

Geschäftsnummer: K 16/24



Dipl.-Ing.
Michael Hentrich

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

GUTACHTEN

zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)
i.S. des § 194 BauGB für das mit einem
Einfamilien-Wohnhaus, einem Nebengebäude
und einer Werkstatt / Garage
bebaute Grundstück

Straße: Bergstraße 16
Ort: 99518 Niedertrebra
Landkreis: Weimarer Land
Bundesland: Thüringen
Vorgang: Wertfeststellung zwecks Zwangsversteigerung
Auftraggeber: Amtsgericht Weimar
Ernst-Kohl-Straße 23a
99423 Weimar



Amtsgericht: Apolda

Grundbuch: Niedertrebra

GB-Blatt: 438

Flur: 2

Flurstück(e): 158/1

Stichtag: 18.03.2025

Verkehrswert: 73.000,00 €

Das Wertgutachten umfasst 22 Seiten und 22 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 (ehem. Stall)	12
3.3.	Werkstatt / Garage	13
3.4.	Sonstige bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen	13
4.0.	Wertermittlung	13
4.1.	Grundlagen	13
4.1.1.	Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Verkehrswertermittlung	13
4.1.2.	Verwendete Wertermittlungsliteratur	14
4.1.3.	Bestimmung des Wertermittlungsverfahrens	14
4.2.	Flächenberechnungen	15
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 Werkstatt / 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	20
5.0.	Verkehrswertermittlung	21

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

0.0. Zusammenstellung der Werte

PLZ: 99518	Ort: Niedertrebra	Straße: Bergstraße 16
Objekt: Wohngrundstück	Auftraggeber: Amtsgericht Weimar	AZ: K 16/24

Allgemeine Angaben: Gemarkung: Niedertrebra Flur: 2 Flurstück(e): 158/1

Eigentümer: siehe separates Schreiben
Zwangsverwalter: kein
Insolvenzverwalter: kein
Verwalter nach § 26 WEG: kein
Mieter / Pächter: keine

Bodenwert: 19.300,00 € **Fläche:** 584 m²

Teilflächen	€/m ²	Fläche [m ²]	Erschließung *	Zustand
1. Flurstück 158/1 - Bauland	33,00	584	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	[<input type="checkbox"/>] Wohnnutzung	<input checked="" type="checkbox"/> beitragsfrei	<input checked="" type="checkbox"/> Bauland
<input type="checkbox"/> WR reines Wohngebiet	<input type="checkbox"/> Denkmalschutz	[<input type="checkbox"/>] EFH / ZFH offene Bebauung	<input type="checkbox"/> pflichtig	<input type="checkbox"/> Rohbauland
<input type="checkbox"/> WA allgemeines Wohngebiet	<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan	[<input type="checkbox"/>] Reihenhaus	<input type="checkbox"/> abgegrenzt/ historische Str./ ortsüblich erschlossen	<input type="checkbox"/> Bauernwirtschaftsland
<input type="checkbox"/> WB besonderes Wohngebiet	<input type="checkbox"/> B-Plan Entwurf	[<input type="checkbox"/>] Mehrfamilienhaus	<input type="checkbox"/> teilweise gezahlt	<input type="checkbox"/> besondere (begünstigte)
	<input type="checkbox"/> qualifizierter B-Plan	[<input type="checkbox"/>] Eigentumswohnung	<input type="checkbox"/> nicht feststellbar	land- oder forstwirtschaftliche Flächen
	<input type="checkbox"/> Vorhabenbezogener Bebauungsplan	[<input type="checkbox"/>] gemischt genutztes Gebäude		<input type="checkbox"/> reine land- oder forstwirtschaftliche Fläche
<input type="checkbox"/> MD Dorfgebiet	<input type="checkbox"/> Gebiet nach § 33 BauGB	[<input type="checkbox"/>] Dienstleistung		<input type="checkbox"/> Sonstige Flächen (z.B. Gemeinbedarf)
<input checked="" type="checkbox"/> MI Mischgebiet	<input checked="" type="checkbox"/> Gebiet nach § 34 BauGB	[<input type="checkbox"/>] gewerbliche Nutzung		
<input type="checkbox"/> MK Kerngebiet	<input type="checkbox"/> Gebiet nach § 35 BauGB	[<input type="checkbox"/>] Garagen		
<input type="checkbox"/> GE Gewerbegebiet	<input type="checkbox"/> Sanierungsgebiet	[<input type="checkbox"/>] Produktionsgebäude		
<input type="checkbox"/> GI Industriegebiet	<input type="checkbox"/> städtebaulicher Entwicklungsbereich	[<input type="checkbox"/>] Sonstige		
<input type="checkbox"/> SO Sondergebiet				

Hauptnutzungen	Wohn-/ Nutzfläche [m ²]	Note	Miete/Pacht [€/m ²] nachhaltig erzielbar	Miete/Pacht [€/m ²] tatsächlich	Reparatur-Rückstau [€]	Reparatur-Rückstau [€/m ²]
1. Wohnhaus EG / OG	~ 125				~ 44.000	~ 350
2. Nebengebäude					~ 2.500	
3. Werkstatt / Garage	~ 50				~ 2.500	~ 50

Allgemeine Gebäudeangaben (nur Wohnhaus)

Denkmalschutz: nein	Sanierungsgebiet: nein	Baulasten: nein
Baujahr: ca. 1890	Gesamtnutzungsdauer: 66 Jahre	Restnutzungsdauer: 20 Jahre
Jahresrohertrag:	Bewirtschaftungskosten:	Jahresreinertrag:
Liegenschaftszins:	Barwertfaktor:	
Summe Reparatur-Rückstau (Bauschäden/Baumängel/nicht fertige Bauleistungen): ~ 44.000 €		
Sachwert (marktangep.): 75.000,00 €		Jahresrohertragsfaktor:
Ertragswert: - €		Jahresreinertragsfaktor:

Verkehrswert: 75.000,00 €

Wertermittlungsstichtag: 18.03.2025

* 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: 99518 Niedertrebra
Straße: Bergstraße 16
Kreis: Weimarer Land
Bundesland: Thüringen

1.3. Amtsgericht/Grundbuch

Amtsgericht: Apolda
Gemarkung: Niedertrebra
Grundbuchblatt: 438

Katasterangaben:	Flur:	Flurstück:	Nutzung:	Größe:
BV lfd. Nr. 2	2	158/1	GF	584 m ²

1.4. Eigentümer

siehe separates Schreiben

1.5. Nutzungsart des Objekts

Einfamilien-Wohnhaus, Nebengebäude, Werkstatt / Garage; die übrige Grundstücksfläche ist befestigte Hof-/Freifläche sowie Garten / Grünfläche,

1.6. Sonstige Angaben

Zweck der Wertermittlung: Wertfeststellung zwecks Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag: 18.03.2025
Tag der Ortsbesichtigung: 18.03.2025
Teilnehmer am Ortstermin: siehe separates Schreiben,
Unterzeichner als Sachverständiger
verwendete Unterlagen: Beschluss des Amtsgerichtes Weimar
[Geschäfts-Nr. K 16/24] vom 12.02.2025,
Grundbuchauszug vom 01.11.2024,
Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 17.02.2025,
Pläne des Wohnhauses (Grundrisse EG, OG, DG),
eigene Ortsbesichtigung mit Aufmaß am 18.03.2025,

1.7. Bewertungsgrundsätze

Die Aufnahme der wertrelevanten Details des Grundstücks wurde vom Unterzeichner mit der notwendigen Sorgfalt vorgenommen.
Sämtliche Feststellungen zur Beschaffenheit und zu Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich durch Inaugenscheinnahme am Tag der Ortsbesichtigung sowie aufgrund von Angaben beim Ortstermin.
Es wurden keine Bauteil-, Baustoffprüfungen oder Bodenuntersuchungen durchgeführt; eine Funktionsprüfung der gebäudetechnischen oder sonstigen Anlagen erfolgte nicht. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie diese zerstörungsfrei erkennbar waren.
Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich rechtlicher Bestimmungen (Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Regelungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht.
Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel sowie für sonstige bei der Ortsbesichtigung nicht feststellbare Grundstücksgegebenheiten wird ausgeschlossen.
Sämtliche durch den Sachverständigen durchgeföhrten 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:

Niedertrebra ist eine Gemeinde im Nordosten des Landkreises Weimarer Land und hat ca. 750 Einwohner. Die Stadt Bad Sulza, ca. 5 km in nordöstlicher Richtung entfernt, ist erfüllende Gemeinde in Verwaltungsangelegenheiten.

Im Ort sind eine Kindertagesstätte, eine Gaststätte und öffentliche Verkehrsmittel (Busverkehr und Bahnstation) vorhanden. Die übrigen wesentlichen Infrastruktureinrichtungen (z.B. Schule, Einkaufsmöglichkeiten, Verwaltung) sind in Bad Sulza bzw. in Apolda ca. 8 km entfernt.

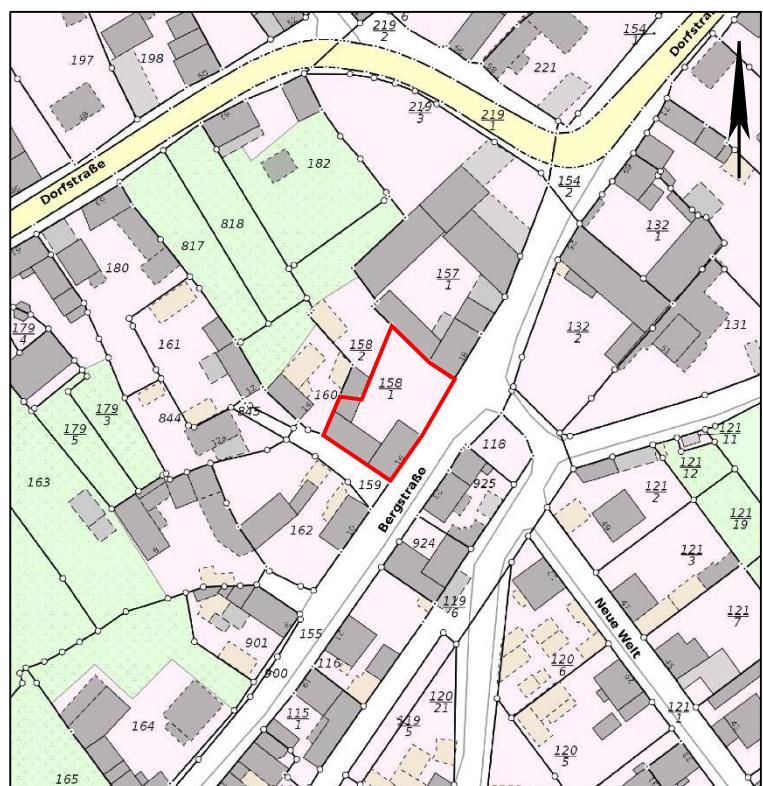
Etwas abgelegene überregionale Verkehrsverbindungen; die nächste Bundesstraße B 87 ist ca. 5,5 km und die Autobahn A 4 ist ca. 23 km entfernt. Die Entfernung zur Landeshauptstadt Erfurt beträgt ca. 50 km.

Lagemeerkmaile:

Das Bewertungsgrundstück liegt im nordöstlichen Bereich von Niedertrebra an einer Seitenstraße.

Es grenzt südostseitig an die öffentliche Straße „Bergstraße“ und südwestseitig an eine Stichstraße“. In den anderen Richtungen schließen sich weitere bebaute Grundstücke an.

Lageskizze:
(unmaßstäblich)



	Straßenfrontlänge (südostseitig): ca. 30 m mittlere Grundstückstiefe (Ost-West-Richtung): ca. 20 m
Der genaue Zuschnitt kann dem Auszug aus der Liegenschaftskarte (siehe auch Anlage) entnommen werden.	
Erschließung:	Erschließung umfasst alle Maßnahmen, die von öffentlicher oder privater Seite ergriffen werden müssen, um Grundstücke ihrer Bestimmung gemäß zu nutzen. Zu diesen Maßnahmen zählen Aufwendungen für Verkehrsanbindung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen.
- Straßenart:	Gemeindestraße, normaler Straßenverkehr.
- Straßenausbau:	Ausgebaut; die Fahrbahn ist mit Natursteinpflaster befestigt. Gehweg ist einseitig vorhanden.
- Höhenlage zur Straße:	Das Grundstück liegt höhengleich mit der Zufahrtsstraße.
- Anschlüsse an Ver-/ Entsorgungsleitungen:	Elektroenergie und Trinkwasser aus dem öffentlichen Netz sind vorhanden. Die Entwässerung erfolgt nach Angaben der Apoldaer Wasser GmbH derzeit noch in eine Kleinkläranlage, die außer Betrieb zu nehmen ist. Telefonanschluss ist vorhanden. Erdgas ist nicht vorhanden.
- beitrags- und abgabenrechtliche 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 offene Forderungen im Vertragswesen von 549,97 € und im Bauwesen in Höhe von 3.516,91 €. Aufgrund der offenen Forderungen wurden die Anschlussverträge zum 31.12.2024 gekündigt
	Nach Auskunft der Stadt Bad Sulza, Bauamt, wurden in der Vergangenheit noch keine Straßenausbaubeiträge erhoben. Der nach aktuellen Gesetzeslage erhebt Thüringen derzeit keine Straßenausbaubeiträge.
Grenzverhältnisse:	Es besteht Grenzbebauung aller aufstehenden Gebäude. <u>Anmerkung:</u> die Werkstatt / Garage ist teilweise auf das Flurstück 160 überbaut - siehe Lageplan in der Anlage.
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. Es besteht vermutlich ein hoher Grundwasserstand.
Vorhandene Bebauung:	Das Grundstück ist mit einem Einfamilien-Wohnhaus, einem Nebengebäude und einer Werkstatt / Garage bebaut. Das Grundstück ist seit ca. November 2023 leerstehend. Die übrige Grundstücksfläche ist befestigte Hof-/Freifläche sowie Garten / Grünfläche.
	Zum Innengrundstück besteht Zufahrtsmöglichkeit von der öffentlichen Straße.
Stellplätze:	Stellplätze sind auf dem Grundstück vorhanden.

2.2. Konjunkturelle und strukturelle Lage

Arbeitsmarkt:	Die Arbeitslosenquote im Landkreis Weimarer Land liegt mit 4,8 % (Stand März 2025) auf einem niedrigen Niveau, unter dem Landesdurchschnitt von Thüringen mit 6,5 % und über dem Bundesdurchschnitt von 6,4 %.
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 mit 90,1 (Stand 2024) auf Höhe des Landesdurchschnittes Thüringens von 90,1 liegt; der Bundesdurchschnitt liegt bei 100.
Bevölkerungsentwicklung:	Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Apolda sowie 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 geringen 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 relativ geringen Leerstand an Wohnobjekten geprägt. Nach Recherchen bei ortsansässigen Maklern sowie eigenen Marktbeobachtungen ist aufgrund der in den letzten Jahren stark gestiegenen Bau- und Energiekosten sowie der aktuell hohen Baufinanzierungszinsen seit ca. Mitte 2022 eine Stagnation bzw. ein Rückgang der Immobilienpreise zu verzeichnen.

2.3. Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch:	In der 2. Abteilung des Grundbuchs ist folgende Eintragung: 3 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Weimar, AZ: K 16/24); eingetragen am 01.11.2024. Die Eintragung wird als nicht wertbeeinflussend eingeschätzt. Die in der 3. Abt. des Grundbuchs eingetragenen Schuldverhältnisse haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.
Baulisten:	Nach Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis vom 24.02.2025 ist keine Baulast eingetragen.
nicht eingetragene Lasten/Rechte:	Im nördlichen Grundstücksbereich wird eine Teilfläche von einem Nachbarn genutzt (siehe Lageplan in der Anlage); eine rechtliche Regelung hierzu ist nicht bekannt. 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 Nutzung und Angaben beim Ortstermin ist kein Verdacht auf Altlasten auf dem Bewertungsgrundstück gegeben. Bei dieser Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass kontaminationsfreie Bodenverhältnisse vorliegen.

Denkmalschutz:	Es besteht kein Denkmalschutz.
Umlegung-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:	Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Zulässige Nutzung:	Die planungsrechtlichen Merkmale eines Grundstücks sind in erster Linie den bestehenden Bauleitplänen zu entnehmen (Flächennutzungs- und Bebauungspläne). Das Grundstück liegt nach Auskunft der Stadtverwaltung Bad Sulza, 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.
	Niedertrebra hat keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan.
Grundstücksqualität:	Entscheidend für die Bewertung von Grundstücken ist die Beantwortung der Frage, welche Qualität dem Grundstück beizumessen ist, das heißt, welche Entwicklungsstufe es von der reinen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Fläche über Bauerwartungsland und Rohbauland bis zum baureifen Land erreicht hat. Aufgrund der tatsächlichen Merkmale und den rechtlichen Gegebenheiten ist das zu bewertende Grundstück gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) § 3 als „Baureifes Land“ einzustufen.

3.0. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1. Einfamilien-Wohnhaus

Art des Gebäudes:	geringfügig unterkellertes, zweigeschossiges Gebäude mit teilweise, provisorisch ausgebautem Dachgeschoss, westseitig ist das Nebengebäude angebaut,
Nutzung:	Einfamilien-Wohnhaus, seit November 2023 leerstehend,
Bauweise:	Mauerwerks-/Holzfachwerkbauweise,
Baujahr/Alter:	das Wohnhaus wurde ca. 1890 errichtet,
Gründung:	Streifenfundamente aus Natursteinmauerwerk,
Außenwände:	
Keller:	massiv aus Natursteinmauerwerk,
Geschosse:	EG: massiv aus Mauerwerk bzw. Natursteine / Stampflehm, OG: Holzfachwerk mit Ausfachung,
Innenwände:	
Keller:	-
Geschosse:	OG: massiv aus Mauerwerk bzw. Holzfachwerk mit Ausfachung,
Decken:	
Keller:	Natursteintonne,
Geschosse:	Holzbalkendecken,

Dach:

Konstruktion: Pfetten-/Kehlbalkendach aus Holzsparren,
Dachform: steiles Satteldach,
Dacheindeckung: alte Tonziegeldeckung,
Dachentwässerung: vorgehängte Zink-Dachrinnen,
Blitzschutz: nicht vorhanden,

Fassade:

Sockel: Glattplatz und Anstrich, ansonsten einfacher Glattplatz bzw. Spritzputz, teilweise mit Anstrich, Giebeldreiecke im OG und DG mit Eternitverschindelung,

Innenwandflächen:

Flur: EG: Sockelbereich Paneelverkleidung, darüber Putz und Anstrich,

OG: Putz und Tapete bzw. Raufasertapete und Anstrich / nur Anstrich, DG: Holzverkleidung,

Wohn-/ Schlafräume: EG: Gk-Platten und Tapete, OG: Putz, Raufasertapete und Anstrich bzw. Tapete,

DG: Gk-Platten,

Küche: EG: Putz / Gk-Platten und Tapete,

Bad: OG: Sockelbereich Glasfliesen (DDR-Stand),

Keller: einfacher Putz und Anstrich,

Deckenflächen:

Flur: EG, OG: Putz und Anstrich / Tapete, DG: Holzverkleidung,

Wohn-/ Schlafräume: EG: Gk-Platten und Anstrich,

OG: Putz, Raufasertapete und Anstrich bzw. Putz und Anstrich bzw. nur Putz,

Küche: EG: Gk-Platten und Anstrich,

Bad: OG: Putz,

Keller: einfacher Putz und Anstrich,

Fußböden:

Flur: EG: Betonfußboden und PVC-Belag, OG: Holzdielen und teilweise PVC-Belag,

DG: einfache Holzdielen,

Wohn-/ Schlafräume: EG: Estrichfußboden und Laminat,

OG: Holzfußboden und PVC-Belag, DG: Holzdielen,

Küche: EG: Estrichfußboden und Laminat,

Bad: OG: Fußbodenfliesen (DDR-Stand),

Keller: Betonfußboden,

Fenster:

Geschosse: EG: Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden, OG: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, ohne Rollläden, DG: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, ein altes Holzverbundfenster (DDR-Stand),

-

Keller:

Türen:

Hauseingangstür: einfache Holztür mit Lichtausschnitt und Oberlicht, EG: einfache Holztüren, eine alte Holzfüllungstür,

Innentüren: OG: glatte beschichtete Holztüren bzw. einfache glatte Holztüren, tlw. mit Lichtausschnitt bzw. alte Holzfüllungstüren

DG: eine einfache Wabenkerntür (DDR-Stand),

Keller: Zugang über einfache Holztür vom Heizraum im Nebengebäude,

Treppen:

Geschosstreppe:

EG - OG: gestemmte Holztreppe, zweiläufig abgewinkelt, seitliches Holzgeländer, Stufen mit PVC-Belag,
OG - DG: einfache relativ steile Holztreppe, einläufig gerade, einfacher seitlicher Handlauf, Natursteinstufen,

Keller:

Heizung:

Heizungsart:

Warmwasser-Zentralheizung, Heizkessel / Öl mit Warmwasserspeicher im Nebengebäude EG,

Heizflächen:

Plattenheizkörper,

Leitungen:

Kupferrohr-/ Kunststoffleitungen, Aufputzinstallation,

Schornsteine:

ein gemauerter Schornstein - bis unter das Dach abgetragen,

Elektroinstallation:

einfache bis mittlere Installation (teilweise DDR-Stand),

Sanitärinstallation:

Wasseranschluss ist im EG und OG vorhanden,

Einrichtungen:

Badewanne, Waschbecken, Stand-WC,

Leitungen:

Kunststoff- bzw. Stahlrohrleitungen, tlw. Aufputzinstallation,

Standard:

einfache Ausstattung und Qualität,

Warmwasserbereitung:

zentral über Heizung,

besondere Bauteile:

Eingangstreppe:

hofseitige Freitreppe, massiv aus Terrazzostufen, seitliches Stahlgeländer,

Eingangsüberdachung:

hofseitige Eingangsüberdachung, einfache Metall-/ Holzkonstruktion mit Trapezblechdeckung,

Dachaufbauten:

rückseitig satteldachförmiger Dachaufbau (DDR-Stand),

Raumbeschreibung:

KG: h ~ 1,90 m

- Natursteintonne (ohne Bewertung, da wirtschaftlich nicht nutzbar),

EG: h ~ 2,60 m

- Flur mit Treppe zum OG,

- Wohnzimmer, Küche mit Essbereich,

- einfache Speisekammer auf dem Treppenpodest,

h ~ 1,50 m

OG: h ~ 2,00 m

- Flur, kleines Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer, Bad (Badewanne, Waschbecken, Stand-WC),

DG: h ~ 2,20 m

- Flur, geplantes Schlafzimmer,

h ~ 4,00 m

- nicht ausgebauter Dachboden, ehem. Räucherkammer,

Baulicher Zustand/Wertminderung

Grundrissgestaltung/
Nutzungsmöglichkeiten:

Das Gebäude hat entsprechend des Baujahres eine einfache Grundrissgestaltung. Es wurde als Einfamilienhaus konzipiert und dementsprechend genutzt. Es ist derzeit leerstehend.

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

- mäßige Grundrissgestaltung mit Durchgangszimmer und gefangenen Räumen im OG,
- geringe Raumhöhen im gesamten OG,
- geringe Türhöhen im OG, teilweise unter 1,80 m,
- keine sanitäre Einrichtung (Bad oder WC) im EG,
- Speisekammer aufgrund der geringen Raumhöhe wirtschaftlich nur eingeschränkt nutzbar,

Bauausführung:	Das Gebäude wurde in einfacher Bauweise mit den seinerzeit zur Verfügung stehenden Baustoffen errichtet und nach 1990 teilweise modernisiert.
Belichtung/Besonnung:	Überwiegend normal.
Modernisierungen:	Folgende wesentlichen Modernisierungen wurden durchgeführt: - ca. 1995: Kunststofffenster EG, - ca. 1997: Heizkessel, Heizkörper, - ca. 2000: Innentüren OG, - ca. 2013: Kunststofffenster OG, - ca. 2021: Küche im EG saniert mit Elektroinstallation, - ca. 2022: Wohnzimmer EG saniert mit Elektroinstallation,
Barrierefreiheit:	Barrierefreiheit besteht nicht.
Energieausweis:	Ein Energieausweis liegt vor. Der Endenergiebedarf wurde mit 181,0 kWh / m ² · a ermittelt.
Energieeffizienz / energetische Beschaffenheit:	Das Gebäude entspricht hinsichtlich der Wärmedämmeigenschaften überwiegend nicht dem heutigen Stand der Bautechnik bzw. den aktuellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen (GebäudeEnergieGesetz). Insbesondere im Bereich der Außenwände, des EG-Fußbodens, und der OG-Decke / Dachschrägen ist eine nur mäßige Wärmedämmqualität vorhanden.
Bauschäden/Baumängel:	Es wurden folgende Baumängel / Bauschäden festgestellt: - Fassade: Sockel mit erheblichen Feuchte-/ Putzschäden und Rissbildung, Fassade mit erheblichen Putzschäden, - Dachdeckung: Tonziegel teilweise verwittert, Firstverstrich teilweise schadhaft, - Dachkonstruktion: teilweise mit Schädlingsbefall, - Decken/Fußböden: tlw. mit Verformungen / Durchbiegungen, - Flur EG: Wände mit erheblichen Rissbildung, - Küche EG: Tapeten teilweise lose, Wände mit Bohrlöchern, - Bad OG: wirtschaftlich überaltet, - DG: Gk-Arbeiten nicht fertig gestellt, Elektro- und Heizungsanschlüsse verlegt - aber noch nicht fertig gestellt, - Türen: Innentüren teilweise schadhaft, - Elektroinstallation im OG: tlw. technisch überaltet, Modernisierung im Bereich der Elektroverteilung nicht fertig gestellt, - Eingangstreppe: Stufen verschoben bzw. gesetzt, - teilweise Ablagerungen von altem Hausrat, Inventar, Müll, etc., die entsorgt werden müssen,
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	- es besteht ein Instandhaltungsrückstau, - die heutigen Anforderungen des GebäudeEnergieGesetzes werden überwiegend nicht erfüllt (siehe Energieeffizienz), - teilweise wirtschaftliche Überalterung des Wohnhauses, - Entsorgungskosten der Ablagerungen (Hausrat, Inventar, Müll, etc.) in den Gebäuden und auf dem Grundstück,
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 Schnellebigkeit 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 Bauweise, der durchgeföhrten 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 in einem teilweise schadhaften und verschlissenen Bauzustand.

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

Unter Berücksichtigung der mäßigen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (alle Gebäude befinden sich in einem tlw. schadhaften / verschlissenen Zustand; erhebliche Entsorgungskosten der Ablagerungen) wird die Marktfähigkeit (Verkaufbarkeit) des Bewertungsobjekts als insgesamt eingeschränkt eingeschätzt.

3.2. Nebengebäude (ehem. Stall)

Nicht unterkellertes, zweigeschossiges Gebäude mit steilem Satteldach aus Holzsparren, alte Tonziegel- bzw. Tonbiberschwanzdeckung, einseitig vorgehängte Dachrinnen. Im OG ist ein auskragender, eingehauster (mit einfachen Fenstern) Laubengang,

Baujahr: das Gebäude wurde geschätzt ca. 1900 errichtet.

Wände EG massiv aus Mauerwerk, OG Holzfachwerk mit Ausfachung, EG massive Decke (Stahlträger und gewölbte Kappen), OG Holzbalkendecke, EG einfache Holzbrettertüren, eine Stahlblechtür, altes einfache verglastes Holzfenster, Zugang zum OG über einfache Holztreppe, außenliegender Edelstahlblechschorstein, Elektroanschluss ist vorhanden.

Heizraum / Waschküche: Wände einfacher Putz und Anstrich, massive gewölbte Decke, einfacher Betonfußboden,

Werkstatt: Wände tlw. einfache Holzverkleidung bzw. Laminat / Folie, massive gewölbte Decke, Fußboden Laminat, einfaches Kunststofffenster,

Öltanklager: Wände einfacher Putz und Anstrich, Decke einfacher Pinselputz, einfacher Betonfußboden,

Nutzung: EG: Heizraum / Waschküche (provisorische Dusche), Werkstatt, Abstellraum mit Treppe zum OG, Öltanklager / Abstellraum (3 Kunststofftanks in gemauerter Wanne), Außentoilette,
OG: Laubengang, einfache Lager-/ Abstellräume,
DG: Lagerboden,

Das Gebäude wurde in einfacher Bauweise errichtet und befindet sich in einem schadhaften und verschlissenen Bauzustand (z.B. Tonziegeldeckung und Dachkonstruktion / Dachlatten erheblich schadhaft - Niederschlagswasser dringt in das Gebäude ein, einseitig ohne Dachrinne, Gefache schadhaft, Holzfachwerk mit Schädlingsbefall, westseitige Fassade im OG mit erheblichen Putzschäden im Bereich des Fachwerkes, Wände schadhaft, Betonfußboden erheblich schadhaft; erhebliche Ablagerungen vom alten Hauserat, Elektrogeräten, Müll etc. im gesamten Gebäude, die entsorgt werden müssen).

Unter Berücksichtigung des teilweise schadhaften Bauzustandes ist dem Nebengebäude nur im Bereich des Heizraumes und der Werkstatt im Erdgeschoss beizumessen. Der Zeitwert des Nebengebäudes wird mit pauschal ca. 3.500 € eingeschätzt. Insbesondere im Bereich der Dachdeckung sind dringend Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich, um eine Nutzung des Erdgeschosses weiterhin sicher zu stellen.

3.3. Werkstatt / Garage

Nicht unterkellertes, eingeschossiges Gebäude mit Drempel und flachem Pultdach aus Stahlbindern, Wellasbestdeckung, vorgehängte Dachrinnen.

Baujahr: das Gebäude wurde geschätzt ca. 1960 - 1970 errichtet.

Wände massiv aus Mauerwerk, massive Decke, außen Glatputz und Anstrich, Holzbrettertür bzw. einfache Holzbrettertore als Garagentore, Zugang zum Drempelboden über das Nebengebäude, Elektroanschluss ist vorhanden.

Garage / Werkstatt: Wände Putz, Decke ohne Putz, Betonfußboden,

Abstellraum: Wände teilweise einfacher Putz, Decke nur Anstrich, Fußboden Schlacke- pflaster, einfache Betonrahmenfenster, einfache Holzbrettertür,

Nutzung: EG: Werkstatt / Garage, Abstellraum (ehem. Hühnerstall),
DG: Lagerboden (Drempelboden).

Das Gebäude wurde in einfacher Bauweise errichtet und befindet sich in einem schadhaften Bauzustand (z.B. Außen- und Innentüren mit Putzschäden und Rissbildungen, Wände im Sockelbereich EG mit Feuchte-/ Putzschäden, Holzbrettertore tlw. schadhaft - ausgebessert).

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird auf ca. 10 Jahre geschätzt.

3.4. Sonstige bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen

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

Freiflächen: Hof-/ Freiflächenbefestigung aus Ortbeton, Beton-/Natursteinpflaster,

Einfriedungen: Natursteinmauer, gemauerte verputzte Pfeiler mit zweiflügeligem verzinktem Metalltor mit Paneelfüllung, einflügelige verzinkte Metalltür mit Paneelfüllung,

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. 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. gültigen Fassung
- DIN 277 (2005): Grundflächen und Rauminhalt im Hochbau

4.1.2. Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Kleiber:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Aufl., 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 Eingangstreppen, 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

Wohnhaus	13,80 m	x	7,00 m	=	96,60 m ²
Nebengebäude i.M.	13,50 m	x	6,30 m	=	85,05 m ²
Werkstatt / Garage	12,00 m	x	5,00 m	=	60,00 m ²
					241,65 m ²
gerundet					242,00 m ²

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

Grundflächenzahl GRZ:

bebaute Fläche / Grundstücksfläche:

242,00 m ²	/	584,00 m ²	=	0,41
-----------------------	---	-----------------------	---	------

Geschossfläche:

bebaute Fläche x Geschosszahl:

Wohnhaus	96,60 m	x	2	=	193,20 m ²
Nebengebäude	85,05 m	x	2	=	170,10 m ²
Werkstatt / Garage	60,00 m	x	1	=	60,00 m ²
					423,30 m ²
gerundet					423,00 m ²

Geschossflächenzahl GFZ:

Geschossfläche / Grundstücksfläche:

423,00 m ²	/	584,00 m ²	=	0,72
-----------------------	---	-----------------------	---	------

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

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

1.	Wohnhaus KG:	ohne Bewertung, da wirtschaftlich nicht nutzbar	=	0,00 m ²
2.	Wohnhaus EG, OG, DG:	3 x 96,60 m ²	=	289,80 m ²
	BGF gesamt:			289,80 m ²
	BGF gerundet:			290,00 m²

Einfamilien-Wohnhaus Wohnfläche: (Wohnfläche überschlägig mittels Nutzflächenfaktor ermittelt; Speisekammer und Dachgeschoss ohne Ansatz)

Nr.	NE / WE
1.	Erd- und Obergeschoß:

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

1.	Werkstatt / Garage EG:	1 x 60,00 m ²	=	60,00 m ²
	BGF gerundet:			60,00 m²

4.3. Bodenwertermittlung

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

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

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

Bodenrichtwertzone 123057: - 33,00 €/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag	- 18.03.2025
Entwicklungsstufe:	- Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	- bebaut mit einem Wohnhaus, einem Nebengebäude und einer Werkstatt / Garage
beitrags- und abgaben- rechtlicher Zustand:	- frei
Anzahl der Vollgeschosse:	- zwei / ein
Bauweise:	- offen
Grundstücksfläche:	- 584 m ²
Grundstückstiefe:	- i.M. ca. 20 m

Da das Bewertungsgrundstück in den wesentlichen, wertbeeinflussenden Faktoren (Lage, Nutzung, Erschließung) mit dem Richtwertgrundstück übereinstimmt, halte ich den Bodenrichtwert von 28,00 €/m² als Ausgangswert 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 158/1 - Bauland:	584,00 m ²	x	33,00 € pro m ²	=	19.272,00 €
Bodenwert gerundet:					19.300,00 €

4.4. Sachwertermittlung

4.4.1. Ermittlung des Sachwertes des Einfamilien-Wohnhauses

Brutto-Grundfläche (BGF): 290,00 m²

Übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer:
(in Anlehnung an das Sachwertmodell
des Gutachterausschusses) ca. 66 Jahre

Alter: unbekannt, geschätzt über 100 Jahre

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

Alterswertminderungsfaktor: RND / GND nach § 38 ImmoWertV ~ 0,303

Ermittlung der Normalherstellungskosten NHK 2010

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

Gebäudetyp:	Einfamilien-Wohnhaus ohne Keller, Erd- und Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoß			
Gebäudestandard:	ca. 2,1 (siehe Anlage)			
Kostenkennwert:	698,00 €/m ²			
Korrekturfaktoren:	Drempel:	-		1,00
	ausgebauter Dachboden:	-		1,00
Baunebenkosten:	in den NHK enthalten:	in Höhe von 17 %		1,00
korrigierte Normalherstellungskosten:				
698,00 €/m ²	x 1,00	x 1,00	x 1,00	= 698,00 €/m ²
gerundet:				698,00 €/m ²

Ermittlung des Gebäudesachwertes:

Basisjahr: 2010 (Index 100)
 Baupreisindex: 1,847 am Wertermittlungsstichtag 18.03.2025
 (Statistisches Bundesamt Wiesbaden, Messzahlen
 für Preisindizes für Bauwerke, Fachserie 17, Reihe 4)

Normalherstellungskosten 2010:				
290,00 m ²	x	698,00 €	/ m ²	= 202.420,00 €
+ besonders zu bewertende Bauteile: in den NHK enthalten			=	0,00 €
				202.420,00 €
Gebäudesachwert am Stichtag	x	1,847	=	373.869,74 €
x Alterswertminderungsfaktor	x	0,303	=	113.282,53 €
vorläufiger Gebäudesachwert:				113.282,53 €
vorläufiger Gebäudesachwert Wohnhaus:				113.300,00 €

4.4.2. Ermittlung des Sachwertes der Werkstatt / Garage

Brutto-Grundfläche (BGF): 60,00 m²

Übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre

Alter: ca. 55 - 65 Jahre

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

Alterswertminderungsfaktor: RND / GND nach § 38 ImmoWertV ~ 0,167

Normalherstellungskosten 2010

einschließlich Baunebenkosten 375,00 €/m²

Berechnung des Gebäudesachwertes:

Basisjahr: 2010 (Index 100)
 Baupreisindex: 1,847 am Wertermittlungsstichtag 18.03.2025
 (Statistisches Bundesamt Wiesbaden, Messzahlen
 für Preisindizes für Bauwerke, Fachserie 17, Reihe 4)

Normalherstellungskosten 2010:			
60,00 m ²	x	375,00 €	/ m ² = 22.500,00 €
+ besonders zu bewertende Bauteile: keine		=	0,00 €
22.500,00 €			
Gebäudesachwert am Stichtag	x 1,847	=	41.557,50 €
x Alterswertminderungsfaktor	x 0,167	=	6.940,10 €
vorläufiger Gebäudesachwert:			
vorläufiger Gebäudesachwert Werkstatt / Garage:			
6.900,00 €			

4.4.3. Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen / bauliche Außenanlagen

- Hausanschlüsse: Leitungen für Elektroenergie, Be-/ Entwässerung, Kleinkläranlage, Telefon,	
- Freiflächen: Hof- und Freiflächenbefestigung aus Ortbeton, Betonpflaster / Natursteinpflaster,	
- Einfriedungen: Natursteinmauer, gemauerte verputzte Pfeiler mit zweiflügeligem verzinktem Metalltor mit Paneelfüllung, einflügelige verzinkte Metalltür mit Paneelfüllung,	
der Wertansatz für bauliche Außenanlagen im üblichen Rahmen ist in der Ableitung des Sachwertfaktors enthalten:	0,00 €

4.4.4. Zusammenstellung des vorläufigen Grundstückssachwertes

1. Bodenwert	=	19.300,00 €
2. Einfamilien-Wohnhaus	=	113.300,00 €
3. Werkstatt / Garage	=	6.900,00 €
4. Nebengebäude	=	3.500,00 €
5. bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen	=	0,00 €
vorläufiger Grundstückssachwert:		143.000,00 €
vorläufiger Grundstückssachwert gerundet:		143.000,00 €

4.4.5. Marktanpassung und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

In Anlehnung an die Sachwertfaktoren 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Sömmerda sowie nach eigenen Marktbeobachtungen schätze ich bei einem vorläufigen Sachwert von ca. 143.000 € sowie einem Bodenwertniveau von ca. 33 €/m² den Sachwertfaktor auf ca. 1,00.

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

Die Höhe des Sachwertfaktors ist in erster Linie abhängig von:

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

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

Bei einem Sachwertfaktor 1,00 entspricht der Sachwert dem Verkehrswert.

Je höher bzw. niedriger die Wirtschafts- und Kaufkraft innerhalb einer Region ist bzw. welche Prognosen für die weitere wirtschaftliche Entwicklung gestellt werden, desto höher bzw. niedriger ist der Abschlag bzw. Zuschlag auf den Sachwert.

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden eingeschätzt:

Einfamilien-Wohnhaus:

- der teilweise vorhandene Instandhaltungsrückstau:

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

Ansatz: ca. 350 €/m² Wohnfläche bei einer Restnutzungsdauer von ca. 20 Jahren,

- weitere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind:

- der nach heutigen Maßstäben teilweise ungenügende energetische Gebäudezustand, verbunden mit erhöhten Energie-/Heizkosten - im Ansatz der NHK enthalten,
- wirtschaftliche Überalterung des Wohnhauses: Ansatz ca. 10 %

Nebengebäude:

- Kostenansatz für dringend notwendige Instandsetzungsarbeiten an der Dachdeckung:
pauschal: ca. 2.500 €

Werkstatt / Garage:

- der teilweise vorhandene Instandhaltungsrückstau:
Ansatz: ca. 50 €/m² Nutzfläche bei einer Restnutzungsdauer von ca. 10 Jahren,

Entsorgungskosten der Ablagerungen:

- in den Gebäuden und auf dem Grundstück

Der marktangepasste Grundstückssachwert ermittelt sich somit wie folgt:

vorläufiger Grundstückssachwert				143.000,00 €
- Marktanpassung - Sachwertfaktor	x	1,00	=	143.000,00 €
- Berücksichtigung des Instandhaltungsrückstaus des Wohnhauses				
~ 125 m ² Wohnfläche	x	350,00 €	/	m ²
			=	- 43.750,00 €
- Berücksichtigung weiterer objektspezifischer Grundstücksmerkmale				
Wohnhaussachwert: 113.300,00 €	x	10 %	=	- 11.330,00 €
- Berücksichtigung des Instandhaltungsrückstaus der Werkstatt / Gar.				
~ 50 m ² Nutzfläche	x	50,00 €	/	m ²
			=	- 2.500,00 €
- Instandsetzungsarbeiten am Nebengebäude				- 2.500,00 €
- Entsorgungskosten der Ablagerungen				- 10.000,00 €
marktangepasster Grundstückssachwert:				72.920,00 €
marktangepasster Grundstückssachwert gerundet:				73.000,00 €

5.0. Verkehrswertermittlung

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

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

Das Bewertungsobjekt hat den Charakter eines Einfamilien-Wohnhauses. Die Bewertung erfolgte nach dem Sachwertverfahren, da bei solchen Objekten die gewöhnlichen Herstellungs-kosten wert bestimmend sind.

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

Somit schätze ich den

Verkehrswert (Marktwert) des Grundstückes auf:

73.000,00 €

Euro (i.W.)

- dreiundsiebzigtausend -

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir am 18.03.2025 besichtigt;
das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Bad Frankenhausen, den 20.05.2025

Dipl.-Ing. Michael Henrich
öbuv Sachverständiger



© Dipl.-Ing. Michael Henrich

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.