

Geschäftsnummer: K 9/25



Dipl.-Ing.
Michael Hentrich

GUTACHTEN

**zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)
i.S. des § 194 BauGB für das mit
einem Einfamilien-Wohnhaus
mit rückseitigem Anbau
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: Wachtelstraße 3
Ort: 99610 Sömmerda
Kreis: Sömmerda
Bundesland: Thüringen
Vorgang: Wertfeststellung zwecks Zwangsversteigerung
Auftraggeber: Amtsgericht Erfurt
Rudolfstraße 46
99092 Erfurt



Amtsgericht: Sömmerda

Grundbuch: Sömmerda

GB-Blatt: 925

Flur: 23

Flurstück: 698

Stichtag: 23.07.2025

Verkehrswert: 43.000,00 €

Das Wertgutachten umfasst 20 Seiten und 16 Seiten Anlagen.
Es wurde in 6 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. | Einfamilien-Wohnhaus | 8 |
| 3.2. | Sonstige bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen | 12 |
| 4.0. | Wertermittlung | 12 |
| 4.1. | Grundlagen | 12 |
| 4.1.1. | Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Verkehrswertermittlung | 12 |
| 4.1.2. | Verwendete Wertermittlungsliteratur | 13 |
| 4.1.3. | Bestimmung des Wertermittlungsverfahrens | 13 |
| 4.2. | Flächenberechnungen | 14 |
| 4.3. | Bodenwertermittlung | 15 |
| 4.4. | Sachwertermittlung | 16 |
| 4.4.1. | Ermittlung des Sachwertes des Einfamilien-Wohnhauses | 16 |
| 4.4.2. | Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen / bauliche Außenanlagen | 17 |
| 4.4.3. | Zusammenstellung des vorläufigen Grundstückssachwertes | 18 |
| 4.4.4. | Marktanpassung und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | 18 |
| 5.0. | Verkehrswertermittlung | 20 |

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

0.0. Zusammenstellung der Werte

| | | |
|-------------------------|---|--------------------------------|
| PLZ: 99610 | Ort: Sömmerda | Straße: Wachtelstraße 3 |
| Objekt: Wohnhaus | Auftraggeber: Amtsgericht Erfurt | AZ: K 9/25 |

Allgemeine Angaben: Gemarkung: Sömmerda Flur: 23 Flurstück: 698

Eigentümer: siehe separates Schreiben

Zwangsverwalter: kein

Insolvenzverwalter: kein

Mieter / Pächter: keine

Bodenwert: 3.200,00 € **Fläche:** 77 m²

| Teilflächen | €/m ² | Fläche [m ²] | Erschließung * | Zustand |
|----------------------------|------------------|--------------------------|----------------|---------|
| 1. Flurstück 698 - Bauland | 41,00 | 77 | beitragsfrei | Bauland |
| 2. | | | | |
| 3. | | | | |

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

| Hauptnutzungen | Wohn-/ Nutz- fläche [m ²] | Note | Miete/Pacht [€/m ²] marktüblich erzielbar | tatsächlich | Reparatur-Rückstau [€] | Reparatur-Rückstau [€/m ²] |
|---------------------|--|------|--|-------------|---------------------------|---|
| 1. Wohnhaus EG / OG | ~ 80 | | | | ~ 4.000 | ~ 50 |
| 2. | | | | | | |
| 3. | | | | | | |

Allgemeine Gebäudeangaben (nur Wohnhaus)

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

Baujahr: ca. 1895 **Gesamtnutzungsdauer:** 80 Jahre **Restnutzungsdauer:** 24 Jahre

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

Liegenschaftszins: **Barwertfaktor:**

Summe Reparatur-Rückstau (Bauschäden/Baumängel/Verschleißerscheinungen): ~ 4.000 €

Sachwert (marktangep.): 43.000,00 € **Jahresrohertragsfaktor:**

Ertragswert: - € **Jahresreinertragsfaktor:**

Verkehrswert: 43.000,00 €

Wertermittlungstichtag: 23.07.2025

* Zutreffendes ankreuzen ** [Anz.] Anzahl angeben

1.0. Allgemeine Angaben

1.1. Auftraggeber Amtsgericht Erfurt
Rudolfstraße 46
99092 Erfurt

1.2. Lage des Objekts

Stadt/Gemeinde: 99610 Sömmerda
Straße: Wachtelstraße 3
Kreis: Sömmerda
Bundesland: Thüringen

1.3. Amtsgericht/Grundbuch

Amtsgericht: Sömmerda
Gemarkung: Sömmerda
Grundbuchblatt: 925

| Katasterangaben: | Flur: | Flurstück: | Nutzung: | Größe: |
|------------------|-------|------------|----------|-------------------|
| BV lfd. Nr. | 23 | 698 | GF | 77 m ² |

1.4. Eigentümer siehe separates Schreiben

1.5. Nutzungsart des Objekts Einfamilien-Wohnhaus mit rückseitigem Anbau;
der übrige Grundstücksbereich ist befestigte Hofffläche
mit einer kleinen Überdachung,

1.6. Sonstige Angaben

Zweck der Wertermittlung: Wertfeststellung zwecks Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag: 23.07.2025
Tag der Ortsbesichtigung: 23.07.2025
Teilnehmer am Ortstermin: siehe separates Schreiben,
Unterzeichner als Sachverständiger

verwendete Unterlagen: Beschluss des Amtsgerichtes Erfurt
[Geschäfts-Nr. K 9/25] vom 03.06.2025,
Grundbuchauszug vom 13.03.2025,
Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 17.06.2025,
Bauvorlagen des Wohnhauses (Grundrisse, Schnitt),
eigene Ortsbesichtigung mit Aufmaß am 23.07.2025

1.7. Bewertungsgrundsätze

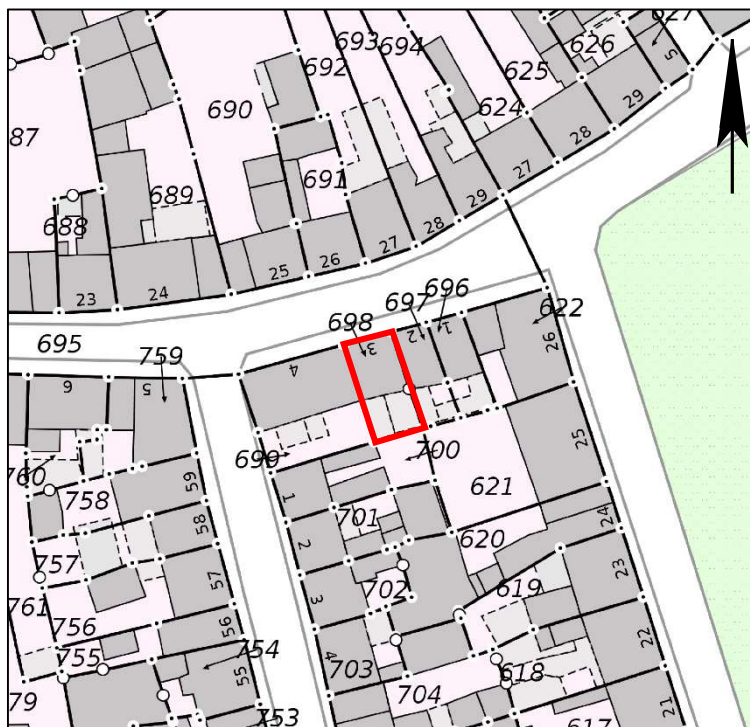
Die Aufnahme der wertrelevanten Details des Grundstücks wurde vom Unterzeichner mit der notwendigen Sorgfalt vorgenommen.
Sämtliche Feststellungen zur Beschaffenheit und zu Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich durch Inaugenscheinnahme am Tag der Ortsbesichtigung sowie aufgrund von Angaben beim Ortstermin.
Es wurden keine Bauteil-, Baustoffprüfungen oder Bodenuntersuchungen durchgeführt; eine Funktionsprüfung der gebäudetechnischen oder sonstigen Anlagen erfolgte nicht. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie diese zerstörungsfrei erkennbar waren.
Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich rechtlicher Bestimmungen (Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Regelungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht.
Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel sowie für sonstige bei der Ortsbesichtigung nicht feststellbare Grundstücksgegebenheiten wird ausgeschlossen.
Sämtliche durch den Sachverständigen durchgeführten Aufmäße sind nur für diese Wertermittlung bestimmt; sie wurden für die Wertermittlung hinreichend genau ausgeführt, ein Anspruch auf absolute Genauigkeit wird nicht erhoben.
Die Beschreibung der Gebäude und baulichen Anlagen erfolgt ebenfalls in der wesentlichen Ausführung und Ausstattung, in Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

2.0. Beschreibung des Grundstücks

2.1. Tatsächliche Eigenschaften

- Ort / Einwohnerzahl: Sömmerda als Kreisstadt des Landkreises Sömmerda zählt ca. 18.500 Einwohner. Sie liegt an der Bundesstraße B 176 Naumburg - Bad Langensalza ca. 25 km nördlich der Landeshauptstadt Erfurt in der Unstrutniederung. Als Kreisstadt übernimmt Sömmerda wichtige zentrale Verwaltungs- und Dienstleistungsfunktionen (z.B. Amtsgericht, Kreisverwaltung, Schul-, Kultur- und Gesundheitseinrichtungen). Wirtschaftlich wird Sömmerda vorrangig durch die Computerindustrie und klein- und mittelständische Unternehmen geprägt. Öffentliche Verkehrsmittel sind in Sömmerda vorhanden - der Busbahnhof ist ca. 1 km und der Bahnhof ca. 1,3 km entfernt. Gute überregionale Verkehrsverbindungen, da die Bundesstraße B 176 direkt durch den Ort führt, die Autobahn A 71 verläuft ca. 4 km von Sömmerda entfernt. Die Entfernung zur Landeshauptstadt Erfurt (Flughafen, Autobahn A 4) beträgt ca. 25 km.
- Lagemerkmale: Das Bewertungsgrundstück liegt im südwestlichen Innenstadtbereich von Sömmerda; die Entfernung zum Rathaus beträgt ca. 600 m.
- Das Grundstück grenzt nordseitig an die öffentliche Straße „Wachtelstraße“. In den anderen Richtungen schließen sich weitere bebaute Grundstücke an.

Lageskizze:
(unmaßstäblich)



- Wohnlage: Das Grundstück hat eine mittlere, innenstädtische Wohnlage.
- Art der Bebauung in der Umgebung: Die umgebende Bebauung ist durch Wohnnutzung geprägt. Geschlossene, meist zweigeschossige Bauweise.
- Immissionen: Nicht über das normale Maß hinausgehend.
- topographische Lage: Das Gelände ist relativ eben.

| | |
|--|---|
| Grundstücksgestalt und -form: | <p>Das Grundstück ist etwa rechteckförmig geschnitten.</p> <p>Straßenfrontlänge nordseitig: ca. 6 m mittlere Grundstückstiefe (Nord-Süd-Richtung): ca. 12,5 m</p> <p>Das Grundstück ist aufgrund seiner geringen Größe nur über Grenzbebauung als Baugrundstück geeignet.</p> <p>Der genaue Zuschnitt kann dem Auszug aus der Liegenschaftskarte (siehe Anlage) entnommen werden.</p> |
| Erschließung: | <p>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 Verkehrsanbindung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen.</p> |
| - Straßenart: | Gemeindestraße, überwiegend Anliegerverkehr. |
| - Straßenausbau: | Ausgebaut. Die Fahrbahn ist mit Natursteinpflaster 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 den öffentlichen Straßenkanal. Erdgas und Telefonanschluss sind vorhanden. |
| - beitrags- und abgabenrechtliche Situation: | <p>Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen und ist im Sinne des § 127 ff BauGB erschließungsbeitragsfrei. Die Erhebung von Beiträgen für die Verbesserung oder Erneuerung der Erschließungsanlagen regelt sich nach dem Kommunalabgabengesetz bzw. aufgrund von örtlichen Satzungen.</p> <p>Nach Auskunft der Stadt Sömmerda, Stadtsanierung, wurden noch keine sanierungsbedingten Ausgleichsbeträge erhoben; somit fallen mit Abschluss des Sanierungsverfahrens noch Kosten an.</p> <p>Nach Auskunft der Stadt Sömmerda, Eigenbetrieb „Abwasser Sömmerda“, wurde der Herstellungsbetrag für die Entwässerung bereits gestellt und ist beglichen.</p> |
| Grenzverhältnisse: | Es besteht zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses, da geschlossene Bauweise (Reihenmittelhaus). |
| Baugrund: (soweit augenscheinlich ersichtlich) | Ein Baugrundgutachten lag dem Sachverständigen nicht vor. Der Baugrund wird bei dieser Bewertung als normal tragfähig unterstellt. Sichtbare Grundwasserschäden wurden nicht vorgefunden. |
| vorhandene Bebauung: | <p>Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilien-Wohnhaus mit rückseitigem Anbau bebaut.</p> <p>Der übrige Grundstücksbereich ist befestigte Hoffläche mit einer kleinen Überdachung.</p> <p>Zum Innengrundstück (Hof) besteht keine Zufahrtsmöglichkeit von der öffentlichen Straße - nur Zutrittsmöglichkeit.</p> |
| Stellplätze: | Sind auf dem Grundstück nicht möglich. |

2.2. Konjunkturelle und strukturelle Lage

| | |
|--------------------------|--|
| Arbeitsmarkt: | Die Arbeitslosenquote im Landkreis Sömmerda liegt mit 6,4 % (Stand Juli 2025) auf einem mittleren Niveau, etwas unter dem Landesdurchschnitt von Thüringen mit 6,5 % und etwas über dem Bundesdurchschnitt von 6,3 %. |
| Wirtschaftliche Lage: | <p>Der Landkreis Sömmerda weist - bezogen auf Thüringen- eine mittlere Wirtschaftskraft auf.</p> <p>Dies spiegelt sich letztlich auch im Kaufkraftindex wider, der im Landkreis Sömmerda mit 90,6 (Stand 2025) über dem Landesdurchschnitt Thüringens von 90,0 jedoch unter dem Bundesdurchschnitt von 100 liegt.</p> |
| Bevölkerungsentwicklung: | <p>Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Sömmerda sowie Recherchen im Internet ist die Einwohnerzahl in den vergangenen Jahren kontinuierlich zurückgegangen, seit 1990 um über 25 %.</p> <p>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.</p> |
| Immobilienmarkt: | <p>Der örtliche Immobilienmarkt ist von einem geringen Leerstand an Wohnobjekten (Ein- und Zweifamilienhäuser) geprägt.</p> <p>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 bis ca. Mitte 2022 eine ansteigende Tendenz zu verzeichnen war.</p> <p>Aufgrund der gestiegenen Energie- und Baukosten sowie der hohen Baufinanzierungskosten ist seit ca. Mitte 2022 ein Rückgang bzw. eine Stagnation der Immobilienpreise festzustellen.</p> |

2.3. Rechtliche Gegebenheiten

| | |
|-----------------------------------|--|
| Grundbuch: | <p>In der 2. Abteilung des Grundbuchs ist folgende Eintragung:</p> <p>1 Eine Sanierung wird durchgeführt; eingetragen am 12.11.1992.</p> <p>Die Eintragung wird als nicht wertbeeinflussend eingeschätzt.</p> <p>Die in der 3. Abteilung des Grundbuchs eingetragenen Schuldverhältnisse haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.</p> |
| Baulasten: | Nach Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 23.06.2025 ist keine Baulast eingetragen. |
| nicht eingetragene Lasten/Rechte: | Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte sind dem Sachverständigen nicht bekannt geworden. |
| Altlasten: | <p>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.</p> <p>Bei dieser Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass kontaminationsfreie Bodenverhältnisse vorliegen.</p> |

| | |
|---|---|
| Denkmalschutz: | Es besteht kein Denkmalschutz. |
| Umlegung-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren: | Das Grundstück liegt in einem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet der Stadt Sömmerda. |
| Zulässige Nutzung: | <p>Die planungsrechtlichen Merkmale eines Grundstücks sind in erster Linie den bestehenden Bauleitplänen zu entnehmen (Flächennutzungs- und Bebauungspläne).</p> <p>Das Wertermittlungsobjekt liegt 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.</p> <p>Im Flächennutzungsplan von Sömmerda ist das Gebiet des Bewertungsgrundstückes als Wohnbaufläche (W) dargestellt.</p> |
| Grundstücksqualität: | <p>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.</p> <p>Aufgrund der tatsächlichen Merkmale und den rechtlichen Gegebenheiten ist das zu bewertende Grundstück gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) § 3 als „Baureifes Land“ einzustufen.</p> |

3.0. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1. Einfamilien-Wohnhaus

| | |
|-------------------|--|
| Art des Gebäudes: | <p>zweiseitig angebautes (Reihenmittelhaus), teilweise unterkellertes, zweigeschossiges Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss,</p> <p>südseitig ist ein eingeschossiger Anbau, der mit dem Vorderhaus eine wirtschaftliche und funktionelle Einheit bildet,</p> |
| Nutzung: | Einfamilien-Wohnhaus, |
| Bauweise: | traditionelle Mauerwerks-/Holzfachwerkbauweise, |
| Baujahr/Alter: | das Gebäude wurde ca. 1939 errichtet, |
| Gründung: | Streifenfundamente aus Beton, |
| Außenwände: | |
| Keller: | massiv aus Lehm bzw. Mauerwerk, |
| Geschosse: | massiv aus Mauerwerk bzw. Holzfachwerk mit Ausfachung, |
| Innenwände: | |
| Keller: | - |
| Geschosse: | massiv aus Mauerwerk bzw. Holzfachwerk mit Ausfachung, |

| | |
|---------------------|---|
| Decken: | |
| Keller: | Natursteintonne, |
| Geschosse: | Holzbalkendecken, |
| Dach: | |
| Konstruktion: | Pfetten-/Kehlbalkendach aus Holzsparren, |
| Dachform: | Wohnhaus: steiles Satteldach, Anbau: flaches Pultdach, |
| Dacheindeckung: | Wohnhaus: Tonziegeldeckung, Unterspannbahn, Anbau: Schweißbahnabdichtung, |
| Dachentwässerung: | Wohnhaus: vorgehängte Zink-Dachrinnen, Anbau: einfache Kunststoff-Dachrinnen, |
| Blitzschutz: | nicht vorhanden, |
| Fassade: | Wohnhaus: straßenseitiger Sockel mit Anblendung aus Klinker- platten, hofseitiger Sockel Glattputz; ansonsten Wärmedämm- Verbundsystem und mineralischer Strukturputz; rückseitiger Anbau: Sockel Glattputz, darüber mineralischer Strukturputz, |
| Innenwandflächen: | |
| Flure: | EG: Strukturputz bzw. Putz, Raufasertapete und Anstrich, OG: Putz, Raufasertapete und Anstrich, |
| Wohn-/ Schlafräume: | EG: Gk-Platten und Tapete, OG: Putz und Tapete bzw. Raufasertapete und Anstrich, |
| Küche: | Gk-Platten, Raufasertapete und Anstrich, Fliesenspiegel, |
| Bad: | Sockelbereich Fliesen, ansonsten Strukturputz, |
| Keller: | ohne Putz, |
| Deckenflächen: | |
| Flure: | EG, OG: Styroporplatten, |
| Wohn-/ Schlafräume: | EG, OG: Putz, Raufasertapete und Anstrich bzw. Putz und Anstrich, Schlafzimmer OG Styroporplatten, |
| Küche: | Putz, Raufasertapete und Anstrich, |
| Bad: | Gk-Platten und Strukturputz, |
| Keller: | ohne Putz, |
| Fußböden: | |
| Flure: | EG: Ortterazzo bzw. alte, einfache Fußbodenfliesen, OG: Holzfußboden und Textilbelag, |
| Wohn-/ Schlafräume: | EG, OG: Holzfußboden und Textil- bzw. PVC-Belag, Schlafzimmer OG nur Holzdielen, |
| Küche: | Fußbodenfliesen, |
| Bad: | Fußbodenfliesen, |
| Keller: | ohne Fußboden - nur Stampferde, |
| Fenster: | |
| Geschosse: | Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden, |
| Keller: | Kellerluke, |
| Türen: | |
| Hauseingangstür: | straßenseitig: Kunststofftür mit Lichtausschnitt, hofseitig: Kunststofftür mit Lichtausschnitt, |
| Innentüren: | EG: glatte beschichtete Holztüren, OG: alte, einfache Holzfüllungstüren, |
| Keller: | einfache Holztür, |
| Treppen: | |
| Geschoßtreppen: | gestemmte Holztreppe, einläufig gerade, seitliches Geländer, |
| Dachboden: | Holztreppe, einläufig gerade, |
| Kellertreppe: | massiv aus Natursteinstufen, Zugang über Fußbodenklappe im Flur EG, |

Heizung:

Heizungsart: Warmwasser-Zentralheizung, Heiztherme / Erdgas mit Warmwasserbereitung,
Heizflächen: Plattenheizkörper,
Heizleitungen: Kupferrohrleitungen,

Schornsteine: ein gemauerter Schornstein,

Elektroinstallation: einfache bis mittlere Ausstattung, im OG teilweise veraltete Aufputzinstallation,

Sanitärinstallation: Wasseranschluss ist nur im EG vorhanden,

Einrichtungen: Badewanne, Dusche, Waschbecken, WC-Becken,
Leitungen: Kunststoff- bzw. Stahlrohrleitungen,
Standard: einfache sanitäre Ausstattung und Qualität,
Warmwasserbereitung: zentral über Heizung,

besondere Bauteile: (in den NHK enthalten)

Dachaufbau: kleiner pultdachförmiger Dachaufbau,

Raumbeschreibung:

KG: h ~ 1,70 m - Natursteinkeller (aufgrund des erschwerten Zuganges und der geringen Raumhöhe wirtschaftlich nicht nutzbar und daher ohne Bewertung),
EG: h ~ 2,00 - 2,15 m - Flur mit Treppen zum KG / OG und hofseitigem Ausgang, Wohnzimmer, Küche (Heiztherme),
Anbau: Bad (Badewanne, Dusche, Waschbecken, WC-Becken, Waschmaschinenanschluss), kleine Abstellkammer,
DG: h ~ 1,85 - 1,95 m - Flur mit Treppe zum Spitzboden, 3 Schlaf-/ Kinderzimmer,
Dach: h ~ 3,50 m - nicht ausgebauter Spitzboden,

Baulicher Zustand/Wertminderung

Grundrissgestaltung/
Nutzungsmöglichkeiten: Das Gebäude hat entsprechend des Baujahres und der geringen Gebäudebreite eine einfache Grundrissgestaltung. Es wurde als Einfamilien-Wohnhaus konzipiert und wird dementsprechend genutzt.

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

- mäßige Grundrissgestaltung mit teilweise kleinen Zimmern,
- teilweise Höhenversätze im EG - Fußboden,
- sehr geringe Raumhöhen im EG und OG,
- teilweise sehr geringe Türhöhen - unter 1,80 m,
- Fußböden und Decken im EG und OG mit erheblichen Verformungen und Durchbiegungen,
- Geschosstreppe zum OG mit sehr geringer Durchgangshöhe (nur ca. 1,40 m im Durchgangsbereich),
- keine sanitäre Einrichtung (Bad oder WC) im Obergeschoss,
- geringe Wohnfläche mit eingeschränktem Käuferkreis,

Belichtung/Besonnung: Überwiegend normal.

Bauausführung: Einfache - mittlere Bauweise mit den seinerzeit zur Verfügung stehenden Baustoffen; nach 1990 teilweise modernisiert.

| | |
|---|---|
| Modernisierungen: | <p>Nach 1990 wurden folgende, wesentliche Modernisierungen durchgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none">- ca. 1990: Kunststofffenster, hofseitige Ausgangstür,- ca. 1990: Bad modernisiert,- ca. 1992: Geschosstreppe EG - OG eingebaut,- ca. 1996: Dachdeckung, Dachrinnen,- ca. 1998: Elektroverteilung im EG eingebaut,- ca. 2003: Zentralheizung eingebaut,- ca. 2008: Fassade - Dämmung und Strukturputz,- ca. 2015: straßenseitige Haustür, Innentüren EG,- ca. 2020: Heiztherme erneuert, <p>Es ergeben sich insgesamt ca. 5 Modernisierungspunkte nach Anlage 2 der ImmoWertV.</p> |
| Barrierefreiheit: | Es besteht keine Barrierefreiheit. |
| Energieausweis: | Ein Energieausweis wurde noch nicht erstellt. |
| Energieeffizienz / energetische Beschaffenheit: | <p>Das Gebäude entspricht hinsichtlich der Wärmedämmeigenschaften teilweise nicht dem heutigen Stand der Bautechnik bzw. den aktuellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen (GebäudeEnergieGesetz).</p> <p>Insbesondere im Bereich der Außenwände des Anbaus, der Kellerdecke bzw. des EG-Fußboden und der OG-Decke ist nur eine geringe Wärmedämmqualität vorhanden.</p> |
| Bauschäden/Baumängel: | <p>Es wurden folgende Baumängel / Bauschäden festgestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">- Keller: Wände mit baujahrstypischen Durchfeuchtungen,- Fassade: Rissbildung zwischen Wohnhaus und rückseitigem Anbau,- Dachkonstruktion: teilweise mit Schädlingsbefall,- Flur EG: Ortterazzo mit Rissbildung; Flur OG: Malerarbeiten im Türbereich zur Dachterrasse nicht fertig gestellt,- Bad EG: Wandfliesen teilweise schadhaft / hohl / gerissen bzw. unterschiedliche Fliesendekore; im Bereich der Fensterleibung teilweise Stockflecken bzw. Schimmelbefall; Wände im Sockelbereich nach Angaben beim Ortstermin temporär feucht - Kondenswasser,- Innentüren OG: veraltet und teilweise verschlissen,- Elektroinstallation OG: technisch überaltert,- teilweise nutzungsbedingte Verschleißerscheinungen (z.B. malermäßige Instandsetzung, Bodenbeläge tlw. abgewohnt), |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: | <ul style="list-style-type: none">- es besteht ein teilweiser Instandhaltungsrückstau,- die heutigen Anforderungen des GebäudeEnergieGesetzes werden teilweise nicht erfüllt (siehe Energieeffizienz),- wirtschaftliche Überalterung (siehe oben),- sehr kleines Grundstück ohne Garten-/Grünfläche, |
| Restnutzungsdauer: | <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer liegt aufgrund der Schnelllebigkeit insbesondere der Ausbaumaterialien im Allgemeinen unter der technischen Lebensdauer eines Gebäudes.</p> |

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 Modernisierungen und des Bauzustandes wird bei dem Bewertungsobjekt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf ca. 24 Jahre geschätzt.

Allgemeine und wirtschaftliche Beurteilung:

Das Gebäude wurde in einfacher - 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 Schäden / Baumängel sowie nutzungsbedingte Verschleißerscheinungen vorhanden.

Die allgemeinen Anforderungen an heutige Wohnbedingungen hinsichtlich des Ausbaugrades sowie der Wärme- und Schalldämmung werden teilweise nicht erfüllt.

Unter Berücksichtigung

- des überwiegend normal erhaltenen Bauzustandes auf der einen Seite sowie
- der mäßigen objektspezifischen Merkmale (wirtschaftliche Überalterung des Wohnhauses, sehr kleines Grundstück ohne Garten-/Grünfläche) auf der anderen Seite

wird die Marktfähigkeit (Verkaufbarkeit) des Bewertungsobjekts als insgesamt mittel eingeschätzt.

3.2. Sonstige bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen

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

Freiflächen: Hofbefestigung aus Betonpflaster bzw. einfachem Ortbeton (schadhaft),
teilweise Hofüberdachung aus einer Holzkonstruktion mit transparenten Kunststoffplatten,

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 - BauNVO - 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 selbst genutzten Einfamilienhauses. 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

| | | | | | |
|----------------------|--------|---|--------|---|----------------------|
| Einfamilien-Wohnhaus | 6,00 m | x | 7,50 m | = | 45,00 m ² |
| + rückseitiger Anbau | 2,80 m | x | 5,30 m | = | 14,84 m ² |
| | | | | | 59,84 m ² |
| gerundet | | | | | 60,00 m ² |

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

Grundflächenzahl GRZ:

bebaute Fläche / Grundstücksfläche:

| | | | | |
|----------------------|---|----------------------|---|------|
| 60,00 m ² | / | 77,00 m ² | = | 0,78 |
|----------------------|---|----------------------|---|------|

Geschossfläche:

bebaute Fläche x Geschosszahl:

| | | | | | |
|----------------------|----------------------|---|---|---|-----------------------|
| Einfamilien-Wohnhaus | 45,00 m ² | x | 2 | = | 90,00 m ² |
| + Windfanganbau | 14,84 m ² | x | 1 | = | 14,84 m ² |
| | | | | | 104,84 m ² |
| gerundet | | | | | 105,00 m ² |

Geschossflächenzahl GFZ:

Geschossfläche / Grundstücksfläche:

| | | | | |
|-----------------------|---|----------------------|---|------|
| 105,00 m ² | / | 77,00 m ² | = | 1,36 |
|-----------------------|---|----------------------|---|------|

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

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

| | | | |
|----------------------|--|---|-----------------------------|
| 1. | Wohnhaus KG: ohne Bewertung, da wirtschaftlich nicht nutzbar | = | 0,00 m ² |
| 2. | Wohnhaus EG, DG: 3 x 45,00 m ² | = | 135,00 m ² |
| 3. | + rückseitiger Anbau EG: 1 x 14,84 m ² | = | 14,84 m ² |
| BGF gesamt: | | | 149,84 m ² |
| BGF gerundet: | | | 150,00 m² |

Einfamilien-Wohnhaus **Wohnfläche:** (Fläche überschläglich mittels Nutzflächenfaktor ermittelt)

| Nr. | WE / NE | |
|-----|-----------------------|---------------------|
| 1. | Erd- und Obergeschoss | ~ 80 m ² |

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 Sömmerda zum Stichtag 01.01.2024 folgenden Bodenrichtwert ermittelt:

Bodenrichtwertzone 380034: - 41,00 €/m² (sanierungsunbeeinflusst)

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

| | | |
|----------------------------|---|--|
| Entwicklungsstufe: | - | Baureifes Land |
| Art der baulichen Nutzung: | - | Allgemeines Wohngebiet |
| beitrags- und abgaben- | | |
| rechtlicher Zustand: | - | erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG |
| Anzahl der Vollgeschosse: | - | II (zwei) |
| Bauweise: | - | g (geschlossen) |
| Grundstücksfläche: | - | keine Angabe |
| Grundstückstiefe: | - | keine Angabe |

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

| | | |
|----------------------------|---|-------------------------------------|
| Wertermittlungstichtag | - | 23.07.2025 |
| Entwicklungsstufe: | - | Baureifes Land |
| Art der baulichen Nutzung: | - | bebaut mit einem Wohnhaus mit Anbau |
| beitrags- und abgaben- | | |
| rechtlicher Zustand: | - | frei |
| Anzahl der Vollgeschosse: | - | zwei / ein |
| Bauweise: | - | geschlossen |
| Grundstücksfläche: | - | 77 m ² |
| Grundstückstiefe: | - | ca. 12,5 m |

Da das Bewertungsgrundstück in den wesentlichen wertbeeinflussenden Faktoren (Lage, Nutzung, Erschließung) mit dem Richtwertgrundstück übereinstimmt, halte ich den Bodenrichtwert von 41,00 €/m² für angemessen.

Zwischen dem Wertermittlungstichtag 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 698 - Bauland: | 77,00 m ² | x | 41,00 € pro m ² | = | 3.157,00 € |
| Bodenwert gerundet: | | | | | 3.200,00 € |

4.4. Sachwertermittlung

4.4.1. Ermittlung des Sachwertes des Einfamilien-Wohnhauses

Brutto-Grundfläche (BGF): 150,00 m²

Übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer:
(in Anlehnung an das Sachwertmodell
des Gutachterausschusses) 80 Jahre

Alter: über 100 Jahre

wirtschaftliche Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung

- der Bauweise,
- der durchgeführten Modernisierungen und
- des Bauzustandes: 24 Jahre

Alterswertminderungsfaktor: RND / GND nach § 38 ImmoWertV ~ 0,300

Ermittlung der Normalherstellungskosten NHK 2010

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

| | | | | |
|---------------------------------------|--|------------------|--------|---------------|
| Gebäudetyp: | Einfamilien-Wohnhaus (Reihenmittelhaus) ohne Keller - wirtschaftlich nicht nutzbar, Erdgeschoss und Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss | | | |
| Gebäudestandard: | ca. 2,1 (siehe Anlage) | | | |
| Kostenkennwert: | 644,00 €/m² | | | |
| Korrekturfaktoren: | Drempel: | - | | 1,00 |
| | Zweifamilienhaus: | - | | 1,00 |
| Baunebenkosten: | in den NHK enthalten: | in Höhe von 17 % | | 1,00 |
| korrigierte Normalherstellungskosten: | | | | |
| 644,00 €/m² | x 1,00 | x 1,00 | x 1,00 | = 644,00 €/m² |
| gerundet: | | | | 644,00 €/m² |

Ermittlung des Gebäudesachwertes:

Basisjahr: 2010 (Index 100)
Baupreisindex: 1,886 am Wertermittlungstichtag 23.07.2025
(Statistisches Bundesamt Wiesbaden, Messzahlen
für Preisindizes für Bauwerke, Fachserie 17, Reihe 4)

| | | | | |
|--|---|---------------|---|--------------------|
| Normalherstellungskosten 2010: | | | | |
| 150,00 m² | x | 644,00 € / m² | = | 96.600,00 € |
| + besonders zu bewertende Bauteile: in den NHK enthalten | | | | = 0,00 € |
| | | | | 96.600,00 € |
| Gebäudesachwert am Stichtag | x | 1,886 | = | 182.187,60 € |
| x Alterswertminderungsfaktor | x | 0,300 | = | 54.656,28 € |
| vorläufiger Gebäudesachwert: | | | | 54.656,28 € |
| vorläufiger Gebäudesachwert Wohnhaus: | | | | 54.700,00 € |

4.4.2. Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen / bauliche Außenanlagen

| | | |
|--|---|---------------|
| - Hausanschlüsse: | Leitungen für Elektroenergie, Be-/ Entwässerung, Telefon, | |
| - Freiflächen: | Hofbefestigung aus Betonpflaster bzw. einfachem Ortbeton (schadhaft), teilweise Hofüberdachung aus einer Holzkonstruktion mit transparenten Kunststoffplatten, | |
| der Wertansatz für bauliche Außenanlagen im üblichen Rahmen ist in der Ableitung des Sachwertfaktors enthalten: | | 0,00 € |

4.4.3. Zusammenstellung des vorläufigen Grundstückssachwertes

| | | | |
|--|--|---|--------------------|
| 1. | Bodenwert | = | 3.200,00 € |
| 2. | Einfamilien-Wohnhaus | = | 54.700,00 € |
| 3. | bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen | = | 0,00 € |
| vorläufiger Grundstückssachwert: | | | 57.900,00 € |
| vorläufiger Grundstückssachwert gerundet: | | | 58.000,00 € |

4.4.4. 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. 58.000 € und
- einem Bodenwertniveau von ca. 41 €/m²

den Sachwertfaktor auf ca. 1,20.

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:

Einfamilien-Wohnhaus:

- der teilweise vorhandene Instandhaltungsrückstau:

in Anlehnung an das Fachbuch: Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel:
 Baukosten - Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, 24. Auflage:

Ansatz: geschätzt ca. 50 €/m² Wohnfläche,

- weitere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind:

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

- wirtschaftliche Überalterung des Wohnhauses (mäßige Grundrissgestaltung mit teilweise kleinen Zimmern, teilweise Höhenversätze im EG - Fußboden, sehr geringe Raumhöhen im EG und OG, teilweise sehr geringe Türhöhen - unter 1,80 m, Fußböden und Decken im EG und OG mit erheblichen Verformungen und Durchbiegungen, Geschosstreppe zum OG mit sehr geringer Durchgangshöhe, keine sanitäre Einrichtung (Bad oder WC) im Obergeschoss, geringe Wohnfläche mit eingeschränktem Käuferkreis),

Abschlag: geschätzt ca. 30 % vom vorläufigen Sachwert des Wohnhauses,

- sehr kleines Grundstück ohne Garten-/Grünfläche,

Abschlag: geschätzt ca. 10 % vom vorläufigen Grundstückssachwert,

Der marktangepasste Grundstückssachwert ermittelt sich somit wie folgt:

| | | | | | |
|--|-------------|---------|------|----------------|--------------------|
| vorläufiger Grundstückssachwert | | | | = | 58.000,00 € |
| - Marktanpassung - Sachwertfaktor | x | 1,20 | | = | 69.600,00 € |
| - Berücksichtigung des vorhandenen Instandhaltungsrückstaus des Wohnhauses | | | | | |
| ~ 80 m ² Wohnfläche | x | 50,00 € | / | m ² | = - 4.000,00 € |
| - Berücksichtigung weiterer objektspezifischer Grundstücksmerkmale | | | | | |
| Sachwert Wohnhaus: | 54.700,00 € | x | 30 % | = | - 16.410,00 € |
| Sachwert Grundstück: | 58.000,00 € | x | 10 % | = | - 5.800,00 € |
| marktangepasster Grundstückssachwert: | | | | | 43.390,00 € |
| marktangepasster Grundstückssachwert gerundet: | | | | | 43.000,00 € |

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 Einfamilien-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

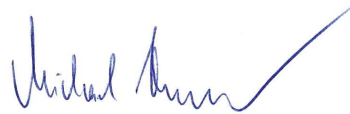
Verkehrswert (Marktwert) des Grundstückes auf:

43.000,00 €

Euro (i.W.) - **dreißundvierzigtausend** -

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir am 23.07.2025 besichtigt;
das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Bad Frankenhausen, den 19.08.2025


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.