

Geschäftsnummer: K 14/25

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

GUTACHTEN

zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)
i.S. des § 194 BauGB für das mit
einem Einfamilien-Wohnhaus und einer
Garage bebaute Grundstück und
das mit einem ehem. Wohnhaus
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: Warschauer Straße 1a / Moskauer Straße 16
Ort: 99510 Apolda
Kreis: Landkreis Weimarer Land
Bundesland: Thüringen
Vorgang: Wertfeststellung zwecks Zwangsversteigerung
Auftraggeber: Amtsgericht Weimar
Ernst-Kohl-Straße 23a
99423 Weimar



Amtsgericht:	Apolda
Grundbuch:	Apolda
GB-Blatt:	2204
Flur:	10
Flurstück(e):	1798/51, u.a.
Stichtag:	07.11.2025

Verkehrswerte:

Flurstück 1798/51: 368.000,00 €
Flurstück 1798/47: 20.500,00 €
Flurstück 1798/50: 33.500,00 €
Flurstück 1798/55: 77.000,00 €

Das Wertgutachten umfasst 25 Seiten und 13 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	8
3.0.	Beschreibung der baulichen Anlagen	9
3.1.	Einfamilien-Wohnhaus	9
3.2.	Garage	12
3.3.	Bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen	12
4.0.	Wertermittlung	13
4.1.	Grundlagen	13
4.1.1.	Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Verkehrswertermittlung	13
4.1.2.	Verwendete Wertermittlungsliteratur	13
4.1.3.	Bestimmung des Wertermittlungsverfahrens	13
4.2.	Flächenberechnungen	14
4.3.	Bodenwertermittlung	16
4.4.	Sachwertermittlung	17
4.4.1.	Ermittlung des Sachwertes des Einfamilien-Wohnhauses	17
4.4.2.	Ermittlung des Sachwertes der Garage	18
4.4.3.	Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen / bauliche Außenanlagen	19
4.4.4.	Zusammenstellung des vorläufigen Grundstückssachwertes	19
4.4.5.	Marktanpassung und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	19
5.0.	Verkehrswertermittlung	20
6.0.	Bewertung des Grundstücks Moskauer Straße 16	22

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

0.0. Zusammenstellung der Werte

PLZ: 99510	Ort: Apolda	Straße: Warschauer Str. 1a / Moskauer Str. 16
Objekt: Wohngrundstücke	Auftraggeber: Amtsgericht Weimar	AZ: K 14/25

Allgemeine Angaben: Gemarkung: Apolda Flur: 10 Flurstücke: 1798/51, 1798/47, 1798/50, 1798/55

Bodenwert: - **Fläche:** 831 m² / 219 m² / 301 m² / 1.069 m²

Teilflächen	€/m ²	Fläche [m ²]	Erschließung *	Zustand
1. Flurstück 1798/51 - Bauland	75,00	831	beitragsfrei	Bauland
2. Flurstück 1798/47 - Bauland	75,00	219		
3. Flurstück 1798/50 - Bauland	75,00	301		
4. Flurstück 1798/55 - Bauland	75,00	1.069		

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

Hauptnutzungen	Wohn-/ Nutzfläche [m ²]	Note	Miete/Pacht [€/m ²]		Reparatur-Rückstau	
			nachhaltig erzielbar	tatsächlich	[€]	[€/m ²]
1. Wohnhaus KG	~ 61					
2. Wohnhaus EG / OG	~ 191					
3. Garage	~ 35,5					

Allgemeine Gebäudeangaben (nur Einfamilien-Wohnhaus)

Denkmalschutz: nein **Sanierungsgebiet:** nein **Baulasten:** nein
Baujahr: 1922/1923 **Gesamtnutzungsdauer:** 80 Jahre **Restnutzungsdauer:** 40 Jahre
Jahresrohertrag: **Bewirtschaftungskosten:** **Jahresreinertrag:**
Liegenschaftszins: **Barwertfaktor:**
Summe Reparatur-Rückstau (Bauschäden/Baumängel/Verschleißerscheinungen): - €
Sachwert (marktangep.): - €

Verkehrswerte:

Flurstück 1798/51: 368.000,00 €
Flurstück 1798/47: 20.500,00 €
Flurstück 1798/50: 33.500,00 €
Flurstück 1798/55: 77.000,00 € **Wertermittlungsstichtag:** 07.11.2025

* Zutreffendes ankreuzen ** [Anz.] Anzahl angeben

1.0. Allgemeine Angaben

1.1. Auftraggeber Amtsgericht Weimar
Ernst-Kohl-Straße 23a
99423 Weimar

1.2. Lage des Objekts

Stadt/Gemeinde: 99510 Apolda
Straße: Warschauer Straße 1a / Moskauer Straße 16
Kreis: Weimarer Land
Bundesland: Thüringen

1.3. Amtsgericht/Grundbuch

Amtsgericht: Apolda
Gemarkung: Apolda
Grundbuchblatt: 2204

Katasterangaben:	Flur:	Flurstück:	Nutzung:	Größe:
BV lfd. Nr. 2	10	1798/51	GF	831 m ²
BV lfd. Nr. 4	10	1798/47	GF	219 m ²
BV lfd. Nr. 5	10	1798/50	GF	301 m ²
BV lfd. Nr. 6	10	1798/55	GF	1.069 m ²

1.4. Eigentümer siehe separates Schreiben

1.5. Nutzungsart des Objekts Warschauer Straße 1a - Flurstücke 1798/51, 1798/47, 1798/50: Einfamilienhaus mit Anbau, Garage, Gartenhaus; die übrige Grundstücksfläche ist befestigte Freifläche sowie Garten-/Grünfläche,

Moskauer Straße 16 - Flurstück 1798/55: ehem. Wohnhaus - augenscheinlich leerstehend; die übrige Grundstücksfläche ist befestigte Freifläche sowie Garten-/Grünfläche,

1.6. Sonstige Angaben

Zweck der Wertermittlung: Wertfeststellung zwecks Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag: 07.11.2025
Tag der Ortsbesichtigung: 07.11.2025
Teilnehmer am Ortstermin: Unterzeichner als Sachverständiger
verwendete Unterlagen: Beschluss des Amtsgerichtes Weimar [Geschäfts-Nr. K 14/25] vom 07.08.2025, Grundbuchauszug vom 05.08.2025, Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 11.08.2025, Bauvorlagen (Landratsamt LK Weimarer Land, Stadtarchiv Apolda), eigene Ortsbesichtigung am 07.11.2025

1.7. Besonderheiten

Das Grundstück und alle Gebäude konnten beim Ortstermin nicht von innen begutachtet werden, da der Eigentümer trotz mehrfacher schriftlicher Terminfestsetzung nicht anwesend war. Die Beschreibung und Bewertung erfolgt daher aufgrund der zur Verfügung stehenden Bauvorlagen, nach Recherchen durch den Sachverständigen bzw. aufgrund von Annahmen.

Die Gebäudebeschreibung und Bewertung des Grundstücks Warschauer Straße 1a erfolgt unter den Punkten 3.0. - 5.0. des Gutachtens; die Gebäudebeschreibung und Bewertung des Grundstücks Moskauer Straße 16 erfolgt unter Punkt 6.0. des Gutachtens.

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 Aufmäße sind nur für diese Wertermittlung bestimmt; sie wurden für die Wertermittlung hinreichend genau ausgeführt, ein Anspruch auf absolute Genauigkeit wird nicht erhoben.

Die Beschreibung der Gebäude und baulichen Anlagen erfolgt ebenfalls in der wesentlichen Ausführung und Ausstattung, in Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

2.0. Beschreibung des Grundstücks

2.1. Tatsächliche Eigenschaften

Ort / Einwohnerzahl:	Apolda ist eine Stadt mit ca. 22.800 Einwohnern und Sitz des Landkreises Weimarer Land. Die Stadt Apolda wird im gültigen Regionalplan Mittelthüringen als Mittelzentrum eingestuft. In Apolda sind alle wesentlichen Verwaltungs- und Dienstleistungseinrichtungen (Kindertagesstätten, Schulen, Ärzte und Krankenhaus, Gaststätten und Einkaufsmöglichkeiten) vorhanden. Die Stadt verfügt über 4 Gewerbegebiete. Öffentliche Verkehrsmittel (Linienbusverkehr und Bahnhof) sind ebenfalls im Ort vorhanden. Überregionale Verkehrsverbindungen sind durch die Bundesstraße B 87 am westlichen Ortsrand gegeben; die Autobahn A 4 ist ca. 16 km entfernt. Die Entfernung zur Landeshauptstadt Erfurt beträgt ca. 45 km, nach Weimar ca. 20 km und nach Jena ca. 16 km.
Lagermerkmale:	Das Bewertungsgrundstück liegt im östlichen Bereich von Apolda; die Entfernung zum Zentrum beträgt fußläufig ca. 1,2 km. Das Grundstück hat zweiseitig Anbindung an öffentliche Straßen: südseitig an die „Warschauer Straße“ und westseitig an die „Moskauer Straße“. In den anderen Richtungen schließen sich weitere bebaute Grundstücke an.
Wohnlage:	Das Grundstück hat eine gute Wohnlage.
Art der Bebauung in der Umgebung:	Die Umgebung ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt; in südlicher Richtung ist Geschosswohnungsbau aus der ehemaligen DDR. Die Bauweise ist offen, ein- bis dreigeschossig.
Immissionen:	Nicht über das normale Maß hinaus gehend.
topographische Lage:	Das Gelände ist relativ eben.

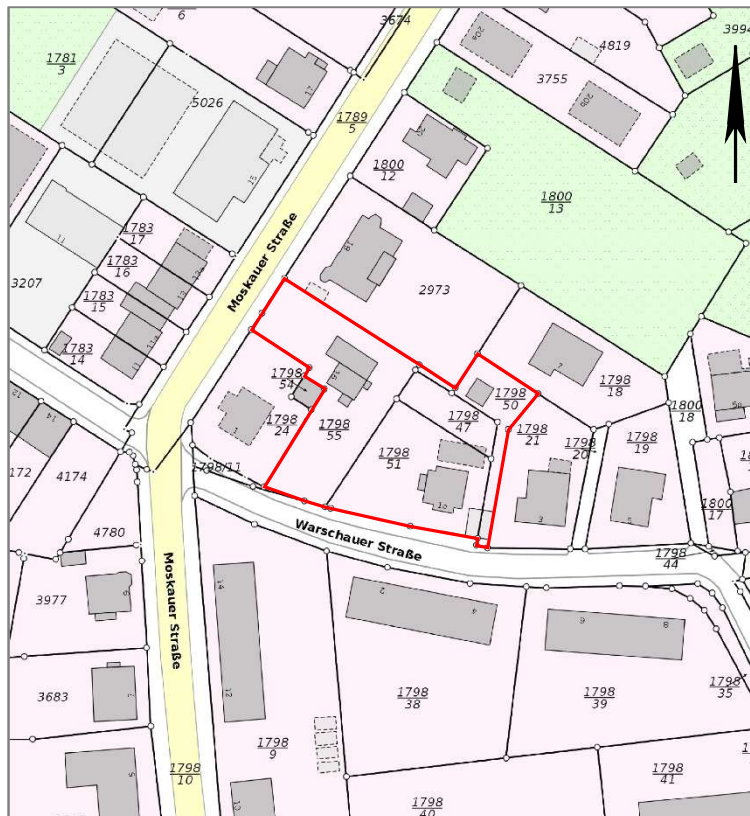
Grundstücksgestalt
und -form:

Das Grundstück besteht aus 4 Flurstücken; es ist unregelmäßig geschnitten.

Straßenfrontlänge (südseitig): ca. 67 m
Straßenfrontlänge (westseitig): ca. 15 m

Der genaue Zuschnitt kann dem Auszug aus der Liegenschaftskarte (siehe Anlage) entnommen werden.

Lageskizze:
(unmaßstäblich)



Erschließung:

Erschließung umfasst alle Maßnahmen, die von öffentlicher oder privater Seite ergriffen werden müssen, um Grundstücke ihrer Bestimmung gemäß zu nutzen.
Zu diesen Maßnahmen zählen Aufwendungen für Verkehrsanbindung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

- Straßenart:

Gemeindestraßen, überwiegend normaler Straßenverkehr.

- Straßenausbau:

Ausgebaut; die Fahrbahnen sind mit Asphalt befestigt; Gehwege sind beidseitig vorhanden.

- Höhenlage zur Straße:

Das Grundstück liegt höhengleich mit den Zufahrtsstraßen.

- Anschlüsse an Ver-/
Entsorgungsleitungen:

Elektroenergie und Trinkwasser aus dem öffentlichen Netz sind vorhanden. Die Entwässerung erfolgt in den öffentlichen Abwasserkanal. Telefonanschluss ist vorhanden.

- beitrags- und abgaben-
rechtliche Situation:

Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen und ist im Sinne des § 127 ff BauGB erschließungsbeitragsfrei.
Die Erhebung von Beiträgen für die Verbesserung oder Erneuerung der Erschließungsanlagen regelt sich nach dem Kommunalabgabengesetz bzw. aufgrund von örtlichen Satzungen.

Nach Auskunft der Apoldaer Wasser GmbH bestehen keine offene Forderungen aus Herstellungsbeiträgen.

Nach Auskunft der Stadt Apolda wurden bisher keine Straßenausbaubeiträge erhoben. Derzeit sind auch keine Baumaßnahmen geplant, die eine Beitragspflicht auslösen.

Grenzverhältnisse:	Es besteht Grenzbebauung der Garage.
Baugrund: (soweit augenscheinlich ersichtlich)	Ein Baugrundgutachten lag dem Sachverständigen nicht vor. Der Baugrund wird bei dieser Bewertung als normal tragfähig unterstellt. Sichtbare Grundwasserschäden wurden nicht vorgefunden.
Vorhandene Bebauung:	Warschauer Straße 1a: das Objekt ist mit einem Einfamilienhaus mit Anbau, einer Garage, einem Gartenhaus, einem Pavillon und einem Gewächshaus bebaut. Eine Swimmingpool befindet sich derzeit im Bau. Die übrige Grundstücksfläche ist befestigte Freifläche sowie Garten-/Grünfläche. Moskauer Straße 16: das Objekt ist mit einem augenscheinlich leerstehenden ehem. Wohnhaus bebaut. Die übrige Grundstücksfläche ist befestigte Freifläche sowie Garten-/Grünfläche.
Stellplätze:	Stellplätze sind auf dem Grundstück vorhanden.

2.2. Konjunkturelle und strukturelle Lage

Arbeitsmarkt:	Die Arbeitslosenquote im Landkreis Weimarer Land liegt mit 4,6 % (Stand Okt. 2025) auf einem niedrigen Niveau, unter dem Landesdurchschnitt von Thüringen mit 6,2 % und unter dem Bundesdurchschnitt von 6,2 %.
Wirtschaftliche Lage:	Der Landkreis Weimarer Land weist bezogen auf Thüringen eine mittlere Wirtschaftskraft auf. Dies spiegelt sich letztlich auch im Kaufkraftindex wider, der im Landkreis Weimarer Land bei 91,0 (Stand 2025) liegt, unterhalb des Bundesdurchschnittes von 100 und etwas über dem Landesdurchschnitt Thüringens von 90,0.
Bevölkerungsentwicklung:	Nach Auskunft des Landratsamtes Weimarer Land und Recherchen im Internet ist die Einwohnerzahl in den vergangenen Jahren kontinuierlich zurückgegangen, seit 1990 um über 20 %. Nach der aktuellen Prognose des Thüringer Landesamtes für Statistik ist der Landkreis Weimarer Land von einer mittleren Abnahme des Bevölkerungsbestandes gekennzeichnet, d.h. bis 2040 ist mit einem weiteren Bevölkerungsrückgang von ca. 5 - 10 % zu rechnen.
Immobilienmarkt:	Der örtliche Immobilienmarkt ist von einem sehr geringen Leerstand an freistehenden Wohnhäusern (EFH / ZFH) 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:	<p>In der 2. Abteilung des Grundbuchs bestehen folgende Eintragungen:</p> <p>das Grundstück lfd. Nr. 6 betreffend:</p> <p>3 Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks von Apolda, Blatt xxxx, eingetragen am 03.06.2010.</p> <p>Die Eintragung Nr. 3 ist wertbeeinflussend, wird jedoch im Rahmen dieser Bewertung nicht weiter berücksichtigt.</p> <p>die Grundstücke lfd. Nr. 2, 4, 5, 6 betreffend:</p> <p>4 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Weimar, AZ: K 14/25) gemäß Ersuchen vom 17.07.2025; eingetragen am 30.07.2025.</p> <p>Die Eintragung Nr. 4 wird als nicht wertbeeinflussend eingeschätzt und bei der weiteren Bewertung nicht berücksichtigt.</p>
Baulasten:	<p>Gemäß der Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 12.08.2025 ist keine Baulast eingetragen.</p>
nicht eingetragene Lasten/Rechte:	<p>Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte sind dem Sachverständigen nicht bekannt geworden.</p>
Altlasten:	<p>Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster wurde nicht eingeholt. Aufgrund der bisher ausgeübten Wohnnutzung und nach Recherchen des Sachverständigen ist kein Verdacht auf Altlasten auf dem Bewertungsgrundstück gegeben.</p> <p>Bei dieser Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass kontaminationsfreie Bodenverhältnisse vorliegen.</p>
Denkmalschutz:	<p>Es besteht kein Denkmalschutz.</p>
Umlegung-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:	<p>Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.</p>
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 gemäß der Auskunft der Stadt Apolda, Stadtplanung, nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (§ 30 BauGB), sondern „innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles“ (§ 34 BauGB).</p> <p>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.</p> <p>Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Apolda hat derzeit keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Im Entwurf des Flächennutzungsplanes von Apolda ist das Gebiet des Bewertungsgrundstücks als Wohnbaufläche dargestellt.</p>

Grundstücksqualität: Entscheidend für die Bewertung von Grundstücken ist die Beantwortung der Frage, welche Qualität dem Grundstück beizumessen ist, das heißt, welche Entwicklungsstufe es von der reinen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Fläche über Bauerwartungsland und Rohbauland bis zum baureifen Land erreicht hat.

Aufgrund der tatsächlichen Merkmale und den rechtlichen Gegebenheiten ist das zu bewertende Grundstück gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) § 3 als „Baureifes Land“ einzustufen.

3.0. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1. Einfamilien-Wohnhaus

Art des Gebäudes: unterkellertes, zweigeschossiges Gebäude mit vermutlich nicht ausgebautem Dachgeschoss,
nordseitig ist ein eingeschossiger Anbau, der mit dem Hauptgebäude eine wirtschaftliche und funktionelle Einheit bildet,

Nutzung: Einfamilien-Wohnhaus,

Baujahr/Alter: das Gebäude wurde ca. 1922 / 1923 errichtet,
der Anbau wurde ca. 2021 / 2022 errichtet,

Bauweise: Mauerwerksbauweise,

Gründung: Streifenfundamente aus Beton,

Außenwände:
Keller: massiv aus Mauerwerk,
Geschosse: massiv aus Mauerwerk,

Innenwände:
Keller: vermutlich massiv aus Mauerwerk,
Geschosse: vermutlich massiv aus Mauerwerk,

Decken:
Keller: vermutlich massive Decke,
Geschosse: vermutlich Holzbalkendecken,

Dach:
Konstruktion: Pfetten-/Sparrendach aus Holzsparren,
Dachform: Hauptgebäude: Walmdach,
Anbau: vermutlich massives Flachdach mit Attika,
Dacheindeckung: Tonbierschwanzdeckung,
Anbau: vermutlich Schweißbahnabdichtung,
Dachentwässerung: vorgehängte Kupfer-Dachrinnen,
Blitzschutz: nicht vorhanden,

Fassade: Strukturputz,

Innenwandflächen: vermutlich Putz / Gk-Platten und Tapete bzw. Anstrich,
Bäder vermutlich Fliesen,

Deckenflächen: vermutlich Putz / Gk-Platten und Tapete bzw. Anstrich,

Fußböden: vermutlich Holzfußboden und Belag bzw. Parkett / Laminat,
Bäder vermutlich Fußbodenfliesen,

Fenster:	
Geschosse:	vermutlich Kunststofffenster, teilweise äußere Fensterläden, Küche / Esszimmer äußere Jalousien,
Keller:	-
Türen:	
Hauseingangstür:	vermutlich Holztür,
Innentüren:	vermutlich Holztüren,
Keller:	vermutlich Holztüren / Stahlblechtür,
Treppen:	
Geschoßstreppe:	vermutlich Holztreppe, halbgewandelt,
Keller:	vermutlich massive Treppe,
Heizung:	
Heizungsart:	vermutlich Wärmepumpe, Plattenheizkörper / Radiatoren bzw. Fußbodenheizung,
Schornsteine:	gemauerter Schornstein,
Elektroinstallation:	vermutlich mittlere bis gehobene Ausstattung, Photovoltaikanlage auf der östlichen, südlichen und westlichen Dachseite,
Sanitärinstallation:	Wasseranschluss ist in allen drei Geschossen vorhanden,
Einrichtungen:	Dusche, Waschbecken, WC-Becken,
Standard:	vermutlich mittlere bis gehobene Ausstattung und Qualität,
Warmwasserbereitung:	vermutlich zentral über Heizung,
besondere Bauteile:	
Kellerfreitreppe:	vermutlich massive Kellerfreitreppe,
Eingangstreppe:	massive Hauseingangstreppe,
Dachaufbauten:	Fledermausgauben,

Raumbeschreibung:

KG:	h ~ 2,00 m	- Kellerflur mit Kellertreppe, Kellerraum, Fitnessraum, - Technik-/Heizraum, Waschküche,
EG:	h ~ 2,80 m	- offener Eingangsvorbau, - Flur mit Treppen zum KG und OG,
Anbau:	h ~ 3,25 m	- Wohnzimmer / Wintergarten, Bibliothek, Küche / Esszimmer mit gartenseitigem Ausgang, Bad (Dusche, Waschbecken, WC-Becken),
OG:	h ~ 2,70 m	- Flur mit Treppe zum DG, - Schlafzimmer / Ankleide, Gäste-Bad (Dusche, Waschbecken, WC-Becken), Toilette (Waschbecken, WC-Becken),
DG:	h ~ 2,55 m	- vermutlich nicht ausgebauter Dachboden,

Baulicher Zustand/Wertminderung

Grundrissgestaltung/ Nutzungsmöglichkeiten:	Das Gebäude hat eine zweckmäßige, großzügige Grundrissgestaltung. Es wurde als Einfamilien-Wohnhaus konzipiert und wird dementsprechend genutzt. Im Erdgeschoss sind zwischen dem Wohnhaus und dem nordseitigen Anbau (Küche / Esszimmer) Differenzstufen.
--	---

Belichtung/Besonnung:	Gute Belichtungsverhältnisse; insbesondere im Bereich des nordseitigen Anbaus.
Bauausführung:	Ursprünglich mittlere bis gehobene Bauweise mit den seinerzeit zur Verfügung stehenden Baustoffen. Das Gebäude wurde in den vergangenen Jahren umgebaut und modernisiert bzw. baulich erweitert (nordseitiger Anbau).
Modernisierungen:	Nach äußerem Anschein wurden folgende wesentliche Modernisierungen durchgeführt: - Fassade - Strukturputz, - Dachdeckung, Dachrinnen, - Fenster, Fensterläden, - nordseitiger Anbau - komplett neu errichtet, Vermutlich wurden Modernisierungen beim Innenausbau und im Bereich der Haustechnik (Elektro, Sanitär, Heizung) durchgeführt.
Barrierefreiheit:	Es besteht vermutlich keine Barrierefreiheit.
Energieausweis:	Ob ein Energieausweis existiert, kann nicht beurteilt werden.
Energieeffizienz / energetische Beschaffenheit:	Ob die aktuellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes eingehalten werden, kann nicht beurteilt werden.
Bauschäden / Baumängel:	Nach äußerem Anschein wurden keine Baumängel bzw. Bauschäden festgestellt.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	Keine.
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 des Bauzustandes (äußerer Anschein) sowie der durchgeführten Modernisierungen wird bei dem Bewertungsobjekt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf ca. 40 Jahre geschätzt.

Allgemeine und wirtschaftliche Beurteilung:

Das Gebäude wurde in mittlerer bis gehobener Bauweise mit den seinerzeit zur Verfügung stehenden Baustoffen errichtet und in den vergangenen Jahren modernisiert bzw. baulich verändert. Es befindet sich nach äußerem Anschein in einem gut erhaltenen Bauzustand.

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

Unter Berücksichtigung

- des Bauzustandes (äußerer Anschein),
- der guten Lagemerkmale und
- der Nachfrage nach derartigen Objekten

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

3.2. Garage

Nicht unterkellertes, eingeschossiges Gebäude mit Walmdach aus Holzsparren, Tonbiber-schwanzdeckung und vorgehängten Kupfer-Dachrinnen.

Baujahr: die Garage wurde ca. 1998 errichtet.

Streifenfundamente aus Beton, Wände massiv aus Mauerwerk, außen Strukturputz, innen vermutlich Putz und Anstrich, vermutlich Betonfußboden, Sektionaltor, vermutlich mit elektrischem Antrieb, Elektroanschluss ist vermutlich vorhanden, Photovoltaikanlage auf der östlichen und westlichen Dachseite.

Nutzung: Garage.

Das Gebäude wurde in mittlerer Bauweise errichtet und befindet sich nach äußerem Anschein in einem normal erhaltenen Bauzustand; im Bereich der Fassade ist teilweise Rissbildung zu verzeichnen.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird auf ca. 33 Jahre geschätzt (60 Jahre Gesamtnutzungsdauer abzgl. ca. 27 Jahre Gebäudealter).

3.3. Bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen

Sonst. Anlagen: Gartenhaus: vermutlich massive Bauweise, vermutlich Walmdach mit Tonbiber-schwanzdeckung; weitere Angaben zum Gartenhaus können nicht gemacht werden,

Pavillon: Holzbauweise, Zeltdach mit Bitumenschindeldeckung,

Gewächshaus: vermutlich Metallkonstruktion mit Verglasung,

Swimmingpool: geplanter Swimmingpool, augenscheinlich noch nicht fertig gestellt,

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

Freiflächen: Freiflächenbefestigung aus Betonplatten; augenscheinlich ist die Freiflächengestaltung noch nicht fertig gestellt,

Einfriedungen: straßenseitige Grundstückseinfriedung aus Holzlatenzaun, straßenseitige Eingangstür, gartenseitige Einfriedung aus Stabmattenzaun,

4.0. Wertermittlung

4.1. Grundlagen

4.1.1. Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Verkehrswertermittlung

Die Wertermittlung erfolgt in Anlehnung an:

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

4.1.2. Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

4.1.3. Bestimmung des Wertermittlungsverfahrens

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nach der Immobilienwertermittlungsverordnung:

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

heranzuziehen.

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Bewertung erfolgt somit nach dem Sachwertverfahren.

4.2. Flächenberechnungen

bebaute Fläche:

Länge x Breite

Einfamilien-Wohnhaus	9,70 m	x	9,20 m	=	89,24 m ²
+ südseitiger Anbau	5,25 m	x	1,50 m	=	7,88 m ²
+ westseitiger Anbau	2,45 m	x	1,90 m	=	4,66 m ²
+ nordseitiger Anbau	9,70 m	x	5,10 m	=	49,47 m ²
+ nordseitiger Anbau	4,75 m	x	1,00 m	=	4,75 m ²
Garage	7,00 m	x	6,00 m	=	42,00 m ²
Gartenhaus	5,50 m	x	5,00 m	=	27,50 m ²
					225,50 m ²
gerundet					226,00 m ²

Anmerkung: untergeordnete bauliche Anlagen sowie befestigte Freiflächen ohne Berücksichtigung bei der Ermittlung der GRZ / GFZ.

Grundflächenzahl GRZ:

bebaute Fläche / Grundstücksfläche:

226,00 m ²	/	1.351,00 m ²	=	0,17
-----------------------	---	-------------------------	---	------

Geschossfläche:

bebaute Fläche x Geschosszahl:

Einfamilien-Wohnhaus	89,24 m ²	x	2	=	178,48 m ²
+ südseitiger Anbau	7,88 m ²	x	1	=	7,88 m ²
+ westseitiger Anbau	4,66 m ²	x	1	=	4,66 m ²
+ nordseitiger Anbau	49,47 m ²	x	1	=	49,47 m ²
+ nordseitiger Anbau	4,75 m ²	x	1	=	4,75 m ²
Garage	42,00 m ²	x	1	=	42,00 m ²
Gartenhaus	27,50 m ²	x	1	=	27,50 m ²
					314,74 m ²
gerundet					315,00 m ²

Geschoßflächenzahl GFZ:

Geschossfläche / Grundstücksfläche:

315,00 m ²	/	1.351,00 m ²	=	0,23
-----------------------	---	-------------------------	---	------

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

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

1.	Wohnhaus KG, EG, OG, DG:	4 x 89,24 m ²	=	356,96 m ²
2.	+ südseitiger Anbau KG, EG:	2 x 7,88 m ²	=	15,76 m ²
3.	+ westseitiger Anbau EG:	1 x 4,66 m ²	=	4,66 m ²
4.	+ nordseitiger Anbau EG:	1 x 49,47 m ²	=	49,47 m ²
5.	+ nordseitiger Anbau EG:	1 x 4,75 m ²	=	4,75 m ²
BGF gesamt:				431,60 m ²
BGF gerundet:				432,00 m²

Einfamilien-Wohnhaus **Wohn-/Nutzfläche:** (nach den vorhandenen Bauplänen)

Nr.	NE / WE	
1.	Wohnfläche Erd- und Obergeschoss	~ 191 m ²
2.	Nutzfläche Kellergeschoss	~ 61 m ²
Wohn- und Nutzfläche gesamt		~ 252 m²

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

1.	Garage EG:	1 x 42,00 m ²	=	42,00 m ²
BGF gerundet:				42,00 m²

4.3. **Bodenwertermittlung**

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

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück, dessen wertbeeinflussende Umstände für diese Bodenrichtwertzone typisch sind (Richtwertgrundstück). Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

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

Bodenrichtwertzone 120001: - 75,00 €/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe:	-	Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	-	Allgemeines Wohngebiet WA
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	-	07.11.2025
Entwicklungsstufe:	-	Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	-	bebaut mit einem Wohnhaus und einer Garage
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	-	frei
Anzahl der Vollgeschosse:	-	zwei / ein
Bauweise:	-	offen
Grundstücksfläche:	-	1.351 m ² (Flurstücke 1798/51, 1798/50, 1798/47)
Grundstückstiefe:	-	ca. 40 - 45 m

Da das Bewertungsgrundstück in den wesentlichen, wertbeeinflussenden Faktoren (Lage, Nutzung, Erschließung) mit dem Richtwertgrundstück übereinstimmt, halte ich den Bodenrichtwert von 75,00 €/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 1798/51:	831,00 m ²	x	75,00 € pro m ²	=	62.325,00 €
Flurstück 1798/47:	219,00 m ²	x	75,00 € pro m ²	=	16.425,00 €
Flurstück 1798/50:	301,00 m ²	x	75,00 € pro m ²	=	22.575,00 €
Bodenwert gesamt:					101.325,00 €
Bodenwert gerundet:					101.300,00 €

4.4. Sachwertermittlung

4.4.1. Ermittlung des Sachwertes des Einfamilien-Wohnhauses

Brutto-Grundfläche (BGF): 432,00 m²

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

Alter: (2025 - 1923) ca. 102 Jahre

wirtschaftliche Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung
 - des Baujahres und der Bauweise,
 - der durchgeführten Modernisierungen sowie
 - des Bauzustandes: ca. 40 Jahre

Alterswertminderungsfaktor: RND / GND nach § 38 ImmoWertV ~ 0,500

Ermittlung der Normalherstellungskosten NHK 2010

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

Gebäudetyp:	Einfamilien-Wohnhaus - freistehend				
	Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss				
Gebäudestandard:	ca. 3,5	(Annahme)			
Kostenkennwert:	880,00 €/m ²				
Korrekturfaktoren:	Drempel:	-			1,00
	ausgebauter Spitzboden:	-			1,00
Baunebenkosten:	in den NHK enthalten:	in Höhe von 17 %			1,00
korrigierte Normalherstellungskosten:					
	880,00 €/m ²	x 1,00	x 1,00	x 1,00	= 880,00 €/m ²
gerundet:					880,00 €/m ²

Ermittlung des Gebäudesachwertes:

Basisjahr: 2010 (Index 100)
 Baupreisindex: 1,896 am Wertermittlungstichtag 07.11.2025
 (Statistisches Bundesamt Wiesbaden, Messzahlen
 für Preisindizes für Bauwerke, Fachserie 17, Reihe 4)

Normalherstellungskosten 2010:			
432,00 m ²	x	880,00 € / m ²	= 380.160,00 €
+ besonders zu bewertende Bauteile: pauschaler Ansatz			= 5.000,00 €
			385.160,00 €
Gebäudesachwert am Stichtag	x	1,896	= 730.263,36 €
x Alterswertminderungsfaktor	x	0,500	= 365.131,68 €
vorläufiger Gebäudesachwert:			365.131,68 €
vorläufiger Gebäudesachwert Wohnhaus:			365.100,00 €

4.4.2. Ermittlung des Sachwertes der Garage

Brutto-Grundfläche (BGF): 42,00 m²
 Übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre
 (in Anlehnung an die Anlage 1 der ImmoWertV)
 Alter: (2025 - 1998) ca. 27 Jahre
 wirtschaftliche Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung
 des Baujahres, der Bauweise, und des Bauzustandes: 33 Jahre
 Alterswertminderungsfaktor: RND / GND nach § 38 ImmoWertV ~ 0,550

Normalherstellungskosten 2010

einschließlich Baunebenkosten 550,00 €/m²

Berechnung des Gebäudesachwertes:

Basisjahr: 2010 (Index 100)
 Baupreisindex: 1,896 am Wertermittlungstichtag 07.11.2025

Normalherstellungskosten 2010:			
42,00 m ²	x	550,00 € / m ²	= 23.100,00 €
+ besonders zu bewertende Bauteile: ohne			= 0,00 €
			23.100,00 €
Gebäudesachwert am Stichtag	x	1,896	= 43.797,60 €
x Alterswertminderungsfaktor	x	0,550	= 24.088,68 €
vorläufiger Gebäudesachwert			24.088,68 €
vorläufiger Gebäudesachwert Garage gerundet:			24.100,00 €

4.4.3. Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen / bauliche Außenanlagen

- Sonst. Anlagen:	Gartenhaus, Pavillon, Gewächshaus sowie geplanter Swimmingpool: pauschaler Ansatz	6.000,00 €
- Hausanschlüsse:	Leitungen für Elektroenergie, Be-/ Entwässerung, Telefon,	
- Freiflächen:	Freiflächenbefestigung aus Betonplatten; augenscheinlich ist die Freiflächengestaltung noch nicht fertig gestellt,	
- Einfriedungen:	straßenseitige Grundstückseinfriedung aus Holzlattenzaun; straßenseitige Eingangstür, gartenseitige Einfriedung aus Stabmattenzaun,	
der Wertansatz für die baulichen Außenanlagen im üblichen Rahmen ist in der Ableitung des Sachwertfaktors enthalten		0,00 €
Summe baulichen Anlagen / bauliche Außenanlagen:		6.000,00 €

4.4.4. Zusammenstellung des vorläufigen Grundstückssachwertes

1.	Bodenwert	=	101.300,00 €
2.	Einfamilien-Wohnhaus	=	365.100,00 €
3.	Garage	=	24.100,00 €
4.	bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen	=	6.000,00 €
vorläufiger Grundstückssachwert:			496.500,00 €
vorläufiger Grundstückssachwert gerundet:			497.000,00 €

4.4.5. Marktanpassung und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

In Anlehnung an die Sachwertfaktoren 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Weimarer Land sowie nach eigenen Marktbeobachtungen wird unter Berücksichtigung

- des vorläufigen Sachwertes in Höhe von ca. 500.000 € und
- des Bodenwertniveaus in Höhe von ca. 75 €/m²

der Sachwertfaktor mit ca. 1,00 eingeschätzt.

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.

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 Bewertungsgrundstück eingeschätzt:

Wohnhaus / Garage:

- keine.

Der marktangepasste Grundstückssachwert ermittelt sich somit wie folgt:

vorläufiger Grundstückssachwert				497.000,00 €
- Marktanpassung - Sachwertfaktor	x	1,00	=	497.000,00 €
marktangepasster Grundstückssachwert:				497.000,00 €
marktangepasster Grundstückssachwert gerundet:				497.000,00 €

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 eigengenutzten 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 die Gebäude nicht von innen besichtigt werden konnten, halte ich weiterhin einen Risikoabschlag von ca. 15 % (Berücksichtigung von etwaig vorhandenen Schäden innerhalb der Gebäude, Abweichungen vom unterstellten Ausstattungsgrad, usw.) vom marktangepassten Sachwert für angemessen.

Sachwert:	497.000,00 €
abzüglich ca. 15 %:	- 75.000,00 €
	<u><u>422.000,00 €</u></u>

In freier Wertung schätze ich den

Verkehrswert (Marktwert) des Grundstückes auf: 422.000,00 €

Euro (i.W.) - vierhundertzweiundzwanzigtausend -

Vom Gesamtverkehrswert in Höhe von 422.000,00 € entfallen anteilig auf die Flurstücke:

Flurstück 1798/51	368.000,00 €
Flurstück 1798/47	20.500,00 €
Flurstück 1798/50	33.500,00 €
	422.000,00 €

Anmerkung: die Grundstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit.

6.0. Bewertung des Grundstücks Moskauer Straße 16

Grundstücksbeschreibung

Die Beschreibung des Grundstücks erfolgte unter Punkt 2.0. des Gutachtens.

Gebäudebeschreibung - ehem. Wohnhaus

Nicht unterkellertes, ein- bzw. zweigeschossiges Gebäude mit Walmdach aus Holzsparren, alter Tonbierschwanzdeckung und vorgehängten Kunststoff-Dachrinnen.

Baujahr: das Gebäude wurde ca. 1923 / 1924 errichtet.

Streifenfundamente aus Beton, Wände massiv aus Mauerwerk, außen Putz und Anstrich, innen vermutlich Putz und Anstrich, vermutlich Betonfußboden, mehrflügliges Holztor mit Lichtausschnitt, Holztür mit Lichtausschnitt, einfache Holzfenster - ohne Rollläden, Elektroanschluss ist vermutlich vorhanden, ehemals war eine Ölheizung vorhanden (zur Funktionsfähigkeit können keine Angaben gemacht werden), gemauerter Schornstein; Besondere Bauteile: südseitiger Eingangsvorbau im EG, Dachaufbauten.

Nutzung: EG: Garage, Abstellraum, Heizung, Treppe zum OG, Toilette.
OG: ehemalige Wohnräume,
DG: Dachboden.

Das Gebäude wurde in einfacher bis mittlerer Bauweise errichtet und nach 1990 augenscheinlich nicht modernisiert; es befindet sich nach äußerem Anschein in einem normal erhaltenen, altersgemäßen Bauzustand.

Die Wohnräume im Obergeschoss sind vermutlich seit mehreren Jahren leerstehend, d.h. ungenutzt. Ob eine wirtschaftliche und nachhaltige Nutzung des Obergeschosses möglich ist, kann nicht beurteilt werden. Für die Bewertung wird daher nur auf eine Nutzung des Erdgeschosses als Lagerfläche / Garagen abgestellt.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird auf ca. 10 Jahre geschätzt.

Bauliche Außenanlagen

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

Freiflächen: Freiflächenbefestigung aus Natursteinpflaster,

Einfriedungen: straßenseitige Grundstückseinfriedung aus Holzlattenzaun, zweiflügliges Tor, einflüglige Tür,

Flächenberechnung

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

1.	Wohnhaus - südlicher Teil EG:	8,10 m x 5,90 m	=	47,79 m ²
2.	Wohnhaus - nördlicher Teil EG:	11,95 m x 5,00 m	=	59,75 m ²
BGF gesamt:				107,54 m ²
BGF gerundet:				108,00 m²

ehem. Wohnhaus **Nutzfläche:** (nach den vorhandenen Bauplänen)

Nr.	NE / WE	
1.	Nutzfläche Erdgeschoss (2 Garagen, 1 Abstellraum)	~ 82 m ²

Bodenbewertung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Weimarer Land beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation hat für dieses Gebiet von Apolda zum Stichtag 01.01.2024 folgenden Bodenrichtwert ermittelt (siehe auch Seite 16 des Gutachtens):

Bodenrichtwertzone 120001: - 75,00 €/m²

Da das Bewertungsgrundstück hinreichend mit dem Richtwertgrundstück übereinstimmt, wird der Bodenrichtwert ohne weitere Anpassung in Ansatz gebracht.

Flurstück 1798/55:	1.069,00 m ²	x	75,00 € pro m ²	=	80.175,00 €
Bodenwert gerundet:					80.200,00 €

Ermittlung des Sachwertes des ehem. Wohnhauses

Brutto-Grundfläche (BGF): 108,00 m²

Übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre
 (in Anlehnung an die Anlage 1 der ImmoWertV)

Alter: (2025 - 1924) ca. 101 Jahre

wirtschaftliche Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung
 des Baujahres, der Bauweise, und des Bauzustandes: 10 Jahre

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

Normalherstellungskosten 2010

einschließlich Baunebenkosten 450,00 €/m²

Berechnung des Gebäudesachwertes:

Basisjahr: 2010 (Index 100)
 Baupreisindex: 1,896 am Wertermittlungsstichtag 07.11.2025
 (Statistisches Bundesamt Wiesbaden, Messzahlen
 für Preisindizes für Bauwerke, Fachserie 17, Reihe 4)

Normalherstellungskosten 2010:				
108,00 m ²	x	450,00 € / m ²	=	48.600,00 €
+ besonders zu bewertende Bauteile: ohne				= 0,00 €
				48.600,00 €
Gebäudesachwert am Stichtag	x	1,896	=	92.145,60 €
x Alterswertminderungsfaktor	x	0,250	=	23.036,40 €
vorläufiger Gebäudesachwert				23.036,40 €
vorläufiger Gebäudesachwert ehem. Wohnhaus gerundet:				23.000,00 €

Ermittlung des Sachwertes der baulichen Außenanlagen

Der Zeitwert der baulichen Außenanlagen (Hausanschlüsse, Einfriedungen, Freiflächenbefestigungen) wird mit pauschal 5.000 € eingeschätzt.

Zusammenstellung des vorläufigen Grundstückssachwertes

1.	Bodenwert	=	80.200,00 €
2.	ehem. Wohnhaus	=	23.000,00 €
3.	bauliche Außenanlagen	=	5.000,00 €
vorläufiger Grundstückssachwert:			108.200,00 €
vorläufiger Grundstückssachwert gerundet:			108.000,00 €

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.

Unter Berücksichtigung der eingeschränkten Nachfrage nach derartigen Grundstücken wird der Sachwertfaktor mit ca. 0,75 eingeschätzt.

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden eingeschätzt:

ehem. Wohnhaus:

- keine.

Der marktangepasste Grundstückssachwert ermittelt sich somit wie folgt:

vorläufiger Grundstückssachwert			108.000,00 €
- Marktanpassung - Sachwertfaktor	x	0,75	= 81.000,00 €
marktangepasster Grundstückssachwert:			81.000,00 €
marktangepasster Grundstückssachwert gerundet:			81.000,00 €

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 eigengenutzten Objektes. 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 Gebäude nicht von innen besichtigt werden konnten, halte ich weiterhin einen Risikoabschlag von ca. 5 % (Berücksichtigung von etwaig vorhandenen Schäden innerhalb des Gebäudes, Abweichungen vom unterstellten Ausstattungsgrad, usw.) vom marktangepassten Sachwert für angemessen.

Sachwert:	81.000,00 €
abzüglich ca. 5 %:	- 4.000,00 €
	77.000,00 €

In freier Wertung schätze ich den


Verkehrswert (Marktwert) des Grundstückes auf: **77.000,00 €**

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

Erklärung:

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir am 07.11.2025 von außen besichtigt; das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Bad Frankenhausen, den 21.11.2025


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.