

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff) für das Grundstück mit der **Flnr. 74** bebaut mit einem **Einfamilienhaus nebst baulichen Anlagen** sowie das Grundstück mit der **Flnr. 75/3** in der Burgstraße 7, 99631 Weißensee



<b>Verkehrswert Flnr. 74 (I)</b>	<b>65.000 €</b>
<b>Verkehrswert Flnr. 75/3 (II)</b>	<b>500 €</b>

**WERTERMITTLUNGSSTICHTAG**

14.08.2024

**AUFTRAGSNUMMER**

392

**AUSFERTIGUNG**

digital

**AUFTRAGGEBER**

Amtsgericht Erfurt

**AKTENZEICHEN AUFTRAGGEBER**

K 12/24

**DATUM**

11.11.2024

**SACHVERSTÄNDIGER**

Herr

+49 911 39 4006 45

Philip Lang

+49 177 99 033 93

Barbarosahof 3

lang@prokonzept-immobilien.de

99092 Erfurt

www.prokonzept-immobilien.de



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINE ANGABEN .....</b>	<b>4</b>
1.1	OBJEKTDATEN .....	4
1.2	GRUNDSTÜCKE.....	4
1.3	AUFTRAGGEBER .....	4
1.4	STICHTAG.....	5
1.5	ORTSBESICHTIGUNG .....	5
1.6	ZUSAMMENFASSUNG ERGEBNISSE.....	5
1.7	GRUNDBUCHAUZUG .....	6
1.8	BEWERTUNGSZWECK.....	7
1.9	VERWENDETE UNTERLAGEN.....	7
1.10	UMFANG DER SACHVERHALTSFESTSTELLUNG.....	8
1.11	URHEBERRECHT/VERWENDUNGSVORBEHALT .....	9
1.12	ANMERKUNGEN ZUM ALLGEMEINEN GLEICHBEHANDLUNGSGESETZ.....	9
1.13	FUNDSTELLEN WICHTIGER GESETZE, VERORDNUNGEN UND RICHTLINIEN.....	9
<b>2</b>	<b>LAGEBESCHREIBUNG .....</b>	<b>10</b>
2.1	MAKROLAGE – REGIONALE UMGEBUNG .....	10
2.2	MIKROLAGE – NACHBARSCHAFT UND ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN .....	10
2.3	VERKEHRSANBINDUNG.....	11
2.4	DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG.....	11
2.5	BEURTEILUNG LAGE.....	11
<b>3</b>	<b>GRUNDSTÜCK .....</b>	<b>12</b>
3.1	GRUNDSTÜCKBESCHREIBUNG .....	12
3.2	ERSCHLIEßUNGSZUSTAND .....	13
3.3	TOPOGRAFIE/BODENBESCHAFFENHEIT .....	13
3.4	GRUNDSTÜCKSGESTALTUNG .....	14
3.5	DENKMALSCHUTZ .....	14
3.6	NATURGEFAHREN/SONSTIGE UMWELTEINFLÜSSE .....	14
3.7	IMMISSIONEN.....	15
3.8	BAUPLANUNGSRECHT .....	15
3.9	BESONDERE BAURECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN .....	15
3.10	BAULASTEN/NACHBARRECHTE/NICHT EINGETRAGENE RECHTE UND BELASTUNGEN ....	15
3.11	BEVOLLMÄCHTIGTER BEZIRKSSCHORNSTEINFEGER .....	16
3.12	ÖRTLICHE VERWALTUNG .....	16
3.13	BEZUGNAHME AUF FLNR. 75/3 (II).....	16

<b>4</b>	<b>GEBÄUDEBESCHREIBUNG .....</b>	<b>17</b>
4.1	OBJEKTART .....	17
4.2	BAUJAHR .....	17
4.3	AKTUELLE NUTZUNG.....	18
4.4	AUSSTATTUNGSMERKMALE.....	18
4.5	GRUNDRISSGESTALTUNG .....	20
4.6	BRUTTOGRUNDFLÄCHE (BGF).....	21
4.7	WOHNFLÄCHE .....	22
4.8	ENERGETISCHE GEBÄUDEEIGENSCHAFTEN .....	23
4.9	BAUMÄNGEL, BAUSCHÄDEN, INSTANDHALTUNGSSTAU .....	24
4.10	BEURTEILUNG BEWERTUNGSEINHEIT (FLNR. 74 (I)) .....	25
4.11	BEZUGNAHME AUF FLNR. 75/3 (II).....	25
4.12	BEURTEILUNG BEWERTUNGSEINHEIT FLNR. 75/3 (II).....	25
<b>5</b>	<b>BEWERTUNG.....</b>	<b>26</b>
5.1	GRUNDLAGE DER BEWERTUNG.....	26
5.2	MARKTSITUATION.....	29
5.3	ERMITTLUNG DES BODENWERTS.....	30
5.4	SACHWERT DER BAULICHEN UND SONSTIGEN ANLAGEN .....	34
5.5	ERMITTLUNG DES SACHWERTS.....	35
	5.5.1 Vorläufiger Sachwert .....	36
	5.5.2 Berechnung vorläufiger Sachwert.....	43
	5.5.3 Marktangepasster vorläufiger Sachwert.....	43
5.6	BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE .....	45
5.7	SACHWERT .....	46
<b>6</b>	<b>VERKEHRSWERTE .....</b>	<b>47</b>
<b>7</b>	<b>ANLAGEN .....</b>	<b>50</b>
7.1	LAGEPLÄNE.....	50
7.2	BILDER .....	53
	7.2.1 Flurstück mit der Flnr. 74.....	53
	7.2.2 Flurstück mit der Flnr. 75/3.....	65
7.3	GRUNDRISS/ANSICHTEN/SCHNITTE.....	67

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Objektdaten

<b>Flnr. 74 (I)</b>	<b>Einfamilienhaus nebst baulichen Anlagen</b>
Objektadresse	Burgstraße 7 99631 Weißensee
<b>Flnr. 75/3 (II)</b>	<b>unbebautes Grundstück</b>

## 1.2 Grundstücke

Gemarkung	Weißensee
Flur	17
Flurstücksnummer (I)	74
Grundstückgröße lt. Grundbuch	272
Gemarkung	Weißensee
Flur	17
Flurstücksnummer (II)	75/3
Grundstückgröße lt. Grundbuch	61

## 1.3 Auftraggeber

Auftraggeber	Amtsgericht Erfurt Rudolfstraße 46 99092 Erfurt
Aktenzeichen	K 12/24
Beschluss zur Vorbereitung des Versteigerungstermins vom	04.06.2024

#### 1.4 Stichtag

Wertermittlungsstichtag	14.08.2024
Qualitätsstichtag	14.08.2024

**Anmerkung:**

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

#### 1.5 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung	14.08.2024
Teilnehmer	Antragsgegner Herr Philip Lang, Sachverständiger

**Anmerkung:**

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig postalisch über die Termine der Ortsbesichtigung informiert.

#### 1.6 Zusammenfassung Ergebnisse

##### Grundstück 74 (I)

wertbestimmendes Verfahren	Sachwertverfahren
Gesamtbodenwert	12.200 €
ermittelter Sachwert	65.000 €

##### Grundstück 75/3 (II)

wertbestimmendes Verfahren	Bodenwertermittlung
Gesamtbodenwert	500 €

### 1.7 Grundbuchauszug

Auszug vom	05.06.2024
<b>Hinweis:</b> Zwischen Wertermittlungstichtag/Qualitätstichtag und dem Datum des Grundbuchauszuges sind keine wertbeeinflussenden Eintragungen bekannt.	
Amtsgericht	Sömmerda
Grundbuch von	Weißensee
Blatt	2344

Bestandsverzeichnis					
Lfd. Nr. der Grund- stücke	Gemarkung	Flur	Flur- stück	Wirtschaftsart/Lage	Größe in m <sup>2</sup>
1	Weißensee	17	74	Gebäude- und Freifläche Karl-Marx-Straße 7	272
2	Weißensee	17	75/3	Gebäude- und Freifläche	61
<b>Anmerkung:</b> Gemäß Stadtverwaltung Weißensee wurde die Karl-Marx-Straße 1990 zur Burgstraße unbenannt.					

<b>Abteilung I: Eigentümer</b>
Die Eigentümer werden in diesem Gutachten aus datenschutzrechtlichen Gründen und zur Wahrung der Persönlichkeitsrechte nicht namentlich genannt.

<b>Abteilung II und III ohne Darstellung in diesem Gutachten</b>
Bei der Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens wird der Sachverständige vom Gericht angewiesen, die im Grundbuch eingetragenen Belastungen in Abt. II und III bei der Wertermittlung außer Betracht zu lassen. Dies wird damit begründet, dass zum Zeitpunkt der Wertermittlung noch nicht absehbar ist, welche Rechte im Rahmen der Zwangsversteigerung bestehen bleiben bzw. zur Löschung anstehen. Aus diesem Grund handelt es sich in diesem Gutachten um einen fiktiv unbelasteten Verkehrswert.

## 1.8 Bewertungszweck

Es soll der Verkehrswert nach § 194 BauGB zur Vorbereitung eines Versteigerungstermins ermittelt werden.

## 1.9 Verwendete Unterlagen

Objektbezogene Unterlagen:

- Grundbuchauszug vom 05.06.2024
- Bauunterlagen des Antragsgegners (Ansichten und Grundrisse des Einfamilienhauses)
- Feuerstättenbescheid aus dem Jahr 2024
- Messbescheinigung über die Feuerstätte aus dem Jahr 2024

Erhebungen/Recherchen:

- Aufzeichnung des Sachverständigen vor Ort
- Fotodokumentation
- Auskünfte bezüglich der Bodenrichtwerte
- Bericht „Sonstige Daten der Wertermittlung – Sachwertfaktoren 2024“ des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Sömmerda, des Landkreises Weimarer Land und der kreisfreien Stadt Weimar
- Onlineauskünfte des Thüringer Landesamtes für Statistik
- Auskunft des Freistaates Thüringen, Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie bezüglich Denkmalschutzes
- Auskunft des Geoportals on-geo GmbH bezüglich Unwetterrisiko
- Auskunft der Bauverwaltung Stadt Weißensee bezüglich Bauplanungsrecht, Erschließungskosten nach BauGB und Beiträge nach KAG, Anliegerkosten und Altlasten
- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Erfurt

## 1.10 Umfang der Sachverhaltsfeststellung

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Bei der örtlichen Besichtigung werden u. a.:

- vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen nicht entfernt.
- die Funktionsfähigkeit von Fenstern, Türen, Heizung, Elektroinstallationen, Warmwasserbereitung, Wasser- und Abwasserrohre usw. nicht ausdrücklich geprüft.
- Wärmedämmungen an Dach, Decken und an Wänden sowie die Funktionsfähigkeit von horizontalen und vertikalen Sperrschichten nicht geprüft.
- Schadensfeststellungen bei Verdacht auf Hausschwamm und Hausbock bezüglich Umfang und Sanierungskosten nicht getroffen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden).
- Feststellungen an eingebauten umweltbelastenden Bauteilen (Asbestbestandteile, formaldehydhaltige Bauteile o. Ä.) nicht getroffen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden).
- keine Schallschutzprüfungen durchgeführt (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden).
- keine Untersuchungen im Hinblick auf die Tragfähigkeit des Bodens oder auf eventuell vorhandene Altlasten vorgenommen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden).
- die baurechtliche Zulässigkeit der vorhandenen Gebäude nicht geprüft (hierzu muss im Zweifelsfall die zuständige Baugenehmigungsbehörde beteiligt werden).

### 1.11 Urheberrecht/Verwendungsvorbehalt

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberschutz; alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten wurde entsprechend dem Auftrag erstellt und ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Sachverständigen gestattet.

### 1.12 Anmerkungen zum Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz

Die gesamte schriftliche Ausarbeitung des Gutachtens ist nach § 1 des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes (AGG) zu betrachten. Werden innerhalb des Berichtes z. B. Berufsbezeichnungen etc. genannt, so ist gleichermaßen die männliche, weibliche und diverse Geschlechtsidentität gemeint.

### 1.13 Fundstellen wichtiger Gesetze, Verordnungen und Richtlinien

- Baugesetzbuch (BauGB vom 03.11.2017)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO vom 21.11.2017)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO vom 13.03.14)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 14.07.2021)
- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA)
- Wohnflächenverordnung (WoFIV vom 25.11.2003)
- Kleiber-digital, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Online-Version, Bundesanzeiger Verlag
- GuG, Grundstücksmarkt und Grundstückswert
- Kröll-Hausmann-Rolf, Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung; 5. Auflage
- Bayerlein, Praxishandbuch Sachverständigenrecht; 5. Auflage
- Petersen-Schnorr-Seitz, Verkehrswertermittlung von Immobilien, Praxisorientierte Bewertung; 3. Auflage
- Jürgen Simon: Taschenkommentar Wertermittlungsverfahren; 1. Auflage

## 2 Lagebeschreibung

### 2.1 Makrolage – Regionale Umgebung

Der Landkreis Sömmerda liegt im Nordosten Thüringens, im Bereich der mittleren Unstrut im Thüringer Becken. Er erstreckt sich in Ost-West-Richtung von der Finne bis zum Unstrut-Stausee bei Straußfurt und in Nord-Süd-Richtung von den Hainleite-Ausläufern bei Bilzingsleben bis zur Landeshauptstadt Erfurt. Angrenzende Landkreise sind im Norden der Kyffhäuserkreis, im Osten der Burgenlandkreis (Sachsen-Anhalt), im Süden der Landkreis Weimarer Land und die kreisfreie Stadt Erfurt, im Westen der Landkreis Gotha und der Unstrut-Hainich-Kreis.

Im Jahr 2023 lebten rund 70.000 Einwohner im Landkreis. 23.152 Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeitsort waren Mitte 2023 gemeldet.

Das Landschaftsbild ist geprägt von Landwirtschaft; insbesondere die Region um Kindelbrück ist ein traditionelles Obstanbaugebiet. Die weiteren Kleinstädte der Region sind von ländlichem Charakter, Handwerk und Kleinindustrie geprägt. Zudem haben sich namhafte Computerhersteller wie Fujitsu Siemens und logatec im Landkreis angesiedelt und gehören zu den führenden Anbietern Europas. Der Landkreis umfasst 22 Gewerbegebiete mit einer Gesamtfläche von 495,62 Hektar, von denen derzeit rund 69 Prozent belegt sind.

### 2.2 Mikrolage – Nachbarschaft und öffentliche Einrichtungen

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich in der Burgstraße im Norden des Stadtgebietes Weißensee. Ein Kindergarten befindet sich rund 350 m östlich. Eine Apotheke ist ebenso fußläufig zu erreichen. Die nächste Klinik (Klinikum Sömmerda) ist rund 7 km südlich gelegen. Ein Lebensmitteleinzelhandel („Norma“) befindet sich ca. 1 km südlich. Im Nordwesten des Wertermittlungsobjektes befindet sich die Burg Weißensee (Runneburg). Die umliegende Bebauung zeichnet sich überwiegend durch freistehende und zusammenhängende Wohnhausbebauung aus. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist angespannt.

### 2.3 Verkehrsanbindung

Das Bewertungsobjekt liegt direkt an der Bundesstraße B68, die von Hettstedt (Sachsen-Anhalt) bis Straußfurt (Thüringen) verläuft. Die Auffahrt zur Autobahn A71 befindet sich etwa 13 Kilometer nördlich. Eine Bushaltestelle, nur wenige Meter entfernt, bietet Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr mit Verbindungen nach Sömmerda und von dort weiter per Regionalbahn nach Erfurt (Gesamtfahrzeit ca. 1 Stunde). Der internationale Flughafen Erfurt-Weimar ist rund 45 Kilometer entfernt; der nahegelegene Flugplatz Sömmerda/Dermsdorf steht zudem für Privat- und Geschäftsflüge mit Flugzeugen bis 5,7 Tonnen zur Verfügung.

### 2.4 Demografische Entwicklung

Gemäß Thüringer Landesamt für Statistik betrug die Bevölkerung der Stadt Weißensee im Jahr 2019 3.699 Einwohner, davon 17,3 % im Alter von 0-20, 57,4 % im Alter von 20 bis 65 und 25,3 % 65- Jahre und älter. Der Altenquotient (65-Jährige und Ältere je 100 Personen im Alter von 20 bis 64 Jahren) übertraf deutlich den Jugendquotient (unter 20-Jährige je 100 Personen im Alter von 20 bis 64 Jahren).

### 2.5 Beurteilung Lage

Die Versorgungsstruktur ist angemessen, die Infrastrukturanbindung in Ordnung. Durch die westlich verlaufende Bundesstraße 86 sind Lärmimmissionen zu verzeichnen. Insgesamt handelt es sich um eine mittlere Wohnlage.

### 3 Grundstück

#### 3.1 Grundstückbeschreibung



Thüringer Landesamt für  
Bodenmanagement und Geoinformation  
Hohenwindenstraße 13 a  
99086 Erfurt

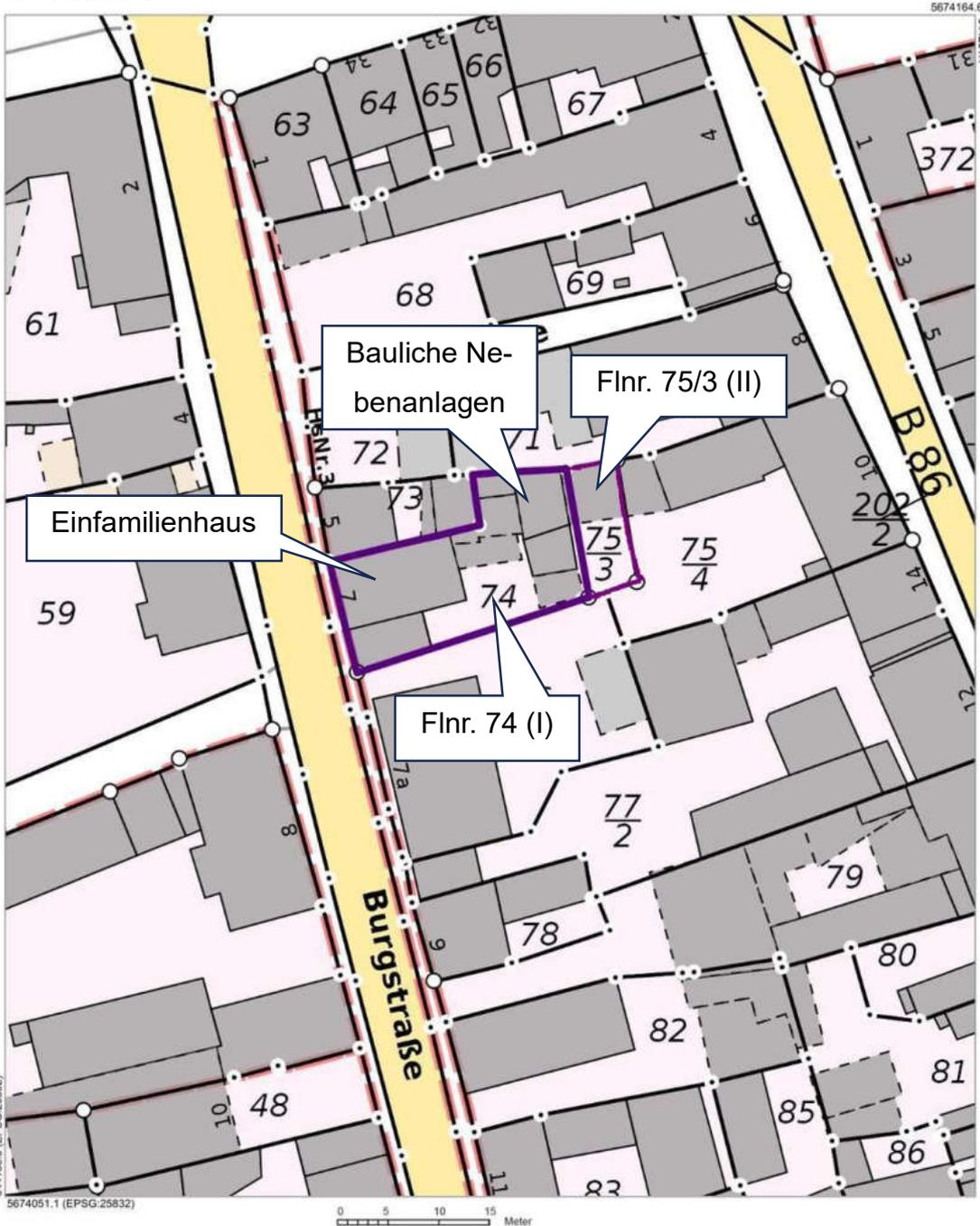
#### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:500

Erstellt am 11.06.2024

Flurstück: 74  
Flur: 17  
Gemarkung: Weißensee

Gemeinde: Weißensee  
Kreis: Sömmerda



Kostentfreier Auszug aus dem Liegenschaftskataster entsprechend Onlinezugangsgesetz (OZG)  
644168.5 (EPSG:25832)

Die Ausgabe kann Fortführungen enthalten, die noch nicht in das Grundbuch übernommen worden sind. Weiterhin ist zu beachten, dass die enthaltenen Informationen nicht tagaktuell sind. Die mit gestrichelter Begrenzungslinie dargestellten Gebäude wurden ohne Grenzbezug erfasst.

Abbildung 1 Lageplan Geoanwendung Thüringen Viewer

### 3.2 Erschließungszustand

Die Bauverwaltung Stadt Weißensee teilt mit, dass das Grundstück zum Stichtag vollständig erschlossen ist.

Versorgungsanschlüsse	Strom, Wasser, Telekommunikation
Entsorgungsanschlüsse	Kanal
Beitrags- und Abgabepflicht	offene Forderungen ausstehend

**Anmerkung:**

Nach Art. 7 Abs. 2 des ThürkAG in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. September 2000 werden für gemeindliche Straßenausbaumaßnahmen einschließlich Investitionsmaßnahmen für Straßenbeleuchtung (Straßenausbaumaßnahmen) sowie die Einrichtungen der Wasserversorgung keine Beiträge erhoben. Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem Baugesetzbuch bleibt unberührt.

### 3.3 Topografie/Bodenbeschaffenheit

Bodenniveau Grundstück	Das Grundstück fällt von Nord nach Süd um ca. 0,8 m ab.
Bodenniveau zur Straße	gleiches Niveau

**Anmerkung:**

Weitere Informationen über die spezifische Bodenbeschaffenheit liegen dem Sachverständigen nicht vor. Die Durchführung technischer Untersuchungen des Grund und Bodens sind nicht Teil dieser Wertermittlung. Der Sachverständige wurde im Rahmen der Gutachtenerstellung jedoch nicht beauftragt Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Es wurden auch keine Untersuchungen auf eventuelle Kampfmittelbeseitigungen durchgeführt. Bei der Ortsbesichtigung konnten augenscheinlich keine Hinweise auf einen nicht tragfesten Untergrund festgestellt werden. Im Rahmen der Wertermittlung werden daher normale Bodenverhältnisse unterstellt.

### 3.4 Grundstücksgestaltung

Grundstücksform	unregelmäßig geschnitten
Straßenfront	rd. 11 m
Mittlere Grundstücksbreite	rd. 12 m
Mittlere Grundstückstiefe	rd. 24 m

**Anmerkung:**

Die Angaben wurden mit der Geoanwendung Thüringen Viewer überprüft.

### 3.5 Denkmalschutz

Laut dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie gehört das Flurstück zu einem Denkmalensemble gemäß § 2 Abs. 2 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes (ThürDSchG). Es ist Bestandteil eines Denkmalensembles in Form einer baulichen Gesamtanlage (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 ThürDSchG), Teil eines kennzeichnenden Straßen-, Platz- und Ortsbildes (§ 2 Abs. 2 Nr. 2 ThürDSchG) sowie eines kennzeichnenden Ortsgrundrisses (§ 2 Abs. 2 Nr. 3 ThürDSchG).

Das Landesamt teilt weiterhin mit, dass sich das Grundstück im Vorfeld der Runneberg im historischen Stadtkern befindet; trotz der neuzeitlichen Überbauung muss mit noch erhaltenen mittelalterlichen Siedlungsresten gerechnet werden. Jegliche Bodeneingriffe bedürfen daher einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis gemäß ThürDSchG.

### 3.6 Naturgefahren/sonstige Umwelteinflüsse

Hochwasserrisiko	sehr gering
Starkregengefährdung	sehr gering

**Anmerkung:**

Die Daten wurden mit Hilfe der Geoanwendung "on-geo GmbH" erhoben. Der Sachverständige wurde im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht beauftragt, weitere Untersuchungen dieser Art durchzuführen.

### 3.7 Immissionen

Aufgrund der westlich des Grundstücks verlaufenden Bundesstraße 86 sind Lärmimmissionen zu verzeichnen.

**Hinweis:** Eigene Geräuschmessungen, etwa aus Flug-, Bahn-, oder Kfz-Verkehr, wurden nicht durchgeführt.

### 3.8 Bauplanungsrecht

Aussage Flächennutzungsplan-Entwurf Wohnbaufläche

Gemäß Bauverwaltung der Stadt Weißensee verfügt die Stadt lediglich über einen Flächennutzungsplanentwurf. Sie gibt an, dass das Wertermittlungsgrundstück nicht innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes liegt. Das Baurecht, sowie Art und Maß der baulichen Nutzung ist demzufolge nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

#### **Anmerkung zu § 34 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben:**

Ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden, kann innerhalb bebauter Ortsteile ein Vorhaben zulässig sein, 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.

### 3.9 Besondere baurechtliche Rahmenbedingungen

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens sind dem Gutachter keine besonderen baurechtlichen Rahmenbedingungen wie Sanierungssatzungen, Erhaltungssatzungen, städtebauliche Verträge, Bodenordnungsverfahren o.ä. bekannt.

### 3.10 Baulasten/Nachbarrechte/nicht eingetragene Rechte und Belastungen

Im Baulastenverzeichnis des Landratsamtes Sömmerda ist für das Grundstück keine Baulast eingetragen. Weitere nachbarrechtliche und nicht eingetragene Rechte und Belastungen sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

### 3.11 Bevollmächtigter Bezirksschornsteinfeger

Name	Sven Mittwoch
Anschrift	Eßmannsdorfer Str. 7 06571 Roßleben-Wiehe
Telefon	034672 169813

**Anmerkung:**

Im vorliegenden Feuerstättenbescheid aus dem Jahr 2024 (Feuerstättenschau vom 28.05.2024) wurden hinsichtlich der Feuerungsanlage keine Mängel festgestellt. Auch in der Messbescheinigung für das Seitengebäude (Überprüfung vom 23.05.2024) wurden keine Mängel festgestellt.

### 3.12 Örtliche Verwaltung

Name	Stadt Weißensee
Ort	99631 Weißensee
Telefon	(036374) 220-0
Internet	<a href="http://www.weissensee.de">www.weissensee.de</a>

### 3.13 Bezugnahme auf Flnr. 75/3 (II)

Das Grundstück grenzt im Osten an das Grundstück mit der Flnr. 74 an. Es enthält eine rechteckige Grundstücksform, mit einer mittleren Grundstücksbreite von 12 m und einer Grundstückstiefe von ca. 5 m. Es fällt von Nord nach Süd um ca. 2 m ab. Bezüglich Bauplanungsrecht gelten dieselben Bestimmungen wie für das Grundstück mit der Flnr. 74 (I). Jegliche Bodeneingriffe bedürfen auf dem Grundstück ebenfalls einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis gemäß ThürDSchG. Eine Eintragung im Baulastenverzeichnis des Landkreises Sömmerda liegt nicht vor.

## 4 Gebäudebeschreibung

### 4.1 Objektart

**Gebäudeart** Einfamilienhaus nebst baulichen Anlagen

Westlich auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich das Einfamilienhaus mit der Hausnummer 7. Das Einfamilienhaus zeigt sich von der Straßenseite mit durchgehender Fassade, jedoch ist das Gebäude tatsächlich in zwei baulich unterschiedliche Bereiche unterteilt. Der nördliche Gebäudeteil besitzt ein Schleppdach auf der Ostseite. Der südliche Teil verfügt im Erdgeschoss über eine Durchfahrt zum Hinterhof; darüber befindet sich ein Obergeschoss mit Wohnraum sowie ein Dachgeschoss.

**Bauweise** Fachwerkhaus gestopft mit Lehm, teilw. verputzt, teilw. Schuppenfassade

**Geschosse** Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss, teilw. unterkellert

**Dachform** Satteldach, teilw. Schleppdach im Osten

**Dachentwässerung** Entwässerungskanäle traufseitig vorhanden

### 4.2 Baujahr

Baujahr	ca. 1856
---------	----------

**Anmerkung:**

Jegliche Daten zu Umbauten und Renovierung basieren auf Aussagen des Antragsgegners, amtliche Bauunterlagen liegen nicht vor.

#### Umbauten/Renovierungen gemäß Aussagen des Antragsgegners

ca. 1985 und ca. 1994:	Austausch der Fenster
ca. 1985	Renovierung der Badezimmer
ca. 1995	Neuinstallation der Elektrik
ca. 1999	Erneuerung des Dachstuhls (Erhöhung um ca. 60 cm, Ziegeln erneuert, Dämmung) und Aufstockung
1999/2000	überwiegende Dämmung der Außenfassade
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung.

#### 4.3 Aktuelle Nutzung

Die baulichen Anlagen werden zum Stichtag durch den Antragsgegner selbst genutzt. Weiterführende Miet- oder Pachtverhältnisse sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

#### 4.4 Ausstattungsmerkmale

Die nachstehende Beschreibung wurde auf Grundlage der oben genannten Ortsbesichtigung und der Außenfotodokumentation erstellt. Es wird die dominierende Ausstattung beschrieben. Da keine zerstörerischen Untersuchungen durchgeführt wurden, beruhen die Ausführungen vor allem der nicht sichtbaren Teile und Flächen auf Angaben und begründeten Vermutungen. Es wird unterstellt, dass grundsätzlich die gültigen Regeln der Technik bei der Erbauung eingehalten wurden. Bezüglich der Gebäudetechnik wurde keine Funktionsprüfung durchgeführt. Der Sachverständige geht im Rahmen der Wertermittlung von einer uneingeschränkten Funktionsfähigkeit aller gebäudetechnischen Anlagen und Einrichtungen aus. In Teilbereichen können zu Ausstattungsmerkmalen Abweichungen vorhanden sein, wobei diese keinen wesentlichen Einfluss auf die Wertermittlung haben. Planungsrechtliche Gegebenheiten, wie z.B. Brandschutznachweise wurden nicht geprüft.

Gebäudebereich	Allgemein
Eingangstür	Holz furniertür mit Glasausschnitt und Oberlicht
Innentüren	überw. Holz furniertüren mit Zarge, im EG teilweise mit Glasausschnitt
Fenster	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung
Heizung/Warmwasser	Ölzentralheizung (Einbau ca. 1991)

Gebäudebereich	Erdgeschoss
Räume	Diele, Badezimmer, Wohnzimmer, Zimmer, Küche, Esszimmer, Anbau
Boden	teilw. Laminatboden, teilw. Vinylboden, Küche und Badezimmer gefliest

Wände	überw. tapeziert und gestrichen, teilw. verputzt und gestrichen, Fliesenspiegel im Badezimmer sowie im Spritzbereich der Küche
Decken	teilw. tapeziert und gestrichen, teilw. mit Paneelen verkleidet, teilweise Kassettendecke
Sanitärräume	Waschbecken mit Einhandmischbatterie, Badewanne mit Einhandmischarmatur und Brause, Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten

Gebäudebereich	Obergeschoss
Räume	Diele, Schlafzimmer 1, Badezimmer, Schlafzimmer 2, Schlafzimmer 3, Wohnzimmer
Boden	teilw. Teppichboden, teilw. Laminatboden, Fliesenbelag im Badezimmer
Wände	überw. tapeziert und gestrichen, Fliesenspiegel im Badezimmer
Decken	teilw. tapeziert und gestrichen, teilw. Paneeldecke
Sanitärräume	nicht barrierefreie Dusche mit Zweihandmischbatterie, Waschbecken mit Einhandmischbatterie, Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten

### Bauliche Anlagen

Im östlichen Bereich des Grundstücks befinden sich mehrere bauliche Anlagen. Direkt an der östlichen Grundstücksgrenze steht ein Gebäude, das über ein zweiflügeliges Holztor zugänglich ist. Der Raum zwischen dem Anbau des Einfamilienhauses und diesem östlich gelegenen Gebäude ist teilweise durch eine Balkenkonstruktion überdacht und mit Wellblech gedeckt.

Im Norden, zwischen dem Anbau des Einfamilienhauses und dem östlichen Gebäude, befindet sich ein weiteres Bauwerk, das unmittelbar an die angrenzenden Gebäude anschließt und sowohl über eine Tür im Erdgeschoss als auch über eine Außentreppe mit direktem Zugang zum Obergeschoss zugänglich ist. Südlich des östlichen Gebäudes liegt ein Unterstand, der im Osten eine Tür zum angrenzenden Grundstück 74/3 (II) bietet. Die Außenanlagen sind ungeordnet auf dem Grundstück angelegt und folgen keiner erkennbaren architektonischen Struktur.

**Innenhof**

Der Innenhof, in dem sich die baulichen Anlagen befinden, ist durchweg mit Pflastersteinen befestigt. Nach Osten ist das Grundstück durch eine Massivmauer eingefriedet. Der Innenhof befindet sich in einem teilweise vernachlässigten Zustand.

**4.5 Grundrissgestaltung**

Am Tag der Ortsbesichtigung konnte das Einfamilienhaus vollständig besichtigt werden. Es wurden am Ortstermin leichte Abweichungen des Grundrisses zu den vorliegenden Planunterlagen festgestellt. Erdgeschoss und Obergeschoss sind über die innenliegende Treppe verbunden, der Spitzboden ist über eine separate Treppe begehbar. Es besteht eine teilweise nicht mehr modernen Ansprüchen an Funktionalität genügende Grundrissaufteilung.

**Erdgeschoss**

Das Eingangstor im Südwesten des Gebäudes führt in einen überdachten Durchgang, der in östlicher Richtung zum Hinterhof verläuft. Zudem ermöglicht dieser Durchgang nach Norden den Zugang zum Erdgeschoss des Einfamilienhauses. Einige Stufen führen in die Diele auf einem leicht versetzten Niveau (Split-Level), in der sich die viertelgewendelte Geschosstreppe befindet. Die Diele führt westlich zum Schlafzimmer sowie zu einem weiteren Zimmer. Direkt gegenüber, nach Norden hin, öffnet sich die Diele zum Badezimmer. Auf der Ostseite, unter dem Schleppdach, befinden sich Küche und Esszimmer, sowie der Anbau, der Zugang zum Außenbereich ermöglicht.

**Obergeschoss**

Das Obergeschoss umfasst sechs Räume. Über der Durchfahrt im Erdgeschoss befindet sich im Obergeschoss ein weiterer Raum, wodurch das Obergeschoss mehr Wohnfläche bietet als das Erdgeschoss. Die Treppe führt in die Diele, die nach Norden Schlafzimmer 1 und das Badezimmer erschließt. Südlich der Diele, über der Durchfahrt, liegt das durch Tragbalken gestützte Wohnzimmer. Östlich der Diele befinden sich zwei weitere Schlafzimmer, von denen das südliche als Durchgangszimmer dient.

**Anmerkung:** Die Diele bietet zentral im Grundriss Zugang zur Treppe ins Dachgeschoss, die sich in einem abgeschlossenen Raum mit eigener Tür befindet. Zum Stichtag der Wertermittlung ist das Dachgeschoss nicht zu Wohnzwecken ausgebaut.

#### Gewölbekeller

Das Gebäude verfügt über einen unterkellerten Bereich, der als Gewölbekeller ausgebaut ist.

#### 4.6 Bruttogrundfläche (BGF)

Einfamilienhaus (Flnr. 74)	ca. 300 m <sup>2</sup>
----------------------------	------------------------

**Anmerkung:** Die Bruttogrundfläche (BGF) wurde nach der DIN 277 mithilfe der Geoplanwendung ThüringenViewer annähernd ermittelt. Sie bezeichnet die Summe der nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Dabei sind die äußeren Maße eines Bauwerks anzusetzen, einschließlich Putz oder aufgetragener Außenschalen (z. B. Vollwärmeschutz, mehrschaliger Wandaufbau). Bei der folgenden Wertermittlung wird diese Angabe unterstellt.

#### 4.7 Wohnfläche

<b>Erdgeschoss</b>	
Diele	9,1 m <sup>2</sup>
Badezimmer	6,1 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	16,0 m <sup>2</sup>
Zimmer	8,2 m <sup>2</sup>
Küche	9,3 m <sup>2</sup>
Esszimmer	11,5 m <sup>2</sup>
Anbau	8,2 m <sup>2</sup>
<b>Summe, rd.</b>	<b>68 m<sup>2</sup></b>
<b>Obergeschoss</b>	
Diele	14,0 m <sup>2</sup>
Badezimmer	6,5 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 1	15,2 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 2	10,5 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 3	14,0 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	25,7 m <sup>2</sup>
<b>Summe, rd.</b>	<b>86 m<sup>2</sup></b>
<b>Summe gesamt, rd.</b>	<b>154 m<sup>2</sup></b>

#### Anmerkung:

Die Flächen wurden vor Ort mit einem Laser-Lidarmessgerät aufgenommen. Nach der WoFIV umfasst die Wohnfläche die Grundflächen der Räume, die zu einer Wohnung gehören. So gehören Zubehörräume, wie Keller- oder Bodenräume, Heizungsräume oder Garagen nicht zur Grundfläche einer Wohnung. Dagegen sind Wintergärten regelmäßig mit der Hälfte und Balkone oder Terrassen unter Berücksichtigung ihrer Größe und Beschaffenheit mit einem Viertel ihrer Grundfläche zu berücksichtigen. Die Grundflächen von Räumen und Raumteilen über 2 m Raumhöhe werden vollständig berücksichtigt, Teilflächen zwischen einer Raumhöhe von 1 m bis 2 m nur hälftig. Raumhöhen unter 1 m bleiben bei der Wohnflächenermittlung unberücksichtigt.

## 4.8 Energetische Gebäudeeigenschaften

Zum Wertermittlungsstichtag liegt dem Sachverständigen kein Energieausweis vor.

Energieeffizienzklassen von Wohngebäuden (nach GEG)		
A+	0 – 30 kWh/(m <sup>2</sup> a)	entspricht etwa Passivhausstandard oder KfW 40+
A	30 – unter 50 kWh/(m <sup>2</sup> a)	entspricht mind. Anforderungen der EnEV 2016, z.B. KfW 55 oder KfW 70
B	50 – unter 75 kWh/(m <sup>2</sup> a)	entspricht etwa den Anforderungen der EnEV 2014
C	75 – unter 100 kWh/(m <sup>2</sup> a)	entspricht etwa energetisch gut modernisiertem EFH
D	100 – unter 130 kWh/(m <sup>2</sup> a)	entspricht etwa den Anforderungen der EnEV 2007 oder hochwertig modernisierte Altbauten
E	130 – unter 160 kWh/(m <sup>2</sup> a)	entspricht etwa durchschnittlichem Wohngebäudestand
F	160 – unter 200 kWh/(m <sup>2</sup> a)	entspricht etwa energetisch nicht wesentlich modernisiertem MFH
G	200 – unter 250 kWh/(m <sup>2</sup> a)	entspricht etwa energetisch nicht wesentlich modernisiertem EFH
H	über 250 kWh/(m <sup>2</sup> a)	entspricht etwa unsaniertem, energetisch schlechtem Altbau

**Hinweis:** Seit dem 1. November 2020 gilt das Gebäudeenergiegesetz. Eine weitere Änderung ist zum 1. Januar 2023 in Kraft getreten (Reduzierung des zulässigen Jahres-Primärenergiebedarfs im Neubau von bisher 75 Prozent des Referenzgebäudes auf 55 Prozent). Mit dem Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) werden das Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparungsverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) zusammengeführt. Das GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Die frühere EnEV, EnEG und das EEWärmeG wurden mit dem GEG zusammengeführt. Berechnungen des Energieausweises müssen eingesehen und Angaben der Eigentümer sorgfältig geprüft werden. Neben Verkäufern und Vermietern sind nun auch Makler verpflichtet, einen Energieausweis vorzulegen. Zusätzlich müssen nun auch die CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes im Energieausweis angegeben werden. **Anmerkung Bestandsgebäude:** Es bestehen einige Austausch- und Nachrüstpflichten, die grundsätzlich zu einem bestimmten Termin erfüllt werden müssen. Daneben gibt es sogenannte „bedingte Anforderungen“, die nur bei Modernisierungsmaßnahmen beachtet werden müssen. U. a. müssen dabei Öl- und Gas-Heizkessel, die älter als 30 Jahre sind und eine übliche Größe von 4 kW bei 400 kW Heizleistung aufweisen ausgetauscht werden. Die Austauschpflicht gilt jedoch nicht für Brennwert- und Niedertemperatur-Kessel. Um welchen Kesseltyp es sich handelt, teilt i. d. R. der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger mit. Dieser muss regelmäßig eine so genannte „Feuerstättenschau“ vor Ort durchführen. Weiter müssen neue Heizungs- und Warmwasserrohre in unbeheizten Räumen gedämmt werden. Oberste Geschossdecken zu unbeheizten Dachräumen mussten bereits bis Ende 2015 nachträglich gedämmt werden, wenn sie keinen so genannten „Mindestwärmeschutz“ aufweisen. Bei Modernisierungen, Austausch oder Veränderung von Bauteilen gibt das GEG-Mindeststandards vor, welche bei den baulichen Eingriffen erreicht werden müssen. Beispielsweise trifft das bereits bei einer Erneuerung des Putzes an der Fassade oder einem Austausch der Fenster zu.

#### 4.9 Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsstau

Baumängel und Bauschäden
<ul style="list-style-type: none"> <li>• teilw. offenliegende Rohrleitung im Dachboden</li> </ul>
Instandhaltungsstau
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verfärbungen und Abplatzungen an der Außenfassade</li> <li>• nicht nutzbare Dusche im Erdgeschoss (teilweise demontierte Duschwand)</li> <li>• wirtschaftlich überalterte Wand- und Bodenbeläge</li> <li>• teilw. Wasserschäden und Flüssigkeitsspuren an Wand und Boden im Obergeschoss</li> <li>• nicht zeitgemäße Anzahl an Schaltern und Steckern</li> </ul>
unzeitgemäße Bauausführung
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gesamtenergiebilanz</li> <li>• Elektroinstallation</li> <li>• unzeitgemäße Sanitärausstattung</li> </ul>

#### Anmerkung:

Unter einem **Baumangel** kann ein Fehler angesehen werden, der bei der Herstellung eines Bauwerks infolge fehlerhafter Planung oder Bauausführung einschließlich der Verwendung mangelhafter Baustoffe (z. B. Einbau ungenügender Wärmedämmung auf einer Stahlbetondachdecke) den Wert oder die Tauglichkeit zu dem gewöhnlichen Gebrauch einer baulichen Anlage aufhebt oder mindert. Hierzu gehören insbesondere Mängel der Dämmung gegen Schall, Wärme und Feuchtigkeit, Mängel der Belichtung, Belüftung und der Statik (Belastbarkeit) sowie eine mangelhafte Bauausführung. Als **Bauschaden** werden dagegen Beeinträchtigungen eines Bauwerks als Folge eines Baumangels oder äußerer Einwirkungen (wie z. B. durch Sturm, Regen oder Feuer) angesehen. **Instandhaltungsstau** wird mit unterlassener oder nicht ordnungsgemäß ausgeführter Instandhaltung definiert. Dies liegt vor, wenn z. B. Erneuerungs-, Ersatz- und Wartungsaufgaben bewusst oder unbewusst auf Grund einer vermeintlich niedrigeren Dringlichkeit verschoben werden und damit den Marktwert entsprechend mindern. Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass es sich bei dem Gutachten um eine Verkehrswertermittlung gemäß Baugesetzbuch und kein Sanierungsgutachten bezüglich Mängel und Renovierungsbedarf handelt. Funktionsüberprüfungen von technischen Einrichtungen und Anlagen wurden nicht durchgeführt. Die Beschaffenheit von Baumaterialien wurden nicht überprüft.

#### 4.10 Beurteilung Bewertungseinheit (Flnr. 74 (I))

Die Grundrissgestaltung entspricht nicht den modernen Ansprüchen an Funktionalität. Das Einfamilienhaus ist nicht barrierefrei zugänglich. Die natürliche Belichtung durch die Fenster wird als ausreichend bewertet. Das Einfamilienhaus präsentierte sich am Tag der Ortsbesichtigung in einem vernachlässigten Zustand. Der Innenhof nebst baulichen Anlagen zeigte sich in einem unordentlichen Zustand.

#### 4.11 Bezugnahme auf Flnr. 75/3 (II)

Unmittelbar östlich an die Flnr. 74 (I) angrenzend befindet sich das Grundstück mit der Flnr. 75/3 (II). Die Gesamtfläche des Grundstückes beträgt laut Grundbuch rd. 61 m<sup>2</sup>. Die direkte Erreichbarkeit ist eingeschränkt, da das Grundstück nur über die angrenzende Flnr. 74 (I) bzw. über das östlich gelegene Nachbargrundstück erreichbar ist und somit ein gefangenes Grundstück darstellt. Eine direkte straßenbauliche Erschließung ist nicht vorhanden. Das Grundstück ist zum Ortstermin mit Gemüsebeten und Zierpflanzen und Büschen angelegt und einem mit Wellblech eingedeckten Unterstand (vermutl. ehemals als Kleintierstall genutzt) bebaut. Es ist teilweise durch einen Metallzaun eingefriedet.

#### 4.12 Beurteilung Bewertungseinheit Flnr. 75/3 (II)

Das Grundstück wird aufgrund seiner eingeschränkten Zugänglichkeit und Nutzbarkeit als "gefangenes Grundstück" bewertet. Es befindet sich zum Stichtag des Ortstermins in einem vernachlässigten Zustand.

## 5 Bewertung

### 5.1 Grundlage der Bewertung

#### Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist im § 194 BauGB definiert: „Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

#### Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Zur Ableitung der Vergleichspreise sind geeignete Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Größe, Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung bzw. Nutzbarkeit) aufweisen. Daneben kann der Vergleichswert auch aus geeigneten Vergleichsfaktoren, Bodenrichtwerten oder sonstigen geeigneten Daten abgeleitet werden.

Im Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden.

Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage der durchschnittlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlaggebend sind.

### Ablauf der Wertermittlungsverfahren

In den Wertermittlungsverfahren sind gemäß § 6 (2) ImmoWertV regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung)
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Die allgemeinen Wertverhältnisse werden im Vergleichswertverfahren direkt über die geeigneten Kaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren und Indexreihen berücksichtigt. Eine Marktanpassung ist bei diesem Verfahren in der Regel nicht erforderlich. Im Sachwertverfahren erfolgt die Marktanpassung über Sachwertfaktoren (§ 21 (3) ImmoWertV). Im Ertragswertverfahren wird die Marktanpassung über marktüblich erzielbare Erträge und aus dem Markt abgeleitete Liegenschaftszinssätze (§ 21 (2) ImmoWertV) gewährleistet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen.

### Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das zur Ermittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Bodenwert wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung der Aussagefähigkeit zu ermitteln.

In diesem Fall wendet der Sachverständige das Sachwertverfahren an, da derartige Objekte am Grundstücksmarkt aufgrund ihrer ursächlichen Eigennutzungsmöglichkeit beurteilt werden. Sie werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf der Grundlage des Sachwertes gehandelt, weil die Bausubstanz für den Wert ausschlaggebend ist.

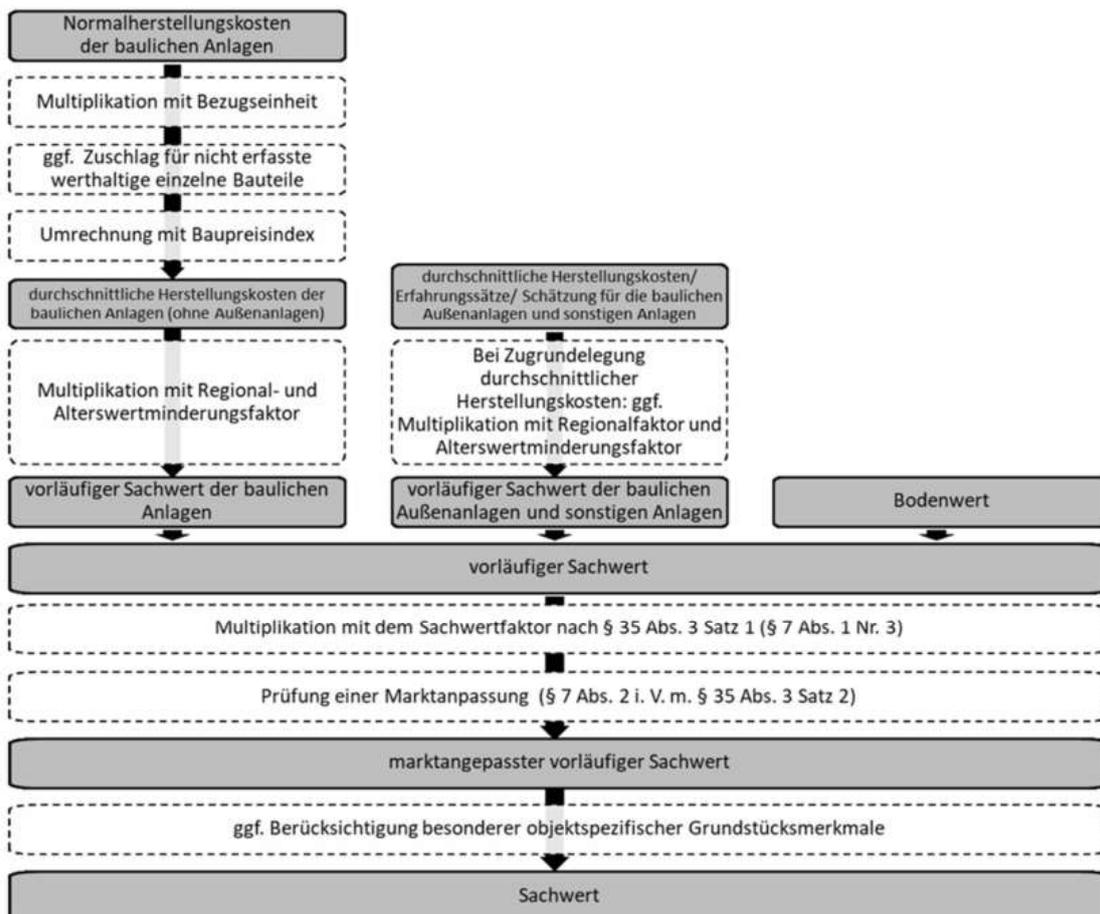


Abbildung 2 Ablaufschema Sachwertverfahren

## 5.2 Marktsituation

Die anhaltend schlechten politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben den Immobilienmarkt zum Wertermittlungsstichtag stark beeinflusst. Die aktuelle Situation bleibt äußerst herausfordernd, geprägt nicht nur durch den fortlaufenden Krieg zwischen der Ukraine und Russland, sondern auch durch weltweite Konflikte, die zu erheblicher Unsicherheit führen. Diese anhaltenden Auseinandersetzungen trugen dazu bei, dass die globale Sicherheitslage weiterhin instabil und unvorhersehbar war. Die zusätzlichen Einflüsse des Klimawandels und der Inflation haben das wirtschaftliche Umfeld weiter beeinträchtigt. Als Reaktion darauf hat die Europäische Zentralbank seit dem Sommer 2022 mehrfach die Leitzinsen erhöht, was in Verbindung mit den steigenden Teuerungsraten auch zu einer starken Zunahme der Zinsen für Immobilienkredite geführt hat. Die EZB hat im Jahr 2024 mit Senkung der Leitzinssätze begonnen, jedoch verbleiben die Zinsen auf einem hohen Niveau im Verhältnis zu den letzten Jahren. Es hat sich der Druck zur Modernisierung von Bestandsimmobilien bereits vor dem Stichtag verstärkt. Angesichts der Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) wird besonders im energetischen Bereich deutlich, dass Modernisierungen unerlässlich sind. Das Ausbleiben dieser Modernisierungen führt nicht nur zu einem Verlust an Attraktivität älterer Objekte, sondern entspricht auch nicht den energieeffizienten Standards, die das GEG vorschreibt. Dies könnte zu einer Abnahme der Handelsaktivitäten älterer Immobilien führen. Es ist daher entscheidend, die Modernisierungsanforderungen des GEG zu berücksichtigen, um nicht nur die Marktattraktivität, sondern auch die gesetzlichen Standards für Energieeffizienz zu erfüllen.

Die Wohnungsmarktsituation in Weißensee im Landkreis Sömmerda ist durch eine geringe Nachfrage gekennzeichnet, wie sie für ländliche Räume mit geringer Bevölkerungsdichte typisch ist. Der Bedarf an Wohnraum ist deutlich geringer als in städtischen Ballungsräumen. Diese geringe Nachfrage führt zu längeren Vermarktungszeiten und regelmäßig niedrigeren Kaufpreisen für Immobilien in der Region Weißensee. Hinzu kommen die oben genannten politischen, makroökonomischen, und geldpolitischen Faktoren, die die Nachfrage zusätzlich dämpfen.

### 5.3 Ermittlung des Bodenwerts

Bei der Bodenwertermittlung ist nach § 41 ImmoWertV bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße zu prüfen, ob selbstständig nutzbare Teilflächen (z. B. freier Bauplatz) oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten vorliegen. Der Bodenwert solcher Teilflächen ist getrennt zu ermitteln. Für das Wertermittlungsverfahren ist nur der Bodenwert anzusetzen, der für die baulichen Anlagen bzw. Art der Nutzung marktüblich ist. Die selbstständig nutzbare oder sonstige Teilfläche, die über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgeht, ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) zu ermitteln (§ 40 (1) ImmoWertV). Dabei wird der Bodenwert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Die Preise, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen und von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind, dürfen nicht in das Vergleichswertverfahren einbezogen werden.

#### Ansätze für die Wertermittlung:

Bei vergleichbar bebauten Grundstücken können von den Gutachterausschüssen regelmäßig keine statistisch notwendige Anzahl an Vergleichskaufpreisen zur Verfügung gestellt werden. Der Bodenwert wird aus diesem Grund aus dem örtlichen Bodenrichtwert abgeleitet. Der Sachverständige bezieht sich bei der Bodenwertermittlung auf die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Sömmerda, des Landkreises Weimarer Land und der kreisfreien Stadt Weimar ausgewiesenen Bodenrichtwerte.

#### Bodenrichtwerte:

Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 40 (2) ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks, wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung oder Erschließungszustand, übereinstimmen bzw. Unterschiede sachgerecht berücksichtigt werden können.

Ansätze für die Wertermittlung:

Bodenrichtwert für Flurstück 74 (I):	
Stichtag	01.01.2024
Bodenrichtwertnummer	383055
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Entwicklungszustand	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Richtwert erschließungsbeitragsfrei	45 €/m <sup>2</sup>

Bodenrichtwert für Flurstück 75/3 (II):	
Stichtag	01.01.2024
Bodenrichtwertnummer	384025
Nutzungsart	Mischgebiet
Entwicklungszustand	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Richtwert erschließungsbeitragsfrei	40 €/m <sup>2</sup>

Die **allgemeinen Wertverhältnisse** zum Wertermittlungsstichtag sind zu beurteilen und durch Zu- oder Abschläge bei der Wertermittlung zu berücksichtigen.

Bodenwertanpassung hinsichtlich der allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag:

Der Bodenrichtwert zum 01.01.2024 beschreibt den mittleren Wert des Bodens im Quartier für das Jahr 2022 und das Jahr 2023. In den Vorjahren stiegen die Kaufpreise für Wohnbauland aufgrund der besonderen Dynamik des lokalen Immobilienmarktes kontinuierlich an. Aufgrund der wirtschaftlichen und geopolitischen Einflüsse ist jedoch eine leichte Zurückhaltung der Marktteilnehmer eingetreten und die Kaufpreise sind bis zum Wertermittlungsstichtag in der Region nicht gestiegen. Der Sachverständige wird daher aufgrund der bekannten Entwicklung auf dem örtlichen Grundstücksmarkt diesbezüglich keine wertmäßige Anpassung des Bodenwertes vornehmen.

Bodenwertanpassung aufgrund der baulichen Ausnutzung

Untersuchungen der Gutachterausschüsse und allgemeine Marktbeobachtungen führen zu der Erkenntnis, dass der Bodenwert mit dem Maß seiner baulichen Ausnutzung regelmäßig steigt. Dagegen können geringere Bodenwerte beobachtet werden, wenn das zulässige Maß der Geschossfläche nicht genutzt wurde. Bei Einfamilienhäusern konnte dieser Zusammenhang nicht zweifelsfrei hergestellt werden. Bei einem Erwerb eines Einfamilienhauses steht zweifellos eine ruhige Lage, ein guter Wohnwert, die Infrastruktur und Versorgungslage, eine gediegene Nachbarschaft und ein kinderfreundliches Umfeld im Fokus, nicht die Höhe der baulichen Ausnutzung, weshalb der Sachverständige bezüglich der baulichen Ausnutzung keine Anpassung vornimmt.

**Bodenwertanpassung aufgrund der individuellen Merkmale für Flurstück 75/3 (II)**

Der Bodenwert ist allgemein abhängig von seiner Verfügbarkeit und dem Grad seiner wirtschaftlichen Nutzung. So gibt es ein Bodenwertgefälle von den hoch rentablen Innenstadtlagen bis zu den Randgebieten der ländlichen Gemeinden, in denen eine baurechtliche Nutzung noch möglich ist. Mit der derzeitigen untergeordneten Funktion als Nutzgarten mit vermutlich ehemaliger Kleintierhaltung ohne nennenswerte bauliche Nutzung wird der Bodenwert niedriger eingestuft. Im vorliegenden Wertermittlungsfall ist auch zu berücksichtigen, dass das Flurstück 75/3 über keine eigene wegemäßige Erschließung verfügt und eine Zuwegung nur über ein anderes Flurstück möglich ist. Ebenso liegt das Flurstück 75/3 nach Auskunft des Freistaates Thüringen - Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie in einem Bodenschutzgebiet, was ggf. die Nutzung bzw. Bebaubarkeit einschränken oder zumindest verzögern kann. Aufgrund der untergeordneten Nutzung, der eingeschränkten Erreichbarkeit sowie der Lage in einer Bodenschutzzone wählt der Sachverständige für die weitere Wertermittlung einen prozentualen Anteil von 20 % des Bodenrichtwertes der zugehörigen Bodenrichtwertzone (40 €/m<sup>2</sup>) und setzt für Das Flurstück 75/3 somit für die weitere Wertermittlung einen Wert von 8 €/m<sup>2</sup> an. Da sich das Flurstück 75/3 zum Stichtag als selbständig nutzbare Teilfläche mit einer vom Flurstück 74 abweichenden Grundstücksqualität darstellt, wird der Wert des Flurstücks 75/3 gesondert ermittelt und in der weiteren Wertermittlung als separater Bodenwert ausgewiesen.

**Ableitung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts**

<b>Gesamtbodenwert</b>	<b>Fläche m<sup>2</sup></b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>Betrag in €</b>
Flurstück 74	272	45	12.240
Flurstück 75/3	61	8	488

Flurstück 74	<b>rd. 12.200 €</b>
Flurstück 75/3	<b>rd. 500 €</b>

**Anmerkung:**

**Alle nachfolgenden Erläuterungen und Berechnungen zum Sachwertverfahren beziehen sich auf das Grundstück mit der Flnr. 74 (I) und die darauf befindlichen baulichen Anlagen.**

#### 5.4 Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen

Die nordöstlichen Anbauten auf der Flnr. 74 werden vom Sachverständigen als sonstige bauliche Anlagen, die nicht in den Normalherstellungskosten enthalten sind, mit folgendem Zeitwert angesetzt:

<b>Zeitwert baulicher und sonstiger Anlagen</b>	<b>10.000 €</b>
---	-----------------

**Anmerkung:**

Der Wertansatz der baulichen und sonstigen Anlagen kann nicht jede individuelle Investition exakt berücksichtigen. Häufig entscheidet der persönliche Geschmack oder die Investitionsbereitschaft jedes Einzelnen über die Höhe der Kosten. Der Sachverständige ist angehalten nur Investitionen zu berücksichtigen, welche den normalen Marktverhältnissen entsprechen.

## 5.5 Ermittlung des Sachwerts

Das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV) beruht im Wesentlichen auf einer nach kostenorientierten Gesichtspunkten durchgeführten Wertermittlung.

Im Sachwertverfahren wird zunächst der vorläufige Sachwert des Grundstücks ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen,
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und
3. dem Bodenwert (der marktüblichen Grundstücksgröße).

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Anpassung des vorläufigen Sachwerts des Grundstücks an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (Marktanpassung). Diese Marktanpassung erfolgt mittels eines objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Sachwertfaktoren werden vom Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV). Die zur Ableitung der Sachwertfaktoren verwendeten Modellansätze des Sachwertverfahrens sind auch bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren anzusetzen (Grundsatz der Modellkonformität nach § 10 ImmoWertV).

Nach abschließender Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts ergibt sich der Sachwert des Grundstücks, welcher dem Verkehrswert entspricht, wenn keine weiteren Verfahrensergebnisse zu berücksichtigen sind.

### 5.5.1 Vorläufiger Sachwert

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würde. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. In der vorliegenden Bewertung werden modellkonform zu den zur Verfügung stehenden Sachwertfaktoren die Normalherstellungskosten 2010 verwendet. Die Bezugsgröße der Normalherstellungskosten ist die Brutto-Grundfläche.

#### **Normalherstellungskosten 2010**

Die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) sind Bestandteil der Anlage 4 der ImmoWertV. Sie sind in €/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Gebäudetyp, Bauweise, Ausbauzustand) und der Ausstattung (Standardstufe) des Wertermittlungsobjektes. In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen bereits enthalten. Die NHK 2010 sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt) und stellen bundesdeutsche Mittelwerte dar. Es wird in der vorliegenden Wertermittlung der Kostenkennwert der NHK 2010 zu Grunde gelegt, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Standardstufe hinreichend entspricht.

Das Einfamilienhaus wird in die **Gebäudeart 2.32** eingestuft. Der NHK-Ansatz ergibt sich aus nachfolgender Tabelle.

Wohnhaus	Wä- gungsan- teil (fix)	1	2	3	4	5	
		580 €/m <sup>2</sup>	645 €/m <sup>2</sup>	745 €/m <sup>2</sup>	895 €/m <sup>2</sup>	1.120 €/m <sup>2</sup>	Kosten- anteil
Außenwände	23%	0,5	0,5				141 €/m <sup>2</sup>
Dächer	15%		1				97 €/m <sup>2</sup>
Außentüren und Fenster	11%		1				71 €/m <sup>2</sup>
Innenwände und – türen	11%	0,5	0,5				67 €/m <sup>2</sup>
Deckenkonstruk- tion und Treppen	11%		1				71 €/m <sup>2</sup>
Fußböden	5%	0,5	0,5				31 €/m <sup>2</sup>
Sanitäreinrichtun- gen	9%	0,5	0,5				55 €/m <sup>2</sup>
Heizung	9%		1				58 €/m <sup>2</sup>
Sonstige techni- sche Ausstattung	6%		1				39 €/m <sup>2</sup>
<b>vorl. NHK (Summe) entspricht einer gemittelten Standardstufe von 1,75</b>							
<b>objektspezifische NHK</b>							<b>629 €/m<sup>2</sup></b>

### **Brutto-Grundfläche**

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die überdeckten Grundflächen anzusetzen (Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02). Überdeckte Balkone bleiben jedoch unberücksichtigt.

Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Der Ansatz der BGF ist dem Punkt 4.6. zu entnehmen.

### **Berücksichtigung baulicher Besonderheiten**

Bei den Herstellungskosten sind die baulichen Besonderheiten des Wertermittlungsobjektes (besondere Bauteile und abweichende Gebäudegeometrie/-nutzung) zu berücksichtigen, die aus Abweichungen zu den NHK-Normobjekten resultieren und dennoch nicht vom Üblichen abweichen. Besondere Bauteile sind werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone und Vordächer. Sie sind zusätzlich in Ansatz zu bringen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten besonderen Bauteile werden mit ihren Herstellungskosten zum Basisjahr der NHK berücksichtigt. Sofern vorhanden sind auch Besonderheiten der Dachgeschoss Geometrien (Höhe, Neigung, Drempe) bzw. Dachgeschossnutzung zu berücksichtigen. So ist bei nicht ausgebauten Dachgeschossen, die zwar begehbar sind, aber nur Höhen zwischen 1,25 m bis 2,0 m aufweisen, die nur eingeschränkte Nutzbarkeit mit einem Abschlag zu berücksichtigen. Ein vorhandener Drempe bei einem Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss ist mit einem Zuschlag in Ansatz zu bringen. Aus modellkonformen Ansätzen werden keine baulichen Besonderheiten berücksichtigt.

Der Sachverständige berücksichtigt den Gewölbekeller für die weitere Wertermittlung mit einem einmaligen Herstellungskostenansatz von 4.000 €. Der Wertansatz unterliegt der Alterswertminderung.

### **Baupreisindex**

Die NHK 2010 mit Kostenstand des Jahres 2010 sind mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen. Hierzu ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

<b>Wertermittlungstichtag</b>	<b>14.08.2024</b>
Baupreisindex (100=2021)	129,4
Baupreisindex (100=2010)	182,8

Index Basisjahr 2021 umbasiert auf Basisjahr 2010 gemäß Baupreisindizes: Deutschland. Hieraus ergibt sich für die Berechnung ein Faktor von 1,828.

### **Regionalfaktor**

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Aus Gründen der Modellkonformität wird bei der Wertermittlung ein Regionalfaktor von 1,0 berücksichtigt.

### **Gesamtnutzungsdauer**

Als übliche Gesamtnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich wirtschaftlich genutzt werden können.

Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße und somit entsprechend der Modellbeschreibung zu den Sachwertfaktoren zu wählen.

In § 12 Abs. 5 und der dazugehörigen Anlage 1 der ImmoWertV sind die Modellsätze für die Gesamtnutzungsdauer festgelegt. Hierin ist beschrieben, dass z.B. bei Ein- und Zweifamilienhäusern eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde gelegt wird. Da der Sachverständige sich am Sachwertmodell aus dem Bericht „Sonstige Daten der Wertermittlung Sachwertfaktoren 2024“ des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Sömmerda, des Landkreises Weimarer Land und der kreisfreien Stadt Weimar orientiert und hieraus den Sachwertfaktor ableitet, wird er bei einer ermittelten Standardstufe von 1,75 auf einen Standardstufenwert von 2 aufrunden und somit eine Gesamtnutzungsdauer von 65 Jahren heranziehen.

### **Restnutzungsdauer und Alterswertminderung**

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Die Restnutzungsdauer wurde analog dem Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen (Anlage 2 ImmoWertV) sachverständig und modellkonform bestimmt.

+

Baujahr:	1856
Jahr der Bewertung:	2024
Rechnerisches Gebäudealter:	168 Jahre
Rechnerische Gesamtnutzungsdauer:	65 Jahre
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
<b>Modifizierte Restnutzungsdauer</b>	<b>17 Jahre</b>

Das Modell der Restnutzungsdauer geht dabei davon aus, dass die Restnutzungsdauer auf max. 70% der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer gestreckt werden kann. Mit dieser Streckung wird eine Minderung der linearen Alterswertminderung erreicht, so führen durchgeführte Modernisierungen an einem Gebäude zu einer entsprechenden Werterhöhung. Die (modifizierte) Restnutzungsdauer ergibt sich demnach nach folgender Formel:

$$a \times \frac{\text{Alter}^2}{\text{GND}} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND} = \text{RND}$$

Die Variablen a, b und c werden entsprechend des jeweiligen Modernisierungsgrads und rechnerischen Gebäudealters nach Anlage 2 ImmoWertV interpoliert.

Im vorliegenden Fall entspricht das für den Stichtag:<sup>1</sup>

$$a = 0,7300; b = 1,5770; c = 1,1133$$

Für den Stichtag 14.08.2024 ergibt sich eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 17 Jahren. Die (modifizierte) RND ist entsprechend Anlage 2 ImmoWertV nur anwendbar, wenn das relative Alter (in % der GND, entspr. der linearen Alterswertminderung) bei mindestens 40 % liegt. Das relative Alter beträgt hier 100% der Restnutzungsdauer. Somit ist die (modifizierte) RND von 17 Jahren ansetzbar.

<sup>1</sup> Falls das Gebäudealter (Alter) die rechnerische Gesamtnutzungsdauer (GND) übersteigt – wie im vorliegenden Fall – ist bei der Berechnung der modifizierten Restnutzungsdauer (RND) das Alter durch die rechnerische Gesamtnutzungsdauer (GND) zu ersetzen.

### **Alterswertminderungsfaktor**

Die auf der Grundlage der Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturen und mit Hilfe des Baupreisindex auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes. Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt, müssen diese Herstellungskosten mittels Alterswertminderungsfaktor gemindert werden. Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden kann (§ 4 (2) ImmoWertV).

#### Alterswertminderungsfaktor

$$\frac{17 \text{ Jahre Restnutzungsdauer}}{65 \text{ Jahre Gesamtnutzungsdauer}} = 0,26$$

### **Außenanlagen:**

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege, Plätze und Terrassen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen. Soweit wertrelevant, sind die Sachwerte der für die Grundstücksart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen als Zeitwerte nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln. Werden die gewöhnlichen Herstellungskosten zugrunde gelegt, ist eine Alterswertminderung anzusetzen. Der Zeitwert der baulichen Außenanlagen und die sonstigen Anlagen werden modellkonform ohne weitere Ansätze berücksichtigt, da diese im üblichen Umfang im Sachwertfaktor enthalten sind.

### 5.5.2 Berechnung vorläufiger Sachwert

Einfamilienhaus gesamt 300 m <sup>2</sup> BGF x 629 €/m <sup>2</sup> x 1,828	=	344.944 €
Besondere Bauteile (Gewölbekeller)	+	4.000 €
<hr/>		348.944 €
inkl. Regionalfaktor (1,0)	=	348.944 €
Alterswertminderungsfaktor (0,26)	-	258.219 €
<hr/>		90.725 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten	=	90.725 €
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen (siehe 5.4)	+	10.000 €
<hr/>		100.725 €
Gebäudesachwert		100.725 €
Bodenwert	+	12.200 €
<hr/>		<b>112.925 €</b>
<b>Vorläufiger Sachwert</b>		

### 5.5.3 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ist ein Zwischenwert, der im Wesentlichen nach kostenorientierten Gesichtspunkten ermittelt wurde. Er bedarf daher noch der Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (Marktanpassung). Die Marktanpassung erfolgt, indem der vorläufige Sachwert des Grundstücks mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor multipliziert wird. Sachwertfaktoren werden vom Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV).

Neben der Lage auf dem Grundstücksmarkt werden mit der Marktanpassung auch die regionalen Baupreisverhältnisse berücksichtigt. Die Lage auf dem Grundstücksmarkt ist dadurch gekennzeichnet, dass im Verkaufsfall je nach der Marktlage, der vorläufige Sachwert der Immobilie in der Regel nicht durch den Kaufpreis realisiert werden kann.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Sömmerda, des Landkreises Weimarer Land und der kreisfreien Stadt Weimar gibt Sachwertfaktoren für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser an. Die aktuell zur Verfügung stehenden Faktoren wurden auf Grundlage der Auswertung von insgesamt 569 Kauffällen aus den Jahren 2022 und 2023 im Juni 2024 beschlossen. Zusätzlich ist hierbei noch nicht in Gänze der drastisch veränderte Immobilienmarkt seit der Zinswende ab Jahresmitte 2022 enthalten. Zum

Jahresbeginn 2024 ist von einem Käufermarkt auszugehen, sodass die Angebote die Nachfrage überstiegen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Sömmerda, des Landkreises Weimarer Land und der kreisfreien Stadt Weimar gibt für den Landkreis Sömmerda bei einem vorläufigen Sachwert von 100.000 - 120.000 € und einem Bodenwertniveau von 30 – 60 €/m<sup>2</sup> einen Sachwertfaktor von 1,06 für freistehende Ein- / Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser an.

Der Immobilienmarkt war zum Stichtag der Wertermittlung durch eine deutliche Zurückhaltung der Marktteilnehmer gekennzeichnet, die auf eine Reihe von Faktoren zurückgeführt werden kann. Ein wesentlicher Einflussfaktor ist die gestiegene Unsicherheit aufgrund der politischen Entwicklungen. Diese Unsicherheiten haben zu einem zurückhaltenden Verhalten von Käufern und Verkäufern geführt, was sich auf den gesamten Transaktionsprozess auf dem Immobilienmarkt auswirkt.

Neben den politischen Unsicherheiten trägt auch das gestiegene Zinsniveau zu einem erschwerten Umfeld bei. Das gestiegene Zinsniveau beeinträchtigt die Finanzierungsmöglichkeiten potenzieller Käufer und führte zu einer allgemeinen Vorsicht und abwartenden Haltung auf dem Immobilienmarkt.

Parallel zu diesen Einflussfaktoren sind die energetischen Anforderungen im Immobiliensektor gestiegen. Die gestiegene Nachfrage nach energieeffizienten Gebäuden in Verbindung mit politischen und zinsbedingten Unsicherheiten tragen zu einer Verlangsamung des Transaktionsprozesses bei.

Aufgrund des bestehenden Denkmalschutzes ist bei einer Veräußerung generell mit einem kleineren Interessenten-/Käuferkreis zu rechnen. Ebenso ist bei Denkmalschutzobjekten überwiegend mit höheren Instandhaltungskosten und einem höheren Genehmigungsaufwand bei Modernisierungsmaßnahmen zu rechnen. Erhöhte energetische Anforderungen sind bei denkmalgeschützten Objekten teilweise nur eingeschränkt umsetzbar bzw. mit einem höheren bürokratischen Genehmigungsaufwand verbunden.

Eine Reduzierung des Sachwertfaktors um 20 % (- 0,21) spiegelt nach Einschätzung des Sachverständigen die Gesamtheit dieser Einflussfaktoren auf den Immobilienmarkt sowie die Berücksichtigung der Denkmaleigenschaft zum Wertermittlungstichtag wider.

Aufgrund der vorgenannten Marktsituation wendet der Sachverständige für die weitere Wertermittlung einen Sachwertfaktor von 0,85 an.

Vorläufiger Sachwert	112.925 €
Marktanpassung x 0,85	- 16.939 €
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>95.986 €</b>

#### 5.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst. Bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts ist der Werteeinfluss von allgemeinen Grundstücksmerkmalen bereits berücksichtigt. Dabei handelt es sich um wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten (§ 8 (2) ImmoWertV). Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV).

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören im Wesentlichen besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, Bodenverunreinigungen, sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (u. a. Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen). Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungstichtag erforderlichen Kosten. Die Baumängel und Bauschäden sind in der Gebäudebeschreibung aufgelistet.

**Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsstau, unzeitgemäße Bauausführung**

In Bezug auf Baumängel, Bauschäden und den Instandhaltungsstau kommt ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten bzw. der Fertigstellungskosten nur in Betracht, wenn dies unverzüglich erfolgen muss. Ist dies nicht der Fall, so sollten diese Kosten der entsprechenden Alterswertminderung unterworfen werden. Der Sachverständige berücksichtigt für die Baumängel, Bauschäden und den Instandhaltungsstau zum Stichtag einen für das Baujahr und den Zustand üblichen Ansatz von 100 €/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche, gesamt also rd. 30.000 €.

<b>Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsstau</b>	<b>30.000 €</b>
---	-----------------

Die weitere Ausstattung wird durch die Alterswertminderung ausreichend miteinbezogen. Der Sachverständige weist auch ausdrücklich darauf hin, dass es sich bei dem Gutachten um eine Verkehrswertermittlung gemäß Baugesetzbuch handelt und kein Sanierungsgutachten bezüglich Mängel und Renovierungsbedarf. Funktionsüberprüfungen von technischen Einrichtungen und Anlagen wurden und konnten wegen der fehlenden Innenbesichtigung nicht durchgeführt werden. Die Beschaffenheit von Baumaterialien wurde und konnte nicht überprüft werden. Die pauschalen Ansätze berücksichtigen nach sachverständigem Ermessen die Ausstattungsmerkmale für normale Marktverhältnisse. Persönlicher Geschmack oder die Investitionsbereitschaft jedes Einzelnen kann nicht berücksichtigt werden.

**5.7 Sachwert**

Der Sachwert des Wertermittlungsobjekts ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert durch Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Gebäudemerkmale:

marktangepasster vorläufiger Sachwert	95.986 €
Bauschäden, Instandhaltungsstau	- 30.000 €
Sachwert	65.986 €
<b>Sachwert gerundet</b>	<b>65.000 €</b>

## 6 Verkehrswerte

### Verkehrswert (Marktwert)

Nach § 6 der ImmoWertV ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Die Marktlage wird beim Sachwert durch die Marktanpassung mittels objektspezifisch angepasster Sachwertfaktoren berücksichtigt. Der Verkehrswert wird aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet, da derartige Objekte am Grundstücksmarkt aufgrund ihrer ursächlichen Eigennutzungsmöglichkeit beurteilt werden. Die objektspezifischen Grundstücksmerkmale haben das Ergebnis zusätzlich beeinflusst.

Unter Berücksichtigung der besonderen Wertverhältnisse wie der Lage, der Art und Größe der Ausstattung und Beschaffenheit sowie der jeweiligen Situation auf dem Immobilienmarkt, erachtet der Sachverständige den folgenden (fiktiv unbelasteten) Verkehrswert (Marktwert) zum Wertermittlungsstichtag für angemessen:

Amtsgericht	Sömmerda
Grundbuch von	Weißensee
Blatt	2344
Wertermittlungsstichtag	14.08.2024
<b>Verkehrswert Flurstück 74 (I)</b>	<b>65.000 €</b>
Verkehrswert in Worten	fünfundsechzigtausend €
<b>Verkehrswert Flurstück 75/3 (II)</b>	<b>500 €</b>
Verkehrswert in Worten	fünfhundert €

Das Gutachten besteht aus 69 Seiten inklusive Anlagen.

Das Gutachten darf nicht auseinandergenommen werden, eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung durch den Sachverständigen gestattet. Gegenüber Dritten wird die Haftung aus diesem Gutachten ausgeschlossen. Der Sachverständige versichert, dass er dieses Gutachten unparteiisch, nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung an eine Partei und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt hat.

Die Baubeschreibung in diesem Gutachten erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie wurde vorwiegend durch Augenschein des Sachverständigen oder aufgrund von Aussagen der Teilnehmer am Tag des Ortstermins erstellt.

Ausdrücklich weist der Sachverständige darauf hin, dass er eine Wertermittlung und kein Bausubstanzgutachten erstellt hat. Bei dieser Wertermittlung wurden nur augenscheinliche Feststellungen getroffen, dem Sachverständigen sind Bauteilöffnungen untersagt. Vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden-, oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen und der technischen Ausstattung wurde nicht geprüft.

Das Bewertungsobjekt konnte daher nicht auf verborgene Mängel und Altlasten untersucht werden. Der Sachverständige hatte auch keine konkreten Hinweise, ob Mängel, Altlasten, Bodenverunreinigungen, schadstoffbelastete Bauteile oder pflanzliche und tierische Schädliche in wertrelevantem Umfang vorhanden sind.

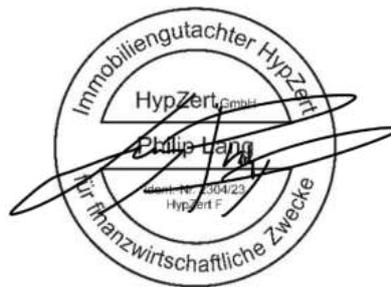
Ein möglicher Wertansatz für die Behebung von Baumängeln bzw. Bauschäden oder die Schätzung der Kosten für die Fertigstellung von Baumaßnahmen beruhen auf Tabellen aus der Fachliteratur. Der Sachverständige ist für die Beurteilung von Baumängeln und Bauschäden nicht öffentlich bestellt und vereidigt, aus diesem Grund kann für die freie Schätzung dieser Wertansätze in diesem Gutachten keine Gewährleistung übernommen werden.

Eine Einhaltung der zum Bauzeitpunkt gültigen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall-, Wärme- und Brandschutz) sowie die formale Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen werden vorausgesetzt. Bei der Darstellung von Grafiken und Grundrissen ist eine maßstabsgetreue Wiedergabe nicht möglich, weil die unterschiedlichen Dateitypen in diesem Gutachten nicht immer kompatibel sind.

Es wird besonders darauf hingewiesen, dass es sich bei diesem Gutachten um eine unabhängige Einschätzung des Marktwertes handelt. Persönliche Interessen an einer Immobilie können bei individuellen Kaufvertragsverhandlungen immer zu abweichenden Ergebnissen führen, die in diesem Gutachten nicht beschrieben werden können.

---

Erfurt, den 11.11.2024



### **Philip Lang, MRICS**

Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke – HypZert F – ISO/IEC 17024

Dipl. Sachverständiger (DIA • Immobilienfachwirt (IHK) • Baubiologe (IBN)

Zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert (F) – DIN EN ISO/IEC 17024

Mitglied im Gutachterausschuss bei der Stadt Fürth, im Landkreis Fürth und im  
Landkreis Erlangen Höchststadt

## 7 Anlagen

### 7.1 Lagepläne



Thüringer Landesamt für  
Bodenmanagement und Geoinformation  
Hohenwindenstraße 13 a  
99086 Erfurt

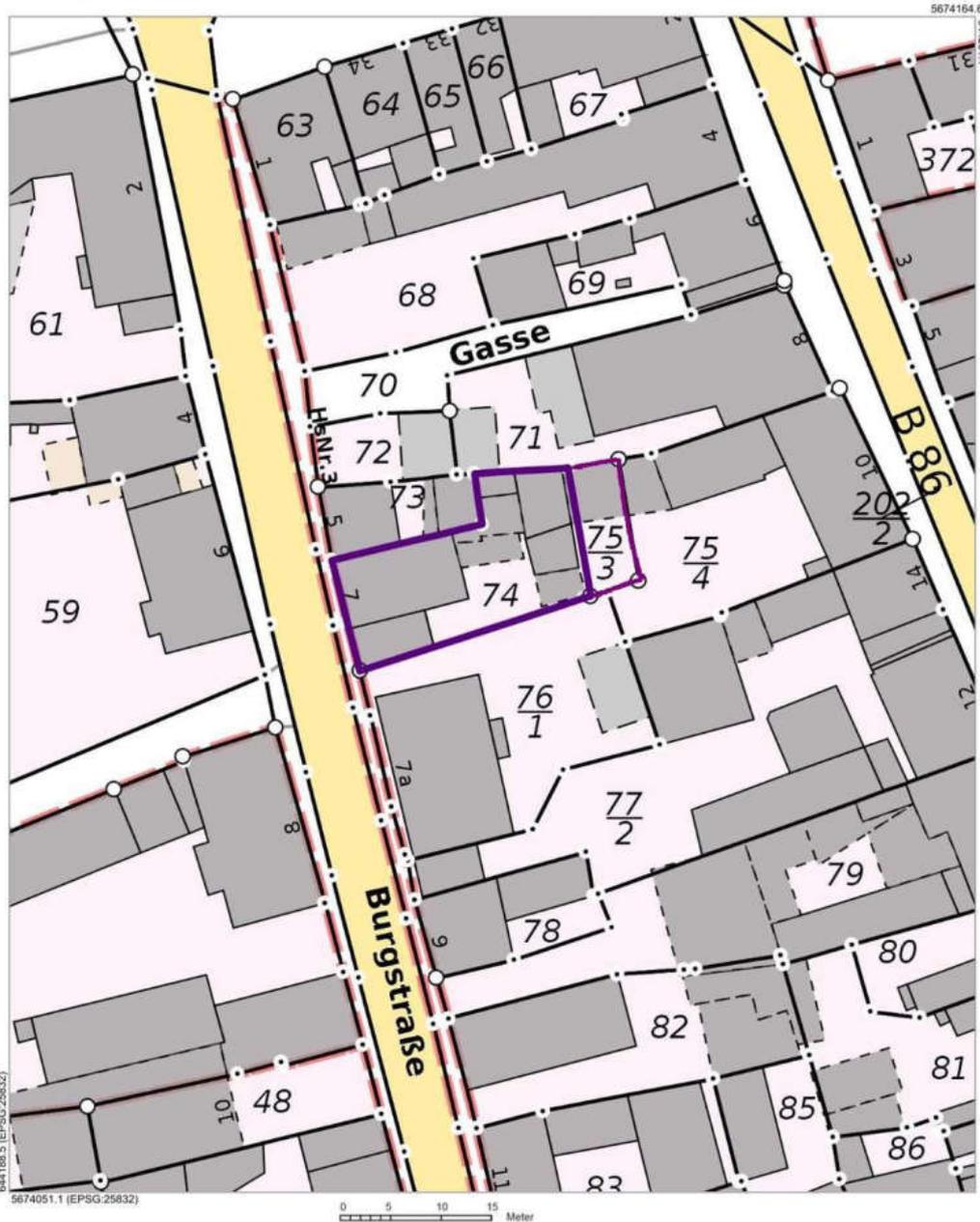
### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1: 500

Erstellt am 11.06.2024

Flurstück: 74  
Flur: 17  
Gemarkung: Weißensee

Gemeinde: Weißensee  
Kreis: Sömmerda



Kontinuierlicher Auszug aus dem Liegenschaftskataster entsprechend Onlinezugangsgesetz (OZG)  
B44188.5 (EPSG:25832)

Die Ausgabe kann Fortführungen enthalten, die noch nicht in das Grundbuch übernommen worden sind. Weiterhin ist zu beachten, dass die enthaltenen Informationen nicht tagaktuell sind. Die mit gestrichelter Begrenzungslinie dargestellten Gebäude wurden ohne Grenzbezug erfasst.



**Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft**

Geoproxy Kartenauszug Ca. 1 : 500000 11.06.2024

Mein Titel

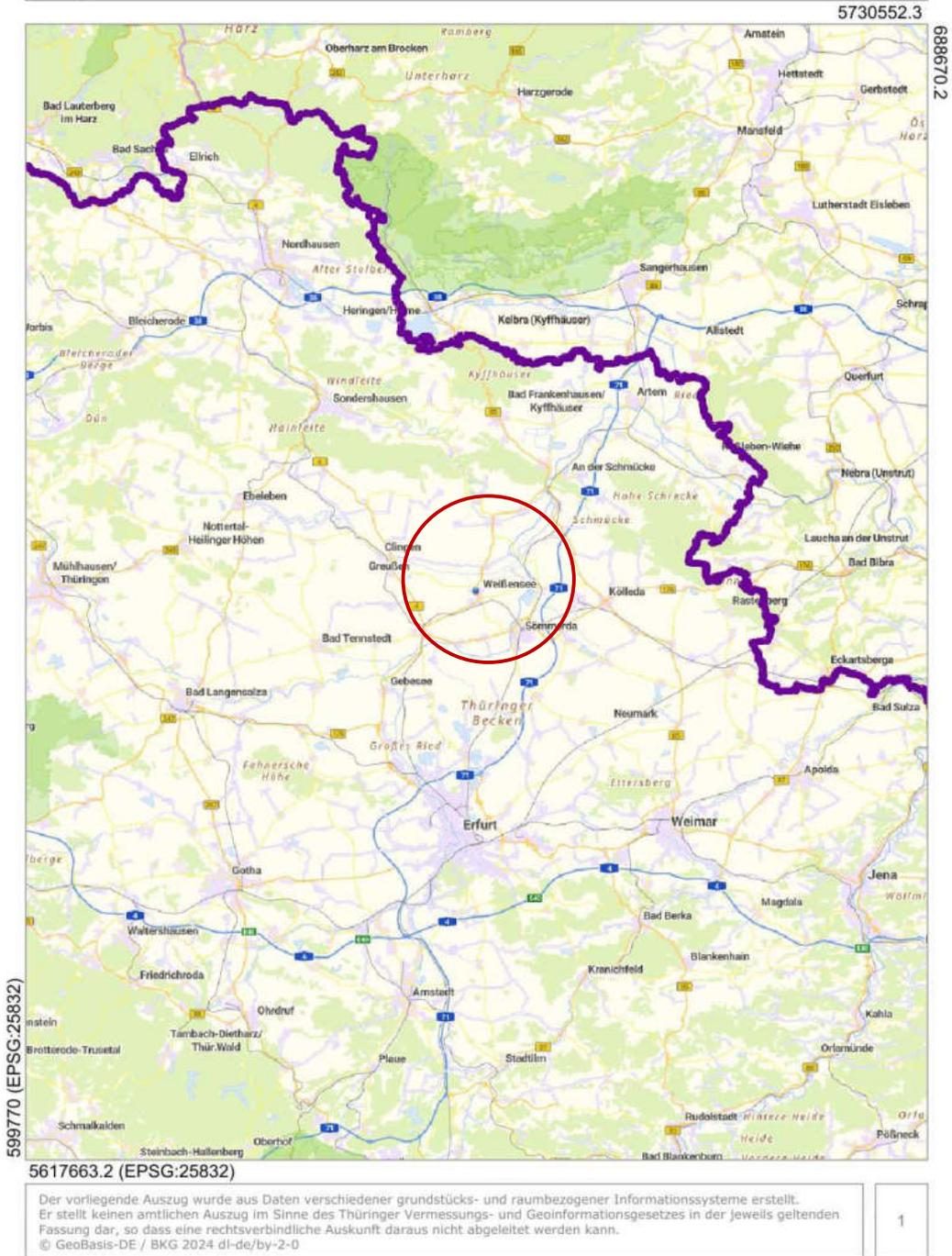


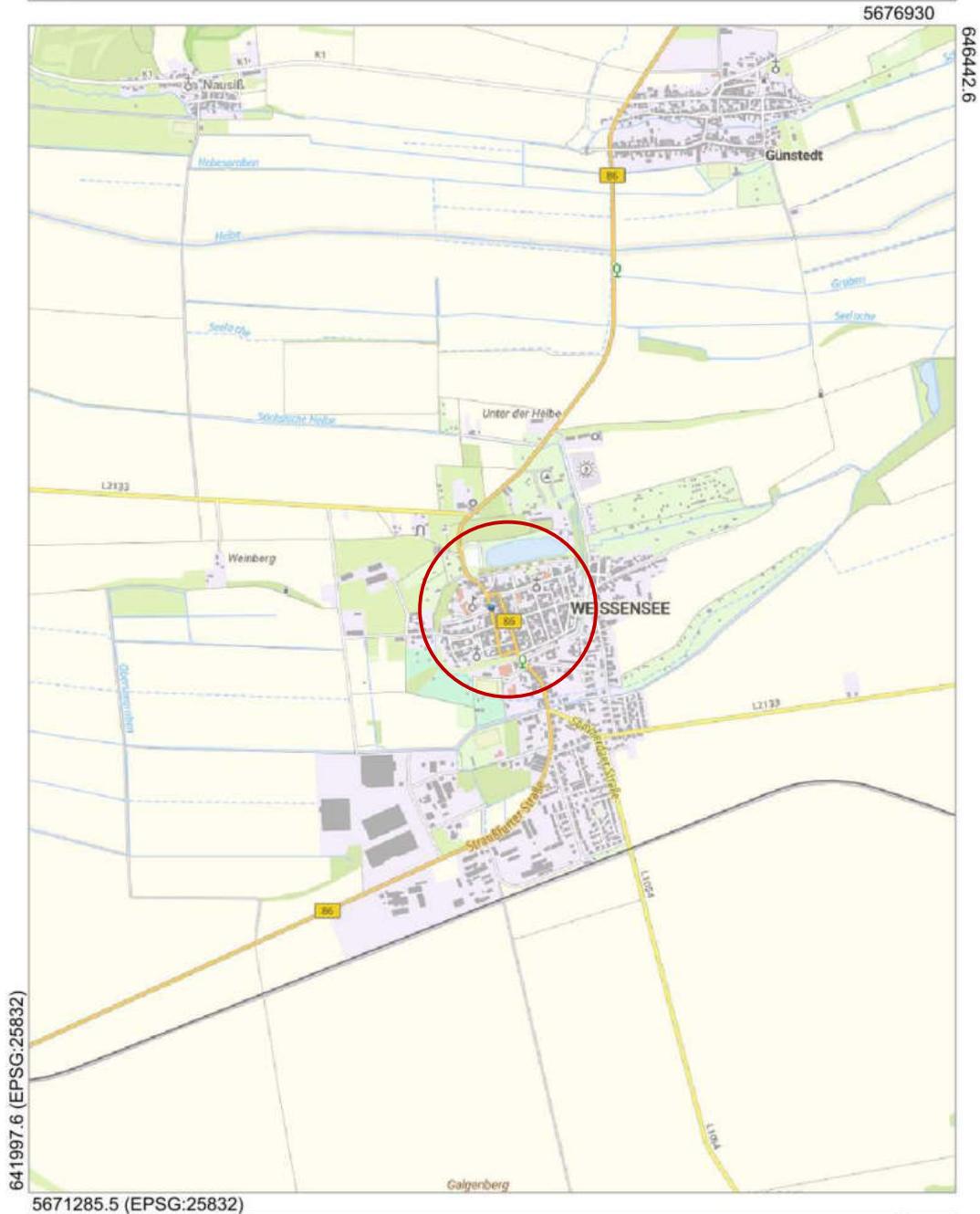
Abbildung 3 Makrolage - Auszug aus dem Thüringen Viewer



**Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft**

Geoproxy Kartenauszug Ca. 1 : 25000 11.06.2024

Mein Titel



Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.  
© GeoBasis-DE / BKG 2024 dl-de/by-2-0

1

Abbildung 4 Mikrolage - Auszug aus dem Thüringen Viewer

## 7.2 Bilder

### 7.2.1 Grundstück mit der Flnr. 74 (I)



Abbildung 5 Straßenansicht



Abbildung 6 Giebelansicht



Abbildung 7 Straßenseiteansicht

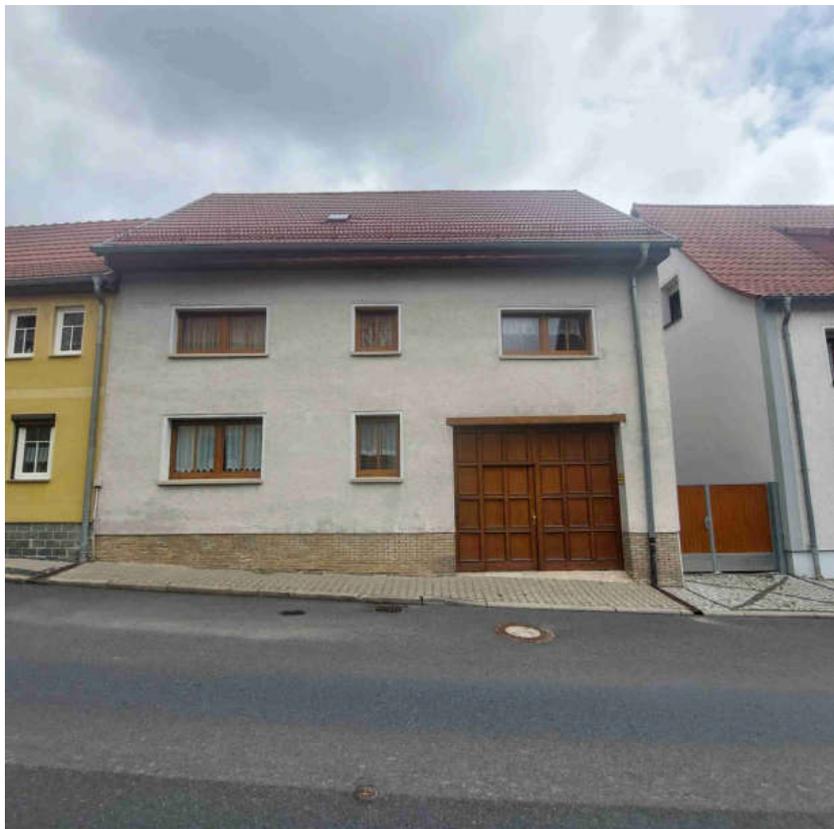


Abbildung 8 Straßenseiteansicht

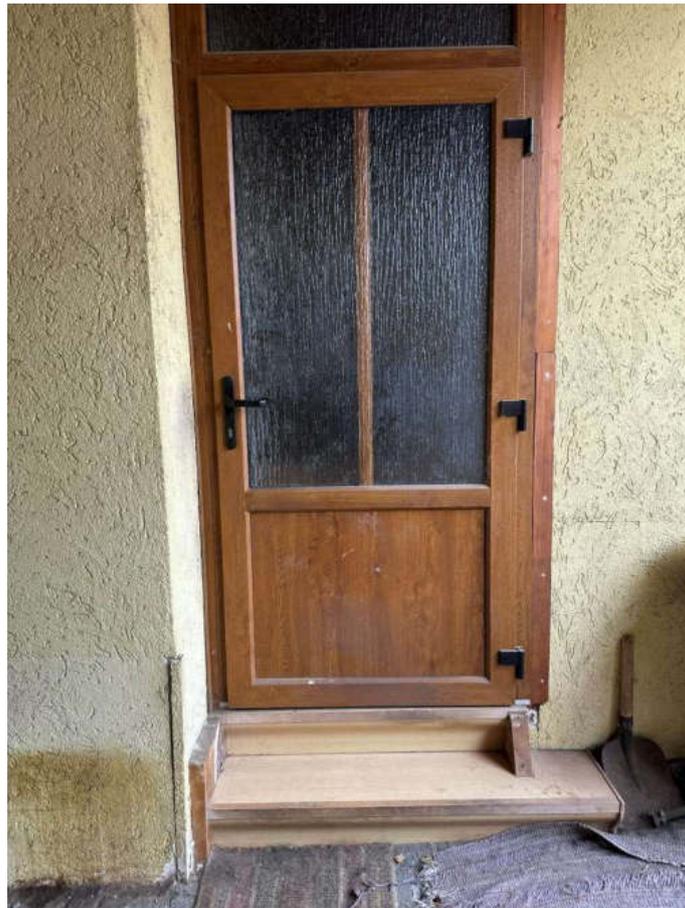


Abbildung 9 Hauseingangstüre

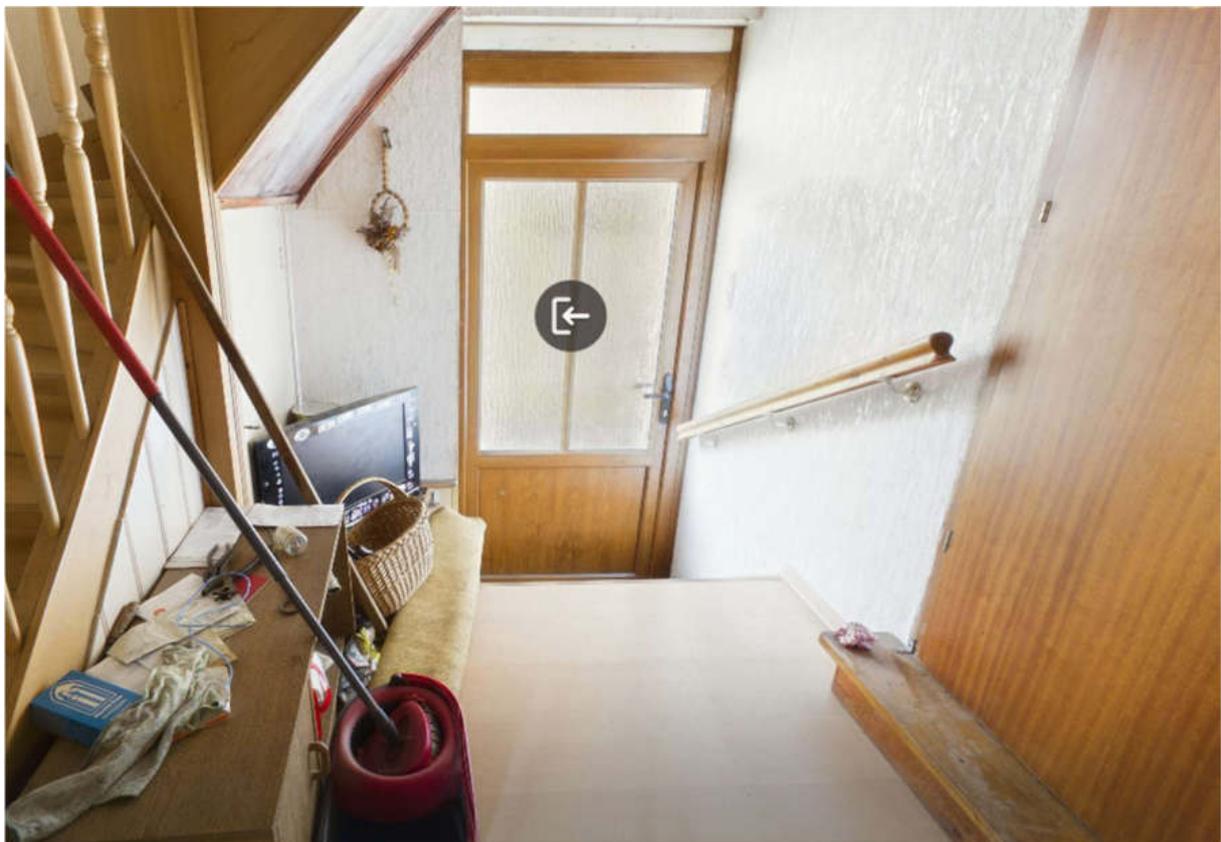


Abbildung 10 Eingangsbereich (Splitlevel)



Abbildung 11 Badezimmer (EG)



Abbildung 12 Wohnzimmer (EG)



Abbildung 13 Zimmer (EG)

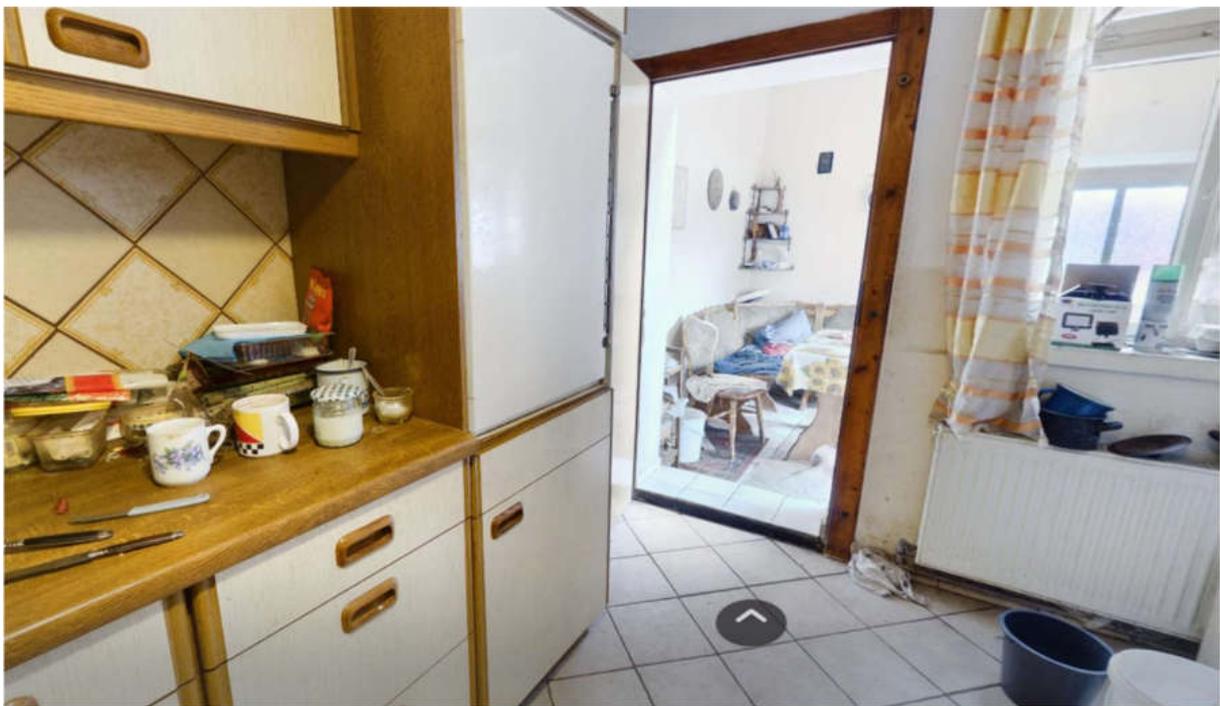


Abbildung 14 Küche (EG)



Abbildung 15 Esszimmer (EG)



Abbildung 16 Anbau (EG)



Abbildung 17 Diele (OG)

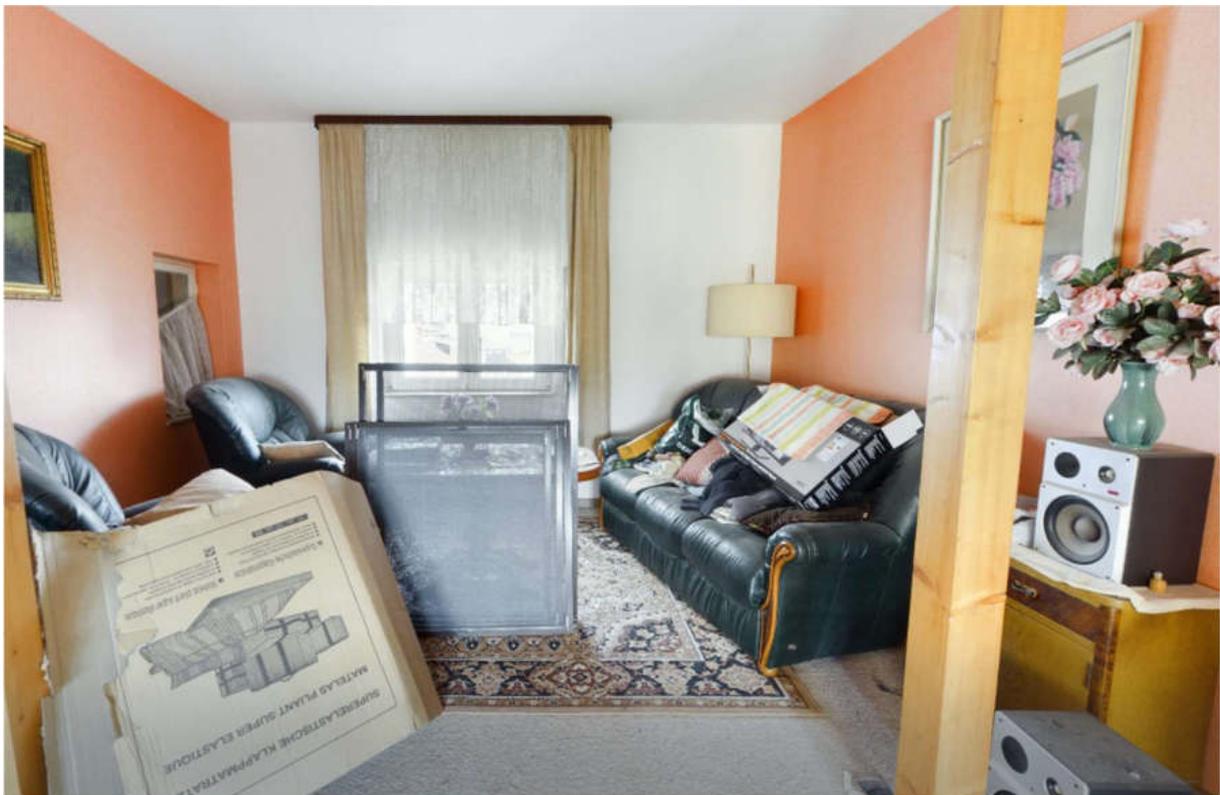


Abbildung 18 Wohnzimmer (OG)



Abbildung 19 Schlafzimmer 1 (OG)



Abbildung 20 Badezimmer (OG)



Abbildung 21 Schlafzimmer 2 (OG)



Abbildung 22 Schlafzimmer 3 (OG)



Abbildung 23 Spitzboden



Abbildung 24 offene Rohrleitung im Spitzboden



Abbildung 25 Gewölbekeller



Abbildung 26 Durchfahrt in den Hinterhof



Abbildung 27 Hinterhof mit baulichen Anlagen



Abbildung 28 Hinterhof mit baulichen Anlagen

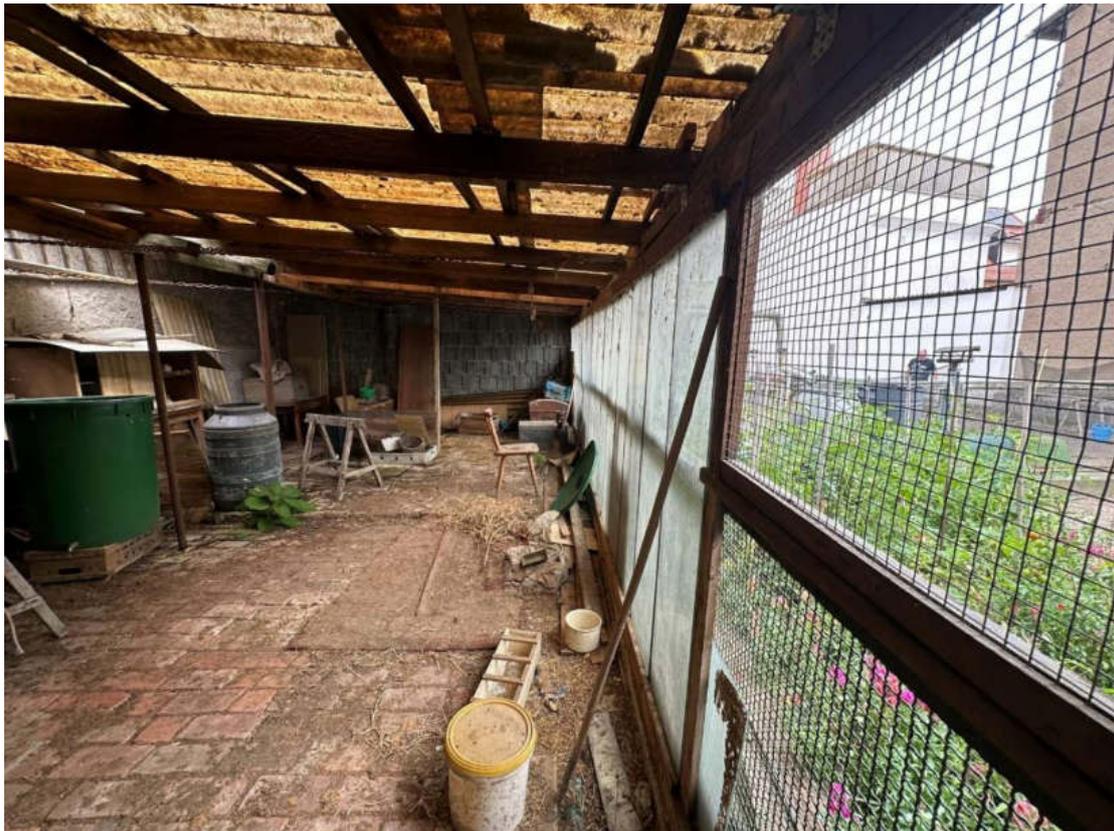
7.2.2 Grundstück mit der Flnr. 75/3 (II)



Abbildung 29 Gemüsebeet



Abbildung 30 Sicht auf das Grundstück mit der Flnr. 74



*Abbildung 31 Unterstand*



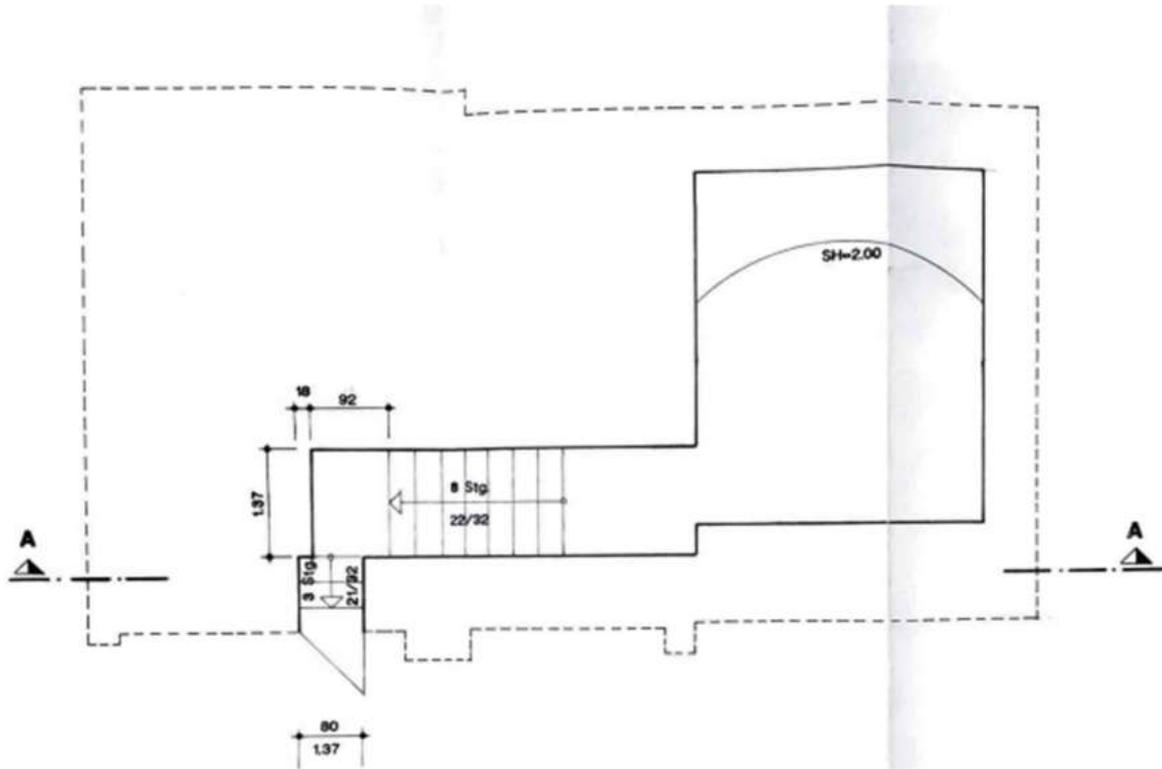


Abbildung 34 Grundriss Kellergeschoss

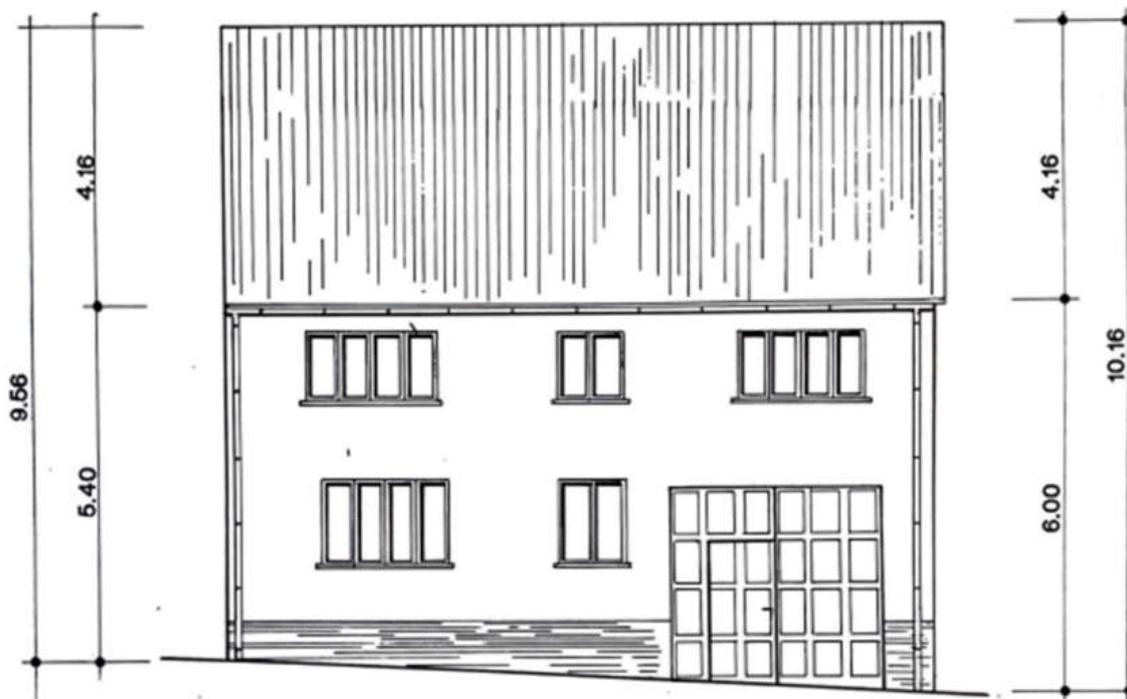


Abbildung 35 Schnitt Straßenansicht

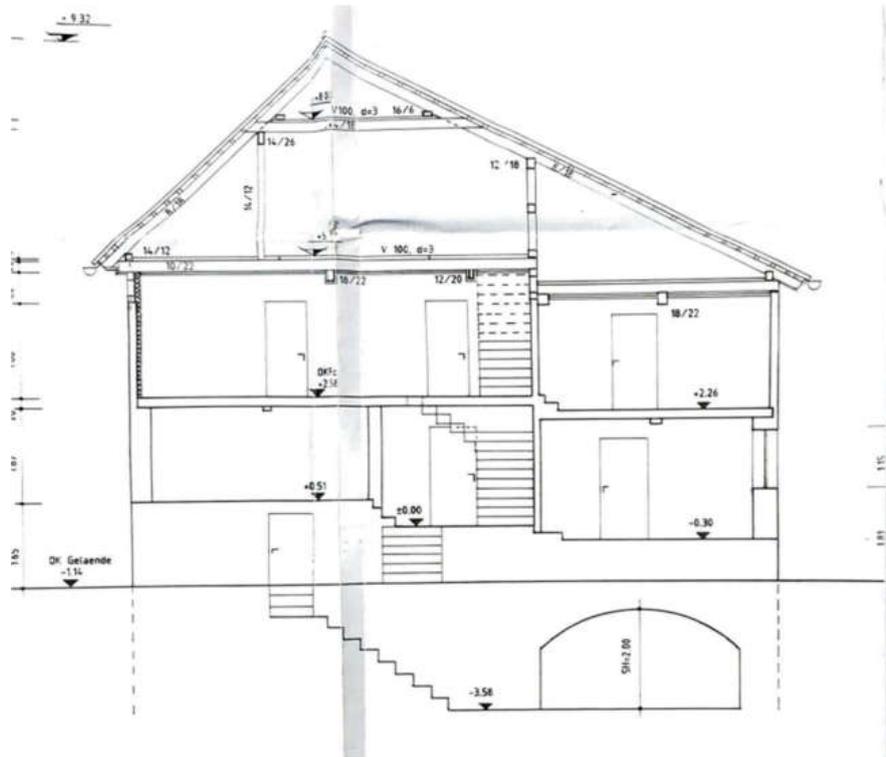


Abbildung 36 Schnitt