

Dipl. Ing. **Thomas Kožlik**

von der Industrie- und Handelskammer Südthüringen
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
sowie Mieten für Grundstücke und Gebäude

Töpfemarkt 5 A
98617 Meiningen

Telefon

Büro: 03693/41206

privat: 03693/8827188

Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes des Flurstückes

Flurstück:	6546
Gebäudenummer:	4
Straße:	Johann-Sebastian-Bach-Straße
Ort:	99817 Eisenach
Landkreis:	Wartburgkreis
Land:	Thüringen
Bezeichnung:	Grundstück mit Mehrfamilienwohnhaus (9 Wohneinheiten) -zweigeschossig, zusätzlich mit einem ausgebauten Dachgeschoss und einer Unterkellerung- sowie einem Nebengebäude
Nutzung:	Mietnutzung
Zweck der Ermittlung:	Verfahren 41 K 6/25 Amtsgericht Eisenach
Suchkriterium:	Mehrfamilienhaus
Tag der Besichtigung:	21.05.2025, 13.00 Uhr (im Beisein der Verwalterin und der jeweiligen Mieter)
Wertermittlungstichtag:	21.05.2025
ermittelte Daten:	<ul style="list-style-type: none">- Grundstücksbesichtigung- Gebäudebesichtigung (soweit möglich)- Recherche Thür. Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation (siehe Anlage)- Recherche ivd, geoport
Unterlagen:	<ul style="list-style-type: none">- Angaben des Amtsgerichtes Eisenach- Angaben der Anwesenden zum Tag der Besichtigung- Angaben der Verwalterin und des Insolvenzverwalters- Bauunterlagen der Anlage, bereitgestellt durch den Insolvenzverwalter

Auftraggeber: Amtsgericht Eisenach

Eigentümer: nach dem Grundbuchauszug

Das Gutachten wurde nach bestem Wissen und Gewissen aufgrund der Unterlagen und ermittelten Daten erstellt.

Eine Bewertung nach dem Vergleichswertverfahren ist zum Wertermittlungstichtag nicht möglich, da nach Recherchen zum Wertermittlungstichtag keine ausreichenden Vergleichswerte von derartigen Mehrfamilienwohnhäusern vorhanden sind.

Das Sachwertverfahren führt bei derartigen Mehrfamilienwohnhäusern üblicherweise nicht zum Verkehrswert (Wohnungen sind Renditeobjekte, der Eigentümer vermietet in der Regel, Eigennutzung ist sekundär). Aus Vergleichszwecken wird der Sachwert mitermittelt.

Das Ertragswertverfahren bildet die Grundlage für den Verkehrswert.

Grundlage für den Verkehrswert gemäß § 194 des Baugesetzbuches ist die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021.

Zur Sicherstellung der Modellkonformität ist das bei der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes und des Sachwertfaktors (§ 10 der ImmoWertV 21) verwendete Ableitungsmodell und die zugrunde gelegten Daten zu beachten (Lit.4).

Bemerkungen in Pkt. 1 sind zu beachten!

Verkehrswert: 390.500,00 Euro



Meiningen, den 26.05.2025

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeines	4
2. Beschreibung der Lage	6
3. Nutzung	7
4. Baujahr	7
5. Brutto Grundfläche	7
6. Bauart	8
7. Zustandsbeschreibung	9
8. Sachwert Gebäude	11
9. Außenanlagen	12
10. Bodenwert	12
11. vorläufiger Sachwert	12
12. marktangepasster vorläufige Sachwert	12
13. vorläufiger Ertragswert (vorläufiger Verfahrenswert)	13
14. Verkehrswert (Verfahrenswert)	15
15. Literatur	15
16. Anlagen	
- Bodenrichtwertinformation (1 Seite A4)	
- Angaben geoport (5 Seiten A4)	
- Angaben ivd-Preisspiegel Thüringen 2023/2024 (3 Seiten A4)	
- Kartenauszüge M. 1:500.000, 1:50.000	
- Lageplan 1:10.000	
- unbeglaubigte Katasterauszüge (2 Stück)	
- Bauunterlagen, bereitgestellt durch den Insolvenzverwalter: Lageplan, Grundrisse, Schnitt, Ansichten, Flächen (11 Seiten A4 – durch den Unterzeichner <u>nicht</u> aktualisiert)	
- Luftbildaufnahme (2 Stück)	
- Fotodokumentation (56 Stück)	

1. Allgemeines

Grundbuch:	Amtsgericht Eisenach Grundbuch von Eisenach (amtlicher Ausdruck vom 13.02.2025)
Blatt:	7107
Gemarkung:	Eisenach
Flur:	74
Flurstück:	6546
Größe:	1.063 m ²
Abt. II:	eröffnetes Insolvenzverfahren angeordnete Zwangsversteigerung Wohnungs-u. Mitbenutzungsrecht (Berechtigter nach Angabe verstorben)
Abt. III:	nach dem Grundbuch
Baulasten:	keine (nach Angabe Amtsgericht Eisenach)
Denkmalschutz:	keiner (nach Angabe Amtsgericht Eisenach)
Flurbereinigungs- verfahren:	nicht anhängig (nach Angabe Amtsgericht Eisenach)
Einordnung:	gemäß § 34 Baugesetzbuch (Innenbereich) reines Wohngebiet/Mehrfamilienwohnhäuser (nach Recherche Thür. Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, siehe Anlage)
Erschließung:	ortsübliche Erschließung an der Johann-Sebastian-Bach- Straße (Nordseite) Straße: ausgebaut und mit Bitumen befestigt, Gehweg Betonpflaster Elektro, Wasser, Erdgas: nach Angabe zentral Abwasser: Direkteinleitung (nach Angabe der Verwalterin)
Bemerkungen:	. Das Gutachten geht von Altlastenfreiheit und dem Nichtvorhandensein des Echten Hausschwammes aus. Bei Nachweis ist ein Nachtrag zum Gutachten erforderlich. Hinweise waren während der Objektbesichtigung von außen nicht auffallend.

- . Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund- und Bodens erfolgen ausschließlich aufgrund der Unterlagen und ermittelten Daten gemäß Seite 1.
- . Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt.
- . Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen.
- . Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden ist nicht erfolgt. Es wird unterstellt, dass im Wohnhaus keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund- und Bodens vorhanden sind, die eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.
- . Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund- und Bodens und der baulichen Anlagen ist nicht erfolgt.
- . Das Gutachten geht von einem ausreichenden Versicherungsschutz aus (nach Angabe DEVK)
- . Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtssprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.
- . Nach Angabe der Verwalterin besteht keine Instandhaltungsrücklage, dies wird im Punkt 14 gewürdigt.
- . Grundlage für die Mietflächen und die Brutto- Grundfläche bilden die Bauunterlagen des Insolvenzverwalters (Anlage).
- . Der Unterzeichner übernimmt keine Gewährleistung aufgrund von Annahmen und Ansätzen infolge der Nichtbegehbarkeit einer Wohnung!

2. Beschreibung der Lage

Lage: nach Kartenausügen (Anlage)

Eisenach ist mit ca. 40.800 Einwohnern die größte Stadt im Wartburgkreis mit ca. 156.200 Einwohnern.

Sie ist ein wichtiges kulturelles, wirtschaftliches und politisches Zentrum im westlichen Teil des Freistaates Thüringen und international durch die Wartburg sowie die Automobilindustrie bekannt.

Die Verkehrsanbindung erfolgt über die Autobahn A 4, die Bundesstraßen 7, 19, 84, 88 sowie über die Eisenbahnmagistrale Frankfurt/Main – Erfurt – Berlin.

Ortslage: nach den Lageplänen (Anlage):

südöstliche Stadtlage von Eisenach,
ca. 0,6 km Luftlinie südöstlich vom Zentrum (Markt),
ca. 600 m Luftlinie südwestlich der Bahnlinie, ca. 60 m
östlich der Bundesstraße 19, zwischen Luisenstraße und
Bundesstraße, meist mehrgeschossige Wohnbebauung
(Mehrfamilienwohnhäuser, offen und geschlossen) als
Nachbarbebauung (auch Einfamilienwohnhäuser örtlich),
weiter nördlich schließt Außenbereich (Stadtpark) an

mittlere bis gute Wohnlage

Nachteile - keine Stellplätze auf dem Grundstück

- nach Angabe der Mieter zeitweilig

Lärmimmission durch die B19

Vorteile: - mit Freiflächen (relativ ruhiger Garten)

- Nähe zum Zentrum und zum Außenbereich

Gelände: relativ eben, leicht in Nordrichtung fallend

Höhenlage: ca. 233 – 234 m ü. NN

Baugrund: zum Wertermittlungsstichtag lag kein Baugrundgutachten vor, nach Angabe der Verwalterin ist Feuchtigkeit im Keller

Grundstückszuschnitt: nach dem unbeglaubigten Katasterauszug in der Anlage:
relativ regelmäßig, annähernd rechteckig

3. Nutzung

Das betreffende Flurstück besteht aus einem Mehrfamilienwohnhaus (9 Wohnungen), einem Nebengebäude (Kaltlager) sowie einem Garten südlich des Wohnhauses.

Nach Angabe der Verwalterin sind zum Wertermittlungstichtag 2 Wohnungen leerstehend.

Die Gesamtwohnfläche beträgt danach 610 m², dies sind im Mittel ca. 68 m² (41 m² - 92 m²).

Die Bauunterlagen der Anlage gehen von ca. 585 m² aus (die Abweichung von ca. 2,5 % ist für ein bestehendes Objekt hinnehmbar).

Die Grundmiete zum Wertermittlungstichtag beträgt für die 7 belegten Wohnungen nach Angabe in der Summe 2.731,00 Euro/Monat, dies sind bei einer vermieteten Gesamtfläche von 500 m² im Mittel 5,46 €/m² (Mietverträge aus 1963 bis 2022).

4. Baujahr

Gemäß der Angabe der Verwalterin und nach Einschätzung des Unterzeichners aufgrund der Bauart könnte das Gebäude ursprünglich um 1900 errichtet worden sein.

Um 1993/1994 wurde das Wohnhaus relativ umfassend saniert und modernisiert.

Danach wurden offensichtlich nur noch örtliche Modernisierungen durchgeführt (z.B. Fußbodennutzschicht örtlich Vinyl), meist jedoch nur noch Instandhaltungs- u. Instandsetzungsmaßnahmen realisiert.

Nach der Sachwertrichtlinie, die in diesem Fall für den Liegenschaftszinssatz und des Marktanpassungsfaktors des örtlichen Gutachterausschusses gemäß dem dortigen Modell zur Anwendung kommt (Lit.4), besitzen derartige Gebäude eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren (Standardstufe 3 im Mittel)
Somit beträgt die modifizierte Restnutzungsdauer zum Wertermittlungstichtag ca. 15 Jahre für Gebäude, deren werterhöhende Investitionen um 30 Jahre zurückliegen.

Bemerkung: die Restnutzungsdauer lässt sich natürlich durch werterhöhende Investitionen erhöhen, bis zu 90 % der Gesamtnutzungsdauer bei einer Kernsanierung.

5. Brutto-Grundfläche

Grundlagen: . DIN 277
. Bauunterlagen der Anlage

Wohnhaus: 278 m² x 4 = 1.112 m², zusätzlich ca. 77 m² Balkonfläche

Nebengebäude: nicht relevant

6. Bauart

(soweit ersichtlich bzw. nach den Bauunterlagen der Anlage und der Angabe der Anwesenden zum Termin der Besichtigung)

Auf dem betreffenden Flurstück befinden sich ein Mehrfamilienwohnhaus, ein Nebengebäude.

Das Mehrfamilienwohnhaus ist zweigeschossig, zusätzlich unterkellert und mit einem ausgebauten Dachgeschoss, es ist in geschlossener Bauweise an die Nr. 6 errichtet.

Das Nebengebäude ist eingeschossig, nicht unterkellert und teilweise mit einem Dachgeschoss.

Mehrfamilienwohnhaus (siehe auch die Bauunterlagen der Anlage)

- | | |
|---------------------|--|
| . Wände: | Massivmauerwerk (Ziegelsteine),
Fachwerkwände mit Ziegelausfachungen |
| . Dachstuhl: | Satteldach mit Gauben und Dachanhebungen (reiche Dachlandschaft bzgl. der Dachformen) |
| . Dachdeckung: | Ziegel, teilweise nach Angabe Bitumenbahnen (flache Pultdachgauben) |
| . Dachentwässerung: | vorhanden (jedoch nach Angabe geschädigt) |
| . Decken: | Holzbalkendecken (auch meist als Kellerdecke),
Kellerdecken auch Massivdecken (Ziegel-Flachgewölbe, örtlich mit Stahlträgern) |
| . Wandaufbau: | außen: Sichtmauerwerk, Sicht-Fachwerk, örtlich
Schieferverkleidung (Westgiebel) u.
Holzverkleidung/Putz (Dachgeschoss)
innen: Putz, Gipskartonplatten,
Sanitärräume voll gefliest,
örtlich in den Nassbereichen der Küche gefliest
im Keller auch Glasfliesen und Spaltklinker |
| . Fenster: | Holz-Isolierfenster mit Sprossen |
| . Außentür: | Holztüren |
| . Balkontüren: | Holztüren mit Isolierverglasung |
| . Innentüren: | handelsübliche Innentüren (furniert, Folie, auch noch Holztüren in einer Wohnung) |
| . Innentreppen: | Innentreppen: zum Keller Massivtreppen,
Geschosstreppen: Holztreppen, in den Wohnungen auch bis zu 3 Stufen, Absätze |

. Außentreppe:	5 Stg. Massivtreppe als Eingangstreppe an der Südseite
. Fußbodennutzschichten:	Teppichboden, Laminat, Kunststoffbelag, Fliesen, örtlich Vinyl, (im Keller Beton/Estrich, Fliesen)
. Balkone Südseite:	Holzbauweisen, Holzgeländer, örtlich eingehaust
Funktionstüchtigkeit:	gewährleistet
- Heizung:	zentrale Warmwasserheizung auf Erdgasbasis (Heizkessel von Viessmann Vitola- uniferral im Keller)
- Kochen:	Elektroherde
- Sanitär:	je Wohnung ein innenliegendes Bad mit Lüftung: WC, Waschbecken, Wanne (eine Dusche statt Wanne)

Nebengebäude

eingeschossiges Gebäude, zusätzlich teilweise mit einem Dachgeschoss, Satteldach mit Kniestock Ziegeldeckung sowie flaches Pultdach mit Pappdeckung, Massivwände (Ziegelsteine) bzw. Fachwerk mit Ziegelausfachungen, Holzbalkendecke, Wandaufbau außen Sichtmauerwerk bzw. Sichtfachwerk, innen Putz

Außenanlagen

Grundleitungen/Kanäle/Schächte:	nicht einsehbar
Oberfläche:	Zugang Westseite: 3 Stg. Massivtreppe, Plattenbelag, Gartenbereich: Gras, parkähnlicher Mischwald, auch Gebüsch, Ziergewächse, Gehweg Betonpflaster, Betonplatten
Einfriedung:	nicht wertrelevant (Holzzaun, lebender Zaun)

7. Zustandsbeschreibung

Mehrfamilienwohnhaus

Der Rohbau des Wohngebäudes entspricht der Bauzeit nach Punkt 4, also um 1900.

Der überwiegende Ausbau entspricht den neunziger Jahren des 20. Jahrhunderts, örtlich noch älter (z. B. Innentüren in einer Wohnung im Erdgeschoss aus Holz, Kellerfußböden)

Nach den Kriterien der ehem. Sachwertrichtlinie kann dem Wohngebäude nach einer internen Einschätzung eine Standardstufe von im Mittel 3,0 zuerkannt werden.

Bauschäden bzw. Baumängel:

- verwitterte Fensterrahmen außen
- verwitterte Balkonanlagen (bis zu örtlichem Verschleiß, z.B. ein Eckpfosten)
- nach Angabe undichte Dachentwässerung, örtlich verschlissener Dachkasten
- aufsteigende Wandfeuchtigkeit im Keller
- Gebrauchsabnutzungen (z.B. Fußbodennutzschichten, Wannen, korrodierte Stahlträger der Kellerdecke, Putz, Sichtmauerwerk)
- der Wärmeschutz entspricht nicht dem aktuellen Gebäudeenergiegesetz

Die Lage des Objektes ist für eine Weiternutzung geeignet (siehe Lagemerkmale in Pkt. 2).

Die Kubatur und Grundrissaufteilung ist ebenfalls für eine Weiternutzung geeignet (ausreichende Raumhöhen im Erd- und Obergeschoss, relativ zweckmäßiger Zuschnitt), jedoch:

- teilweise relativ geringe Raumhöhe im Dachgeschoss (um 2,2 m)
- teilweise in den Küchen kein Fenster, nur Balkontür, die nicht zu kippen ist
- Innensanitärräume mit Zwangslüftung und ohne Fenster
- keine Barrierefreiheit (Eingangstreppe, relativ steile Geschosstreppen, in den Wohnungen Stufen und Schwellen)

Das Wohnhaus besitzt einen Sach- u. Ertragswert.

Nebengebäude

Das Nebengebäude entspricht der jeweiligen Bauzeit nach Punkt 4, es könnte mit dem Mehrfamilienwohnhaus errichtet worden sein, nach 1990 wurde offensichtlich das Satteldach neu gedeckt.

Auffallende Bauschäden:

- starker Wandriss
- verschlissene Nordostecke

Aufgrund des Baualters, der einfachen Bauausführung sowie der o.g. Bauschäden besitzt es keinen Wert mehr, der zu einer Verkehrswerterhöhung des Grundstückes führt.

Die Nutzung ist untergeordnet (Kaltlager, Stellraum für Fahrräder), gleichzeitig fallen Instandsetzungs- u. Instandhaltungsinvestitionen an.

Ansatz Nebengebäude 0 Euro, also kein Ansatz von theoretischen Restsachwerten, jedoch auch kein Ansatz von Instandsetzungs- u. Instandhaltungsinvestitionen (entspricht dem örtlichen Grundstücksmarkt).

8. Sachwert Gebäude

Brutto-Grundfläche
n. Pkt. 5: 1.112 m² (Wohnhaus)

Haustyp nach
der Sachwertrichtlinie: 4.2 (7-20 WE)

Standardstufe nach
der Sachwertrichtlinie: 3,0 im Mittel

Korrekturfaktor
Dreispanner: 0,97 (nach der Sachwertrichtlinie)

Korrekturfaktor
mittlere Wohnungsgröße: gemittelt 0,97 (nach der Sachwertrichtlinie)

Kostenkennwert
Basis 2010, entsprechend
Kostengruppe 300 und 400
DIN 276/1993, einschl.
Mehrwertsteuer und
Baunebenkosten: 765,00 €/m² im Mittel

Bauindex 2010/Wert-
ermittlungsstichtag: 187,2 (Stand I/2025)

fiktives Baualter
n. Pkt. 4: 55 Jahre

Gesamt-
nutzungsdauer: 70 Jahre (Lit.4)

Alterswertminderung: 79 % (linear)

Altersminderungsfaktor: 0,21

Regionalfaktor: kein Ansatz nach Marktanpassungsfaktormodell

Herstellungs-
kosten Wohnhaus: 1.112 m² x 765 €/m² x 0,97 v 0,97 x 1,872 x 0,21 =
128.845,08 Euro

nach Rundung: 314.655,14 Euro

geschätzter Zeitwert Holzbalkone: 15.000,00 Euro

geschätzter Zeitwert Nebengebäude:
nach Punkt 7: 0 Euro

Summe nach Rundung: 329.500,00 Euro

=====

9. Außenanlagen

Der Zeitwert der üblichen Außenanlagen ist nach dem Modell für den Sachwertfaktor im Gebäudesachwert enthalten.

10. Bodenwert

Grundlage für den Bodenwert ist der entsprechende Bodenrichtwert, herausgegeben vom Katasterbereich Gotha (siehe Anlage).

Danach beträgt der Bodenrichtwert 230,00 €/m² (reines Wohngebiet/Mehrfamilienwohnhäuser, erschlossen nach BauGB und KAG, offene und zweigeschossige Bebauung, 750 m², Stand 1.1.2024).

Infolge der Größe der Grundstücksfläche des betreffenden Flurstückes (1.063 m²) und der relativ intensiven Ausnutzung wird keine weitere Anpassung vorgenommen.

Somit Bodenwert:	230,00 €/m ² x 1.063 m ² =	244.490,00 Euro
	n. Rundung:	244.500,00 Euro
	=====	
Bemerkung:	Erschließungskosten bzw. Anliegerbeiträge, die noch anfallen, sind <u>nicht</u> im Bodenwert enthalten!	

11. Vorläufiger Sachwert

Bebauungen sowie Außenanlagen:	329.500,00 Euro
Bodenwert:	244.500,00 Euro
Vorläufiger Sachwert:	574.000,00 Euro
	=====

12. Marktangepasster vorläufiger Sachwert (marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert)

Der betreffende Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises hat u.a. 2024 für Mehrfamilienwohnhäuser Sachwertfaktoren ermittelt (Literatur ⁴⁾).

Sie zeigen, wie sich der Sachwert zum Verkehrswert verhält und berücksichtigen im Grunde die Makrolage von Südwestthüringen.

Bei einem vorläufigen Sachwert von 574.000,00 € einem Bodenrichtwert von 230,00 €/m² ist aufgrund des für Thüringen relativ hohen Bodenrichtwertes kein Sachwertfaktor ermittelt (max. für 120 €/m², unmittelbar westlich schließt eine Bodenrichtwertzone mit 163 €/m² an).

Ansatz aufgrund der Tendenz: Faktor 0,85

Somit marktangepasster vorläufiger Sachwert:

$$0,85 \times 574.000,00 \text{ €} = \textbf{488.000,00 Euro} \text{ nach Rundung}$$

=====

13. vorläufiger Ertragswert (vorläufiger Verfahrenswert)

Für Eisenach liegt nach Recherche bei der Stadtverwaltung Eisenach (schriftliche Angabe nach Anfrage Frau Brill am 13.03.2025) kein aktueller Mietspiegel vor (danach wurde er seit 2002 nicht mehr gepflegt).

Es liegen nach Punkt 3 Mietverträge für 7 Wohnungen vor (mittlere Grundmiete von 5,46 €/m² für 500 m² Wohnfläche, dies wären für alle Wohnungen 5,46 €/m² x 610 m² = 3.330,50 Euro Grundmiete im Monat.

Der zum Wertermittlungstichtag aktuelle IVD-Preisspiegel (Literatur ³⁾) ermittelt gemäß Anlage in Eisenach für 70 m² Wohnfläche und Komplettsanierung oder Neubau als Bestandsobjekt 4,90 €/m² für einen mittleren Wohnwert (5,60 €/m² bei einem guten Wohnwert).

Geoport ermittelt in Eisenach in gemäß der Anlage bei Wohnungen zwischen 30 und 90 m² einen Mittelwert von 6,71 €/m² bis 7,19 €/m², 50% Perzentile um 6,50 €/m².

Auch wenn die Werte von Geoport lediglich Angebote und keine Abschlüsse sind, so spiegeln diese Werte nach den Erfahrungen des Unterzeichners den örtlichen Wohnungsmarkt realistisch.

Nach der Anlage kann man nach den Kriterien des ivd- Preisspiegels die betreffende Wohnung in einen mittleren bis guten Wohnwert einordnen.

In Würdigung aller wertrelevanten Aspekte könnte als nachhaltig erzielbare Marktmiete 6,50 €/m² angesetzt (kleine Wohnungen möglicherweise höhere und große Wohnungen möglicherweise geringere Grundmieten), somit 6,50 €/m² x 610 m² = 3.965,00 €/Monat.

Dies wären 634,50 Euro/Monat über dem gegenwärtig hochgerechneten Mietertrag (somit underrent).

Um diese Mieteinnahme nachhaltig zu erzielen wären jedoch nach Pkt. 7 Investitionen erforderlich, die den Ertragswert wieder reduzieren würden.

Außerdem beträgt nach Punkt 3 die modifizierte Restnutzungsdauer 11 Jahre (Bemerkungen dazu siehe auch im Punkt 3).

Somit sind im Grunde 2 Szenarien für das Objekt denkbar:

1. Erhöhung der Nutzungsdauer infolge von werterhöhenden Investitionen und noch höheren Grundmieten

2. Ansatz der Restnutzungsdauer gemäß Punkt 4 von 15 Jahren und nur noch erforderliche Instandhaltungs- u. Instandsetzungsmaßnahmen, für die vermieteten 7 Wohnungen Ansatz der gegenwärtigen Miete, für die leerstehenden Wohnungen Ansatz Neuvermietung von 7,00 €/m² im Mittel.
Somit: $5,46 \text{ €/m}^2 \times 500 \text{ m}^2 + 110 \text{ m}^2 \times 7,00 \text{ €/m}^2 = 3.500,00 \text{ €/Monat}$.

Während das Szenario 1 mit Unsicherheiten behaftet ist (z.B. Höhe der erforderlichen Investitionen), ist das Szenario 2 realistischer, da es der vorhandenen Mieterstruktur entspricht (z.B. keine Mieterhöhungsverlangen).

Zum Ansatz für den vorläufigen Ertragswert kommt das Szenario 2 mit 3.500,00 Euro Grundmiete im Monat.

Ansatz Bewirtschaftungskosten zum Wertermittlungsstichtag

(nach der nach Anlage 3 der ImmoWertV21)

Verwaltungskosten:	360,00 €/ Wohnung und Jahr x 9 = 3.240,00 €
Betriebskosten:	Umlage auf Mieter
Instandhaltungskosten:	14,00 €/m ² /Jahr x 610 m ² = 8.540,00 €
Mietausfallwagnis:	2,0 % der Jahresrohmiete- Wohnen: $3.500,00 \text{ €} \times 12 \times 0,02 = 840,00 \text{ €}$
Summe:	<u>12.620,00 €</u>

Damit liegen die Bewirtschaftungskosten bei ca. 30 % der Jahresrohmiete, also innerhalb einer üblichen Spanne.

Liegenschaftszinssatz

Literatur ⁴⁾ ermittelt für Mehrfamilienwohnhäuser im Wartburgkreis einen Liegenschaftszinssatz von um 4,53 % (Mittelwert/Median) aus einer Auswertung von 101 Verkaufsfällen.

Der IVD-Immobilienverband empfiehlt zum Stand 01/2024 einen Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienwohnhäuser von 2,5-5,5 %, das BewG gibt 3,0 bis 5,00 % an.

Ansatz infolge der obigen Angaben: 4,53 %

Vervielfältiger

(4,53 % wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach Pkt. 4: 15 Jahre): 10,72

Anteilmäßige Bodenwertverzinsung

(Bodenwert nach Punkt 10): 4,53 % von 244.500,00 € = 11.075,85 Euro

Jahresrohertrag: 3.500,00 € x 12 = 42.000,00 Euro

Vorläufiger Ertragswert

(42.000,00 € - 12.620,00 € - 11.075,85 €) x 10.72	
=	196.220,39 Euro
zzgl. Bodenwert:	+ 244.500,00 Euro
<hr/>	
Summe:	440.720,49 Euro
n. Rundung:	440.500,00 Euro
	=====

14. Verkehrswert (Verfahrenswert)

Der vorläufige Ertragswert mit 440.500,00 Euro und der marktangepasste vorläufige Sachwert mit 488.000,00 Euro klaffen um 47.500,00 Euro.

In beiden Berechnungen zeigt sich der relativ hohe Bodenwertanteil.

Grundlage für den Verkehrswert ist jedoch der vorläufige Ertragswert nach Pkt. 13, da er die spezifische Situation des Objektes besser widerspiegelt und Renditeüberlegungen im Vordergrund stehen.

Der vorläufige Ertragswert wird mit einer objektspezifischen Marktanpassung an den Verkehrswert angepasst:

Abschlag infolge der Beseitigung von Baumängeln und Bauschäden nach Punkt 7 über die Restnutzungsdauer von ca. 15 Jahren und der nach den Bemerkungen in Punkt 2 nicht vorhandenen Instandhaltungsrücklagen (geschätzt): - 50.000,00 Euro

Somit Verkehrswert:

440.500,00 € - 50.000,00 € = 390.500,00 Euro
=====

15. Literatur

1. Kleiber/Simon:
„Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 5. Auflage 2007,
Bundesanzeiger-Verlag
2. Immobilienwertermittlungsverordnung 2021
3. IVD-Preisspiegel 2023/2024 Thüringen
4. Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren 2024, herausgegeben vom
entsprechenden Katasterbereich



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

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

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen



Gemeinde	Eisenach
Gemarkung	Eisenach
Bodenrichtwertnummer	560037
Bodenrichtwert [Euro/m²]	230
Stichtag	01.01.2024
Entwicklungszustand abgabenrechtlicher Zustand	baureifes Land erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart ergänzende Nutzungsangabe	reines Wohngebiet Mehrfamilienhäuser
Bauweise	offen
Geschosszahl	II
Tiefe [m]	30
Fläche [m²]	750



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag

www.bodenrichtwerte-th.de | www.gutachterausschuesse-th.de



Maßstab:
1 : 1500

erstellt am:
03.04.2025

IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien

99817 Eisenach , Thür, Johann-Sebastian-Bach-Str. 4



Auswertungszeitraum: Oktober 2022 bis Dezember 2024

Auswertungsgebiete: PLZ-Bezirk 99817 / Kreis Wartburgkreis

Produktausprägung: erweiterte Auswertung

Allgemeine Information

	PLZ-Bezirk 99817	Kreis Wartburgkreis
Anzahl alle Angebote (auch unvollständige)	950	1.513
Anzahl vollständige Angebote*	946	1.503
Anzahl Gesuche**	7.777	15.940
Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen)	29	29
Index Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen) (Bund= 100)	145	145
Anzahl der Exposé-Ansichten	403.977	547.655
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot	425	362
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag	15	12
Nachfrageindex (Bund= 100)	34	27
Index Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)	36	31

*Die vollständigen Angebote sind nur Angebote, bei denen vollständige und schlüssige Preis- und Flächeninformationen vorhanden sind.

**Die Anzahl Gesuche berechnet sich als Summe aller Gesuche in den enthaltenen und signifikant angeschnittenen Postleitzahlgebieten

Ortsübersicht PLZ-Bezirk 99817 / Kreis Wartburgkreis



© OpenStreetMap Contributors

PLZ-Bezirk 99817



© OpenStreetMap Contributors

Kreis Wartburgkreis

IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien

99817 Eisenach , Thür, Johann-Sebastian-Bach-Str. 4



geoport

Mietpreise: PLZ-Bezirk 99817

Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	948	7,02 €	5,48 € - 9,86 €	7.777
Wohnungen	931 (98,2%)	6,98 €	5,48 € - 9,60 €	6.041 (77,7%)
<=30 m²	19 (2%)	9,21 €	6,52 € - 16,50 €	3.893 (50,1%)
>30 - 60 m²	356 (37,5%)	7,19 €	5,50 € - 9,88 €	4.633 (59,6%)
>60 - 90 m²	410 (43,2%)	6,71 €	5,48 € - 8,57 €	4.746 (61%)
>90 - 120 m²	110 (11,6%)	7,00 €	5,05 € - 10,00 €	4.112 (52,9%)
>120 - 160 m²	27 (2,9%)	6,96 €	5,28 € - 9,86 €	3.899 (50,1%)
>160 m²	9 (0,9%)	5,66 €	1,00 € - 9,17 €	3.846 (49,5%)
Häuser	17 (1,8%)	9,51 €	1,00 € - 15,96 €	1.736 (22,3%)
<=90 m²	2 (0,2%)	11,23 €	6,50 € - 15,96 €	1.456 (18,7%)
>90 - 120 m²	8 (0,8%)	11,22 €	7,88 € - 13,59 €	1.466 (18,9%)
>120 - 160 m²	3 (0,3%)	8,65 €	7,29 € - 9,33 €	1.398 (18%)
>160 m²	4 (0,4%)	5,86 €	1,00 € - 7,97 €	1.362 (17,5%)

Streuungsintervall und Perzentile: PLZ-Bezirk 99817

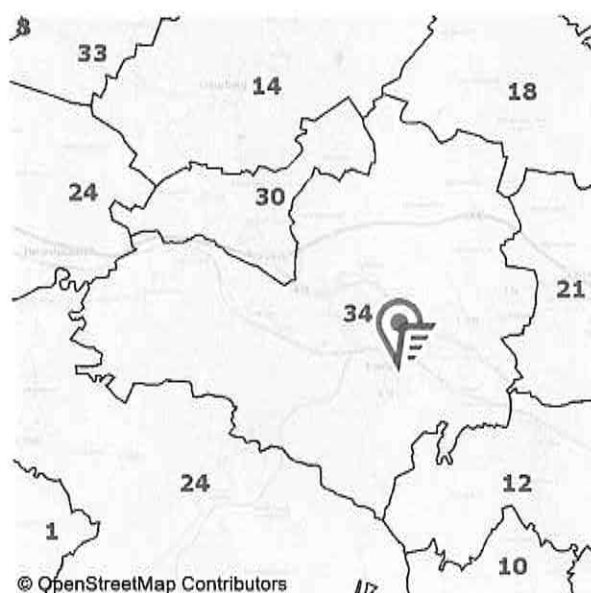
Größe	90% - Streuungsintervall und Perzentile				
	von	25%	50%	75%	bis
Alle Mietangebote	5,48 €	6,00 €	6,51 €	7,14 €	9,86 €
Wohnungen	5,48 €	6,00 €	6,51 €	7,12 €	9,60 €
<=30 m²	6,52 €	7,46 €	8,28 €	9,54 €	16,50 €
>30 - 60 m²	5,50 €	6,00 €	6,54 €	7,22 €	9,88 €
>60 - 90 m²	5,48 €	6,00 €	6,50 €	6,99 €	8,57 €
>90 - 120 m²	5,05 €	6,00 €	6,51 €	7,20 €	10,00 €
>120 - 160 m²	5,28 €	5,77 €	6,51 €	7,73 €	9,86 €
>160 m²	1,00 €	5,19 €	6,37 €	7,81 €	9,17 €
Häuser	1,00 €	7,50 €	9,33 €	11,43 €	15,96 €
<=90 m²	6,50 €	8,87 €	11,23 €	13,60 €	15,96 €
>90 - 120 m²	7,88 €	10,88 €	11,39 €	11,67 €	13,59 €
>120 - 160 m²	7,29 €	8,31 €	9,33 €	9,33 €	9,33 €
>160 m²	1,00 €	5,48 €	7,23 €	7,62 €	7,97 €

IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien

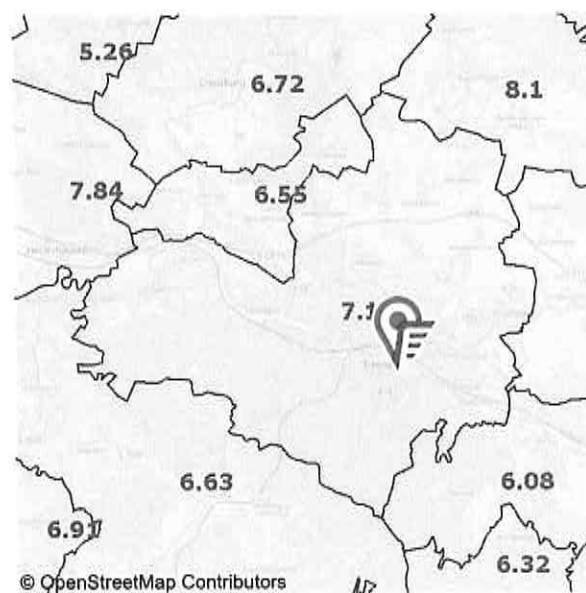
99817 Eisenach , Thür, Johann-Sebastian-Bach-Str. 4



Marktübersicht PLZ-Bezirk 99817



Nachfrageindex (Bezug Bund= 100)= 34



Durchschnittliche m²-Angebotsmiete (in €)= 7.11

Legende für den Nachfrageindex (Index Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)):

< 40	40 - 80	80 - 120	120 - 160	> 160
Stark unterdurchsch. Nachfrage	Unterdurchsch. Nachfrage	Durchsch. Nachfrage	Überdurchsch. Nachfrage	Stark überdurchsch. Nachfrage

IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien

99817 Eisenach , Thür, Johann-Sebastian-Bach-Str. 4



geoport

Mietpreise: Kreis Wartburgkreis

Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete je m²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	1.505	6,91 €	5,27 € - 10,00 €	15.940
Wohnungen	1.441 (95,8%)	6,83 €	5,29 € - 9,58 €	12.381 (77,7%)
<=30 m²	30 (2%)	9,40 €	6,00 € - 16,50 €	8.191 (51,4%)
>30 - 60 m²	576 (38,3%)	6,93 €	5,36 € - 9,60 €	9.551 (59,9%)
>60 - 90 m²	630 (41,9%)	6,56 €	5,30 € - 8,50 €	9.928 (62,3%)
>90 - 120 m²	160 (10,6%)	7,05 €	4,31 € - 10,59 €	8.662 (54,3%)
>120 - 160 m²	36 (2,4%)	7,05 €	5,03 € - 10,00 €	8.185 (51,4%)
>160 m²	9 (0,6%)	5,66 €	1,00 € - 9,17 €	8.103 (50,8%)
Häuser	64 (4,2%)	8,66 €	4,40 € - 15,42 €	3.559 (22,3%)
<=90 m²	10 (0,7%)	8,41 €	5,07 € - 15,96 €	3.017 (18,9%)
>90 - 120 m²	27 (1,8%)	10,02 €	2,00 € - 15,63 €	3.052 (19,1%)
>120 - 160 m²	17 (1,1%)	8,28 €	5,00 € - 12,16 €	2.914 (18,3%)
>160 m²	10 (0,7%)	5,91 €	1,00 € - 7,97 €	2.812 (17,6%)

Streuungsintervall und Perzentile: Kreis Wartburgkreis

Größe	90% - Streuungsintervall und Perzentile				
	von	25%	50%	75%	bis
Alle Mietangebote	5,27 €	6,00 €	6,50 €	7,15 €	10,00 €
Wohnungen	5,29 €	5,98 €	6,47 €	7,05 €	9,58 €
<=30 m²	6,00 €	7,38 €	8,33 €	11,19 €	16,50 €
>30 - 60 m²	5,36 €	5,99 €	6,49 €	7,14 €	9,60 €
>60 - 90 m²	5,30 €	5,95 €	6,34 €	6,88 €	8,50 €
>90 - 120 m²	4,31 €	6,00 €	6,60 €	7,46 €	10,59 €
>120 - 160 m²	5,03 €	5,97 €	6,77 €	7,74 €	10,00 €
>160 m²	1,00 €	5,19 €	6,37 €	7,81 €	9,17 €
Häuser	4,40 €	6,87 €	8,21 €	10,16 €	15,42 €
<=90 m²	5,07 €	5,79 €	7,93 €	9,42 €	15,96 €
>90 - 120 m²	2,00 €	7,83 €	10,13 €	11,54 €	15,63 €
>120 - 160 m²	5,00 €	6,84 €	8,79 €	9,33 €	12,16 €
>160 m²	1,00 €	5,56 €	6,34 €	7,04 €	7,97 €

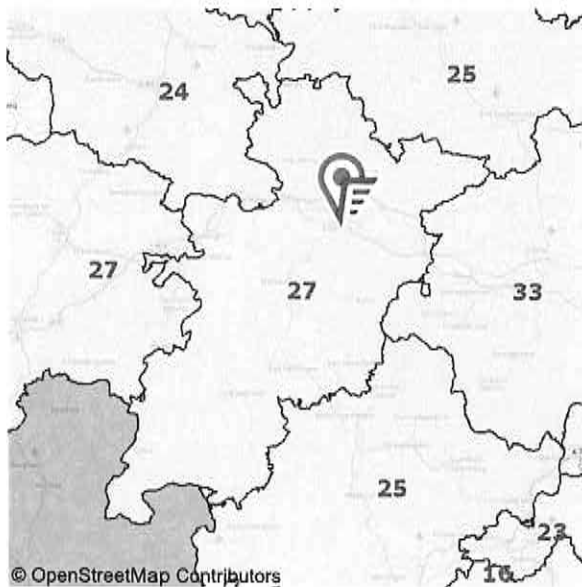
IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien

99817 Eisenach , Thür, Johann-Sebastian-Bach-Str. 4



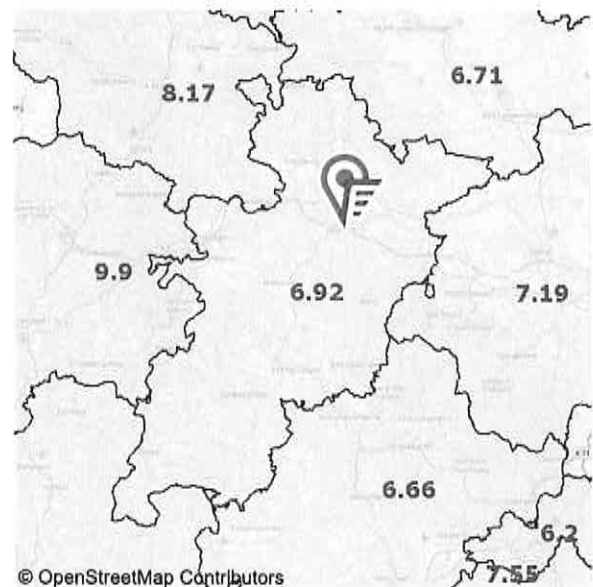
geoport

Marktübersicht Kreis Wartburgkreis



© OpenStreetMap Contributors

Nachfrageindex (Bezug Bund= 100)= 27



© OpenStreetMap Contributors

Durchschnittliche m²-Angebotsmiete (in €)= 6.92

Legende für den Nachfrageindex (Index Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund = 100)):



Datenquelle

ImmoScout24, Immobilien Scout GmbH, Berlin Stand: Dezember 2024