

Geschäftsnummer: K 29/22

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

# GUTACHTEN

zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)  
i.S. des § 194 BauGB für das mit einem  
Einfamilien-Wohnhaus (leerstehend)  
bebaute Grundstück

öffentlich bestellter und vereidigter  
**Sachverständiger**  
für die Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken

Schachtweg 23a  
06567 Bad Frankenhausen

Fon: 034671 / 5 59 70  
Fax: 034671 / 5 59 71  
Funk: 0172 / 140 93 36  
Mail: [info@ib-hentrich.de](mailto:info@ib-hentrich.de)  
Web: [www.ib-hentrich.de](http://www.ib-hentrich.de)

Straße: Kölledaer Straße 27  
Ort: 99625 Kölleda OT Beichlingen  
Kreis: Sömmerda  
Bundesland: Thüringen  
Vorgang: Wertfeststellung zwecks Zwangsversteigerung  
Auftraggeber: Amtsgericht Erfurt  
Rudolfstraße 46  
99092 Erfurt



Amtsgericht: Sömmerda

Grundbuch: Beichlingen

GB-Blatt: 486 / 424

Flur: 5

Flurstück(e): 61/11, 54

Stichtag: 26.09.2024

**Verkehrswert: 100.000,00 €**

Das Wertgutachten umfasst 20 Seiten und 19 Seiten Anlagen.  
Es wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine Ausfertigung  
für meine Unterlagen.

---

<b>Inhaltsangabe</b>		
Gliederung		Seite
<b>0.0.</b>	<b>Zusammenstellung der Werte</b>	<b>3</b>
<b>1.0.</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>4</b>
<b>2.0.</b>	<b>Beschreibung des Grundstücks</b>	<b>5</b>
2.1.	Tatsächliche Eigenschaften	5
2.2.	Konjunkturelle und strukturelle Lage	7
2.3.	Rechtliche Gegebenheiten	7
<b>3.0.</b>	<b>Beschreibung der baulichen Anlagen</b>	<b>8</b>
3.1.	Einfamilien-Wohnhaus	8
3.2.	Sonstige bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen	12
<b>4.0.</b>	<b>Wertermittlung</b>	<b>13</b>
<b>4.1.</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>13</b>
4.1.1.	Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Verkehrswertermittlung	13
4.1.2.	Verwendete Wertermittlungsliteratur	13
4.1.3.	Bestimmung des Wertermittlungsverfahrens	13
<b>4.2.</b>	<b>Flächenberechnungen</b>	<b>14</b>
<b>4.3.</b>	<b>Bodenwertermittlung</b>	<b>15</b>
<b>4.4.</b>	<b>Sachwertermittlung</b>	<b>16</b>
4.4.1.	Ermittlung des Sachwertes des Einfamilien-Wohnhauses	16
4.4.2.	Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen / baulichen Außenanlagen	17
4.4.3.	Zusammenstellung des vorläufigen Grundstückssachwertes	18
4.4.4.	Marktanpassung und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	18
<b>5.0.</b>	<b>Verkehrswertermittlung</b>	<b>20</b>

---

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

**0.0. Zusammenstellung der Werte**

<b>PLZ:</b> 99625	<b>Ort:</b> Kölleda OT Beichlingen	<b>Straße:</b> Kölledaer Straße 27
<b>Objekt:</b> Einfamilien-Wohnhaus	<b>Auftraggeber:</b> Amtsgericht Erfurt	<b>AZ:</b> K 29/22

**Allgemeine Angaben:** Gemarkung: Beichlingen Flur: 5 Flurstück(e): 61/11, 54  
**Eigentümer:** siehe separates Schreiben  
**Insolvenzverwalter:** kein  
**Zwangsverwalter:** kein  
**Mieter / Pächter:** keine, das Grundstück ist seit ca. 2 Jahren leerstehend

**Bodenwert:** 8.900,00 € (gesamt) **Fläche:** 67 m<sup>2</sup> / 230 m<sup>2</sup>

Teilflächen	€/m <sup>2</sup>	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Erschließung *	Zustand
1. Flurstück 61/11 - Bauland	30,00	67	beitragsfrei	Bauland
2. Flurstück 54 - Bauland	30,00	230	beitragsfrei	Bauland
3.				

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

Hauptnutzungen	Wohn-/ Nutzfläche [m <sup>2</sup> ]	Note	Miete/Pacht [€/m <sup>2</sup> ]		Reparatur-Rückstau [€]	
			marktüblich erzielbar	tatsächlich	[€]	[€/m <sup>2</sup> ]
1. Wohnhaus EG / DG	~ 117				~ 21.000	~ 150
2. Werkstatt / Abstellr.	~ 22					
3.						

**Allgemeine Gebäudeangaben**

**Denkmalschutz:** nein **Sanierungsgebiet:** nein **Baulasten:** nein  
**Baujahr:** ca. 1930 **Gesamtnutzungsdauer:** 65 Jahre **Restnutzungsdauer:** 20 Jahre  
**Jahresrohertrag:** **Bewirtschaftungskosten:** **Jahresreinertrag:**  
**Liegenschaftszins:** **Barwertfaktor:**  
**Summe Reparatur-Rückstau** (Bauschäden/Baumängel/Verschleißerscheinungen): ~ 21.000 €  
**Sachwert** (marktangep.): 100.000,00 € **Jahresrohertragsfaktor:** -  
**Ertragswert:** - € **Jahresreinertragsfaktor:** -

**Verkehrswert:** 100.000,00 € **Wertermittlungsstichtag:** 26.09.2024

\* Zutreffendes ankreuzen \*\* [Anz.] Anzahl angeben





Grundstücksgestalt und -form:	<p>Das Bewertungsgrundstück besteht aus zwei Flurstücken; es ist etwa trapezförmig geschnitten.</p> <p>Straßenfrontlänge (südseitig): ca. 27,5 m Straßenfrontlänge (ostseitig): ca. 19 m</p> <p>Das Grundstück ist aufgrund seiner Lage, seiner Größe und seines Zuschnitts als Baugrundstück geeignet.</p> <p>Der genaue Zuschnitt kann dem Auszug aus der Liegenschaftskarte (siehe Anlage) entnommen werden.</p>
Erschließung:	<p>Erschließung umfasst alle Maßnahmen, die von öffentlicher oder privater Seite ergriffen werden müssen, um Grundstücke ihrer Bestimmung gemäß zu nutzen. Zu diesen Maßnahmen zählen Aufwendungen für Verkehrs-anbindung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen.</p>
- Straßenart:	Gemeindestraße; normaler Straßenverkehr.
- Straßenausbau:	Ausgebaut. Die Straßen sind mit Natursteinpflaster befestigt. Gehwege sind teilweise vorhanden.
- Höhenlage zur Straße:	Das Grundstück liegt höhengleich mit der Zufahrtsstraße.
- Anschlüsse an Ver-/ Entsorgungsleitungen:	Elektroenergie und Trinkwasser aus dem öffentlichen Netz sind vorhanden. Die Entwässerung erfolgt in den öffentlichen Straßenkanal. Telefonanschluss ist vorhanden. Erdgas ist nicht vorhanden.
- beitrags- und abgaben-rechtliche Situation:	<p>Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen und ist im Sinne des § 127 ff BauGB erschließungsbeitragsfrei. Die Erhebung von Beiträgen für die Verbesserung oder Erneuerung der Erschließungsanlagen regelt sich nach dem Kommunalabgabengesetz bzw. aufgrund von örtlichen Satzungen.</p> <p>Nach Auskunft der Stadt Kölleda, Bauamt, wurden in der Vergangenheit keine Straßenausbaubeiträge erhoben. Nach derzeitiger Gesetzeslage fallen in Thüringen keine Straßenausbaubeiträge an.</p> <p>Nach Auskunft des Abwasserzweckverbandes „Finne“ wird erst nach Sanierung des vorhandenen Mischwasserkanals bis zum Hausanschluss eine Anforderung des festgesetzten Herstellungsbeitrages in Höhe von 1.035,00 € stattfinden.</p>
Grenzverhältnisse:	Es besteht einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses.
Baugrund: (soweit augenscheinlich ersichtlich)	Ein Baugrundgutachten lag dem Sachverständigen nicht vor. Der Baugrund wird bei dieser Bewertung als normal tragfähig unterstellt. Sichtbare Grundwasserschäden wurden nicht vorgefunden.
vorhandene Bebauung:	<p>Das Bewertungsobjekt ist mit einem Einfamilien-Wohnhaus mit Anbau (leerstehend) und einem alten einfachen Schuppen bebaut. Der übrige Grundstücksbereich ist teilweise befestigte Freifläche bzw. Garten-/ Grünfläche.</p> <p>Zum Innengrundstück besteht Zufahrtsmöglichkeit von der öffentlichen Straße.</p>
Stellplätze:	Sind auf dem Grundstück möglich.

## 2.2. Konjunkturelle und strukturelle Lage

- Arbeitsmarkt:** Die Arbeitslosenquote im Landkreis Sömmerda liegt mit 6,1 % (Stand Sept. 2024) auf einem mittleren Niveau, auf Höhe des Landesdurchschnittes von Thüringen mit 6,1 % und in etwa auf Höhe des Bundesdurchschnittes von 6,0 %.
- Wirtschaftliche Lage:** Der Landkreis Sömmerda weist eine schwache Wirtschaftskraft auf und gehört insgesamt zu den wirtschaftsschwächeren Regionen in Thüringen.  
Dies spiegelt sich letztlich auch im Kaufkraftindex wider, der im Landkreis Sömmerda mit 89,3 (Stand 2024) im unteren Bereich liegt, unterhalb des Bundesdurchschnittes von 100 und auch unter dem Landesdurchschnitt Thüringens von 90,1.
- Bevölkerungsentwicklung:** Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Sömmerda sowie Recherchen im Internet ist die Einwohnerzahl in den vergangenen Jahren kontinuierlich zurückgegangen, seit 1990 um über 25 %.  
Nach der aktuellen Prognose ist der Landkreis Sömmerda von einer mittleren Abnahme des Bevölkerungsbestandes gekennzeichnet, d.h. bis 2040 ist mit einem weiteren Bevölkerungsrückgang von ca. 10 - 15 % zu rechnen.
- Immobilienmarkt:** Der örtliche Immobilienmarkt ist von einem teilweisen Leerstand an Wohnobjekten geprägt.  
Nach Recherchen bei ortsansässigen Maklern sowie eigenen Marktbeobachtungen sind die Immobilienpreise bis ca. 2011 / 2012 (Bevölkerungsrückgang, schwache Wirtschaftskraft) erheblich gesunken, wobei in den vergangenen Jahren - bis ca. Mitte 2022 - eine ansteigende Tendenz zu verzeichnen war. Aufgrund der gestiegenen Energie- und Baukosten sowie der hohen Baufinanzierungskosten ist seit ca. Mitte 2022 eine Stagnation bzw. ein Rückgang der Immobilienpreise festzustellen.

## 2.3. Rechtliche Gegebenheiten

- Grundbuch:** In der 2. Abteilung des Grundbuchs bestehen folgende Eintragungen:
- das Grundstück Gbbl. 424 (Flurstück 54) betreffend:
- 1 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungs- und Anlagenrecht) für Abwasserzweckverband Finne; .....; eingetragen am 12.12.2019.
- beide Grundstücke betreffend:
- 2/1 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Erfurt, AZ: K 29/22); eingetragen am 17.04.2024.
- Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit ist wertbeeinflussend und wird separat bewertet.
- Der Zwangsversteigerungsvermerk wird als nicht wertbeeinflussend eingeschätzt und wird bei der weiteren Bewertung nicht berücksichtigt.
- Die eventuell in der 3. Abt. des Grundbuchs eingetragenen Schuldverhältnisse haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Baulasten:	Nach Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 05.06.2024 ist keine Baulast eingetragen.
nicht eingetragene Lasten/Rechte:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte sind dem Sachverständigen nicht bekannt geworden.
Altlasten:	Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster wurde nicht eingeholt. Aufgrund der früher ausgeübten Wohnnutzung sowie Angaben beim Ortstermin ist kein Verdacht auf Altlasten auf dem Bewertungsgrundstück gegeben. Bei dieser Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass kontaminationsfreie Bodenverhältnisse vorliegen.
Denkmalschutz:	Es besteht kein Denkmalschutz.
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:	Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Zulässige Nutzung:	Die planungsrechtlichen Merkmale eines Grundstücks sind in erster Linie den bestehenden Bauleitplänen zu entnehmen (Flächennutzungs- und Bebauungspläne).  Das Wertermittlungsobjekt liegt nach Auskunft der Stadt Kölldeda, Bauamt, „innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles“ (§ 34 BauGB). Ein Vorhaben ist dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.  Im Flächennutzungsplan von Beichlingen ist der Bereich des Bewertungsgrundstücks als gemischte Baufläche dargestellt.
Grundstücksqualität:	Entscheidend für die Bewertung von Grundstücken ist die Beantwortung der Frage, welche Qualität dem Grundstück beizumessen ist, das heißt, welche Entwicklungsstufe es von der reinen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Fläche über Bauerwartungsland und Rohbauland bis zum baureifen Land erreicht hat.  Aufgrund der tatsächlichen Merkmale und den rechtlichen Gegebenheiten ist das zu bewertende Grundstück gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV § 3 als „Baureifes Land“ einzustufen.

### **3.0. Beschreibung der baulichen Anlagen**

#### **3.1. Einfamilien-Wohnhaus**

Bauart:	teilweise unterkellertes, eingeschossiges Gebäude mit teilweise ausgebautem Dachgeschoss; westseitig ist ein nicht unterkellertes eingeschossiger Anbau mit steilem Satteldach, der mit dem Hauptgebäude eine wirtschaftliche und funktionelle Einheit bildet,
Konstruktionsart:	Mauerwerksbauweise,
Nutzung:	Einfamilien-Wohnhaus, seit ca. 2 Jahren leerstehend,

---

Baujahr/Alter:	das Gebäude wurde geschätzt ca. 1930 errichtet,
Gründung:	Streifenfundamente aus Beton,
Außenwände:	
Keller:	massiv aus Mauerwerk,
Geschosse:	massiv aus Mauerwerk,
Innenwände:	
Keller:	massiv aus Mauerwerk,
Geschosse:	massiv aus Mauerwerk / Holzfachwerk mit Ausfachung,
Decken:	
Keller:	massive Decke (Stahlträger und massive Kappen),
Geschosse:	massive Decke bzw. Holzbalkendecken,
Dach:	
Konstruktion:	Kehlbalkendach aus Holzsparren,
Dachform:	steiles Satteldach,
Dacheindeckung:	Tonziegeldeckung,
Dachentwässerung:	vorgehängte Zink-Dachrinnen,
Blitzschutzanlage:	nicht vorhanden,
Fassade:	überwiegend mineralischer Strukturputz mit Anstrich, Nord- und Westseite: einfacher Kellenrauputz bzw. ohne Putz, Veranda südseitig mit Holzverkleidung,
Innenwandflächen:	
Flure:	EG, DG: Putz und Anstrich,
Wohn-/ Schlafräume:	EG: Putz und Tapete bzw. Raufasertapete und Anstrich, DG: Putz, Raufasertapete und Anstrich,
Küche:	EG: Putz und Anstrich,
Bad:	EG: Sockelbereich einfache Glasfliesen (DDR-Stand), darüber Putz und Anstrich,
Hobbyraum:	EG: Putz und Anstrich bzw. Holzverkleidung,
Veranda:	EG: Putz und Anstrich,
Abstellraum/Werkstatt:	EG: geringfügig Putz, überwiegend ohne Putz,
Keller:	Putz und Anstrich, geringfügig Holzverkleidung,
Deckenflächen:	
Flure:	EG: Holzverkleidung DG: Putz und Anstrich,
Wohn-/ Schlafräume:	EG: Paneelverkleidung, DG: Putz, Raufasertapete und Anstrich,
Küche:	EG: Putz und Anstrich,
Bad:	EG: Paneelverkleidung,
Hobbyraum:	EG: Holzverkleidung,
Veranda:	EG: Holzverkleidung,
Abstellraum/Werkstatt:	EG: ohne Verkleidung,
Keller:	Putz,
Fußböden:	
Flure:	EG: Parkett / Laminat bzw. Estrich und PVC-Belag, DG: Laminatfußboden,
Wohn-/ Schlafräume:	Laminatfußboden / Holzfußboden u. einfacher PVC-Belag,
Küche:	EG: Fußbodenfliesen,
Bad:	EG: Terrazzoplatten (DDR-Stand),
Hobbyraum:	EG: Laminatfußboden,
Veranda:	EG: Estrich und PVC-Belag,
Abstellraum/Werkstatt:	EG: einfacher Betonfußboden,
Keller:	Ziegelflachsicht bzw. Betonfußboden,

Fenster:	
Geschosse:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und tlw. Rollläden,
Keller:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, ohne Rollläden,
Türen:	
Hauseingangstür:	Kunststofftür mit Isolierglasausschnitt,
Innentüren:	teilweise Naturholztüren mit Lichtausschnitt bzw. glatte beschichtete Holztüren, im DG teilweise einfache Holzfüllungstüren mit Anstrich,
Keller:	einfache Holzbrettertüren,
Treppen:	
Geschoßtreppe:	einfache gestemmte Holztreppe, viertel gewandelt, seitlicher Handlauf,
Dachboden:	Zugang über ausklappbare Bodentreppe,
Keller:	massive Treppe, viertel gewandelt, seitlicher Holzhandlauf,
Heizung:	
Heizungsart:	Elektro-Nachtspeicherheizung, Wohnzimmer EG: Wärmeluftofen mit Schächten in das DG,
Schornsteine:	zwei gemauerte Schornsteine,
Elektroinstallation:	überwiegend mittlere Ausstattung, Richtfunkantenne,
Sanitärinstallation:	Wasseranschluss ist nur im EG vorhanden,
Einrichtungen:	Badewanne, Waschbecken, WC-Becken,
Standard:	einfache sanitäre Ausstattung und Qualität,
Warmwasserbereitung:	dezentral über Elektroboiler,
besondere Bauteile:	kleiner, walmdachförmiger Dachaufbau,

#### **Raumbeschreibung:**

KG:	h ~ 1,80 - 1,90 m	- Kellerräume,
EG:	h ~ 2,50 - 2,85 m	- Veranda / Wintergarten, Abstellraum / Werkstatt, - Flur mit Treppe zum DG, zwei Wohnzimmer, Bad (Badewanne, Waschbecken, WC-Becken), Hobbyraum, Küche (nur ca. 2,00 m hoch),
DG:	h ~ 2,15 - 2,20 m	- Flur, Schlafzimmer, kleines Zimmer / Abstellraum,
Dach:	h ~ 1,60 - 1,70 m	- nicht ausgebauter Spitzboden - zum Ortstermin <u>nicht</u> zugänglich,

#### **Baulicher Zustand/Wertminderung**

Grundrissgestaltung/ Nutzungsmöglichkeiten:	Das Gebäude hat aufgrund des Baujahres eine einfache Grundrissgestaltung. Es wurde als Wohnhaus konzipiert und dementsprechend genutzt; derzeit ist es leerstehend.  Das Wohnhaus ist wirtschaftlich tlw. überaltert und entspricht hinsichtlich folgender Punkte nicht heutigen Ansprüchen bzw. Maßstäben: - einfache, verschachtelte Grundrissgestaltung, - Höhenversätze / Differenzstufen im EG-Fußboden, - teilweise geringe Türhöhen im EG, - relativ steile Geschosstreppe ins DG, - Küche EG mit geringer Raumhöhe,
--	--

	<ul style="list-style-type: none"><li>- Kellerräume mit geringen Raumhöhen,</li><li>- keine sanitäre Einrichtung (Bad oder WC) im DG,</li><li>- kostenintensives Heizsystem (Elektro-Nachtspeicheröfen),</li></ul>
Belichtung/Besonnung:	Überwiegend normal.
Bauausführung:	Das Gebäude wurde in einfacher Bauweise errichtet und nach 1990 teilweise modernisiert.
Modernisierungen:	<p>Nach 1990 wurden folgende wesentliche Modernisierungen durchgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- ca. 1994 - 2000: Elektroinstallation/Verteilung/Verkabelung,</li><li>- ca. 1994 - 2000: Elektro-Nachtspeicherheizung,</li><li>- ca. 1994 - 1995: Trink- und Abwasserleitungen,</li><li>- ca. 1994 - 2000: teilweise Innenausbau / Innentüren EG,</li><li>- ca. 1994: Kunststofffenster mit Isolierverglasung,</li><li>- ca. 1994: Trockenlegung der Grundmauern,</li><li>- ca. 2007: Fassade - überwiegend Strukturputz,</li><li>- ca. 2007: Dachdeckung, Dachrinnen,</li></ul> <p>Es ergeben sich insgesamt ca. 5,0 Modernisierungspunkte nach Anlage 2 der ImmoWertV.</p>
Energieausweis	Ein Energieausweis existiert nicht.
Energieeffizienz / energetische Beschaffenheit:	Das Gebäude entspricht hinsichtlich der Wärmedämmeigenschaften teilweise nicht dem heutigen Stand der Bautechnik bzw. den aktuellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen (GebäudeEnergieGesetz); z.B. im Bereich der Kellerdecke bzw. des EG - Fußbodens, der Außenwände und teilweise der Dachschrägen.
Bauschäden/Baumängel:	<p>Es wurden folgende Bauschäden / Baumängel sowie nicht fertig gestellte Bauleistungen festgestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Keller: Wände mit baujahrstypischen Durchfeuchtungen / Putzschäden, Fußboden teilweise schadhaft,</li><li>- Fassade: teilweise mit Rissbildung, Außenwände teilweise mit erheblichen Verformungen, erheblicher Bewuchs mit Efeu und Rankenpflanzen; Nordfassade mit Putzschäden bzw. ohne Putz,</li><li>- Dachentwässerung: ein Anschluss der Dachrinne an das Fallrohr schadhaft / defekt,</li><li>- Wände EG: im Sockelbereich mit Feuchte-/ Putzschäden,</li><li>- Bad EG: Wandfliesen mit erheblichen Schäden,</li><li>- Hobbyraum: Holzverkleidung nicht fertig gestellt,</li><li>- Abstellraum / Werkstatt: Fußboden schadhaft, Wände überwiegend ohne Putz, Decke ohne Verkleidung,</li><li>- Hauseingangstür: schadhaft,</li><li>- Geschosstreppe: veraltet, Stufen, ausgetreten,</li><li>- Elektroinstallation: teilweise nicht fertig gestellt,</li><li>- Bad EG: wirtschaftlich und technisch überaltert,</li><li>- westseitiger Anbau: keine Treppe zum Dachboden,</li></ul>
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	<ul style="list-style-type: none"><li>- es besteht ein Instandhaltungsrückstau,</li><li>- die heutigen Anforderungen des GebäudeEnergieGesetzes werden teilweise nicht erfüllt (siehe Energieeffizienz),</li><li>- wirtschaftliche Überalterung des Wohnhauses,</li><li>- <b>Anmerkung:</b> im Wohnhaus und im Anbau lagern noch erhebliche Mengen von altem Hausrat, Inventar, Baustoffen, etc., die nach Angaben beim Ortstermin vor der Versteigerung beräumt werden; es erfolgt daher kein Abzug für die Entrümpelung / Entsorgung der Ablagerungen,</li></ul>

Restnutzungsdauer:	<p>Für die Einschätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer kommt es nach dem geltenden Recht nicht auf die technische Restnutzungsdauer (abhängig von der Bauart, der Bauweise und dem Erhaltungszustand) an.</p> <p>Vielmehr ist für die Bewertung die wirtschaftliche Restnutzungsdauer maßgebend. Darunter versteht man den Zeitraum, in dem ein Gebäude entsprechend seiner Zweckbestimmung allgemein wirtschaftlich nutzbar ist.</p> <p>Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer liegt aufgrund der Schnelllebigkeit insbesondere der Ausbaumaterialien im Allgemeinen unter der technischen Lebensdauer eines Gebäudes. Dies wird daran deutlich, dass die Gebäude zum Erhalt ihrer Wirtschaftlichkeit in Abhängigkeit von ihrer Nutzung in regelmäßigen Zeitintervallen instandgesetzt und modernisiert werden müssen, um ihre wirtschaftliche Nutzungs- und Renditefähigkeit zu erhalten.</p> <p>Umfangreiche Objektmodernisierungen führen im Allgemeinen zu einer Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, während eine mangelhafte Pflege bzw. unzureichende Instandhaltung der Gebäudesubstanz eine Verkürzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Folge haben können.</p> <p>Unter Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungen und des Bauzustandes wird beim Bewertungsobjekt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf ca. 20 Jahre geschätzt.</p>
Allgemeine und wirtschaftliche Beurteilung:	<p>Das Gebäude wurde in einfacher Bauweise mit den seinerzeit zur Verfügung stehenden Baustoffen errichtet und nach 1990 teilweise modernisiert. Es befindet sich in einem teilweise schadhafte und vernachlässigten Zustand.</p> <p>Die allgemeinen Anforderungen an heutige Wohnbedingungen hinsichtlich des Ausbaugrades sowie der Wärme- und Schalldämmung werden teilweise nicht erfüllt.</p> <p>Unter Berücksichtigung der teilweise mäßigen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (wirtschaftliche Überalterung des Wohnhauses, teilweise Schäden und Mängel am Wohnhaus, verwildertes und vernachlässigtes Grundstück) sowie der mäßigen abgelegenen Lagemerkmale von Beichlingen mit nur wenigen Infrastruktureinrichtungen</p> <p>wird die Marktfähigkeit (Verkaufbarkeit) des Bewertungsobjekts als insgesamt eingeschränkt eingeschätzt.</p>

### **3.2. Sonstige bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen**

Sonst. Gebäude:	einfacher alter Schuppen / Kleintierstall, schadhafter Zustand - Abbruch erforderlich,
Hausanschlüsse:	Leitungen für Elektroenergie, Be- und Entwässerung, Telefon,
Freiflächen:	Wege- und Freiflächenbefestigung aus Ortbeton / Betonpflaster bzw. Betonplatten; massive Freitreppe nördlich des Wohnhausanbaus, das Grundstück befindet sich in einem verwilderten, zugewachsenen Zustand; es sind Ablagerungen von altem Hausrat vorhanden,
Einfriedungen:	teilweise einfache Grundstückseinfriedungen aus Betonpfosten mit Holzlattenzaun (teilweise schadhaft), verzinkte Eingangstür, unverputzte Einfriedungsmauer nördlich des Wohnhauses mit einem Rolltor,

## **4.0. Wertermittlung**

### **4.1. Grundlagen**

#### **4.1.1. Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Verkehrswertermittlung**

Die Wertermittlung erfolgt in Anlehnung an:

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

#### **4.1.2. Verwendete Wertermittlungsliteratur**

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

#### **4.1.3. Bestimmung des Wertermittlungsverfahrens**

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nach der Immobilienwertermittlungsverordnung:

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

heranzuziehen.

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

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

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

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

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

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

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

Zu den besonders zu bewertenden Bauteilen gehören Eingangstrepfen, Terrassen, Balkone, Dachaufbauten, Überdachungen und so weiter.

Unter dem Begriff besondere Betriebseinrichtungen versteht man Personen-/Lastenaufzüge, Müllbeseitigungsanlagen, gemeinschaftliche Wasch- und Badeeinrichtungen, Kamine, Einbauschränke usw..

Zu den Außenanlagen gehören vor allem Einfriedungen, Tore, Stützmauern, Wege- und Platzbefestigungen und die außerhalb der Gebäude gelegenen Ver- und Entsorgungsanlagen. Der Bauwert der Gebäude wird auf der Basis von Normalherstellungskosten in Werten von 2010 ermittelt.

Welches der möglichen Bewertungsverfahren für die Ermittlung des Verkehrswertes zugrunde zu legen ist, muss gemäß § 6 der ImmoWertV nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände entschieden werden.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Bewertung eines selbst genutzten Wohnhauses. Hierbei wird der Verkehrswert auf der Basis des Sachwertes in Anlehnung an die ImmoWertV §§ 35 - 39 abgeleitet, da es in erster Linie nicht auf die Erzielung von Erträgen ankommt, sondern die Eigennutzung im Vordergrund steht.

Die Bewertung erfolgt somit nach dem Sachwertverfahren.

#### 4.2. Flächenberechnungen

bebaute Fläche:

Länge x Breite

Wohnhaus	14,90 m	x	7,55 m	=	112,50 m <sup>2</sup>
+ westseitiger Anbau	6,45 m	x	6,75 m	=	43,54 m <sup>2</sup>
					156,04 m <sup>2</sup>
gerundet					156,00 m <sup>2</sup>

Grundflächenzahl GRZ:

bebaute Fläche / Grundstücksfläche:

156,00 m <sup>2</sup>	/	297,00 m <sup>2</sup>	=	0,53
-----------------------	---	-----------------------	---	------

Geschossfläche:

bebaute Fläche x Geschosszahl:

Wohnhaus	112,50 m <sup>2</sup>	x	2	=	225,00 m <sup>2</sup>
+ westseitiger Anbau	43,54 m <sup>2</sup>	x	1	=	43,54 m <sup>2</sup>
					268,54 m <sup>2</sup>
gerundet					269,00 m <sup>2</sup>

Geschossflächenzahl GFZ:

Geschossfläche / Grundstücksfläche:

269,00 m <sup>2</sup>	/	297,00 m <sup>2</sup>	=	0,91
-----------------------	---	-----------------------	---	------

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

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

1.	Wohnhaus KG:	ca. 7,50 m x 6,00 m	=	45,00 m <sup>2</sup>
2.	Wohnhaus EG, DG:	2 x 112,50 m <sup>2</sup>	=	225,00 m <sup>2</sup>
3.	+ westseitiger Anbau EG:	1 x 43,54 m <sup>2</sup>	=	43,54 m <sup>2</sup>
BGF gesamt:				313,54 m <sup>2</sup>
<b>BGF gerundet:</b>				<b>314,00 m<sup>2</sup></b>

Wohnhaus **Wohn- und Nutzfläche:** (Fläche überschläglich mittels Nutzflächenfaktor ermittelt)

Nr.	WE / NE	
1.	Wohnfläche EG und DG	~ 117 m <sup>2</sup>
2.	Nutzfläche EG (Werkstatt, Abstellraum)	~ 22 m <sup>2</sup>

**4.3. Bodenwertermittlung**

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

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück, dessen wertbeeinflussende Umstände für diese Bodenrichtwertzone typisch sind (Richtwertgrundstück).

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Der Gutachterausschuss beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Katasterbereich Erfurt, hat für dieses Gebiet von Beichlingen zum Stichtag 01.01.2024 folgenden Bodenrichtwert ermittelt:

Bodenrichtwertzone 383005: - 30,00 €/m<sup>2</sup>

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag	-	26.09.2024
Entwicklungsstufe:	-	Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	-	bebaut mit Einfamilien-Wohnhaus
beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand:	-	frei
Anzahl der Vollgeschosse:	-	zwei / ein
Bauweise:	-	offen
Grundstücksfläche:	-	297 m <sup>2</sup> (gesamt)
Grundstückstiefe:	-	i.M. ca. 17 m (Süd-Nord-Richtung)

Da das Bewertungsgrundstück in den wesentlichen wertbeeinflussenden Faktoren (Lage, Nutzung, Erschließung) mit dem Richtwertgrundstück übereinstimmt, halte ich den Bodenrichtwert in Höhe von 30,00 €/m<sup>2</sup> für angemessen.

Zwischen dem Wertermittlungsstichtag und dem Stichtag des angeführten Bodenwertes sind keine signifikanten Veränderungen des allgemeinen Bodenpreisniveaus im örtlichen Grundstücksmarkt feststellbar. Der Bodenwert wird somit ohne Anpassung in Ansatz gebracht.

Flurstück 61/11 - Bauland:	67,00 m <sup>2</sup>	x	30,00 € pro m <sup>2</sup>	=	2.010,00 €
Flurstück 54 - Bauland:	230,00 m <sup>2</sup>	x	30,00 € pro m <sup>2</sup>	=	6.900,00 €
Summe Bodenwert:					8.910,00 €
<b>Bodenwert gerundet:</b>					<b>8.900,00 €</b>

**4.4. Sachwertermittlung**

**4.4.1. Ermittlung des Sachwertes des Einfamilien-Wohnhauses**

<u>Brutto-Grundfläche (BGF):</u>	314,00 m <sup>2</sup>
Übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer: (in Anlehnung an das Sachwertmodell des Gutachterausschusses)	ca. 65 Jahre
Alter: (2024 - ca. 1930)	ca. 90 - 95 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungen und des Bauzustandes:	20 Jahre
Alterswertminderungsfaktor: RND / GND nach § 38 ImmoWertV	~ 0,308

Ermittlung der Normalherstellungskosten NHK 2010

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

<b>Gebäudetyp:</b>	<b>Einfamilien-Wohnhaus</b> teilweise Keller, Erdgeschoss, teilweise ausgebautes Dachgeschoss		
Gebäudestandard:	ca. 2	(siehe Anlage)	
Kostenkennwert:	744,00 €/m <sup>2</sup>		
Korrekturfaktoren:	Drempel:	nicht vorhanden	0,96
	ausgebauter Spitzboden:	-	1,00
Baunebenkosten:	in den NHK enthalten:	in Höhe von 17 %	1,00
korrigierte Normalherstellungskosten:			
744,00 €/m <sup>2</sup>	x 0,96	x 1,00	x 1,00 = 714,24 €/m <sup>2</sup>
gerundet:			714,00 €/m <sup>2</sup>

Ermittlung des Gebäudesachwertes:

Basisjahr: 2010 (Index 100)  
 Baupreisindex: 1,828 am Wertermittlungsstichtag 26.09.2024  
 (Statistisches Bundesamt Wiesbaden, Messzahlen  
 für Preisindizes für Bauwerke, Fachserie 17, Reihe 4)

Normalherstellungskosten 2010:			
314,00 m <sup>2</sup>	x	714,00 € / m <sup>2</sup>	= 224.196,00 €
+ besonders zu bewertende Bauteile: in den NHK enthalten			= 0,00 €
			224.196,00 €
Gebäudesachwert am Stichtag	x	1,828	= 409.830,29 €
x Alterswertminderungsfaktor	x	0,308	= 126.227,73 €
vorläufiger Gebäudesachwert:			126.227,73 €
<b>vorläufiger Gebäudesachwert Wohnhaus:</b>			<b>126.200,00 €</b>

**4.4.2. Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen / baulichen Außenanlagen**

- Sonst. Gebäude:	einfacher alter Schuppen / Kleintierstall, schadhafter Zustand - Abbruch erforderlich,	
- Hausanschlüsse:	Leitungen für Elektroenergie, Be-/ Entwässerung, Telefon,	
- Freiflächen:	Wege- und Freiflächenbefestigung aus Ortbeton / Betonpflaster bzw. Betonplatten; massive Freitreppe nördlich des Wohnhausanbaus,	
- Einfriedungen:	teilweise einfache Grundstückseinfriedungen aus Betonpfosten mit Holzlattenzaun (tlw. schadhaft), verzinkte Eingangstür, unverputzte Einfriedungsmauer nördlich des Wohnhauses mit Rolltor,	
<b>der Wertansatz für Außenanlagen im üblichen Rahmen ist in der Ableitung des Sachwertfaktors enthalten:</b>		<b>0,00 €</b>

#### 4.4.3. Zusammenstellung des vorläufigen Grundstückssachwertes

1.	Bodenwert	=	8.900,00 €
2.	Einfamilien-Wohnhaus	=	126.200,00 €
3.	bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen	=	0,00 €
vorläufiger Grundstückssachwert:			135.100,00 €
<b>vorläufiger Grundstückssachwert gerundet:</b>			<b>135.000,00 €</b>

#### 4.4.4. Marktanpassung und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

In Anlehnung an die Sachwertfaktoren 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Sömmerda sowie nach eigenen Marktbeobachtungen schätze ich bei einem vorläufigen Sachwert von ca. 135.000 € und einem Bodenwertniveau von ca. 30 €/m<sup>2</sup> den Sachwertfaktor auf ca. 1,00.

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

Die Höhe des Sachwertfaktors ist in erster Linie abhängig von:

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

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

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

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

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden beim Bewertungsobjekt eingeschätzt:

Wohnhaus:

- der vorhandene Instandhaltungsrückstau:

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

- Ansatz: ca. 150 €/m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche im EG und DG,

- weitere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

- der nach heutigen Maßstäben teilweise ungenügende energetische Gebäudezustand, verbunden mit erhöhten Energie-/Heizkosten - im Ansatz der NHK enthalten,

- teilweise wirtschaftliche Überalterung des Wohnhauses: Abschlag ca. 7,5 %,

Freilegungs- und Entrümpelungskosten:

- die Freilegungskosten (Abbruch und Entsorgung) des alten Schuppens / Kleintierstalles und die Entrümpelungskosten der Ablagerungen auf dem Grundstück werden wie folgt eingeschätzt:

Freilegungskosten alter Schuppen / Kleintierstall: ca. 2.000 €

Entrümpelungskosten der Ablagerungen auf dem Grundstück: ca. 3.000 €

Gesamtkosten: ca. 5.000 €

Der marktangepasste Grundstückssachwert ermittelt sich somit wie folgt:

vorläufiger Grundstückssachwert				135.000,00 €
- Marktanpassung - Sachwertfaktor	x	1,00	=	135.000,00 €
- Berücksichtigung des vorhandenen Reparaturstaus Wohnhaus				
~ 139 m <sup>2</sup> Wohn-Nutzfläche	x	150,00 € / m <sup>2</sup> (pauschal)	=	- 20.850,00 €
- Berücksichtigung weiterer objektspezifischer Grundstücksmerkmale				
Sachwert Wohnhaus:	126.200,00 €	x	7,5 %	= - 9.465,00 €
- Freilegungs- und Entrümpelungskosten				- 5.000,00 €
marktangepasster Grundstückssachwert:				99.685,00 €
<b>marktangepasster Grundstückssachwert gerundet:</b>				<b>100.000,00 €</b>

## 5.0. Verkehrswertermittlung

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

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

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

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

Somit schätze ich den

**Verkehrswert (Marktwert) des Grundstückes auf:** 100.000,00 €

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

Vom Gesamtverkehrswert in Höhe von 100.000,00 € entfallen anteilig auf die Flurstücke:


<b>Grundstück Gbbl. 486 - Flur 5, Flurstück 61/11</b>	<b>2.000,00 €</b>
<b>Grundstück Gbbl. 424 - Flur 5, Flurstück 54</b>	<b>98.000,00 €</b>
	<b>100.000,00 €</b>

Anmerkung: die Grundstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit.

### **Erklärung:**

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir am 26.09.2024 besichtigt; das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Bad Frankenhausen, den 25.10.2024

  
Dipl.-Ing. Michael Hentrich  
öbuv Sachverständiger



© Dipl.-Ing. Michael Hentrich

Der unterzeichnende Sachverständige hat an dem von ihm gefertigten Gutachten ein Urheberrecht. Es darf nur vom Auftraggeber und für den angegebenen Zweck verwendet werden. Eine Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, eine Vervielfältigung bzw. Veröffentlichung, egal in welcher Art, bedarf der schriftlichen Zustimmung des unterzeichnenden Sachverständigen und ist im Allgemeinen zusätzlich zu honorieren.