

Geschäftsnummer: K 13/25

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

GUTACHTEN

**zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)
i.S. des § 194 BauGB für das mit einem
Einfamilien-Wohnhaus, einem Nebengebäude
und einer Garage 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: Ernst-Röver-Straße 26
Ort: 99625 Kölleda OT Altenbeichlingen
Kreis: Sömmerda
Bundesland: Thüringen
Vorgang: Wertfeststellung zwecks Zwangsversteigerung
Auftraggeber: Amtsgericht Erfurt
Rudolfstraße 46
99092 Erfurt



Amtsgericht:	Sömmerda
Grundbuch:	Altenbeichlingen
GB-Blatt:	322
Flur:	2
Flurstück(e):	76/15
Stichtag:	24.10.2025
Verkehrswert:	70.000,00 €

Das Wertgutachten umfasst 20 Seiten und 14 Seiten Anlagen.
Es wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon eine Ausfertigung
für meine Unterlagen.

Inhaltsangabe		
Gliederung		Seite
0.0.	Zusammenstellung der Werte	3
1.0.	Allgemeine Angaben	4
2.0.	Beschreibung des Grundstücks	5
2.1.	Tatsächliche Eigenschaften	5
2.2.	Konjunkturelle und strukturelle Lage	7
2.3.	Rechtliche Gegebenheiten	7
3.0.	Beschreibung der baulichen Anlagen	8
3.1.	Einfamilien-Wohnhaus	8
3.2.	Nebengebäude	11
3.3.	Garage	12
3.4.	Sonstige bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen	12
4.0.	Wertermittlung	12
4.1.	Grundlagen	12
4.1.1.	Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Verkehrswertermittlung	12
4.1.2.	Verwendete Wertermittlungsliteratur	12
4.1.3.	Bestimmung des Wertermittlungsverfahrens	13
4.2.	Flächenberechnungen	14
4.3.	Bodenwertermittlung	15
4.4.	Sachwertermittlung	16
4.4.1.	Ermittlung des Sachwertes des Einfamilien-Wohnhauses	16
4.4.2.	Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen / baulichen Außenanlagen	17
4.4.3.	Zusammenstellung des vorläufigen Grundstückssachwertes	17
4.4.4.	Marktanpassung und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	17
5.0.	Verkehrswertermittlung	19

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

0.0. Zusammenstellung der Werte

PLZ: 99625	Ort: Kölleda OT Altenbeichlingen	Straße: Ernst-Röver-Str. 26
Objekt: Einfamilien-Wohnhaus	Auftraggeber: Amtsgericht Erfurt	AZ: K 13/25

Allgemeine Angaben: Gemarkung: Altenbeichlingen Flur: 2 Flurstück(e): 76/15
Eigentümer: siehe separates Schreiben
Insolvenzverwalter: kein
Zwangsverwalter: kein
Mieter / Pächter: keine, das Grundstück ist augenscheinlich leerstehend

Bodenwert: 6.400,00 € **Fläche:** 267 m²

Teilflächen	€/m ²	Fläche [m ²]	Erschließung *	Zustand
1. Flurstück 76/15 - Bauland	24,00	267	beitragsfrei	Bauland
2.				
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"/> qualifizierter B-Plan	[] Eigentumswohnung	<input type="checkbox"/> nicht feststellbar	<input type="checkbox"/> reine land- oder forstwirtschaftliche Fläche
<input checked="" type="checkbox"/> MI Mischgebiet	<input type="checkbox"/> Vorhabenbezogener Bebauungsplan	[] gemischt genutztes Gebäude		<input type="checkbox"/> Sonstige Flächen (z.B. Gemeinbedarf)
<input type="checkbox"/> MK Kerngebiet	<input type="checkbox"/> Gebiet nach § 33 BauGB	[] Dienstleistung		
<input type="checkbox"/> GE Gewerbegebiet	<input checked="" type="checkbox"/> Gebiet nach § 34 BauGB	[] gewerbliche Nutzung		
<input type="checkbox"/> GI Industriegebiet	<input type="checkbox"/> Gebiet nach § 35 BauGB	[] Garagen		
<input type="checkbox"/> SO Sondergebiet	<input type="checkbox"/> Sanierungsgebiet	[] Produktionsgebäude		
	<input type="checkbox"/> städtebaulicher Entwicklungsbereich	[] Sonstige		

Hauptnutzungen	Wohn-/ Nutzfläche [m ²]	Note	Miete/Pacht [€/m ²]		Reparatur-Rückstau [€]	
			marktüblich erzielbar	tatsächlich	[€]	[€/m ²]
1. Wohnhaus EG - DG	~ 130				~ 6.500	~ 50
2. Nebengebäude						
3. Garage						

Allgemeine Gebäudeangaben

Denkmalschutz: nein **Sanierungsgebiet:** nein **Baulasten:** nein
Baujahr: ca. 1910 **Gesamtnutzungsdauer:** 80 Jahre **Restnutzungsdauer:** 20 Jahre
Jahresrohertrag: **Bewirtschaftungskosten:** **Jahresreinertrag:**
Liegenschaftszins: **Barwertfaktor:**
Summe Reparatur-Rückstau (Bauschäden/Baumängel/Verschleißerscheinungen): ~ 6.500 €
Sachwert (marktangep.): 82.000,00 € **Jahresrohertragsfaktor:** -
Ertragswert: - € **Jahresreinertragsfaktor:** -

Verkehrswert: 70.000,00 € **Wertermittlungsstichtag:** 24.10.2025

* Zutreffendes ankreuzen ** [Anz.] Anzahl angeben

1.0. Allgemeine Angaben

1.1. Auftraggeber Amtsgericht Erfurt
Rudolfstraße 46
99092 Erfurt

1.2. Lage des Objekts
Stadt/Gemeinde: 99625 Kölleda OT Altenbeichlingen
Straße: Ernst-Röver-Straße 26
Kreis: Sömmerda
Bundesland: Thüringen

1.3. Amtsgericht/Grundbuch
Amtsgericht: Sömmerda
Gemarkung: Altenbeichlingen
Grundbuchblätter: 322

Katasterangaben:	Flur:	Flurstück:	Nutzung:	Größe:
BV lfd. Nr. 1	2	76/15	GF	267 m ²

1.4. Eigentümer siehe separates Schreiben

1.5. Nutzungsart des Objekts Einfamilien-Wohnhaus, Nebengebäude, Garage, Überdachung; das Grundstück ist leerstehend; der übrige Grundstücksbereich ist befestigte Freifläche,

1.6. Sonstige Angaben

Zweck der Wertermittlung: Wertfeststellung zwecks Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag: 24.10.2025
Tag der Ortsbesichtigung: 24.10.2025
Teilnehmer am Ortstermin: Unterzeichner als Sachverständiger
verwendete Unterlagen: Beschluss des Amtsgerichtes Erfurt [Geschäfts-Nr. K 13/25] vom 18.08.2025, Grundbuchauszug vom 18.08.2025, Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 22.08.2025, teilweise Bauvorlagen des Wohnhauses, eigene Ortsbesichtigung am 24.10.2025

1.7. Besonderheiten

Das Wohnhaus konnte beim Ortstermin nicht von innen begutachtet werden, da der Eigentümer trotz schriftlicher Terminfestsetzung nicht anwesend war. Die Beschreibung und Bewertung erfolgt daher aufgrund von Recherchen bzw. aufgrund von Annahmen.

1.8. Bewertungsgrundsätze

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

2.0. Beschreibung des Grundstücks

2.1. Tatsächliche Eigenschaften

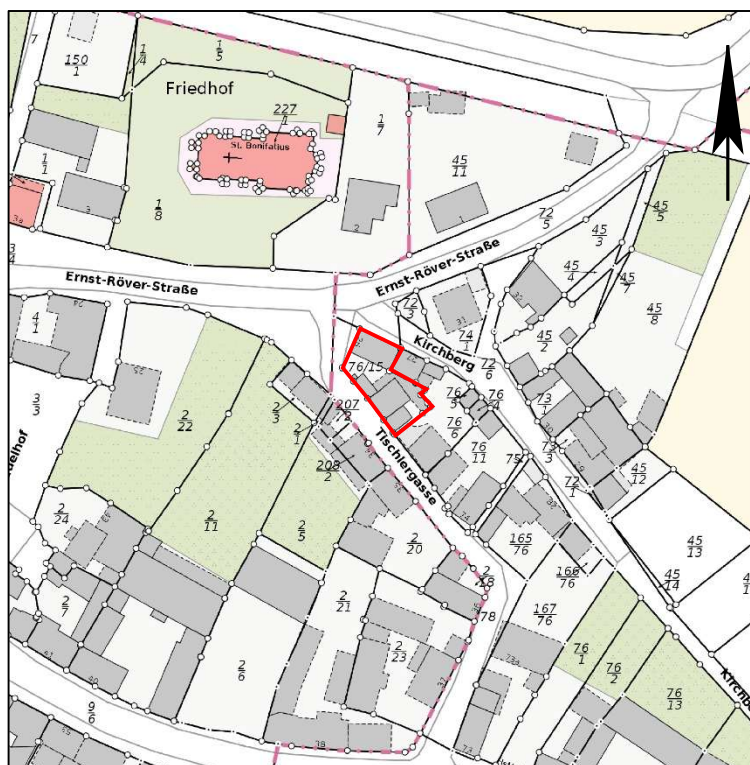
Ort / Einwohnerzahl: Altenbeichlingen ist eine kleine Landgemeinde mit ca. 130 Einwohnern; sie ist ein Ortsteil von Kölldeda (ca. 8 km entfernt) und liegt im nördlichen Bereich des Landkreises Sömmerda. Entfernung zur Kreisstadt Sömmerda ca. 16 km und zur Landeshauptstadt Erfurt (Autobahn A 4, Flughafen) ca. 35 km.

Verwaltungseinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten und soziale Einrichtungen sind im Ort nicht mehr vorhanden, nur in Beichlingen (Kindertagesstätte) oder in Kölldeda bzw. Sömmerda. Öffentliches Verkehrsmittel (Linienbus) ist im Ort vorhanden; kein Bahnhof - die nächsten Bahnstationen sind in Etzleben ca. 6 km entfernt, in Kölldeda oder in Sömmerda.

Mäßige überregionale Verkehrsverbindungen, die nächste Bundesstraße B 85 ist ca. 2 km entfernt. Die Autobahn A 71 - Autobahnanschluss Kölldeda / Leubingen - ist ca. 8 km entfernt.

Lagemerkmale: Das Bewertungsobjekt liegt im nordöstlichen Bereich von Altenbeichlingen an einer Seitenstraße. Es grenzt nordseitig an die öffentliche Straße „Ernst-Röver-Straße“ und west- sowie südwestseitig an die „Tischlergasse“. In östlicher Richtung schließen sich weitere bebaute Grundstücke an.

Lageskizze:
(unmaßstäblich)



Wohnlage: Das Grundstück hat eine einfache dörfliche Wohnlage.

Art der Bebauung in der Umgebung: Die Umgebungsbebauung ist durch Wohnnutzung geprägt; in nördlicher Richtung ist die Kirche von Altenbeichlingen. Offene, meist ein- und zweigeschossige Bauweise.

Immissionen: Nicht über das normale Maß hinaus gehend.

topographische Lage: Das Gelände ist in östlicher Richtung abfallend.

Grundstücksgestalt und -form:	<p>Das Bewertungsgrundstück ist unregelmäßig geschnitten.</p> <p>Straßenfrontlänge (nordseitig): ca. 11 m Straßenfrontlänge (west- und südwestseitig): ca. 33 m</p> <p>Der genaue Zuschnitt kann dem Auszug aus der Liegenschaftskarte (siehe Anlage) entnommen werden.</p>
Erschließung:	<p>Erschließung umfasst alle Maßnahmen, die von öffentlicher oder privater Seite ergriffen werden müssen, um Grundstücke ihrer Bestimmung gemäß zu nutzen. Zu diesen Maßnahmen zählen Aufwendungen für Verkehrs- anbindung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen.</p>
- Straßenart:	Gemeindestraße; normaler Straßenverkehr.
- Straßenausbau:	Ausgebaut. Die Straßen sind mit Asphalt, Betonpflaster / Betonplatten bzw. teilweise nur Schotter / Kies befestigt. Gehwege sind teilweise vorhanden.
- Höhenlage zur Straße:	Das Grundstück liegt höhengleich mit den Zufahrtsstraßen.
- Anschlüsse an Ver-/ Entsorgungsleitungen:	Elektroenergie und Trinkwasser aus dem öffentlichen Netz sind vermutlich vorhanden. Die Entwässerung erfolgt in eine Kleinkläranlage mit Überlauf in den öffentlichen Straßenkanal. Telefonanschluss ist vermutlich vorhanden. Erdgas ist nicht vorhanden.
- beitrags- und abgaben- rechtliche Situation:	<p>Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen und ist im Sinne des § 127 ff BauGB erschließungsbeitragsfrei. Die Erhebung von Beiträgen für die Verbesserung oder Erneuerung der Erschließungsanlagen regelt sich nach dem Kommunalabgabengesetz bzw. aufgrund von örtlichen Satzungen.</p> <p>Nach Auskunft der Stadt Köllda, Bauamt, wurden in der Vergangenheit noch keine Straßenausbaubeiträge erhoben. Nach derzeitiger Gesetzeslage fallen in Thüringen keine Straßenausbaubeiträge an.</p> <p>Nach Auskunft des Abwasserzweckverbandes „Finne“ ist der Anschluss der Ortslage Altenbeichlingen an die Kläranlage Beichlingen nach 2032 vorgesehen; Herstellungsbeiträge nach dem ThürKAG wurden bisher noch nicht erhoben.</p>
Grenzverhältnisse:	Es besteht Grenzbebauung des Wohnhauses und der übrigen Gebäude.
Baugrund: (soweit augenscheinlich ersichtlich)	Ein Baugrundgutachten lag dem Sachverständigen nicht vor. Der Baugrund wird bei dieser Bewertung als normal tragfähig unterstellt. Sichtbare Grundwasserschäden wurden nicht vor- gefunden.
vorhandene Bebauung:	<p>Das Bewertungsobjekt ist mit einem Einfamilien-Wohnhaus, einem Nebengebäude und einer Garage bebaut. Der übrige Grundstücksbereich ist befestigte Freifläche.</p> <p>Das Grundstück ist leerstehend.</p> <p>Zum Innengrundstück (Hof) besteht Zufahrtsmöglichkeit von der öffentlichen Straße.</p>
Stellplätze:	Sind auf dem Grundstück eingeschränkt möglich (Garage und Hoffläche).

2.2. Konjunkturelle und strukturelle Lage

Arbeitsmarkt:	Die Arbeitslosenquote im Landkreis Sömmerda liegt mit 6,0 % (Stand Okt. 2025) auf einem mittleren Niveau, etwa auf Höhe des Landesdurchschnittes von Thüringen mit 6,2 % und des Bundesdurchschnittes von 6,2 %.
Wirtschaftliche Lage:	Der Landkreis Sömmerda weist eine 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 90,6 (Stand 2025) im unteren Bereich liegt, unterhalb des Bundesdurchschnittes von 100 und auch unter dem Landesdurchschnitt Thüringens von 90,0.
Bevölkerungsentwicklung:	Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Sömmerda sowie Recherchen im Internet ist die Einwohnerzahl in den vergangenen Jahren kontinuierlich zurückgegangen, seit 1990 um über 25 %. Nach der aktuellen Prognose ist der Landkreis Sömmerda von einer weiteren Abnahme des Bevölkerungsbestandes gekennzeichnet, d.h. bis 2040 ist mit einem weiteren Bevölkerungsrückgang von ca. 10 - 15 % zu rechnen.
Immobilienmarkt:	Der örtliche Immobilienmarkt ist von einem teilweisen Leerstand an Wohnobjekten geprägt. Nach Recherchen bei ortsansässigen Maklern, dem örtlich zuständigen Gutachterausschuss und eigenen Marktbeobachtungen zeigen die Immobilienpreise seit ca. Mitte 2022 aufgrund der mangelnden Nachfrage (Bevölkerungsrückgang, schwache Wirtschaftskraft) sowie hoher Bau- und Energiekosten und hoher Baufinanzierungszinsen eine sinkende bzw. stagnierende Tendenz.

2.3. Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch:	In der 2. Abt. des Grundbuchs besteht folgende Eintragung: 4 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Erfurt, AZ: K 13/25); eingetragen am 24.04.2025. Der Zwangsversteigerungsvermerk wird als nicht wertbeeinflussend eingeschätzt und wird bei der weiteren Bewertung nicht berücksichtigt. Die in der 3. Abt. des Grundbuchs eingetragenen Schuldverhältnisse haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.
Baulasten:	Nach Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 06.10.2025 ist keine Baulast eingetragen.
nicht eingetragene Lasten/Rechte:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte sind dem Sachverständigen nicht bekannt geworden.
Altlasten:	Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster wurde nicht eingeholt. Aufgrund der bisher ausgeübten Wohnnutzung sowie Recherchen 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.

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

3.0. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1. Einfamilien-Wohnhaus

Bauart:	einseitig angebautes, vermutlich teilweise unterkellertes, zweigeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss,
Konstruktionsart:	Mauerwerks-/Holzfachwerkbauweise,
Nutzung:	Einfamilien-Wohnhaus, derzeit leerstehend,
Baujahr/Alter:	das Gebäude wurde geschätzt ca. 1910 errichtet,
Gründung:	Streifenfundamente aus Beton,
Außenwände:	
Keller:	massiv aus Mauerwerk,
Geschosse:	massiv aus Mauerwerk / Holzfachwerk mit Ausfachung,
Innenwände:	
Keller:	-
Geschosse:	vermutlich massiv aus Mauerwerk bzw. Holzfachwerk mit Ausfachung,
Decken:	
Keller:	vermutlich massive Decke,
Geschosse:	vermutlich Holzbalkendecken,

Dach:	
Konstruktion:	Kehlbalkendach aus Holzsparren,
Dachform:	steiles Satteldach,
Dacheindeckung:	Betondachsteindeckung,
Dachentwässerung:	alte einfache Dachrinnen,
Blitzschutzanlage:	nicht vorhanden,
Fassade:	Sockel: Anblendung mit Kunststoffplatten (Natursteinoptik), ansonsten Verkleidung mit besplitteten Kunststoffpaneele und Anstrich, teilweise Schindelverkleidung,
Innenwandflächen:	vermutlich Putz / Gk-Platten und Tapete bzw. Anstrich, Bad vermutlich Fliesen,
Deckenflächen:	vermutlich Putz / Gk-Platten und Tapete bzw. Anstrich,
Fußböden:	vermutlich Estrich / Holzfußboden und Belag bzw. Laminat, Bad vermutlich Fußbodenfliesen,
Fenster:	
Geschosse:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, überwiegend mit Rollläden; teilweise alte einfache Holzfenster,
Türen:	
Hauseingangstür:	Wohnhaus: Holztür mit Lichtausschnitt, Heizraum: einfache Holztür mit Lichtausschnitt,
Innentüren:	vermutlich Holztüren,
Treppen:	
Geschoßtreppen:	vermutlich Holztreppen,
Keller:	vermutlich massive Treppe,
Heizung:	
Heizungsart:	Warmwasser-Zentralheizung, vermutlich Heizkessel / Öl, Kunststofftanks in gemauerter Wanne, vermutlich Plattenheizkörper,
Schornsteine:	gemauerter Schornstein,
Elektroinstallation:	vermutlich einfache bis mittlere Ausstattung,
Sanitärinstallation:	Wasseranschluss ist vermutlich vorhanden, vermutlich einfache bis mittlere Ausstattung,
besondere Bauteile:	(in den NHK enthalten)
Freitreppe:	zwei massive Eingangstreppen aus Terrazzostufen,
Überdachung:	bogenförmige Eingangsüberdachung, beidseitiger Wind- schutz,
Dachaufbauten:	pulldachförmiger Dachaufbau,
Raumbeschreibung:	
KG:	- Kellerraum,
EG:	- Flur mit Treppe zum OG, vermutlich zwei Zimmer, Bad, Heizraum (Zugang vom Hof),
OG:	- Flur mit Treppe zum DG, vermutlich zwei Zimmer, Küche,
Dach:	- Flur, vermutlich zwei Zimmer,

Baulicher Zustand/Wertminderung

Grundrissgestaltung/ Nutzungsmöglichkeiten:	Zur konkreten Grundrissgestaltung können keine Angaben gemacht werden; vermutlich einfache Grundrissgestaltung.
Belichtung/Besonnung:	Überwiegend normal.
Bauausführung:	Das Gebäude wurde in einfacher Bauweise errichtet und nach 1990 teilweise modernisiert.
Modernisierungen:	Nach 1990 wurden nach äußerem Anschein folgende wesentliche Modernisierungen durchgeführt: - Fassadenverkleidung, Dachdeckung, - überwiegend Fenster, Heizung,
Barrierefreiheit:	Es besteht keine Barrierefreiheit.
Energieausweis:	Ein Energieausweis existiert vermutlich nicht.
Energieeffizienz / energetische Beschaffenheit:	Das Gebäude entspricht hinsichtlich der Wärmedämmeigenschaften teilweise nicht dem heutigen Stand der Bautechnik bzw. den aktuellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen (Gebäudeenergiegesetz); z.B. im Bereich des EG-Fußbodens, der Außenwände und der alten Holzfenster.
Bauschäden / Baumängel:	Zu eventuell vorhandenen Bauschäden / Baumängel innerhalb des Wohnhauses können keine Angaben gemacht werden. Die Sockelverkleidung der Fassade ist teilweise schadhaft; die Dachrinnen und die Holzfenster sind veraltet und verschlissen. Nach Angaben des Schornsteinfegers wurde die vorhandene Öl-Heizung (Baujahr 1991) im Jahr 2018 außer Betrieb gesetzt.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	- es besteht ein teilweiser Instandhaltungsrückstau, - mäßige energetische Gebäudeeigenschaften, - Anmerkung: im Nebengebäude und auf dem Grundstück lagern noch erhebliche Mengen von altem Hausrat, Inventar, Baustoffen, etc.; es erfolgt ein Abzug für die Entrümpelung / Entsorgung dieser Ablagerungen,
Restnutzungsdauer:	Für die Einschätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer kommt es nach dem geltenden Recht nicht auf die technische Restnutzungsdauer (abhängig von der Bauart, der Bauweise und dem Erhaltungszustand) an. Vielmehr ist für die Bewertung die wirtschaftliche Restnutzungsdauer maßgebend. Darunter versteht man den Zeitraum, in dem ein Gebäude entsprechend seiner Zweckbestimmung allgemein wirtschaftlich nutzbar ist. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer liegt aufgrund der Schnelllebigkeit insbesondere der Ausbaumaterialien im Allgemeinen unter der technischen Lebensdauer eines Gebäudes. Dies wird daran deutlich, dass die Gebäude zum Erhalt ihrer Wirtschaftlichkeit in Abhängigkeit von ihrer Nutzung in regelmäßigen Zeitintervallen instandgesetzt und modernisiert werden müssen, um ihre wirtschaftliche Nutzungs- und Renditefähigkeit zu erhalten. Umfangreiche Objektmodernisierungen führen im Allgemeinen zu einer Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, während eine mangelhafte Pflege bzw. unzureichende Instandhaltung der Gebäudesubstanz eine Verkürzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Folge haben können.

Unter Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungen und des Bauzustandes wird beim Bewertungsobjekt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf ca. 20 Jahre geschätzt.

Allgemeine und wirtschaftliche Beurteilung:

Das Gebäude wurde in einfacher Bauweise mit den seinerzeit zur Verfügung stehenden Baustoffen errichtet und nach 1990 teilweise modernisiert.

Es befindet sich nach äußerer Begutachtung in einem überwiegend normal erhaltenen Zustand.

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

Unter Berücksichtigung

- der mäßigen abgelegenen Lagemerkmale von Altenbeichlingen ohne Infrastruktureinrichtungen

sowie

- der teilweise mäßigen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (teilweise Schäden und Mängel am Nebengebäude und an der Garage, vernachlässigtes Grundstück, Ablagerungen in den Gebäuden und auf dem Grundstück)

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

3.2. Nebengebäude

Nicht unterkellertes, eingeschossiges Gebäude mit steilem Satteldach aus Holzsparren und alter Tonziegeldeckung, alte vorgehängte Dachrinnen.

Alter: unbekannt, das Gebäude ist geschätzt über 100 Jahre alt.

Streifenfundamente aus Beton, Wände massiv aus Mauerwerk, außen einfacher Putz, teilweise mit Anstrich, innen einfacher Putz, in der Toilette teilweise Wandfliesen, Holzbalkendecke, Decken mit Putz und Anstrich bzw. einfacher Plattenverkleidung, Betonfußboden bzw. Fußbodenfliesen, alte einfach verglaste Holzfenster, einfache Holztüren, zweiflügliges Holztor mit Lichtausschnitt, Elektroanschluss und Wasseranschluss sind vorhanden, Einzelöfen / feste Brennstoffe, gemauerte Schornsteine, Zugang zum Lagerboden über einfache Holzstiege bzw. Luke und Leiter.

Nutzung: EG: Werkstatt mit Treppe zum Boden, Abstellraum, Außentoilette (Waschbecken, WC-Becken),

DG: ehemaliger Lagerboden,

Das Gebäude wurde in einfacher Bauweise errichtet und befindet sich in einem teilweise schadhafte und verschlissenen Bauzustand (z.B. Fassade mit Putzschäden und Rissen, Natursteinsockel mit offenen Fugen, Wand zwischen Abstellraum und Toilette mit erheblichem Riss, Dachdeckung und Dachrinnen veraltet und verschlissen, Wand- und Bodenfliesen in der Toilette schadhaft, Fenster und Türen veraltet und teilweise verschlissen, Schornsteinkopf schadhaft).

Der Zeitwert des Nebengebäudes wird unter Berücksichtigung des Bauzustandes mit ca. 5.000 € eingeschätzt.

3.3. Garage

Vorbemerkung: die Beschreibung erfolgt nach äußerer Begutachtung.

Nicht unterkellertes, eingeschossiges Gebäude mit vermutlich massivem Flachdach. Auf dem Dach ist eine überdachte Dachterrasse (Stahl-/Holzkonstruktion mit Wellplattendeckung).

Alter: unbekannt, das Gebäude ist geschätzt ca. 50 - 60 Jahre alt.

Streifenfundamente aus Beton, Wände massiv aus Mauerwerk, außen einfacher Putz, vermutlich Betonboden, zweiflügliges Holztor mit Lichtausschnitt, ohne Fenster, Elektroanschluss ist vermutlich vorhanden; auf der Überdachung wurde eine Photovoltaikanlage installiert.

Nutzung: EG: Garage,

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

Der Zeitwert der Garage wird unter Berücksichtigung des Bauzustandes mit ca. 2.000 € eingeschätzt.

3.4. Sonstige bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen

Sonst. Anlagen: Überdachung / Einhausung mit Schuppen zwischen Werkstatt und nördlicher Grundstücksgrenze, flaches Satteldach aus einer Stahl-/Holzkonstruktion mit Wellasbestdeckung, einfache Holztür, einfach verglastes Holzfenster, Betonfußboden,

Überdachungen: Holzkonstruktionen, Pultdach mit Wellplattendeckung (teilweise schadhaft),

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

Freiflächen: Hof- und Freiflächenbefestigung aus Betonpflaster,

Einfriedungen: verputzte Einfriedungsmauer, altes einfaches zweiflügliges Holztor (teilweise schadhaft),

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, Reguvis Verlag
- [6] **Seminarunterlagen** des Sachverständigen

4.1.3. Bestimmung des Wertermittlungsverfahrens

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nach der Immobilienwertermittlungsverordnung:

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

heranzuziehen.

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

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

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

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

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

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

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

Zu den besonders zu bewertenden Bauteilen gehören 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 Wohnhauses. Hierbei wird der Verkehrswert auf der Basis des Sachwertes in Anlehnung an die ImmoWertV §§ 35 - 39 abgeleitet, da es in erster Linie nicht auf die Erzielung von Erträgen ankommt, sondern die Eigennutzung im Vordergrund steht.

Die Bewertung erfolgt somit nach dem Sachwertverfahren.

4.2. Flächenberechnungen

bebaute Fläche:

Länge x Breite

Einfamilien-Wohnhaus	12,00 m	x	6,00 m	=	72,00 m ²
Nebengebäude - westlicher Teil	6,00 m	x	3,00 m	=	18,00 m ²
Nebengebäude - östlicher Teil	6,50 m	x	8,50 m	=	55,25 m ²
Garage	6,50 m	x	3,50 m	=	22,75 m ²
					168,00 m ²
gerundet					168,00 m ²

Grundflächenzahl GRZ:

bebaute Fläche / Grundstücksfläche:

168,00 m ²	/	267,00 m ²	=	0,63
-----------------------	---	-----------------------	---	------

Geschossfläche:

bebaute Fläche x Geschosszahl:

Einfamilien-Wohnhaus	72,00 m ²	x	2	=	144,00 m ²
Nebengebäude - westlicher Teil	18,00 m ²	x	1	=	18,00 m ²
Nebengebäude - östlicher Teil	55,25 m ²	x	1	=	55,25 m ²
Garage	22,75 m ²	x	1	=	22,75 m ²
					240,00 m ²
gerundet					240,00 m ²

Geschossflächenzahl GFZ:

Geschossfläche / Grundstücksfläche:

240,00 m ²	/	267,00 m ²	=	0,90
-----------------------	---	-----------------------	---	------

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 Berücksichtigung	=	0,00 m ²
2.	Wohnhaus EG, OG, DG:	3 x 72,00 m ²	=	216,00 m ²
	BGF gesamt:			216,00 m ²
	BGF gerundet:			216,00 m²

Wohnhaus **Wohnfläche:** (Fläche nach der vorliegenden Wohnflächenberechnung)

Nr.	WE / NE	
1.	Wohnfläche EG, OG und DG	~ 130 m ²

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 beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Katasterbereich Erfurt, hat für dieses Gebiet von Altenbeichlingen zum Stichtag 01.01.2024 folgenden Bodenrichtwert ermittelt:

Bodenrichtwertzone 383001: - 24,00 €/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	-	24.10.2025
Entwicklungsstufe:	-	Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	-	bebaut mit Einfamilien-Wohnhaus, einem Nebengebäude und einer Garage
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	-	frei
Anzahl der Vollgeschosse:	-	zwei / ein
Bauweise:	-	offen
Grundstücksfläche:	-	267 m ²
Grundstückstiefe:	-	ca. 12 - 24 m (West-Ost-Richtung)

Da das Bewertungsgrundstück in den wesentlichen wertbeeinflussenden Faktoren (Lage, Nutzung, Erschließung) mit dem Richtwertgrundstück übereinstimmt, halte ich den Bodenrichtwert in Höhe von 24,00 €/m² für angemessen.

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

Flurstück 76/15 - Bauland:	267,00 m ²	x	24,00 € pro m ²	=	6.408,00 €
Bodenwert gerundet:					6.400,00 €

4.4. Sachwertermittlung

4.4.1. Ermittlung des Sachwertes des Einfamilien-Wohnhauses

Brutto-Grundfläche (BGF): 216,00 m²

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

Alter: unbekannt, geschätzt über 100 Jahre

wirtschaftliche Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung
 der durchgeführten Modernisierungen und des Bauzustandes: 20 Jahre

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

Ermittlung der Normalherstellungskosten NHK 2010

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

Gebäudetyp:	Einfamilien-Wohnhaus - einseitig angebaut ohne Keller, Erdgeschoss, Erdgeschoss ausgebautes Dachgeschoss				
Gebäudestandard:	ca. 2	(Annahme)			
Kostenkennwert:	750,00 €/m ²				
Korrekturfaktoren:	Drempel:	nicht vorhanden	0,96		
	ausgebauter Spitzboden:	-	1,00		
Baunebenkosten:	in den NHK enthalten:	in Höhe von 17 %	1,00		
korrigierte Normalherstellungskosten:					
750,00 €/m ²	x 0,96	x 1,00	x 1,00	=	720,00 €/m ²
gerundet:					720,00 €/m²

Ermittlung des Gebäudesachwertes:

Basisjahr: 2010 (Index 100)
 Baupreisindex: 1,896 am Wertermittlungsstichtag 24.10.2025
 (Statistisches Bundesamt Wiesbaden, Messzahlen
 für Preisindizes für Bauwerke, Fachserie 17, Reihe 4)

Normalherstellungskosten 2010:			
216,00 m ²	x	720,00 € / m ²	= 155.520,00 €
+ besonders zu bewertende Bauteile: in den NHK enthalten			= 0,00 €
			155.520,00 €
Gebäudesachwert am Stichtag	x	1,896	= 294.865,92 €
x Alterswertminderungsfaktor	x	0,250	= 73.716,48 €
vorläufiger Gebäudesachwert:			73.716,48 €
vorläufiger Gebäudesachwert Wohnhaus:			73.700,00 €

4.4.2. Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen / baulichen Außenanlagen

- Sonst. Anlagen: Überdachungen,	
- Hausanschlüsse: Leitungen für Elektroenergie, Be-/ Entwässerung, Kleinkläranlage, Telefon,	
- Freiflächen: Hof- und Freiflächenbefestigung aus Betonpflaster,	
- Einfriedungen: verputzte Einfriedungsmauer, altes einfaches zweiflügliges Holztor (teilweise schadhaft),	
der Wertansatz für Außenanlagen im üblichen Rahmen ist in der Ableitung des Sachwertfaktors enthalten:	0,00 €

4.4.3. Zusammenstellung des vorläufigen Grundstückssachwertes

1.	Bodenwert	=	6.400,00 €
2.	Einfamilien-Wohnhaus	=	73.700,00 €
3.	Nebengebäude	=	5.000,00 €
4.	Garage	=	2.000,00 €
5.	bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen	=	0,00 €
vorläufiger Grundstückssachwert:			87.100,00 €
vorläufiger Grundstückssachwert gerundet:			87.000,00 €

4.4.4. Marktanpassung und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

In Anlehnung an die Sachwertfaktoren 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Sömmerda sowie nach eigenen Marktbeobachtungen schätze ich

- bei einem vorläufigen Sachwert von ca. 87.000 € und
- einem Bodenwertniveau von ca. 24 €/m²

den Sachwertfaktor auf ca. 1,05.

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

Die Höhe des Sachwertfaktors ist in erster Linie abhängig von:

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

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

Bei einem Sachwertfaktor 1,00 entspricht der Sachwert dem Verkehrswert. Je höher bzw. niedriger die Wirtschafts- und Kaufkraft innerhalb einer Region ist bzw. welche Prognosen für die weitere wirtschaftliche Entwicklung gestellt werden, desto höher bzw. niedriger ist der Abschlag bzw. Zuschlag auf den Sachwert.

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden beim Bewertungsobjekt eingeschätzt:

Wohnhaus:

- der teilweise vorhandene Instandhaltungsrückstau:

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

- Ansatz: ca. 50 €/m² Wohnfläche im EG, OG und DG,
- weitere objektspezifische Grundstücksmerkmale:
 - der nach heutigen Maßstäben teilweise ungenügende energetische Gebäudezustand, verbunden mit erhöhten Energie-/Heizkosten - im Ansatz der NHK enthalten,

Entrümpelungs- und Entsorgungskosten:

- die Entrümpelungs- und Entsorgungskosten der Ablagerungen werden mit pauschal ca. 3.000 € eingeschätzt

Der marktangepasste Grundstückssachwert ermittelt sich somit wie folgt:

vorläufiger Grundstückssachwert				87.000,00 €
- Marktanpassung - Sachwertfaktor	x	1,05	=	91.350,00 €
- Berücksichtigung des vorhandenen Reparaturstaus Wohnhaus				
~ 130 m ² Wohnfläche	x	50,00 € / m ² (pauschal)	=	- 6.500,00 €
- Berücksichtigung weiterer objektspezifischer Grundstücksmerkmale				
Sachwert Wohnhaus:	73.700,00 €	x	0 %	= - 0,00 €
- Entrümpelungs- und Entsorgungskosten				- 3.000,00 €
marktangepasster Grundstückssachwert:				81.850,00 €
marktangepasster Grundstückssachwert gerundet:				82.000,00 €

5.0. Verkehrswertermittlung

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

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

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

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

Da das Wohnhaus nicht von innen begutachtet werden konnten, halte ich weiterhin einen Risikoabschlag von ca. 15 % (Berücksichtigung von etwaig vorhandenen weitergehenden Schäden innerhalb des Gebäudes, Abweichungen vom unterstellten Ausstattungsgrad, usw.) vom marktangepassten Sachwert für angemessen.

Sachwert:	82.000,00 €
abzüglich ca. 15 %:	- 12.000,00 €
	<u><u>~ 70.000,00 €</u></u>

Somit schätze ich den

Verkehrswert (Marktwert) des Grundstückes auf: 70.000,00 €

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

Erklärung:

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir am 24.10.2025 von außen besichtigt;
das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Bad Frankenhausen, den 13.11.2025



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.