anlehnung an § 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten werden entsprechend der Anlage 3 der ImmoWertV (Stand 01.01.2023) wie folgt eingeschätzt:

Verwaltungskosten:	410,00 €/Einheit
Instandhaltungskosten: Wohnung:	17,00 €/m <sup>2</sup>
Mietausfallwagnis: Wohnung:	2,00 %

**4.5.5 Ertragswertberechnung**

Gebäude	Nutzfläche in m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	Ertrag/Monat
1.OG, ETW 4	ca. 72,50	6,00	435,00 €
Gesamtfläche	72,50		
Monatsertrag			435,00 €
Jahresertrag			5.220,00 €
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten			
Verwaltungskosten	410,00 €	x 1 WE	410,00 €
Instandhaltungskosten	17,00 €/m <sup>2</sup>	x 72,50 m <sup>2</sup>	1.232,50 €
Mietausfallwagnis	5.220,00 €	x 2%	104,40 €
Bewirtschaftungskosten			1.746,90 €
Jahresertrag			5.220,00 €
./. Bewirtschaftungskosten entspricht	33,47 %		-1.746,90 €
jährlicher Reinertrag			3.473,10 €
./. Bodenwertverzinsung	1.947,00 €	x 4,50 %	-87,62 €
Gebäudereinertrag			3.385,49 €
Restnutzungsdauer	30		
Liegenschaftszinssatz	4,50		
Barwertfaktor			16,29
Gebäudeertragswert			55.145,79 €
Bodenwert			1.947,00 €
Ertragswert			57.092,79 €
		rd.	<b>57.000,00 €</b>

**Kennzahlen**

der Ertragswert entspricht	10,94	des Jahresrohertrages
die Nettoanfangsrendite beträgt	6,27	
Bodenwertanteil am Ertragswert	3,41	
Quadratmeterpreis in €/m <sup>2</sup>	787,49	

#### 4.5.6 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (in Anlehnung an § 8 (3) ImmoWertV), Besonderheiten im Gemeinschaftseigentum

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

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

Entsprechend den vorliegenden Unterlagen der zuständigen WEG-Verwaltung, bestehen keine Besonderheiten für das Gemeinschaftseigentum.

Grundlage dieser Angaben waren die Angaben der zuständigen Hausverwaltung für die Jahre 2022 und 2023. Danach sind aktuell keine größeren Sanierungen bzw. Instandhaltungen im Gemeinschaftseigentum weder notwendig noch geplant. Die Höhe der gesamten Rückstellung beträgt aber lediglich rd. 38.000,00 € und ist somit, bezogen auf die Größe und die Anzahl der Eigentumswohnungen sehr gering. Ursache dafür sind offensichtlich die Sanierungen der Balkone in den Jahren 2015 bis 2017, die tlw. über Sonderumlagen finanziert werden mussten.

Die Höhe der Bewirtschaftungskosten beträgt nach Angaben der WEG-Verwaltung 2,27 €/m<sup>2</sup>, davon werden 1,82 €/m<sup>2</sup> als umlagefähig angegeben.

Weiterhin besteht die Besonderheit, dass über 60 % der Eigentumswohnungen einen Eigentümer haben. Somit muss bei diversen Beschlüssen, die nur eine einfache Mehrheit erfordern, davon ausgegangen werden, dass einzelne Eigentümer immer überstimmt werden können.

Unter Berücksichtigung dieses Umstandes, erfolgt ein Abschlag von 5 % auf den ermittelten Ertragswert.

$$\text{ca. } 57.000,00 \text{ €} \quad \times \quad 0,05 \quad = \quad \text{rd. } 3.000,00 \text{ €/m}^2$$

Um die eingeschätzte Restnutzungsdauer zu gewährleisten, sind notwendige Instandsetzungs- und Sanierungsarbeiten durchzuführen. In Anlehnung an Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2020/21 Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung erfolgt daher der grob überschlägliche Ansatz der Sanierungs- und Instandsetzungskosten.

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

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

Eine aktuelle bundesweite Expertenbefragung hat diesen Zusammenhang empirisch bewiesen.

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

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

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

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

Im vorliegenden Fall wird für die notwendige grundlegende Renovierung (allgemeine Renovierung, Bodenbeläge, Sanitär) und Entrümpelung der Wohnung, ein anteiliger Aufwand von 300,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche berücksichtigt.

$$\text{ca. } 72,50 \text{ m}^2 \quad \times \quad 300,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad \text{rd. } 22.000,00 \text{ €/m}^2$$

Somit ergibt sich folgender, marktangepasster, objektbezogener Sachwert:

marktangepasster Ertragswert:		57.000,00 €
Besonderheiten WEG-Gemeinschaft:	-	3.000,00 €
Abschlag anteilige Instandsetzung:	-	22.000,00 €
marktangepasster, objektbezogener Ertragswert:		32.000,00 €

## 5. Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) wird der Verkehrswert von Eigentumswohnungen aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt.

Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen.

Neben Vergleichspreisen bzw. anstelle von Vergleichspreisen können dabei auch geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden.

Vom zuständigen Gutachterausschuss Landkreis Gotha wurden im Rahmen von aktuellen Grundstücksmarktberichten keine Durchschnittswerte für diese Art und Größe von Eigentumswohnungen veröffentlicht.

Beim zuständigen Gutachterausschuss Landkreis Gotha wurde daher ein Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung gestellt. Dabei wurden folgende Prämissen vorgegeben:

- gewöhnlicher Geschäftsverkehr
- Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen ab 2020 in Ohrdruf
- Plattenbauten mit Baujahr der 70/80er Jahre des 20. Jh.

Der Gutachterausschuss Landkreis Gotha konnte 10 vergleichbare Kauffälle übermitteln. Von diesen 10 Datensätzen sind vier Datensätze Verkaufsfälle in Ohrdruf, die unmittelbar vergleichbar sind.

Es erfolgt daher eine separate Mittelbildung der Datensätze für Ohrdruf und der übrigen Verkaufsfälle in den mittelbar vergleichbaren Orten (Niveau des Bodenrichtwertes vergleichbar).

Diese Datensätze werden nachfolgend aufgeführt und an die zu bewertende Eigentumswohnung angepasst.

Nachfolgend werden die Datensätze entsprechend den abweichenden Kaufzeiträumen, der Geschosslage im Objekt, der Wohnfläche, dem unterschiedlichen Ausstattungsstandard sowie dem Vorhandensein von Stellplätzen als Sondernutzungsrecht berücksichtigt.

Fast alle Datensätze weisen Wohnflächen von ca. 60 m<sup>2</sup> auf. Derartige Eigentumswohnungen mit geringen Wohnflächen, werden überwiegend nicht zur Eigennutzung nachgefragt. Somit werden die Angaben, ob die Wohnungen vermietet oder unvermietet sind, nicht als signifikant wertbeeinflussend beurteilt.

Die Wohnlagen sind alle miteinander vergleichbar, alle Grundstücke weisen einen überwiegend hohen Anteil an Grünflächen aus. Geringfügige Abweichungen bezogen auf die Grünflächen wurden in der Analyse der Lage berücksichtigt.

Auszug aus der Kaufpreissammlung									
lfd. Nr.	Lage (BRW Niveau)	Datum Kauf	Baujahr	Geschoss Lage	Standard stufe	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Vermietungs zustand	Stellplatz vorhanden	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>
1	Ohrdruf	2020	1970	4.OG	2,30	61,38	unvermietet	nicht vorh.	489,00
2	Ohrdruf	2021	1970	1.OG	2,50	61,37	unvermietet	nicht vorh.	733,50
3	Ohrdruf	2021	1970	2.OG	nicht bek.	61,37	unvermietet	nicht vorh.	326,00
4	Ohrdruf	2023	1970	1.OG	2,30	71,73	unvermietet	nicht vorh.	488,00
5	Friedrichroda	2020	1974	1.OG	2,80	61,22	vermietet	nicht vorh.	600,00
6	Friedrichroda	2020	1970	1.Og	2,80	61,22	vermietet	nicht vorh.	653,50
7	Georgenthal	2020	1977	2.OG	2,10	60,95	unvermietet	nicht vorh.	459,50
8	Walterhausen	2021	1972	2.OG	3,00	59,00	unvermietet	vorhanden	457,50
9	Georgenthal	2021	1977	3.OG	2,30	60,95	unvermietet	nicht vorh.	476,00
10	Georgenthal	2021	1977	4.OG	2,70	59,21	vermietet	nicht vorh.	506,50
Anpassungen									
lfd. Nr.	Lage	Datum Kauf	Baujahr	Geschoss Lage	Standard stufe	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Vermietungs zustand	Stellplatz	Kaufpreis angepasst in €/m <sup>2</sup>
1	1,00	0,90	1,00	1,05	1,00	1,10	1,00	1,00	508,32 €
2	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	726,17 €
3	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	322,74 €
4	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	488,00 €
angepasster Durchschnitt nur für Ohrdruf									511,31 €
5	0,95	0,90	1,00	1,05	0,90	1,10	1,00	1,00	533,26 €
6	0,95	0,90	1,00	1,05	0,90	1,10	1,00	1,00	580,81 €
7	1,05	0,90	1,00	1,05	1,00	1,10	1,00	1,00	501,53 €
8	0,95	0,90	1,00	1,05	0,85	1,10	1,00	0,90	345,62 €
9	1,05	0,90	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	494,80 €
10	1,05	0,90	1,00	1,05	0,95	1,10	1,00	1,00	525,19 €
angepasster Durchschnitt der übrigen Orte									496,87 €
Alle Datensätze liegen im Bereich der doppelten Standardabweichung.									

Somit ergibt sich folgender, marktangepasster Vergleichswert nur bezogen auf die Vergleichswerte für Ohrdruf:

$$511,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad \text{ca. } 72,50 \text{ m}^2 \quad = \quad \text{rd. } 37.000,00 \text{ €}$$

Die notwendige anteilige Instandsetzung wurde im Vergleichsverfahren bereits über die Anpassung der Standardstufen berücksichtigt.

Die Entrümpelung der zu bewertenden Wohnung ist aber in diesem gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Vergleichswerte nicht mit enthalten.

Anteilig für diese notwendigen, zusätzlichen Aufwendungen wird ein Ansatz von 2.000,00 € berücksichtigt.

Somit ergibt sich folgender, marktangepasster, objektbezogener Vergleichswert:

angepasster Vergleichswert:		37.000,00 €
Entrümpelungsaufwendungen:	-	2.000,00 €
angepasster, objektbezogener Vergleichswert:		35.000,00 €

Unter Berücksichtigung der unmittelbaren Vergleichbarkeit dieser angepassten Vergleichswerte, erfolgt die Ableitung des Verkehrswertes anhand des Vergleichswertes.

**6. Separater Ausweis der Wertminderung beim Bestehen bleiben der Belastungen in Abt. II**

**6.1 lfd. Nr. 1 Trinkwasserleitungsrecht**

Der Leitungsverlauf der Trinkwasserleitung ist anhand der Anlage ersichtlich. Danach verläuft die dinglich gesicherte Leitung über eine Teilfläche der Stellplatzfläche.

Bezogen auf die Eigentumswohnung, in Verbindung mit der fehlenden weiteren Bebauung der belasteten Fläche, wird keine signifikante Wertminderung beim Bestehen bleiben des Rechtes eingeschätzt.

**6.2 lfd. Nr. 2 Abwasserleitungsrecht**

Der Leitungsverlauf der Abwasserleitung ist anhand der Anlage ersichtlich. Danach verläuft die dinglich gesicherte Leitung über diverse Teilflächen der Stellplatzfläche.

Bezogen auf die Eigentumswohnung, in Verbindung mit der fehlenden weiteren Bebauung der belasteten Fläche, wird keine signifikante Wertminderung beim Bestehen bleiben des Rechtes eingeschätzt.

## 7. Verkehrswert

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

Der Verkehrswert des Wohneigentums in 99885 Ohrdruf, Im Leichfeld 5, Eigentumswohnung Nr. 4, ermittelt sich unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Umstände mit:

**35.000,00 €**

### Anmerkung:

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

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

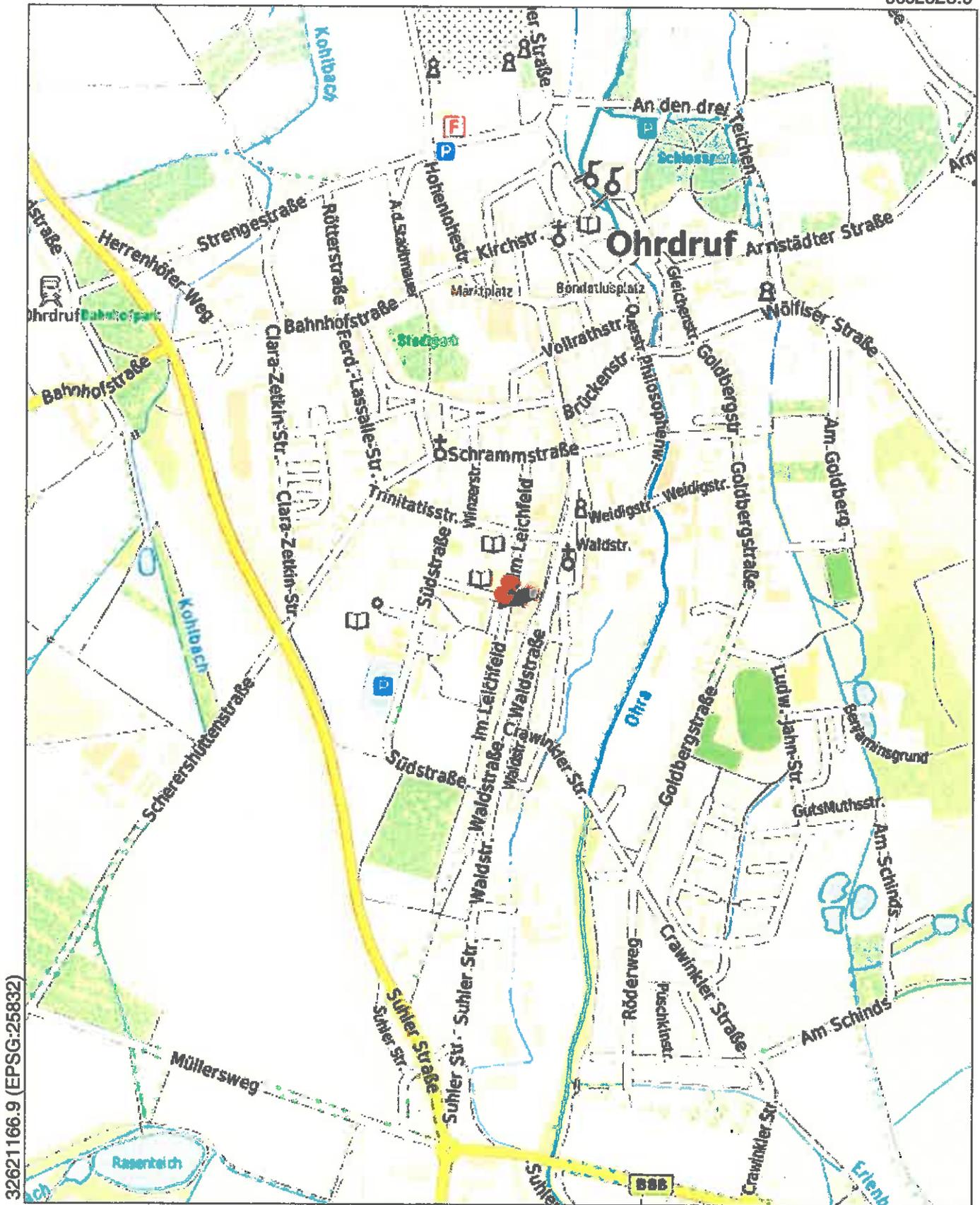
  
Dorothea Schneider

Erfurt, 21.03.2024

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





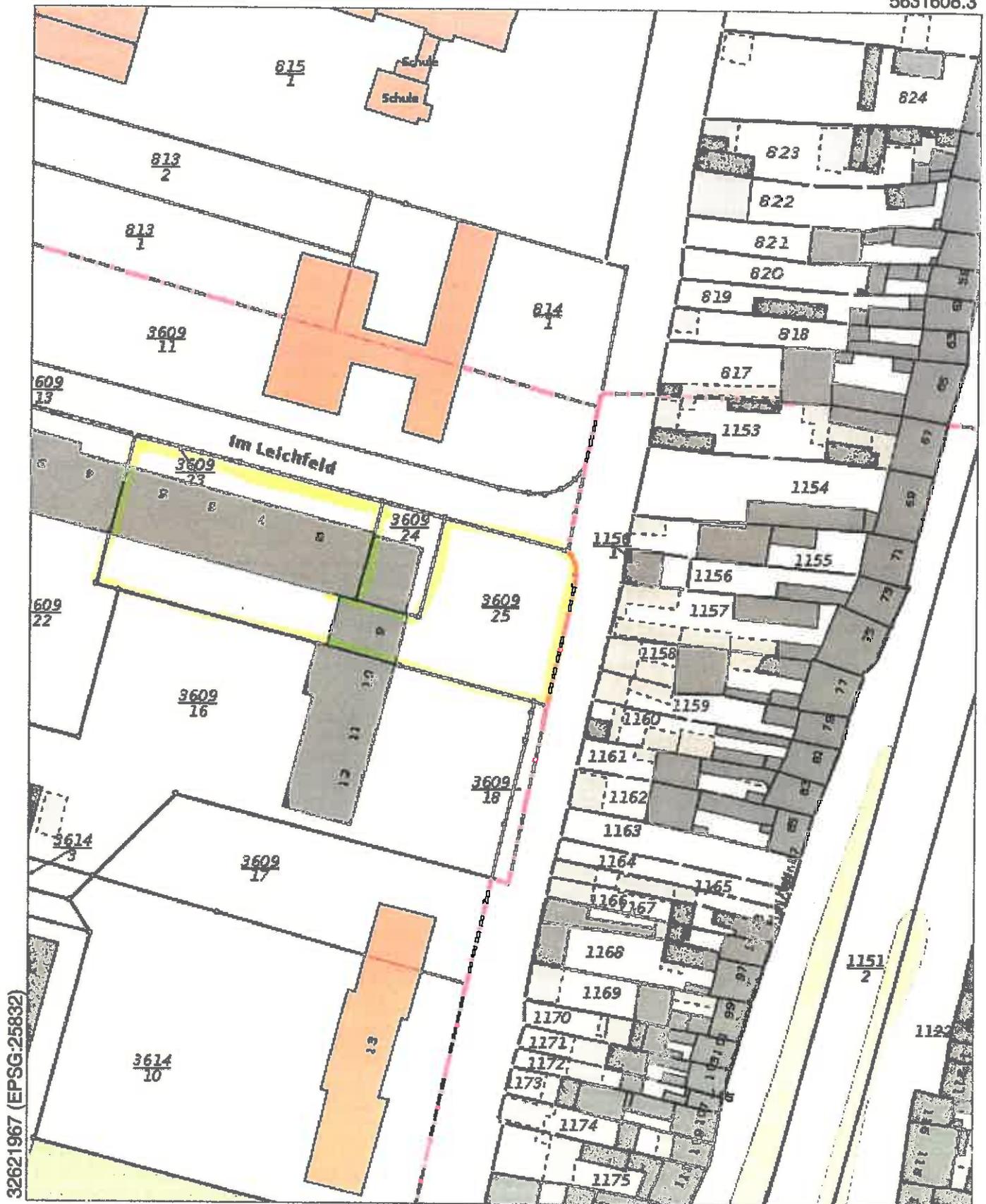


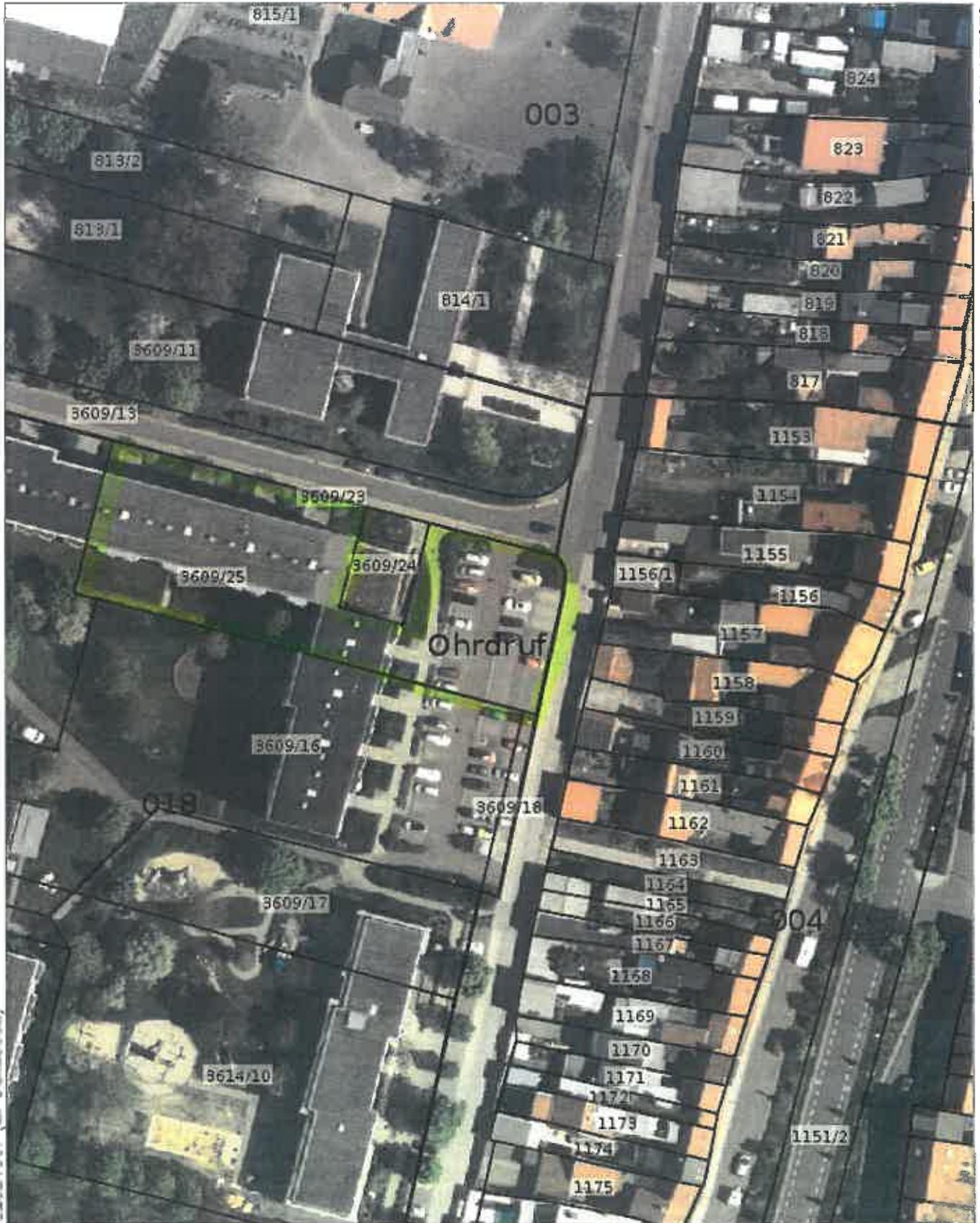
32621166.9 (EPSG:25832)

5630367.1 (EPSG:25832)

Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann. © basemap.de / BKG 2023

5631608.3



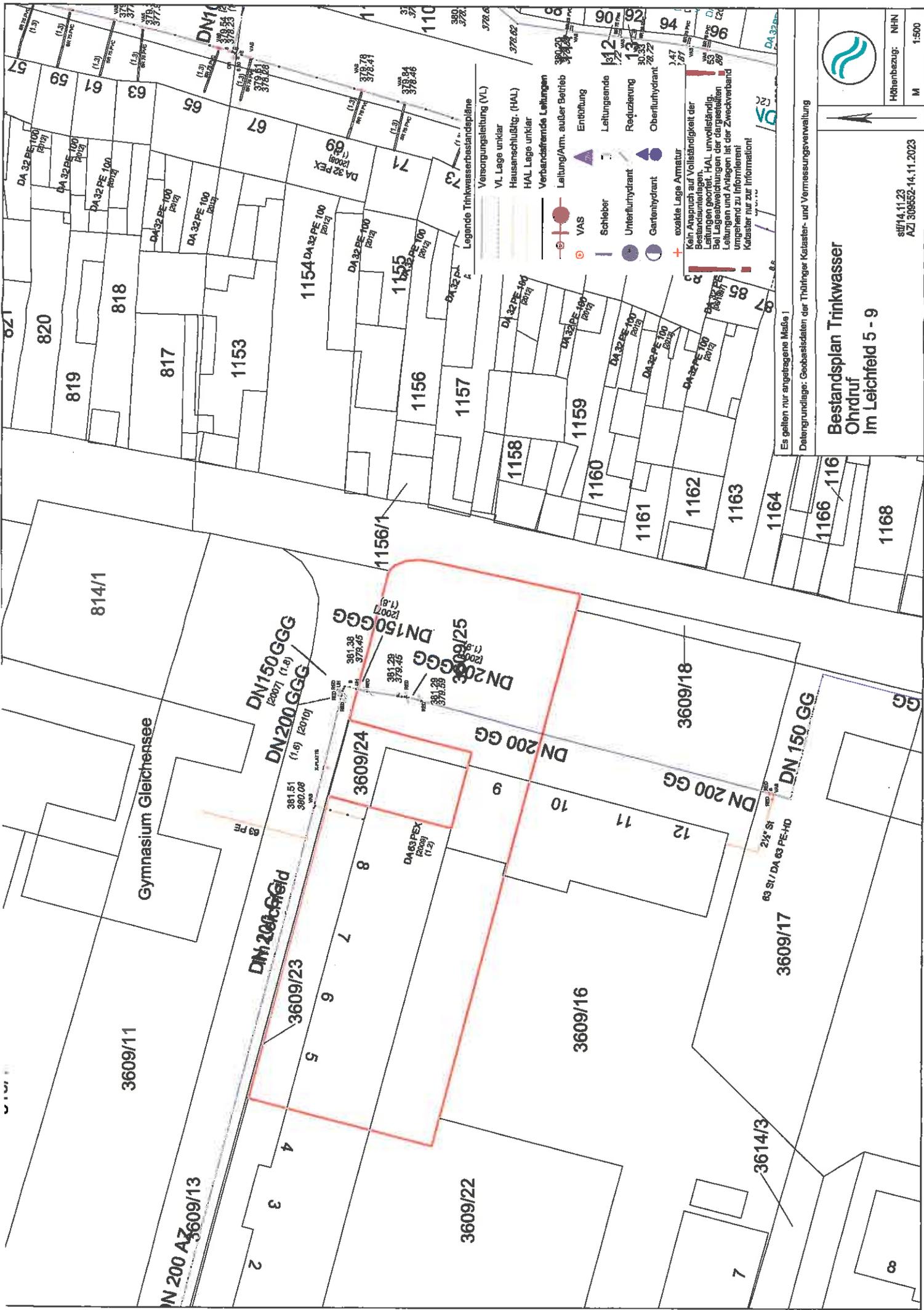


32621967 (EPSG:25832)

5631382.6 (EPSG:25832)

Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann. © basemap.de / BKG 2023

# Leitungsverläufe

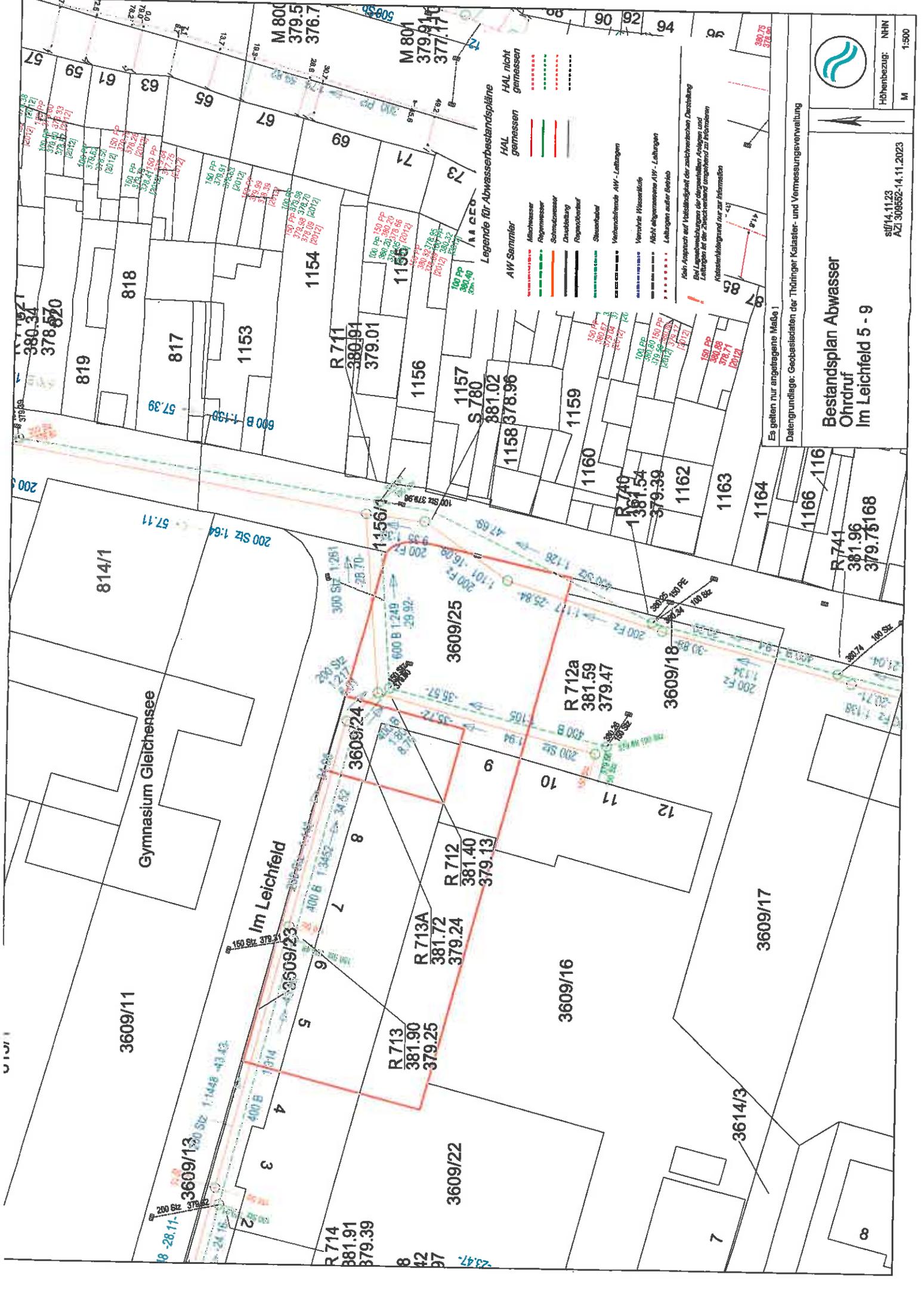


**Bestandsplan Trinkwasser  
Ohrdruf  
Im Leichfeld 5 - 9**

Es gelten nur angedeutete Maße!  
 Datengrundlage: Geobankdaten der Thüringer Kataster- und Vermessungsverwaltung

Höhenbezug: NNH  
M  
1:500

30/14.11.23  
AZ: 308652-14.11.2023



**Legende für Abwasserbestandspläne**

AW Sammler	HAL gemessen	HAL nicht gemessen
Mischwasser	—	—
Regenwasser	—	—
Schmutzwasser	—	—
Druckleitung	—	—
Regenwasser	—	—
Stromkabel	—	—
Verkehrsmittelstrasse AW - Leitungen	—	—
Verkehrswasserleitung	—	—
Nicht abgemessene AW - Leitungen	—	—
Leitungen außer Betrieb	—	—

*Kein Anspruch auf Vollständigkeit der zeichnerischen Darstellung  
Bei Lageabweichungen der dargestellten Abhänge und  
Leitungen ist der Zustand vor Ort maßgebend zu ermitteln  
Kontaktperson: [Name]*



**Bestandsplan Abwasser  
Ohrdruf  
Im Leichfeld 5 - 9**

Es gelten nur angegebene Maße!  
Datengrundlage: Geobasisdaten der Thüringer Kataster- und Vermessungsverwaltung

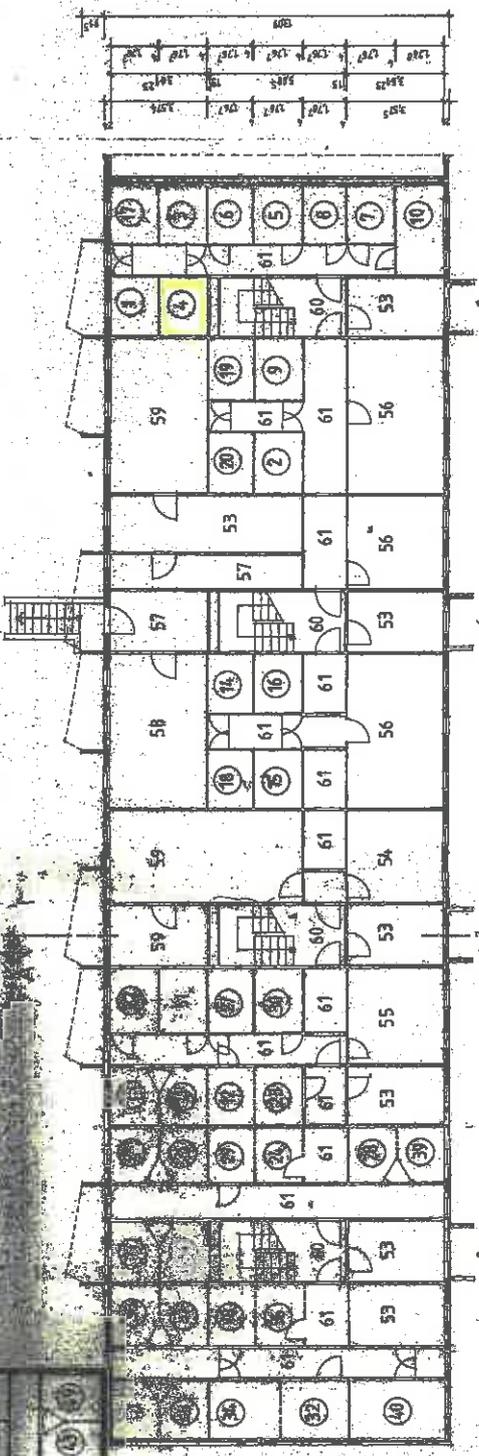
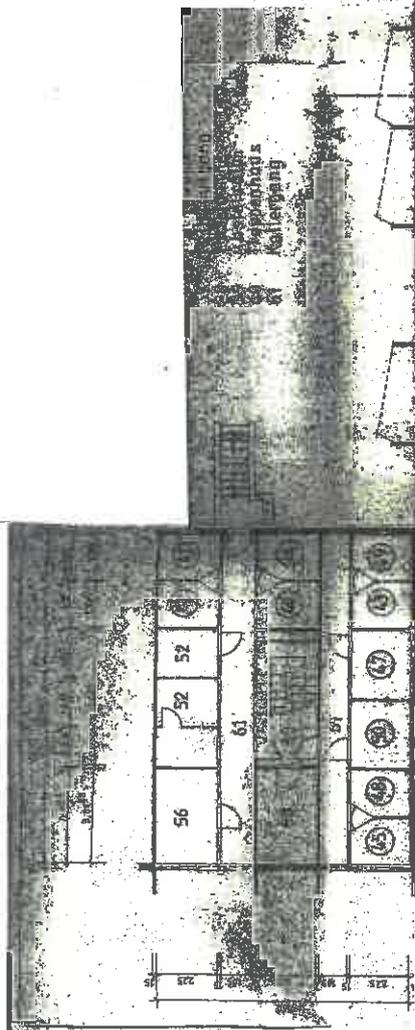
stf/14.11.23  
AZI 306852-14.11.2023

Höhenbezug: NNH  
M 1:500

U 10/1

23.47

# Bauunterlagen



Planungsbüro Manfred Huchs  
 Göttingstraße 123, 36885 Chrottl., Tel. 0  
 551 4111-111

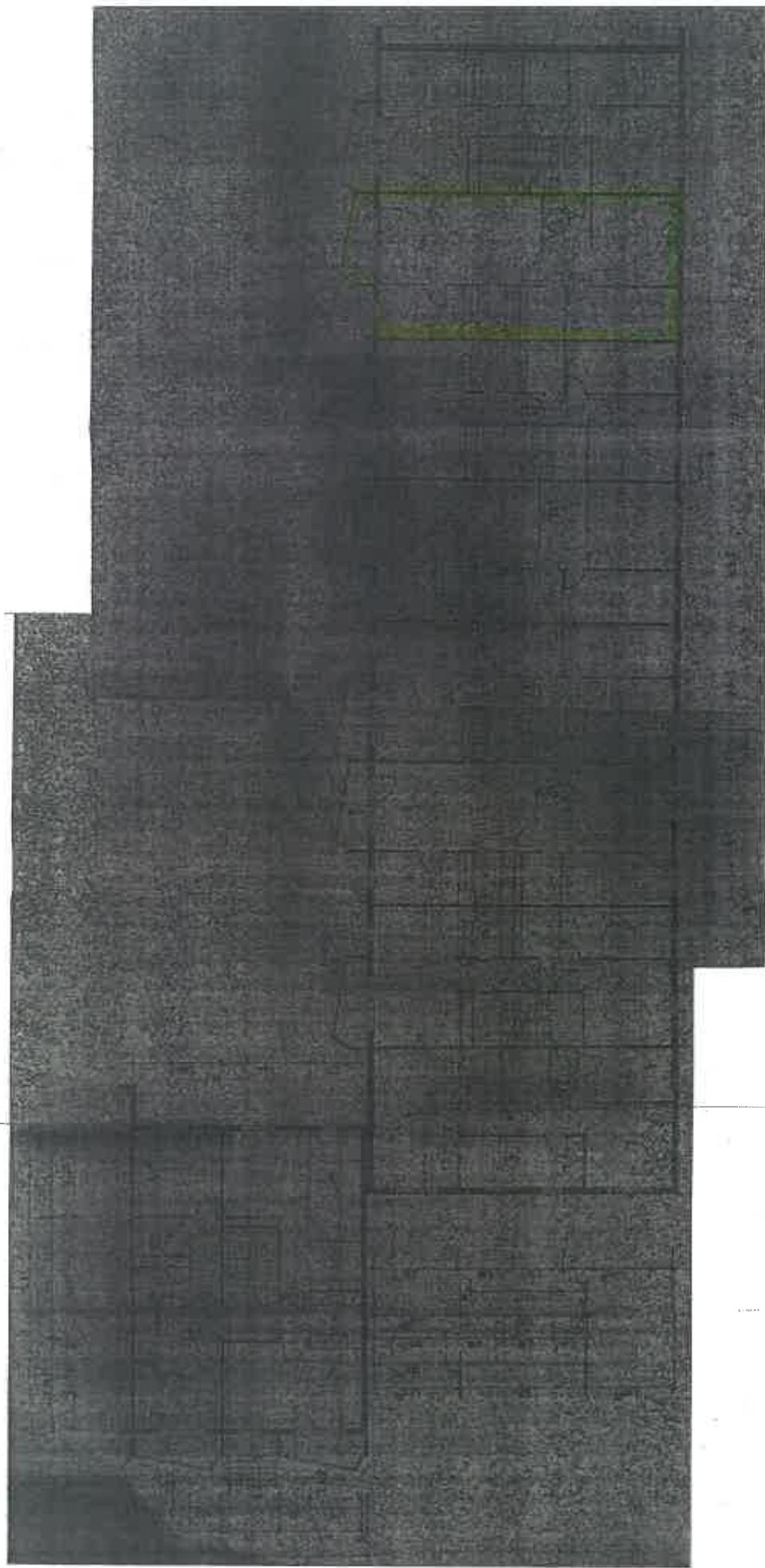
Grundriss Kellergeschoss  
 nicht maßstabsgerecht

24  
 3307  
 1:1000

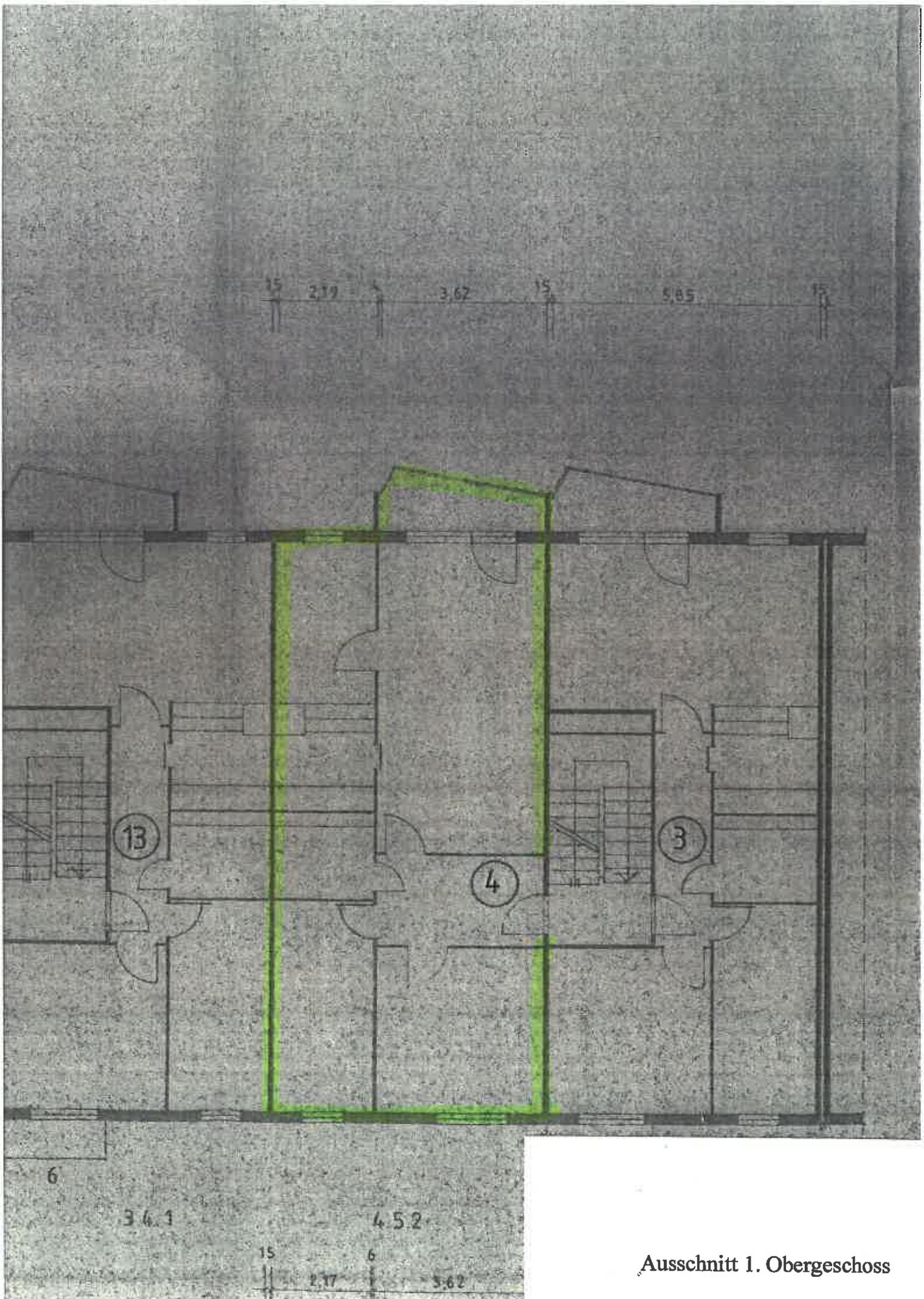
Haus Nr.

305	315	325	335	345	355	365	375	385	395	405	415	425	435	445	455	465	475	485	495	505	515	525	535	545	555	565	575	585	595	605	615	625	635	645	655	665	675	685	695	705	715	725	735	745	755	765	775	785	795	805	815	825	835	845	855	865	875	885	895	905	915	925	935	945	955	965	975	985	995	1005
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------

Haus Nr.



Grundriss 1. Obergeschoss  
nicht maßstabgerecht



Ausschnitt 1. Obergeschoss

Planungsbüro Manfr  
Goldbergstraße 123, 99885 C

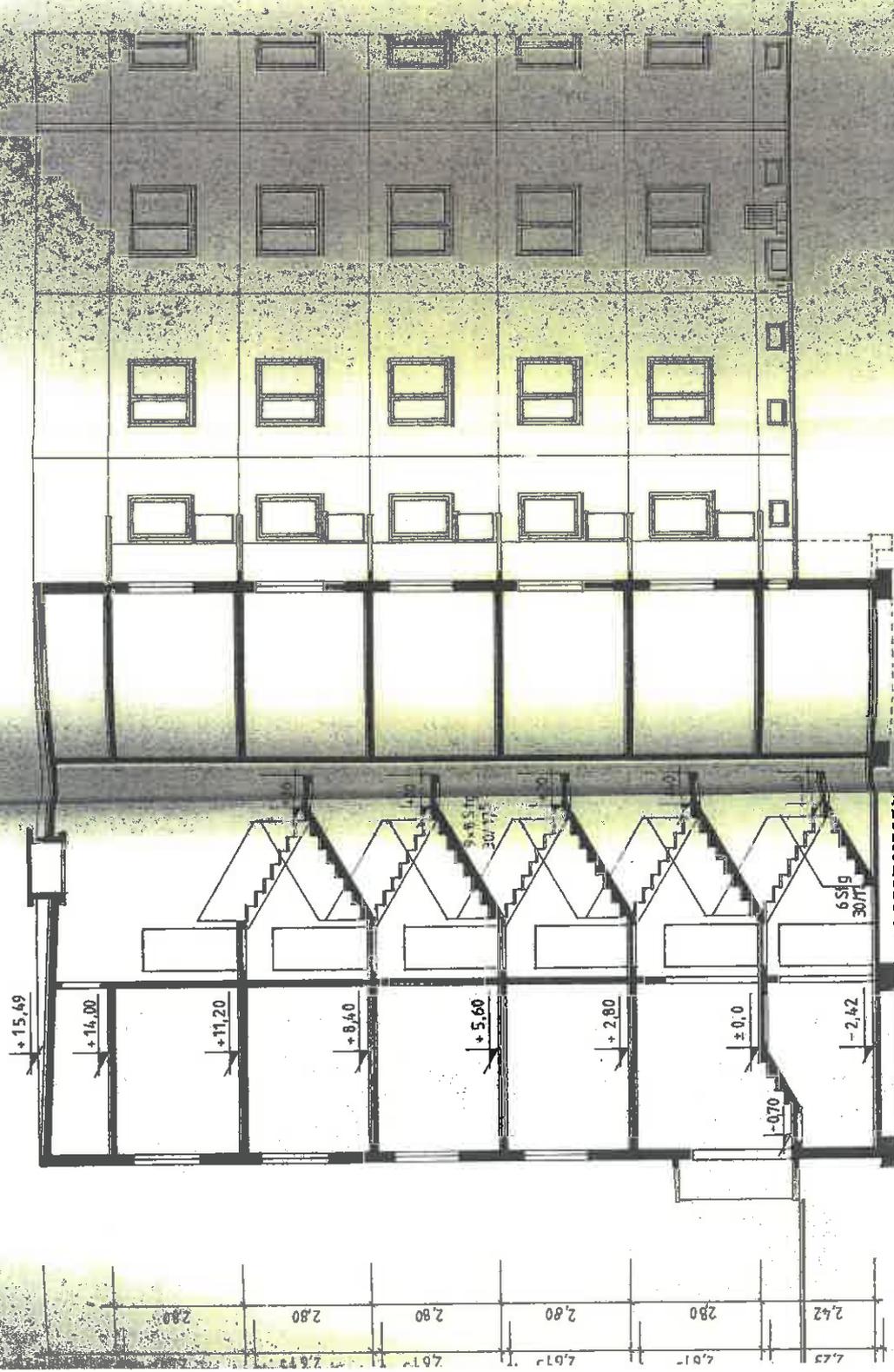
Anfragssteller / Eigentümer

Wohnungsbau - Genos

Bestandszeichnung zu  
im Leichfeld Nr. 5-9,

Bl. Nr. 9 Schnitt A-A, \

D.d. 28/13/96 *devel*



# Energieausweis

# Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1.10.2013

TH-2019-002601415

Registriernummer <sup>1)</sup>

1341558

Ista Energieausweis-Nummer

19.03.2029

Gültig bis

Objektnummer



Gebäude

Mehrfamilienhaus - freistehend

Gebäudetyp

Im Leichfeld 5 - 9 ; 99885 Ohrdruf

Adresse

Gebäudeteil

1968

Baujahr Gebäude <sup>2)</sup>

1996

Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3) 4)</sup>

50

Anzahl Wohnungen

3.805,02 m<sup>2</sup>

nach §19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt

Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>)

Fern-/ Nahwärme

Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>5)</sup>

keine

Art der erneuerbaren Energien

keine

Verwendung der erneuerbaren Energien

Art der Lüftung/Kühlung

Fensterlüftung

Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Anlage zur

Schachtlüftung

Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung

Kühlung

Anlass der Ausstellung des Energieausweises

Neubau

Vermietung/Verkauf

Modernisierung (Änderung/Erweiterung)

Sonstiges (freiwillig)

## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

ista Deutschland GmbH

Ronny Thiem

Walter-Köhn-Straße 4d

04356 Leipzig

20.03.2019

Datum, Unterschrift des Ausstellers

1) Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV  
2) Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

3) Mehrfachangaben möglich  
4) bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation



# Energieausweis für Wohngebäude

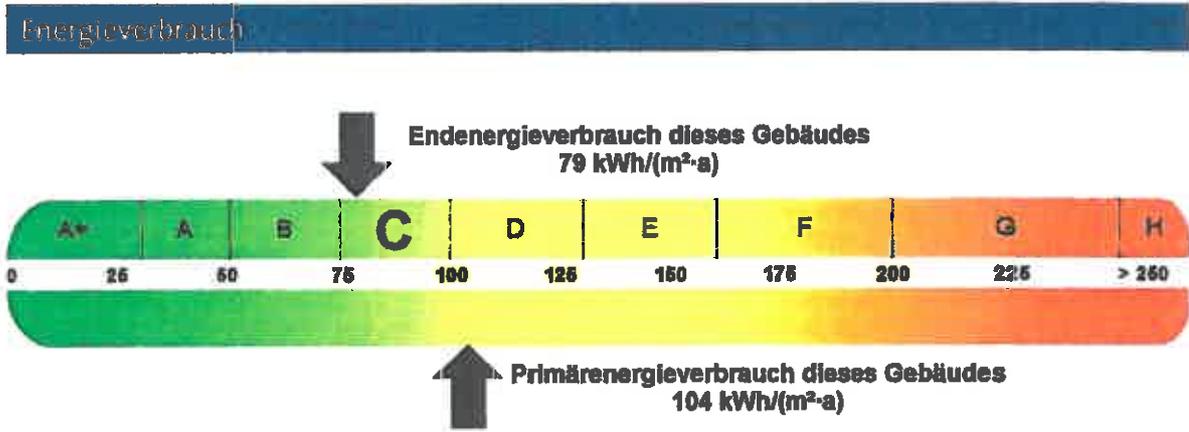
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 13.11.2013



## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

TH-2019-002601415

Registrierenummer <sup>2)</sup>



**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes**  
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

**79 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

**Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser**

Zeitraum		Energieträger <sup>1)</sup>	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.15	31.12.17	Fern-/ Nahwärme	1,30	909.056	209.120	699.936	0,93



## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_w$ ) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises  
3) gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder KÜHpauschale in kWh  
4) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



# Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 16.11.2013



TH-2019-002601415

Registriernummer <sup>2)</sup>

## Empfehlungen des Ausstellers



Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung						
Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind					<input checked="" type="checkbox"/> möglich	<input type="checkbox"/> nicht möglich
Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen						
Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			In Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Kellerdecke / unterer Gebäudeabschluss	Prüfen Sie die Dämmung des unteren Gebäudeabschlusses	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/> weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt						
<b>Hinweis:</b> Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.						
Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei / unter:			Keine weiteren Angaben möglich.			

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (freiwillig)

2119/23/E.000164/P.00060007/001421



<sup>1)</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2)</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

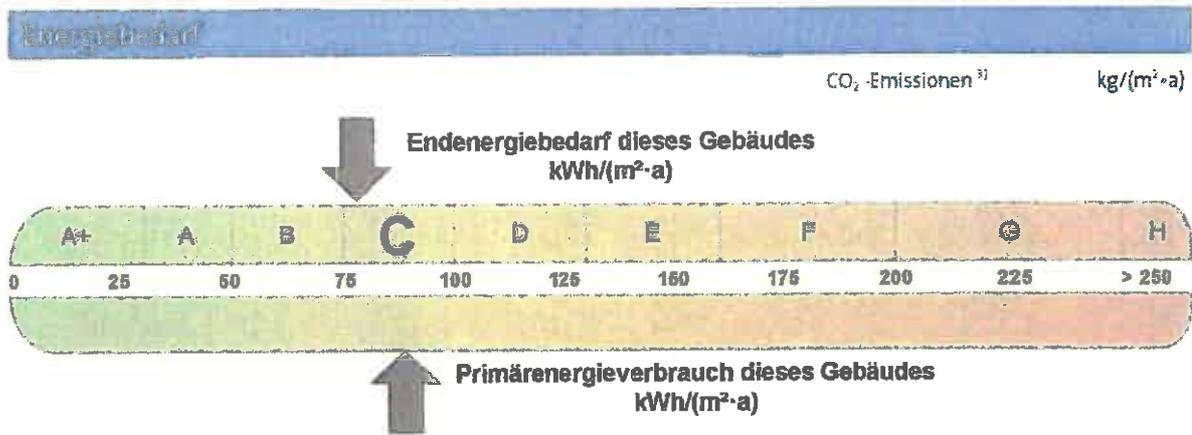
# Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

TH-2019-002601415

Registriernummer <sup>2)</sup>



### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4)</sup>

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert kWh/(m<sup>2</sup>·a)  Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub> <sup>5)</sup>  Verfahren nach DIN V 18595

Ist-Wert W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert W/(m<sup>2</sup>·K)  Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten  Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Angaben zum EEWärmeG <sup>6)</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

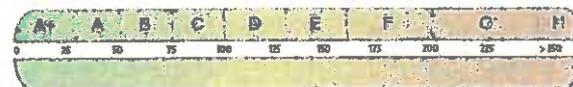
Art:	Deckungsanteil:	%
		%
		%

### Ersatzmaßnahmen <sup>6)</sup>

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
  - Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>·a)
- Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub>: W/(m<sup>2</sup>·K)

### Vergleichswerte Endenergiebedarf



Effizienzhaus 40  
MfH, Neubau  
EFH, Neubau

EFH energetisch  
gut modernisiert

Durchschnitt  
Wohngebäudebestand

MfH energetisch nicht  
wesentlich modernisiert

EFH energetisch nicht  
wesentlich modernisiert

### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

3) für Iwllige Angabe

4) nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

5) nur bei Neubau

6) nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

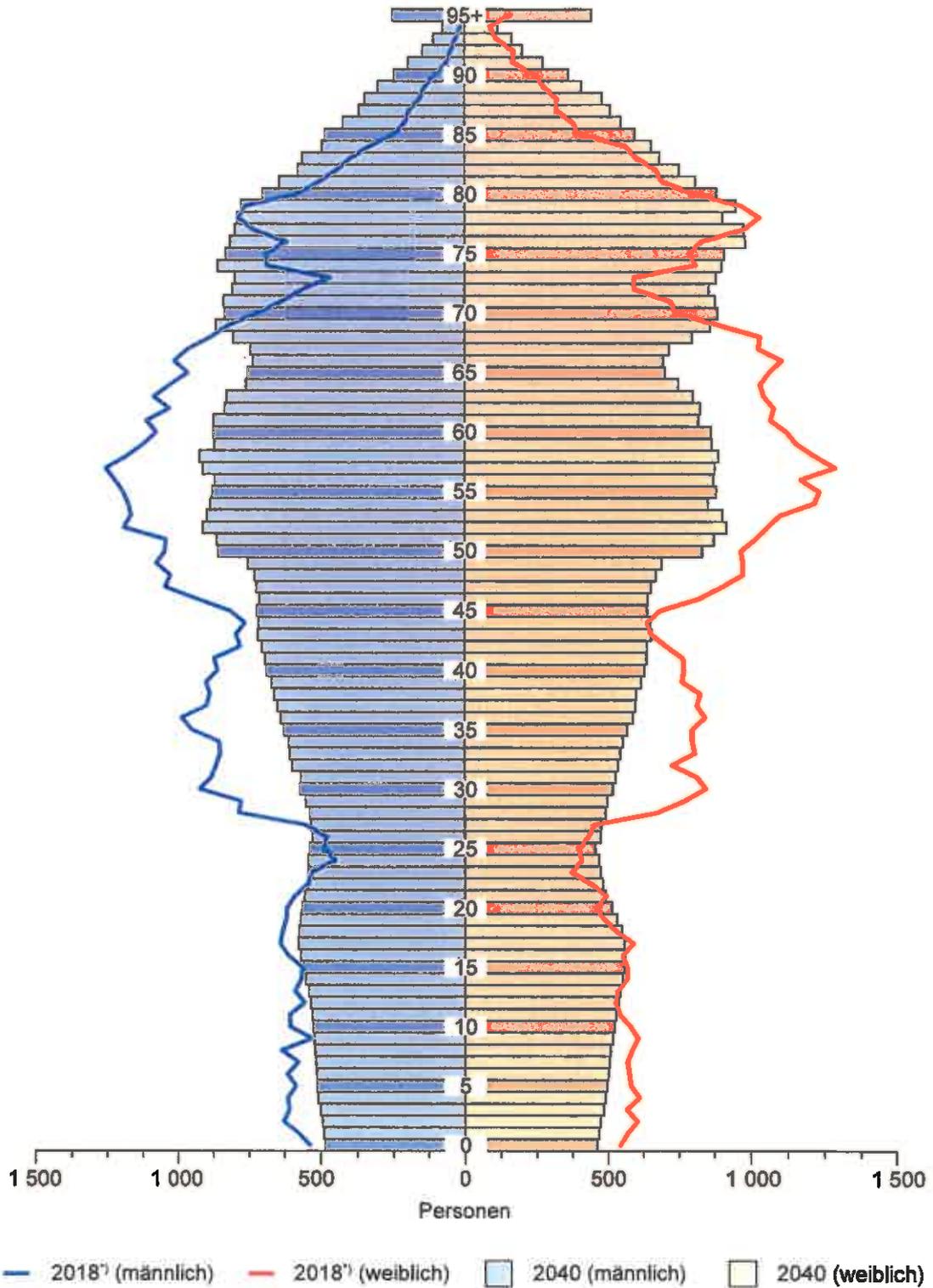
7) EFH: Einfamilienhaus, MfH: Mehrfamilienhaus

# Grafische Darstellung der Bevölkerungsentwicklung bis 2040

### Landkreis Gotha

### Altersaufbau der Bevölkerung 2018 und 2040

Alter in Jahren



<sup>1)</sup> IST-Werte des Jahres 2018