

Geschäftsnummer: K 8/25



Dipl.-Ing.
Michael Hentrich

GUTACHTEN

**zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)
i.S. des § 194 BauGB für das mit
einem Wohnhaus mit Anbauten
und mehreren Nebengebäuden
bebaute Grundstück**

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

Schachtweg 23a
06567 Bad Frankenhausen

Fon: 034671 / 5 59 70
Fax: 034671 / 5 59 71
Funk: 0172 / 140 93 36
Mail: info@ib-hentrich.de
Web: www.ib-hentrich.de

Straße: Heinrich-Heine-Straße 11
Ort: 99631 Weißensee OT Scherndorf
Kreis: Sömmerda
Bundesland: Thüringen
Vorgang: Wertfeststellung zwecks Zwangsversteigerung
Auftraggeber: Amtsgericht Erfurt
Rudolfstraße 46
99092 Erfurt



Amtsgericht:	Sömmerda
Grundbuch:	Scherndorf
GB-Blatt:	74
Flur:	1
Flurstück(e):	579
Stichtag:	12.06.2025
Verkehrswert:	108.000,00 €

Das Wertgutachten umfasst 26 Seiten und 23 Seiten Anlagen.
Es wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine Ausfertigung
für meine Unterlagen.

Inhaltsangabe		
Gliederung		Seite
0.0.	Zusammenstellung der Werte	3
1.0.	Allgemeine Angaben	4
2.0.	Beschreibung des Grundstücks	5
2.1.	Tatsächliche Eigenschaften	5
2.2.	Konjunkturelle und strukturelle Lage	7
2.3.	Rechtliche Gegebenheiten	7
3.0.	Beschreibung der baulichen Anlagen	8
3.1.	Wohnhaus	8
3.2.	Garage I	12
3.3.	Nebengebäude	13
3.4.	Scheune	14
3.5.	Garage II	14
3.6.	Sonstige bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen	15
4.0.	Wertermittlung	15
4.1.	Grundlagen	15
4.1.1.	Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Verkehrswertermittlung	15
4.1.2.	Verwendete Wertermittlungsliteratur	15
4.1.3.	Bestimmung des Wertermittlungsverfahrens	16
4.2.	Flächenberechnungen	17
4.3.	Bodenwertermittlung	18
4.4.	Sachwertermittlung	20
4.4.1.	Ermittlung des Sachwertes des Wohnhauses	20
4.4.2.	Ermittlung des Sachwertes der Garage I	21
4.4.3.	Ermittlung des Sachwertes der Garage II	22
4.4.4.	Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen / bauliche Außenanlagen	22
4.4.5.	Zusammenstellung des vorläufigen Grundstückssachwertes	23
4.4.6.	Marktanpassung und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	23
5.0.	Verkehrswertermittlung	25

Anlagen (Kartenausschnitte, Auszug aus der Liegenschaftskarte, Lageplan, Pläne, Fotos)

0.0. Zusammenstellung der Werte

PLZ: 99631	Ort: Weißensee OT Scherndorf	Straße: Heinrich-Heine-Str. 11
Objekt: Wohnhaus, Nebengebäude	Auftraggeber: Amtsgericht Erfurt	AZ: K 8/25

Allgemeine Angaben: Gemarkung: Scherndorf Flur: 1 Flurstück(e): 579

Eigentümer: siehe separates Schreiben

Zwangsverwalter: kein

Insolvenzverwalter: kein

Verwalter nach WEG: kein

Mieter / Pächter: keine

Bodenwert: 21.900,00 € **Fläche:** 997 m²

Teilflächen	€/m ²	Fläche [m ²]	Erschließung *	Zustand
1. Flurstück 579 - Bauland	22,00	997	beitragsfrei	Bauland
2.				
3.				

Bauliche Nutzbarkeit *	Planungsgrundlagen *	Wertrelevante Nutzung [1] **	Erschließungs- zustand *	Zustand und Entwicklung *
☐ WS Siedlungsgebiet ☐ WR reines Wohngebiet ☐ WA allgemeines Wohngebiet ☐ WB besonderes Wohngebiet ☐ MD Dorfgebiet ☒ MI Mischgebiet ☐ MK Kerngebiet ☐ GE Gewerbegebiet ☐ GI Industriegebiet ☐ SO Sondergebiet	☐ nicht ausgewiesen ☐ Denkmalschutz ☐ Flächennutzungsplan ☐ B-Plan Entwurf ☐ qualifizierter B-Plan ☐ Vorhabenbezogener Bebauungsplan ☐ Gebiet nach § 33 BauGB ☒ Gebiet nach § 34 BauGB ☐ Gebiet nach § 35 BauGB ☐ Sanierungsgebiet ☐ städtebaulicher Entwicklungsbereich	[1] Wohnnutzung [] EFH / ZFH offene Bebauung [] Reihenhaus [] Mehrfamilienhaus [] Eigentumswohnung [] gemischt genutztes Gebäude [] Dienstleistung [] gewerbliche Nutzung [] Garagen [] Produktionsgebäude [] Sonstige	☒ beitragsfrei ☐ pflichtig ☐ abgegolten/ historische Str./ ortsüblich erschlossen ☐ teilweise gezahlt ☐ nicht feststellbar	☒ Bauland ☐ Rohbauland ☐ Bauerwartungsland ☐ besonders (begünstigte) land- oder forstwirtschaftliche Flächen ☐ reine land- oder forstwirtschaftliche Fläche ☐ Sonstige Flächen (z.B. Gemeinbedarf)

Hauptnutzungen	Wohn-/ Nutz- fläche [m ²]	Note	Miete/Pacht [€/m ²]		Reparatur-Rückstau	
			marktüblich erzielbar	tatsächlich	[€]	[€/m ²]
1. Wohnhaus EG / OG	~ 180				~ 18.000	~ 100
2. Garage I	~ 30				~ 750	~ 25
3. Garage II	~ 90				~ 2.700	~ 30

Allgemeine Gebäudeangaben (nur Wohnhaus)

Denkmalschutz: nein **Sanierungsgebiet:** nein **Baulasten:** nein

Baujahr: ca. 1900 **Gesamtnutzungsdauer:** 80 Jahre **Restnutzungsdauer:** 26 Jahre

Jahresrohertrag: **Bewirtschaftungskosten:** **Jahresreinertrag:**

Liegenschaftszins: **Barwertfaktor:**

Summe Reparatur-Rückstau (Bauschäden/Baumängel/Verschleißerscheinungen): ~ 18.000 €

Sachwert (marktangep.): 108.000,00 € **Jahresrohertragsfaktor:**

Ertragswert: - € **Jahresreinertragsfaktor:**

Verkehrswert: 108.000,00 €

Wertermittlungstichtag: 12.06.2025

* Zutreffendes ankreuzen ** [Anz.] Anzahl angeben

2.0. Beschreibung des Grundstücks

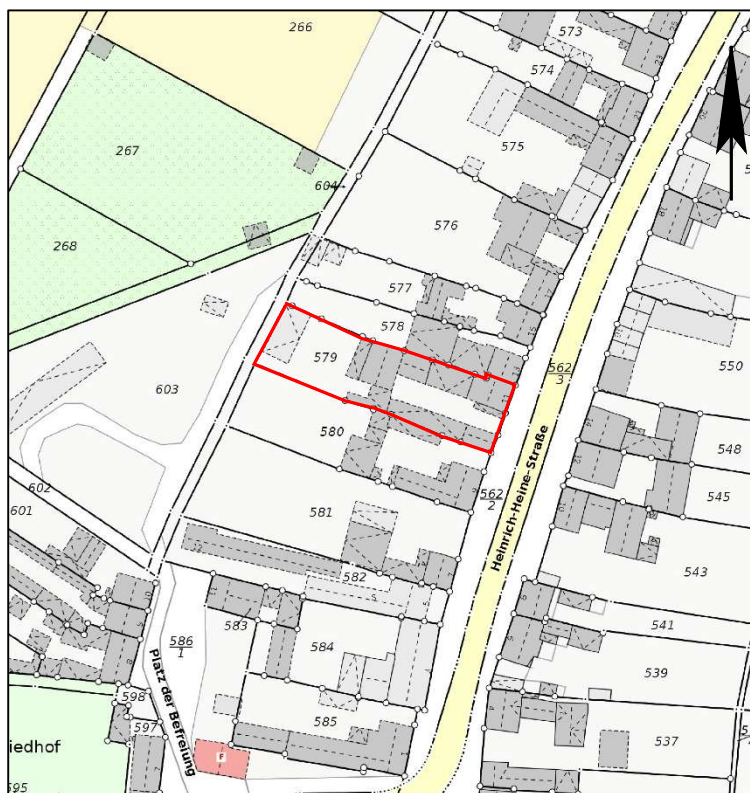
2.1. Tatsächliche Eigenschaften

Ort / Einwohnerzahl: Scherndorf als Ortsteil der Stadt Weißensee (ca. 4 km entfernt) hat ca. 220 Einwohner und liegt im nördlichen Bereich des Landkreises Sömmerda.
Die Entfernung zur Kreisstadt Sömmerda (Autobahnanschluss A 71) beträgt ca. 9 km und zur Landeshauptstadt Erfurt (Autobahn A4 und Flughafen) ca. 35 km.
Verwaltungs- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Einkaufsmöglichkeiten, Kindertagesstätte und Schule sind im Ort nicht vorhanden. Alle wesentlichen Infrastruktureinrichtungen sind in Weißensee (ca. 4,5 km) oder in Sömmerda vorhanden. Öffentliches Verkehrsmittel (Linienbus) ist im Ort vorhanden - keine Bahnstation - der nächste Bahnhof ist ca. 4 km entfernt in Leubingen. Mittlere überregionale Verkehrsverbindungen: die nächste Bundesstraße B 86 ist ca. 4 km und die Autobahn A 71 ca. 4,5 km entfernt.

Lagemerkmale: Das Bewertungsgrundstück liegt im mittleren Bereich von Scherndorf an der Durchfahrtsstraße durch den Ort.

Das Grundstück grenzt ostseitig an die öffentliche Straße „Heinrich-Heine-Straße“; an der westlichen Grundstücksseite verläuft ein Weg. In den anderen Richtungen schließen sich weitere bebaute Grundstücke an.

Lageskizze:
(unmaßstäblich)



Wohnlage: Das Grundstück hat eine einfache dörfliche Wohnlage.

Art der Bebauung in der Umgebung: Die umgebende Bebauung ist durch Wohnnutzung geprägt. Offene, meist ein- und zweigeschossige Bauweise.

Immissionen: Nicht über das normale Maß hinausgehend.

topographische Lage: Das Gelände ist relativ eben.

Grundstücksgestalt und -form:	Das Grundstück ist etwa rechteckförmig geschnitten; die Grundstücksgrenzen knicken teilweise leicht ab. Straßenfrontlänge ostseitig: ca. 17,5 m mittlere Grundstückstiefe (Ost-West-Richtung): ca. 61 m Das Grundstück ist aufgrund der Größe und des Zuschnittes als Baugrundstück geeignet. Der genaue Zuschnitt kann dem Auszug der Liegenschaftskarte (siehe Anlage) entnommen werden.
Erschließung:	Erschließung umfasst alle Maßnahmen, die von öffentlicher oder privater Seite ergriffen werden müssen, um Grundstücke ihrer Bestimmung gemäß zu nutzen. Zu diesen Maßnahmen zählen Aufwendungen für Verkehrs- anbindung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen.
- Straßenart:	Gemeindestraße als Durchfahrtsstraße; normaler Straßen- verkehr.
- Straßenausbau:	Ausgebaut. Die Fahrbahn ist mit Asphalt befestigt. Gehwege sind beidseitig vorhanden.
- Höhenlage zur Straße:	Das Grundstück liegt höhengleich mit der Zufahrtsstraße.
- Anschlüsse an Ver-/ Entsorgungsleitungen:	Elektroenergie und Trinkwasser aus dem öffentlichen Netz sind vorhanden. Die Entwässerung erfolgt in eine Kleinklä- ranlage mit Überlauf. Telefonanschluss ist vorhanden. Erdgas ist nicht vorhanden.
- beitrags- und abgaben- rechtliche Situation:	Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen und ist im Sinne des § 127 ff BauGB erschließungsbeitragsfrei. Die Erhebung von Beiträgen für die Verbesserung oder Erne- uerung der Erschließungsanlagen regelt sich nach dem Kom- munalabgabengesetz bzw. aufgrund von örtlichen Satzungen. Nach Auskunft der Stadtverwaltung Weißensee wurden in der Vergangenheit wiederkehrende Straßenausbaubeiträge erhoben - Beiträge sind nicht mehr offen. Nach Auskunft der Stadtverwaltung Weißensee wurden noch keine Bescheide für eine Entwässerung / Kanalanschluss ge- legt. Mittelfristig sind beitragspflichtige Maßnahmen geplant (Kanalbau).
Grenzverhältnisse:	Es besteht ein- bzw. zweiseitige Grenzbebauung der aufste- henden Gebäude.
Baugrund: (soweit augen- scheinlich ersichtlich)	Ein Baugrundgutachten lag dem Sachverständigen nicht vor. Der Baugrund wird bei dieser Bewertung als normal tragfähig unterstellt. Sichtbare Grundwasserschäden wurden nicht vor- gefunden.
vorhandene Bebauung:	Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Wohnhaus mit An- bauten, zwei Garagen, einer Scheune und einem Nebenge- bäude bebaut. Der übrige Grundstücksbereich ist befestigte Freifläche sowie Garten-/Grünfläche.
Stellplätze:	Sind auf dem Grundstück vorhanden (z.B. Garagen).

2.2. Konjunkturelle und strukturelle Lage

Arbeitsmarkt:	Die Arbeitslosenquote im Landkreis Sömmerda liegt mit 6,3 % (Stand Mai 2025) auf einem mittleren Niveau, etwa auf Höhe des Landesdurchschnittes von Thüringen mit 6,4 % sowie dem Bundesdurchschnitt von 6,2 %.
Wirtschaftliche Lage:	Der Landkreis Sömmerda weist - bezogen auf Thüringen - eine mittlere Wirtschaftskraft auf. Dies spiegelt sich letztlich auch im Kaufkraftindex wider, der im Landkreis Sömmerda mit 90,6 (Stand 2025) etwas über dem Landesdurchschnitt Thüringens von 90,0 liegt, wobei der Bundesdurchschnitt 100 beträgt.
Bevölkerungsentwicklung:	Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Sömmerda sowie Recherchen im Internet ist die Einwohnerzahl in den vergangenen Jahren kontinuierlich zurückgegangen, seit 1990 um über 25 %. Nach der aktuellen Prognose ist der Landkreis Sömmerda von einer weiteren Abnahme des Bevölkerungsbestandes gekennzeichnet, d.h. bis 2040 ist mit einem weiteren Bevölkerungsrückgang von ca. 10 - 15 % zu rechnen.
Immobilienmarkt:	Der örtliche Immobilienmarkt ist von einem teilweisen Leerstand an Wohnobjekten geprägt. Nach Recherchen bei ortsansässigen Maklern sowie eigenen Marktbeobachtungen sind die Immobilienpreise bis ca. 2011 / 2012 aufgrund der mangelnden Nachfrage (Bevölkerungsrückgang, schwache Wirtschaftskraft) erheblich gesunken, wobei in den vergangenen Jahren eine ansteigende Tendenz zu verzeichnen war. Aufgrund der erheblich gestiegenen Bau- und Energiekosten sowie der sehr hohen Baufinanzierungszinsen ist seit ca. Mitte 2022 eine Stagnation bzw. ein Rückgang der Immobilienpreise zu verzeichnen.

2.3. Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch:	In der 2. Abteilung des Grundbuchs sind keine Eintragungen vorhanden. Die Bewertung erfolgt im lastfreien Zustand.
Baulasten:	Nach Auskunft des Landratsamtes Sömmerda, Bauaufsicht, vom 07.05.2025 ist keine Baulast eingetragen.
nicht eingetragene Lasten/Rechte:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte sind dem Sachverständigen nicht bekannt geworden.
Altlasten:	Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster wurde nicht eingeholt. Aufgrund der bisher ausgeübten Wohnnutzung sowie Angaben beim Ortstermin ist kein Verdacht auf Altlasten auf dem Bewertungsgrundstück gegeben. Bei dieser Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass kontaminationsfreie Bodenverhältnisse vorliegen.
Denkmalschutz:	Es besteht kein Denkmalschutz.

Umlegung-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:	Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Zulässige Nutzung:	Die planungsrechtlichen Merkmale eines Grundstücks sind in erster Linie den bestehenden Bauleitplänen zu entnehmen (Flächennutzungs- und Bebauungspläne). Das Wertermittlungsobjekt liegt nach Auskunft der Stadtverwaltung Weißensee nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, sondern „innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles“ (§ 34 BauGB). Ein Vorhaben ist dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Scherndorf hat keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan.
Grundstücksqualität:	Entscheidend für die Bewertung von Grundstücken ist die Beantwortung der Frage, welche Qualität dem Grundstück beizumessen ist, das heißt, welche Entwicklungsstufe es von der reinen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Fläche über Bauerwartungsland und Rohbauland bis zum baureifen Land erreicht hat. Aufgrund der tatsächlichen Merkmale und den rechtlichen Gegebenheiten ist das zu bewertende Grundstück gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) § 3 als „Baureifes Land“ einzustufen.

3.0. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1. Wohnhaus

Art des Gebäudes:	nicht unterkellertes, zweigeschossiges Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss, südseitig ist ein eingeschossiger Windfang als Hauseingang angebaut, westseitig ist ein zweigeschossiger Anbau, die Anbauten bilden mit dem Hauptgebäude eine wirtschaftliche und funktionelle Einheit,
Nutzung:	Wohnhaus mit 2 Wohnungen, die Wohnung im EG seit ca. zwei Jahren leerstehend,
Bauweise:	traditionelle Mauerwerksbauweise,
Baujahr/Alter:	das Gebäude wurde um 1900 errichtet und 1982 aufgestockt, der westliche Anbau wurde um 1900 errichtet und ca. 1991 aufgestockt bzw. 1993 in westlicher Richtung erweitert,
Gründung:	Streifenfundamente aus Beton,
Außenwände:	
Geschosse:	massiv aus Mauerwerk,
Innenwände:	
Geschosse:	massiv aus Mauerwerk,

Decken:	
Geschosse:	Holzbalkendecken, Anbau EG: teilweise massive Decken,
Dach:	
Konstruktion:	Wohnhaus: Pfetten-/ Kehlbalkendach aus Holzsparren,
Dachform:	Wohnhaus: steiles Satteldach,
	Windfang: flaches Pult-/ Walmdach, Anbau: flaches Pultdach,
Dacheindeckung:	Wohnhaus: alte Tonziegeldeckung,
	Windfang: Tonziegeldeckung,
	Anbau: Vollschalung, Pappabdichtung,
Dachentwässerung:	vorgehängte Zink- bzw. Kunststoff-Dachrinnen,
Blitzschutz:	nicht vorhanden,
Fassade:	Sockel Buntsteinputz, ansonsten mineralischer Strukturputz,
Innenwandflächen:	
Windfang:	Strukturputz,
Flure:	EG, OG: Strukturputz,
Wohn-/ Schlafräume:	EG, Putz und Tapete, OG: Putz und Tapete bzw. Strukturputz,
Küchen:	EG: Putz und Tapete, Fliesenspiegel, OG: Strukturputz,
Bäder:	EG, OG: raumhoch Fliesen,
Speisekammern:	EG, OG: raumhoch Fliesen,
Heizraum:	EG: Putz und Anstrich,
Abstellraum:	EG: teilweise einfacher Putz, überwiegend ohne Putz,
Lagerkeller:	EG: einfacher Putz,
Deckenflächen:	
Windfang:	Paneelverkleidung,
Flure:	EG, OG: Paneelverkleidung,
Wohn-/ Schlafräume:	EG, OG: Paneelverkleidung,
Küchen:	EG, OG: Paneelverkleidung,
Bäder:	EG, OG: Paneelverkleidung,
Speisekammern:	EG: Putz und Anstrich, OG: Paneelverkleidung,
Heizraum:	EG: Putz und Anstrich,
Abstellraum:	EG: ohne Putz,
Lagerkeller:	EG: nur Anstrich,
Fußböden:	
Windfang:	Fußbodenfliesen,
Flure:	EG: Fußbodenfliesen, OG: Holzfußboden und Textilbelag,
Wohn-/ Schlafräume:	EG: Holzfußboden und einfacher PVC-Belag,
	OG: Holzfußboden bzw. Estrich und Textilbelag,
Küchen:	EG: Estrich und PVC-Belag, OG: Laminat,
Bäder:	EG, OG: Fußbodenfliesen,
Speisekammern:	EG: Fußbodenfliesen,
Heizraum:	EG: Fußbodenfliesen,
Abstellraum:	EG: teilweise Betonfußboden, tlw. nur Stampferde,
Lagerkeller:	EG: ohne Fußboden, nur Stampferde,
Fenster:	
Geschosse:	überw. Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden, straßenseitig Holzfenster mit Isolierverglasung und Rollläden,
Türen:	
Hauseingangstür:	Windfang: Holztür bzw. Kunststofftür mit Lichtausschnitt, Heizraum: einfache Stahlblechtür,
	Abstellraum: zweiflügelige Holzbrettertür,
Innentüren:	EG: furnierte Stiltüren bzw. glatte furnierte Holztüren, eine zwei- flügelige Holzschiebetür mit Lichtausschnitt, eine Schiebetür, OG: furnierte Stiltüren,

Treppen:

- Geschoßtreppe: gestemmte Holztreppe, halb gewandelt, seitlicher Holzhandlauf,
Dachboden: Zugang zum Dachboden über einfache Holzstiege,

Heizung:

- Heizungsart: Warmwasser-Zentralheizung, Heizkessel / Öl mit Warmwasserspeicher,
zusätzlich ein Kachelofen im Wohnzimmer EG,
Heizflächen: Plattenheizkörper, Handtuchheizkörper im Bad OG,
Leitungen: Kupferrohrleitungen,

- Schornsteine: gemauerter Schornstein,

- Elektroinstallation: überwiegend einfache Ausstattung (DDR-Stand, Schraub-sicherungen), Installation nur geringfügig erneuert,

- Sanitärinstallation: Wasseranschluss ist in beiden Geschossen vorhanden,
Einrichtungen: Badewanne, Dusche, Waschbecken, Stand-WC,
Standard: mittlere sanitäre Ausstattung und Qualität,
Warmwasserbereitung: zentral über Heizung,

- besondere Bauteile: keine,

Raumbeschreibung:

- EG: h ~ 2,35 - 2,50 m - Windfang, Flur mit Treppe zum OG,
- 2 Wohnzimmer, Küche, Bad (bodengleiche Dusche, Waschbecken, Stand-WC), Speisekammer, kleiner Abstellraum unter der Treppe,
- Heizraum (3 Kunststofftanks in gemauerter Wanne), Lager-/ Abstellraum,
h ~ 1,75 m - Lagerkeller,
OG: h ~ 2,30 - 2,35 m - Flur, Wohnzimmer, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Küche, Bad (Badewanne, Dusche, Waschbecken, Stand-WC), Speisekammer,
Dach: h ~ 4,40 m - nicht ausgebauter Dachboden,

Baulicher Zustand/Wertminderung

- Grundrissgestaltung/
Nutzungsmöglichkeiten: Das Gebäude hat entsprechend des Baujahres und der Bauweise (westseitiger Anbau) eine einfache Grundrissgestaltung. Es wurde als Wohnhaus konzipiert und bis vor ca. 2 Jahren als Zweifamilienhaus genutzt. Seitdem ist die Wohnung im EG leerstehend.

Die Wohnungen sind nicht voneinander abgeschlossen; eine Fremdvermietung einer Wohnung praktisch nicht möglich.

Das Gebäude ist wirtschaftlich tlw. überaltert und entspricht hinsichtlich folgender Punkte nicht heutigen, zeitgemäßen Ansprüchen und Maßstäben:

- teilweise mäßige Grundrissgestaltung mit Durchgangszimmern / gefangenen Räumen,
- Höhenversätze in den Fußböden im EG und OG,

- Belichtung/Besonnung: Überwiegend normal. Bad EG mit indirekter Belichtung / Belüftung über ein einfaches Kunststofffenster in den Heizraum.

Bauausführung:	Einfache bis mittlere Bauweise mit den damals zur Verfügung stehenden Baustoffen; nach 1990 teilweise modernisiert.
Modernisierungen:	Nach 1990 wurden folgende, wesentliche Modernisierungen durchgeführt: - ca. 1991: Bad im OG modernisiert, - ca. 1991: Aufstockung des OG (westl. des Wohnhauses), - ca. 1993: neuer Anbau EG und OG in westlicher Richtung, - ca. 1993: Heizkessel, Heizkörper, Leitungen, - ca. 1993: Fassade Strukturputz, Innentüren, - ca. 1993 - 1996: Kunststofffenster EG / OG, - ca. 1993 - 1996: Innenausbau, - ca. 1994: Bad im EG modernisiert, - ca. 1996: Dachdeckung Windfang, - ca. 1996: Hauseingangstür (Kunststofftür), - ca. 1998: Holzfenster straßenseitig EG / OG, - ca. 1998: Hauseingangstür (Holztür), - ca. 2017: bodengleiche Dusche im EG eingebaut, Es ergeben sich insgesamt ca. 5,0 Modernisierungspunkte nach Anlage 2 der ImmoWertV.
Barrierefreiheit:	Barrierefreiheit besteht nicht.
Energieausweis:	Ein Energieausweis existiert nicht.
Energieeffizienz / energetische Beschaffenheit:	Das Gebäude entspricht hinsichtlich der Wärmedämmeigenschaften teilweise nicht dem heutigen Stand der Bautechnik bzw. den aktuellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen (GebäudeEnergieGesetz). Insbesondere im Bereich der Außenwände und teilweise der Decke über dem Obergeschoss ist nur eine geringe Wärmedämmqualität vorhanden.
Bauschäden/Baumängel:	Es wurden folgende Baumängel / Bauschäden festgestellt: - Fassade: Buntsteinputz teilweise schadhaft, Strukturputz teilweise mit Rissbildungen, - Dachdeckung: alte Tonziegeldeckung verwittert / teilweise schadhaft, im Bereich der Schornsteineinfassung schadhaft, d.h. undicht, Dachanschluss des Windfangs tlw. schadhaft, - Schornsteinkopf Vorderhaus: äußerst schadhaft, - Wände im EG: teilweise mit Feuchte-/ Putzschäden, Stockflecken in der Küche, - Bad EG: Fliesen gerissen bzw. partiell lose, - Bad OG: Paneelverkleidung der Decke schadhaft, - Wände und Decke im Schlafzimmer und Bad OG mit Durchfeuchtungen aufgrund der schadhaften Dachdeckung, - die Abflussleitung im Bad EG hat ein zu geringes Gefälle, daher kommt es oft zu Verstopfungen dieser Leitung, - malmäßige Instandsetzung erforderlich / Tapeten im Sockelbereich EG teilweise lose, Bodenbeläge abgewohnt,
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	- es besteht teilweise ein Instandhaltungsrückstau, - die heutigen Anforderungen des GebäudeEnergieGesetzes werden teilweise nicht erfüllt (siehe Energieeffizienz), - teilweise wirtschaftliche Überalterung des Wohnhauses, - erhebliche Ablagerungen von altem Hausrat, Inventar/Möbeln, Müll, etc. in allen Gebäuden einschließlich der Dachböden,
Restnutzungsdauer:	Für die Einschätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer kommt es nach dem geltenden Recht nicht auf die technische Restnutzungsdauer (abhängig von der Bauart, der Bauweise und dem Erhaltungszustand) an.

	Vielmehr ist für die Bewertung die wirtschaftliche Restnutzungsdauer maßgebend. Darunter versteht man den Zeitraum, in dem ein Gebäude entsprechend seiner Zweckbestimmung allgemein wirtschaftlich nutzbar ist. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer liegt aufgrund der Schnelllebigkeit insbesondere der Ausbaumaterialien im Allgemeinen unter der technischen Lebensdauer eines Gebäudes. Dies wird daran deutlich, dass die Gebäude zum Erhalt ihrer Wirtschaftlichkeit in Abhängigkeit von ihrer Nutzung in regelmäßigen Zeitintervallen instandgesetzt und modernisiert werden müssen, um ihre wirtschaftliche Nutzungs- und Renditefähigkeit zu erhalten. Umfangreiche Objektmodernisierungen führen im Allgemeinen zu einer Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, während eine mangelhafte Pflege bzw. unzureichende Instandhaltung der Gebäudesubstanz eine Verkürzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Folge haben können. Unter Berücksichtigung der Bauweise, der durchgeführten Modernisierungen (5 Punkte) und des Bauzustandes wird bei dem Bewertungsobjekt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf ca. 26 Jahre geschätzt.
Allgemeine und wirtschaftliche Beurteilung:	Das Gebäude wurde in einfacher bis mittlerer Bauweise mit den seinerzeit zur Verfügung stehenden Baustoffen errichtet und nach 1990 teilweise modernisiert. Es befindet sich in einem überwiegend normal erhaltenen Bauzustand, teilweise sind Bauschäden / Baumängel sowie nutzungsbedingte Verschleißerscheinungen vorhanden. Die allgemeinen Anforderungen an heutige Wohnbedingungen hinsichtlich des Ausbaugrades sowie der Wärme- und Schalldämmung werden nicht in vollem Umfang erfüllt. Unter Berücksichtigung - der teilweise mäßigen objektspezifischen Merkmale (teilweise wirtschaftliche Überalterung des Wohnhauses, teilweise schadhafter Zustand der ehemaligen landwirtschaftlichen Nebengebäude) sowie - der einfachen dörflichen Lagemerkmale von Scherndorf ohne wesentliche Infrastruktureinrichtungen wird die Marktfähigkeit (Verkaufbarkeit) des Bewertungsobjekts als insgesamt eingeschränkt eingeschätzt.

3.2. Garage I

Nicht unterkellertes, eingeschossiges Gebäude mit Drempel und steilem Satteldach aus Holzsparrn, Tonziegeldeckung, vorgehängte Kunststoff-Dachrinnen.

Alter: das Gebäude wurde ca. 1900 errichtet und nach 1990 teilweise modernisiert.

Streifenfundamente aus Beton, Wände überwiegend massiv aus Mauerwerk, teilweise Holzfachwerk mit Ausfachung, massive Decke, außen einfacher Strukturputz, innen Wände und Decke Putz und Anstrich, Fußboden mit Betonpflaster, Stahlblechschwingtor mit elektrischem Antrieb, Holztür mit Lichtausschnitt, ein Kunststofffenster und ein Glasbausteinfenster, überdeckte Holzfreitreppe als Zugang zum Lagerboden, Elektroanschluss ist vorhanden.

Nutzung: EG: Garage, DG: Lagerboden.

Modernisierungen: - ca. 1996: Tonziegeldeckung,
- ca. 2001: Tor, Fenster und Tür,
- ca. 2001: Fußboden Betonpflaster,

Das Gebäude wurde in einfacher Bauweise errichtet und befindet sich in einem überwiegend normal erhaltenen Bauzustand; teilweise sind Schäden / Mängel vorhanden (z.B. Wände im Sockelbereich mit Feuchte-/ Putzschäden).

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird auf ca. 20 Jahre geschätzt.

Vorbemerkung zur Bewertung der Nebengebäude

Für ehemalige landwirtschaftliche Gebäude (z.B. Scheunen, Ställe, etc.) besteht aufgrund des umfangreichen Flächenangebotes heutzutage kein bzw. nur ein geringer wirtschaftlicher Verwendungsbedarf.

Diese Gebäude bringen dem Eigentümer keinen wirtschaftlichen Vorteil, verursachen aber erhebliche Instandhaltungskosten, die in keinem Verhältnis zum wirtschaftlichen Verwendungsbedarf stehen.

3.3. Nebengebäude

Westseitig an die Garage I angebautes, nicht unterkellertes, eingeschossiges Gebäude mit Drempel und flachem Pultdach aus Holzsparren, Tonziegeldeckung (1996), vorgehängte Kunststoff-Dachrinnen.

Westseitig ist eine einfache Holzterrasse als Zugang zum „eingestürzten“ Lagerboden.

Alter: das Gebäude wurde ca. 1900 errichtet.

Streifenfundamente aus Beton, Wände massiv aus Mauerwerk, massive Decke (Stahlträger und Hohlblechen), außen einfacher Strukturputz, Holzfritterterrasse an der Garage als Zugang zum Drempelboden, ein gemauerter Schornstein.

Abstellraum: Wände im Sockelbereich Fliesen, darüber Putz und Anstrich, Decke Putz und Anstrich, Fußbodenfliesen, Holztür mit Lichtausschnitt, Elektroanschluss ist vorhanden.

Werkstatt: Wände einfacher Putz, Decke ohne Putz, einfaches zweiflügeliges Holztür, einfacher Betonfußboden, Elektroanschluss ist vorhanden.

Waschküche: Wände einfacher Putz / teilweises Fliesen, Decke einfacher Putz, Betonfußboden (Höhenversätze), Holztür mit Lichtausschnitt, Kunststofffenster, Elektroanschluss ist vorhanden.

ehem. Pferdestall: Wände einfacher Putz, Decke Plattenverkleidung, ohne Fußboden - nur Stampferde, einfaches zweiflügeliges Holzbretterter.

ehem. Schweinestall 1: Wände und Decke einfacher Putz, Fußboden teilweise Ziegelflächenschicht, einfache Holzbretterter, alte einfache Holzfenster.

ehem. Schweinestall 2 (westlicher Gebäudeteil): sehr einfache Ausstattung, Holzbretterter, Stahlrahmenfenster.

Nutzung: EG: Abstellraum, Werkstatt, Waschküche (WM-Anschluss, alter gemauerter Waschkessel), ehem. Pferdestall, ehem. Schweinestall,
DG: Lagerbereich, ehem. Räucherherde, ehem. Taubenschlag.

Das Gebäude wurde in einfacher Bauweise errichtet und befindet sich in einem schadhafte Bauzustand (z.B. Strukturputz mit Rissbildungen, Firstziegel schadhaft, Dachkonstruktion mit Dachdeckung im westl. Gebäudeteil eingestürzt, Fußboden- und Sockelfliesen im Abstellraum schadhaft, tlw. erhebliche Durchfeuchtungen bzw. Feuchte-/ Putzschäden der Wände, Rückwand ohne Putz, Waschküche - Betonfußboden gerissen, Waschküche innen verräuchert).

Der schmale Abstellraum, die Waschküche sowie die beiden ehem. Ställe haben keinen bzw. einen nur sehr eingeschränkten wirtschaftlichen Nutzen - für die Werkstatt besteht noch ein wirtschaftlicher Verwendungsbedarf. Demgegenüber sind die Abbruch-/ Sicherungskosten des eingestürzten Daches im westlichen Gebäudebereich sowie die vorhandenen Schäden einzukalkulieren.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Ausführungen ist dem Nebengebäude kein Zeitwert beizumessen.

3.4. Scheune

Nicht unterkellertes, eingeschossiges Gebäude mit steilem Satteldach aus Holzsparren, alter Tonziegeldeckung und einseitig vorgehängter PVC-Dachrinne. Rückseitig ist ein Schleppdach: Holzkonstruktion, mittleres Pultdach aus Holzsparren, Tonziegeldeckung, ohne Dachrinne.

Alter: das Gebäude wurde ca. 1900 errichtet.

Streifenfundamente aus Natursteinmauerwerk bzw. Beton, Wände Holzfachwerk mit Ausfachung aus Tuffsteinen bzw. mit einfachen Fenstern / Verglasungen, vermutlich Stampferde - mit Schafmist überdeckt, einfaches zweiflügeliges Holzbrettertor.

Nutzung: Scheune, abgetrennter Futterraum,

Das Gebäude wurde in einfacher Bauweise errichtet und befindet sich in einem mäßigen Bauzustand, teilweise sind Schäden / Mängel vorhanden (z.B. Tonziegeldeckung teilweise schadhaft, Schleppdach ohne Dachrinne, Holzgefache tlw. schadhaft, Holzbrettertor äußerst schadhaft, erhebliche Ablagerungen von Schafmist in der gesamten Scheune sowie im ehemaligen Futterraum).

Da die Instandsetzungskosten selbst bei Minimalaufwand mindestens so hoch sind wie der noch vorhandene Objektwert, wird das Gebäude nicht mehr bewertet; es hat keinen Zeitwert !

3.5. Garage II

Nicht unterkellertes, eingeschossiges Gebäude mit flachem Pultdach aus Holzsparren, Wellasbestdeckung, vorgehängte PVC-Dachrinne.

Die Zufahrt erfolgt über den westlich angrenzenden, mit Schotter / Kies befestigten Weg.

Alter: das Gebäude wurde ca. 1985 errichtet.

Streifenfundamente aus Beton, Wände massiv aus Mauerwerk, außen einfacher Putz,

Garage 1 (2 Stellplätze): Wände Glattputz Putz, Decke Verkleidung mit Ebenasbestplatten, einfacher Betonfußboden, einfache Holztür, einfaches zweiflügeliges Holzbrettertor, Elektroanschluss ist vorhanden.

Garage 2 (1 Stellplatz): Wände einfachster Putz, Decke ohne Verkleidung, ohne Fußboden, nur Kies, einfache Holztür, einfaches zweiflügeliges Holztor, gemauerter Schornstein.

Garage 3 (1 Stellplatz): Wände Putz und Anstrich, Decke Gk-Platten, Betonfußboden, Holztür mit Lichtausschnitt, Stahlblech-Schwinger mit elektrischem Antrieb, Elektroanschluss ist vorhanden.

Nutzung: insgesamt 4 Garagen,

Das Gebäude wurde in einfacher bis mittlerer Bauweise errichtet und befindet sich in einem schadhaften und teilweise verschlissenen Bauzustand (z.B. Dachrinne ohne Kanalanschluss, Wände mit Rissen und Feuchte- und Putzschäden, vermutlich schadhafte Dachdeckung - daher Gk-Deckenplatten mit Durchfeuchtungen, Holztore teilweise schadhaft / verschlissen).

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird auf ca. 15 Jahre geschätzt.

3.6. Sonstige bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen

Sonstige Gebäude: Schuppen / Hühnerstall - zwischen Wohnhausanbau und Scheune: eingeschossiges Gebäude mit Drempel und steilem Satteldach aus Holzsparren und alter Tonziegeldeckung, vorgehängte PVC-Dachrinne, Wände massiv aus Mauerwerk bzw. Holzfachwerk und teilweise Holzverbreterung, Holzbalkendecke (ein Unterzug gebrochen), zweiflügliges Holzbrettetor, einflüglige Holzbrettetür, einfachste Fenster, insgesamt schadhafter Zustand und kein wirtschaftlicher Verwendungsbedarf, das Gebäude hat keinen Zeitwert.

einfache Überdachung - südlich der Scheune: Stahl-/ Holzkonstruktion, Pultdach, Tonziegeldeckung, Betonfußboden, insgesamt schadhafter Zustand, Abbruch und Entsorgung erforderlich.

Kleintierstall / Hundezwinger im Bereich der Überdachung, einfache Bauweisen, ohne wirtschaftlichen Verwendungsbedarf, Abbruch und Entsorgung erforderlich.

Hausanschlüsse: Leitungen für Elektroenergie, Be- und Entwässerung, Kleinkläranlage, Telefon,

Freiflächen: Freiflächenbefestigung aus Natursteinpflaster, Ortbeton bzw. Schotter / Kies; Hofbefestigung überwiegend aus Ortbeton, geringfügig Natursteinpflaster,

Einfriedungen: straßenseitig: zweiflügeliges Metalltor mit Schlupftür und Holzplattenverkleidung (teilweise schadhaft),

gartenseitig: einfaches zweiflügeliges Metalltor,

innere Grundstücksabtrennung mit Maschendrahtzaun,

4.0. Wertermittlung

4.1. Grundlagen

4.1.1. Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Verkehrswertermittlung

Die Wertermittlung erfolgt in Anlehnung an:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 i.d.z.Z. gültigen Fassung
- Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV - vom 14.07.2021
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) vom 20.09.2023
- Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 i.d.z.Z. gültigen Fassung
- DIN 277 (2005): Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau

4.1.2. Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Kleiber:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, 2023, Bundesanzeiger Verlag
- [2] **Simon, Kleiber, Joeris, Simon:** Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage, 2004, Luchterhand Verlag
- [3] **Sprengnetter, Hans Otto:** Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien, Lehrbuch, Loseblattsammlung, WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung, in der aktualisierten Version, WertermittlungsForum Sinzig
- [4] **GUG:** Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung, Luchterhand Verlag
- [5] **Der Immobilienbewerter,** Zeitschrift für die Bewertungspraxis, Bundesanzeiger Verlag
- [6] **Seminarunterlagen** des Sachverständigen

4.1.3. Bestimmung des Wertermittlungsverfahrens

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nach der Immobilienwertermittlungsverordnung:

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren,
- das Sachwertverfahren,
- oder mehrere dieser Verfahren

heranzuziehen.

Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Dies setzt jedoch voraus, dass eine genügende Anzahl von Vergleichsobjekten mit hinreichend übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen vorliegt.

Das Ertragswertverfahren ist bei solchen Gebäuden anzuwenden, die vorrangig zur Ertragserzielung bestimmt sind. Hierzu wird der Wert im Wesentlichen durch die marktüblich erzielbaren Erträge bestimmt.

Dabei sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, wie z.B.:

- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der marktüblichen Miete),
- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltung oder Bauschäden und Baumängel, soweit sie nicht bereits durch einen reduzierten Ertragsansatz oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt wurden.

Das Sachwertverfahren wird überwiegend bei Grundstücken mit Gebäuden angewendet, die der Eigennutzung dienen und bei denen es auf einen Gewinn nicht in erster Linie ankommt (Ein- und Zweifamilienhäuser u.ä.). Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale.

Der Sachwert des Bewertungsgrundstückes umfasst den Bodenwert einschl. dem Bauwert der darauf stehenden Gebäude und baulichen Anlagen.

Der Bauwert entspricht den Herstellungskosten der Gebäude, der baulichen Anlagen und der Außenanlagen inklusive Baunebenkosten unter Berücksichtigung der Wertminderung sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände.

Zu den besonders zu bewertenden Bauteilen gehören Eingangstreppe, Terrassen, Balkone, Dachaufbauten, Überdachungen und so weiter.

Unter dem Begriff besondere Betriebseinrichtungen versteht man Personen-/Lastenaufzüge, Müllbeseitigungsanlagen, gemeinschaftliche Wasch- und Badeeinrichtungen, Kamine, Einbauschränke usw..

Zu den Außenanlagen gehören vor allem Einfriedungen, Tore, Stützmauern, Wege- und Platzbefestigungen und die außerhalb der Gebäude gelegenen Ver- und Entsorgungsanlagen. Der Bauwert der Gebäude wird auf der Basis von Normalherstellungskosten in Werten von 2010 ermittelt.

Welches der möglichen Bewertungsverfahren für die Ermittlung des Verkehrswertes zugrunde zu legen ist, muss gemäß § 6 der ImmoWertV nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände entschieden werden.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Bewertung eines Ein- bzw. Zweifamilienhauses. Hierbei wird der Verkehrswert auf der Basis des Sachwertes in Anlehnung an die ImmoWertV §§ 35 - 39 abgeleitet, da es in erster Linie nicht auf die Erzielung von Erträgen ankommt, sondern die Eigennutzung im Vordergrund steht.

Die Bewertung erfolgt somit nach dem Sachwertverfahren.

4.2. Flächenberechnungen

bebaute Fläche:

Länge x Breite

Wohnhaus - Vorderhaus	10,30 m	x	7,20 m	=	74,16 m ²
+ Windfanganbau	7,95 m	x	1,60 m	=	12,72 m ²
+ westseitiger Anbau	10,65 m	x	6,00 m	=	63,90 m ²
Garage I	8,00 m	x	4,60 m	=	36,80 m ²
Nebengebäude	19,70 m	x	4,40 m	=	86,68 m ²
Scheune	10,00 m	x	8,50 m	=	85,00 m ²
Garage II	13,20 m	x	6,80 m	=	89,76 m ²
Schuppen / Hühnerstall	7,00 m	x	6,00 m	=	42,00 m ²
					491,02 m ²
gerundet					491,00 m ²

Anmerkung: Überdachungen und befestigte Freiflächen ohne Berücksichtigung bei der Ermittlung der GRZ.

Grundflächenzahl GRZ:

bebaute Fläche / Grundstücksfläche:

491,00 m ²	/	997,00 m ²	=	0,49
-----------------------	---	-----------------------	---	------

Geschossfläche:

bebaute Fläche x Geschosszahl:

Wohnhaus - Vorderhaus	74,16 m ²	x	2	=	148,32 m ²
+ Windfanganbau	12,72 m ²	x	1	=	12,72 m ²
+ westseitiger Anbau	63,90 m ²	x	2	=	127,80 m ²
Garage I	36,80 m ²	x	2	=	73,60 m ²
Nebengebäude	86,68 m ²	x	1	=	86,68 m ²
Scheune	85,00 m ²	x	1	=	85,00 m ²
Garage II	89,76 m ²	x	1	=	89,76 m ²
Schuppen / Hühnerstall	42,00 m ²	x	1	=	42,00 m ²
					665,88 m ²
gerundet					666,00 m ²

Geschossflächenzahl GFZ:

Geschossfläche / Grundstücksfläche:

666,00 m ²	/	997,00 m ²	=	0,67
-----------------------	---	-----------------------	---	------

Die realisierte bauliche Ausnutzung des Bewertungsgrundstückes liegt nach Einschätzung des Sachverständigen im Rahmen der baulichen Ausnutzung der Umgebungsbebauung.

Wohnhaus **Brutto-Grundfläche (BGF)** nach DIN 277 (Ausgabe 2005):

1.	Wohnhaus EG, OG, DG	3 x 74,16 m ²	=	148,32 m ²
2.	+ Verandaanbau EG:	1 x 12,72 m ²	=	12,72 m ²
3.	+ westseitiger Anbau EG, OG:	2 x 63,90 m ²	=	127,80 m ²
BGF gesamt:				288,84 m ²
BGF gerundet:				289,00 m²

Wohnhaus **Wohnfläche**: (überschlägig mittels Nutzflächenfaktoren ermittelt; Heizraum sowie Abstellraum und Lagerkeller im EG ohne Berücksichtigung)

Nr.	WE / NE	
1.	Erd- und Obergeschoss	~ 180 m ²

Garage I **Brutto-Grundfläche (BGF)** nach DIN 277 (Ausgabe 2005):

1.	Garage I - EG	1 x 36,80 m ²	=	36,80 m ²
BGF gerundet:				37,00 m²

Garage II **Brutto-Grundfläche (BGF)** nach DIN 277 (Ausgabe 2005):

1.	Garage II - EG	1 x 89,76 m ²	=	89,76 m ²
BGF gerundet:				90,00 m²

4.3. **Bodenwertermittlung**

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) § 40 ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

Anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte (ImmoWertV § 26) herangezogen werden, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage,
- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem erschließungs-/beitragsrechtlichen Zustand und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück, dessen wertbeeinflussende Umstände für diese Bodenrichtwertzone typisch sind (Richtwertgrundstück).

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Sömmerda beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation hat für dieses Gebiet von Scherndorf zum Stichtag 01.01.2024 folgenden Bodenrichtwert ermittelt:

Bodenrichtwertzone 383039: - 22,00 €/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe: - Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung: - gemischte Baufläche
beitrags- und abgaben-
rechtlicher Zustand: - erschließungsbeitragsfrei nach BauGB
und ThürKAG
Anzahl der Vollgeschosse: - keine Angabe
Bauweise: - keine Angabe
Grundstücksfläche: - keine Angabe
Grundstückstiefe: - keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag - 12.06.2025
Entwicklungsstufe: - Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung: - bebaut mit einem Wohnhaus und mehreren
Nebengebäuden
beitrags- und abgaben-
rechtlicher Zustand: - frei
Anzahl der Vollgeschosse: - zwei / ein
Bauweise: - offen
Grundstücksfläche: - 997 m²
Grundstückstiefe: - ca. 61 m (Ost-West-Richtung)

Da das Bewertungsgrundstück in den wesentlichen wertbeeinflussenden Faktoren (Lage, Nutzung, Erschließung) mit dem Richtwertgrundstück übereinstimmt, halte ich den Bodenrichtwert von 22,00 €/m² für angemessen.

Zwischen dem Wertermittlungsstichtag und dem Stichtag des angeführten Bodenwertes sind keine signifikanten Veränderungen des allgemeinen Bodenpreisniveaus im örtlichen Grundstücksmarkt feststellbar. Der Bodenwert wird somit ohne Anpassung in Ansatz gebracht.

Flurstück 579 - Bauland:	997,00 m ²	x	22,00 € pro m ²	=	21.934,00 €
Bodenwert gerundet:					21.900,00 €

4.4. **Sachwertermittlung**

4.4.1. **Ermittlung des Sachwertes des Wohnhauses**

Brutto-Grundfläche (BGF): 289,00 m²

Übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer:
 (gemäß dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses) 80 Jahre

Alter: unbekannt, geschätzt über 100 Jahre

wirtschaftliche Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung
 der Bauweise und des Baujahres, der durchgeführten
 Modernisierungen (5 Punkte) sowie des Bauzustandes: 26 Jahre

Alterswertminderungsfaktor: RND / GND nach § 38 ImmoWertV ~ 0,325

Ermittlung der Normalherstellungskosten NHK 2010

Die Ermittlung der Normalherstellungskosten erfolgt in Anlehnung an Anlage 4 der ImmoWertV.

Gebäudetyp:	Wohnhaus - einseitig angebaut ohne Keller, Erd- und Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss bzw. flaches Pultdach				
Gebäudestandard:	ca. 2,2 (siehe Anlage)				
Kostenkennwert:	753,00 €/m²				
Korrekturfaktoren:	Drempel:	-			1,00
	Zweifamilienhaus:	Zuschlag 5 %			1,05
Baunebenkosten:	in den NHK enthalten:	in Höhe von 17 %			1,00
korrigierte Normalherstellungskosten:					
753,00 €/m²	x 1,00	x 1,05	x 1,00	=	790,65 €/m²
gerundet:					791,00 €/m²
Gebäudetyp:	einfache Nebenräume im EG des westseitigen Anbaus Heizraum, Lagerkeller, Lager-/ Abstellraum (zusammen ca. 42 m²)				
korrigierte Normalherstellungskosten Lagerräume:					
Gebäudestandard:	ca. 1 - 2 (einfach - mittel)				
Kostenkennwert:	350,00 €/m²				
350,00 € pro m²	x 1,00	x 1,00	x 1,00	=	350,00 €/m²
gerundet:					350,00 €/m²

Ermittlung des Gebäudesachwertes:

Basisjahr: 2010 (Index 100)
 Baupreisindex: 1,872 am Wertermittlungsstichtag 12.06.2025
 (Statistisches Bundesamt Wiesbaden, Messzahlen
 für Preisindizes für Bauwerke, Fachserie 17, Reihe 4)

Normalherstellungskosten 2010:				
247,00 m²	x	791,00 €	/ m²	= 195.377,00 €
42,00 m²	x	350,00 €	/ m²	= 14.700,00 €
+ besonders zu bewertende Bauteile: keine				= 0,00 €
				210.077,00 €
Gebäudesachwert am Stichtag	x	1,872		= 393.264,14 €
x Alterswertminderungsfaktor	x	0,325		= 127.810,85 €
vorläufiger Gebäudesachwert:				127.810,85 €
vorläufiger Gebäudesachwert Wohnhaus:				127.800,00 €

4.4.2. Ermittlung des Sachwertes der Garage I

Brutto-Grundfläche (BGF): 37,00 m²

Übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer: ca. 55 Jahre

Alter: im Ursprung über 100 Jahre

wirtschaftliche Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung
 des Baujahres, der Bauweise und des Bauzustandes: ca. 20 Jahre

Alterswertminderungsfaktor: RND / GND nach § 38 ImmoWertV ~ 0,364

Normalherstellungskosten 2010

einschließlich Baunebenkosten 350,00 €/m²

Ermittlung des Gebäudesachwertes:

Basisjahr: 2010 (Index 100)
 Baupreisindex: 1,872 am Wertermittlungsstichtag 12.06.2025
 (Statistisches Bundesamt Wiesbaden, Messzahlen
 für Preisindizes für Bauwerke, Fachserie 17, Reihe 4)

Normalherstellungskosten 2010:				
37,00 m²	x	350,00 €	/ m²	= 12.950,00 €
+ besonders zu bewertende Bauteile: keine				= 0,00 €
				12.950,00 €
Gebäudesachwert am Stichtag	x	1,872		= 24.242,40 €
x Alterswertminderungsfaktor	x	0,364		= 8.824,23 €
vorläufiger Gebäudesachwert:				8.824,23 €
vorläufiger Gebäudesachwert Garage I:				8.800,00 €

4.4.3. Ermittlung des Sachwertes der Garage II

Brutto-Grundfläche (BGF):	90,00 m²
Übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer:	ca. 55 Jahre
Alter: (2025 - 1985)	ca. 40 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des Baujahres, der Bauweise und des Bauzustandes:	ca. 15 Jahre
Alterswertminderungsfaktor: RND / GND nach § 38 ImmoWertV	~ 0,273

Normalherstellungskosten 2010

einschließlich Baunebenkosten	300,00 €/m²
-------------------------------	-------------

Ermittlung des Gebäudesachwertes:

Basisjahr:	2010	(Index 100)
Baupreisindex:	1,872	am Wertermittlungstichtag 12.06.2025 (Statistisches Bundesamt Wiesbaden, Messzahlen für Preisindizes für Bauwerke, Fachserie 17, Reihe 4)

Normalherstellungskosten 2010:				
90,00 m²	x	300,00 €	/ m²	= 27.000,00 €
+ besonders zu bewertende Bauteile: keine				= 0,00 €
				27.000,00 €
Gebäudesachwert am Stichtag	x	1,872		= 50.544,00 €
x Alterswertminderungsfaktor	x	0,273		= 13.798,51 €
vorläufiger Gebäudesachwert:				13.798,51 €
vorläufiger Gebäudesachwert Garage II:				13.800,00 €

4.4.4. Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen / bauliche Außenanlagen

- Hausanschlüsse:	Leitungen für Elektroenergie, Be-/ Entwässerung, Kleinkläranlage, Telefon,	
- Freiflächen:	Freiflächenbefestigung aus Natursteinpflaster, Ort beton bzw. Schotter / Kies; Hofbefestigung überwiegend aus Ort beton, geringfügig Natursteinpflaster,	
- Einfriedungen:	straßenseitig: zweiflügeliges Metalltor mit Schlupftür und Holzplattenverkleidung (teilweise schadhaf), gartenseitig: einfaches zweiflügeliges Metalltor, innere Grundstücksabtrennung mit Maschendrahtzaun,	
der Wertansatz für bauliche Außenanlagen im üblichen Rahmen ist in der Ableitung des Sachwertfaktors enthalten:		0,00 €

4.4.5. Zusammenstellung des vorläufigen Grundstückssachwertes

1.	Bodenwert	=	21.900,00 €
2.	Wohnhaus	=	127.800,00 €
3.	Garage I	=	8.800,00 €
4.	Garage II	=	13.800,00 €
5.	bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen	=	0,00 €
vorläufiger Grundstückssachwert:			172.300,00 €
vorläufiger Grundstückssachwert gerundet:			172.300,00 €

4.4.6. Marktanpassung und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) § 7 und 8 sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung mittels Sachwertfaktoren),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstückes.

Der Sachwert ist i.d.R. nicht mit dem Verkehrswert des Grundstücks identisch. Es handelt sich um einen Zwischenwert, der über einen Sachwertfaktor an den Grundstücksmarkt anzupassen ist, d.h. an den Durchschnitt der für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreise. Der Sachwertfaktor stellt somit das Verhältnis von Kaufpreis zu Sachwert dar.

In Anlehnung an die Sachwertfaktoren 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Sömmerda sowie nach eigenen Marktbeobachtungen schätze ich bei einem vorläufigen Sachwert von ca. 172.000 €, einem Bodenwertniveau von 22 €/m² und einem Gebäudestandard von ca. 2,2 den Sachwertfaktor auf ca. 0,85.

Allgemein ist festzustellen, dass Objekte mit einem höheren Wert unter dem Sachwert verkauft werden, wobei mit steigendem Wert auch der Marktabschlag steigt (bis zu ca. 50 %), weil bei einem vorhandenen Gebäude der Kaufinteressent ein vorgegebenes Gebäude erwirbt und seine individuellen Vorstellungen nicht verwirklichen kann.

Die Höhe des Sachwertfaktors ist in erster Linie abhängig von:

- der Gebäudeart sowie der Bauweise und des Ausstattungsgrades, dem Gebäudealter,
- der Höhe des Sachwerts,
- der Lage innerhalb der Gemeinde und im Einzugsgebiet größerer Städte/Gemeinden,
- der wirtschaftlichen Situation in der Region (Kaufkraft der Bevölkerung),
- der Angebots- bzw. Nachfragesituation auf dem örtlichen Grundstücksmarkt und
- den Besonderheiten des Bewertungsobjektes.

Damit sind für den Ansatz der Sachwertfaktoren insbesondere die absolute Höhe des Sachwertes, in Verbindung mit der Lage und dem Einzugsbereich der Immobilie, maßgebend.

Bei einem Sachwertfaktor 1,00 entspricht der Sachwert dem Verkehrswert.

Je höher bzw. niedriger die Wirtschafts- und Kaufkraft innerhalb einer Region ist bzw. welche Prognosen für die weitere wirtschaftliche Entwicklung gestellt werden, desto höher bzw. niedriger ist der Abschlag bzw. Zuschlag auf den Sachwert.

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden beim Bewertungsobjekt eingeschätzt:

Wohnhaus:

- der teilweise vorhandene Instandhaltungsrückstau:

in Anlehnung an das Fachbuch: Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel:

Baukosten - Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, 24. Auflage:

Ansatz: ca. 100 €/m² Wohnfläche,

- weitere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind:

- der nach heutigen Maßstäben teilweise ungenügende energetische Gebäudezustand, verbunden mit erhöhten Energie-/Heizkosten - im Ansatz der NHK enthalten,

- tlw. wirtschaftliche Überalterung des Wohnhauses sowie überdurchschnittliche Wohnfläche (ca. 180 m²) für ein Wohnhaus bzw. eine Wohnung; da die Wohnungen nicht voneinander abgeschlossen sind, ist eine Fremdvermietung nicht möglich: Abschlag: ca. 3 %

Garage I und Garage II:

- der teilweise vorhandene Instandhaltungsrückstau:

in Anlehnung an das Fachbuch: Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel:

Baukosten - Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, 24. Auflage:

Ansatz Garage I: ca. 25 €/m² Nutzfläche,

Ansatz Garage II: ca. 30 €/m² Nutzfläche,

Entrümpelungs- und Freilegungskosten:

- Entrümpelungskosten:

in den Nebengebäuden (alle Geschosse) sowie auf dem Dachboden des Wohnhauses sind erheblichen Mengen von altem Hausrat, Inventar/Möbeln, Müll, etc. abgelagert,

die Entrümpelungs- und Entsorgungskosten werden mit psch. ca. 8.000 € eingeschätzt

- Freilegungskosten:

die Überdachung südlich der Scheune sowie der Hundezwinger und die Kleintierställe befinden sich in einem schadhaften Zustand und sind wirtschaftlich nicht mehr nutzbar; diese baulichen Anlagen müssen freigelegt, d.h. abgebrochen und entsorgt werden,

die Freilegungskosten werden mit psch. ca. 4.000 € eingeschätzt

die Entrümpelungs- und Freilegungskosten betragen insgesamt:

8.000 € + 4.000 € = 12.000 €

Der marktangepasste Grundstückssachwert ermittelt sich somit wie folgt:

vorläufiger Grundstückssachwert					172.300,00 €
- Marktanpassung - Sachwertfaktor	x	0,85	=		146.455,00 €
- Berücksichtigung des vorhandenen Instandhaltungsrückstaus des Wohnhauses					
~ 180 m ² Wohnfläche	x	100,00 €	/	m ²	= - 18.000,00 €
- Berücksichtigung weiterer objektspezifischer Grundstücksmerkmale					
vorläufiger Sachwert: 127.800,00 €	x	3 %	=		- 3.834,00 €
- Berücksichtigung des vorhandenen Instandhaltungsrückstaus der Garage I					
~ 30 m ² Nutzfläche	x	25,00 €	/	m ²	= - 750,00 €
- Berücksichtigung des vorhandenen Instandhaltungsrückstaus der Garage II					
~ 90 m ² Nutzfläche	x	30,00 €	/	m ²	= - 2.700,00 €
- Berücksichtigung der Entrümpelungskosten					- 13.000,00 €
marktangepasster Grundstückssachwert:					108.171,00 €
marktangepasster Grundstückssachwert gerundet:					108.000,00 €

5.0. Verkehrswertermittlung

Der in diesem Wertgutachten ermittelte Verkehrswert unterliegt gemäß Baugesetzbuch (BauGB) § 194 folgender Definition:

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

Das Bewertungsobjekt hat den Charakter eines eigen genutzten Wohnhauses. Die Bewertung erfolgte nach dem Sachwertverfahren, da bei solchen Objekten die gewöhnlichen Herstellungskosten wert bestimmend sind.

Der Verkehrswert einer Immobilie kann nicht mathematisch exakt berechnet werden, letztlich handelt es sich um eine Schätzung.

Somit schätze ich den

Verkehrswert (Marktwert) des Grundstückes auf:

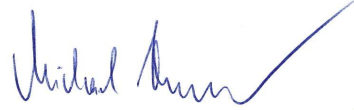
108.000,00 €

Euro (i.W.)

- einhundertachttausend -

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir am 12.06.2025 besichtigt;
das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Bad Frankenhausen, den 27.06.2025



Dipl.-Ing. Michael Hentrich
öbuv Sachverständiger



© Dipl.-Ing. Michael Hentrich

Der unterzeichnende Sachverständige hat an dem von ihm gefertigten Gutachten ein Urheberrecht. Es darf nur vom Auftraggeber und für den angegebenen Zweck verwendet werden. Eine Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, eine Vervielfältigung bzw. Veröffentlichung, egal in welcher Art, bedarf der schriftlichen Zustimmung des unterzeichnenden Sachverständigen und ist im Allgemeinen zusätzlich zu honorieren.