

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert)

gemäß §§ 192 bis 199 BauGB

des mit einem
Einfamilienwohnhaus bebauten Grundstücks

in
99326 Stadtilm OT Griesheim
Bücheloher Straße 5

AZ: K 20/23



Verkehrswert: 35.000,00 €

Digitale Ausfertigung

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse:

PLZ: 99326	Ort: Stadtilm OT Griesheim	Gemarkung: Griesheim
Aktenzeichen: 20/23	Straße: Büchelohrer Straße 5	Blatt: 165
		Flur: 1
		Flurstücke: 29/2

Bodenwert: 6.660,00 €

Fläche: 150 m²

Teilflächen	€/m ²	Fläche [m ²]	Erschließung*	Zustand**
Flst. 29/2	44,40	150	[1]	[A]
TF v. Flst. 194 per Pacht		79	[1]	[A]

Bauliche Nutzbarkeit	Planungsgrundlagen	Wertrelevante Nutzung [Anz.]	Erschließungs-zustand*	Zustand und Entwicklung**
<input checked="" type="checkbox"/> W Wohnbaufläche				
<input type="checkbox"/> WS Siedlungsgebiet	<input type="checkbox"/> nicht ausgewiesen	<input type="checkbox"/> Wohngebäude	[1] beitragsfrei	[A] Bauland
<input type="checkbox"/> WR reines Wohngebiet	<input type="checkbox"/> Denkmalschutz	<input checked="" type="checkbox"/> EFH/ZFH offene Bebauung	[2] pflichtig	[B] Rohbauland
<input type="checkbox"/> WA allg. Wohngebiet	<input type="checkbox"/> genehmigter Flächennutzungsplan	<input type="checkbox"/> Reihenhaushaus	[3] abgegolten / historische Str./	[C] Bauerwartungsland
<input type="checkbox"/> WB bes. Wohngebiet	<input type="checkbox"/> qualifizierter B-Plan	<input type="checkbox"/> Mehrfamilienhaus		[D] begünstigte land-/ forstwirt. Flächen
<input checked="" type="checkbox"/> MD Dorfgebiet	<input type="checkbox"/> Vorhaben- u. Erschl.plan	<input type="checkbox"/> gem. genutztes Geb.	ortsüblich erschl	[E] „reine“ land-/ forstwirt. Flächen
<input type="checkbox"/> MI Mischgebiet	<input type="checkbox"/> Gebiet nach § 33 BauGB	<input type="checkbox"/> Dienstleistung	[4] teilweise gezahlt	
<input type="checkbox"/> MK Kerngebiet	<input type="checkbox"/> Gebiet nach § 34 BauGB	<input type="checkbox"/> gewerbl. Nutzung	[5] nicht feststellbar	
<input type="checkbox"/> GE Gewerbegebiet	<input checked="" type="checkbox"/> Gebiet nach § 35 BauGB	<input type="checkbox"/> Garagen		
<input type="checkbox"/> GI Industriegebiet	<input type="checkbox"/> Sanierungsgebiet	<input type="checkbox"/> Produktionsgeb.		
<input type="checkbox"/> SO Sondergebiet	<input type="checkbox"/> städtebaul. Entw.bereich	<input type="checkbox"/> sonstige Gebäude		
		<input type="checkbox"/> Gartenlaube		

Hauptnutzungen	Wohn-/ Nutzfläche [m ²]	Note	Miete / Pacht [€/m ²]		besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
			marktüblich	tatsächlich	[€]	[€/m ²]
Wohnen EG / OG / DG	ca. 170,00 m ²	4	nicht bestimmt	–	170.000,00 € Instandsetzung ~ 10.500,00 € Risiko Außenbesichtigung ~ 2.314,00 € Pacht TF Flst. 194	1.000,00 61,80 15,43

Baujahr: vmtl. 1. Hälfte 20. Jhdt.

Wertermittlungstichtag: **27.05.2024**

übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Restnutzungsdauer: 40 Jahre nach grundlegender Instandsetzung und Modernisierung

Liegenschaftszins: nicht bestimmt

Vervielfältiger: nicht bestimmt

Bewirtschaftungskosten (Verw., Instandh., Mietausfall): entfällt

Ertragswert: nicht bestimmt

Sachwert: 35.000,00 € entspr. ~ 206,00 €/m² Wohnfläche

Verkehrswert: 35.000,00 € entspr. ~ 206,00 €/m² Wohnfläche

INHALTSVERZEICHNIS

1. Vorbemerkungen	5
1.1 Auftraggeber und Zweck des Gutachtens	5
1.2 Gegenstand der Wertermittlung - Bewertungsobjekt.....	5
1.3 Ortstermin.....	5
1.4 Wertermittlungsstichtag.....	5
2. Grundstücksbeschreibung	6
2.1 Beschreibung von Grund und Boden – Rechtliche Gegebenheiten	6
2.1.1 Liegenschaftskataster und Grundbuch.....	6
2.1.3 Rechte und Belastungen	6
2.1.4 Baulasten	7
2.1.5 Altlasten.....	7
2.1.6 Planungsrecht	7
2.1.7 Erschließung und Erschließungsbeiträge.....	7
2.1.8 Entwicklungszustand.....	9
2.1.9 Baurecht.....	9
2.1.10 Mieter / Nutzer	9
2.2 Beschreibung im Einzelnen.....	9
2.2.1 Lage des Grundstück	9
2.2.2 Beschaffenheit des Grundstücks.....	12
2.2.3 Bebauung / Nutzung	12
2.3 Gebäudebeschreibung	13
2.3.1 Bauausführung des Gebäudes.....	13
2.3.2 Flächenaufteilung / Nutzung / Räumlichkeiten	14
2.3.3 Baulicher Zustand, Baumängel und Bauschäden.....	15
2.3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gem. § 8 ImmoWertV2021	15
2.3.5 Alterswertminderung / Restnutzungsdauer gem. §§ 4 und 38 ImmoWertV2021	17
3. Wertermittlung	18
3.1 Definition des Verkehrswertes gem. § 194 BauGB.....	18
3.2 Wertermittlungsverfahren.....	18
3.3 Bodenwert gem. § 40 ImmoWertV 2021	19
3.4 Sachwertverfahren Wohngrundstück gem. § 35 ImmoWertV 2021	20
3.4.1 Allgemeines / erforderliche Daten.....	20
3.4.2 Sachwertermittlung.....	21
4. Verkehrswert.....	22

Anlagen: Flurkarte
Luftbild mit Kataster
Darstellung des ÜSG der Ilm
Auszug aus den Leitungsplänen mit Legende

Das Gutachten umfasst 27 Seiten mit 12 Fotos (zzgl. Deckblatt) und 7 Seiten Anlagen.

Es wurde in vier Ausfertigungen erstellt. Davon verbleibt ein Exemplar bei der Gutachterin.

Folgende Materialien bzw. Fachliteratur wurden zur Bearbeitung verwendet:

- /1/ Beschluss zur Bestellung der Gutachterin (bezogen vom zuständigen Amtsgericht)
- /2/ Grundbuchauszug (bezogen vom zuständigen Amtsgericht)
- /3/ Flurkarte (abgerufen über Lika-Thüringen)
- /4/ Angaben zur Bodenwertermittlung (recherchiert über das Internetportal des Thüringen Landesamtes für Vermessung und Geoinformation BORIS-TH)
- /5/ Leitungsauskünfte (WAZV Arnstadt, TEN-Auskunftsportal)
- /6/ Angaben zum Planungsrecht (mitgeteilt durch die Stadtverwaltung Stadtilm)
- /7/ Angaben zum Pachtvertrag der Erschließungsfläche (zur Verfügung gestellt durch die Stadtverwaltung Stadtilm, Abt. Liegenschaften)
- /8/ BauGB, BauNVO, II. BV
- /9/ Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung-Immo WertV 2021) vom 14.07.2021
- /10/ Wolfgang Kleiber: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 10. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, 2023
- /11/ Bischoff, Bernhard: „ImmoWertV2021, Das ist neu bei der Immobilienbewertung“
Mediengruppe Oberfranken GmbH & Co. KG Kulmbach, 1. Aufl. 2021
- /12/ H.O. Sprengnetter, Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, Band II
- /13/ Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Ilm-Kreises, des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg: „Sachwertfaktoren 2025“
- /14/ Immobilienmarktbericht 2025 Thüringen © Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaats Thüringen, zzgl. veröffentlichte Excel-Tabellen

1. Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber und Zweck des Gutachtens

Das Verkehrswertgutachten ist mit Posteingang am 01.04.2025 vom Amtsgericht Arnstadt, Abteilung Zwangsversteigerung gemäß Beschluss mit dem Aktenzeichen K 20/23 beauftragt worden.

Zweck der Wertermittlung ist die Zwangsversteigerung des Objekts.

1.2 Gegenstand der Wertermittlung - Bewertungsobjekt

Bewertungsobjekt ist entsprechend Beschluss:

Grundstück Gemarkung Griesheim, Flur 1, Flurstück 29/2 zu 150 m², Büchelohrer Straße 5 (früher Ilmenauer Straße 5).

Die Wertermittlung erstreckt sich auf den Bodenwert, die aufstehenden Baulichkeiten und die Außenanlagen des genannten Grundstücks.

1.3 Ortstermin

Der Ortstermin wurde schriftlich auf den 27.05.2025 anberaumt. Zum Termin anwesend waren neben der U. die Vertreterinnen der Gläubigerin sowie des Schuldners im Verfahren.

Das Wohnhaus konnte nicht betreten werden, da bereits nach Vorankündigung des Schuldners kein Zugang zum Grundstück gewährt werden würde. Daher konnten die baulichen Anlagen und Außenanlagen nur von außen in Augenschein genommen werden.

Die örtlich vorhandenen Gegebenheiten wurden einschließlich der Bebauung und des visuell erkennbaren Bauzustandes per Skript dokumentiert sowie fotodokumentiert.

1.4 Wertermittlungstichtag

Der Wertermittlungstichtag ist nach § 2 Abs. 4 ImmoWertV 2021 der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Der Qualitätsstichtag ist lt. § 2 Abs. 5 ImmoWertV2021 der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt bestimmend ist.

Im vorliegenden Fall bezieht sich die Wertermittlung auf den durchgeführten Ortstermin, d.h. den **27.05.2025**.

Für die nachfolgende Ausarbeitung gilt: Wertermittlungstichtag = Qualitätsstichtag

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Beschreibung von Grund und Boden – Rechtliche Gegebenheiten

2.1.1 Liegenschaftskataster und Grundbuch

Das Bewertungsgrundstück ist vorgetragen im Grundbuch von Griesheim, Blatt 165 des Amtsgerichts Arnstadt. Es lag ein Grundbuchauszug vom 28.03.2025 zur Einsicht vor.

Bestandsverzeichnis

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Fläche
1	Griesheim	1	29/2	Gebäude- und Freifläche Ilmenauer Straße 5	150 m ²

Anmerkung: Die amtliche Adresse lautet aktuell: **Bücheloher Straße 5**

Abt. I: Eigentümer

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Abt. II: Lasten und Beschränkungen

lfd. Nr. 1 zu lfd. Nr. 1 der Grundstücke im BV:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Arnstadt, AZ: K 20/23); eingetragen am 16.07.2024.

Abt. III: Hypotheken, Grund- und Rentenschulden

Abt. III des Grundbuchs stand nicht zur Einsicht zur Verfügung. Eintragungen sind nicht wertrelevant.

2.1.3 Rechte und Belastungen

Rechte und Belastungen sind als Zustandsmerkmale des Wertermittlungsobjektes zu berücksichtigen, wenn sie wertbeeinflussend sein können. Dabei kommen sowohl privatrechtliche, eingetragen in Abt. II des Grundbuchs, als auch öffentlich-rechtliche Rechte und Belastungen in Frage.

Die Eintragung zu 1) in Abt. II des Grundbuchs (Zwangsversteigerungsvermerk) übt keinen Einfluss auf den Verkehrswert aus. Damit ist das Grundstück diesbezüglich lastenfrei.

Hypotheken / Grund- und Rentenschulden werden als Grundpfandrechte in Abt. III des Grundbuches eingetragen. Sie stellen lediglich Instrumente zur dinglichen Sicherung eines Gläubigers dar und sind hinsichtlich des zu ermittelnden Verkehrswertes nicht relevant. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

2.1.4 Baulasten

Eine Baulast ist im Bauordnungsrecht die öffentlich-rechtliche Verpflichtung eines Grundstückseigentümers gegenüber der Baubehörde, bestimmte, das Grundstück betreffende Dinge zu tun, zu dulden oder zu unterlassen. Über die Baulasten wird bei den Baubehörden ein Baulastenverzeichnis geführt. Baulasten sind nicht im Grundbuch verzeichnet. Gem. Email-Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Ilm-Kreises sind Eintragungen zulasten oder zugunsten des Grundstücks nicht vorhanden.

2.1.5 Altlasten

Untersuchungen über evtl. vorhandene Altlasten und/oder Bodenkontamination liegen nicht vor.

Daher können diesbezüglich keine Feststellungen getroffen werden. Diese wären durch entsprechende Sonderfachleute in einem separaten Gutachten darzustellen. Die Kosten der Beseitigung sind dann als Minderung vom ermittelten unbelasteten Verkehrswert abzusetzen. Aufgrund der Art der Bebauung und Nutzung sind Kontaminationen eher unwahrscheinlich, jedoch nicht auszuschließen.

2.1.6 Planungsrecht

- 1) Derzeit befindet sich der FNP in Erarbeitung und liegt noch nicht vor.
- 2) Es besteht eine Klarstellungssatzung für den Ort Griesheim. Demnach sowie gem. Auskunft der Stadtverwaltung Stadtilm liegt das Grundstück innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage mit dem Charakter eines dörflichen Mischgebiets.
Baurechtliche Genehmigungen werden auf der Basis des § 34 BauGB entschieden.
- 3) Denkmalschutz: besteht nicht
- 4) Lage im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung der Stadt.

Angaben gem. Emailauskunft des Bauamtes Stadt Stadtilm

2.1.7 Erschließung und Erschließungsbeiträge

- Strom und Wasser liegen an.
- Abwasserentsorgung erfolgt über die auf dem Grundstück befindliche Kleinkläranlage.
Der WAZV Arnstadt erläutert hierzu in einer ergänzenden Emailauskunft folgendes:
„Das Grundstück Büchelohrer Straße 5 ist Direkteinleiter in den südlich verlaufenden Mühlgraben. Der Fäkalschlamm kommt turnusmäßig kostenpflichtig zur Entsorgung. Spätestens mit Anschluss von Griesheim an die zentrale Abwasserbehandlungsanlage hat eine Umbindung der Grundstücksentwässerungseinrichtung auf die von der Büchelohrer Straße in 2008 erstellte Grundstücksanschlussleitung für das Grundstück zu erfolgen.“

- Ein Erdgasanschluss ist nicht vorhanden. gem. Angabe zum Ortstermin wird eine Flüssiggasheizung betrieben, die im Nebengebäude auf Flst. 194 stationiert sein soll.

Erschließungsbeiträge sind in dem Umfang im Bodenwert für baureifes Land enthalten, wie sie in § 128 Abs.1 Baugesetzbuch definiert sind. Im Allgemeinen sind dies die Kosten für den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen sowie ihre erstmalige Herstellung einschließlich der Einrichtungen für ihre Entwässerung und Beleuchtung. Darüberhinausgehende Beiträge und Abgaben, wie Anschlussgebühren für Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. Straßenausbaubeiträge, die über das Kommunalabgabengesetz erhoben werden, sind i.Allg. nicht berücksichtigt und können bei erneuter grundhafter Herstellung oder Sanierung durch die jeweilige Kommune zusätzlich geltend gemacht werden. Zum 31.12.2019 wurde die Zahlung von Straßenausbaubeträgen durch die Thüringer Landesregierung abgeschafft. Rückwirkende Zahlungen können noch anhängig sein.

Der prognostizierte Anschluss an den Abwasserkanal kann für die u.U. auf dem Grundstück neu zu verlegenden Leitungen Kosten verursachen.

Wichtige Anmerkung zur Grundstückszuwegung:

Gem. Einzeichnung in der Liegenschaftskarte befindet sich der Zugang zum Wohnhaus bereits auf dem Nachbarflurstück 194 der Flur 1 Gemarkung Griesheim. Dieser Bereich, inkl. eines aufstehenden Nebengebäudes, wurde durch Einzäunung dem Bewertungsgrundstück zugeschlagen.

Eigentümer des Flurstücks ist die Stadt Stadtilm. Gem. Auskunft der Stadtverwaltung Stadtilm, Abt. Liegenschaften, besteht über die Nutzung der Erschließungsfläche ein Pachtvertrag mit dem derzeitigen Eigentümer.

Die Pacht-Konditionen lt. Vertrag stellen sich wie folgt dar:

Vertragsgegenstand:	Teilfläche von Gemarkung Griesheim, Flur 1, Flurstück 156/30 (jetzt Flst. 194) zu 79 m² gem. Lageplan
Nutzung:	Das Grundstück wird als Hofffläche genutzt und ist mit Nebengebäuden bebaut. <u>Die Nebengebäude sind Eigentum des Pächters.</u>
Vertragsbeginn:	01.01.2006
Vertragsende:	31.12.2015
Kündigungsfrist:	3 Monate zum Pachtende jährliche Verlängerung bei nicht erfolgter schriftlicher Kündigung
Pachtzins:	4% vom jeweiligen Bodenrichtwert seit 2015: 4% von 20,00 €/m ² , d.h. 63,20 € pro Jahr seither erfolgte keine Anpassung mehr

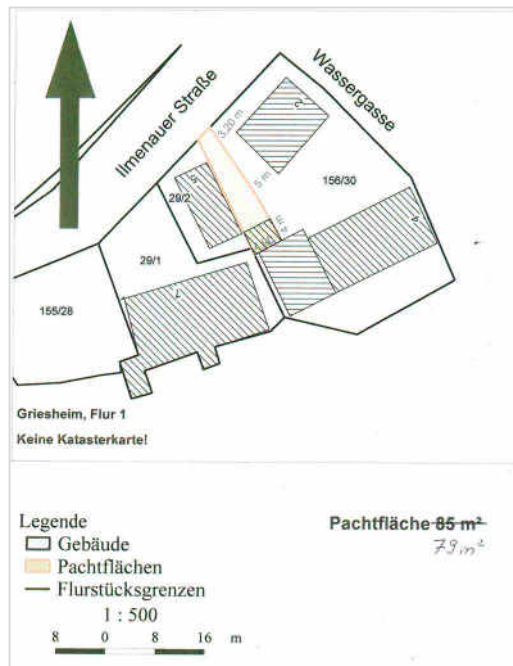


Abb. 1:
Ausschnitt aus dem Pachtvertrag
mit Darstellung der Pachtfläche
Darstellung nicht maßstäblich

2.1.8 **Entwicklungszustand**

- ortstüblich erschlossenes, baureifes Land

2.1.9 **Baurecht**

Es wird von der formellen und materiellen Legalität der baulichen Anlage ausgegangen. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht sowie der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden nicht festgestellt. Eine Bauakte zum Grundstück konnte im Kreisarchiv des Ilm-Kreises sowie im Bauarchiv des Landratsamtes nicht recherchiert werden.

2.1.10 **Mieter / Nutzer**

Das Grundstück mit Bebauung wird durch den Eigentümer selbst genutzt.
Mietvertragliche Bindungen sind nicht bekannt.

2.2 **Beschreibung im Einzelnen**

2.2.1 **Lage des Grundstück**

- Griesheim ist eine Ortsteil von Stadtilm, gelegen im Ilm-Kreis südöstlich der Kreisstadt Arnstadt. Landschaftlich ist der Ort durch das Ilmtal im Vorland des Thüringer Waldes geprägt. Ca. 3 km südöstlich erhebt sich der 582 m hohe Singer Berg.
- Stadtilm mit seinen 21 Ortsteilen hat ca. 8.300 Einwohner, in Griesheim selbst leben ca. 350 Menschen.

- Der Ort liegt 3 km südwestlich von Stadtilm an der L 3087, über die die Kernstadt schnell zu erreichen ist. Die nächste Anschlussstelle zur Autobahn A 71 über die gut ausgebaute B 90n, die unmittelbar nördlich des Ortes verläuft, ist ca. 5 km Entfernung entfernt. Damit ist über das Erfurter Kreuz auch der Anschluss an die A4 gegeben und es besteht eine gute Anbindung an den gesamten Thüringer Raum.
- Infolge der kurzen Entfernung zählt Griesheim zum Einzugsbereich der Städte Arnstadt und Ilmenau. Erfurt als Ballungsraum sowie Weimar können ebenfalls zum Einzugs gerechnet werden.
- Im Ort bestehen begrenzt Einkaufsmöglichkeiten, wichtigster Arbeitgeber ist die Agrargesellschaft Griesheim. Kindergärten befinden sich in den umliegenden Orten bzw. in Stadtilm, ebenso die Grundschule und die weiterführenden Schulen. Das Gymnasium ist in Arnstadt zu besuchen.
- Friedrich Fröbel, der in Stadtilm die Schule besuchte, gründete im November 1816 in Griesheim die erste Allgemeine deutsche Erziehungsanstalt.
- Einige Vereine tragen zum kulturellen Leben des Ortes bei. Die Umgebung des Thüringer Waldes bietet für Naturfreunde und Familien gute Voraussetzungen für Erholung und Entspannung.
- Wirtschaft: Dominierend in der Region ist die Landwirtschaft sowie Handwerk und kleineres Gewerbe.
Nördlich bzw. westlich befindet sich die Technologieregion Arnstadt-Ilmenau, in der sich im Zusammenhang mit der TU Ilmenau und dem Erfurter Kreuz div. Unternehmen angesiedelt haben und die ausreichend Arbeitsplätze bietet.
- Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen sind nur noch eingeschränkt vorhanden; es befinden sich ein Dorfladen (Lebensmittel), eine Fleischerei, ein Agrarhandel und eine Gaststätte im Ort; eine Hausarztpraxis ist ebenfalls angesiedelt
weitere Versorger, Ärzte, Kultur und Freizeiteinrichtungen befinden sich im Wesentlichen im Stadtgebiet von Stadtilm bzw. Arnstadt
- Verkehrsanbindung: gute Straßenanbindung nach Stadtilm und Arnstadt
die ASS Stadtilm der A71 befindet sich in ca. 5 km Entfernung
Bahnanbindung besteht über Stadtilm und Arnstadt
Busanbindung nach Ilmenau (311) und Stadtilm (320) besteht
- Die Arbeitslosenquote im Ilm-Kreis betrug im Juni 2025 6,5% und liegt damit unter dem Thüringer Landesdurchschnitt von 6,8% jedoch über dem Bundesdurchschnitt von aktuell 6,2%.
- Die Kaufkraftkennziffer 2024 im Ilm-Kreis liegt mit 24.498 € pro Kopf bei 87,7% des Bundesdurchschnitts (Quelle: mb-research.de).

- weitere Entfernungen: Arnstadt: 13 km Ilmenau: 15 km
Weimar: 35 km Rudolstadt: 25 km
Erfurt: 40 km

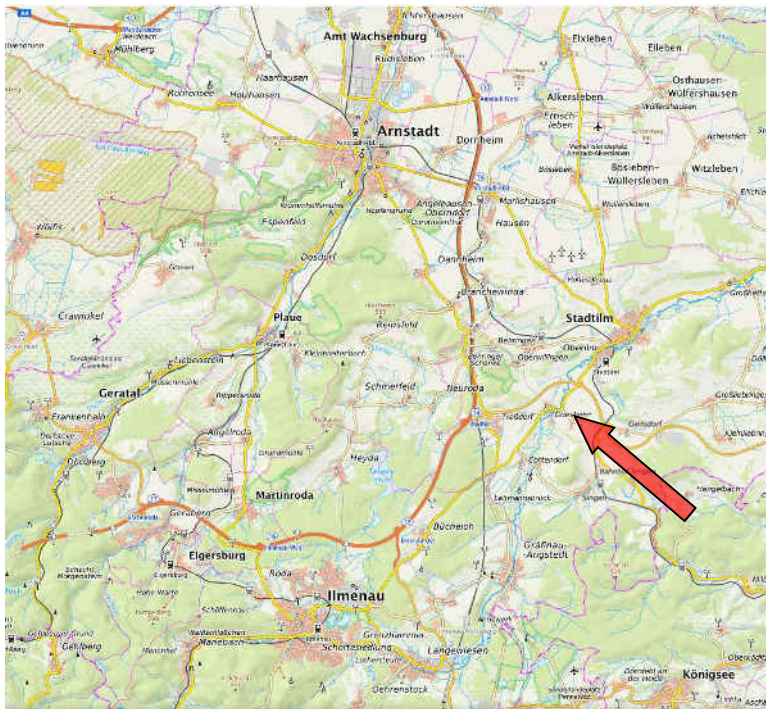


Abb. 2:
Regionale Lage in
Thüringen

(Quelle: Geobasis-
daten© Thür. Landesamt
für Bodenmanagement
und Geoinformation
© GDI-Th | © GeoBasis-
DE)

Mikrolage

- Das Bewertungsobjekt liegt an der Landesstraße in Richtung Stadtilm inmitten der historischen Ortsbebauung. Die L 3087 ist eine Durchgangsstraße und wird durch den Verkehr moderat frequentiert. Einflüsse durch Immissionen sind normal und nicht wertrelevant.
- Südlich in ca. 15 m Entfernung verläuft der Mühlgraben, im Weiteren der Mittelgraben sowie der Flusslauf der Ilm. Das per Rechtsverordnung festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Ilm endet am Mühlgraben und bezieht das Bewertungsgrundstück somit nicht mit ein. Entsprechend liegt es gerade außerhalb des ÜSG (vgl. Anlage).
- Die Nachbarschaftsbebauung besteht aus in offener Bauweise errichteten Hof- und Wohngrundstücken. Östlich schließt sich das Vereinsgebäude des SV Fortuna Griesheim an.
- Insgesamt ist die Wohnlage als einfach zu bezeichnen.

Demografische Informationen:

- Seit 1989 ist in Thüringen als Folge eines anhaltenden negativen Wanderungssaldos und einer Geburtenrate unterhalb des Bestandserhaltungsniveaus eine stetige Abnahme der Einwohnerzahl zu beobachten. Diese Entwicklung variiert regional jedoch erheblich.

- So sind Gemeinden, die innerhalb der Thüringer Städtekette Erfurt - Weimar - Jena liegen, ebenso wie die Universitätsstadt Ilmenau, weit weniger betroffen als Gemeinden in Nord- oder Ostthüringen.
- Lt. Bevölkerungsprognose des Landesamtes für Statistik Thüringen ist das Gebiet des Ilm-Kreises charakterisiert durch schrumpfende und alternde Städte und Gemeinden, voraussichtliche Bevölkerungsabnahme bis 2040 ca. 10%. Zudem nimmt der Anteil an älterer Bevölkerung stetig zu.
- Aktuell ist jedoch infolge der Ansiedlung div. prosperierender Unternehmen am „Erfurter Kreuz“ die weitere Abnahme der Bevölkerung eher moderat.

2.2.2 Beschaffenheit des Grundstücks

- Das Grundstück ist schmal und lang gestreckt und etwa trapezförmig geschnitten. Die Geländetopografie ist eben.
- Das Wohngrundstück ist mit 150 qm eher klein. Die Erschließungs- und Hoffläche auf Flst. 194 ist per Pachtvertrag durch den Eigentümer nutzbar (vgl. Erläuterungen S.8).
- Nördlich liegt das Grundstück an der Straße an. PKW-Stellplätze stehen im öffentlichen Verkehrsraum zur Verfügung.

2.2.3 Bebauung / Nutzung

- Einfamilienwohnhaus, II-geschossig, nicht unterkellert, das DG ist vmtl. ausgebaut
- Nebengebäude auf Flst. 194, gem. Pachtvertrag dem Eigentümer von Flst. 29/2 zugehörig
- Vorgartengarten, Freifläche

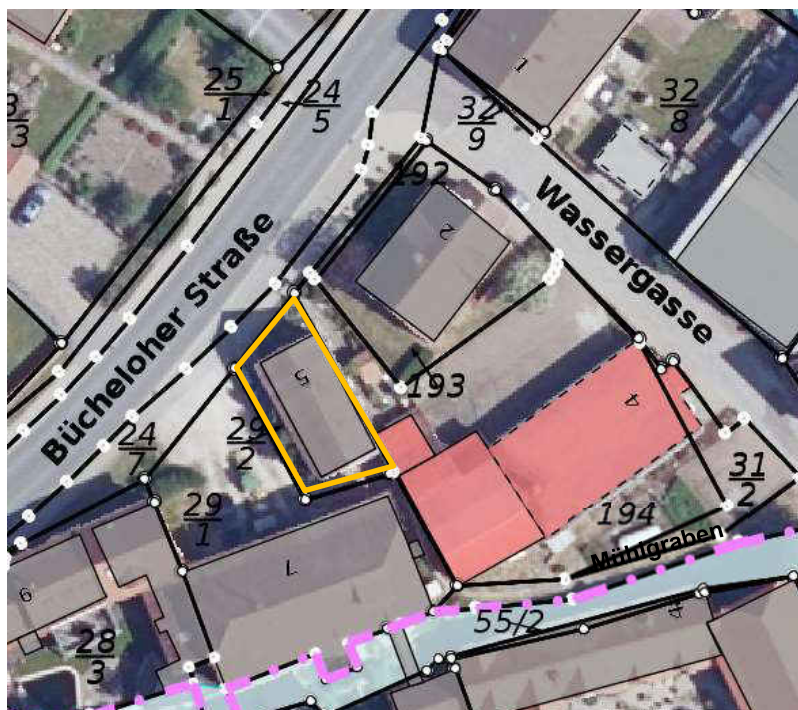


Abb. 3:
Luftbild mit Kataster

(Quelle: Geobasisdaten©
Thür. Landesamt für
Bodenmanagement und
Geoinformation
© GDI-Th | © GeoBasis-DE)

2.3 Gebäudebeschreibung

2.3.1 Bauausführung des Gebäudes

Wohnhaus

Rohbau

- Fundamente: Streifenfundamente vmtl. Bruchstein / Stampfbeton
- Mauerwerk: Ziegelmauerwerk oder Fachwerk mit Ziegelausfachung auf Natursteinsockel
- Decken: nicht besichtigt, dem Charakter nach - Holzbalkendecken mit Füllung
- Fassade: mineralischer Putz, kein Anstrich, keine zusätzliche Dämmung
- Dach: Satteldach, Holzkonstruktion
- Eindeckung: keramische Dachpfannen, rot
- Dachentwässerung: Rinne und Fallrohre aus Zinkrohr / PVC-Rohr
- Eingangsüberdachung auf Flst. 194

Ausbau

- Fenster: Kunststofffenster, braun mit 2-Scheiben-Isolierverglasung, Einbau vmtl. Anfang der 1990er Jahre, Außenrollos
- Türen: Hauseingangstür - Kunststoff, braun
- Innenausbau: wegen nicht gewährter Innenbesichtigung kann zur Art des Innenausbaus keine Angaben gemacht werden.
Durch die anwaltlichen Vertreterinnen wurde zum Ortstermin ein Anfang der 1990er Jahre tlw. sanierter bzw. modernisierter Zustand angegeben.
Eine Zentralheizung soll mittels Flüssiggas mit Standort im Nebengebäude auf Flst. 194 betrieben werden.
- Ver- und Entsorgungsleitungen:
Elektro- und Wasseranschluss bestehen
Abwasser wird über eine Kleinkläranlage mit Überlauf in den Mühlgraben entsorgt

Nebengebäude

- Das Nebengebäude befindet sich auf Flst. 194.
- massives Mauerwerk, Fassade verputzt bzw. verbrettert
- hohes Pultdach, vmtl. Holzkonstruktion, Ziegeleindeckung, Vordach mit Schindeldeckung, Dachentwässerung vorhanden
- eine seitliche Eingangstür als Stahltür, vmtl. zur Heizung
- ein Kunststofffenster westlich
- nähere Beschreibungen können aufgrund des nicht ermöglichten Zugangs nicht erfolgen.

Außenanlagen

- Wegebefestigungen: - Gehwegplatten im Vorgarten
 - Natursteinpflasterung westlich und südlich des Gebäudes
 - Gehwegplatten auf der Teilfläche von Flst. 194
- Einfriedungen: - straßenseitig Jägerzaun
 - weitere Einzäunungen auf der Teilfläche von Flst. 194
- Grünanlagen: - Vorgarten, ungepflegt
- Anschlüsse an Versorgungseinrichtungen:
 - Wasseranschluss
 - Elektroanschluss
 - Abwasser über Kleinkläranlage
 - TV über SAT-Anlage

Anmerkung: Die Baubeschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung. Beschrieben sind vorherrschende Ausführungen, die in Teilbereichen abweichen können. Grundlage der Baubeschreibung sind die örtlichen Feststellungen zur Ortsbesichtigung.

2.3.2 *Flächenaufteilung / Nutzung / Räumlichkeiten*

<u>Baujahr:</u>	vmtl. 1. Hälfte 20. Jhdt. vmtl. tlw. Modernisierung nach 1990
<u>Bebaute Fläche:</u>	Wohnhaus: ca. 78,00 m ² (13,00 m x 6,00 m) Nebengebäude: ca. 20,00 m ² (5,00 m x 4,00 m)
<u>Bruttogrundflächen:</u>	Wohnhaus: ca. 234,00 m² EG, OG, DG Nebengebäude: ca. 20,00 m² EG
<u>Wohnfläche:</u>	Wohnhaus: EG ca. 62,00 m ² OG ca. 62,00 m ² DG: ca. <u>46,00 m²</u> Summe: <u>170,00 m²</u>
<u>Nutzfläche:</u>	Nebengebäude: ca. 18,00 m²

Anmerkung: Die Bruttofläche wurde aus dem Liegenschaftskataster abgegriffen. Die Wohn- und Nutzflächen wurden über übliche Faktoren aus der Bruttofläche errechnet. Alle Maße und Flächen sind als ungefähre Angaben zu betrachten und können von den tatsächlichen Flächengrößen abweichen. Der Wohnnutzung des Dachgeschosses wird lediglich anhand der Außenbesichtigung unterstellt und ist nicht bestätigt. Bauliche Unterlagen liegen in den zuständigen Archiven nicht vor.

Raumprogramm

- Der Zugang erfolgt über den an der östlichen Hausseite gelegenen Eingang und ist nur über das von der Stadt Stadtilm angepachtete Nachbarflurstück 194 zu erreichen.
- Die Raumstrukturen im Gebäude können nicht beschrieben werden, da eine Innenbesichtigung nicht erfolgen konnte.

2.3.3 *Baulicher Zustand, Baumängel und Bauschäden*

Das Wohnhaus wurde d.V.n. Anfang der 1990er Jahre in Teilen instandgesetzt und modernisiert.

Dies bezieht sich zumindest auf den Einbau einer Zentralheizung, die Modernisierung der sanitären Anlagen sowie der Fenster und der Hauseingangstür.

Durchgreifende Sanierungen an Dach und Fach fanden offenbar nicht statt, sodass sich der Wärmedämmstandard auf einem einfachen Niveau befinden dürfte.

Schlussfolgerung / energetische Prämissen

- Das Wohngebäude entspricht bzgl. des Rohbaus mit Wärmedämmung an Dach und Fassade sowie der äußeren Gestaltung nicht mehr aktuellen technischen und energetischen Vorgaben.
- Die Fassade ist bereichsweise durch Abplatzungen und Risse gekennzeichnet.
- Die sanitäre Ausstattung, die Heizungsanlage, Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Boden- und Wandbeläge sind vmtl. erneut modernen Nutzerbedürfnissen anzupassen.
- Das auf dem Pachtgrundstück Flst. 194 befindliche Nebengebäude steht gem. Pachtvertrag im Eigentum des Schuldners und erscheint dem äußeren Anschein nach wirtschaftlich verbraucht. Entsprechende Instandsetzungen sind ebenfalls erforderlich.

Mithin wird unterstellt, dass die umfassende und grundlegende Instandsetzung und Modernisierung der Substanz erforderlich ist.

Die weitere Nutzung des Pachtgrundstücks ist mit der Stadtverwaltung Stadtilm abzustimmen.

2.3.4 *Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gem. § 8 ImmoWertV2021*

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Merkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder auch von den zugrunde gelegten Modellansätzen abweichen. So können bspw. zusätzlich zur Alterswertminderung zu veranschlagende marktgerechte Abschläge aufgrund mangelnder Bauunterhaltung bzw. noch auszuführender Modernisierungen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr Berücksichtigung finden.

Damit wird gem. ImmoWertV2021 §8 der Sachwert bzw. der Ertragswert abschließend korrigiert, um einen marktkonformen Verkehrswert zu ermitteln.

Die Höhe derartiger Zu- oder Abschläge orientiert sich dabei am Verhalten potentieller Käufer, die bspw. für Bestandsgebäude mit einem Reparaturrückstau oder noch vorzunehmenden Modernisierungen, die hierfür aufzuwendenden Kosten dem Nutzen des Wohnens auf dem eigenen Grundstück gegenüberstellen, woraus sich je nach baulichem Zustand und Lage die Höhe des Abschlags auf ein fiktiv mangel-freies Objekt ergibt.

Zu beachten ist dabei, dass ein derartiger Abschlag immer im Zusammenhang mit dem Verhalten des Marktes korrespondieren sollte, so dass sich der Minderungsansatz wohl an möglichen tatsächlichen Kosten orientieren kann, jedoch diesen nicht tatsächlich entsprechen muss.

So werden sich bspw. bei guter Nachfrage und knappem Angebot bauliche Belange geringfügiger im Kaufpreis niederschlagen. Andererseits können auch geringe Mängel bzw. Schäden in weniger nachgefragten Lagen, wie es für das Bewertungsobjekt zutrifft, zu höheren Abschlägen führen.

Welche Vorgehensweise bei der marktkonformen Ermittlung des Verkehrswertes anzuwenden ist, richtet sich nach den Bedingungen des Einzelfalls. Hierbei können bspw. allgemeine prozentuale Erfahrungssätze, die Abschätzung des rentierlichen Anteils der möglichen Gesamtkosten bzw. ebenso die Anwendung des Verfahrens der Nutzwertanalyse als Grundlage der Ermittlungen herangezogen werden.

Um eine nachhaltige rentable Nutzung des Objekts als Wohngrundstück realisieren zu können, sind gem. Ziff. 2.3.3 umfangreiche Instandsetzungen und die Modernisierung des Anwesens erforderlich. Im Bewertungsfall wird daher eine Minderung über Erfahrungssätze, bezogen auf qm Wohnfläche hergeleitet. Diesbezüglich kann abgeschätzt werden, dass ein erhöhter Abschlag aufgrund der beschriebenen einzubringenden Investitionen gerechtfertigt ist.

Entsprechend wird anhand des **baulichen Zustands** und des daraus resultierenden Anteils von zu erneuernden bzw. instand zu setzenden Bauteilen und Ausstattungselementen, inkl. der Außenanlagen ein Minderungsansatz veranschlagt, der entsprechend Fachliteratur (vgl. Lit. /12/ Abschn. 3.02.2/2.1/1) zum Bewertungsstichtag in eine Spanne von 800,00 bis 1.200,00 €/m² einzuordnen ist.

Für das Bewertungsobjekt wird die Minderung unter Marktgesichtspunkten auf **1.000,00 €/m²** Wohnfläche veranschlagt.

Das **Risiko in Bezug auf die nicht ermöglichte Innenbesichtigung** wird darüber hinaus mit einem **5%igen Abschlag** gewürdigt.

Abschließend ist die für die gesicherte Erschließung **notwendige Pacht**, kapitalisiert über die Restnutzungsdauer des Gebäudes, **als Minderung in Abzug zu bringen**. Diese kommt im Hinblick auf die zu erwartende Aktualisierung des Pachtvertrages mit 4% des aktuellen Bodenrichtwertes zum Ansatz.

Hieraus ergibt sich zum Bewertungsstichtag die rein rechtlich mögliche Pacht wie folgt:

BRW 37,00 €/m² Grundstücksfläche x 4% vereinbarter Pachtzins = **116,92 €/Jahr**

2.3.5 Alterswertminderung / Restnutzungsdauer gem. §§ 4 und 38 ImmoWertV2021

Mit zunehmendem Alter treten an der Bausubstanz von Immobilien Wertminderungen ein. Ursachen sind sowohl die ständig zunehmenden Reparaturkosten durch Abnutzung und Verschleiß, als auch die Aktualität (Modernität) des Gebäudes und seiner Ausstattung.

Die zur Ableitung der Alterswertminderung zu veranschlagende durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern wird gem. ImmoWertV 2021 mit **80 Jahren** bei einer mittleren durchschnittlichen Bauunterhaltung angegeben. Sie berücksichtigt in angemessener Weise die bautechnische sowie die wirtschaftliche Lebensdauer, da in diese Erfahrungssätze sowohl Bauart und Konstruktion als auch die Nutzungsmöglichkeiten Eingang gefunden haben.

Damit ist der Begriff der Alterswertminderung in erster Linie als ein wirtschaftlicher Wertverzehr zu verstehen und abhängig vom Verhältnis der Gesamtnutzungsdauer zur Restnutzungsdauer.

Die sich so ergebende Wertminderung der baulichen Anlagen ist gem. ImmoWertV §38 unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen in linearem Abschreibungsverlauf zu ermitteln.

Die Restnutzungsdauer ist dabei gemäß Art, Ausführung und Zustand des Objekts zu schätzen. Insbesondere sind hierbei der Einfluss der örtlichen Lage des Objekts, die speziellen Eigenschaften sowie die wirtschaftliche Verwertungsfähigkeit in die Betrachtung einzubeziehen.

Dem betrachteten Einfamilienhaus wird gem. Bauweise und Ausbaustandard sowie in Anwendung der ImmoWertV eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) von **80 Jahren** zugeordnet. Ausgehend vom Baujahr in der 1. Hälfte des 20. Jhdts. ist die Restnutzungsdauer zum Bewertungsstichtag rein rechnerisch bereits abgelaufen.

Im Zuge der vorausgesetzten nachhaltigen Wohnnutzung der Immobilie kann eine Verlängerung der RND erfolgen, sofern vorgenommene Instandsetzungen und Modernisierungen die Nutzbarkeit der Substanz gewährleisten. So wird bei einer unterstellten grundlegenden Sanierung in mittlerem Ausstattungsstandard anschließend die wirtschaftliche RND des Bestandsobjekts auf **40 Jahre geschätzt**.

Damit ermittelt sich die Alterswertminderung (linear) zu rd. **50%**.

Der Alterswertminderungsfaktor beträgt **0,50**.

Die für die Verlängerung der Restnutzungsdauer zu kalkulierende Minderung, die sich aus der unterstellten Instandsetzung bzw. Modernisierung der Substanz ergibt, ist bei der Ermittlung des Marktwertes entsprechend zu berücksichtigen (vgl. hierzu Ziff. 2.3.4).

Darüber hinaus kommt ein weiterer Abschlag in Bezug auf die nicht ermöglichte Innenbesichtigung (Risiko) in Höhe von **5%** des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen sowie die Belastung des Grundstücks infolge der notwendigen Pacht zum Ansatz.

3. Wertermittlung

3.1 Definition des Verkehrswertes gem. § 194 BauGB

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, der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (vgl. BauGB § 194).

Der Begriff „Marktwert“ wurde mit dem Gesetz zur Anpassung des BauGB an die EU-Richtlinien in Harmonisierung mit den europäischen Wertermittlungsmethoden eingeführt. Die deutsche Rechtsprechung sieht gemäß der vom Europäischen Rat aufgestellten Definition keinen Unterschied zwischen dem traditionellen Verkehrswert und dem neu eingeführten Begriff des Marktwertes, jedoch ist dieser vielschichtiger und jeweils genauer zu untersetzen. Im Bewertungsfall wird der Marktwert unter der Voraussetzung der weiteren Wohnnutzung des Objekts ermittelt.

3.2 Wertermittlungsverfahren

Für die Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstückes sieht die ImmoWertV2021 im Wesentlichen drei Verfahren vor: das *Vergleichswertverfahren*, das *Ertragswertverfahren* und das *Sachwertverfahren*.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen. Die Wahl ist zu begründen.

Das Vergleichswertverfahren gilt als das Verfahren mit der größten Marktnähe und ist jeweils bevorzugt anzuwenden. Hierfür sind möglichst aktuelle Kauffälle aus der Kaufpreissammlung, geführt durch den zuständigen Gutachterausschuss, heranzuziehen. Die beim Gutachterausschuss des Ilm-Kreises beantragte Recherche zur Darstellung von zeitnahen Kaufpreisen ergab insbesondere hinsichtlich des baulichen Zustands und der Art des Objekts keine vergleichbaren Transaktionen, sodass dieses Verfahren nicht angewendet werden kann.

Das Sachwertverfahren, bei dem der Wert der Bebauung in erster Linie aus den Herstellungspreisen unter Berücksichtigung der Wertminderung abgeleitet wird und das somit ein Verfahren zur Ermittlung der Bausubstanz darstellt, eignet sich grundsätzlich für solche Grundstücke, bei denen die Eigenutzung im Vordergrund steht. Als Einfamilienhaus dient das Anwesen typischerweise dem Wohnen auf eigenem Grund und Boden. Daher kann der Sachwert unter Berücksichtigung einer angemessenen Marktanpassung die Grundlage der Verkehrswertermittlung bilden und kommt hier zur Anwendung.

Das Ertragswertverfahren hingegen wird regelmäßig für Grundstücke angewendet, die zur Ertragszielung bestimmt sind (Renditeobjekte). Hierbei versteht man unter dem Ertragswert die Summe der Barwerte aller zukünftigen Reinerträge, die der Eigentümer aus seinem Grundstück erzielen kann.

Da das Grundstück vorrangig als Eigennutzungsobjekt zu betrachten ist, wird auf die ergänzende Ermittlung des Ertragswertes verzichtet.

3.3 Bodenwert gem. § 40 ImmoWertV 2021

Der Bodenwert ist der Wert eines unbebauten Grundstücks unter Berücksichtigung der Lage und der Nutzbarkeit desselben. Gemäß § 40 ImmoWertV2021 soll die Bodenwertermittlung vorrangig im Vergleichswertverfahren durchgeführt werden, wobei hier der unmittelbare Preisvergleich im Vordergrund steht. Ergänzend kann auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert als Basis der Bewertung dienen.

Hierbei ist der Bodenrichtwert der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst und durch die örtlichen Gutachterausschüsse aus Kaufpreisen ermittelt werden.

Gemäß Bodenrichtwertinformation des Internetportals des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation BORIS-TH liegt das Bewertungsobjekt zum Stichtag des 01.01.2024 (letzter veröffentlichter Bodenrichtwert) in der Richtwertzonen Nr. 133059 mit folgenden Kriterien:

- 37,00 €/m²** - baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
- gemischte Baufläche
- Grundstücktiefe: 35 m

Das Bewertungsobjekt entspricht hinsichtlich Lage, Erschließung und Nutzung dem Richtwert.

Die Grundstückstiefe, die u.a. als Maß der wirtschaftlichen Ausnutzung von Grund und Boden dient, kann für das Bewertungsobjekt mit ca. 17 m nicht mehr als vergleichbar angesehen werden. Damit stellt sich auch die Grundstücksfläche als geringer gegenüber dem Richtwertgrundstück dar, was zu einer höheren Ausnutzung und damit i.d.R. zu einem höheren Wert führen kann. Das besonders kleine Grundstück lässt jedoch kaum eine übliche Nutzung als Einfamilienhaus mit Gartenanteil und PKW-Stellplätzen zu, sodass der Zuschlag mit max. 20% veranschlagt wird.

objektspezifischer Bodenwert zum Bewertungsstichtag somit:

Gemarkung Griesheim, Flur 1, Flurstück 29/2

$$\begin{array}{rcl} 37,00 \text{ m}^2 \times 1,2 & = & \mathbf{44,40 \text{ €/m}^2} \\ 150,00 \text{ m}^2 \times 44,40 \text{ €/m}^2 & = & \mathbf{\underline{\underline{6.660,00 \text{ €}}}} \end{array}$$

3.4 Sachwertverfahren Wohngrundstück gem. § 35 ImmoWertV 2021

3.4.1 Allgemeines / erforderliche Daten

Bei Anwendung des Sachwertverfahrens wird der Wert des Grundstücks aus den Sachwerten der nutzbaren baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Sachwert ergibt sich aus den durchschnittlichen Herstellungskosten abzgl. der spezifischen Alterswertminderung des Objekts. Im Zuge der sich anschließenden Marktanpassung über einen sog. Sachwertfaktor wird der marktangepasste vorläufige Sachwert ermittelt.

Der abschließende Sachwert ergibt sich sodann unter Berücksichtigung evtl. vorhandener besonderer objektspezifischer Merkmale des Wertermittlungsobjekts.

Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten sind i.d.R. nach modellhaften Kostenkennwerten anzusetzen. Sie sind erforderlichenfalls mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag umzurechnen. Gem. der aktuell gültigen ImmoWertV2021 bzw. der hierfür noch anzuwendenden Normalherstellungskosten (NHK) 2010 werden folgende durchschnittliche Kennwerte angegeben:

Anwendung fand das Typenblatt Einfamilienhaus, freistehend, II-geschossig, DG ausgebaut, nicht unterkellert, Ausstattungsstandard Stufe 3,1 (nach Instandsetzung / Modernisierung).

Die Kosten werden mit durchschnittlich 925,00 €/m² BGF angegeben. Inbegriffen sind die Baunebenkosten sowie ein üblicher Ansatz für die baulichen Außenanlagen und besonderen Bauteile. Nach Indizierung über den Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes (II/2025) auf den Stichtag der Wertermittlung (Faktor: 1,886) ergibt sich für das Wohnhaus ein Wert von rd. **1.745,00 €/m² BGF**.

Das Nebengebäude geht mit **500,00 €/m² BGF** in die Bewertung ein.

Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor)

Gemäß ImmoWertV2021 §35 ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des Sachwertverfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen, d.h. mittels eines angemessenen Zu- oder Abschlags (Sachwertfaktor) an die Marktlage anzupassen.

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Derartige Faktoren werden auf der Grundlage tatsächlicher Kaufpreise vom örtlichen Gutachterausschuss aus den Daten der Kaufpreissammlung abgeleitet und veröffentlicht.

Der Gutachterausschuss des Ilm-Kreises hat im Jahr 2025 letztmalig Sachwertfaktoren für EFH, DHH und Reihenhäuser veröffentlicht, so dass diese als Grundlage der Ermittlungen herangezogen werden. Hier wird für ein vergleichbares Bodenwertniveau und einen vorläufigen Sachwert von rd. 215 T€ (vgl. nachfolgende Tabelle) ein mittlerer Sachwertfaktor von 1,01 angegeben, der als angemessen eingeschätzt wird und so zur Anwendung kommt.

3.4.2 Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung	Geschoss	Bruttogrundfläche m ²	Grundflächenpreis €/m ²	Gebäude-neubauwert €
<u>Einfamilienhaus</u>	EG, OG, DG	234,00	1.745,00	408.330,00 €
Alterswertminderungsfaktor			x	0,50
vorläufiger Sachwert EFH			=	204.165,00 €
<u>Nebengebäude</u>	EG	20,00	500,00	10.000,00 €
Alterswertminderungsfaktor			x	0,50
vorläufiger Sachwert Nebengebäude				5.000,00 €
vorläufiger Sachwert Gebäude			=	209.165,00 €
<u>Außenanlagen</u> : im Grundflächenpreis der Gebäude enthalten			±	0,00
vorläufiger Sachwert Gebäude und Außenanlagen			=	209.165,00 €
zzgl. Bodenwert Grundstück (vgl. Ziff. 3.3)			+	6.660,00 €
vorläufiger Sachwert Grundstück und bauliche Anlagen			=	215.825,00 €
Sachwertfaktor			x	1,01
vorläufiger marktangepasster Sachwert Objekt			=	217.983,25 €
<u>besondere objektspezifische Merkmale</u>				
Wertminderung infolge der Instandsetzung und Modernisierung gem. den Ermittlungen S. 16: 1.000,00 €/m ² Wfl. x 170,00 m ²				
			-	170.000,00 €
Wertminderung infolge des Risikos der nicht ermöglichten Innenbesichtigung: 5% vom vorl. Sachwert, d.h. 0,05 x 209.165,00 €				
			-	10.458,25 €
Wertminderung aufgrund der regelmäßig zu zahlenden Pacht für die Nutzung der Teilfläche von Flst. 194 (vgl. Seiten 8+16):				
Pacht pro Jahr von 116,92 € kapitalisiert über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen von 40 Jahren bei einem Liegenschaftszinssatz von 3% ergibt einen Vervielfältiger von 19,79:				
Somit ergibt sich die Belastung des Bewertungsobjekts durch die notwendige Anpachtung des Erschließungsgrundstücks zu: 116,92 € x 19,79				
			-	2.313,85 €
Sachwert Einfamilienhaus mit Nebengebäude			=	35.211,15 €
			rd.	35.000,00 €
entspricht bei ca. 170 m ² Wohnfläche einem Wert von				205,88 €/m²

4. Verkehrswert

Das Bewertungsobjekt ist ein Einfamilienhaus in Griesheim, ein Ortsteil der Stadt Stadtilm. Der Ort ist über die L 3087 mit Anschluss an die gut ausgebaute B 90n sowohl von der Kernstadt aus als auch von Ilmenau und Arnstadt aus schnell zu erreichen. Zur Autobahnauffahrt Stadtilm der A 71 sind es nur ca. 5 km, sodass diese ca. fünf Autominuten vom Bewertungsobjekt entfernt liegt. Das Wohnumfeld ist durch die ländliche Lage gekennzeichnet. Einige Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen sind im Ort vorhanden, die wesentliche Infrastruktur ist jedoch vorrangig in Stadtilm oder Arnstadt zu nutzen.

Das kleine Grundstück mit dem aufstehenden Gebäude weist hinsichtlich seiner Erschließung eine bemerkenswerte Besonderheit auf, da aktuell für den Hauszugang die Grundstücksfläche des Nachbargrundstücks Flst. 194 genutzt wird. Diese Teilfläche ist per Pachtvertrag mit der Stadt Stadtilm zur Nutzung vereinbart. Die aufstehenden Nebengebäude und Außenanlagen gehören zum Eigentum von Flst. 29/2. Die weitere Nutzung des Grundstücksteils ist Voraussetzung für die Zugänglichkeit zum Gebäude und entsprechend mit der Stadt Stadtilm, Abt. Liegenschaften abzustimmen. Das Eintreten in den bestehenden Pachtvertrag wird als möglich unterstellt.

Da eine Innenbesichtigung verwehrt wurde, können zu Art und Zustand der Ausstattung keine genauen Angaben gemacht werden. Gem. der Auskünfte zum Ortstermin durch die anwesenden rechtlichen Vertreter der Beteiligten wurden vmtl. Anfang der 1990er Jahre teilweise Instandsetzungen und Modernisierungen in eher einfachem Standard vorgenommen. Insgesamt ist davon auszugehen, dass durchaus umfassende Maßnahmen zur Herstellung einer nachhaltigen modernisierten Nutzung vorzunehmen sind.

Das Gebäude ist mit ca. 170 m² Wohnfläche (die DG-Nutzung vorausgesetzt) ausreichend groß für eine Familie. Die Hofffläche befindet sich auf Flst. 194 (per Pacht nutzbar).

Im Hinblick auf die vorrangige Selbstnutzung wurde im Rahmen der Verkehrswertermittlung der Sachwert des Objekts ermittelt. Minderungen infolge noch ausstehender Investitionen wurden, neben der allgemeinen Wertminderung, durch einen zusätzlichen marktgerechten Abschlag gewürdigt. Darüber hinaus wurde ein Risikoabschlag wegen nicht ermöglichter Innenbesichtigung angehalten sowie die Belastung infolge der zu entrichtenden Pacht gewürdigt.

Ordnet man den ermittelten Verkehrswert (Marktwert) anhand des Immobilienmarktberichts der Zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaats Thüringen in den aktuellen Markt ein, so weist die Kaufpreisübersicht aus 2024 im Ilm-Kreis einen Mittelwert von 1.127 €/m² Wfl. bzw. einen Medianwert von 1.016 €/m² Wfl. aus. Erfasst wurden hier alle Transaktionspreise von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit Baujahren bis 1949. Unter dem Aspekt der nachteiligen Merkmale des Objekts hinsichtlich des baulichen Zustands sowie der kleinen Grundstücksfläche und des anzupachteten Teilgrundstücks wird der ermittelte niedrige Sachwert in Höhe von rd. **206 €/m² Wfl.** als plausibel eingeschätzt. Dies entspricht etwa dem 5% Perzentil der Kaufpreise, das mit 270 €/m² Wfl. angegeben wird (d.h. nur 5% aller Kaufpreise liegen noch unter dem angegebenen Wert).

Örtliche Lage / Marktlage

Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern des historischen Bestands im Ilm-Kreis ist zum Bewertungsstichtag nach wie vor verhalten. Vorrangig werden nach 1990 errichtete Wohnhäuser mit guter Ausstattung und Erschließung erworben.

Als kleines Eigennutzungsobjekt bei moderatem Preisniveau wäre das Grundstück durchaus für potentielle Erwerber interessant, jedoch ist bedingt durch die beschriebenen Besonderheiten mit deutlicher Kaufzurückhaltung zu rechnen.

Unter Berücksichtigung der Lage, der Größe und der Situation auf dem Grundstücksmarkt sowie aller sonstiger wertbeeinflussender Umstände wird der Verkehrswert **für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück Gemarkung Griesheim, Flur 1, Flurstück 29/2 zu 150 m², Bücheloher Straße 5 zum Wertermittlungsstichtag (27.05.2025)**

auf

35.000,00 €

(i.W. fünfunddreißig-tausend Euro)

festgestellt.

Astrid Tauber

Dipl.-Ing. Astrid Tauber
von der IHK Erfurt öffentlich bestellte und
vereidigte Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken

Erfurt, den 31.07.2025

Die Ermittlung des Verkehrswertes wurde in Anlehnung an die Grundsätze der Wertermittlungsverordnung aus 07/2021 (ImmoWertV2021) durchgeführt. Für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel wird eine Haftung seitens der Sachverständigen ausgeschlossen. Das Gutachten wurde unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Es ist nur für den Auftraggeber bestimmt. Vervielfältigung und Verwendung durch Dritte bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Unterzeichnerin.



Foto 1
Ansicht entlang der Straße
von Westen



Foto 2
Ansicht von Norden



Foto 3
eingezäunter Zugang zum
Gebäudeeingang nicht
Bestandteil von Flst. 29/2

Nutzungsberechtigung per
Pachtvertrag geregelt



Foto 4
östliche Gebäudeseite
von Flst. 194
(Wassergasse 4) aus
betrachtet



Foto 5
Blick auf den eingezäunten
Grundstücksteil von Flst.
194 als Zugang entlang des
Hauses Büchelohrer Str. 5
links das Nebengebäude,
ebenfalls auf dem
Grundstück 194 befindlich

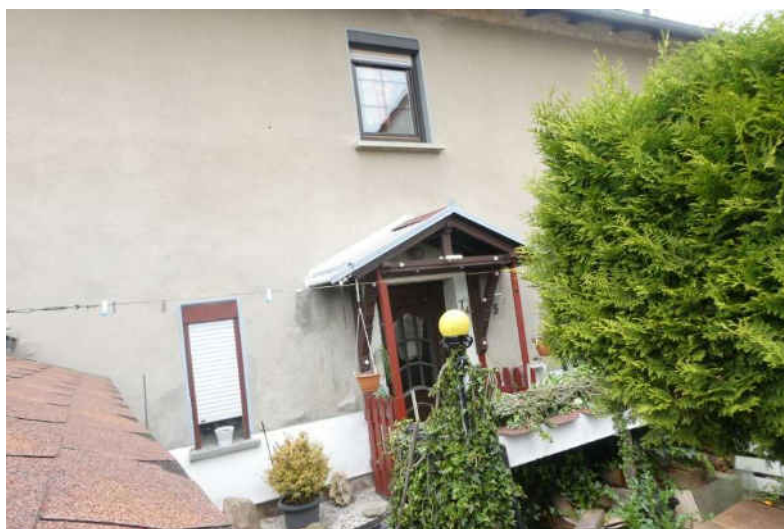


Foto 6
eingezäunter Grundstücksteil
von Flst. 194 mit Haus-
eingang Büchelohrer Str. 5



Foto 7
Nord- und Ostfassade des
Wohnhauses



Foto 8
Vorgarten
mit Müllablagerungen



Foto 9
Westlicher
Grundstückstreifen mit
Wohnhaus und Bepflanzung



Foto 10
südliche Giebelseite des
Wohnhauses

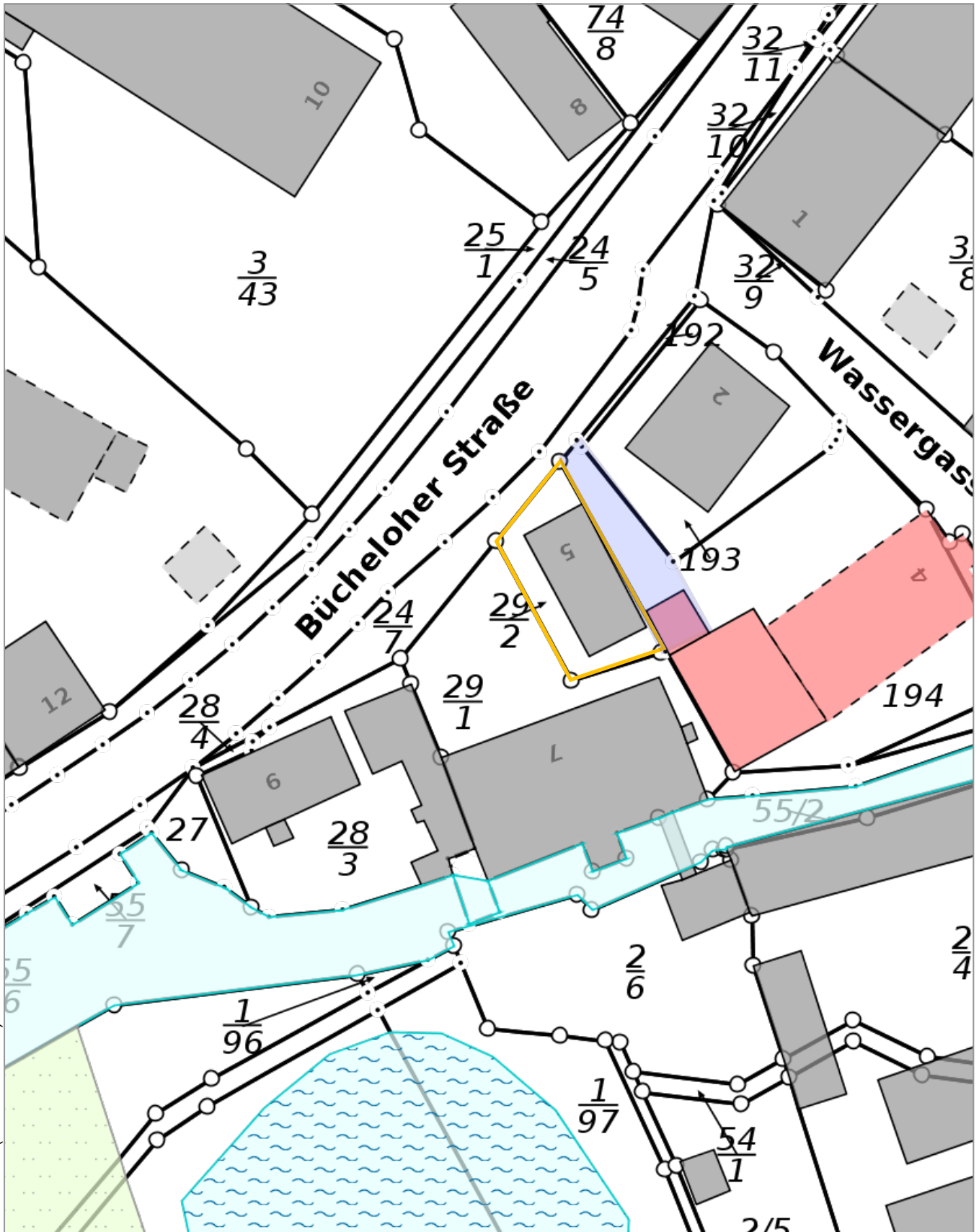


Foto 11
Blick auf den südlichen
Grundstückstreifen (hinter
dem Gebäude) mit
angrenzenden Neben-
gebäude auf Flst. 194



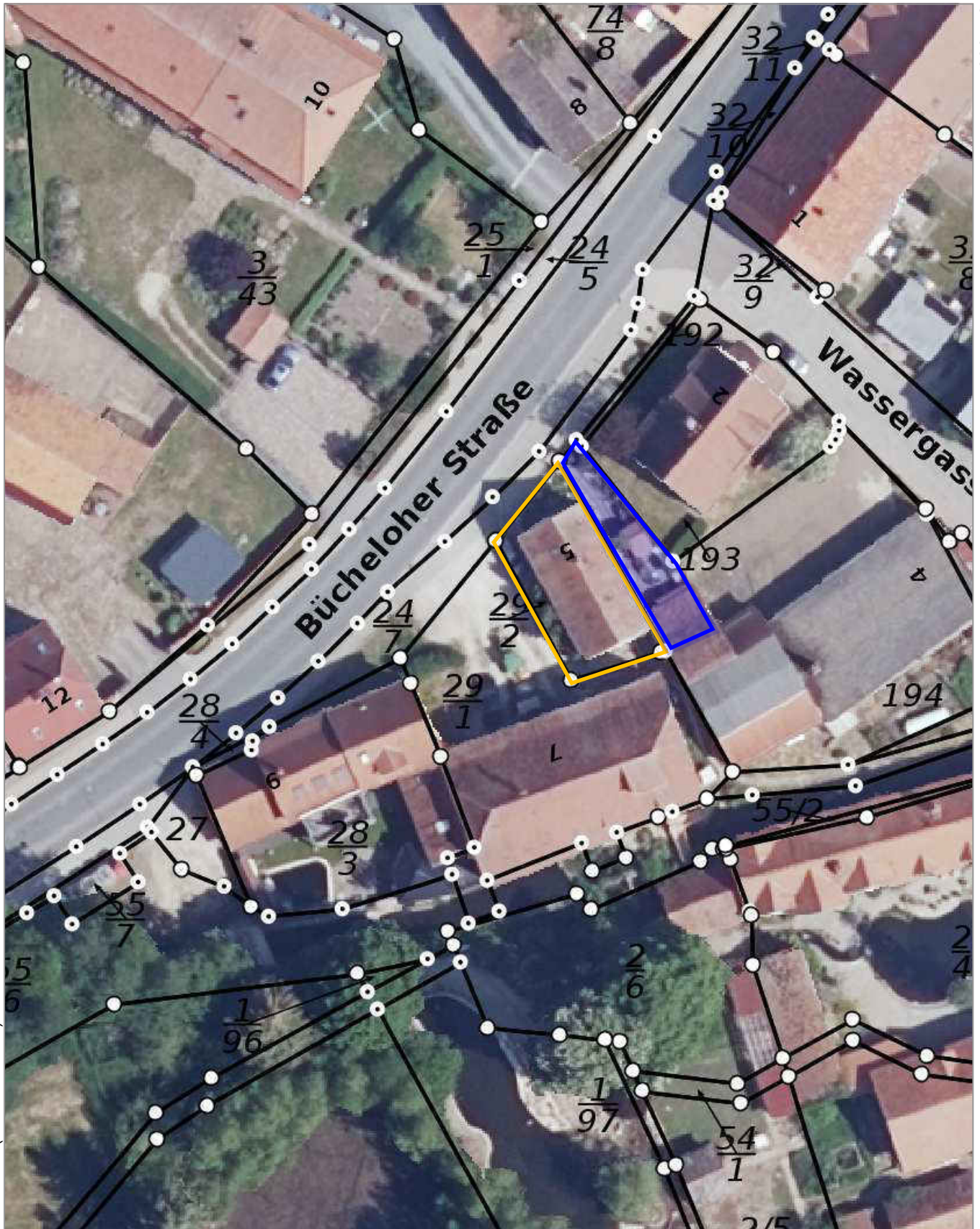
Foto 12
Kleinkläranlage zum
Grundstück 29/2

5624303.9



643920.2 (EPSG:25832)

5624191 (EPSG:25832)



644009.1

643920.2 (EPSG:25832)

5624191 (EPSG:25832)



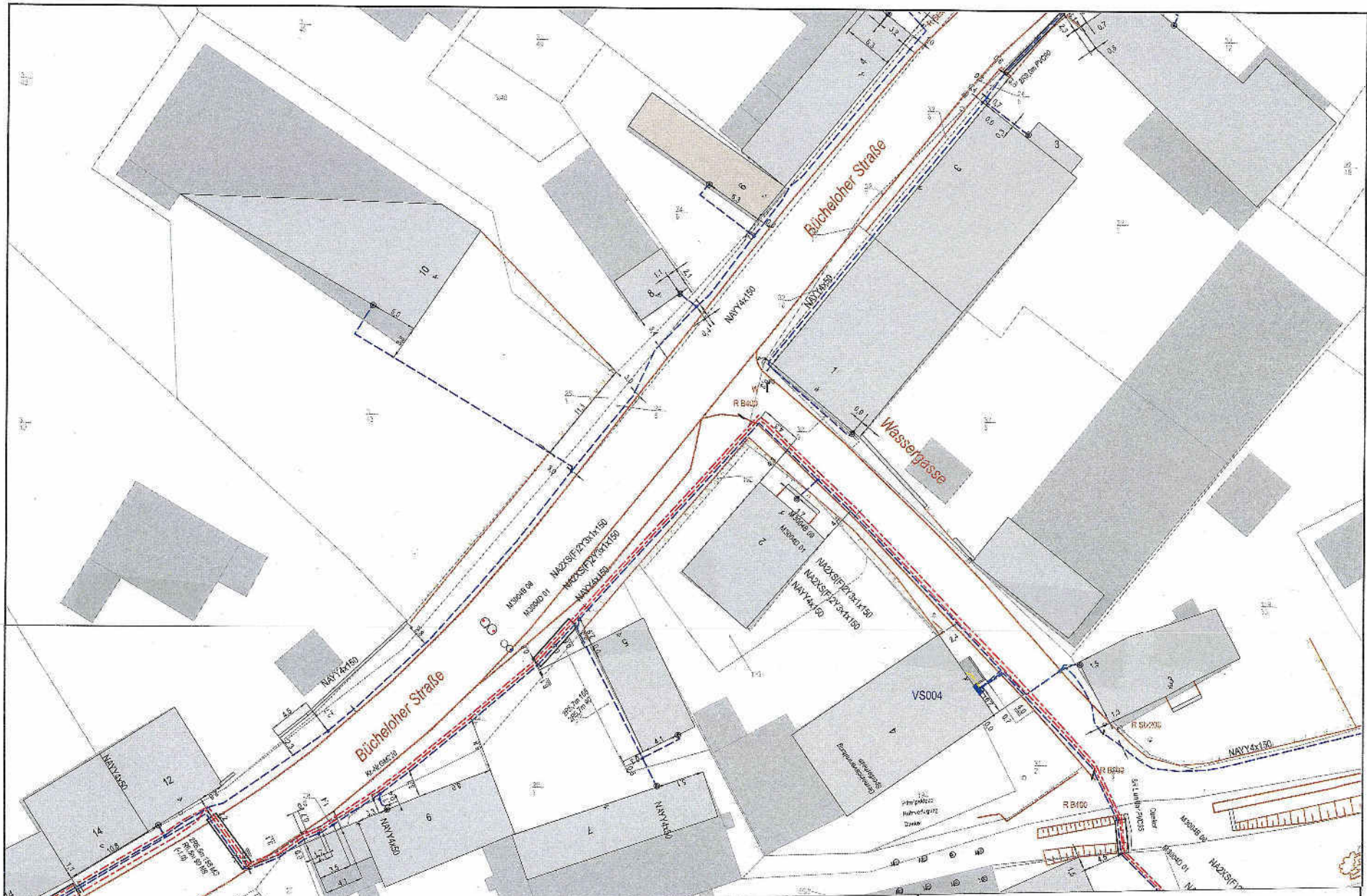
Umweltamt UWB
Bearbeiter



Druckdatum 14.03.2016

Maßstab 1:5.000

Kartengrundlage: Geobasisdaten der Thüringer Kataster- und Vermessungsverwaltung, Geofachdaten von Landesbehörden des Freistaates Thüringen. Alle sonstigen Nutzungsrechte beim Landratsamt Ilm-Kreis. Vervielfältigungen sind nur mit Zustimmung des Herausgebers zulässig. Die Karte dient der Information (eingeschränkte Aktualität, nicht rechtsverbindlich).



Nur gültig im Zusammenhang mit den Nutzungsbedingungen und der Zeichenerklärung
Vorgang 25-16778-TEN

Anfragender
 Büro Wertermittlung
 Astrid Tauber

Vor Ort
 Büro Wertermittlung
 Astrid Tauber



	Datum	Name
bearb.	08.07.2025	siehe Schreiben
Schutzklasse: intern		
Mittelpunkt-Koordinaten (X/Y): 643978,1/5624220,9		

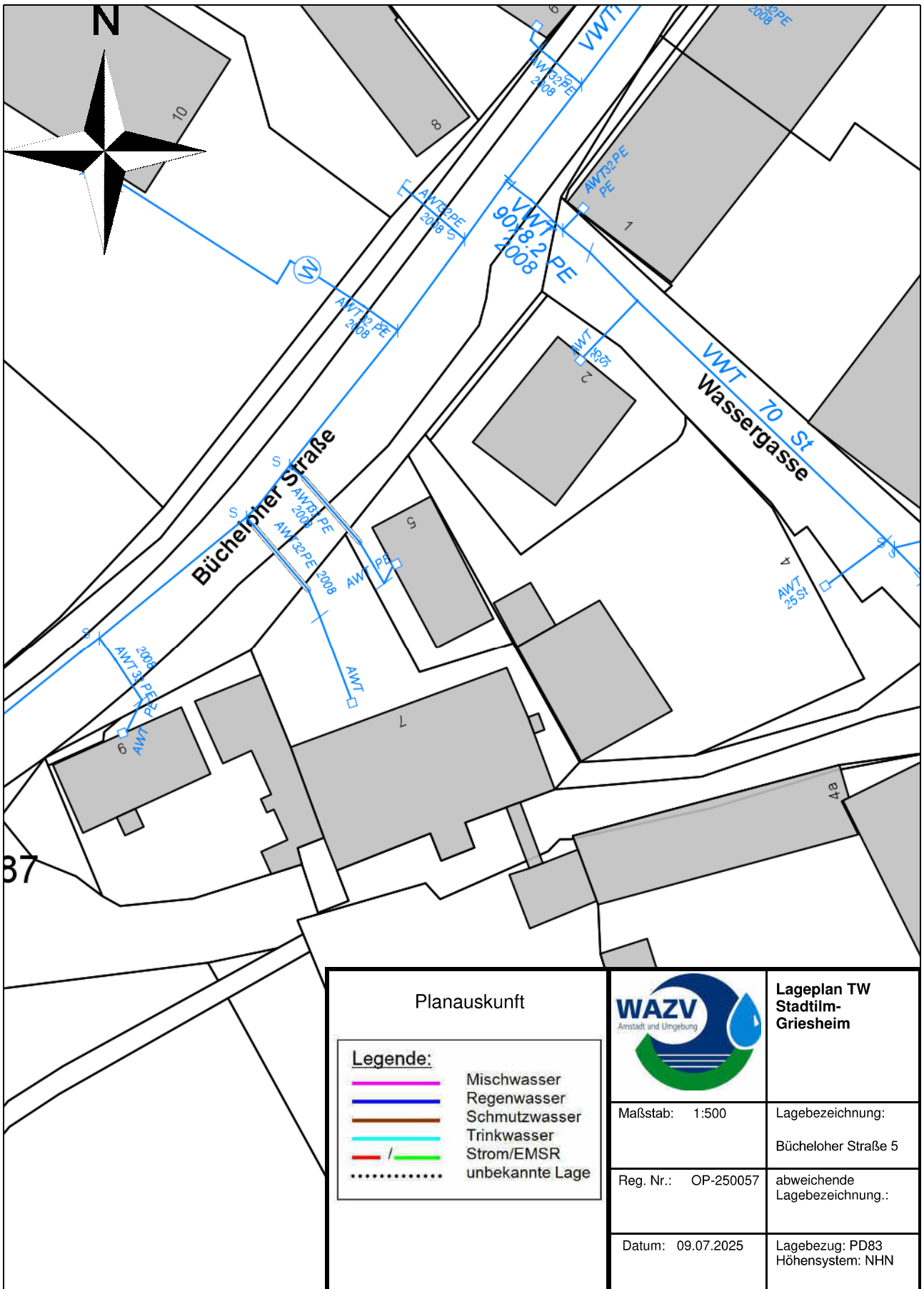
1:500
 Maßstab

Bezeichnung
 Standortstellungnahme (Planungsmaßnahme)

Planart Strom	Format A4 Quer
------------------	-------------------

Bezug
 Wertermittlung Zwangsversteigerung
 Büchelcher Straße 5
 Griesheim

Plan-Nr. 2 von 2



Planauskunft			Lageplan TW Stadtilm- Griesheim	
Legende:  Mischwasser  Regenwasser  Schmutzwasser  Trinkwasser  Strom/EMSR  unbekannte Lage			Maßstab: 1:500	Lagebezeichnung: Büchelohr Straße 5
			Reg. Nr.: OP-250057	abweichende Lagebezeichnung.:
			Datum: 09.07.2025	Lagebezug: PD83 Höhensystem: NHN



Wasser-/Abwasserzweckverband Arnstadt und Umgebung

Schönbrunn 9
99310 Arnstadt

Telefon: 03628 609-0; Fax: 03628 609-136

e-Mail: technik@wazv-arnstadt.de; online-planauskunft@wazv-arnstadt.de

Homepage: <http://www.wazv-arnstadt.de> (Zugang zur Online-Planauskunft des WAZV)

Sprechzeiten: Die. 9.30 Uhr - 12.00 Uhr und 12.30 Uhr - 18.00 Uhr, Fr. 9.30 Uhr - 12.00 Uhr

Anlage zu den Nutzungsbedingungen der Online-Planauskunft des WAZV Arnstadt und Umgebung im Verbandsgebiet

Zeichenvorschrift zur Planwerksnutzung des WAZV Arnstadt und Umgebung (Stand 01/2013)

<p>Topografie</p>	<p>Gebäude, Hausnummer</p> <p>Grundstücksgrenze, Flurstück</p> <p>Gemarkungsgrenze/Flurgrenze</p> <p>Mauer</p> <p>Zaun</p>
<p>Wasser</p>	<p>Trinkwasserleitung mit Angaben Leitungsart, Nennweite, Rohrmaterial (ZWT=Zubringer-, HWT=Haupt-, VWT=Versorgungs-, AWT= Anschlussleitung)</p> <p>Leitungskreuzung, Abzweig einseitig, Abzweig beidseitig, Übergang im Rohrwerkstoff/in der Nennweite/in der Verbindungsart, Leitungsabschluss</p> <p>Trinkwasserleitung – Lage unsicher</p> <p>Unterflurhydrant auf/neben dem Rohr, Oberflurhydrant, Gartenhydrant</p> <p>Absperrschieber, Ventilanbohrschelle, Be- und Entlüftungsventil</p> <p>Wasserzählerschacht, Schachtbauwerk/Behälter, Schachteinstieg</p> <p>Brauchwasserleitung mit Angaben Leitungsart, Nennweite, Rohrmaterial</p> <p>Steuer-/Elektrokabel des WAZV – TW für Trinkwasser</p>
<p>Abwasser</p>	<p>Haltungsbereich mit Angaben Nennweite, Material, Länge, Gefälle</p> <p>Abwasserhaltung mit Fließrichtung</p> <p>Schachtbezeichnung, Deckelhöhe, Sohlhöhe</p> <p>Lage der Leitung unsicher</p> <p>Mischwasserkanal (MW/M)</p> <p>Regenwasserkanal (RW/R)</p> <p>Schmutzwasserkanal (SW/S)</p> <p>Privater Misch-, Regenwasser-, Schmutzwasserkanal (keine Rechtsträgerschaft des WAZV Arnstadt und Umgebung)</p> <p>Sammler (Regenwasser/Entlastungen) mit Einleitbauwerk in ein Gewässer</p> <p>Abwasserdruck- bzw. Abwasserunterdruckleitung mit Nennweite und Fließrichtung</p> <p>Abwasserabsperrschieber, Be- und Entlüftungseinrichtungen von Abwassersystemen</p> <p>Verrohrte Gewässer II. Ordnung mit TOK-Nutzung</p> <p>Gewässer II. Ordnung</p> <p>Anlagen/Schachtbauwerk/Behälter, Schachteinstieg (eckig/rund)</p> <p>Steuer-/Elektrokabel des WAZV – AW für Abwasser</p> <p>Straßeneinlauf mit Anschlussleitung (RW- oder MW-Netz)</p>

→ **Alle Höhenbezüge in der Planauskunft beziehen sich auf m ü. NHN !**

Stand: 01 / 2013 der Online-Planauskunft – Anlage Zeichenvorschrift zur Planwerksnutzung
WAZV Arnstadt und Umgebung