

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

Bebautes Wohngrundstück

Gemarkung Weichau, Flur 1, Flurstück 16/8,

Jenaer Straße 6 in D – 99518 Großheringen,

Ortsteil Kaatschen – Weichau

Feststellung des

Verkehrswertes (Marktwert)

zum

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 04.07.2025

Geschäfts-Nummer

K 19/24

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

UTA GERHARDT

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

VON DER IHK ERFURT ÖFFENTLICH BESTELLT UND VEREIDIGT FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

Wertermittlungen

Mietwertgutachten

Beweissicherungen

Telefon: 03644 6520812

Fax: 03644 6520813

E-Mail: info@sachverstaendige-weimar.de

Internet: www.sachverstaendige-weimar.de

99510 Apolda, Mönchsgasse 1

07955 Auma-Weidatal, Staitzer Dorfstraße 55

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ALLGEMEINE ANGABEN	4
1.1	Auftrag, Zweck, Stichtage	4
1.2	Voraussetzungen der Wertermittlung	5
1.3	Allgemeine Unterlagen	7
1.4	Objektbezogene Unterlagen	8
1.5	Ortsbesichtigung	8
2.	BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE	9
2.1	Verkehrswertdefinition nach § 194 Baugesetzbuch	9
2.2	Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) sowie Muster-Anwendungshinweise (ImmoWertA)	9
2.3	Besonders zu berücksichtigende Umstände	10
3.	BESCHREIBUNG DER RECHTLICHEN GEGEBENHEITEN	11
3.1	Grundbuch (nur auszugsweise)	11
3.2	Grundakten	11
3.3	Liegenschaftskataster	11
3.4	Baulastenverzeichnis	11
3.5	Planungsrechtliche Gegebenheiten und baurechtlicher Zustand	12
3.6	Denkmalschutz	12
3.7	Erschließungszustand	12
3.8	Öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben	12
3.9	Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse	13
3.10	Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen	13
3.11	Berücksichtigung von Rechten, Lasten und Beschränkungen	14
4.	BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES OHNE BAULICHE ANLAGEN	15
4.1	Merkmale des Standortes	15
4.2	Beschaffenheitsmerkmale	16
4.3	Bodenbeschaffenheit	16
5.	BESCHREIBUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	17
5.1	Vorbemerkung	17
5.2	Wohngebäude	18
5.3	Nebengebäude / sonstige bauliche Außenanlagen	18

6.	BEURTEILUNG	20
6.1	Marktsituation	20
6.2	Bewertungsgegenstand	21
7.	ERMITTLUNG DES VORLÄUFIGEN BODENWERTES	23
7.1	Vergleichswert, Bodenrichtwert	23
7.2	Bildung von Wertzonen.....	23
7.3	Berücksichtigung von Abweichungen	23
7.4	Vorläufiger Bodenwert	24
8.	ERMITTLUNG DES VORLÄUFIGEN ERTRAGSWERTES	25
9.	ERMITTLUNG DES VORLÄUFIGEN SACHWERTES.....	25
9.1	Durchschnittliche Herstellungskosten	25
9.2	Vorläufiger Sachwert der Nebengebäude und der sonstigen baulichen Außenanlagen	26
9.3	Alterswertminderungsfaktor	26
9.4	Vorläufiger Sachwert	27
9.5	Berechnung des vorläufigen Sachwertes.....	28
10.	FESTSTELLUNG DES VERKEHRSWERTES	30
10.1	Verkehrswertdefinition	30
10.2	Ermittelte Werte	30
10.3	Bemessung des Verkehrswertes	30
10.4	Feststellung des Verkehrswertes.....	33

Anlagen

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 02.06.2025..... (1 Seite) 34
- Fotoaufnahmen von der Ortsbesichtigung am 04.07.2025 (4 Seiten) 35

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Auftrag, Zweck, Stichtage

Auftrag

Das Amtsgericht Weimar beauftragte die unterzeichnende Sachverständige mit Schreiben vom 16.04.2025.

Das Auftragsschreiben bezieht sich auf den Beschluss vom 15.04.2025. Inhalt des Auftrages ist die Feststellung des Verkehrswertes (Marktwert) gemäß § 194 Baugesetzbuch für den Wertermittlungsgegenstand.

Gegenstand dieser Wertfeststellung ist das bebaute Wohngrundstück, Gemarkung Weichau, Flur 1, Flurstück 16/8 unter der Anschrift Jenaer Straße 6 in D – 99518 Großheringen, Ortsteil Kaatschen - Weichau, Freistaat Thüringen.

Zweck

Die Wertermittlung der Sachverständigen wird zum ausschließlichen Zweck gefertigt als eine von mehreren Grundlagen zu dienen im Rahmen der Zwangsversteigerung.

Stichtage

Wertermittlungsstichtag	04.07.2025
Qualitätsstichtag	04.07.2025
Wertermittlung abgeschlossen	18.08.2025

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Hierzu wird verwiesen auf § 2, Absatz (4) und (5) der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

Die Ausführung dieser Wertermittlung erfolgte bis 18.08.2025, das heißt mögliche wertbeeinflussende Umstände, die der Sachverständigen nach diesem Datum bekannt wurden, sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

1.2 Voraussetzungen der Wertermittlung

- Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen auf der Basis der jeweils vorgelegten Unterlagen, der Ortsbesichtigung und der durch die Sachverständige selbständig beschafften Informationen, deren Inhalt und Herkunft in der Wertermittlung dokumentiert wird.
- Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen vorgenommen und keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen der Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).
- Untersuchungen des Baugrundes, auch auf Altlasten, werden nicht durchgeführt, weshalb Angaben in der Wertermittlung über Baugrundverhältnisse auf gegebenen Auskünften oder vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen.
- Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht durch die Sachverständige.
- Es wird zum Qualitätsstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren und so weiter, die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind, sofern nachstehend in diesem Gutachten keine gegenteiligen Äußerungen stattfinden.
- Es wird zum Qualitätsstichtag ungeprüft unterstellt, dass der Wertermittlungsgegenstand unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.
- Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in der Wertermittlung kann die Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.
- Die Besichtigung des Wertermittlungsgegenstandes und seiner unmittelbaren Umgebung erfolgte nur stichprobenartig und ohne einen Anspruch auf Vollständigkeit.
- Für die Wertermittlung wird zum Qualitätsstichtag ungeprüft davon ausgegangen, dass die tatsächlichen Eigenschaften und die sonstige Beschaffenheit des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen dem bei der Ortsbesichtigung angetroffenen Zustand entsprechen.
- Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht.

- Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, die geeignet wären, die nachhaltige Gebrauchstauglichkeit des Grundstückes mit baulichen Anlagen oder die Gesundheit von Nutzern zu beeinträchtigen oder zu gefährden.
- Die Beschreibung des Bewertungsgegenstandes reflektiert nur maßgebliche und bewertungsbeeinflussende Merkmale bezüglich der Gesamtheit des Objektes und seiner Einzelbestandteile.
In der Gebäudebeschreibung werden ebenfalls nur die wesentlichen Merkmale von Konstruktion, Ausstattung und Bauzustand dargestellt. In Teilbereichen können für die Bewertung nicht entscheidende Abweichungen auftreten.
Angaben im Sachverständigengutachten zu nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf eigenen Annahmen oder Auskünften der zur Ortsbesichtigung Anwesenden.
- Die Wertermittlung stützt sich unter anderem auf die auftraggeberseitig übergebenen Unterlagen. Sachverständigenseits erfolgt keine Prüfung der Richtigkeit der auftraggeberseitig übergebenen Unterlagen.
- Nicht Gegenstand der Verkehrswertermittlung ist das Mobiliar, bewegliche technische Ausstattungen sowie sonstig nicht zum Bauwerk gehörende Sachen, Gegenstände und Ausrüstungen.
- Die Haftung nach Art, Höhe und Zeitdauer begrenzt sich entsprechend der üblichen Regelungen für Gerichtsgutachten. Die Haftung begrenzt sich ausschließlich auf den Verwendungszweck des Gutachtens.

Ein grundsätzlicher Haftungsausschluss besteht für:

- verdeckte Mängel am Bewertungsgegenstand jeglicher Art
- das Beurteilungsrisiko nicht sichtbarer Bauteile, die Funktionsfähigkeit der Gebäudetechnik sowie für Boden und Baugrund
- auftraggeberseitige Angaben zum Bewertungsgegenstand beziehungsweise für Angaben von Bevollmächtigten oder im Auftrag des Auftraggebers handelnder Dritter
- Angaben von Behörden.

Eine Haftung des Auftragnehmers gegenüber Dritten, auch auf dem Wege der Abtretung, ist ausgeschlossen.

Bei Weitergabe der Wertermittlung an Dritte liegt es in der Sorgfaltspflicht des Auftraggebers, auf diesen Umstand hinzuweisen.

- Die Wertermittlung ist nur für den bezeichneten Verwendungszweck geeignet. Die Weitergabe der Wertermittlung an Dritte ist nur in vollständiger Form gestattet und unterliegt der Kompetenz des Gerichtes.
- Die Sachverständige genießt das Autorenrecht. Es bestehen keine Ablehnungsgründe bezüglich der Sachverständigenleistung.
- In der Computerberechnung werden Nachkommastellen wenigerstellig angezeigt und gerundet, aber mehrstellig gerechnet, so dass Scheinabweichungen entstehen können.

1.3 Allgemeine Unterlagen

- BauGB – Baugesetzbuch
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017; zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023
- ImmoWertV – Immobilienwertermittlungsverordnung
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten vom 14.07.2021; zum 01.01.2022 in Kraft getreten
- ImmoWertA – Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV; am 21.09.2023 vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen vorgelegt; noch nicht rechtskräftig verabschiedet; jedoch in Fachkreisen zur Anwendung empfohlen
- BauNVO – Baunutzungsverordnung
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017; zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023
- DIN 276 „Kosten im Hochbau“ vom Dezember 2018 und DIN 277 „Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau“ Teil 1 „Begriffe, Ermittlungsgrundlagen“ und Teil 2 „Gliederung der Nutzflächen, Funktionsflächen und Verkehrsflächen (Netto-Grundfläche)“; Ausgabe August 2021
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) vom 25.11.2003 (BGBl. I, S. 2346) in Verbindung mit II. Berechnungsverordnung §§ 42 ff (alt)
- Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV) vom 25. November 2003; durch Artikel 4 des Gesetzes zuletzt geändert am 16.10.2023
- Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020; zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes am 16.10.2023
- Thüringer Gutachterausschussverordnung (ThürGAVO) vom 30.06.2021; gültig ab 17.07.2021
- Sachwertfaktoren 2025 für den Landkreis Weimarer Land; erstellt vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte
- Preisspiegel Thüringen für Wohn- und Gewerbeimmobilien 2024/2025; erstellt vom Immobilienverband Deutschland (IVD); Region Mitte e.V.
- Statistisches Bundesamt Wiesbaden
- Thüringer Landesamt für Statistik
- Demographiebericht – wegweiser-kommune.de der Bertelsmann Stiftung

- Kleiber:
„Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV; Reguvis Fachmedium GmbH; 10. vollständig überarbeitete Auflage 2023
- Kröll / Hausmann / Rolf:
„Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung“; Werner Verlag; 6. Auflage 2023
- Gerardy / Möckel / Troff / Bischoff:
„Praxis der Grundstücksbewertung“; Stand Juni 2019

1.4 Objektbezogene Unterlagen

- Auszug aus dem Grundbuch, Ausdruck vom 15.01.2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 02.06.2025
- Aufzeichnungen der Sachverständigen zum Ortstermin am 04.07.2025

Auskünfte bei Ämtern und Behörden

- Auskünfte vom zuständigen Gutachterausschuss am 02.06.2025
- Auskünfte von der zuständigen Gemeinde Großheringen vom 11.07.2025 bezüglich Planungsrecht, Erschließung, Einwohnerzahl etc. pp.
- Auskünfte vom Kreisarchiv des Landratsamtes Weimarer Land vom 15.07.2025
- Auskünfte von der Abteilung Denkmalschutz des Landratsamtes Weimarer Land vom 14.07.2025
- Auskünfte von der Unteren Bauaufsichtsbehörde beim Landratsamt Weimarer Land vom 24.07.2025
- Auskünfte von der Apoldaer Wasser GmbH vom 04.08.2025

1.5 Ortsbesichtigung

Zeitpunkt, Teilnehmer

Die Besichtigung des Wertermittlungsgegenstandes fand am Freitag, den 04.07.2025, von ca. 13:00 Uhr bis ca. 13:30 Uhr statt.

Es nahmen teil:

Frau Uta Gerhardt

öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige

Anmerkung zum Ortsbesichtigungstermin

Die Grundstückseigentümerin wurde mit Einwurfeinschreiben vom 02.06.2025 um Kontaktaufnahme zur Abstimmung eines Ortsbesichtigungstermines gebeten. Eine Rückmeldung der Eigentümerin erfolgte nicht. Am 17.06.2025 wurde die Eigentümerin daraufhin mit Einwurfeinschreiben vom sachverständigenseits anberaumten Ortsbesichtigungstermin am 04.07.2025 in Kenntnis gesetzt.

Zum festgesetzten Ortsbesichtigungstermin am 04.07.2025 war die Grundstückseigentümerin nicht anwesend; ein Zugang zum Grundstück und in die Gebäude war dementsprechend nicht möglich.

Damit kann nur die am 04.07.2025 durchgeführte äußere Besichtigung Grundlage des Verkehrswertgutachtens bilden.

Fotodokumentation

Einige anlässlich der Ortsbesichtigung angefertigte Fotoaufnahmen sind in den Anlagen dieser Wertermittlung enthalten.

2. BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

2.1 Verkehrswertdefinition nach § 194 Baugesetzbuch

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

Alle rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften am Bewertungsgegenstand sind für eine Teilnahme am gewöhnlichen Geschäftsverkehr geeignet.

2.2 Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021)

Mit Inkrafttreten der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 ((ImmoWertV 2021) zum 01.01.2022 wurden die Bodenrichtwertrichtlinie sowie die Sach-, Ertrags- und Vergleichswertrichtlinie nach geltenden Teilen der Wertermittlungsrichtlinien 2006 aufgehoben, müssen jedoch teilweise noch angewandt werden, wenn es der Grundsatz der Modellkonformität des jeweiligen Gutachterausschusses bezüglich dessen ermittelter und veröffentlichter Daten erfordert.

2.3 Besonders zu berücksichtigende Umstände

Wie vorstehend im Punkt 1.5 des Sachverständigengutachtens bereits erläutert, war nur eine äußere Besichtigung des Bewertungsgegenstandes möglich.

Alle nachfolgenden Darstellungen und Erläuterungen im Sachverständigengutachten nehmen Bezug auf die durchgeführte Ortsbesichtigung sowie auf die sachverständigenseits eingeholten Auskünfte bei Ämtern und Behörden.

Bezüglich Bauakten / Bauunterlagen wurde Kontakt aufgenommen mit dem Kreisarchiv beim Landratsamt Weimarer Land. Vom Kreisarchiv wurde schriftlich mitgeteilt, dass für das bewertungsgegenständliche Grundstück keine Bauakten / Bauunterlagen auffindbar sind.

Dementsprechend müssen die, für die Grundstücksbewertung erforderlichen Flächen (bebaute Grundfläche / Bruttogrundflächen / Wohn-/Nutzflächen) grob überschlägig aus dem vorliegenden Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Maßstab 1 : 1000) ermittelt werden; hierbei kann es sich somit nur um grob überschlägige ca.-Angaben handeln.

Des Weiteren können keine konkreten Aussagen zur tatsächlichen Nutzung des Wohngebäudes, zur Gebäudeausstattung, zum Bauzustand oder zum Modernisierungsgrad gemacht werden.

Bezüglich der Bebauung mit Anbauten und Nebengebäuden (südwestlich an das Wohnhaus angebaut) können ebenfalls keinerlei Aussagen über Art, Umfang, Nutzung und Bauzustand getroffen werden.

Aus diesen Umständen ergeben sich Beurteilungs- und Bewertungsrisiken für die Verkehrswertermittlung im Sinne § 194 Baugesetzbuch.

Beurteilungs- und Bewertungsrisiken werden regelmäßig mit einem Risikoabschlag berücksichtigt; siehe dazu Punkt 10.3 des Sachverständigengutachtens – Bemessung des Verkehrswertes unter der Rubrik „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“.

3. BESCHREIBUNG DER RECHTLICHEN GEGEBENHEITEN

Es werden nachstehend nur die erkennbar wertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten des Wertermittlungsgegenstandes beschrieben.

3.1 Grundbuch (nur auszugsweise)

Amtsgericht	Apolda	
Grundbuch von	Weichau	
Blatt	30039	
Ausdruck vom	15.01.2025	
Bestandsverzeichnis	Gemarkung	Weichau
	Flur	1
	Flurstück	16/8
	Größe	459 m ²
	Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche

Lasten und Beschränkungen
(Abteilung II)

- lfd. Nr. 1 bis 5
wurde gelöscht
- lfd. Nr. 6
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet;
eingetragen am 15.01.2025.

3.2 Grundakten

Entsprechend den Angaben in Pkt. 3.1 des Sachverständigengutachtens besteht kein Erfordernis zur Einsicht in die Grundakte.

3.3 Liegenschaftskataster

Aus dem Informationssystem zum Online-Liegenschaftskataster (InfoLika) des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation wurde sachverständigenseits ein Auszug am 02.06.2025 generiert.

Die tatsächliche Nutzung des Bewertungsgegenstandes wird im Informationssystem zum Online-Liegenschaftskataster angegeben mit „gemischter Nutzung“.

3.4 Baulastenverzeichnis

Nach schriftlicher Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde beim Landratsamt Weimarer Land vom 24.07.2025 besteht für den Bewertungsgegenstand keine Eintragung im Baulastenverzeichnis.

3.5 Planungsrechtliche Gegebenheiten und baurechtlicher Zustand

Planungsrecht und Entwicklungszustand

Planungsrecht	Nach vorliegender schriftlicher Auskunft der Gemeinde Großheringen vom 11.07.2025 liegt für das Gebiet, in dem sich das bewertungsgegenständliche Grundstück befindet, kein Bebauungsplan vor. Im Flächennutzungsplan von 2023 ist das Gebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen; Änderungen sind derzeit nicht geplant.
Entwicklungszustand	Das Grundstück ist bebaut. Der Entwicklungszustand ist baureifes Land im Sinne von § 3, Absatz 4 ImmoWertV.

3.6 Denkmalschutz

Nach Auskunft der Denkmalbehörde beim Landratsamt Weimarer Land vom 14.07.2025 ist das Wertermittlungsgrundstück Bestandteil des Denkmalensembles „Ortslage Weichau“.

Bodendenkmale sind hiervon nicht berührt (§ 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz). Diese sind meldepflichtig beim Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, sofern solche bei Ausgrabungen oder Bodenarbeiten aufgefunden werden.

3.7 Erschließungszustand

Der Bewertungsgegenstand grenzt an eine öffentliche, ausgebaute Straße. Nach Auskunft der Gemeinde Großheringen am 11.07.2025 bestehen am Bewertungsgegenstand Anschlüsse für Trinkwasser und Elektro.

Nach vorliegender schriftlicher Auskunft der Apoldaer Wasser GmbH vom 04.08.2025 erfolgt die Grundstücksentwässerung in den öffentlichen Kanal mit einer Vorklärung der Schmutzwässer über eine vollbiologische Kleinkläranlage.

Auf Grund offener Forderungen wurden die Ver- und Entsorgungsaufträge für das bewertungsgegenständliche Grundstück gekündigt.

Die Anschlüsse für Trinkwasser und Abwasser sind körperlich noch vorhanden und können nach erneuter Antragstellung und der Begleichung entsprechender Baukostenzuschüsse kostenpflichtig wieder in Betrieb genommen werden.

3.8 Öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben

Nach vorliegender schriftlicher Auskunft der Gemeinde Großheringen vom 11.07.2025 stehen keine Erschließungsbeiträge oder Kommunalabgaben offen oder sind zeitnah angekündigt.

Nach vorliegender schriftlicher Auskunft der Apoldaer Wasser GmbH vom 04.08.2025 wurden die offenen Forderungen gegenüber der Grundstückseigentümerin im Zuge der Kündigung ausgebucht.

Die Kosten für eine Wiederinbetriebnahme für Wasser und Abwasser nach erneuter Antragstellung für das Objekt betragen inklusive der jeweiligen Baukostenzuschüsse ca. 3.000,- €.

3.9 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Es liegen keine Angaben vor, ob am bewertungsgegenständlichen Grundstück Miet-, Pacht- oder sonstige Nutzungsverhältnisse bestehen.

Eigentümerseitig wurden keinerlei Auskünfte erteilt (siehe Ausführungen in Punkt 1.5 und 2.3 des Sachverständigengutachtens).

Nach äußerer Inaugenscheinnahme ist das bewertungsgegenständliche Grundstück seit längerer Zeit leerstehend beziehungsweise ungenutzt; annehmbar ist zuletzt eine Eigennutzung durch die Eigentümerin.

3.10 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen

- das bewertungsgegenständliche Grundstück grenzt südwestlich an die Landstraße 1061; welche eine Ortsdurchfahrtsstraße ist und die Orte Großheringen und Camburg miteinander verbindet; hieraus resultiert eine höhere Verkehrsimmission, insbesondere in den Berufsverkehrszeiten am Morgen und am späteren Nachmittag
- vis a vis dem bewertungsgegenständlichen Grundstück (in ca. 10 m Entfernung) verläuft die Bahnlinie der Deutschen Bahn von Großheringen in Richtung Weimar – Erfurt sowie in Richtung Halle – Leipzig; hieraus resultiert eine entsprechend hohe Verkehrsimmission
- das Gebiet, in dem das bewertungsgegenständliche Grundstück liegt, ist nach § 76 (2) Wasserhaushaltsgesetz – WHG als Überschwemmungsgebiet an oberirdischen Gewässern mit einer mittleren Hochwasserwahrscheinlichkeit (HQ 100) ausgewiesen; dies bedeutet, dass ein Hochwasserereignis (der Flusslauf der Saale befindet sich ca. 70 m östlich des Bewertungsgegenstandes) statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist
- ca. 10 m südwestlich des bewertungsgegenständlichen Grundstücks beginnt eine Waldfläche mit steiler Hanglage in nordöstlicher Richtung; der vorhandene Baumbestand weist vereinzelt kranke / tote Bäume auf; hieraus resultiert die Gefahr umstürzender / herabstürzender Bäume in Richtung des bewertungsgegenständlichen Grundstücks
- sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen sind nicht bekannt beziehungsweise wurden nicht bekannt gemacht

3.11 Berücksichtigung von Rechten, Lasten und Beschränkungen

- Der in Abteilung II des Grundbuches eingetragene Zwangsversteigerungsvermerk wird in der Bewertung nicht berücksichtigt. Der Verkehrswert wird nach der in Pkt. 2 des Sachverständigengutachtens wiedergegebenen Definition ermittelt. Es wird auf den in Punkt 1.1 des Gutachtens beschriebenen Verwendungszweck hingewiesen.
- Die unter Punkt 3.10 aufgeführten Umstände, wie Überschwemmungsgebiet HQ 100, die angrenzende Landstraße 1061 (Ortsdurchfahrtsstraße), die vis a vis verlaufende Bahnlinie der Deutschen Bahn als auch die bewaldete Hanglage südwestlich des Bewertungsgegenstandes, werden im Punkt 10.3 des Sachverständigengutachtens bei der Bemessung des Verkehrswertes entsprechend wertmindernd gewürdigt – siehe dazu unter Punkt c) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.
- Bezüglich der Lage innerhalb des Denkmalensembles „Ortslage Weichau“ ist darauf hinzuweisen, dass künftige bauliche Veränderungen an der Außengestalt der vorhandenen Gebäude (Fassade / Fenster / Dach) mit der zuständigen Denkmalbehörde abzustimmen sind.

4. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES OHNE BAULICHE ANLAGEN

Es werden nachstehend nur die erkennbar wertbeeinflussenden Merkmale beschrieben.

4.1 Merkmale des Standortes

Lage

Kaatschen – Weichau mit aktuell ca. 74 Einwohnern ist eine nicht selbstständige Ortschaft, administrativ zugehörig zur Gemeinde Großheringen und befindet sich ca. 15 km südwestlich von Naumburg, ca. 20 km nordöstlich von Apolda, ca. 30 km nördlich von Jena und ca. 50 km nordöstlich der thüringischen Landeshauptstadt Erfurt.

Kaatschen – Weichau liegt landschaftlich attraktiv im Nordosten Thüringens im Landkreis Weimarer Land in Nähe zum Bundesland Sachsen–Anhalt.

Der Bewertungsgegenstand befindet sich im Ortsteil Weichau, innerhalb des dörflichen Mischgebietes, an der Landstraße 1061 (Ortsdurchfahrtsstraße nach Großheringen und Camburg), vis a vis der Bahnlinie der Deutschen Bahn von Großheringen in Richtung Weimar–Erfurt sowie in Richtung Halle–Leipzig; ca. 70 m östlich befindet sich der Flusslauf der Saale; der nordöstlich der Saale gelegene Teil Kaatschen ist ein Weinbauort des Anbaugebietes Saale–Unstrut.

Infrastruktur

Einrichtungen der öffentlichen und privaten Infrastruktur in Kaatschen - Weichau nicht vorhanden; in Großheringen teilweise sowie in Bad Sulza, Bad Kösen und Camburg vorhanden;
in Großheringen befindet sich ein Verkehrsknotenpunkt der Deutschen Bahn, Richtung Halle/Leipzig und Richtung Erfurt/Eisenach;
Busverbindung nur eingeschränkt mit Schulbus zweibis dreimal täglich von Montag bis Freitag;
normale Erreichbarkeit im Individualverkehr über Landstraße;
bis zur Bundesstraße B 87 in Bad Kösen ca. 8,5 km Entfernung;
bis zur Bundesstraße B 88 in Camburg ca. 5,5 km Entfernung;
bis zur Bundesautobahn A 9, Anschlussstelle Osterfeld ca. 25 km Entfernung (30 Minuten Fahrzeit)

Umgebungsbebauung

vorwiegend ein- und zweigeschossige, dörflich geprägte Wohnbebauung sowie Gebäude mit ehemals landwirtschaftlicher Nutzung; heterogene Bebauung, historische Entstehungszeit

Verkehrsimmission	Landstraße 1061 verläuft vor dem Bewertungsgegenstand; Bahnlinie der Deutschen Bahn verläuft 10 m vis a vis dem Bewertungsgegenstand
Sonstige Beeinträchtigungen	Flusslauf der Saale in ca. 70 m Entfernung; (Überschwemmungsgebiet HQ 100); Bewertungsgegenstand ist nördlich unmittelbar in Nähe einer Waldfläche mit steiler Hanglage befindlich (ca. 10 m Entfernung); Gefahr umstürzender / herabstürzender Bäume in Richtung des bewertungsgegenständlichen Grundstückes

Zusammenfassende Beurteilung der Standortqualität

landschaftlich attraktive, dörflich geprägte Wohnlage an Ortsdurchfahrtsstraße und Bahnlinie, Überschwemmungsgebiet der Saale, normale Erreichbarkeit im Individualverkehr, eingeschränkte Erreichbarkeit im ÖPNV, eingeschränkte beziehungsweise nicht vorhandene Infrastruktur im Ortsteil Kaatschen-Weichau.

4.2 Beschaffenheitsmerkmale

Größe	Die Fläche des Grundstückes beträgt laut Grundbuchauszug 459 m². Wie im Punkt 3.3 des Sachverständigengutachtens bereits ausgeführt wird für das Grundstück laut Online-Liegenschaftskataster eine „gemischte Nutzung“ angegeben.
Form	geradlinig, annähernd trapezförmig mit geringer Einbuchtung im nördlichen Grundstückseckbereich
Oberflächengestalt	Bewertungsgegenstand annähernd eben und horizontal; Areal ca. 10 m südwestlich des Bewertungsgegenstandes steil ansteigend (bewaldete Hanglage)
Verkehrliche Erschließung	angrenzend an öffentliche und ausgebaute Straße.
Ver- und Entsorgung	Anschlüsse zur Ver- und Entsorgung sind vorhanden beziehungsweise im öffentlichen Straßenraum anliegend.

4.3 Bodenbeschaffenheit

Bodenbeschaffenheit	Untergrundverhältnisse, eventuelle unterirdische Leitungen und sonstige im Baugrund gegebenen Umstände zu untersuchen ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.
---------------------	---

Altlasten	Eventuell im Boden vorhandene Altlasten, zum Beispiel Industrie- und anderer Müll, Kampfmittel, Fremdblagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung beziehungsweise schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen, Aufhaldungen und anderes, sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.
-----------	--

Für diese Wertermittlung wird ungeprüft unterstellt, dass keine besonders wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontaminationen beziehungsweise Altlasten, vorliegen.

5. BESCHREIBUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

5.1 Vorbemerkung

Wie im Punkt 1.5 und 2.3 des Sachverständigengutachtens bereits ausführlich erläutert, bestand zum Ortsbesichtigungstermin am 04.07.2025 nur die Besichtigungsmöglichkeit des Bewertungsgegenstandes nach rein äußerer Inaugenscheinnahme.

Bezüglich gegebenenfalls vorhandener Bauakten / Bauzeichnungen wurde sachverständigenseits schriftlich angefragt beim Kreisarchiv des Landratsamtes Weimarer Land. Nach erteilter Auskunft konnten Bauunterlagen im Kreisarchiv nicht aufgefunden werden.

Dementsprechend kann die nachfolgende Gebäudebeschreibung nur nach rein äußerlicher Inaugenscheinnahme, nur mit grob überschlägig ermittelten bebauten Grundflächen vom Auszug aus dem Liegenschaftskataster und nur mit Großteils getroffenen Annahmen beurteilt werden.

Keinerlei Informationen liegen vor:

- zur tatsächlichen Gebäudenutzung einzelner Gebäudeteile
- zu Raumkonstellationen, Raumgrößen, Raumhöhen und Belichtungsverhältnissen
- zum Ausstattungsstandard und Ausstattungsniveau einschließlich gesamte technische Ausstattung (Elektro, Heizung, Sanitär)
- zu gegebenenfalls vorliegenden Baumängeln und Bauschäden
- zu erbrachten Instandsetzungs- und Modernisierungsleistungen
- zu erforderlichen Instandsetzungs- und Modernisierungsleistungen.

Daraus resultierend ergibt sich ein erhebliches Beurteilungs- und Bewertungsrisiko; dieser Umstand wird entsprechend wertmindernd im Punkt 10.3 des Sachverständigengutachtens bei der Bemessung des Verkehrswertes berücksichtigt.

Nachfolgend dargestellt sind die wesentlichen Gebäudemerkmale nach rein äußerer Inaugenscheinnahme und mit grob überschlägig ermittelten bebauten Grundflächen.

5.2 Wohngebäude

(siehe Fotodokumentation in Anlage des Sachverständigengutachtens)

- historisches Gebäude;
annehmbar ursprünglich erbaut zwischen 1880 und 1900
- annehmbar Massiv- und Fachwerkkonstruktion der Umfassungs- und Innenwände
- zweigeschossig
- eingeschossiger Vorbau / Wintergarten nordostseitig in einfacher Holzkonstruktion
- annehmbar (teilweise) ausgebautes Satteldach, annehmbar Dachkonstruktion als Holzpfeifenkonstruktion;
Dachhaut mit Betonfalzziegeldeckung straßenseitig (nach 1990) einschließlich Erneuerung der Schornsteinköpfe
- annehmbar nicht unterkellert
- Deckenkonstruktion in den Vollgeschossen annehmbar Holzbalkendecken
- Fassade straßenseitig Rauputz, ausgebessert und gestrichen
- Hauseingangstür Vorbau / Wintergarten annehmbar isolierverglaste Kunststofftür (nach 1990)
- straßenseitig Kunststofffenster sowie Velux–Dachflächenfenster (nach 1990)
- bebaute Grundfläche: EG ca. 80 m²
- Bruttogrundfläche: EG/OG/DG ca. 215 m²
- anrechenbare Wohnfläche: EG/OG/DG ca. 150 m²

5.3 Nebengebäude / sonstige bauliche Anlagen

Nebengebäude	entsprechend dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster (siehe in Anlage des Sachverständigengutachtens) sind südwestseitig (Neben-)Gebäude an das Wohnhaus angebaut; über Art, Nutzung, Ausstattung, Bauzustand ist nichts bekannt
PKW-Stellplatz	vor dem zweiflügeligen schmiedeeisernen Tor befindet sich ein geschotterter PKW-Stellplatz im östlichen Grundstücksbereich mit Zufahrt von der Straße
befestigte Oberflächen	▪ im Hofbereich teilweise Betongehwegplatten ▪ vor Wintergarten/Vorbau befindet sich eine Terrasse mit Holzdielung ▪ separater Mülltonnenstellplatz mit Ort betonfläche

Einfriedungen	▪ zweiflügeliges schmiedeeisernes Tor mit Tür (nach 1990) ▪ zweiflügeliges Holztor im Innenhof (nach 1990) ▪ Stabmattenzaun, straßenseitig (nach 1990) ▪ Holzschutzzaun, teilweise schadhaft (nach 1990)
Zieryärtnerische Anlagen	▪ straßenseitig Thuja-/Lebensbaumhecke ▪ Garten-/Hoffläche mit Ruderal-/Spontanbewuchs
Ver- und Entsorgungsleitungen	vorhanden beziehungsweise im öffentlichen Straßenraum anliegend

6. BEURTEILUNG

6.1 Marktsituation

Für den Freistaat Thüringen wird ein allgemeiner Bevölkerungsrückgang prognostiziert. Von 1990 bis 2010 war ein Rückgang von 14,4 % zu verzeichnen. Laut Thüringer Landesamt für Statistik wird von 2014 bis 2035 ein weiterer Rückgang um 13,1 % prognostiziert.

Die demografische Entwicklung des Landkreis Weimarer Land weist ebenfalls einen Einwohnerrückgang auf; von 1990 bis 2010 um - 4 %; von 2000 bis 2010 um - 7,4 %. Laut Thüringer Landesamt für Statistik wird von 2014 bis 2035 nochmals ein weiterer Rückgang um -12,2 % prognostiziert; dies entspricht einer Personenzahl von ~ 10.000; wobei aktuell von den Städten und Gemeinden selbst ein geringerer Bevölkerungsschwund erwartet wird.

Die Entwicklung im Ortsteil Kaatschen – Weichau stellt sich wie folgt dar:

Einwohnerzahl 2015	65
Einwohnerzahl aktuell	74

Dies entspricht einem Einwohnerzuwachs von ca. +13,9 % in 10 Jahren. Dementsprechend stellt sich die Entwicklung in Kaatschen – Weichau positiv gegenüber dem allgemeinen Trend in Thüringen beziehungsweise im Landkreis Weimarer Land dar.

Prognosen speziell für Kaatschen – Weichau existieren nicht; jedoch wird sich aus der prognostizierten allgemeinen demografischen Entwicklung im Landkreis Weimarer Land auch ein Bevölkerungsschwund in Kaatschen – Weichau erwarten lassen.

Nach sachverständigenseits durchgeführten Recherchen und telefonischer Rücksprache mit der Gemeinde Großheringen ist die Nachfrage zum Bewertungsstichtag nach Wohngrundstücken in der Art des Bewertungsgegenstandes in Kaatschen – Weichau und Umgebung als „gut“ zu beurteilen.

Auch ein Zuzug von jungen Familien ist zu verzeichnen, sofern sich der jeweilige Kaufpreis in einem moderaten Rahmen bewegt.

Leerstehend ist zurzeit nur 1 Wohngrundstück in Kaatschen – Weichau, wobei hier wohl seit einigen Monaten ein Verkaufsprozess im Gang ist.

Nachdem im Jahr 2022 durch die eingetretene Energiekrise, die gestiegenen Baufinanzierungszinsen und die gestiegenen Bau(material)preise eine Dämpfung am Immobilienmarkt bis teilweise ca. 30 % zu verzeichnen war, ist derzeit eine Erholung und wieder steigende Nachfrage festzustellen.

6.2 Bewertungsgegenstand

▪ Lage

Die Lage des Ortes Kaatschen – Weichau ist als durchaus attraktiv zu bezeichnen, wobei hier der Ortsteil Kaatschen mit seiner direkten Lage an der Saale und den Weinbergen der weitaus attraktivere ist.

Hinzu kommt, dass der Teil Weichau direkt an der Landstraße 1061 als Ortsdurchfahrtsstraße liegt und parallel dazu die Bahnlinie der Deutschen Bahn von Großheringen in Richtung Weimar – Erfurt sowie in Richtung Halle – Leipzig verläuft. Hieraus resultieren erhebliche Verkehrsimmissionen.

Hinzu kommen die Lage im Überschwemmungsgebiet der Saale (HQ 100) und die Lage in Nähe einer zum bewertungsgegenständlichen Grundstück abfallenden Hanglage mit der Gefahr herabstürzender Bäume.

Die Lage des Bewertungsgegenstandes im Ortsteil Weichau ist mit Bezug auf die benachbarten Grundstücke ohne Abweichungen zu beurteilen.

Die eingeschränkte beziehungsweise nicht vorhandene Infrastruktur in der Ortschaft Kaatschen - Weichau ist typisch für die ländlichen Regionen Thüringens.

▪ Grundstück

Mit 459 m² ist der Bewertungsgegenstand in die eher kleineren Wohngrundstücke einordenbar; alle direkt benachbarten Grundstücke weisen größere Grundstücksgrößen auf. Nichtsdestotrotz sind alle für eine Wohnnutzung erforderlichen Funktionen am Bewertungsgegenstand abgesichert (Gebäude-/Freifläche, Hof-/Gartenfläche, PKW-Stellplatz).

Die Erschließung ist als ortsüblich zu beurteilen. Wie im Punkt 3.7 und 3.8 des Sachverständigengutachtens ausgeführt, können die jeweiligen Anschlüsse für Trinkwasser und Abwasser nach erneuter Antragstellung und Begleichung entsprechender Baukostenzuschüsse (ca. 3.000,- €) wieder in Betrieb genommen werden.

Grundstückszuschnitt, Topografie sowie Art und Maß der baulichen Nutzung sind typisch für das gemischte Dorfgebiet in der Ortschaft Kaatschen – Weichau.

▪ Wohngebäude

Das historische Wohngebäude wurde annehmbar ursprünglich erbaut zwischen 1880 bis 1900.

Augenscheinlich ist das Wohngebäude zum Bewertungsstichtag leerstehend. Ein Zugang ins Gebäude bestand nicht, so dass zu Raumnutzungen, Raumkonstellationen, Raumgrößen, Ausstattungsniveau, Ausstattungsqualität, Bauzustand etc. pp. keine Aussagen getroffen werden können.

Nach äußerer Inaugenscheinnahme erfolgten zumindest teilweise Instandsetzungs-/Modernisierungsmaßnahmen nach 1990 – so zum Beispiel Erneuerung der Dacheindeckung (straßenseitig) einschließlich Dachentwässerung, Dachfenster und Schornsteinköpfe sowie der straßenseitigen Fenster. Weitere Informationen dazu liegen nicht vor.

Die vorhandene Wohnfläche beträgt ca. 150 m² im Erd-/Ober-/Dachgeschoss (grob überschlägig mit Nutzflächenfaktoren aus der Bruttogrundfläche ermittelt); so dass eine Einordnung in die Kategorie der größeren Einfamilienhäuser erfolgen kann.

Der nordostseitig angebaute Vorbau/Wintergarten ist in einer eher einfachen Holzkonstruktion ausgeführt.

Das bereits mehrfach im Sachverständigengutachten erläuterte Beurteilungs- und Bewertungsrisiko (siehe Punkt 1.5, 2.3 und 5.1 des Sachverständigengutachtens) wird im Punkt 10.3 des Sachverständigengutachtens bei der Bemessung des Verkehrswertes entsprechend wertmindernd berücksichtigt.

▪ **Nebengebäude / sonstige bauliche Nebenanlagen**

Wie im Punkt 5.3 des Sachverständigengutachtens bereits ausgeführt, ist entsprechend dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster (siehe in Anlage des Sachverständigengutachtens) ersichtlich, dass südseitig (Neben-)Gebäude an das Wohnhaus angebaut sind; über Art, Nutzung, Ausstattung, Bauzustand ist nichts bekannt.

Teilweise sind die sonstigen baulichen Anlagen wie schmiedeeisernes Tor mit Tür, geschotterter PKW-Stellplatz, Mülltonnenstellplatz und Stabmattenzaun straßenseitig jüngerer Entstehungszeit und in einem guten Zustand; andere bauliche Anlagen wie der Sichtschutzzaun entlang der nördlichen Grundstücksgrenze oder die Gartengestaltung (vorhandener Bewuchs) bedürfen einer Erneuerung / Instandsetzung.

7. ERMITTLUNG DES VORLÄUFIGEN BODENWERTES

Die Ermittlung erfolgt entsprechend §§ 13 bis 17 sowie §§ 40 bis 45 ImmoWertV.

7.1 Vergleichswert, Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss (§§ 192 ff. Baugesetzbuch) für die Ermittlung von Grundstückswerten hat den gesetzlichen Auftrag zur Führung der Kaufpreissammlung (§ 193 Baugesetzbuch).

Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Vergleichspreisen auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind nach § 196 Abs. 1 Baugesetzbuch durchschnittliche, auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche bezogene Lagewerte. Sie werden für einzelne Gebiete, in denen annähernd gleiche Nutzungen und Wertverhältnisse vorliegen, ermittelt.

In der Regel werden die Bodenrichtwerte mit wertbeeinflussenden Merkmalen charakterisiert.

Für das Gebiet, in dem das Wertermittlungsgrundstück liegt, hat der Gutachterausschuss als zonalen Bodenrichtwert (Zone Nr. 124037) zum 01.01.2024 festgestellt und beschlossen:

12,- €/m ²	Charakteristik:	▪ baureifes Land ▪ erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch und Thüringer Kommunalabgabengesetz ▪ Mischgebiet
-----------------------	-----------------	---

Der Bodenrichtwert ist für den Wertermittlungsgegenstand anwendbar unter Berücksichtigung von Abweichungen.

7.2 Bildung von Wertzonen

entfällt.

7.3 Berücksichtigung von Abweichungen

Aus Lage, Erschließung, Topografie, Grundstücksgröße, Grundstücksform und Umgebungsbebauung ergeben sich keine Abweichungen.

Die im Punkt 3.10, 3.11 und 6.2 erläuterten Umstände bezüglich des Grundstücks, wie

- Lage an der Ortsdurchfahrtsstraße
- Lage vis a vis der Bahnlinie der Deutschen Bahn
- Lage im Überschwemmungsgebiet der Saale
- Lage in unmittelbarer Nähe eines steilen Waldhanges

wirken auf den Bewertungsgegenstand in seiner Gesamtheit;

dementsprechend erfolgt eine Wertminderung bezüglich dieser Umstände nicht allein bezogen auf den Bodenwert sondern bei der Bemessung des Verkehrswertes in Punkt 10.3 des Sachverständigengutachtens.

7.4 Vorläufiger Bodenwert

a) Fläche des Grundstückes

Flurstück 16/8 in Flur 1 der Gemarkung Weichau 459 m²

Gesamtfläche 459 m²

b) Bildung von Wertzonen

Gebäude- und Freifläche Wertfaktor 1,0 Flächenanteil 459 m²

Sonstiges Wertfaktor 0,0 Flächenanteil 0 m²

c) Bodenrichtwert / Bodenvergleichswert

Geeigneter Bodenrichtwert/Vergleichswert als Ausgangsbodenwert

Bodenrichtwert zum 01.01.2024 12,00 €/m²

(gültig zum Bewertungsstichtag 04.07.2025)

Charakteristik

- baureifes Land
- erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
- Mischgebiet

Bodenrichtwertnummer 124037

d) Abweichungen

Berücksichtigung von Abweichungen bezogen auf den Ausgangsbodenwert

Lagedifferenz 0,0 % Zu-/Abschlag = 0,00 €

Nutzungsdifferenz 0,0 % Zu-/Abschlag = 0,00 €

Topografie 0,0 % Zu-/Abschlag = 0,00 €

Grundstückszuschnitt 0,0 % Zu-/Abschlag = 0,00 €

Summe der Abweichungen 0,00 €

Bezogener Bodenwert nach Berücksichtigung von Abweichungen 12,00 €/m²

e) Vorläufiger Bodenwert des Wertermittlungsgrundstückes

Geb.-/Freifläche 459 m² x 12,00 €/m² x 1,0 = 5.508 €

Sonstiges 0 m² x 12,00 €/m² x 0,0 = 0 €

vorläufiger Bodenwert zum Stichtag = 5.508 €

vorläufiger Bodenwert gerundet 5.500 €

8. ERMITTLUNG DES VORLÄUFIGEN ERTRAGSWERTES

Entsprechend der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (SW-RL) kommt das Sachwertverfahren in der Verkehrswertermittlung zur Anwendung, „*wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen (Mieteinnahmen) für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken...*“

Dementsprechend ist eine Ertragswertermittlung für den Bewertungsgegenstand nicht geboten.

9. ERMITTLUNG DES VORLÄUFIGEN SACHWERTES

Die Ermittlung erfolgt nach dem Sachwertverfahren entsprechend §§ 35 bis 38 der ImmoWertV.

9.1 Durchschnittliche Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden.

Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) bezogen und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren sind.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden wurde für Mai 2025 (gültig zum Bewertungsstichtag 04.07.2025) für Wohngebäude ein Baupreisindex von 133,6 % (Preisbasis 2021 = 100 %) veröffentlicht.

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Anpassungsfaktor der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Vom zuständigen Gutachterausschuss wurde zum Bewertungsstichtag kein Regionalfaktor ermittelt; nach sachverständigem Ermessen wird im Sachverständigengutachten ein Regionalfaktor von 0,9 in Ansatz gebracht.

9.2 Vorläufiger Sachwert der Nebengebäude und sonstigen baulichen Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden.

Der vorläufige Sachwert der Nebengebäude und sonstigen baulichen Außenanlagen kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden.

Normalüblich werden Herstellungskosten für Nebengebäude und sonstige bauliche Außenanlagen mit maximal 10 % des Herstellungswertes des Haupt- beziehungsweise Wohngebäudes berücksichtigt.

9.3 Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Für die Ermittlung der jeweiligen Restnutzungsdauer (§ 4 Absatz 3 ImmoWertV) ist zunächst auszugehen von der Gesamtnutzungsdauer. In Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) der ImmoWertV sind die Modellansätze zur Gesamtnutzungsdauer je nach Art der baulichen Anlage veröffentlicht.

Für Wohngebäude in der Art des Bewertungsgegenstandes ist eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde zu legen.

Die Restnutzungsdauer nach § 4, Absatz 3 ImmoWertV ist die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; individuelle Gegebenheiten, wie zum Beispiel durchgeführte Instandsetzungen/Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Zur Ermittlung der Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung bereits durchgeführter Instandsetzungs-/Modernisierungsleistungen sind Modernisierungspunkte nach Anlage 2, Tabelle 1 der ImmoWertV wie folgt zu vergeben:

maximal zu vergebende Punkte

Modernisierungselemente	bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 15 Jahre zurück	bis ca. 20 Jahre zurück	tatsächliche Punkte für den Bewertungs- gegenstand
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3	2	1	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0	0

Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1	0
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0	0
Modernisierung des Innenausbaus (z.B. Decken, Fußböden, Treppen)	2	2	2	1	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	1 bis 2				0
Summe	19 – 20	16 – 17	11 – 12	5 – 6	0
tatsächliche Punkte gesamt					0

Wie im Punkt 5.2 des Sachverständigengutachtens bereits ausgeführt, wurden nach äußerer Inaugenscheinnahme zwar Modernisierungsleistungen nach 1990 erbracht, so zum Beispiel Erneuerung der Dacheindeckung straßenseitig, Erneuerung der Schornsteinköpfe, Erneuerung der Fenster straßenseitig. Jedoch ist nicht bekannt, wann genau und in welcher Qualität und Umfang diese Modernisierungsleistungen erbracht wurden.

Gemäß vorstehender Tabelle sind Modernisierungspunkte nur für Modernisierungen zu vergeben, die maximal 20 Jahre zurück liegen. Ausgehend vom Bewertungsstichtag 04.07.2025 würde dies bedeuten, dass nur Modernisierungen ab dem Jahr 2005 für eine Verlängerung der Restnutzungsdauer relevant wären.

Auf Grund der fehlenden Informationen zu den durchgeführten Modernisierungsleistungen muss die im Sachverständigengutachten zugrunde gelegte Restnutzungsdauer sachverständigenseits geschätzt werden.

Mit Bezug auf vergleichbare Wohngebäude in der Art des Bewertungsgegenstandes wird im Sachverständigengutachten eine Restnutzungsdauer von 30 Jahren in Ansatz gebracht.

9.4 Vorläufiger Sachwert

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwertes sind die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren; der bereits ermittelte vorläufige Bodenwert ist ergänzend zu berücksichtigen.

9.5 Berechnung des vorläufigen Sachwertes

a) Kostenkennwertermittlung in €/m² BGF (inkl. Baunebenkosten und Umsatzsteuer)

Einfamilienhaus, freistehend, EG, OG, ausgebautes DG - (ob unterkellert, ist nicht bekannt)

Gebäudetyp 1.31

Standardstufe	1	2	3	4	5	Wägungsanteil in %	gewichteter Wert- anteil in €/m² BGF
Kostenkennwerte in €/m² BGF	720	800	920	1.105	1.385		
Außenwände	1,00					23	166
Dach		1,00				15	120
Außentüren und Fenster		1,00				11	88
Innenwände und -türen		1,00				11	88
Deckenkonstr. + Treppen		1,00				11	88
Fußböden		1,00				5	40
Sanitäreinrichtungen		1,00				9	72
Heizung		1,00				9	72
Sonstige techn. Ausstattung		1,00				6	48
gewichteter Kostenkennwert						100	782

1) Der gewichtete Kostenkennwertanteil in €/m² BGF wurde wie folgt ermittelt (Berechnungsbeispiel):
(720,- €/m² BGF x 1,0) x 23 % = 166,- €/m² BGF

Umbasierung des gewichteten Kostenkennwertes (NHK 2010) über den aktuellen Baupreisindex (BPI) für Wohngebäude; Basisjahr 2021 = 100; entsprechend den Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden:

BPI im Jahres Ø 2010 70,8 %
BPI Mai 2025 133,6 % (gültig zum Bewertungsstichtag 04.07.2025)

Umbasierung wie folgt: $\frac{133,6}{70,8} \times 100 - 100 = 88,70 \%$

Anpassung des gewichteten Kostenkennwertes; ermittelt nach NHK 2010:

gewichteter Kostenkennwert: 782 €/m² (siehe obige Tabelle)
Erhöhung BPI von 2010 bis 2025: + 88,70 % (wie vorstehend ermittelt; entspricht Faktor = 1,887)

Danach ergibt sich: $782 \text{ €/m}^2 \times 1,887 = 1.475 \text{ €/m}^2$

umbasierter Kostenkennwert: 1.475 €/m²

Anpassung des umbasierten Kostenkennwertes mit dem zum Bewertungsstichtag veröffentlichten Regionalfaktor des zuständigen Gutachterausschusses:

veröffentlichter Regionalfaktor: 0,90 (vom zuständigen Gutachterausschuss wurde zum Bewertungsstichtag kein Regionalfaktor veröffentlicht; nach sachverständigem Ermessen = 0,9)

regional angepasster Kostenkennwert: 1.327 €/m²

**b) Herstellungswert der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der NHK 2010
sowie aktueller Baupreise (einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer)
in €/m² Bruttogrundfläche (BGF) - regional angepasst**

	BGF		
Herstellungswert Wohngebäude	215 m² x	1.327 €/m² =	285.389 €
Nebengebäude / sonstige Außenanlagen	10 % x	285.389 € =	28.539 €
Herstellungswert der baulichen Anlagen		=	313.928 €

c) Wertminderung wegen Alters

Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre	
geschätzte Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung erbrachter Instandsetzungs- und Modernisierungsleistungen (siehe dazu Punkt 9.3 des Gutachtens)		30 Jahre	
Alterswertminderungsfaktor	0,63	./.	197.775 €
d) vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen		=	116.153 €
e) vorläufiger Bodenwert		+	5.500 €
f) vorläufiger Sachwert gesamt		=	121.653 €
	gerundet	=	121.700 €

10. FESTSTELLUNG DES VERKEHRSWERTES

(§§ 7 bis 8 ImmoWertV, § 194 Baugesetzbuch)

10.1 Verkehrswertdefinition

(§ 194 Baugesetzbuch)

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

10.2 Ermittelte Werte

Es wurde ermittelt der

Vorläufiger Bodenwert (nur nachrichtlich)	=	5.500,- €
Vorläufiger Ertragswert (inklusive vorläufiger Bodenwert)	=	entfällt
Vorläufiger Sachwert (inklusive vorläufiger Bodenwert)	=	121.700,- €

10.3 Bemessung des Verkehrswertes

(§§ 7 und 8 ImmoWertV)

Der Verkehrswert für Wohngrundstücke in der Art des Bewertungsgegenstandes wird entsprechend den am Grundstücksmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten aus dem Sachwert abgeleitet.

Entsprechend den §§ 7 und 8 ImmoWertV sind regelmäßig in folgender Reihenfolge gesondert zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung)
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (so zum Beispiel besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, nicht mehr wirtschaftlich nutzbare und zur alsbaldigen Freilegung bestimmte bauliche Anlagen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen) des zu bewertenden Grundstücks.

Es ergibt sich:

a) vorläufiger Sachwert = 121.700,- €

b) allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt

Im Sachwertverfahren sind nach § 21 Abs. 3 ImmoWertV die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen. Bei etwaigen Abweichungen sind diese nach § 39 ImmoWertV an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes objektspezifisch anzupassen.

Übertrag vorläufiger Sachwert = 121.700,- €

Vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte wurden für den Landkreis Weimarer Land „Sachwertfaktoren 2025“ für Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser ermittelt und veröffentlicht.

Die Ermittlung dieser „Sachwertfaktoren 2025“ basiert auf einer Datenbasis von 271 Kauffällen der Jahre 2023 bis 2024.

Aktuellere Veröffentlichungen liegen noch nicht vor.

Bei einem ermittelten vorläufigen Sachwert von ~ 120.000,- € und einem Bodenwertniveau von 30,- €/m² leitet sich aus den Veröffentlichungen des Gutachterausschusses ein Sachwertfaktor von 1,06 ab.

Veröffentlichungen zu einem Bodenwertniveau < 30,- €/m² (in Weichau = 12,- €/m²) liegen nicht vor; dementsprechend wird nach sachverständigem Ermessen ein Sachwertfaktor für den Bewertungsgegenstand von 1,2 in Ansatz gebracht.

Danach ergibt sich:

121.700,- € x 1,2 = 146.040,- €

marktangepasster Sachwert ~ 146.000,- €

c) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

▪ Lagewertbeurteilung

Wie im Sachverständigengutachten bereits mehrfach ausgeführt wirken die Lagenachteile, wie

- Überschwemmungsgebiet der Saale (HQ100)
- angrenzende Landstraße 1061 (Ortsdurchfahrtsstraße)
- Bahnlinie der Deutschen Bahn vis a vis verlaufend
- bewaldete, steile Hanglage südwestlich des Bewertungsgegenstandes mit Gefahr herabstürzender Bäume

auf den Bewertungsgegenstand in seiner Gesamtheit.

Diesel Lagewertnachteile werden in ihrer Summe als erheblich beurteilt; dementsprechend erfolgt eine Wertminderung von 30 % bezogen auf den marktangepassten Sachwert.

Danach ergibt sich:

146.000,- € x 30 % = 43.800,- €

Lagewertabschlag /. 43.800,- €

Zwischenergebnis = 102.200,- €

Übertrag Zwischenergebnis = 102.200,- €

- Baumängel/Bauschäden / offene Restleistungen /
Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf

Im Punkt 9.5 des Sachverständigengutachtens bei der Ermittlung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen wurde entsprechend den Vorgaben der ImmoWertV eine Alterswertminderung mit einem Alterswertminderungsfaktor von 0,63 berücksichtigt; ermittelt wurde eine Alterswertminderung von 197.775,- €.

Zusätzlich zu dieser Alterswertminderung ist nach den Vorgaben der ImmoWertV eine Minderung für Instandsetzung/Modernisierung zu berücksichtigen, um die eingeschätzte Restnutzungsdauer von 30 Jahren abzusichern.

Wie im Sachverständigengutachten bereits mehrfach detailliert erläutert (siehe Punkt 1.5, 2.3, 5.1 sowie 6.2 zum Wohngebäude) besteht auf Grund der nicht möglichen Innenbesichtigungsmöglichkeit des Bewertungsgegenstandes ein erhebliches Beurteilungs- und Bewertungsrisiko; Wertabschläge bis 50 % sind bekannt.

Bezug wird dabei genommen auf den ermittelten vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen (siehe in Punkt 9.5 des Sachverständigengutachtens unter d)) mit 116.153,- € zuzüglich des vorstehend erläuterten Sachwertfaktors von 1,2:

Danach ergibt sich:

$116.153,- \text{ €} \times 1,2 \times 50 \% = 69.692,- \text{ €}$

Abschlag Beurteilungs- und Bewertungsrisiko gerundet ./. 69.700,- €

- Abschlag Baukostenzuschüsse für Trinkwasser und Abwasser

siehe dazu Ausführungen in Punkt 3.7, 3.8 sowie 6.2 zum Grundstück

./. 3.000,- €

d) Verkehrswert = 29.500,- €

~ 30.000,- €

10.4 Feststellung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 Baugesetzbuch für das bebaute Wohngrundstück, Gemarkung Weichau, Flur 1, Flurstück 16/8 unter der Anschrift Jenaer Straße 6 in D – 99518 Großheringen, Ortsteil Kaatschen – Weichau, Freistaat Thüringen wird zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 04.07.2025 (§ 3 ImmoWertV) festgestellt zu gerundet

30.000,- €

(dreißigtausend Euro).

Apolda, den 18.08.2025

U. Gerhardt



Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Uta Gerhardt
von der Industrie- und Handelskammer Erfurt
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anlagen

Fotoaufnahmen von der Ortsbesichtigung vom 04.07.2025



Bild 1: straßenseitige Nordostansicht des bebauten Wohngrundstückes
Jenaer Straße 6 in 99518 Großheringen,
Ortsteil Kaatschen – Weichau



Bild 2: wie Bild 1



Bild 3: Ostansicht Wohnhaus mit südseitigem Giebel



Bild 4: Nordostansicht Wohnhaus mit Windfang / Wintergartenvorbau im Erdgeschoss



Bild 5: Südostansicht Obergeschoss und Dachgeschoss des Wohnhauses



Bild 6: Zufahrtsmöglichkeit auf das Grundstück mit zwei-flügeligem schmiedeeisernen Tor einschließlich Tür



Bild 7: Mülltonnenstellplatz mit Ortbetonfläche

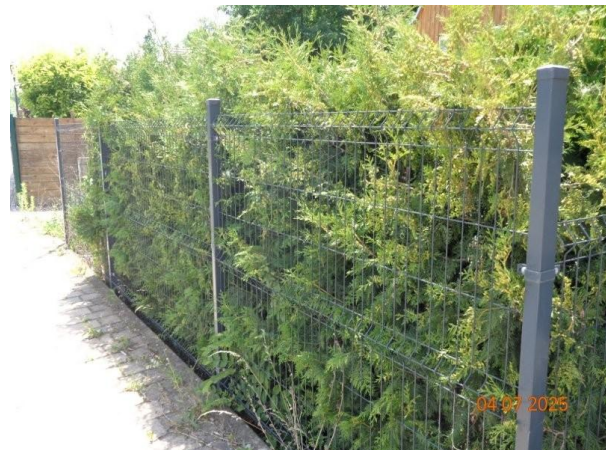


Bild 8: Stabmattenzaun grundstücksnordostseitig mit Thujahecke



Bild 9: Sichtschutzzaun grundstücksnordseitig



Bild 10: zweiflügeliges Holztor grundstückssüdseitig mit dahinterliegendem ansteigenden, bewaldetem Hang



Bild 11: Blick ins unmittelbare Umfeld in südliche Richtung



Bild 12: wie Bild 11 in nördliche Richtung



Bild 13: Gleisanlage der Deutschen Bahn vis a vis dem Bewertungsgegenstand



Bild 14: fußläufige Bahnunterführung zum Ortsteil Kaatschen