

Geschäftsnummer: K 18/25



Dipl.-Ing.
Michael Hentrich

GUTACHTEN

zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)
i.S. des § 194 BauGB für das mit
einem Einfamilien-Wohnhaus,
einer Garage / Schuppen und
einer Scheune 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: Thälmannstraße 8
Ort: 99610 Sömmerda
Kreis: Sömmerda
Bundesland: Thüringen
Vorgang: Wertfeststellung zwecks Zwangsversteigerung
Auftraggeber: Amtsgericht Erfurt
Rudolfstraße 46
99092 Erfurt



Amtsgericht:	Sömmerda
Grundbuch:	Sömmerda
GB-Blatt:	2829
Flur:	23
Flurstück:	500
Stichtag:	06.11.2025
Verkehrswert:	20.000,00 €

Das Wertgutachten umfasst 21 Seiten und 18 Seiten Anlagen.
Es wurde in 5 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.	Scheune	13
3.3.	Sonstige bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen	13
4.0.	Wertermittlung	13
4.1.	Grundlagen	13
4.1.1.	Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Verkehrswertermittlung	13
4.1.2.	Verwendete Wertermittlungsliteratur	13
4.1.3.	Bestimmung des Wertermittlungsverfahrens	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 baulichen Anlagen / bauliche Außenanlagen	19
4.4.3.	Zusammenstellung des vorläufigen Grundstückssachwertes	19
4.4.4.	Marktanpassung und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	19
5.0.	Verkehrswertermittlung	21

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

0.0. Zusammenstellung der Werte

PLZ: 99610	Ort: Sömmerda	Straße: Thälmannstraße 8
Objekt: Einfamilien-Wohnhaus	Auftraggeber: Amtsgericht Erfurt	AZ: K 18/25

Allgemeine Angaben: Gemarkung: Sömmerda Flur: 23 Flurstück: 500

Eigentümer: siehe separates Schreiben

Zwangsverwalter: kein

Insolvenzverwalter: kein

Mieter / Pächter: keine, das Grundstück ist seit ca. 5 Jahren leerstehend

Bodenwert: 53.900,00 € **Fläche:** 946 m²

Teilflächen	€/m ²	Fläche [m ²]	Erschließung *	Zustand
1. Flurstück 500 - Bauland	57,00	946	beitragsfrei	Bauland
2.				
3.				

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 checked="" type="checkbox"/> Sanierungsgebiet <input type="checkbox"/> städtebaulicher Entwicklungsbereich	<input checked="" type="checkbox"/> [1] Wohnnutzung <input type="checkbox"/> [] EFH / ZFH offene Bebauung <input type="checkbox"/> [] Reihenhaus <input type="checkbox"/> [] Mehrfamilienhaus <input type="checkbox"/> [] Eigentumswohnung <input type="checkbox"/> [] gemischt genutztes Gebäude <input type="checkbox"/> [] Dienstleistung <input type="checkbox"/> [] gewerbliche Nutzung <input type="checkbox"/> [] Garagen <input type="checkbox"/> [] Produktionsgebäude <input type="checkbox"/> [] 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"/> Bauerwartungsland <input type="checkbox"/> besonders (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 [€]	
			marktüblich erzielbar	tatsächlich	[€]	[€/m ²]
1. Wohnhaus EG / OG	~ 175 / ~ 45				~ 385.000	~ 1.750
2. Scheune						
3. Garage / Schuppen						

Allgemeine Gebäudeangaben (nur Wohnhaus)

Denkmalschutz: nein **Sanierungsgebiet:** ja **Baulasten:** ja

Baujahr: um 1900 **Gesamtnutzungsdauer:** 80 Jahre **Restnutzungsdauer:** 50 Jahre

Jahresrohertrag: **Bewirtschaftungskosten:** **Jahresreinertrag:**

Liegenschaftszins: **Barwertfaktor:**

Summe Reparatur-Rückstau (Bauschäden/Baumängel/Verschleißerscheinungen): ~ 385.000 €

Sachwert (marktangep.): 20.000,00 € **Jahresrohertragsfaktor:**

Ertragswert: - € **Jahresreinertragsfaktor:**

Verkehrswert: 20.000,00 € **Wertermittlungsstichtag:** 06.11.2025

* Zutreffendes ankreuzen ** [Anz.] Anzahl angeben

1.0. Allgemeine Angaben

1.1. Auftraggeber Amtsgericht Erfurt
Rudolfstraße 46
99092 Erfurt

1.2. Lage des Objekts

Stadt/Gemeinde: 99610 Sömmerda
Straße: Thälmannstraße 8
Kreis: Sömmerda
Bundesland: Thüringen

1.3. Amtsgericht/Grundbuch

Amtsgericht: Sömmerda
Gemarkung: Sömmerda
Grundbuchblatt: 2829

Katasterangaben:	Flur:	Flurstück:	Nutzung:	Größe:
BV lfd. Nr. 1	23	500	GF	946 m ²

1.4. Eigentümer siehe separates Schreiben

1.5. Nutzungsart des Objekts Einfamilien-Wohnhaus mit Torfahrt und rückseitigem Anbau, Garage / Schuppen, Scheune; der übrige Grundstücksbereich ist verwilderte, zugewachsene Freifläche,

1.6. Sonstige Angaben

Zweck der Wertermittlung: Wertfeststellung zwecks Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag: 06.11.2025
Tag der Ortsbesichtigung: 06.11.2025
Teilnehmer am Ortstermin: siehe separates Schreiben,
Unterzeichner als Sachverständiger

verwendete Unterlagen: Beschluss des Amtsgerichtes Erfurt
[Geschäfts-Nr. K 18/25] vom 10.10.2025,
Grundbuchauszug vom 12.05.2025,
Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 17.10.2025,
Bauvorlagen des Wohnhauses (Grundrisse, Schnitt),
eigene Ortsbesichtigung mit Aufmaß am 06.11.2025

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 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:

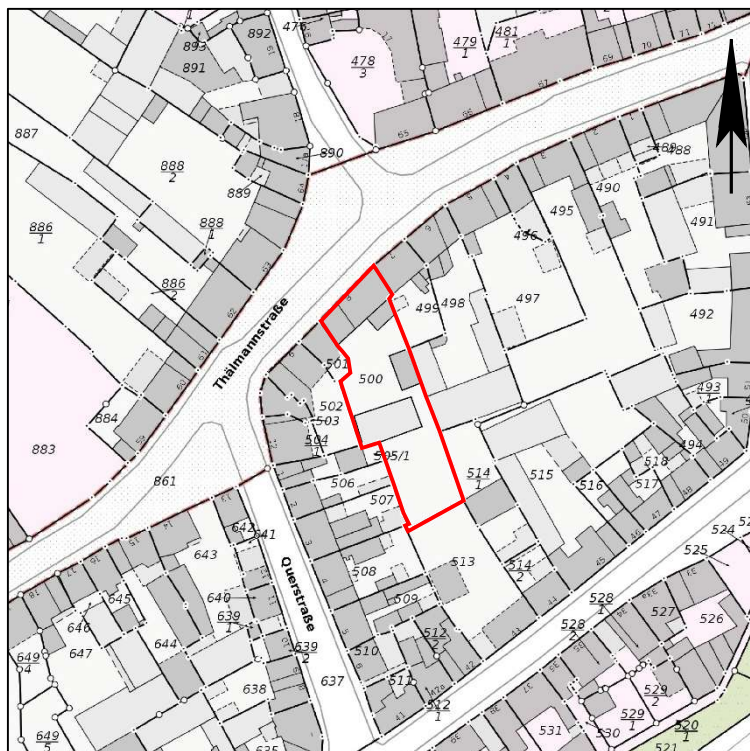
Sömmerda als Kreisstadt des Landkreises Sömmerda zählt ca. 18.500 Einwohner. Sie liegt an der Bundesstraße B 176 Naumburg - Bad Langensalza ca. 25 km nördlich der Landeshauptstadt Erfurt in der Unstrutniederung. Als Kreisstadt übernimmt Sömmerda wichtige zentrale Verwaltungs- und Dienstleistungsfunktionen (z.B. Amtsgericht, Kreisverwaltung, Schul-, Kultur- und Gesundheitseinrichtungen). Wirtschaftlich wird Sömmerda vorrangig durch die Computerindustrie und klein- und mittelständische Unternehmen geprägt. Öffentliche Verkehrsmittel sind in Sömmerda vorhanden - der Busbahnhof ist ca. 1 km und der Bahnhof ca. 1,1 km entfernt. Gute überregionale Verkehrsverbindungen, da die Bundesstraße B 176 direkt durch den Ort führt, die Autobahn A 71 verläuft ca. 4 km von Sömmerda entfernt. Die Entfernung zur Landeshauptstadt Erfurt (Flughafen, Autobahn A 4) beträgt ca. 25 km.

Lagemerkmale:

Das Bewertungsgrundstück liegt im südwestlichen Innenstadtbereich von Sömmerda; die Entfernung zum Rathaus beträgt fußläufig ca. 450 km.

Das Bewertungsobjekt grenzt nordwestseitig an die öffentliche Straße „Thälmannstraße“. In den anderen Richtungen schließen sich weitere bebaute Grundstücke an.

Lageskizze:
(unmaßstäblich)



Wohnlage:

Das Grundstück hat eine mittlere, innerstädtische Wohnlage.

Art der Bebauung
in der Umgebung:

Die umgebende Bebauung ist durch Wohnnutzung geprägt. Teilweise sind Geschäfte / Ladenlokale vorhanden. Geschlossene, meist zweigeschossige Bauweise.

Immissionen:

Nicht über das normale Maß hinausgehend.

topographische Lage:	Das Gelände ist relativ eben.
Grundstücksgestalt und -form:	<p>Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten; die Grundstücksgrenzen verspringen mehrfach.</p> <p>Straßenfrontlänge nordwestseitig: ca. 18,5 m mittlere Grundstückstiefe (Nord-Süd-Richtung): ca. 58 m</p> <p>Das Grundstück ist aufgrund seiner Lage, seiner Größe und seines Zuschnittes als Baugrundstück geeignet.</p> <p>Der genaue Zuschnitt kann dem Auszug aus der Liegenschaftskarte (siehe Anlage) entnommen werden.</p>
Erschließung:	<p>Erschließung umfasst alle Maßnahmen, die von öffentlicher oder privater Seite ergriffen werden müssen, um Grundstücke ihrer Bestimmung gemäß zu nutzen. Zu diesen Maßnahmen zählen Aufwendungen für Verkehrs- anbindung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen.</p>
- Straßenart:	Gemeindestraße, normaler Straßenverkehr.
- Straßenausbau:	Ausgebaut. Die Fahrbahn ist mit Schlackepflaster befestigt. Gehwege sind vorhanden.
- Höhenlage zur Straße:	Das Grundstück liegt höhengleich mit der Zufahrtsstraße.
- Anschlüsse an Ver-/ Entsorgungsleitungen:	Elektroenergie und Trinkwasser aus dem öffentlichen Netz sind vorhanden. Die Entwässerung erfolgt in den öffentlichen Straßenkanal. Erdgas und Telefonanschluss sind vorhanden; die Anschlüsse sind derzeit teilweise abgestellt / stillgelegt.
- beitrags- und abgabenrechtliche Situation:	<p>Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen und ist im Sinne des § 127 ff BauGB erschließungsbeitragsfrei. Die Erhebung von Beiträgen für die Verbesserung oder Erneuerung der Erschließungsanlagen regelt sich nach dem Kommunalabgabengesetz bzw. aufgrund von örtlichen Satzungen.</p> <p>Nach Auskunft der Stadt Sömmerda, Stadtsanierung, wurden noch keine sanierungsbedingten Ausgleichsbeträge erhoben; somit fallen mit Abschluss des Sanierungsverfahrens noch Kosten an.</p> <p>Nach Auskunft der Stadt Sömmerda, Eigenbetrieb „Abwasser Sömmerda“, wurde der Herstellungsbetrag für die Entwässerung bereits gestellt und ist beglichen.</p>
Grenzverhältnisse:	Es besteht dreiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses und Grenzbebauung der beiden Nebengebäude.
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:	<p>Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilien-Wohnhaus mit Torfahrt und rückseitigem Anbau, einer Garage / Schuppen und einer Scheune bebaut. Der übrige Grundstücksbereich ist verwilderte, zugewachsene Freifläche.</p> <p>Zum Innengrundstück besteht über eine überbaute Torfahrt Zufahrtsmöglichkeit von der öffentlichen Straße.</p>
Stellplätze:	Sind auf dem Grundstück möglich.

2.2. Konjunkturelle und strukturelle Lage

- Arbeitsmarkt:** Die Arbeitslosenquote im Landkreis Sömmerda liegt mit 5,8 % (Stand Nov. 2025) auf einem mittleren Niveau, etwa auf Höhe des Landesdurchschnittes von Thüringen mit 6,2 % sowie des Bundesdurchschnittes von 6,1 %.
- Wirtschaftliche Lage:** Der Landkreis Sömmerda weist eine schwache Wirtschaftskraft auf und gehört insgesamt zu den wirtschaftsschwächeren Regionen in Thüringen. Dies spiegelt sich letztlich auch im Kaufkraftindex wider, der im Landkreis Sömmerda mit 90,6 (Stand 2025) im unteren Bereich liegt, unterhalb des Bundesdurchschnittes von 100 und auch unter dem Landesdurchschnitt Thüringens von 90,0.
- Bevölkerungsentwicklung:** Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Sömmerda sowie Recherchen im Internet ist die Einwohnerzahl in den vergangenen Jahren kontinuierlich zurückgegangen, seit 1990 um über 25 %.
Nach der aktuellen Prognose ist der Landkreis Sömmerda von einer weiteren Abnahme des Bevölkerungsbestandes gekennzeichnet, d.h. bis 2040 ist mit einem weiteren Bevölkerungsrückgang von ca. 10 - 15 % zu rechnen.
- Immobilienmarkt:** Der örtliche Immobilienmarkt ist von einem teilweisen Leerstand an Wohnobjekten geprägt. Nach Recherchen bei ortsansässigen Maklern, dem örtlich zuständigen Gutachterausschuss und eigenen Marktbeobachtungen zeigen die Immobilienpreise seit ca. Mitte 2022 aufgrund der mangelnden Nachfrage (Bevölkerungsrückgang, schwache Wirtschaftskraft) sowie hoher Bau- und Energiekosten und hoher Baufinanzierungszinsen eine sinkende bzw. stagnierende Tendenz.

2.3. Rechtliche Gegebenheiten

- Grundbuch:** In der 2. Abteilung des Grundbuchs ist folgende Eintragung:
- 1 Eine Sanierung wird durchgeführt; eingetragen am 20.02.1992.
- Die Eintragung wird als nicht wertbeeinflussend eingeschätzt.
- Die eventuell in der 3. Abteilung des Grundbuchs eingetragenen Schuldverhältnisse haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.
- Baulasten:** Nach Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 10.11.2025 ist folgende Baulast eingetragen:
- 1 Es wird das öffentliche Baurecht hinsichtlich baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 ThürBO so eingehalten, als ob die Flurstücke 501, 502, 503, 500 und 504/1 Flur 23 Gemarkung Sömmerda - in Ergänzung der für diese Grundstücke übernommenen Verpflichtungserklärung - ein gemeinsames Grundstück gemäß § 4 Abs. 2 ThürBO bilden. Der beigefügte Lageplan bildet einen wesentlichen Bestandteil dieser Verpflichtungserklärung.
- nicht eingetragene Lasten/Rechte:** Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte sind dem Sachverständigen nicht bekannt geworden.

Altlasten:	<p>Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster wurde nicht eingeholt. Aufgrund der bisher ausgeübten Wohnnutzung sowie Angaben beim Ortstermin ist kein Verdacht auf Altlasten auf dem Bewertungsgrundstück gegeben.</p> <p>Bei dieser Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass kontaminationsfreie Bodenverhältnisse vorliegen.</p>
Denkmalschutz:	Es besteht kein Denkmalschutz.
Umlegung-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:	Das Grundstück liegt in einem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet der Stadt Sömmerda.
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 nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, sondern „innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles“ (§ 34 BauGB). Ein Vorhaben ist dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Im Flächennutzungsplan von Sömmerda ist das Gebiet des Bewertungsgrundstückes als Wohnbaufläche (W) dargestellt.</p>
Grundstücksqualität:	<p>Entscheidend für die Bewertung von Grundstücken ist die Beantwortung der Frage, welche Qualität dem Grundstück beizumessen ist, das heißt, welche Entwicklungsstufe es von der reinen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Fläche über Bauerwartungsland und Rohbauland bis zum baureifen Land erreicht hat.</p> <p>Aufgrund der tatsächlichen Merkmale und den rechtlichen Gegebenheiten ist das zu bewertende Grundstück gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) § 3 als „Baureifes Land“ einzustufen.</p>

3.0. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1. Einfamilien-Wohnhaus

Art des Gebäudes:	<p>zweiseitig angebautes, teilunterkellertes, zweigeschossiges Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss,</p> <p>im westlichen EG-Bereich ist eine überbaute Torfahrt,</p> <p>rückseitig ist ein teilunterkellertes, eingeschossiger Anbau,</p>
Nutzung:	<p>Einfamilien-Wohnhaus, das Gebäude ist seit ca. 5 Jahren leerstehend,</p>
Bauweise:	traditionelle Holzfachwerkbauweise,
Baujahr/Alter:	das Gebäude wurde geschätzt um bzw. vor 1900 errichtet,
Gründung:	Streifenfundamente aus Natursteinmauerwerk bzw. Beton,

Außenwände:	
Keller:	massiv aus Mauerwerk (Natursteine bzw. Mauerziegel),
Geschosse:	überwiegend Holzfachwerk mit Ausfachung, teilweise massiv unterfangen,
Innenwände:	
Keller:	massiv aus Mauerwerk (Natursteine bzw. Mauerziegel),
Geschosse:	Holzfachwerk mit Ausfachung,
Decken:	
Keller:	massive Decken (Natursteintonne bzw. Stahlträger und massive Kappen),
Geschosse:	Holzbalkendecken,
Dach:	
Konstruktion:	Pfetten-/Kehlbalkendach aus Holzsparren,
Dachform:	Wohnhaus: steiles Satteldach, Anbau: flaches Pultdach,
Dacheindeckung:	Wohnhaus: alte Tonziegeldeckung, Anbau: transparente Kunststoffplatten / Pappabdichtung,
Dachentwässerung:	einfache vorgehängte Dachrinnen,
Blitzschutz:	nicht vorhanden,
Fassade:	straßenseitig: Sockel und Leibungsbereich der Tür sowie des Tores Anblendung mit Klinkerplatten, ansonsten einfacher Putz und Anstrich,
Innenwandflächen:	
Flure:	EG: Putz / Gk-Platten und Tapete / Raufasertapete u. Anstrich, OG: Putz und Tapete,
Wohn-/ Schlafräume:	EG: Putz, Raufasertapete und Anstrich, teilweise Fliesen, OG: Putz und Anstrich bzw. Tapete,
Küche:	EG: Putz / Gk-Platten und Anstrich,
Bad:	EG: Sockel- und Duschbereich Fliesen, ansonsten Strukturputz,
Torfahrt:	Putz und Anstrich,
Keller:	teilweise einfacher Putz bzw. ohne Putz,
Deckenflächen:	
Flure:	EG, OG: Putz, Raufasertapete und Anstrich,
Wohn-/ Schlafräume:	EG: Putz, Raufasertapete und Anstrich nur einfacher Anstrich, OG: Putz, teilweise Tapete,
Küche:	EG: Putz, Raufasertapete und Anstrich,
Bad:	EG: Gk-Platten und Strukturputz,
Torfahrt:	Putz und Anstrich,
Keller:	einfacher Putz bzw. ohne Putz,
Fußböden:	
Flure:	EG: Laminat, OG: Holzdielen,
Wohn-/ Schlafräume:	EG: Holzfußboden und PVC-Belag, OG: Holzdielen, ohne Belag,
Küche:	EG: Holzdielen,
Bad:	EG: Fußbodenfliesen,
Torfahrt:	Betonplatten,
Keller:	ohne Fußboden - nur Stampferde, tlw. einfacher Betonboden,
Fenster:	
Geschosse:	EG: Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden, Aluminiumschauenster mit Isolierverglasung, OG: alte einfach verglaste Holzfenster,
Keller:	Kellerluke bzw. ein einfaches Holzfenster,

Türen:

Hauseingangstür:	straßenseitig: Aluminiumtür mit Lichtausschnitt, rückseitig: Kunststofftür mit Lichtausschnitt, rückseitiger Windfang: einfache Holztüren mit Lichtausschnitt, Torfahrt: einfache dreiflüglige Holztore,
Innentüren:	überwiegend einfache glatte Wabenkerntüren (DDR-Stand) bzw. alte Holzfüllungstüren, tlw. mit Lichtausschnitt, eine glatte furnierte Holztür,
Keller:	einfache Holztüren,

Treppen:

Differenzstufen:	Differenzstufen zwischen Wohnhaus und rückseitigem Anbau,
Geschoßtreppe:	gestemmte Holztreppe, einläufig gerade, seitliches Geländer,
Dachboden:	alte einfache Holzstiege,
Kellertreppe:	massive Differenzstufen,

Heizung:

Heizungsart:	Warmwasser-Zentralheizung, Heizkessel / Erdgas mit separatem Warmwasserspeicher; zusätzlich einen Kaminofen / feste Brennstoffe im Wohnzimmer EG und ein Kachelofen im OG, Heizkörper überwiegend demontiert, geringfügig Plattenheizkörper bzw. Gussradiatoren vorhanden,
Heizflächen:	überwiegend demontiert,
Heizleitungen:	überwiegend demontiert,

Schornsteine: gemauerte Schornsteine,

Elektroinstallation: einfache bis mittlere Ausstattung,

Sanitärinstallation: Wasseranschluss ist nur im EG vorhanden,

Einrichtungen:	Dusche, Waschbecken, WC-Becken,
Standard:	mittlere sanitäre Ausstattung und Qualität,
Warmwasserbereitung:	dezentral über Elektrodurchlauferhitzer,

besondere Bauteile: (in den NHK enthalten)

Eingangstreppe: massive Differenzstufen aus Terrazzo,

Raumbeschreibung:

KG:	h ~ 1,90 - 2,10 m	- 3 Kellerräume / Heizraum,
EG:	h ~ 2,25 - 2,30 m	- Flur, Wohnzimmer als Durchgangszimmer, Schlafzimmer, Küche, kleiner innenliegender Abstellraum, Bad (Dusche, Waschbecken, WC-Becken, WM-Anschluss), - ein Zimmer mit rückseitigem Zugang,
Anbau:	h ~ 3,20 m	- Windfang, 2 Zimmer (nicht zugänglich), - Torfahrt,
OG:	h ~ 2,10 - 2,30 m	- Flur, 6 Wohn-/ Schlafräume,
Dach:	h ~ 2,80 - 3,20 m	- nicht ausgebauter Dachboden,

Baulicher Zustand/Wertminderung

Grundrissgestaltung/
Nutzungsmöglichkeiten: Das Gebäude hat entsprechend des Baujahres eine einfache Grundrissgestaltung. Es wurde als Wohnhaus konzipiert und wird dementsprechend genutzt.

Das Gebäude ist wirtschaftlich überaltert und entspricht hinsichtlich folgender Punkte nicht heutigen, zeitgemäßen Ansprüchen und Maßstäben:
- Keller mit unterschiedlichen Fußbodenniveaus,

- mäßige Grundrissgestaltung mit Durchgangszimmern und gefangenen Räumen im EG und OG, Innenstütze im Wohnzimmer EG, tlw. nicht rechtwinklige Räume / Zimmer,
 - teilweise geringe Raumhöhen im EG und OG,
 - Wände und Decken teilweise mit Verformungen / Ausbauchungen / Schrägstellungen,
 - Geschosstreppe teilweise mit geringer Durchgangshöhe,
 - keine sanitäre Einrichtung (Bad oder WC) im Obergeschoss,
- Belichtung/Besonnung: Überwiegend normal.
- Bauausführung: Einfache Bauweise mit den seinerzeit zur Verfügung stehenden Baustoffen; nach 1990 nur geringfügig modernisiert.
- Modernisierungen: Nach 1990 wurden folgende, wesentliche Modernisierungen durchgeführt:
 - ca. 1990: Kunststofffenster, Heizkessel,
 - ca. 1995: Hauseingangstür, rückseitige Ausgangstür,
 - ca. 1992: Elektroverteilung teilweise erneuert,
 - ca. 2015: Bad im EG modernisiert, Innenausbau EG,
- Barrierefreiheit: Es besteht keine Barrierefreiheit.
- Energieausweis: Ein Energieausweis existiert nicht.
- Energieeffizienz / energetische Beschaffenheit: Das Gebäude entspricht hinsichtlich der Wärmedämmeigenschaften überwiegend nicht dem heutigen Stand der Bautechnik bzw. den aktuellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen (Gebäudeenergiegesetz).

Insbesondere im Bereich der Außenwände, der Kellerdecke bzw. des EG - Fußboden und der OG - Decke ist nur eine geringe Wärmedämmqualität vorhanden.
- Bauschäden/Baumängel: Es wurden folgende Baumängel / Bauschäden festgestellt:
 - Keller: Stahlträger der Kellerdecke mit Korrosionsschäden, Kellerwände mit erheblichen Feuchte- und Putzschäden, Betonfußboden teilweise schadhaft,
 - Fassade: erhebliche Feuchte- und Putzschäden sowie Rissbildungen, Holzfachwerk teilweise mit Schädlingsbefall, rückseitige Fassade mit erheblichen Schäden,
 - Dachdeckung: mit erheblichen Schäden, Dachziegel / Firstziegel partiell nicht mehr vorhanden / Niederschlagswasser dringt in das Gebäude ein,
 - Dachkonstruktion: augenscheinlich mit Schwammbefall,
 - Dachentwässerung: Dachrinnen veraltet und schadhaft,
 - Schornsteine: Schornsteinköpfe teilweise schadhaft,
 - rückseitiger Windfang: Dachdeckung und Türen schadhaft,
 - Wohnzimmer EG: Fußboden schadhaft,
 - Küche EG: nordwestseitige Außenwand mit erheblicher Rissbildung bzw. mit Putzschäden,
 - Wände und Decken im OG: mit Rissbildungen,
 - Fußböden: Holzdielen im OG teilweise schadhaft,
 - Fenster: Verglasung der Kellerfenster schadhaft, Holzfenster veraltet, verschlissen und teilweise schadhaft,
 - Treppen: Stufen und Geländer mit Verschleißerscheinungen, Holzstiege zum Dachboden schadhaft,
 - Türen: Kellerinnentüren veraltet und verschlissen, Türen im OG veraltet und verschlissen,
 - Heizung: Heizkessel nicht funktionstüchtig, Heizkörper und Heizleitungen überwiegend demontiert,
 - Elektroinstallation: teilweise technisch überaltert,

- Sanitärinstallation: Durchlauferhitzer defekt,
 - nutzungsbedingte Verschleißerscheinungen im EG (z.B. malermäßige Instandsetzung, Bodenbeläge abgewohnt),
 - Erdgeschoss: teilweise ist altes Inventar vorhanden, das entsorgt werden muss,
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:
- es besteht ein erheblicher Instandhaltungsrückstau,
 - die heutigen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes werden überwiegend nicht erfüllt (siehe Energieeffizienz),
 - wirtschaftliche Überalterung des Wohnhauses (siehe oben),
 - das Grundstück befindet sich in einem zugewachsenen und verwilderten Zustand,
 - Abbruch der Scheune erforderlich,
- 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.
- Das Wohnhaus ist im derzeitigen Zustand nicht nachhaltig bewohnbar.
- Unter Annahme eines instandgesetzten und modernisierten Bauzustandes wird bei dem Bewertungsobjekt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf ca. 50 Jahre geschätzt.
- Allgemeine und wirtschaftliche Beurteilung:
- Das Gebäude wurde in einfacher Bauweise mit den seinerzeit zur Verfügung stehenden Baustoffen errichtet und nach 1990 nur geringfügig modernisiert.
- Es befindet sich in einem schadhafte und verschlissenen Bauzustand.
- Die allgemeinen Anforderungen an heutige Wohnbedingungen hinsichtlich des Ausbaugrades sowie der Wärme- und Schalldämmung werden überwiegend nicht erfüllt.
- Unter Berücksichtigung des schadhafte und verschlissenen Bauzustandes i.V.m. einer wirtschaftlichen Überalterung des Wohnhauses, des stark schadhafte Zustandes der Scheune (Abbruch) und des verwilderten, zugewachsenen Grundstücks wird die Marktfähigkeit (Verkaufbarkeit) des Bewertungsobjekts als insgesamt mäßig eingeschätzt.

3.2. Scheune

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

Alter: das Gebäude wurde geschätzt um 1900 errichtet.

Streifenfundamente aus Natursteinmauerwerk, Wände Holzfachwerk mit Ausfachung, ohne Fußboden, einfache Fenster, einfache Holzbrettertüre, Elektroanschluss ist nicht vorhanden.

Nutzung: EG: Scheune, zwei ehem. Stalleinbauten,

Das Gebäude wurde in normaler Bauweise errichtet und befindet sich in einem äußerst schadhafte Bauzustand (z.B. Wände mit erheblichen Schäden - Holzfachwerkkonstruktion teilweise eingestürzt, Dachdeckung schadhafte, etc.).

Das Gebäude hat **keinen Zeitwert**, weil die Instandsetzungskosten selbst bei Minimalaufwand mindestens so hoch sind, wie der noch vorhandene Objektwert.

Nach den Regeln des Liquidationsverfahrens ist es wegen des schadhafte Zustandes abzubrechen; die noch anfallenden Freilegungskosten werden wertmindernd berücksichtigt.

3.3. Sonstige bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen

Sonst. Gebäude: Garage / Schuppen: nicht unterkellertes, eingeschossiges massives Gebäude mit flachem Pultdach aus Holzsparren, Wellbitumendeckung (erheblich schadhafte, Niederschlagswasser dringt in das Gebäude ein), vorgehängte Dachrinne (erheblich schadhafte), außen überwiegend ohne Putz, teilweise Betonfußboden, einfache Holztür, einfache Holztore, einfaches Fenster, Wände mit erheblichen Feuchte-/ Putzschäden; aufgrund des schadhafte Zustandes ist dem Gebäude kein Wert beizumessen,

Hausanschlüsse: Leitungen für Elektroenergie, Be- und Entwässerung, Erdgas, Telefon, (Erdgas und Telefon derzeit stillgelegt),

Freiflächen: zugewachsener und verwilderter Grundstückszustand; ob befestigte Freiflächen vorhanden sind, konnte nicht festgestellt werden,

Einfriedungen: Torfahrt: einfache Holztore (schadhafte),

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 - BauNVO - vom 15.09.1977 i.d.z.Z. gültigen Fassung
- DIN 277 (2005): Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau

4.1.2. Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Kleiber:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, 2023, Bundesanzeiger Verlag
- [2] **Simon, Kleiber, Joeris, Simon:** Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage, 2004, Luchterhand Verlag
- [3] **Sprengnetter, Hans Otto:** Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien, Lehrbuch, Loseblattsammlung, WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung, in der aktualisierten Version, WertermittlungsForum Sinzig

- [4] **GUG:** Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung, Luchterhand Verlag
- [5] **Der Immobilienbewerter**, Zeitschrift für die Bewertungspraxis, Bundesanzeiger Verlag
- [6] **Seminarunterlagen** des Sachverständigen

4.1.3. Bestimmung des Wertermittlungsverfahrens

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nach der Immobilienwertermittlungsverordnung:

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

heranzuziehen.

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

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

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

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

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

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

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

Zu den besonders zu bewertenden Bauteilen gehören Eingangstreppe, 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	i.M.	17,20 m	x	8,00 m	=	137,60 m ²
+ rückseitiger Anbau		7,00 m	x	3,50 m	=	24,50 m ²
Scheune		15,00 m	x	8,00 m	=	120,00 m ²
Garage / Schuppen		8,80 m	x	5,00 m	=	44,00 m ²
						326,10 m ²
gerundet						326,00 m ²

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

Grundflächenzahl GRZ:

bebaute Fläche / Grundstücksfläche:

326,00 m ²	/	946,00 m ²	=	0,34
-----------------------	---	-----------------------	---	------

Geschossfläche:

bebaute Fläche x Geschoszahl:

Einfamilien-Wohnhaus	137,60 m ²	x	2	=	275,20 m ²	
+ rückseitiger Anbau	24,50 m ²	x	1	=	24,50 m ²	
Scheune	120,00 m ²	x	1	=	120,00 m ²	
Garage / Schuppen	44,00 m ²	x	1	=	44,00 m ²	
						463,70 m ²
gerundet						464,00 m ²

Geschossflächenzahl GFZ:

Geschossfläche / Grundstücksfläche:

464,00 m ²	/	946,00 m ²	=	0,49
-----------------------	---	-----------------------	---	------

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:	ca. 13,00 m ²	=	13,00 m ²
2.	Wohnhaus EG, OG, DG:	3 x 137,60 m ²	=	412,80 m ²
3.	+ rückseitiger Anbau EG:	1 x 24,50 m ²	=	24,50 m ²
BGF gesamt:				450,30 m ²
BGF gerundet:				450,00 m²

Einfamilien-Wohnhaus Wohnfläche: (Wohnfläche überschläglich mittels Nutzflächenfaktor ermittelt; Torfahrt und rückseitiger Anbau ohne Ansatz)

Nr.	WE / NE	
1.	Erd- und Obergeschoss	~ 175 m ²

Die Nutzfläche der Torfahrt und des rückseitigen Anbaus im EG beträgt ca. 45 m².

Scheune Brutto-Rauminhalt (BRI) nach DIN 277 (Ausgabe 2005):

1.	Scheune EG, DG:	120,00 m ² x 6,00 m (mittlere Höhe)	=	720,00 m ³
BRI gerundet:				720,00 m³

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 Sömmerda beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation hat für dieses Gebiet von Sömmerda zum Stichtag 01.01.2024 folgenden Bodenrichtwert ermittelt:

Bodenrichtwertzone 382001: - 57,00 €/m² (sanierungsunbeeinflusst)

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe:	-	Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	-	Besonderes Wohngebiet
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	-	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Anzahl der Vollgeschosse:	-	II (zwei)
Bauweise:	-	g (geschlossen)
Grundstücksfläche:	-	keine Angabe
Grundstückstiefe:	-	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag	-	06.11.2025
Entwicklungsstufe:	-	Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	-	bebaut mit einem Wohnhaus mit Anbau, einer Scheune und einer Garage / Schuppen
beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand:	-	frei
Anzahl der Vollgeschosse:	-	zwei
Bauweise:	-	geschlossen
Grundstücksfläche:	-	946 m ²
Grundstückstiefe:	-	ca. 58 m

Da das Bewertungsgrundstück in den wesentlichen wertbeeinflussenden Faktoren (Lage, Nutzung, Erschließung) mit dem Richtwertgrundstück übereinstimmt, halte ich den Bodenrichtwert von 57,00 €/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 500 - Bauland:	946,00 m ²	x	57,00 € pro m ²	=	53.922,00 €
Bodenwert gerundet:					53.900,00 €

4.4. Sachwertermittlung

4.4.1. Ermittlung des Sachwertes des Einfamilien-Wohnhauses

<u>Brutto-Grundfläche (BGF):</u>	450,00 m ²
Übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer: (in Anlehnung an das Sachwertmodell des Gutachterausschusses)	80 Jahre
Alter:	über 100 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer unter Annahme eines	
- modernisierten und	
- instandgesetzten Bauzustandes:	50 Jahre
Alterswertminderungsfaktor: RND / GND nach § 38 ImmoWertV	~ 0,625

Ermittlung der Normalherstellungskosten NHK 2010

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

Gebäudetyp:	Einfamilien-Wohnhaus (Reihenmittelhaus) geringfügig Keller, Erdgeschoss und Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss			
Gebäudestandard:	ca. 3	(Annahme)		
Kostenkennwert:	695,00 €/m ²			
Korrekturfaktoren:	Drempel:	-		1,00
	Zweifamilienhaus:	-		1,00
Baunebenkosten:	in den NHK enthalten:	in Höhe von 17 %		1,00
korrigierte Normalherstellungskosten:				
695,00 €/m ²	x 1,00	x 1,00	x 1,00	= 695,00 €/m ²
gerundet:				695,00 €/m ²

Ermittlung des Gebäudesachwertes:

Basisjahr: 2010 (Index 100)
 Baupreisindex: 1,896 am Wertermittlungsstichtag 06.11.2025
 (Statistisches Bundesamt Wiesbaden, Messzahlen
 für Preisindizes für Bauwerke, Fachserie 17, Reihe 4)

Normalherstellungskosten 2010:					
450,00 m ²	x	695,00 €	/	m ²	= 312.750,00 €
+ besonders zu bewertende Bauteile: keine					= 0,00 €
					312.750,00 €
Gebäudesachwert am Stichtag					x 1,896 = 592.974,00 €
x Alterswertminderungsfaktor					x 0,625 = 370.608,75 €
vorläufiger Gebäudesachwert:					370.608,75 €
- Berücksichtigung des Modernisierungs-/ Instandsetzungsrückstaus					
ca. 220 m ² Wohnfläche	x	1.750,00 €	/	m ²	= - 385.000,00 €
vorläufiger Gebäudesachwert Wohnhaus:					- 14.391,25 €

Anmerkungen: Gesamtfläche:
 ca. 175 m² Wohnfläche zzgl. 45 m² Nutzfläche = ca. 220 m²

Kostenansatz für eine unterstellte Vollmodernisierung nach Schmitz /
 Krings / Dahlhaus / Meisel, 24. Auflage:

ca. 1.750 €/m² Wohn- und Nutzfläche

Fazit: Unter Berücksichtigung des erheblichen Kostenaufwandes für eine voll-
 ständige Instandsetzung und Modernisierung verbleibt kein positiver
Sachwert für das Gebäude.

4.4.2. Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen / bauliche Außenanlagen

- Hausanschlüsse: Leitungen für Elektroenergie, Be-/ Entwässerung, Erdgas, Telefon; (Erdgas und Telefon derzeit stillgelegt), - Freiflächen: zugewachsener und verwilderter Grundstückszustand; ob befestigte Freiflächen vorhanden sind, konnte nicht festgestellt werden, Einfriedungen: Torfahrt: einfache Holztore (schadhaft),	
der Wertansatz für bauliche Außenanlagen im üblichen Rahmen ist in der Ableitung des Sachwertfaktors enthalten:	0,00 €

4.4.3. Zusammenstellung des vorläufigen Grundstückssachwertes

1.	Bodenwert	=	53.900,00 €
2.	Einfamilien-Wohnhaus	=	0,00 €
3.	bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen	=	0,00 €
vorläufiger Grundstückssachwert:			53.900,00 €
vorläufiger Grundstückssachwert gerundet:			54.000,00 €

4.4.4. Marktanpassung und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

Die vom zuständigen Gutachterausschuss im Jahr 2025 veröffentlichten Sachwertfaktoren sind für die vorliegende Bewertung nicht geeignet, da deren Auswertung auf intakten, d.h. überwiegend schadensfreien Objekten beruht.

Für das Bewertungsobjekt wird unter Berücksichtigung

- des vorläufigen Sachwertes in Höhe von ca. 54.000 € und
- des Bodenwertniveaus in Höhe von ca. 57 €/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.

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

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

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

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden beim Bewertungsobjekt eingeschätzt:

Freilegungskosten der Scheune:

- die Scheune befindet sich aufgrund des jahrelangen Leerstandes und einer unterlassenen Instandhaltung in einem äußerst schadhaften und verschlissenen Bauzustand;
- die Freilegungskosten enthalten den Abbruch und die Entsorgung und werden unter Berücksichtigung der teilweise erschwerten Zugänglichkeit zum Abbruchobjekt (Zufahrt über Torfahrt) mit ca. 40,00 €/m³ eingeschätzt,
- die Freilegungskosten ergeben sich zu: 720,00 m³ x 40,00 €/m³ ~ 29.000,00 €

Entrümpelung der Ablagerungen und Freimachung des Grundstücks:

- die Entrümpelungskosten der Ablagerungen in den Gebäuden und die Freimachungskosten des verwilderten und zugewachsenen Grundstücks werden mit pauschal ca. , 5.000 € eingeschätzt,

Der marktangepasste Grundstückssachwert ermittelt sich somit wie folgt:

vorläufiger Grundstückssachwert		54.000,00 €
- Marktanpassung - Sachwertfaktor	x 1,00	= 54.000,00 €
- Berücksichtigung der Freilegungskosten der Scheune und der Freimachung des Grundstücks: 29.000 € + 5.000 €		- 34.000,00 €
marktangepasster Grundstückssachwert:		20.000,00 €
marktangepasster Grundstückssachwert gerundet:		20.000,00 €

5.0. Verkehrswertermittlung

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

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

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

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

Somit schätze ich den


Verkehrswert (Marktwert) des Grundstückes auf:

20.000,00 €

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

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir am 06.11.2025 besichtigt;
das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Bad Frankenhausen, den 23.12.2025


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.