

Geschäftsnummer: K 11/24

IBH Dipl.-Ing.
INGENIEURBÜRO **Michael Hentrich**
HENTRICH

GUTACHTEN

zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)
i.S. des § 194 BauGB für das mit
einem Einfamilien-Wohnhaus 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: In der Neuen Straße 216
Ort: 99634 Werningshausen
Kreis: Sömmerda
Bundesland: Thüringen
Vorgang: Wertfeststellung zwecks Zwangsversteigerung
Auftraggeber: Amtsgericht Erfurt
Rudolfstraße 46
99092 Erfurt



Amtsgericht: Sömmerda
Grundbuch: Werningshausen
GB-Blatt: 317
Flur: 1
Flurstück(e): 309, 310
Stichtag: 16.12.2024
Verkehrswert: 91.000,00 €

Das Wertgutachten umfasst 21 Seiten und 13 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	6
2.3.	Rechtliche Gegebenheiten	7
3.0.	Beschreibung der baulichen Anlagen	8
3.1.	Einfamilien-Wohnhaus	8
3.2.	Nebengebäude	12
3.3.	Garage	12
3.4.	Holzschuppen	12
3.5.	Sonstige bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen	13
4.0.	Wertermittlung	13
4.1.	Grundlagen	13
4.1.1.	Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Verkehrswertermittlung	13
4.1.2.	Verwendete Wertermittlungsliteratur	13
4.1.3.	Bestimmung des Wertermittlungsverfahrens	13
4.2.	Flächenberechnungen	14
4.3.	Bodenwertermittlung	16
4.4.	Sachwertermittlung	17
4.4.1.	Ermittlung des Sachwertes des Einfamilien-Wohnhauses	17
4.4.2.	Ermittlung des Sachwertes des Nebengebäudes	18
4.4.3.	Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen / bauliche Außenanlagen	19
4.4.4.	Zusammenstellung des vorläufigen Grundstückssachwertes	19
4.4.5.	Marktanpassung und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	19
5.0.	Verkehrswertermittlung	21

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

0.0. Zusammenstellung der Werte

PLZ: 99634	Ort: Werningshausen	Straße: In der Neuen Str. 216
Objekt: Einfamilien-Wohnhaus	Auftraggeber: Amtsgericht Erfurt, Rudolfstraße 46, 99092 Erfurt	

Allgemeine Angaben: Gemarkung: Werningshausen Flur: 1 Flurstück(e): 309, 310

Eigentümer: siehe separates Schreiben

Zwangsverwalter: kein

Insolvenzverwalter: kein

Mieter / Pächter: keine

Bodenwert: 43.200,00 € **Fläche:** 600 m² + 630 m² = 1.230 m²

Teilflächen	€/m ²	Fläche [m ²]	Erschließung *	Zustand
1. Bauland	40,00	ca. 800	beitragsfrei	Bauland
2. Garten-/Grünfläche	26,00	ca. 430		
3.				

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

Hauptnutzungen	Wohn-/ Nutzfläche [m ²]	Note	Miete/Pacht [€/m ²]		Reparatur-Rückstau [€]	
			marktüblich erzielbar	tatsächlich	[€]	[€/m ²]
1. Wohnhaus EG / OG	~ 100				~ 12.500	~ 125
2. Nebengebäude	~ 35				~ 2.600	~ 75
3. Schuppen						
4. Garage						

Allgemeine Gebäudeangaben (nur Wohnhaus)

Denkmalschutz: nein	Sanierungsgebiet: nein	Baulasten: nein
Baujahr: um 1900	Gesamtnutzungsdauer: 65 Jahre	Restnutzungsdauer: 15 Jahre
Jahresrohertrag:	Bewirtschaftungskosten:	Jahresreinertrag:
Liegenschaftszins:	Barwertfaktor:	
Summe Reparatur-Rückstau (Bauschäden/Baumängel/Verschleißerscheinungen):		~ 12.500 €
Sachwert (marktangep.): 91.000,00 €	Jahresrohertragsfaktor:	
Ertragswert: - €	Jahresreinertragsfaktor:	

Verkehrswert: 91.000,00 € **Wertermittlungsstichtag:** 16.12.2024

* Zutreffendes ankreuzen ** [Anz.] Anzahl angeben

2.0. Beschreibung des Grundstücks

2.1. Tatsächliche Eigenschaften

Ort / Einwohnerzahl:	Werningshausen ist eine kleine Landgemeinde mit ca. 640 Einwohnern. Sie liegt im westlichen Bereich des Landkreises Sömmerda und ist Mitgliedsgemeinde der Verwaltungsgemeinschaft „Straußfurt“ mit Sitz in Straußfurt, ca. 4 km entfernt. Das Kloster ist eine besondere Sehenswürdigkeit. Öffentliches Verkehrsmittel (Linienbushaltestelle) ist im Ort vorhanden, keine Bahnstation (die nächste Bahnstation ist in Straußfurt). Kindergarten ist im Ort vorhanden. Alle weiteren Verwaltungs- und Dienstleistungseinrichtungen sind in Straußfurt bzw. Haßleben (Schule) vorhanden. Mittlere überregionale Verkehrsverbindungen, die Bundesstraße B 4 ist ca. 2 km und die Autobahn A 71 ist ca. 18 km entfernt. Entfernung zur Kreisstadt Sömmerda ca. 15 km und zur Landeshauptstadt Erfurt (Flughafen) ca. 20 km.
Lagemerkmale:	Das Bewertungsgrundstück liegt im östlichen Bereich von Werningshausen; die Entfernung zur Ortsmitte beträgt fußläufig ca. 400 m. Das Grundstück grenzt nordseitig an die öffentliche Straße „In der Neuen Straße“. In den anderen Richtungen schließen sich weitere bebaute Grundstücke an.
Wohnlage:	Das Grundstück hat eine mittlere, dörfliche Wohnlage.
Art der Bebauung in der Umgebung:	Die umgebende Bebauung ist durch Wohnnutzung geprägt. In südöstlicher Richtung ist Gewerbe (Steinmetz) vorhanden. 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 besteht aus 2 Flurstücken; es ist unregelmäßig geschnitten; die Grundstücksgrenzen verspringen bzw. knicken teilweise ab. Straßenfrontlänge nordseitig: ca. 18,5 m mittlere Grundstückstiefe (Nord-Süd-Richtung): ca. 62 m 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 Verkehrsanbindung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen.
- Straßenart:	Gemeindestraße, normaler Straßenverkehr.
- Straßenausbau:	Ausgebaut. Die Fahrbahn ist mit Natursteinpflaster bzw. Beton befestigt. Gehwege sind 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 Kleinkläranlage mit Überlauf in den öffentlichen Straßenkanal. Telefonanschluss ist vorhanden. Kein Erdgas.

- 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 Erneuerung der Erschließungsanlagen regelt sich nach dem Kommunalabgabengesetz bzw. aufgrund von örtlichen Satzungen. Nach Auskunft der VG „Straußfurt“ wurden in der Vergangenheit Straßenausbaubeiträge erhoben; es sind keine Forderungen offen. Nach Auskunft des Abwasserzweckverbandes „Finne“ wurde noch kein Herstellungsbeitrag für das Grundstück erhoben. Nach dem Abwasserbeseitigungskonzept ist der Anschluss an die zentrale Kläranlage erst nach 2030 geplant.
Grenzverhältnisse:	Es besteht einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses und Stalls sowie zweiseitige Grenzbebauung des Nebengebäudes.
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 vorgefunden.
vorhandene Bebauung:	Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilien-Wohnhaus, einem Nebengebäude, einer Garage, einem Schuppen und einem ehem. Stall bebaut. Der übrige Grundstücksbereich ist befestigte Freifläche sowie Grünfläche / Garten.
Stellplätze:	Sind auf dem Grundstück vorhanden (z.B. Garage).

2.2. Konjunkturelle und strukturelle Lage

Arbeitsmarkt:	Die Arbeitslosenquote im Landkreis Sömmerda liegt mit 6,0 % (Stand Nov. 2024) auf einem mittleren Niveau, etwas unter dem Landesdurchschnitt von Thüringen mit 6,2 % sowie auf Höhe des Bundesdurchschnittes von 6,0 %.
Wirtschaftliche Lage:	Der Landkreis Sömmerda weist eine relativ schwache Wirtschaftskraft auf und gehört insgesamt zu den wirtschaftsschwächeren Regionen in Thüringen. Dies spiegelt sich letztlich auch im Kaufkraftindex wider, der im Landkreis Sömmerda mit 89,3 (Stand 2024) im unteren Bereich liegt, unterhalb des Bundesdurchschnittes von 100 und auch unter dem Landesdurchschnitt Thüringens von 90,1.
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 relativ geringen Leerstand an Wohnobjekten (Ein- und Zweifamilienhäuser) 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 ist folgende Eintragung:

- 1 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Erfurt, AZ: K 11/24); eingetragen am 10.05.2024.

Die Eintragung ist nicht wertbeeinflussend und wird bei der weiteren Bewertung nicht berücksichtigt.

Die eventuell in der 3. Abteilung des Grundbuchs eingetragenen Schuldverhältnisse haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Baulasten: Nach Auskunft des Landratsamtes Sömmerda, Bauaufsicht, vom 11.06.2024 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 VG „Straußfurt“ 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.

Werningshausen 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. Einfamilien-Wohnhaus

Art des Gebäudes: teilunterkellertes, zweigeschossiges Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss,

Nutzung: Einfamilien-Wohnhaus,

Bauweise: traditionelle Mauerwerks-/ Holzfachwerksbauweise,

Baujahr/Alter: das Gebäude wurde geschätzt um 1900 errichtet,

Gründung: Streifenfundamente aus Natursteinmauerwerk,

Außenwände:
Keller: massiv aus Natursteinmauerwerk,
Geschosse: EG: massiv aus Mauerwerk / Lehm, OG: Holzfachwerk mit Ausfachung,

Innenwände:
Keller: -
Geschosse: Holzfachwerk mit Ausfachung,

Decken:
Keller: Natursteintonne,
Geschosse: Holzbalkendecken,

Dach:
Konstruktion: Pfetten-/ Kehlbalkendach aus Holzsparren,
Dachform: steiles Satteldach,
Dacheindeckung: alte Betondachsteindeckung (DDR-Stand),
Dachentwässerung: vorgehängte Zink-Dachrinnen,
Blitzschutz: nicht vorhanden,

Fassade: Glattputz bzw. feiner Strukturputz und Anstrich,

Innenwandflächen:
Flure: EG: Putz, Raufasertapete und Anstrich, OG: Putz und Tapete,
Wohn-/ Schlafräume: EG, OG: Putz und Tapete bzw. Raufasertapete und Anstrich,
Küche: EG: Putz, Raufasertapete und Anstrich, Fliesenspiegel,
Bad: EG: raumhoch Fliesen,
Abstellraum: EG: Putz und Tapete, OG: Putz und Anstrich,
Keller: ohne Putz,

Deckenflächen:
Flure: EG, OG: Putz, Raufasertapete und Anstrich,
Wohn-/ Schlafräume: EG, OG: Putz, Raufasertapete und Anstrich,
Küche: EG: Putz, Raufasertapete und Anstrich,

Bad:	EG: Gk-Platten, Tapete und Anstrich,
Abstellraum:	EG: Putz und Anstrich, OG: Putz und Anstrich,
Keller:	ohne Putz,
Fußböden:	
Flure:	EG: Fußbodenfliesen, OG: Holzfußboden und Textilbelag,
Wohn-/ Schlafräume:	EG: einfaches Laminat, OG: Estrich / Holzfußboden und Textilbelag,
Küche:	EG: Holzfußboden und PVC-Belag,
Bad:	EG: Fußbodenfliesen,
Abstellraum:	EG: Holzfußboden und Textilbelag, OG: Estrich und PVC-Belag,
Keller:	ohne Fußboden, nur Stampferde,
Fenster:	
Geschosse:	Straßenseite: alte, einfach verglaste Holzfenster, im EG mit äußeren Rollläden, im OG ohne Rollläden, Rückseite: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, ein Holzfenster mit Isolierverglasung (Bad im EG), rückseitige Fenster ohne Rollläden,
Keller:	zwei Kellerluken,
Türen:	
Hauseingangstür:	Straßenseite: Kunststofftür mit Lichtausschnitt und Oberlicht, Rückseite: Holztür mit Lichtausschnitt und Oberlicht,
Innentüren:	EG: glatte beschichtete Holztüren, OG: einfache Wabenkerntüren (DDR-Stand) mit Folien- beklebung,
Keller:	-
Treppen:	
Geschoßtreppe:	EG - OG: gestemmte Holztreppe, zweiläufig mit Zwischen- podest, seitliches Geländer, OG - DG: einfache Holztreppe, zweiläufig mit Zwischenpodest, ohne Handlauf / Geländer,
Kellertreppe:	einfache Kellertreppe aus Natursteinstufen,
Heizung:	
Heizungsart:	Warmwasser-Zentralheizung im Nebengebäude (Anschluss über unterirdischen Heizkanal), Heizkessel / Öl mit Warm- wasserspeicher,
Heizflächen:	Plattenheizkörper, Radiator im Bad,
Heizleitungen:	Kupferrohrleitungen,
Schornsteine:	zwei gemauerte Schornsteine, ein Schornstein bis unter die Dachhaut abgetragen,
Elektroinstallation:	überwiegend einfache Ausstattung (DDR-Stand), teilweise Aufputzinstallation, Schraubsicherungen, Aluminiumleitungen,
Sanitärinstallation:	
Einrichtungen:	Wasseranschluss ist nur im EG vorhanden, Dusche, Waschbecken, WC-Becken,
Standard:	mittlere sanitäre Ausstattung und Qualität,
Warmwasserbereitung:	zentral über Heizung,
besondere Bauteile:	
Eingangstreppe:	(in den NHK enthalten) rückseitige Eingangstreppe aus Betonplatten mit beidseitigem Geländer, rückseitige Eingangsüberdachung - Pultdach aus einer Holzkonstruktion, Betondachsteindeckung,

Raumbeschreibung:

KG:	h ~ 1,70 m	- Kellerraum (Gewölbekeller) - aufgrund der geringen Raumhöhe wirtschaftlich nicht nutzbar und daher ohne Bewertung,
EG:	h ~ 2,50 m	- Flur mit Treppe zum OG und rückseitigem Ausgang, - Wohnzimmer, Küche, Abstellkammer, Bad (Dusche, Waschbecken, WC-Becken, WM-Anschluss),
OG:	h ~ 2,50 m	- Flur, 3 Schlaf-/ Kinderzimmer, Abstellraum,
Dach:	h ~ 3,10 m	- zwei einfache Bodenkammern, ansonsten nicht ausgebauter Dachboden,

Baulicher Zustand/Wertminderung

Grundrissgestaltung/ Nutzungsmöglichkeiten:	Das Gebäude hat entsprechend des Baujahres eine einfache Grundrissgestaltung. Es wurde als Wohnhaus konzipiert und wird dementsprechend genutzt. Das Gebäude ist wirtschaftlich überaltert und entspricht hinsichtlich folgender Punkte nicht heutigen, zeitgemäßen Ansprüchen und Maßstäben: - Höhenversätze in den Fußböden im EG, - teilweise geringe Türdurchgangshöhen im EG, - keine sanitäre Einrichtung (Bad oder WC) im OG,
Belichtung/Besonnung:	Überwiegend normal.
Bauausführung:	Einfache Bauweise mit den seinerzeit zur Verfügung stehenden Baustoffen; nach 1990 teilweise modernisiert.
Modernisierungen:	Nach 1990 wurden folgende, wesentliche Modernisierungen durchgeführt: - ca. 1993: hofseitige Ausgangstür, - ca. 1995: Innentüren im EG, - ca. 1998: Bad im EG modernisiert, - ca. 1998: Heizung eingebaut, - ca. 1998: südöstliche Gebäudeecke im EG unterfangen, - ca. 1998: Zink-Dachrinnen, - ca. 1998: ein Holzfenster im EG, - ca. 2008: rückseitige Kunststofffenster im EG und OG, - ca. 2012: straßenseitige Hauseingangstür, Es ergeben sich insgesamt ca. 3,0 Modernisierungspunkte nach Anlage 2 der ImmoWertV.
Barrierefreiheit:	Barrierefreiheit besteht derzeit nicht.
Energieausweis:	Ein Energieausweis existiert nicht.
Energieeffizienz / energetische Beschaffenheit:	Das Gebäude entspricht hinsichtlich der Wärmedämmeigenschaften überwiegend nicht dem heutigen Stand der Bautechnik bzw. den aktuellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen (GebäudeEnergieGesetz). Insbesondere im Bereich der Außenwände, der Kellerdecke / des EG - Fußbodens, der Decke über dem OG und der straßenseitigen Fenster ist nur eine geringe Wärmedämmqualität vorhanden.

Bauschäden/Baumängel:	<p>Es wurden folgende Baumängel / Bauschäden festgestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">- Fassade: Sockelbereich teilweise mit Feuchte- und Putzschäden, Fassade teilweise mit Rissbildungen,- rückseitiges Fallrohr: ohne Kanalanschluss,- Wände und Decken im OG: Putz wellig bzw. uneben,- Flur EG: Fußbodenfliesen teilweise nicht eben,- Wohnzimmer EG: Laminat teilweise mit offenen Fugen,- Bad EG: Wand- und Fußbodenfliesen teilweise gerissen,- nutzungsbedingte Verschleißerscheinungen - malermäßige Instandsetzung erforderlich,
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),- teilweise wirtschaftliche Überalterung des Wohnhauses,
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. 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.</p> <p>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.</p> <p>Unter Berücksichtigung der Bauweise, der durchgeführten Modernisierungen und des Bauzustandes wird bei dem Bewertungsobjekt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf ca. 15 Jahre geschätzt.</p>
Allgemeine und wirtschaftliche Beurteilung:	<p>Das Gebäude wurde in einfacher Bauweise mit den seinerzeit zur Verfügung stehenden Baustoffen errichtet und nach 1990 nur teilweise modernisiert. Es befindet sich in einem überwiegend normal erhaltenen Bauzustand; teilweise sind Schäden und Mängel sowie Verschleißerscheinungen vorhanden.</p> <p>Die allgemeinen Anforderungen an heutige Wohnbedingungen hinsichtlich des Ausbaugrades sowie der Wärme- und Schalldämmung teilweise nicht erfüllt.</p> <p>Unter Berücksichtigung</p> <ul style="list-style-type: none">- der teilweise mäßigen objektspezifischen Merkmale sowie- der derzeitigen verhaltenen Nachfragesituation nach derartigen Objekten am örtlichen Grundstücksmarkt <p>wird die Marktfähigkeit (Verkaufbarkeit) des Bewertungsobjekts als insgesamt mäßig eingeschätzt.</p>

3.2. Nebengebäude

Nicht unterkellertes, eingeschossiges Gebäude mit Drempel und mittlerem Pultdach aus Holzsparren, Wellbitumenplattendeckung, einfache vorgehängte PVC-Dachrinne.

Südlich am Nebengebäude ist eine einseitig offene Überdachung.

Alter: das Gebäude wurde geschätzt um 1900 errichtet.

Streifenfundamente und Sockel aus Natursteinmauerwerk, ansonsten EG massiv aus Mauerwerk, Drempel feldweise verputztes Holzfachwerk, einfach verglaste Holzfenster, Stahlblechtüren, Elektro- und Wasseranschluss ist vorhanden, gemauerter Schornstein.

Heizraum: Wände Putz und Anstrich, Decke Gk-Platten und Anstrich, Betonfußboden,

ehem. Waschküche: Wände und Decke einfacher Putz, Fußboden Ziegelflachsicht,

Nutzung: Heizraum (Heizkessel, ein Kunststofftank in gemauerter Wanne),
ehem. Waschküche / Abstellraum, kleiner Abstellraum, offene Überdachung,

Das Gebäude wurde in einfacher bis mittlerer Bauweise mit den seinerzeit zur Verfügung stehenden Baustoffen errichtet und befindet sich in einem überwiegend normal erhaltenen Bauzustand; teilweise sind Schäden / Mängel vorhanden (z.B. Fassade teilweise mit offenen Fugen / Auswaschungen, Fachwerk am Drempel teilweise mit Putzschäden, Dachdeckung und Dachrinne schadhaft, Wände und Decke der Waschküche mit Putzschäden).

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird auf ca. 15 Jahre geschätzt.

3.3. Garage

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

Alter: das Gebäude ca.1992 / 1993 aus der ehem. Scheune zu einer Garage umgebaut.

Streifenfundamente aus Natursteinmauerwerk, Wände massiv aus Mauerwerk, außen ohne Putz, Fußboden aus Natursteinpflaster, ohne Fenster, zweiflügeliges Holztor.

Nutzung: Garage,

Das Gebäude wurde in einfacher Bauweise mit den seinerzeit zur Verfügung stehenden Baustoffen errichtet und befindet sich in einem teilweise schadhaften Bauzustand (z.B. Wände teilweise mit erheblichen Rissen und erheblichen Feuchte-/ Putzschäden).

Unter Berücksichtigung der einfachen Bauweise und des teilweise schadhaften Bauzustandes wird der Zeitwert der Garage auf ca. 500 € geschätzt.

3.4. Holzschuppen

Nicht unterkellertes, eingeschossiges Gebäude mit flachem Satteldach aus Holzsparren, alte Tonziegeldeckung, hofseitig einfache vorgehängte PVC-Dachrinne.

Alter: das Gebäude wurde geschätzt ca. 1920 errichtet.

Streifenfundamente aus Natursteinmauerwerk, massiver Sockel, ansonsten Holzfachwerk mit Ausfachung bzw. nur einfache Holzverkleidung, zwei Holzinnestützen, ohne Fußboden / nur Stampferde, ohne Fenster / nur Luken, Elektroanschluss war ehemals vorhanden.

Nutzung: Schuppen,

Das Gebäude wurde in einfacher Bauweise mit den seinerzeit zur Verfügung stehenden Baustoffen errichtet und befindet sich in einem schadhaften Bauzustand (z.B. Außenwände sowie Sockel und Grundschwelle bzw. Gefache erheblich schadhaft, rückseitig ohne Dachrinne).

Das Gebäude hat keinen Zeitwert.

3.5. Sonstige bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen

- Sonstige Gebäude: einfache ehem. Stallungen: an der westlichen Grundstücksgrenze errichtet; eingeschossige, massive Bauweise, Pultdach aus Holzsparren mit alter Tonziegel- bzw. Betondachsteindeckung, einfache Holzbrettertüren - ohne Zeitwert,
- Hausanschlüsse: Leitungen für Elektroenergie, Be- und Entwässerung, Kleinkläranlage (1998 errichtet), Telefon,
- Freiflächen: Hof- und Freiflächenbefestigung aus Betonplatten, Ziegelflachsicht bzw. Natursteinpflaster (Granit),
- Einfriedungen: straßenseitige Einfriedung: zweiflügeliges Holztor,

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 Ertragszielung 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 Eingangstrepfen, 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 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	9,95 m	x	6,65 m	=	66,17 m ²
Nebengebäude	13,50 m	x	3,20 m	=	43,20 m ²
+ offene Überdachung	5,00 m	x	3,20 m	=	16,00 m ²
Schuppen	14,50 m	x	6,30 m	=	91,35 m ²
Garage	4,50 m	x	3,60 m	=	16,20 m ²
ehemalige Stallungen	10,00 m	x	2,50 m	=	25,00 m ²
					257,92 m ²
gerundet					258,00 m ²

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

Grundflächenzahl GRZ:

bebaute Fläche / Grundstücksfläche:

258,00 m ²	/	ca. 800,00 m ² (Baulandbereich)	=	0,32
-----------------------	---	--	---	------

Geschossfläche:

bebaute Fläche x Geschosszahl:

Wohnhaus	66,17 m ²	x	2	=	132,34 m ²
Nebengebäude	43,20 m ²	x	1	=	43,20 m ²
+ offene Überdachung	16,00 m ²	x	1	=	16,00 m ²
Schuppen	91,35 m ²	x	1	=	91,35 m ²
Garage	16,20 m ²	x	1	=	16,20 m ²
ehemalige Stallungen	25,00 m ²	x	1	=	25,00 m ²
					324,09 m ²
gerundet					324,00 m ²

Geschossflächenzahl GFZ:

Geschossfläche / Grundstücksfläche:

324,00 m ²	/	ca. 800,00 m ² (Baulandbereich)	=	0,41
-----------------------	---	--	---	------

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 KG: ohne Bewertung, da wirtschaftlich nicht nutzbar	=	0,0 m ²
2.	Wohnhaus EG, OG, DG: 3 x 66,17 m ²	=	198,51 m ²
BGF gesamt:			198,51 m ²
BGF gerundet:			199,00 m²

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

Nr.	WE / NE	
1.	Erd- und Obergeschoss	~ 100 m ²

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

1.	Nebengebäude EG: 1 x 43,20 m ²	=	43,20 m ²
BGF gerundet:			43,00 m²

4.3. **Bodenwertermittlung**

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) § 40 ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichsverfahren 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 Werningshausen zum Stichtag 01.01.2024 folgenden Bodenrichtwert ermittelt:

Bodenrichtwertzone 383053: - 40,00 €/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag	-	16.12.2024
Entwicklungsstufe:	-	Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	-	bebaut mit einem Wohnhaus und mehreren Nebengebäuden
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	-	frei
Anzahl der Vollgeschosse:	-	zwei / ein
Bauweise:	-	offen
Grundstücksfläche:	-	1.230 m ² (beide Flurstücke) davon ca. 800 m ² Baulandqualität
Grundstückstiefe:	-	bis ca. 63 m (beide Flurstücke)

Da das Bewertungsgrundstück im nördlichen, bebauten Grundstücksbereich (ca. 800 m²) in den wesentlichen wertbeeinflussenden Faktoren (Lage, Nutzung, Erschließung) mit dem Richtwertgrundstück übereinstimmt, halte ich hier den Bodenrichtwert von 40,00 €/m² für angemessen.

Der südliche, unbebaute Grundstücksbereich ist Garten-/Grünland und wird in Anlehnung an die einschlägige Fachliteratur sowie Grundstücksmarktberichte mit ca. 65 % des Baulandpreises bewertet, d.h. 40,00 €/m² x 65 % ~ 26,00 €/m².

Bauland:	800,00 m ²	x	40,00 € pro m ²	=	32.000,00 €
Garten-/Grünland:	430,00 m ²	x	26,00 € pro m ²	=	11.180,00 €
Bodenwert gesamt:					43.180,00 €
Bodenwert gerundet:					43.200,00 €

4.4. Sachwertermittlung

4.4.1. Ermittlung des Sachwertes des Einfamilien-Wohnhauses

Brutto-Grundfläche (BGF): 199,00 m²

Übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer:
 (in Anlehnung an das Sachwertmodell des Gutachterausschusses) ca. 65 Jahre

Alter: unbekannt, geschätzt über 100 Jahre

wirtschaftliche Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung
 der Bauweise, der durchgeführten Modernisierungen und
 des Bauzustandes: 15 Jahre

Alterswertminderungsfaktor: RND / GND nach § 38 ImmoWertV ~ 0,231

Ermittlung der Normalherstellungskosten NHK 2010

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

Gebäudetyp:	Einfamilien-Wohnhaus - freistehend				
	ohne Keller, Erd- und Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss				
Gebäudestandard:	ca. 2,0	(siehe Anlage)			
Kostenkennwert:	688,00 €/m ²				
Korrekturfaktoren:	Drempel:	-			1,00
	ausgebauter Spitzboden:	-			1,00
Baunebenkosten:	in den NHK enthalten:	in Höhe von 17 %	1,00		
korrigierte Normalherstellungskosten:					
688,00 €/m ²	x 1,00	x 1,00	x 1,00	=	688,00 €/m ²
gerundet:					688,00 €/m ²

Ermittlung des Gebäudesachwertes:

Basisjahr: 2010 (Index 100)
 Baupreisindex: 1,840 am Wertermittlungsstichtag 16.12.2024
 (Statistisches Bundesamt Wiesbaden, Messzahlen
 für Preisindizes für Bauwerke, Fachserie 17, Reihe 4)

Normalherstellungskosten 2010:			
199,00 m ²	x	688,00 € / m ²	= 136.912,00 €
+ besonders zu bewertende Bauteile: in den NHK enthalten			= 0,00 €
			136.912,00 €
Gebäudesachwert am Stichtag	x	1,840	= 251.918,08 €
x Alterswertminderungsfaktor	x	0,231	= 58.193,08 €
vorläufiger Gebäudesachwert:			58.193,08 €
vorläufiger Gebäudesachwert Wohnhaus:			58.200,00 €

4.4.2. Ermittlung des Sachwertes des Nebengebäudes

Brutto-Grundfläche (BGF): 43,00 m²

Übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre

Alter: unbekannt, geschätzt über 100 Jahre

wirtschaftliche Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung
 des Baujahres, der Bauweise und des Bauzustandes: 15 Jahre

Alterswertminderungsfaktor: RND / GND nach § 38 ImmoWertV ~ 0,250

Normalherstellungskosten 2010

einschließlich Baunebenkosten 375,00 €/m²

Berechnung des Gebäudesachwertes:

Basisjahr: 2010 (Index 100)
 Baupreisindex: 1,840 am Wertermittlungsstichtag 16.12.2024
 (Statistisches Bundesamt Wiesbaden, Messzahlen
 für Preisindizes für Bauwerke, Fachserie 17, Reihe 4)

Normalherstellungskosten 2010:			
43,00 m ²	x	375,00 € / m ²	= 16.125,00 €
+ besonders zu bewertende Bauteile: keine			= 0,00 €
			16.125,00 €
Gebäudesachwert am Stichtag	x	1,840	= 29.670,00 €
x Alterswertminderungsfaktor	x	0,250	= 7.417,50 €
vorläufiger Gebäudesachwert:			7.417,50 €
vorläufiger Gebäudesachwert Nebengebäude:			7.400,00 €

4.4.3. Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen / bauliche Außenanlagen

- Sonst. Gebäude:	ehem. Stallungen - ohne Zeitwert,	
- Hausanschlüsse:	Leitungen für Elektroenergie, Be-/ Entwässerung, Kleinkläranlage, Telefon,	
- Freiflächen:	Hof- und Freiflächenbefestigung aus Betonplatten, Ziegelflachsicht bzw. Natursteinpflaster (Granit),	
- Einfriedungen:	straßenseitige Einfriedung: zweiflügeliges Holztor,	
der Wertansatz für bauliche Außenanlagen im üblichen Rahmen ist in der Ableitung des Sachwertfaktors enthalten:		0,00 €

4.4.4. Zusammenstellung des vorläufigen Grundstückssachwertes

1.	Bodenwert	=	43.200,00 €
2.	Wohnhaus	=	58.200,00 €
3.	Nebengebäude	=	7.400,00 €
4.	Garage	=	500,00 €
5.	bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen	=	0,00 €
vorläufiger Grundstückssachwert:			109.300,00 €
vorläufiger Grundstückssachwert gerundet:			109.000,00 €

4.4.5. 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 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Sömmerda sowie nach eigenen Marktbeobachtungen schätze ich bei einem vorläufigen Sachwert von ca. 109.000 € sowie einem Bodenwertniveau von ca. 40 €/m² den Sachwertfaktor auf ca. 1,00.

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 eingeschätzt:

Einfamilien-Wohnhaus:

- der teilweise vorhandene Instandhaltungsrückstau:
 in Anlehnung an das Fachbuch: Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel:
 Baukosten - Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, 24. Auflage:
 Ansatz: ca. 125 €/m² Wohnfläche bei einer Restnutzungsdauer von ca. 15 Jahren,
- weitere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind:
 - der nach heutigen Maßstäben teilweise ungenügende energetische Gebäudezustand, verbunden mit erhöhten Energie-/Heizkosten - im Ansatz der NHK enthalten,
 - teilweise wirtschaftliche Überalterung des Wohnhauses: Ansatz 5 %

Nebengebäude:

- der teilweise vorhandene Instandhaltungsrückstau:
 Ansatz: ca. 75 €/m² Nutzfläche bei einer Restnutzungsdauer von ca. 15 Jahren,

Der marktangepasste Grundstückssachwert ermittelt sich somit wie folgt:

vorläufiger Grundstückssachwert				109.000,00 €
- Marktanpassung - Sachwertfaktor	x	1,00	=	109.000,00 €
- Berücksichtigung des vorhandenen Instandhaltungsrückstaus des Wohnhauses				
~ 100 m ² Wohnfläche	x	125,00 € / m ²	=	- 12.500,00 €
- Berücksichtigung weiterer objektspezifischer Grundstücksmerkmale				
Wohnhaussachwert: 58.200,00 €	x	5 %	=	- 2.910,00 €
- Berücksichtigung des vorhandenen Instandhaltungsrückstaus des Nebengebäudes				
~ 35 m ² Nutzfläche	x	75,00 € / m ²	=	- 2.625,00 €
marktangepasster Grundstückssachwert:				90.965,00 €
marktangepasster Grundstückssachwert gerundet:				91.000,00 €

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: 91.000,00 €

Euro (i.W.) - einundneunzigtausend -

Vom Gesamtverkehrswert in Höhe von 91.000,00 € entfallen anteilig auf die Flurstücke:

GbbL 317 lfd. Nr. 1 - Flur 1, Flurstück 309	71.000,00 €
GbbL 317 lfd. Nr. 2 - Flur 1, Flurstück 310	20.000,00 €
	91.000,00 €

Anmerkung: die Grundstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir am 16.12.2024 besichtigt; das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Bad Frankenhausen, den 03.01.2025



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.