

IMMOBILIENBEWERTUNG ROSDELSKI



PROFITIEREN SIE VON UNSERER EXPERTISE

- ✓ Immobilienbewertung
- ✓ Schadensbewertung
- ✓ Energieausweis
- ✓ Objektbesichtigung



GUTACHTEN gem. §194 BauGB

für das

bebaute Grundstück
in 99869 Tüttleben, Hauptstraße 31

Unser Az.: : WGA 16 K 40/25

Gerichtl. Az.: : 16 K 40/25

Hier : Anonymisierte Ausgabe



IMMOBILIENBEWERTUNG
ROSDELSKI

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung

Inhaber: Herr Leslie Rosdelski

Gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierter
Sachverständiger für Immobilien-
bewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)

Zertifizierter Sachverständiger für die
Markt- und Beleihungswertermittlung
von Immobilien

DEKRA zertifizierter Sachverständiger
Immobilienbewertung D1

Geprüfter ImmoSchaden-Bewerter
(Sprengnetter Akademie)

Mitglied Sprengnetter Experten-
gremium für die Region Thüringen
Nord

Bautenstandsprüfer
(Sprengnetter Akademie)

Objektbesichtiger
(Hypzert)

Waldstraße 3
D-99310 Arnstadt
Tel.: +49 3628 / 608149

Wildrosenweg 25
D-37327 Leinefelde-Worbis
Tel.: +49 3605 / 5683276

Mobil : +49 179 / 544 8375
e - Mail : LR@immo-wertr.de
Internet : www.immo-wertr.de



IMMOBILIENBEWERTUNG • WILDROSENWEG 25 • 37327 LEINEFELDE-WORBIS
ROSDELSKI

Amtsgericht Gotha
Postfach 100136

D- 99851 Gotha

Anschrift
Sachverständigenbüro für
Immobilienbewertung
Inh. Herr Leslie Rosdelski

Wildrosenweg 25
37327 Leinefelde-Worbis
Tel.: +49 (0)3605 5683276

Waldstraße 3
99310 Arnstadt
Tel.: +49 (0) 3628 608149

Kontakt
Mobil: +49 (0) 179 544 8375
LR@immo-wertr.de
www.immo-wertr.de

Gerichtl.-Az.: 16 K 40/25
Unser Zeichen: WGA 16 K 40/25
Datum: 07.04.2026

GUTACHTEN gem. §194 BauGB

für das

bebaute Grundstück
in 99869 Tüttleben, Hauptstraße 31

Inhaber
Herr Leslie Rosdelski

Gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienbe-
wertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)

Zertifizierter Sachverständiger für die
Markt- und Beleihungswertermittlung
von Immobilien

DEKRA zertifizierter Sachverständiger
Immobilienbewertung D1

Geprüfter ImmoSchaden-Bewerter
(Sprengnetter Akademie)

Mitglied Sprengnetter Expertengremi-
um für die Region Thüringen Nord

Bautenstandsprüfer
(Sprengnetter Akademie)

Objektbesichtiger
(Hypert)

Grundbuch	Blatt	lfd.-Nr.
Tüttleben	499	1

Gemarkung	Flur	Flurstück
Tüttleben	1	164/0

Auftragsdatum: 27.01.2026

Bewertungsstichtag: 01.04.2026



Der Verkehrswert für das bebaute Grundstück
in 99869 Tüttleben, Hauptstraße 31 wurde
mittels Außenschätzung zum Stichtag 01.04.2026
ermittelt mit rd.
132.000,- €.

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Grundlagen	Wertermittlungsstichtag [Tag der Ortsbesichtigung]	01. April' 2026
	Baujahr	um ca. 1900
	Wohnfläche	rd. 186 m ²
	Grundstücksgröße	1.130 m ²
	Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer	80 / 31 Jahre

Wertermittlung	Bodenwert	=	54.300 EUR
	marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	239.810 EUR
	vorläufiger Ertragswert	=	231.541 EUR
	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-105.650 EUR
	Verkehrswert rd.	≈	132.000 EUR

Erstellt am 16. April'2026 durch
Herrn Leslie Rosdelski
gem. ISO/IEC 17024 zert. Sachverständiger
Mitglied Sprengnetter Expertengremium
für die Region Thüringen Nord

Anonymisierte Ausfertigung

Das vorliegende Gutachten umfasst insgesamt 64 Seiten und darf ohne die Einwilligung des unterzeichnenden Sachverständigen nicht getrennt werden.

[Blatt: 67 - Wörter: 13.680 - Zeichen mit Leerzeichen: 111.851 - Absätze: 1.709 - Zeilen: 3.621]

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Zusätzliche Angaben zum Gutachterauftrag	4
2	Allgemeine Angaben.....	6
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	6
2.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	6
2.3	Verwendete Unterlagen / Erkenntnisquellen.....	9
2.4	Angaben zum Grundbuch.....	9
2.5	Angaben zum Liegenschaftskataster	10
2.6	Allgemeine lagemäßige Übersicht zur baulichen Anlage - Bewertungsobjekt -	11
2.7	Skizze zur Gebäudesituation	12
3	Grund- und Bodenbeschreibung	13
3.1	Lage- und Basisinformation.....	13
3.2	Lage der Liegenschaft.....	17
3.3	Privatrechtliche Situation	21
3.4	Öffentlich-rechtliche Situation	21
3.5	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	23
3.6	Umweltrisiken	23
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	24
3.8	Nutzung zum Bewertungsstichtag.....	24
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	25
4.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....	25
4.2	Bauliche Anlagen.....	25
4.3	Außenanlagen	27
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	28
5.1	Grundstücksdaten	28
5.2	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	28
5.3	Verfahrenswahl mit Begründung	29
5.4	Bodenwertermittlung.....	30
5.5	Sachwertermittlung.....	33
5.6	Ertragswertermittlung.....	42
5.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	47
5.8	Plausibilisierung Verkehrswert.....	50
6	Wertermittlungsansätze und Wertermittlungsergebnisse	51
7	Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung.....	52
8	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und fachspezifische Software.....	53
8.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	53
8.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	54
8.3	Verwendete fachspezifische Software	55
9	Verzeichnis der Anlagen	56

1 Zusätzliche Angaben zum Gutachterauftrag

(Ergänzende Angaben für die zuständige Rechtspflegerin)

Zu a) Sind Mieter oder Pächter vorhanden?

Mittels äußerlicher Inaugenscheinnahme keine Anhaltspunkte dafür erkennbar. Das Objekt scheint leerstehend (ungenutzt) zu sein.

Zu b) Sind bewegliche Gegenstände, Zubehör, Maschinen, Betriebseinrichtungen etc. vorhanden, die nicht mit geschätzt worden sind, (Auflistung / genaue Bezeichnung)?

Konnte aufgrund fehlender Mitwirkung der Eigentümer und auf der Grundlage der einfachen Inaugenscheinnahme nicht festgestellt werden -> Objekt nur von der Straße her einsehbar.

Zu c) Liegen Hausschwamm, Schädlingsbefall oder ähnliches vor?

Mittels äußerlicher Inaugenscheinnahme keine Anhaltspunkte für Hausschwamm erkennbar. An der Straßenfassade 'Bereich Dachkasten' waren Schwalbennester (Rester davon) zu erkennen. Angaben, inwieweit evtl. diesbezügliche Parasiten in das Haus eindringen konnten, können auf der Grundlage der einfachen Außenschätzung nicht gemacht werden.

Zu d) Besteht der Verdacht, dass der zu schätzende Grundbesitz mit Altlasten verunreinigt ist?

Nein, nach schriftlicher Auskunft der Behörde vom 18.02.2026.

Zu e) Besteht für das Objekt Denkmalschutz?

Nein, nach schriftlicher Auskunft der Behörde vom 06.01.2026.

Zu f) Besteht ein Grenzüberbau?

Nein, auf der Grundlage der Liegenschaftskarte sowie nach möglicher augenscheinlicher Betrachtung.

Zu g) Befinden sich auf dem Grundstück Anpflanzungen und Baulichkeiten, die Dritten gehören? (Wenn möglich, behördliche Genehmigungen und Verträge beifügen)

Konnte aufgrund fehlender Mitwirkung der Eigentümer und auf der Grundlage der einfachen Inaugenscheinnahme nicht festgestellt werden.

Zu h) Ist das Gebäude brandversichert? (Wenn möglich, Kopie der Versicherungspolice beifügen.)

Konnte aufgrund fehlender Mitwirkung der Eigentümer und auf der Grundlage der einfachen Inaugenscheinnahme nicht festgestellt werden.

Zu i) Sind die Anschrift und Hausnummer noch zutreffend?

Ja, Anschrift und Hausnummer sind zutreffend.

Zu j) Wer ist der zuständige Bezirksschornsteinfeger?

Rene Janson, Alacher Chaussee 1 in 99092 Erfurt (gem. Internetrecherche)

Zu k) Ist ein Energieausweis erstellt worden ?

Konnte aufgrund fehlender Mitwirkung der Eigentümer und auf der Grundlage der einfachen Inaugenscheinnahme nicht festgestellt werden.

Zu l) Angabe des Baujahrs sowie Zahl der Wohn-/Gewerbeeinheiten mit Wohn- und/oder Nutzfläche?

Konnte aufgrund fehlender Mitwirkung der Eigentümer, einer Negativauskunft des Kreisarchivs zum Vorhandensein einer Bauakte und auf der Grundlage der einfachen Inaugenscheinnahme nicht festgestellt werden.

Aufgrund des äußeren Anscheins sowie Recherchen im Internet wird vom Unterzeichner von folgenden Ausgangspunkten ausgegangen.

*Baujahr Wohnhaus mit Nebengebäuden: um ca. 1900
(gem. Schätzung des Unterzeichners)*

*Anzahl der Wohn-/ Gewerbeeinheiten: 2 Wohneinheiten
- Gewerbeeinheiten*

*Wohnfläche: rd. 186 m² Wohnfläche
(ohne Außenbereichsflächen)*

Anmerkung: *Die Anzahl der Wohnungen konnte aufgrund fehlender Mitwirkung der Eigentümer und auf der Grundlage der Außenschätzung tatsächlich nicht festgestellt werden. Unter Berücksichtigung der ermittelten Wohnfläche von ca. 186 m² in Verbindung mit der Briefkastenanlage (2 Einwurflappen) wird eingeschätzt, dass zwei Wohnungen vorhanden sind.*

Sonstiges: Bauauflagen und baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen liegen laut mündlicher Auskunft der zuständigen Behörde vom 27.02.2026 nicht vor.

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück als Gebäude- und Freifläche, welches augenscheinlich sowie auf Grundlage der Liegenschaftskarte mit einem Zweifamilienhaus nebst Nebengebäuden bebaut ist. Das Grundstück liegt im Ortskern.
Objektadresse:	Hauptstraße 31 in 99869 Tüttleben.

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes zu schätzen. Diese Schätzung entspricht einer Verkehrswertermittlung gem. § 194 BauGB. <u>Anmerkung:</u> <i>Das Gutachten ist nur für diesen Zweck gültig und verwendbar. Anderweitige Gebräuche sind unzulässig.</i>
Auftrag vom:	27.01.2026 (gem. Auftragschreiben).
Wertermittlungstichtag:	01.04.2026 (Tag der Besichtigung). <u>Anmerkung:</u> <i>Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 01. April 2026 abgeschlossen.</i>
Qualitätstichtag:	01.04.2026 (entspricht dem Wertermittlungstichtag). <u>Anmerkung:</u> <i>Der Qualitätstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.</i>
Tag der Ortsbesichtigung:	Mittwoch, der 01.04.2026.
Zeitraum der Ortsbesichtigung:	10. ⁵⁰ bis 11. ³⁵ Uhr.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Sachverständige.
Anmerkung zur Besichtigung (Ladung):	Der Unterzeichner hat per 16.02.2026 die Schuldner zu einer gemeinsamen Ortsbesichtigung zum 24.03.2026 geladen. Eine Rückinformation des Schuldners blieb aus sowie wurde von der Schuldnerin am 23.03.2026 auf den Schuldner verwiesen.

Umfang der Besichtigung:

Diesbezüglich wurde der anberaumte Ortstermin, auf Grund der Kostenentwicklung zum 24.03.2026 aufgehoben.

Per 23.03.2026 wurden die Schuldner nochmals angeschrieben sowie zu einer erneuten gemeinsamen Ortsbesichtigung zum 01.04.2026 geladen, mit dem Hinweis bei Ausbleiben einer Terminbestätigung der Durchführung einer einfachen Außenbesichtigung.

Eine Rückmeldung der Schuldner blieb aus, so dass auftragsgemäß eine einfache Außenschätzung vorgenommen wurde.

Eingeschränkte Außenbesichtigung.

Die Außenschätzung konnte nur auf der Grundlage einer begrenzten Außenbesichtigung erfolgen, da aufgrund der nachbarlichen Bebauungen die Inaugenscheinnahme nur von der Straßenseite aus möglich war. Konkret von der Hauptstraße (nördliche Seite) her. Die restliche Grundstückssituation war nicht einsehbar.

Die bei dem Ortstermin gesichteten Einzelheiten wurden dabei so weit möglich, fotografisch mit einer Digitalkamera dokumentiert.

Anmerkungen zur Besichtigung:

Ob das Bewertungsobjekt insgesamt unterkellert ist, konnte nicht in Erfahrung gebracht werden. Im Folgenden geht der Gutachter auf Grund der äußeren Gestaltung davon aus, dass das Gebäude zumindest teilunterkellert ist -> Annahme rd. 70 %.

Zum Zustand von Außenwänden, Innenwänden, Geschossdecken, Treppen, Dachkonstruktion, Türen / Tore, Fußböden, Innenansichten, Elektroinstallationen, Sanitärinstallationen sind aufgrund der begrenzten Außenbesichtigung keine Angaben möglich. Die Angaben der Baubeschreibung beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen für die wohnbauliche Nutzung sowie des geschätzten Herstellungszeitraumes. In einzelnen Bereichen können Abweichungen vorliegen. Die im Rahmen dieser Bestandsaufnahme durchgeführte Besichtigung der Immobilie muss sich dabei auf eine mit üblicher Sorgfalt getätigte, einfache Inaugenscheinnahme beschränken. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es dem Sachverständigen nicht möglich war, das Bewertungsobjekt vollumfänglich von außen sowie von innen zu besichtigen. Entsprechend wurde üblicherweise eine einfache Außenbesichtigung durchgeführt. Um mögliche Risiken bei dieser Art der Wertermittlung zu würdigen, berücksichtigt der Sachverständige bei der Verkehrswertfindung einen entsprechenden Sicherheitsabschlag.

Auf Grund der Außenbesichtigung ist es dem Sachverständigen nicht möglich gewesen, Schäden sowie notwendige Modernisierungen im Einzelnen festzustellen. Aus diesem Grund nimmt der Sachverständige wegen des der Nutzung entsprechenden durchschnittlichen äußeren Zustands sicherheitshalber einen Pauschalwert als Reparatur- und Modernisierungsaufwand u. ä. an. Dabei ist es nicht möglich, konkrete Angaben zur Dachkonstruktion, Vorhandensein von pflanzlichen und weiteren tierischen Schädlingen usw. zu machen.

Es wird unterstellt, dass der Aufwand incl. eines Sicherheitsabzuges von rd. 106.000 € ausreichend ist, um alle Reparaturen/Unterhaltungen/Modernisierungen auszuführen, die zur Verwirklichung der geschätzten Restnutzungsdauer notwendig sind. Die Fortsetzung der gegenwärtigen Nutzung der Baulichkeit als Wohngebäude scheint, nach Durchführung der oben erwähnten, fiktiven Reparaturen/Unterhaltungen/Modernisierungen, möglich zu sein.

Der Ansatz der Nutzungsdauer erfolgt zum Bewertungsstichtag unter der Voraussetzung, dass die unterstellten Schäden / Modernisierungen u. ä. zur Gewährleistung der, nach dem Augenschein entsprechend der Bauart, geschätzten Restnutzungsdauer in absehbarer Zeit beseitigt / hergestellt werden und in Zukunft die notwendigen, substanzerhaltenden Maßnahmen gesichert sind.

Über Grundriss und Raumaufteilung sowie über die Belichtung der Räume können nur Vermutungen angestellt werden. Durch das geschätzte Baujahr und den damit unterstellten typischen Grundrisslösungen im Herstellungszeitraum liegt der Verdacht nahe, dass der Grundriss nicht modernen Anforderungen entsprechen muss. Die Belichtung erscheint, nach dem Eindruck an der einsehbaren Frontseite, zufriedenstellend zu sein.

Die Bestimmung der Grundriss-Außenmaße des Bewertungsobjekts erfolgten maßstabsgerecht auf der Grundlage des Katasterplanes sowie eines Teilaufmaßes durch den Unterzeichner. Aussagefähige Bauunterlagen waren weder von den Eigentümern noch vom zuständigen Bauamt zu bekommen.

Die Außenanlagen wurden so weit von außen erkennbar ermittelt.

Die vorliegende Wertermittlung wurde auf der Grundlage einer einfachen sowie eingeschränkten Außenbesichtigung durchgeführt. Der beauftragte Sachverständige kam nur bis an die Grundstücksgrenze 'Hauptstraße' des Bewertungsobjekts heran. Der hinter der Bebauung liegende Grundstücksteil konnte nicht eingesehen werden. Die katastermäßigen Grenzen konnten vor Ort nicht überprüft werden, da an den vorderen Grundstücksgrenzen keine Grenzmarkierungen vorgefunden wurden. Anhand des Flurkartenauszugs und der vorhandenen Bebauung wurde die katastermäßige Größe überschlägig überprüft. Die Tiefe des Grundstücks konnte mit ca. 72 m ermittelt werden.

Hinweisgebung zur Objektidentität:

Die Identität des Bewertungsobjektes wurde durch Grundbuch und Katasterangaben, die Liegenschaftskarte und Adressangabe, sowie die Besichtigung eindeutig festgestellt. Die aus der Liegenschaftskarte mittels grafischer Flächenermittlung bestimmte Grundstücksfläche stimmt hinreichend mit der im Grundbuch eingetragenen Fläche überein.

2.3 Verwendete Unterlagen / Erkenntnisquellen

Grundstücks- u. Objektunterlagen /-angaben des Auftraggebers / Eigentümer:

Vom Sachverständigen verwendete Unterlagen / Erkenntnisquellen:

- Grundbuchauszug per 27.01.2026,
- Schriftliche Auskunft aus dem Denkmalsbuch vom 06.01.2026,
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 02.01.2026.
- Schriftliche Auskunft zum Gewässerschutz vom 26.02.2026,
- Schriftliche Auskunft zur Bauakte vom 02.03.2026,
- Schriftliche Auskunft zum örtlichen Bauplanungsrecht vom 27.02.2026,
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 18.02.2026,
- Eigene örtliche Feststellungen zum Bewertungsobjekt mit Fotodokumentation,
- Auszug Liegenschaftskataster vom 02.04.2026,
- Auskünfte aus dem Informationssystem Liegenschaftskataster (InfoLika) vom 02.04.2026.
- Bodenrichtwertinformation zum 01.01.2024,
- Einholung lizenzrechtlicher Kartenwerke,
- Immobilienmarktbericht für die Bewertungsregion,
- Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte und des Gutachterausschusses,
- Vergleichsmieten¹ Wohnimmobilien, Stellplätze,
- Veröffentlichungen vom Amt für Statistik,
- Fachliteratur (Fachbücher und Fachzeitschriften).

2.4 Angaben zum Grundbuch

Grundlage / Quelle:

Grundbuchamt (Amtsgericht):

Grundbuchamt von:

Blatt

Bestandsverzeichnis (BV):

Gem. Grundbuchauszug.

Gotha

Tüttleben

499

lfd.-Nr. 1 -> siehe nachfolgende Tabelle

Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche (m²)
Tüttleben	1	164/0	Gebäude- und Freifläche, Hauptstraße 31	1.130

¹ Vergleichsmieten verschiedener Quellen (z.B. IVD-Mitte, Grundstücks-Bewertungsspiegel Deutschland, on-geo GmbH, Sprengnetter u.a.)

Abt. 1 (Eigentümer):	Eigentümer anonymisiert.
Abt. 2 (Lasten und Beschränkungen):	1.) Die Zwangsversteigerung ist angeordnet, eingetragen am 23.12.2025.
Abt. 3 (Hypotheken, Grundschulden etc.):	Das Grundbuch wurde unvollständig übergeben sowie lagen diesbezüglich dem Unterzeichner keine weiteren Informationen vor.
Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Weitere, sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte, besondere Mietbindungen o.ä. wurden dem Auftragnehmer nicht mitgeteilt. Offensichtliche Auffälligkeiten konnten nicht festgestellt werden, so dass hierzu aus Kostengründen keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt wurden, so dass derartige Besonderheiten ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen sind.

Ergänzende Angaben zum Grundbuchblatt

Ein Grundbuchauszug lag dem Sachverständigen vom 27.01.2026 auszugsweise mit letzter Änderung zum 23.12.2025 vor. Es wird an dieser Stelle nicht der vollständige Inhalt des Grundbuchs angegeben, sondern lediglich die bewertungsrelevanten Informationen für das oder die Grundstücke bzw. grundstücksgleichen Rechte, die Gegenstand der angestellten Wertermittlung sind. Für die Bewertung wird die Aktualität vorausgesetzt.

Ergänzende Angaben zu Abt. II

Zu 1.) Dieser Eintragung wird kein Werteinfluss zugeordnet, da bei einer Versteigerung die Löschung veranlasst wird.

Ergänzende Angaben zu Abt. III

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in der Wertermittlung grundsätzlich nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese dem Auftragsanlass entsprechend gesondert berücksichtigt werden.

2.5 Angaben zum Liegenschaftskataster

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Amtsgericht Gotha
Grundbuchbezirk:	Tüttleben
Grundbuchblatt	499
Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Tüttleben (16067071) Kreis Gotha
Lage:	Hauptstraße 31
Fläche:	1.130 m ²
Tatsächliche Nutzung:	1.130 m ² Wohnbaufläche

Anmerkung:

Diese Angaben beruhen auf dem Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung per 02.04.2026 vom Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation. Diese werden als plausibel eingeschätzt.

Hinweis: Die Flächenangaben wurden grafisch abgeleitet und proportional zur Buchfläche angepasst. Es können Rundungsungenauigkeiten von +/- 1m² auftreten. Diese Abweichungen werden vom Unterzeichner als unerheblich eingeschätzt.

2.6 Allgemeine lagemäßige Übersicht zur baulichen Anlage - Bewertungsobjekt -

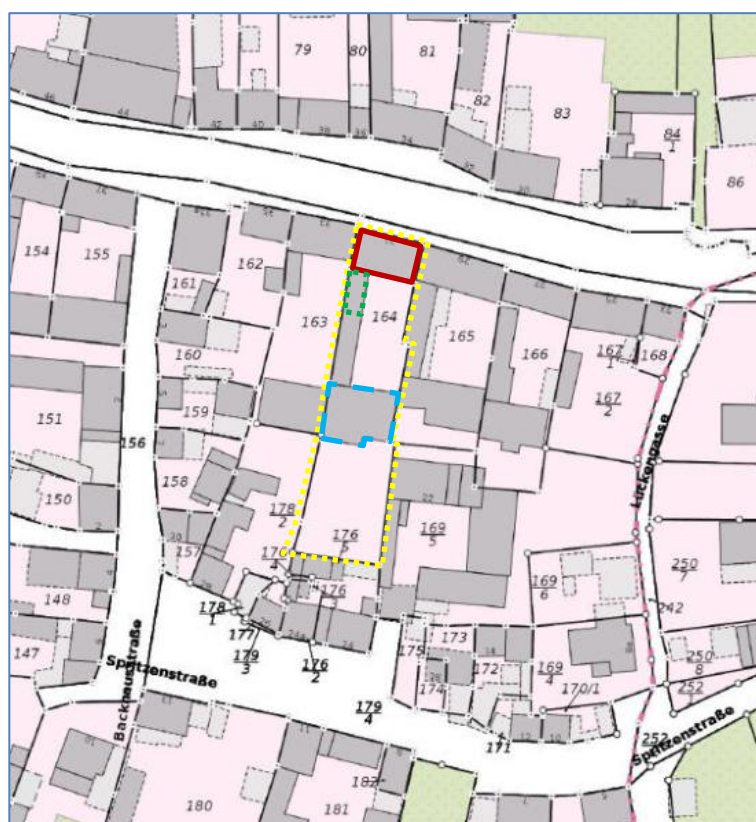
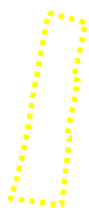


Abbildung 01 (©Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation)



Bewertungsgrundstück



Haupthaus



Scheune (vermutlich)



Anbau (gem. Luftbildaufnahme)

2.7 Skizze zur Gebäudesituation



Abbildung 02 (©Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation)

Hinweisgebung:

Flächenabgriff mittels Geoportal (grafische Ableitung). Es können Rundungsungenauigkeiten auftreten. Diese Abweichungen werden vom Unterzeichner als unerheblich eingeschätzt.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage- und Basisinformation²

3.1.1 Großräumige Lage

Land:	Deutschland.
Bundesland:	Thüringen.
Kreis:	Gotha.
Gemeinde / Gemeindetyp:	Tüttleben / Verstädterte Räume - verdichtete Kreise, sonstige Gemeinden.
geografische Lage:	Zentral in Thüringen gelegen, von den benachbarten Bundesländern Sachsen, Bayern, Hessen, Niedersachsen, Sachsen-Anhalt umgeben.

3.1.2 Makrostandort (kartographisch)

Übersicht Einordnung Deutschland:



Abbildung 03
Datenquelle OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2023

Übersicht Einordnung Thüringen:



Abbildung 04
Datenquelle OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2023

² Quellen: www.wikipedia.org, aktueller Grundstücksmarktbericht, Statistisches Bundesamt Deutschland, Landesamt für Statistik, Marktinformation Freistaat Thüringen.

3.1.3 Makrolage Gemeinde Tüttleben

Regionale Einbettung

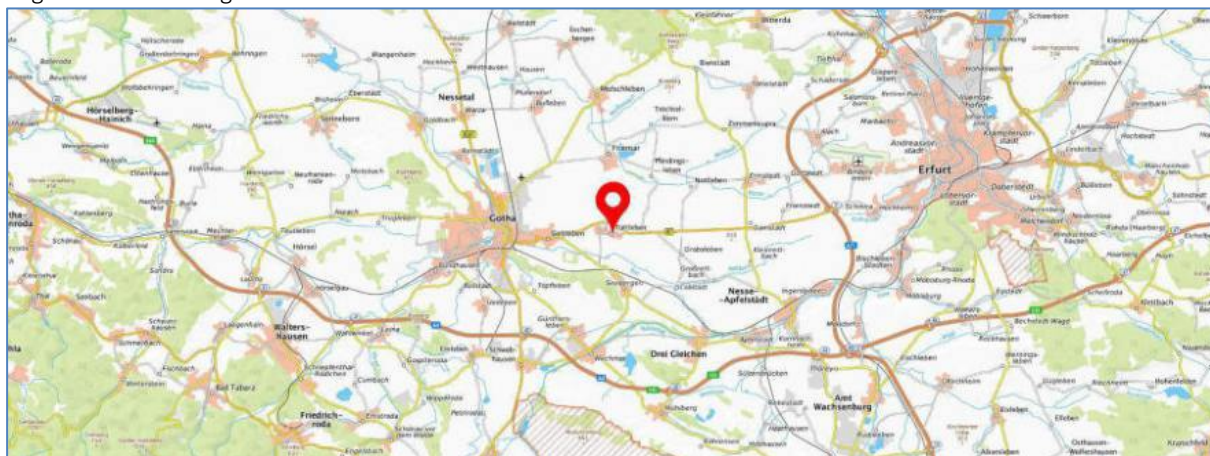


Abbildung 05

Quelle: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG)

Kennzahlen Gemeinde

	2019	2024	Δ		PLZ	Ge- meinde
Bevölkerung	756	771	2,0 %	Kaufkraft pro Einwohner (2026)	30.004	27.141
Anzahl Haushalte	294	390	32,7 %	Kaufkraft pro Einwohner (Index, 2026)*	96,2	87,0
Ausländerant. (Kreis)	6,4 %	9,7 %	3,4 % p.	* Kaufkraft / Kaufkraft DE.		

Standort / Verkehrsinfrastruktur

Landeshauptstadt	Erfurt	17 km	Anzahl Regionalbahn- höfe	0
Nächstes Oberzentrum	Erfurt	17 km	Anzahl Fernbahnhöfe	0
Nächstes Mittelzentrum	Arnstadt	16 km	Nächster Fernbahnhof	Gotha 5 km
Nächste Stadt	Gotha	6 km	Nächster Flughafen	Erfurt-Weimar 12 km

Beschreibung Makrolage

Die Gemeinde Tüttleben gehört zum Landkreis Gotha im Bundesland Thüringen. Tüttleben zählt 771 Einwohner (31.12.2024), verteilt auf 390 Haushalte (2025), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 1,98 Personen beträgt. Tüttleben ist gering besiedelt und liegt gemäß Definition des BBSR in keinem Verdichtungsraum. Das BBSR teilt Tüttleben räumlich der Wohnungsmarktregion Gotha zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als schrumpfende Region identifiziert wird.

Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo zwischen 2018 und 2023 beläuft sich auf Ebene der Gemeinde Tüttleben auf 25 Personen. Damit weist Tüttleben im Vergleich zur nationalen Entwicklung überdurchschnittliche Zuwanderungstendenzen auf. Auf Kreisebene (Wanderungen über die Kreisgrenze) fallen im Jahr 2023 insbesondere die Altersklassen 30-49 und 0-17 mit den höchsten Wanderungssaldi von 309 bzw. 185 Personen und die Altersklassen 18-24 und 65+ mit den tiefsten Wanderungssaldi von -13 bzw. 73 auf. Gemäß Fahrländer Partner (FPRE) zählen 32,5% der ansässigen Haushalte im Jahr 2025 zu den oberen Schichten (Deutschland: 34,4%), 45,7% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 35,9%) und 21,9% zu den unteren Schichten (Deutschland: 29,7%). Der größte Anteil mit rund 31,1% (Deutschland: 21,2%) kann der Lebensphase «Familie mit Kindern» (altersunabhängig) zugewiesen werden, gefolgt von «Älteres Paar» (55+ J.) mit 24,3% (Deutschland: 16,4%) und «Älterer Single» (55+ J.) mit 14,6% (Deutschland: 23,5%).

Tüttleben weist per Ende 2024 einen Wohnungsbestand von 302 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 213 Einfamilienhäuser und 89 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 70,5% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30,7%) stark überdurchschnittlich. Mit 24,5% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 5 Räumen. Auch Wohnungen mit 4 Räumen (24,2%) und 7+ Räumen (21,9%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2019 und 2024 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,77% höher aus als in Deutschland (0,59%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 14 Wohneinheiten.

Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen Prognosen auf Ebene Landkreis mit einer Veränderung der Bevölkerung von 2022 bis 2040 um -10,1% oder -13.900 Personen (Deutschland: 0,2%). Auf Ebene Haushalt wird von 2022 bis 2040 mit einer Veränderung von -5,9% bzw. einer Abnahme von 4.237 Haushalten gerechnet (Deutschland: 1,47%).

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäß den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 31. Dezember 2025) in Tüttleben bei den EFH bei 1.741 EUR/m², bei den ETW bei 2.133 EUR/m². Die Nettomarktmiete von MWG liegt derweil an durchschnittlichen Lagen bei Neubauten bei rund 9,3 EUR/m² pro Monat bzw. 7 EUR/m² pro Monat bei Altbauten. Gemäß den Preisindizes von FPRE haben die Preise von Einfamilienhäusern in den letzten 5 Jahren im Landkreis Gotha um 14,5% zugelegt. Die Preisveränderung von Eigentumswohnungen liegt bei 25,3%. Die Marktmieten für Mietwohnungen haben sich im gleichen Zeitraum um 25,5% verändert.

Hinweisgebung:

Die oben genannten Datenstände liegen zeitlich gesehen vor dem Bewertungsstichtag. Größere Abweichungen sind nach Recherchen des Unterzeichners nicht gegeben, so dass diese Angaben überwiegend auf den Stichtag der Bewertung übernommen werden können. Sollten dennoch Abweichungen bestehen, sind diese nicht wertrelevant, da zum einen vorgenanntes nur als Beschrieb für eine Makrolageeinschätzung zu verstehen ist und zum zweiten wesentliche Abweichungen vom zuständigen Gutachterausschuss im Bodenrichtwert berücksichtigt werden.

Makrolageeinschätzung der Objektadresse³ (Punktesystem von 1 bis 10)

Lagescore für Tüttleben	8 (einfach)
Lagescore für das Bundesland Thüringen	4 (gut)
Lagescore für Deutschland	3 (gut)
Individuelle Einschätzung	ausreichend

3.1.4 Mikrostandort (kartographisch)

Übersicht Einordnung Kreis:
Gotha



Standort

Abbildung 06

Datenquelle OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2022

³ Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.

Quelle Lageeinschätzung: on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2025

3.1.5 Mikrolage Gemeinde Tüttleben

Lage der Liegenschaft

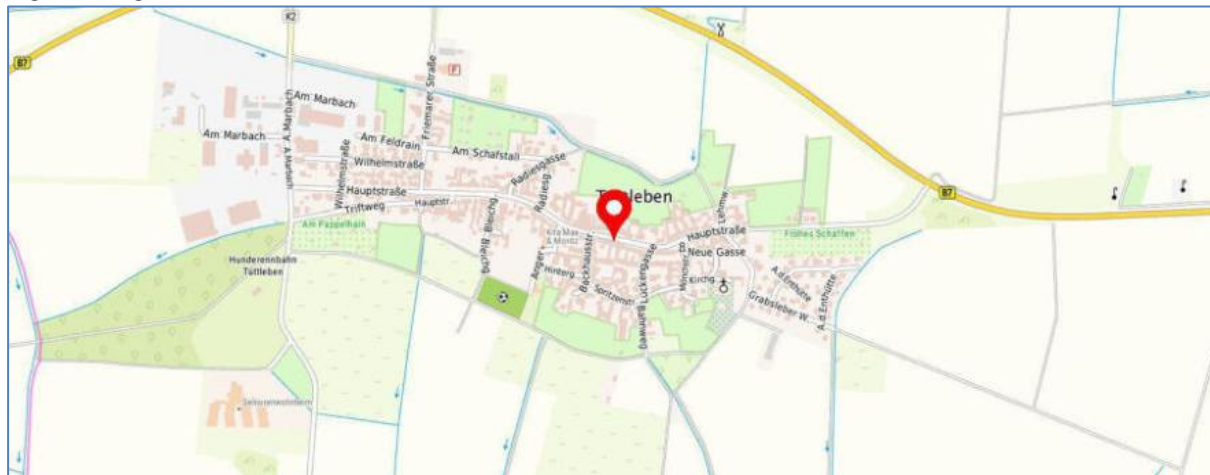


Abbildung 07

Quelle: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG).

Mikro-Lagerating Wohnen

Gesamtrating Wohnen	2,7
Besonnung	3,6
Aussicht	2,9
Image des Quartiers	3,2
Dienstleistungen	1,7
Freizeit/Erholung	3,3
Öffentlicher Verkehr	3,2
Straßenanbindung	4,0
Lärmbelastung (dominant Nacht)	2,1

Hinweis: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note.

Beschreibung Mikrolage

Bei der Adresse in der Gemeinde Tüttleben handelt es sich gemäß Mikro-Lagerating von FPRE um eine Lage mit leichten Defiziten für Wohnnutzungen (2,7 von 5,0), eine Lage mit Defiziten für Büro-Immobilien (2,0 von 5,0) sowie eine Lage mit Defiziten für Einzelhandelsliegenschaften (2,2 von 5,0).

Die Lage hat gemäß dem datengestützten Rating eine gute Besonnung (3,6 von 5,0). Außerdem liegt dem Mikro-Lagerating von FPRE zufolge eine eingeschränkte Fernsicht vor (2,9 von 5,0). Es handelt sich um eine ebene Lage, die Hangneigung liegt zwischen 0,0 und 1,0 Grad.

Das Image für Wohnnutzungen ist durchschnittlich. Das Image für Büronutzungen ist eher schlecht. Das Image für Einzelhandelsnutzungen ist eher schlecht. Die unmittelbare Umgebung ist von Altbauten geprägt, die Mehrheit der Gebäude in der Nachbarschaft wurde vor 1919 errichtet. Das unmittelbar umliegende Gebiet ist eher dünn besiedelt, die Einwohnerdichte beträgt zwischen 25 und 50 Personen pro Hektar. In unmittelbarer Nähe (Umkreis von 150 Meter) sind ältere Personen mit 37% am stärksten vertreten. Es folgen Personen mittleren Alters mit 29%, Kinder mit 18% und junge Personen mit 17%. Gemäß den Nachfragersegmenten im Wohnungsmarkt (FPRE) ist die Mittelschicht mit 45% (46% in der Gemeinde) die dominierende soziale Schicht in der näheren Umgebung. Mit 34% folgt die Oberschicht und mit 21% die Unterschicht. Die dominante Lebensphase gemäß FPRE bilden Familien.

Insgesamt ist die Dienstleistungsqualität als ungünstig zu beurteilen (1,7 von 5,0).

Das Rating beurteilt den Standort in Bezug auf die Nähe zu Freizeiteinrichtungen und Naherholungsgebieten als durchschnittlich bis gut (3,3 von 5,0). Die nächste Sport- und Freizeitanlage liegt rund 75 m entfernt. Die nächste Grünfläche ist etwa 200 m entfernt, der nächste Wald rund 650 m. Im Umkreis von 500 m befindet sich kein Gewässer.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist eingeschränkt (Rating: 3,2 von 5,0). Es befinden sich Haltestellen in Fußdistanz. Die Gehdistanz zur nächsten Bus-Haltestelle beträgt ungefähr 125 m. Die Gehdistanz zum nächsten Bahnhof beträgt ca. 1 km.

Die Lage bietet eine gute Anbindung an das Straßenverkehrsnetz (Rating: 4,0 von 5,0). Die nächste Autobahnauffahrt ist mehr als 10 Kilometer entfernt.

Der Standort ist lärmbelastet (Rating: 2,1 von 5,0). Der Straßenlärm ist insgesamt mit 70 - 75 Dezibel, bei Nacht mit 60 - 64 Dezibel zu beziffern.

Mikrolageeinschätzung der Objektadresse⁴ (Punktesystem von 1 bis 10)

Lagescore für die Objektlage

4 (gut)

Individuelle Einschätzung

gut

3.2 Lage der Liegenschaft

Gegenständliche Liegenschaften:

Gebäude- und Freifläche
Hauptstr. 31 in 99869 Tüttleben.

Lage:

Innenbereich.



Abbildung 08

(Quelle: © GDI-Th | © GeoBasis-DE / BKG 2026)

⁴ Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.

3.2.1 Straßen- und Grundstücksansichten



Bild 01: Detail Umgebung



Bild 02: Detail Umgebung



Bild 03: Detail Vorder- u. Seitenansicht



Bild 04: Detail Vorder- u. Seitenansicht



Bild 05: Detail Zufahrt Grundstück



Bild 06: Detail Zugang Wohnhaus



Bild 07: Detail Zugangspodest



Bild 08: Detail Briefkastenanlage

Wohnlage⁵ im Verhältnis zum Landkreis:

Gemäß schriftlicher Auskunft befindet sich die Objektadresse in einer mittleren Wohnlage im Verhältnis zum Landkreis.



Wohnlage⁶ im Verhältnis zum gesamten Bundesgebiet

Gemäß schriftlicher Auskunft befindet sich die Objektadresse in einer einfachen Wohnlage im Verhältnis zum Bundesgebiet.



Standortqualität:

Aufgrund der Lage mit direktem Anschluss an den öffentlichen Verkehrsraum, den ausreichenden Entfernungen zu den zuvor gemachten Einrichtungen und der Ausrichtung des straßenabgewandten Gartenbereichs als mittlerer bis etwas besserer Standort für diese Nutzungsart geeignet.

3.2.3 Grundstücksart

Grundstücksart:

Wohngrundstück des individuellen Wohnungsbaus.

Grundstücksnutzung:

Wohnhausgrundstück mit durchschnittlichen Außenbereichsflächen für diese Lagezone.

Grundstücksanordnung:

Grundstück mit direkter Zufahrtsmöglichkeit von der Straße her.

3.2.4 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 15 m

mittlere Tiefe:

ca. 72 m

Bemerkungen:

Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten. Es bestehen keine Einschränkungen hinsichtlich einer baulichen Nutzbarkeit.

3.2.5 Erschließung, Baugrund etc.

Grundstückserschließung:

Straßen- sowie medienseitig über die Straße 'Hauptstraße' erschlossenes Grundstück, im Sinne des Baugesetzbuchs⁷ (BauGB).

⁵ Datenquellen: on-geo Vergleichspreisservice, Aktualität: 2025

Diese Angabe trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zu dem Landkreis, in dem sich die Adresse befindet. Die Angabe ist damit bezogen auf Deutschland eine relative Aussage: Eine mittlere Lage in einem Kreis mit hohem Preisniveau dürfte eine höhere Preislage haben als eine mittlere Lage in einem Kreis mit niedrigem Preisniveau.

⁶ Datenquellen: on-geo Vergleichspreisservice, Aktualität: 2025

Diese Angabe trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Diese Aussage ist bezogen auf Deutschland absolut: Eine mittlere Lage in einer hochpreisigen Gegend ist vergleichbar mit einer mittleren Lage in einer Gegend mit niedrigem Preisniveau.

⁷ i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli '11 (BGBl. I S. 1509).

Straßenseitige Erschließung⁸:

Hauptstraße als überörtliche Verbindungsstraße mit zwei Fahrspuren, in beide Richtungen befahrbar und regem Durchgangsverkehr. Voll ausgebaut, Fahrbahnoberfläche aus Bitumen, Gehwege beidseitig aus Betonverbund- und Naturstein sowie Parkbuchten vorhanden.

öffentliche Zuwegung vorhanden:

☒ ja ☐ nein

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Mittels einfachster Außenbesichtigung nicht erkennbar, es wird in dieser Verkehrswertermittlung eine ortsübliche Grundstückerschließung unterstellt.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Mehrseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes -> vgl. Auszug aus der Liegenschaftskarte. Für die Bewertung wird eine ortsübliche Grundstückseinfriedung unterstellt.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, keine Grundwasserschäden.

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde vom 18.02.2026 ist das Bewertungsgrundstück nicht als altlastverdächtige Fläche⁹ im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) erfasst.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt, da augenscheinlich keine Auffälligkeiten ersichtlich.

3.3 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Keine wertrelevanten Eintragungen vorhanden, vgl. diesbezüglich die Angaben unter Pkt. 2.4 dieses Gutachtens.

Bodenordnungsverfahren:

In Abteilung II des Grundbuchs sind keine wertrelevanten Vermerke eingetragen, so dass ohne weitere Prüfung davon ausgegangen wird, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

3.4 Öffentlich-rechtliche Situation

3.4.1 Baulasten, Denkmal- und Gewässerschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Behörde vom 02.01.2026 besteht keine Baulasteintragung gegenüber dem Bewertungsgrundstück.

⁸ Im Sinne von § 4 ThürBO.

⁹ i. S. d. § 2 Abs. 6 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

Denkmalschutz:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Behörde vom 06.01.2026 unterliegen dem Bewertungsgrundstück einschließlich der Gebäude keine denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen.
Gewässerschutz:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Behörde vom 26.02.2026 befindet sich das Bewertungsobjekt außerhalb wasserwirtschaftl. Schutz- oder Vorbehaltsgebiete.
Direkte Hochwassergefährdung ¹⁰ :	Gemäß schriftlicher Auskunft befindet sich die Objektadresse in der Hochwassergefährdungsklasse GK 1. Dies bedeutet, es besteht eine nur sehr geringe Gefährdung: Statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren.
Indirekte Hochwassergefährdung ¹¹ :	Gemäß Risikobewertung des EOC (Earth Observation Center) wird das Bewertungsgrundstück in die Gefährdungsklasse 5 (sehr geringe Gefährdung) eingestuft.

3.4.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Behörde vom 27.02.2026 liegt das Bewertungsgrundstück in einer gemischten Baufläche (M).
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Das Wertermittlungsobjekt liegt gem. schriftlicher Auskunft der Behörde vom 27.02.2026 nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) zu beurteilen (Einfügungsgebot). Die Bedingungen für die Zulässigkeit des realisierten Bauvorhabens sind nach Einschätzung des Gutachters (soweit augenscheinlich erkennbar) erfüllt.
Festsetzungen sonstiger Satzungen:	Keine wertrelevanten Satzungen entsprechend schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde.

3.4.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der realisierten Vorhaben durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der jeweiligen Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung, wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Auf diese Vorgaben stellt die nachfolgende Bewertung ab, sollten diese nicht zutreffen, so ist die Bewertung entsprechend zu ändern.

¹⁰ Datenquellen: Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von ZÜRS Geo 2017 © VdS, GDV. Luftbilder mit Beschriftungen: Sources: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA FSA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community

¹¹ Datenquellen: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR); Datenbereitstellung 2017. Kartengrundlage: OpenStreetMap – Deutschland, © OpenStreetMap – Mitwirkende, Stand: 2016 (CC BY-SA 2.)

3.5 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand:

Baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV).

Abgabenrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist gemäß mündlicher Auskunft der Behörde zu Erschließungsmaßnahmen sowie Kommunalabgaben zum Stichtag beitrags- und abgabenfrei. Es handelt sich um eine Alterschließung.

3.6 Umweltrisiken

Gefahren	Einstufung	Risiko (% p.a.)
Starkregen	sehr gering	0,0327
Überschwemmung	keine Gefährdung	0,0000
Sturm	gering	0,0844
Hagel	sehr gering	0,0049
Sturmflut	keine Gefährdung	0,0000
Erdbeben	sehr gering	0,0006
Tornado	sehr gering	0,0057
Vulkanismus	keine Gefährdung	0,0000
Tsunami	keine Gefährdung	0,0000

Quelle: K.A.R.L.®-Online PRO – Analyse vom 14.04.2026

Abgeleitetes Gesamtrisiko **sehr geringe Gefährdung**

Die Legende bezieht sich nur auf die Farbcodierung des Risiko-Wertes in Prozent pro Jahr

% p.a.	-	< 0,05	0,05 – 0,1	0,1 – 0,4	0,4 – 0,7	0,7 – 1	> 1
Einstufung	keine Gefährdung	sehr gering	gering	auffällig	erhöht	hoch	sehr hoch
Farbe							

Ergänzende Angaben zu den Elementarrisiken

Die Gesamtrisikobewertung ist ein normalisiertes Spiegelbild des Gesamtrisikos für physische Schäden an einem Standort und kann als primärer Identifikator für Warnsignale verwendet werden. Dieser summiert die Scores aus Erdbeben-, Sturm- und Hochwasserrisiken, berücksichtigt aber auch die Waldbrandgefahren. Für das Bewertungsobjekt besteht als Summe der (teilweise keinen bis geringen) Einzelrisiken ein sehr geringes Gesamtrisiko. Das regionale Gesamtrisiko ist letztlich in den regionalen Marktdaten hinreichend abgebildet, wo derartige Einflüsse durch Käufer entsprechend berücksichtigt werden. Eine zusätzliche Berücksichtigung ist daher nicht erforderlich. Eventuell vorhandene bzw. höhere Risiken sollten durch den Eigentümer durch einen entsprechenden Versicherungsschutz abgedeckt werden.

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des jeweiligen Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle eine schriftliche Bestätigung einzuholen.

3.8 Nutzung zum Bewertungsstichtag

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Wohnhaus als Zweifamilienhaus nebst Anbau und einer Scheune gem. einfacher Inaugenscheinnahme sowie auf Grundlage der Liegenschaftskarte 'Luftbild' bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Bewertungsobjekt ist eigengenutzt -> leerstand (vermutlich seit längerem Zeitraum). Auf dem Grundstück befindet sich mindestens ein Kfz-Stellplatz -> Torhaus.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Hier aufgrund der begrenzten Möglichkeit zur eingeschränkten Außenbesichtigung nur so weit rein äußerlich erkennbar.

Auf diese Vorgaben stellt die nachfolgende Bewertung ab, sollten diese nicht zutreffen, so ist die Bewertung entsprechend zu ändern.

4.2 Bauliche Anlagen

Gebäudeart:

Haupthaus:

Wohnhaus als Zweifamilienhaus, zweigeschossig, teilunterkellert (nach Augenschein), nicht ausgebautes Dachgeschoss, Satteldach, zweiseitig angebaut.

Nebengebäude:

Anbau und Scheune -> nicht einsehbar.

Anmerkung: Es wird von einem typischen Wohnhausanbau ohne wohnbaulichen Ausbau sowie einer typischen Scheune ausgegangen.

Baujahr:

(gem. Schätzung des Unterzeichners)

Aufgrund des äußeren Anscheins sowie Recherchen im Internet wird vom Unterzeichner von folgenden Ausgangspunkten ausgegangen.

Wohnhaus mit Nebengebäuden: um ca. 1900
(gem. Schätzung des Unterzeichners)

Durchgeführte Modernisierungen:

(gem. Schätzung des Unterzeichners)

Haupthaus:

Mitte der 90'er Jahre -> geschätzter Zeitraum.

Es wird unterstellt, dass das Gebäude teilmodernisiert worden ist (entsprechend äußerlicher Inaugenscheinnahme). Zumindest überwiegend wie die Fenster, Fassadenputz und teilweise der Innenausbau.

Nebengebäude:

Nicht einsehbar. Es wird unterstellt, dass diese Gebäude nicht modernisiert worden sind.

Außenansicht:

Hauptgebäude:

Sockel: verkleidet
Fassade: verputzt
Dach: Satteldach mit Ziegeleindeckung
Fenster: Kunststoff mit Isolierverglasung
Tür: Kunststofftür mit Lichtausschnitt, Seitenteil und Oberlicht
Tor: Zweiflügliges Holztor

Energieeffizienz:

Ein Energieausweis lag dem Unterzeichner nicht vor. Auf Grund des Baujahres sowie den geschätzten durchgeführten Modernisierungen wird die energetische Qualität für das Wohnhaus mit einfach eingeschätzt. Die energetischen Eigenschaften werden in dieser Bewertung mit ausreichend unter den Normalherstellungskosten berücksichtigt.

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Hauptgebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Besondere Bauteile:

Mittels einfachster Besichtigung keine wesentlichen / werthaltigen erkennbar.

Besondere Einrichtungen:

Mittels einfachster Besichtigung keine erkennbar.

Besonnung und Belichtung:

Nach dem äußeren Eindruck normal bis ausreichend.

Bauschäden, Baumängel:

- mangelh. Holzschutz an den Holzaußenbauteilen
- Frostschäden Eingangspodest
- Sockel- und Fassadenrisse

Hinweisgebung: Verkehrswertgutachten sind grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. diesbezügliche Untersuchungen sowie die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Der Unterzeichner würdigt diese Besonderheiten in der angestellten Bewertung unter den besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmalen.

Weiterhin wird ein Sicherheitsabschlag wegen der fehlenden Innenbesichtigung und der begrenzten Außenbesichtigung in Ansatz gebracht.

Auf diese Vorgaben stellt die nachfolgende Bewertung ab, sollten diese nicht zutreffen, so ist diese entsprechend zu ändern.

Wirtschaftliche Wertminderungen:

Mittels einfachster Besichtigung keine erkennbar.

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand der Gebäude wird mit befriedigend eingeschätzt. Diesbezüglich wird ein leicht erhöhter Unterhaltungsstau mit entsprechendem Renovierungsaufwand unterstellt.

4.3 Außenanlagen

Auf der Grundlage der einfachen Inaugenscheinnahme konnten diese nicht vollumfänglich festgestellt werden. Für die Bewertung werden ortsübliche Außenanlagen wie Ver- und Entsorgungsleitungen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz wie Strom, Wasser, Kanalanschluss, Telefonanschluss mit Datennetz, befestigte Hof- und Wegebefestigungen, Gartenanlagen und Pflanzungen sowie eine geschlossene Einfriedung durch Mauer / Zaun / Hecke unterstellt.

Vom Unterzeichner wird ein durchschnittlicher Umfang sowie ein durchschnittlicher Zustand unterstellt.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus nebst Nebengebäuden bebaute Grundstück in 99869 Tüttleben, Hauptstraße 31 für gerichtliche Zwecke zur Vorbereitung des Versteigerungstermins vor dem Amtsgericht Gotha zum Wertermittlungsstichtag 01.04.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten gemäß Eintragungen im Grundbuch von Tüttleben, Blatt 499 (BV 1)

Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche (m ²)
Tüttleben	1	164/0	Gebäude- und Freifläche, Hauptstraße 31	1.130

5.2 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

5.2.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „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 Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren** und
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls** zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

5.2.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.

- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

5.3 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27-34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode zur Ergebniskontrolle, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),

- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

5.4 Bodenwertermittlung

5.4.1 Allgemeines zum Bodenrichtwert

Die Bodenwertermittlung basiert auf einem durchschnittlichen Lagewert des Bodens i.S.v. § 196 Abs. 1 BauGB, der für eine Mehrheit von Grundstücken gilt, die zu einer Zone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche und einen bestimmten Stichtag. Der Bodenrichtwert wurde vom Sachverständigen beim örtlichen Gutachterausschuss recherchiert.

5.4.2 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Gemeinde	=	Tüttleben
Gemarkung	=	Tüttleben
Bodenrichtwertnummer	=	674179
Bodenrichtwert [Euro/m²]	=	54,-
Stichtag	=	01.01.2026
Lage	=	mittlere Lage
Entwicklungszustand	=	Baureifes Land (B)
Beitragsrechtlicher Zustand	=	beitragsfrei (frei)
Art der Nutzung	=	Mischgebiet (MI)
Ergänzung zur Art der Nutzung	=	Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH)
Bauweise	=	offene Bauweise (o)
Vollgeschosszahl	=	2
Tiefe [m]	=	40
Fläche [m²]	=	600

5.4.3 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Gemeinde	=	Tüttleben
Gemarkung	=	Tüttleben
Stichtag	=	01.04.2026
Lage	=	etwas bessere Lage
Entwicklungszustand	=	Baureifes Land (B)
Beitragsrechtlicher Zustand	=	beitragsfrei (frei)
Art der Nutzung	=	Gemischte Baufläche (M)
Ergänzung zur Art der Nutzung	=	Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH)
Bauweise	=	geschlossene Bauweise (g)

Vollgeschosszahl	=	2
Tiefe [m]	=	72
Grundstücksfläche [m ²]	=	1.130

5.4.4 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 01.04.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 54,00 €/m ²	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 54,00 €/m ²	E1

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts (BRW)				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	01.04.2026	× 1,000	E2

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	etwas bessere Lage	× 1,050	E3
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 56,70€/m ²	
Entwicklungsstufe	B	B	× 1,000	E4
Art der baulichen Nutzung	MI	M	× 1,000	E5
Ergänzende Nutzungsangabe	EFH/ZFH	EFH/ZFH	× 1,000	E6
Geschosszahl	2	2	× 1,000	E7
Bauweise	o	g	× 0,900	E8
Fläche [m ²]	600	1.130	× 0,941	E9
Tiefe [m]	40	72	× 1,000	E10
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			= 48,02 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			– 0,00 €/m ²	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier BRW			= 48,02 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 48,02 €/m ²	
Fläche	× 1.130 m ²	
BODENWERT	= 54.262,60 € = rd. 54.300,- €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.04.2026 insgesamt **54.300,- €**.

5.4.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb der Bodenrichtwertzone, mit normalem Anliegerverkehr, durchschnittliche Entfernungen zu öffentlichen Verkehrs- sowie Versorgungseinrichtungen, Grundstücksgröße und -gestalt sowie die Art und das Maß der baulichen Nutzung entsprechen den durchschnittlichen Verhältnissen. Demgemäß entsprechen die Grundstückseigenschaften weit überwiegend denen des Bodenrichtwertgrundstücks, so dass die Verwendung des Bodenrichtwertes in Höhe von 54,00 €/m² als Ausgangswert für sachgerecht eingeschätzt wird.

E2

Örtliche Verhältnisse im Zeitraum 01.01.2026 bis zum Bewertungsstichtag 01.04.2026 sind laut Angaben des Gutachterausschusses nicht erkennbar. Dies beachtend ist eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag nicht erforderlich, da keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind. Eine zeitliche Anpassung findet entsprechend hinreichende Berücksichtigung durch Anwendung der aktuellen Marktdaten (hier Sachwertfaktor und Liegenschaftszins).

E3

Bei Wohnbaugrundstücken ist die Ausrichtung (insbesondere die Orientierung des straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung) grundsätzlich als wertbeeinflussendes Zustandsmerkmal zu berücksichtigen. Dies ist selbst dann der Fall, wenn die Grundstücke eines (Neu-)Baugebiets trotz unterschiedlicher Orientierung zu gleichen Preisen veräußert wurden. Hier zeigt die Markterfahrung, dass die Grundstücke mit einer vorteilhaften Orientierung regelmäßig zuerst veräußert werden.

Bei der ggf. durchzuführenden Boden(richt)wertanpassung wird i. d. R. von folgenden Wertrelationen (Umrechnungskoeffizienten) ausgegangen: Durchschnitt aller Grundstücke in der Bodenrichtwertzone i. d. R. SO bzw. NW = 1,00; SSW = 1,10; NNO = 0,90 (wobei: S = Süd; W = West; O = Ost; N = Nord).

Aufgrund der Ausrichtung 'Süd' des straßenabgewandten Gartens wird vom Unterzeichner ein Zuschlag in Höhe von 5 % in Ansatz gebracht, diesbezüglich wird ein Lagefaktor von 1,050 für die Anpassung als sachgemäß eingeschätzt.

E4 - E7

Keine Anpassungen erforderlich, da hier keine bzw. keine wesentlichen Abweichungen zum BRW-Grundstück bestehen.

E8

Das Bodenrichtwertgrundstück ist mit offener Bauweise definiert. Da das Bewertungsgrundstück jedoch in geschlossener Bauweise (d. h. mit zweiseitiger Grenzbebauung) bebaut ist, bestehen Nachteile gegenüber einem nicht angebauten Objekt (z. B. schlechtere Belichtung, Einschränkungen in der Grundrissgestaltung, weniger private Freiflächen und kleinerer Sozialabstand). Diese Nachteile sind durch einen Bodenwertabschlag zu berücksichtigen. Korrekturfaktoren gemäß Fachliteratur sind nicht gegeben, so dass diese Besonderheit nach freier Schätzung des SV erfolgt. Hierfür hält der Unterzeichner einen Abschlag in Höhe von 10 % für sachgemäß, diesbezüglich wird ein Lagefaktor von 0,900 für die Anpassung in Ansatz gebracht.

E9

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der in der Vergleichswertrichtlinie – VW-RL mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	1.130	0,96
Vergleichsobjekt	600	1,02

Anpassungsfaktor = Koeffizient (Bewertungsobjekt) / Koeffizient (Vergleichsobjekt) = 0,941

E10

Die abweichende Grundstückstiefe ist in der vorstehenden Flächenanpassung bereits hinreichend berücksichtigt. Eine weitere Anpassung ist deshalb an dieser Stelle nicht mehr vorzunehmen.

5.5 Sachwertermittlung

5.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Be-)triebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

5.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs-) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRF) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRF wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind.

Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miteingefasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind. Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

5.5.3 Sachwertberechnung

Gebäude	Bau-jahr	GND RND		Baukosten			Neubauwert €	Wert-mind. %	Zeit-wert €
		Jahre		BGF ¹² / Anz.	€/m ² (Stk.)	%BNK			
Zweifamilienhaus	1900	80	31	488	798	17,00	455.626	61,25	176.555
Anbau	1900	80	31	70	604	12,00	47.354	61,25	18.349
Scheune	pauschaler Zeitwertzuschlag								10.000

Alterswertgeminderte Herstellungskosten		204.904
+ Zeitwert der Außenanlagen	5,00 %	10.245
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen		215.149
+ Bodenwert		54.300
vorläufiger Sachwert		269.449
Marktanpassung	-11 %	-29.639
marktangepasster vorläufiger Sachwert		239.810

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Wertabschläge

Baumängel /-schäden

- Bauschutzmaßnahmen Holzaußenbauteile -3.000
- Frostschäden Eingangspodest -1.500
- Sockel- und Fassadenrisse -10.000

Weitere Besonderheiten

- leicht erhöhter Unterhaltungsstau mit entsprechendem Renovierungsbedarf
-> im Rahmen von Mindestmaßnahmen
(rd. 186 m² Wfl. x ca. 275 €/m²) -40.000
- Sicherheitsabzug wegen fehlender Innenbesichtigung und der begrenzten Außenbesichtigung

marktangepasster Sachwert **134.160**

SACHWERT	rd.	134.000
-----------------	------------	----------------

¹²Flächenabgriff mittels Geoportal (vgl. Angaben unter Pkt. 2.7)

Haupthaus:

KG: 0,70 x 132 m² = 92,4 m²

EG-DG: 3 x 132 m = 396 m²

rd. 488 m²

Anbau:

EF-DG: 2 x 35 m² = 70 m²

rd. 70 m²

5.5.3.1 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Bruttogrundflächen für die Gebäude wurden vom Unterzeichner aufgrund der Liegenschaftskarte sowie einem Teilaufmaß eigenermittlung und vor Ort plausibilisiert (soweit möglich).

Anmerkung: Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Gegebenenfalls geringfügige Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Gebäudebestand beeinflussen das Endergebnis unwesentlich.

Herstellungskosten

Die Herstellungskosten werden gemäß der Fachliteratur (NHK 2010) angesetzt und würdigen insbesondere Baujahr, Bauweise und Ausstattungsstandard des Bewertungsobjektes. Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen den tabellierten NHK. Die Ermittlung des Gebäudestandards erfolgt gem. Einschätzung des Sachverständigen anhand der einfachen durchgeführten Objektbesichtigung.

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für das Wohnhaus

Gebäudeart	1.12 Erd- und Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, unterkellert
Unterkellerungsgrad	70 %
Baujahr (fiktiv)	1977
Ausstattung	einfach bis mittel (2,44)

Gewerk	Standardstufe					Wägungsanteil (%)
	1	2	3	4	5	
Außenwände	x	x	x			23
Dach		x	x			15
Fenster und Außentüren		x	x			11
Innenwände und -türen		x	x			11
Deckenkonstruktion und Treppen		x	x			11
Fußböden		x	x			5
Sanitäreinrichtungen		x	x			9
Heizung		x	x			9
Sonstige technische Ausstattungen			x			6
Kostenkennwert Stufe (€/m² BGF)	497	553	636	768	959	

NHK vor Korrekturfaktoren	589 €/m² BGF
Korrekturfaktor für Zweifamilienhaus	1,05
Herstellungskosten vor Zu-/Abschlägen	618 €/m² BGF

Zu-/Abschläge

Grund	Zu-/Abschlag	
	%	€/m² BGF
Fehlender Ausbau Torhaus	-10	-62
eingeschränkte Nutzbarkeit DG	-8	-50
Mittelhaus	-14	-87

Herstellungskosten im Basisjahr	419 €/m² BGF
Indexwert zum Stichtag	1,9060 (Stand: 4. Quartal 2025)
Herstellungskosten zum Stichtag	798 €/m² BGF
<i>Herstellungskosten ohne Baunebenkosten</i>	

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für den Anbau

Nutzungsgruppe	Schuppen
Herstellungskosten im Basisjahr	317 €/m ² BGF
Indexwert zum Stichtag	1,9060 (Stand: 4. Quartal 2025)
Herstellungskosten zum Stichtag	604 €/m ² BGF
<i>Herstellungskosten ohne Baunebenkosten</i>	

Besondere Einrichtungen

Mittels einfachster Besichtigung keine erkennbar.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert. Dieser Wertermittlung liegt der Baupreisindex des 4. Quartals aus 2025 zugrunde.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden in Abhängigkeit von den verwendeten NHK entweder prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungskosten der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt oder sind unmittelbar in den NHK enthalten. In dieser Bewertung sind die Baunebenkosten nicht in den angesetzten Herstellungskosten enthalten. NHK-Wert für das ZFH zzgl. 17,00 % BNK sowie für den Anbau zzgl. 12,00 % BNK.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin erfasst, laut Fachliteratur sind hierfür ca. 2 % bis ca. 8 % der Normalherstellungskosten zu berücksichtigen. Unter Beachtung dieser Gegebenheiten hält der Unterzeichner hierfür einen prozentualen Anteil von rd. 5,0 % für angemessen, welcher so in Ansatz gebracht worden ist.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und aus Anlage 1 der gültigen ImmoWertV entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in der Fachliteratur 'ImmoWertV' beschriebene Modell angewendet.

Wohnhaus:

Baujahr_ um ca. 1900

tatsächliches Gebäudealter_ 126 Jahre

Modernisierungsgrad zum Wertermittlungsstichtag_ mittel (unterstellt 6 Mod.-Punkte)

Restnutzungsdauer nach Modernisierung_ 31 Jahre

Restnutzungsdauer_ 31 Jahre

Anmerkung: Der Anbau ist mit dem Wohnhaus direkt verbunden und bildet eine wirtschaftliche Einheit mit der Hauptbebauung.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell. Hierbei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, dass auch der Ableitung des Marktanpassungsfaktors zugrunde liegt.

Sachwertfaktor

Marktanpassung:

-11,00 % (zusammengesetzt aus Modellanpassungsfaktor x Sachwertfaktor)

Sachwertfaktor:

0,94 (in Abhängigkeit vom vSW und Bodenrichtwert)

(nach Gutachterausschuss)

Modellanpassungsfaktor:

0,95

Modellvergleich:

	LORA	GAA
Herstellungskosten	NHK 2010	NHK 2010
Gebäudebaujahresklassen	keine	keine
Gebäudestandard / Ausstattung	Stufe 2,44	Stufe 2,44
Baunebenkosten [%]	17,00	17,00
Korrekturfaktor (regional, Ortsgröße)	ohne	ohne
Baupreisindex	1,9060	1,9060
Bezugsmaßstab	BGF	BGF
Gesamtnutzungsdauer [Jahre]	80	65
Restnutzungsdauer [Jahre]	31	25
Alterswertminderung	linear	linear
Wertansatz für bauliche Außenanlagen	marktüblich	marktüblich
Wertansatz für nicht in der BGF erfasste Bauteile [€/m² BGF]		
Zu-/Abschläge auf die Herstellungskosten [€/m² BGF]	-199,00	-199,00
Garagen	marktüblich	marktüblich
Bodenwert	zutreffender	zutreffender
Grundstücksfläche	marktüblich, objektbezogen	marktüblich, objektbezogen
vorläufiger Sachwert [€]	269.449	258.272

Ein vom Gutachterausschuss abweichendes Modell zur Berechnung des Sachwertes wird durch den Modellanpassungsfaktor ausgeglichen:

Modellanpassungsfaktor = $(vSW_{GAA} + BoG_{GAA} / \text{Sachwertfaktor}_{GAA}) / vSW_{LORA}$

Quelle:

Die Marktanpassung wurde ausfolgenden Daten ermittelt: Sachwertfaktoren 2024 Landkreis Gotha, Wartburgkreis und Stadt Eisenach.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder von dem Auftraggeber mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes. Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter dargestellten Modelle in Verbindung mit Tabellenwerken.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten. Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel / Bauschäden	-14.500,00 €
- Bauschutzmaßnahmen Holzaußenbauteile -3.000 € - Frostschäden Eingangspodest -1.500 € - Sockel- und Fassadenrisse 10.000 €	
Weitere Besonderheiten	-91.150,00 €
- leicht erhöhter Unterhaltungsstau mit entsprechendem Renovierungsaufwand. ->Im Rahmen von Mindestmaßnahmen (rd. 186 m² Wfl. x ca. 275 €/m²) -51.150 € - Sicherheitsabzug wegen fehlender Innenbesichtigung und eingeschränkter Außenbesichtigung -40.000 €	
Summe	-105.650,00 €

5.6 Ertragswertermittlung

5.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

5.6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

5.6.3.1 Erläuterungen zur Ertragswertberechnung

Wohnfläche

Die Wohnfläche (ohne Außenbereichsflächen) wurde mittels Umrechnungsfaktoren BGF -> Wfl. ermittelt und vom Unterzeichner auf Plausibilität geprüft und dabei keine Auffälligkeiten festgestellt.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Mietpreisspiegel Thüringen des IVD,
- aus der Mietdatenbank des Unterzeichners und
- on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Die Spanne nachgewiesener Mieten für diese Art von Gebäude wie das Bewertungsobjekt in dem PLZ-Gebiet liegen zwischen 5,66 €/m² und 6,65 €/m² (Datenstand 12'2025). Die wesentlichen Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften wurden durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt sowie dabei der angesetzte Mietzins hergeleitet.

Mietpreise für Kfz-Stellplätze in dem PLZ-Gebiet mit Datenstand 12'2025 liegen zwischen 20,00 €/Stück und 40,00 €/Stück. Entscheidend hierbei sind die Lagen (Zentrums Lage, Randlagen, ländlicher Bereich). Der wesentliche Unterschied des Bewertungsobjektes hinsichtlich der Lage wurde entsprechend berücksichtigt. Diesbezüglich wurde dabei ein Mietzins in Höhe von 30,- €/Stellplatz hergeleitet und angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind anhand von Einzelkostenansätzen gem. ImmoWertV ermittelt worden. Dabei wurde weitestgehend darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes zu-grunde liegt.

Ermittlung der anteiligen, nicht umlagefähigen CO ₂ -Kosten für Hauptgebäude	
Zweckbestimmung des Gebäudes nach GEG	Wohngebäude
CO ₂ -Emission (bezogen auf GNF)	50,0 kg/(m ² ·a)
Faktor abweichende Bezugsfläche	1,20
CO ₂ -Emission (bezogen auf WNFl.)	60,0 kg/(m ² ·a)
CO ₂ -Preis	60,00 €/t
Vermieteranteil (auf Basis der Höhe der CO ₂ -Emission)	95 %
CO ₂ -Kosten Vermieter	4,07 €/(m ² ·a)

Liegenschaftszinssatz

Min.	1,65 %
Max.	3,25 %
angesetzt	2,25 %

Quelle	Die Liegenschaftszinssätze beruhen auf den Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha und des Wartburgkreises 2024.
Bemerkung	Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze beruht auf der Basis der Daten des Gutachterausschusses. Bei der Ermittlung wurden folgende Parameter berücksichtigt: Objekttyp: Reihenhäuser. Der angemessene Wert orientiert sich an der Lageeinschätzung.

Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer / Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. diesbezüglich die Erläuterungen zum Sachwertverfahren.

5.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

5.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

5.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

der **Sachwert** wurde mit rd. **134.000,00 €**

und

der **Ertragswert** wurde mit rd. **126.000,00 €** ermittelt.

Die Abweichung liegt dabei in der üblichen Bandbreite von $\pm 10 \%$, d.h. der Sachwert wird durch die geringe Abweichung des Ertragswerts gefestigt.

5.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität und für die Ertragswertermittlung in guter Qualität zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 1,00 (d) = 1,00$ und

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (a) \times 1,00 (b) = 0,40$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[134.000,00 € \times 1,00 + 126.000,00 € \times 0,40] \div 1,40 = 131.714,28 €$

rd. **132.000,00 €**.

5.7.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der Sachwert wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. 134.000 € ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte Ertragswert beträgt rd. 126.000 €.

Der **Verkehrswert** für das bebaute Grundstück in 99869 Tüttleben, Hauptstraße 31 wurde mittels Außenschätzung **zum Stichtag 01.04.2026** für gerichtliche Zwecke zur Vorbereitung des Versteigerungstermins vor dem Amtsgericht Gotha mit rd.

132.000,- €

in Worten: einhundertzweiunddreißigtausend-Euro

ermittelt.

Das Bewertungsobjekt wurde von dem Sachverständigen Hr. Leslie Rosdelski besichtigt und das Gutachten unter dessen Leitung sowie Verantwortung erstellt. Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Arnstadt, den 16.04.2026

Gutachter

Leslie Rosdelski

Hr. Leslie Rosdelski

Gem. ISO/IEC 17024 zert. Sachverständiger für
Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)
Mitglied Sprengnetter Expertengremium
für die Region Thüringen Nord



5.8 Plausibilisierung Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das bebaute Grundstück in 99869 Tüttleben, Hauptstraße 31 **wurde zum Wertermittlungstichtag 01.04.2026 mit rd. 132.000 €** ermittelt. Dies entspricht einen **Wohnflächenpreis von rd. 710 €/m²**.

- > Gem. **Angaben der zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaats Thüringen** (Datengrundlage 15.05.2025) liegen mittlere Wohnflächenpreise im Landkreis Gotha für das Vertragsjahr [2024], die Grundstücksart [[Reihenmittelhäuser] und dem Baujahr [bis 1949] bei **1.049 €/m²**.
- > Gem. **Angaben der zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaats Thüringen** (Datengrundlage 15.05.25) liegen mittlere Kaufpreise im Landkreis Gotha für die Grundstücksart [Reihenmittelhäuser] und dem Baujahr [bis 1949] bei **rd. 107.000 €**.
- > Von der **Firma on-geo GmbH** wurden 1.904 Vergleichsobjekte im Umkreis von 12,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: 12'2025). Daraus wurden die 20 geeignetsten Objekte für eine zusätzliche Vergleichswertermittlung zur Plausibilisierung ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 3,2 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Bodenwert, Grundstücksfläche, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichspreise wurden an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag angepasst. Insoweit können diese Daten zusätzlich als grober Vergleich angehalten werden. Hiernach beträgt die Spanne für den Wohnflächenpreis vergleichbarer Objekte **642 €/m² bis 1.132 €/m²**.
- > Wohnflächen-Preise vergleichbarer Objekte liegen **gem. SprengnetterAVM** in folgender Spanne: **682 €/m² bis 973 €/m²**.
- > Verkaufs-Preise vergleichbarer Objekte liegen **gem. SprengnetterAVM** in folgender Spanne: **127.000 €/m² bis 181.000 €**.

➔ Der ermittelte Verkehrswert für das Bewertungsobjekt liegt dabei im Bereich der recherchierten Vergleichsdaten. Diese Einordnung ist plausibel und spiegelt vor allem die Lage, die Objektart /-größe, den baulichen Zustand und die Ausstattungsqualität sowie die aktuelle Marktphase angemessen wider.

6 Wertermittlungsansätze und Wertermittlungsergebnisse

Die nachstehenden Tabellen enthalten eine Zusammenfassung der wesentlichen Wertermittlungsansätze und Wertermittlungsergebnisse zum Wertermittlungstichtag 01.04.2026.

Bodenwert					
Bezeichnung	Entwicklungsstufe	Beitragsrecht- licher Zustand	Gesamtfläche	rel. Bodenwert (rd.)	Bodenwert (rd.)
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	1.130 m ²	48 €/m ²	54.300,- €

Objektdaten (Hauptgebäude)	
Brutto-Grundfläche (BGF)	488 m ²
Wohnfläche (WF)	186 m ²
Baujahr	1900
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Restnutzungsdauer Urgebäude (RND)	31 Jahre
Objektdaten (Anbau)	
Brutto-Grundfläche (BGF)	70 m ²
Baujahr	1900
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	31 Jahre

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	291,93 €/m ² WF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-568,01 €/m ² WF
relativer Verkehrswert:	709,67 €/m² WF

Ergebnisse	
Sachwert:	134.000,00 €
Ertragswert:	126.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	132.000,00 €
Wertermittlungstichtag	01.04.2026

Bemerkung: Gem. Angaben der zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaats Thüringen (Datengrundlage 15.05.2025) liegen ausgewertete mittlere Kaufpreise im Jahr 2024 bei rd. 107.000 €, somit ist das Ergebnis als plausibel und marktgerecht einzuschätzen.

7 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern die Beteiligten oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Das Gutachten darf im Internet veröffentlicht werden sowie wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist.

8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und fachspezifische Software

8.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 des Gesetzes vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Benachrichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 29. Juni 2015 (BGBl. I S. 1042)

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 13. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)

ZPO

Zivilprozessordnung i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 5. Dezember 2005 (BGBl. I S. 3202) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2019 (BGBl. I S. 1607)

JVEG

Justizvergütungs- und Entschädigungsgesetz vom 5. Mai 2004 (BGBl. I, S. 718, 776), zuletzt geändert durch Artikel 5 Abs. 26 des Gesetzes vom 11. Oktober 2016 (BGBl. I S. 846)

II. BV

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) vom 17. Oktober 1957 (BGBl. I S. 1719), neu gefasst durch B. v. 12.10.1990 BGBl. I S. 2178; zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 G. v. 23.11.2007 BGBl. I S. 2614; Geltung ab 29.08.1990

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4)

Landesbauordnung:

Thüringer Bauordnung (ThürBO) - Neugefasst am 25. März 2014

DIN-Normen**DIN 283:**

DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

DIN 277:

DIN 277 - dient zur Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken oder Teilen von Bauwerken im Hochbau. Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen; Teil 2: Gliederung der Netto-Grundfläche (Nutzflächen, Technische Funktionsflächen und Verkehrsflächen); Teil 3: Mengen und Bezugseinheiten

8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 29.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2025
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014

- [6] Sprengnetter / Kierig: 1 x 1 der Immobilienbewertung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [7] Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte in der Region Thüringen Nord
- [8] Kleiber (Hrsg.): Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 7. Auflage
- [9] Gerardy, Möckel, Praxis der Grundstücksbewertung
- [10] Ross-Brachmann-Holzner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken
- [11] Voelkner, Baupreise für Roh- und Ausbau
- [12] Pahlandt "Bürgerliches Gesetzbuch" Kommentar
- [13] Schmidt-Futterer "Mietrecht" - Großkommentar des Wohn- und Gewerberaummietrechts
- [14] Dr. Peter Schwirley "Mietwertermittlung - Praxishandbuch zur Ermittlung von Mieten für Wohn- und Gewerberaum"
- [15] Ferdinand Dröge "Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum"
- [16] Ferdinand Dröge "Rechtsentscheide Mietrecht" - Leitsatzsammlung
- [17] Dr.-Ing. Hans Otto Sprengnetter "Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten"

Fachzeitschriften

- [18] "RDM-Informationsdienst für Sachverständige"
- [19] "DWW - Deutsche Wohnungswirtschaft"
Haus & Grund Deutschland Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V. Düsseldorf
- [20] "GuG - Grundstücksmarkt und Grundstückswert" Hermann Luchterhand Verlag GmbH
- [21] "Immobilien & Bewerten", Fachzeitschrift für Forschung, Recht und Praxis
Sprengnetter Immobilienbewertung GmbH, Sinzig am Rhein
- [22] "Der Sachverständige"
BVS Bundesverband ö.b.u.v. Sachverständiger, Wißner-Verlag, Augsburg
- [23] "Der Immobilienbewerter" Bundesanzeiger Verlag, Köln

8.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms „Sprengnetter - ProSa“ (Stand: 03/2026) erstellt.

9 Verzeichnis der Anlagen

	Seite
[1] Übersichtskarte -Einordnung Deutschland-	57
[2] Übersicht - Überregional detailliert-.....	58
[3] Übersichtskarte - Regional detailliert-.....	59
[4] Auszug Ortskarte von Tüttleben.....	60
[5] Auszug Straßenübersicht von Tüttleben.....	61
[6] Auszug aus dem Liegenschaftskataster 'Liegenschaftskarte'	62
[7] Auszug aus dem Liegenschaftskataster 'Flurstücksnachweis'	63
[8] Auszug Bodenrichtwertinformation zum Stichtag 01.01.2026.....	64

Anlage 01:

Deutschlandkarte on-geo

99869 Tüttleben, Hauptstr. 31



14.04.2026 | 04185053 | © OpenStreetMap - Deutschland

Übersicht von Deutschland zur Visualisierung der Lage einer Adresse im bundesweiten Kontext
Die Einordnung in Deutschland dient zur Visualisierung der Lage im Kontext der wichtigsten Städte sowie der Bundesländer. Die Deutschlandkarte enthält u. a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2026



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04185053 vom 14.04.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

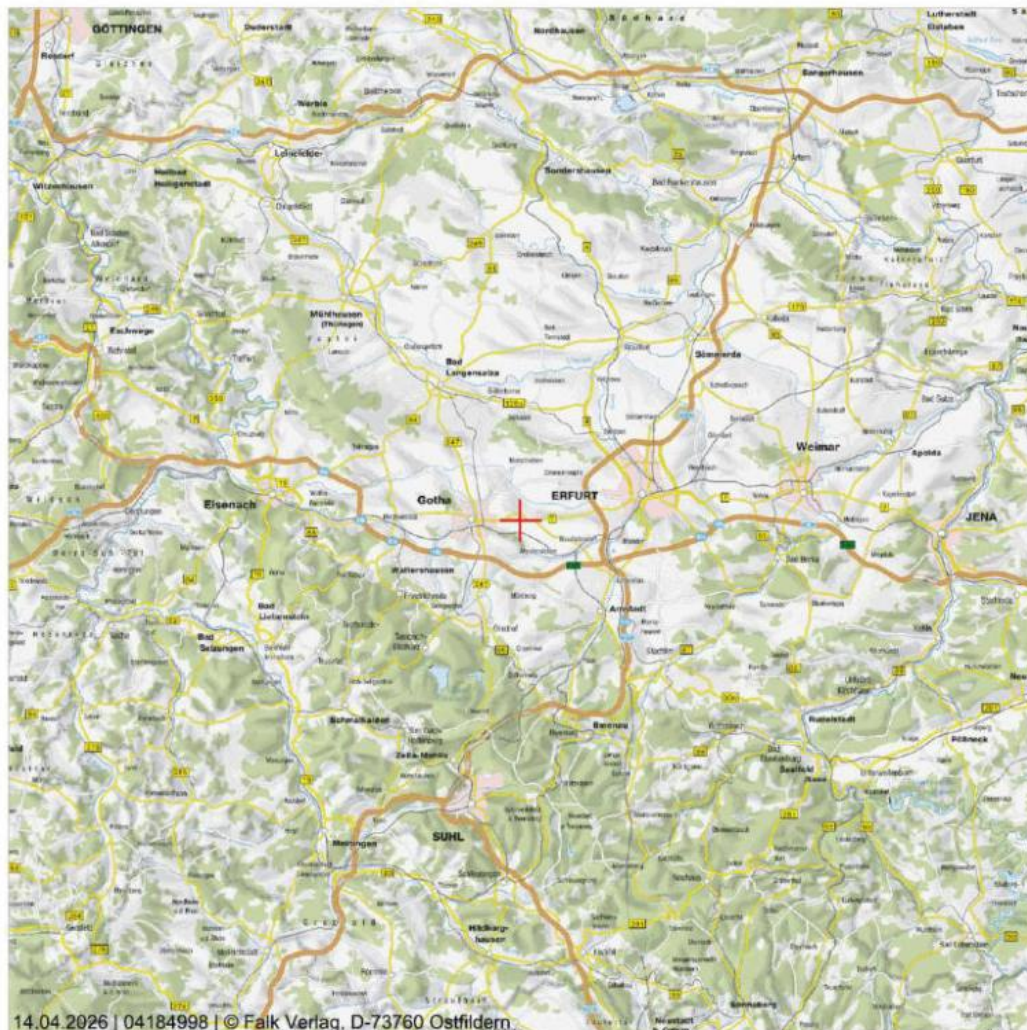
Seite 1



Anlage 02:

Übersichtskarte MairDumont

99869 Tüttleben, Hauptstr. 31



14.04.2026 | 04184998 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:800.000
Ausdehnung: 136.000 m x 136.000 m



0 80.000 m

Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2026



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04184998 vom 14.04.2026 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

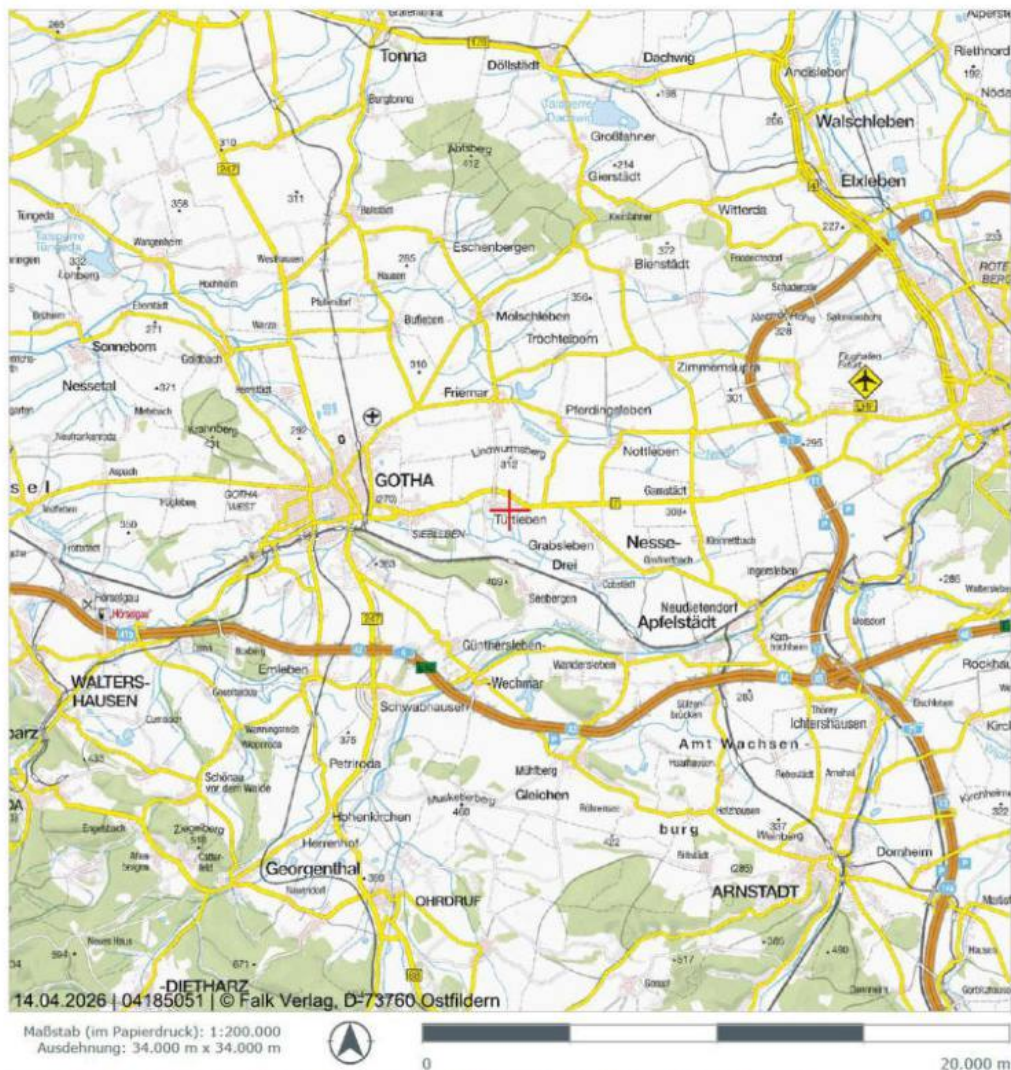
Seite 1



Anlage 03:

Übersichtskarte MairDumont

99869 Tüttleben, Hauptstr. 31



Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindegrenzen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2026



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04185051 vom 14.04.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

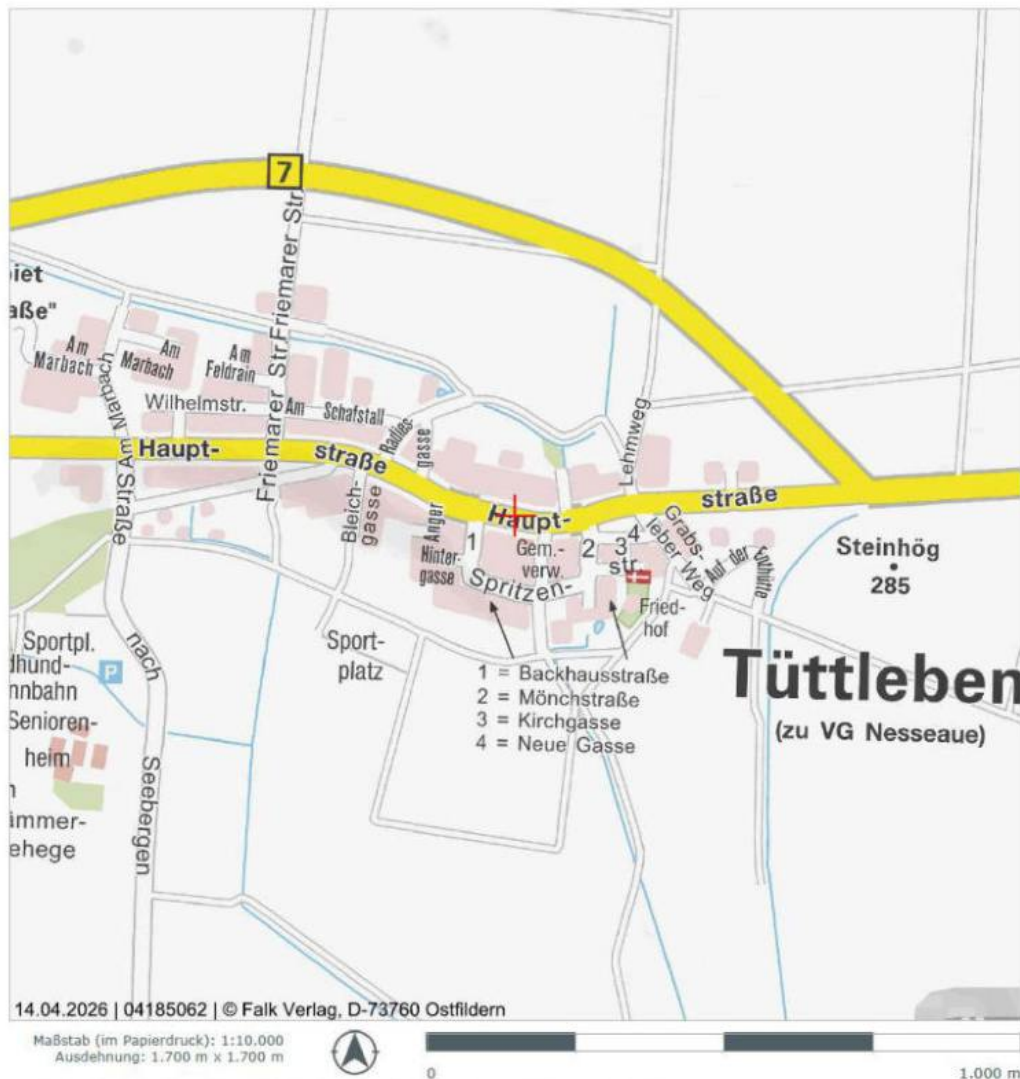
Seite 1



Anlage 05:

Regionalkarte MairDumont

99869 Tütleben, Hauptstr. 31



Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2026

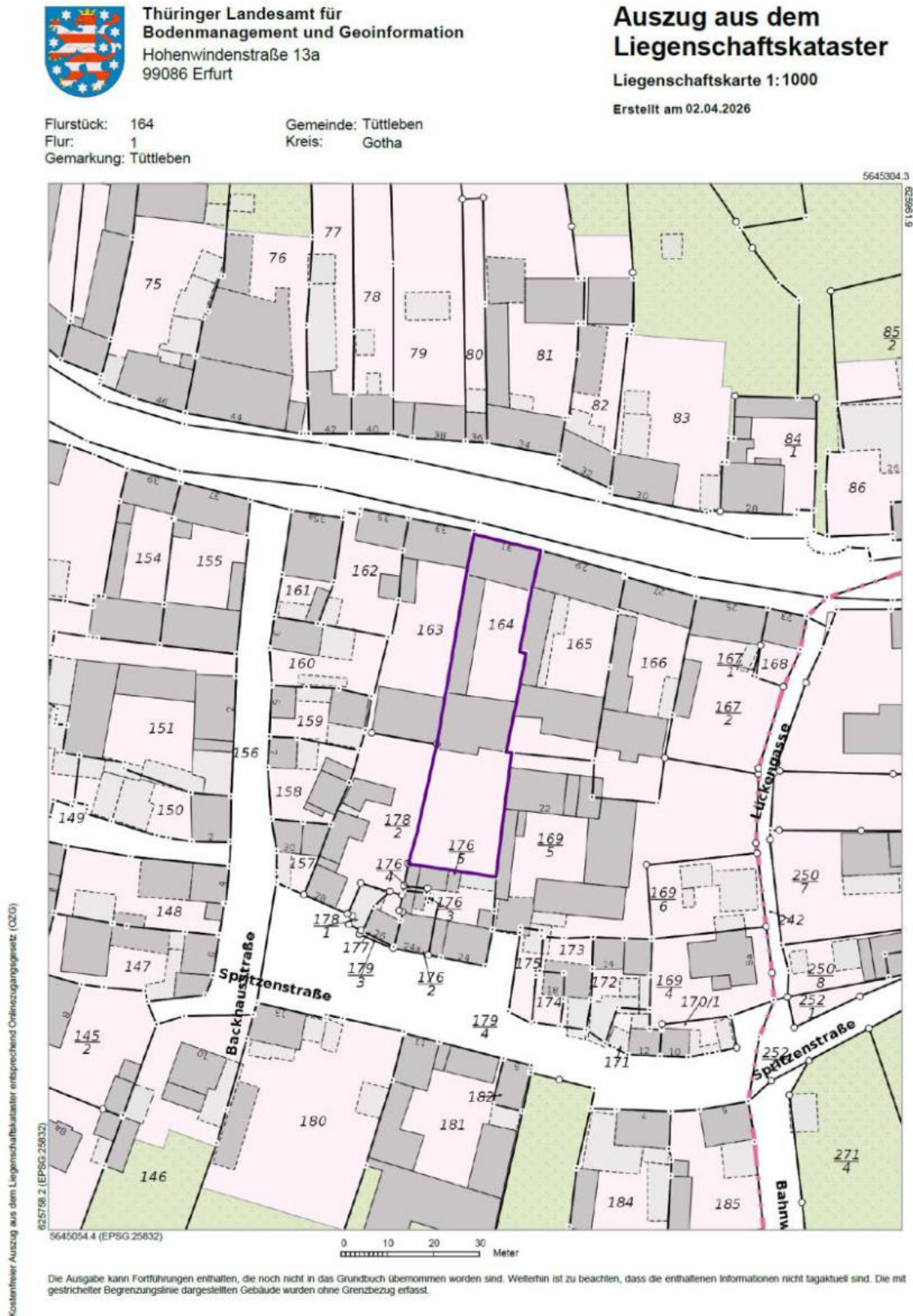


Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04185062 vom 14.04.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

Seite 1



Anlage 06:



Anlage 07:



Thüringer Landesamt für
Bodenmanagement und Geoinformation
Hohenwindenstraße 13a
99086 Erfurt

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurstücksnachweis mit
Bodenschätzung

Erstellt am 02.04.2026

Flurstück 164, Flur 1, Gemarkung Tüttleben (162463)

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Tüttleben (16067071) Kreis Gotha
Lage:	Hauptstraße 31
Fläche:	1130 m ²
Tatsächliche Nutzung:	1130 m ² Wohnbaufläche
Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Amtsgericht Gotha Grundbuchbezirk Tüttleben Grundbuchblatt 499

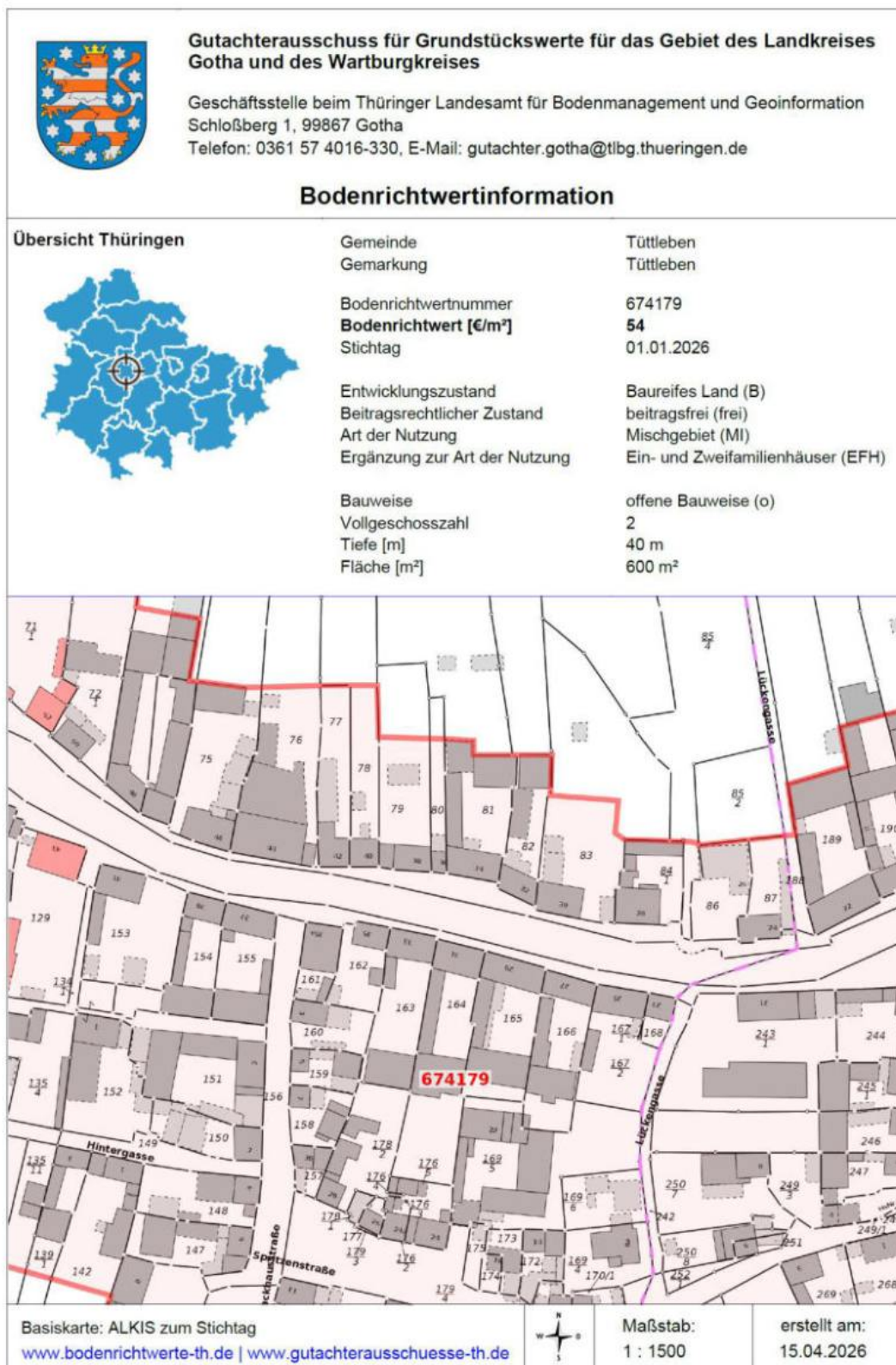
Kostenloser Auszug aus dem Liegenschaftskataster entsprechend Onlinezugangsgesetz (OZG)

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. Flächenangaben zur Größe von Abschnitten der tatsächlichen Nutzung, Bewertung und Bodenschätzung wurden über geometrische Verschneidungen mit dem Flurstück ermittelt. Unschärfen in den Verschneidungsalgorithmen können zu Abweichungen gegenüber der amtlichen Fläche des Flurstücks führen. Für die Angaben zur Buchung sind originär die Grundbuchämter zuständig. Im Liegenschaftskataster werden diese Angaben lediglich nachrichtlich geführt.

Seite 1 von 1



Anlage 08:



Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung

Inh. Herr Leslie Rosdelski

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024 zert. Sachverständiger für Immobilienbewertung

Mitglied Sprengnetter Expertengremium für die Region Thüringen Nord



Wildrosenweg 25

37327 Leinefelde-Worbis



Tel.: +49 (0) 3605 56 83 27 6



Waldstraße 3

99310 Arnstadt



Tel.: +49 (0) 3628 60 81 49



Mobil: +49 (0) 179 544 83 75



E-Mail: lr@immo-wertr.de



Web: www.immo-wertr.de