

Geschäftsnummer: K 29/25

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

GUTACHTEN

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

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

Schachtweg 23a
06567 Bad Frankenhausen

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

Straße: Mittelanger 10
Ort: 99189 Elxleben
Kreis: Sömmerda
Bundesland: Thüringen
Vorgang: Wertfeststellung zwecks Zwangsversteigerung
Auftraggeber: Amtsgericht Erfurt
Rudolfstraße 46
99092 Erfurt



Amtsgericht: Sömmerda

Grundbuch: Elxleben

GB-Blatt: 2325

Flur: 8

Flurstück(e): 1364

Stichtag: 23.10.2025

Verkehrswert: 163.000,00 €

Das Wertgutachten umfasst 21 Seiten und 18 Seiten Anlagen.
Es wurde in 6 Ausfertigungen erstellt, davon eine Ausfertigung
für meine Unterlagen.

Inhaltsangabe		
Gliederung		Seite
0.0.	Zusammenstellung der Werte	3
1.0.	Allgemeine Angaben	4
2.0.	Beschreibung des Grundstücks	5
2.1.	Tatsächliche Eigenschaften	5
2.2.	Konjunkturelle und strukturelle Lage	7
2.3.	Rechtliche Gegebenheiten	7
3.0.	Beschreibung der baulichen Anlagen	8
3.1.	Einfamilien-Wohnhaus	8
3.2.	Nebengebäude / Garage	12
3.3.	Sonstige bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen	12
4.0.	Wertermittlung	13
4.1.	Grundlagen	13
4.1.1.	Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Verkehrswertermittlung	13
4.1.2.	Verwendete Wertermittlungsliteratur	13
4.1.3.	Bestimmung des Wertermittlungsverfahrens	13
4.2.	Flächenberechnungen	14
4.3.	Bodenwertermittlung	15
4.4.	Sachwertermittlung	17
4.4.1.	Ermittlung des Sachwertes des Einfamilien-Wohnhauses	17
4.4.2.	Ermittlung des Sachwertes des Nebengebäudes / Garage	18
4.4.3.	Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen / baulichen Außenanlagen	18
4.4.4.	Zusammenstellung des vorläufigen Grundstückssachwertes	19
4.4.5.	Marktanpassung und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	19
5.0.	Verkehrswertermittlung	20

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

0.0. Zusammenstellung der Werte

PLZ: 99189	Ort: Elxleben	Straße: Mittelanger 10
Objekt: Einfamilienhaus	Auftraggeber: Amtsgericht Erfurt	AZ: K 29/25

Allgemeine Angaben: Gemarkung: Elxleben Flur: 8 Flurstück(e): 1364
Eigentümer: siehe separates Schreiben
Insolvenzverwalter: kein
Zwangsverwalter: kein
Mieter / Pächter: keine

Bodenwert: 23.900,00 € **Fläche:** 177 m²

Teilflächen	€/m ²	Fläche [m ²]	Erschließung *	Zustand
1. Flurstück 1364 - Bauland	135,00	177	beitragsfrei	Bauland
2.				
3.				

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

Hauptnutzungen	Wohn-/ Nutzfläche [m ²]	Note	Miete/Pacht [€/m ²]		Reparatur-Rückstau [€]	
			marktüblich erzielbar	tatsächlich	[€]	[€/m ²]
1. Wohnhaus	~ 105				~ 10.500	~ 100
2. Nebengebäude					~ 800	
3.						

Allgemeine Gebäudeangaben (nur Wohnhaus)

Denkmalschutz: nein **Sanierungsgebiet:** nein **Baulasten:** nein
Baujahr: um 1900 **Gesamtnutzungsdauer:** 80 Jahre **Restnutzungsdauer:** 36 Jahre
Jahresrohertrag: **Bewirtschaftungskosten:** **Jahresreinertrag:**
Liegenschaftszins: **Barwertfaktor:**
Summe Reparatur-Rückstau (Bauschäden/Baumängel/Verschleißerscheinungen): ~ 10.500 €
Sachwert (marktangep.): 163.000,00 € **Jahresrohertragsfaktor:**
Ertragswert: - € **Jahresreinertragsfaktor:**

Verkehrswert: 163.000,00 € **Wertermittlungsstichtag:** 23.10.2025

* Zutreffendes ankreuzen ** [Anz.] Anzahl angeben

1.0. Allgemeine Angaben

1.1. Auftraggeber Amtsgericht Erfurt
Rudolfstraße 46
99092 Erfurt

1.2. Lage des Objekts

Stadt/Gemeinde: 99189 Elxleben
Straße: Mittelanger 10
Kreis: Sömmerda
Bundesland: Thüringen

1.3. Amtsgericht/Grundbuch

Amtsgericht: Sömmerda
Gemarkung: Elxleben
Grundbuchblatt: 2325

Katasterangaben:	Flur:	Flurstück:	Nutzung:	Größe:
BV lfd. Nr. 2	8	1364	GF	177 m ²

1.4. Eigentümer siehe separates Schreiben

1.5. Nutzungsart des Objekts Einfamilien-Wohnhaus mit Anbau; Nebengebäude / Garage; der übrige Grundstücksbereich ist befestigte und teilweise überdachte Hoffläche,

1.6. Sonstige Angaben

Zweck der Wertermittlung: Wertfeststellung zwecks Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag: 23.10.2025
Tag der Ortsbesichtigung: 23.10.2025
Teilnehmer am Ortstermin: siehe separates Schreiben,
Unterzeichner als Sachverständiger

verwendete Unterlagen: Beschluss des Amtsgerichtes Erfurt
[Geschäfts-Nr. K 29/25] vom 02.09.2025,
Grundbuchauszug vom 18.08.2025,
Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 18.09.2025,
teilweise Bauvorlagen / Pläne des Wohnhauses,
eigene Ortsbesichtigung mit Aufmaß am 23.10.2025

1.7. Bewertungsgrundsätze

Die Aufnahme der wertrelevanten Details des Grundstücks wurde vom Unterzeichner mit der notwendigen Sorgfalt vorgenommen.
Sämtliche Feststellungen zur Beschaffenheit und zu Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich durch Inaugenscheinnahme am Tag der Ortsbesichtigung sowie aufgrund von Angaben beim Ortstermin.
Es wurden keine Bauteil-, Baustoffprüfungen oder Bodenuntersuchungen durchgeführt; eine Funktionsprüfung der gebäudetechnischen oder sonstigen Anlagen erfolgte nicht. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie diese zerstörungsfrei erkennbar waren.
Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich rechtlicher Bestimmungen (Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Regelungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht.
Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel sowie für sonstige bei der Ortsbesichtigung nicht feststellbare Grundstücksgegebenheiten wird ausgeschlossen.
Sämtliche durch den Sachverständigen durchgeführten Aufmäße sind nur für diese Wertermittlung bestimmt; sie wurden für die Wertermittlung hinreichend genau ausgeführt, ein Anspruch auf absolute Genauigkeit wird nicht erhoben.
Die Beschreibung der Gebäude und baulichen Anlagen erfolgt ebenfalls in der wesentlichen Ausführung und Ausstattung, in Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

2.0. Beschreibung des Grundstücks

2.1. Tatsächliche Eigenschaften

Ort / Einwohnerzahl:	Elxleben ist eine Landgemeinde mit ca. 2.200 Einwohnern im Thüringer Becken; sie liegt am südlichen Rand des Landkreises Sömmerda, ca. 10 km nördlich von Erfurt; die Entfernung zur Kreisstadt Sömmerda beträgt ca. 28 km, Elxleben ist ein landwirtschaftlich geprägter Ort. Daneben gibt es westlich des Dorfs größere Gewerbegebiete, in denen verschiedene Unternehmen angesiedelt sind. Positiv wirkt sich hier die gute Verkehrsanbindung und die Nähe zur Landeshauptstadt Erfurt aus. Elxleben liegt an der Bundesstraße 4, die westlich des Ortes verläuft und als vierspurige Schnellstraße ausgebaut ist. Sie verbindet Elxleben mit Erfurt und der Bundesautobahn A 71, ca. 3 km entfernt. Wichtige Infrastruktureinrichtungen wie Schule (Regelschule), Kindertagesstätte sowie Verwaltungs- und Dienstleistungseinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten sind im Ort vorhanden. Öffentliche Verkehrsmittel (Linienbus und Bahnstation) sind ebenso vorhanden.
Lagemerkmale:	Das Bewertungsgrundstück liegt im westlichen Bereich der bebauten Ortslage von Elxleben an einer Seitenstraße. Das Grundstück grenzt zweiseitig an öffentliche Straßen: ostseitig an den „Mittelanger“ und westseitig an den „Hinteranger“. In den anderen Richtungen schließen sich weitere bebaute Grundstücke an.
Lageskizze: (unmaßstäblich)	
Wohnlage:	Das Grundstück hat eine mittlere Wohnlage.
Art der Bebauung in der Umgebung:	Die Umgebungsbebauung ist durch Wohnnutzung geprägt. Offene und geschlossene, ein- und zweigeschossige Bauweise.
Immissionen:	Nicht über das normale Maß hinausgehend.

topographische Lage:	Das Gelände ist relativ eben.
Grundstücksgestalt und -form:	Das Grundstück ist etwa rechteckförmig geschnitten. Straßenfrontlänge (ostseitig): ca. 19 m mittlere Grundstückstiefe (Ost-West-Richtung): ca. 9,5 m Aufgrund der geringen Größe / Tiefe ist das Grundstück nur über Grenzbebauung als Baugrundstück geeignet. Der genaue Zuschnitt kann dem Auszug aus der Liegenschaftskarte (siehe Anlage) entnommen werden.
Erschließung:	Erschließung umfasst alle Maßnahmen, die von öffentlicher oder privater Seite ergriffen werden müssen, um Grundstücke ihrer Bestimmung gemäß zu nutzen. Zu diesen Maßnahmen zählen Aufwendungen für Verkehrs- anbindung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen.
- Straßenart:	Gemeindestraße, normaler Straßenverkehr.
- Straßenausbau:	Ausgebaut. Die Straße „Mittelanger“ ist mit Betonpflaster befestigt. Gehwege und Parkbuchten sind einseitig vorhanden. Die Straße „Hinteranger“ ist nur grob mit Schotter befestigt.
- Höhenlage zur Straße:	Das Grundstück liegt höhengleich mit den Zufahrtsstraßen.
- Anschlüsse an Ver-/ Entsorgungsleitungen:	Elektroenergie und Trinkwasser aus dem öffentlichen Netz sind vorhanden. Die Entwässerung erfolgt in den öffentlichen Straßenkanal. Telefonanschluss und Erdgas sind vorhanden.
- beitrags- und abgaben- rechtliche Situation:	Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen und ist im Sinne des § 127 ff BauGB erschließungsbeitragsfrei. Die Erhebung von Beiträgen für die Verbesserung oder Erneuerung der Erschließungsanlagen regelt sich nach dem Kommunalabgabengesetz bzw. aufgrund von örtlichen Satzungen. Nach Auskunft der Gemeinde Elxleben, Bauamt, wurden bereits Straßenausbaubeiträge erhoben; es ist alles abgegolten. Nach Auskunft der Gemeinde Elxleben wurden Herstellungsbeiträge für die Entwässerung erhoben; es bestehen offene Forderungen.
Grenzverhältnisse:	Es besteht Grenzbebauung des Wohnhauses und des Nebengebäudes.
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:	Das Bewertungsobjekt ist mit einem Einfamilien-Wohnhaus mit Anbau und einem Nebengebäude bebaut. Der übrige Grundstücksbereich ist befestigte und teilweise überdachte Hoffläche. Zum Innengrundstück besteht Zufahrtsmöglichkeit von der öffentlichen Straße.
Stellplätze:	Sind auf dem Grundstück vorhanden.

2.2. Konjunkturelle und strukturelle Lage

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

2.3. Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch:	In der 2. Abt. des Grundbuchs besteht folgende Eintragung: 1 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Erfurt, AZ: K 29/25); eingetragen am 18.08.2025. Die Eintragung ist nicht wertbeeinflussend 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 19.09.2025 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 bisher 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 Gemeinde Elxleben, 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 Elxleben ist der Bereich des Bewertungsgrundstücks als Dorfgebiet (MD) 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

Art des Gebäudes:	einseitig angebautes, teilunterkellertes, eingeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss, westseitig ist ein eingeschossiger Anbau,
Nutzung:	Einfamilien-Wohnhaus,
Bauweise:	Mauerwerksbauweise,
Baujahr/Alter:	das Gebäude wurde geschätzt um 1900 errichtet,
Gründung:	Streifenfundamente aus Natursteinmauerwerk bzw. Beton,
Außenwände:	
Keller:	massiv aus Mauerwerk,
Geschosse:	massiv aus Mauerwerk,
Innenwände:	
Keller:	-
Geschosse:	massiv aus Mauerwerk,
Decken:	
Keller:	massive Decke,
Geschosse:	Holzbalkendecke,

Dach:	
Konstruktion:	Kehlbalkendach aus Holzsparren,
Dachform:	Wohnhaus: steiles Satteldach, Anbau: angeschlepptes Pultdach,
Dacheindeckung:	Tonziegeldeckung,
Dachentwässerung:	vorgehängte Zink-Dachrinnen,
Blitzschutz:	nicht vorhanden,
Fassade:	Sockel teilweise Anblendung mit Spaltplatten, ansonsten Glattputz und Anstrich,
Innenwandflächen:	
Windfang:	Putz und Anstrich,
Flure:	EG: Strukturputz und Tapete, DG: Putz und Tapete,
Wohn-/ Schlafräume:	EG: Gk-Platten und Tapete, DG: Strukturputz und Anstrich,
Küche:	Putz und Tapete,
Bad:	raumhoch Fliesen,
Waschküche:	Sockelbereich Fliesen bzw. Buntsteinputz, darüber Putz und Anstrich,
Keller:	Putz und Anstrich,
Deckenflächen:	
Windfang:	Holzverkleidung,
Flure:	EG: Gk-Platten und Anstrich, DG: Gk-Platten und Tapete,
Wohn-/ Schlafräume:	EG: Gk-Platten und Anstrich, DG: Gk-Platten und Tapete,
Küche:	Gk-Platten und Anstrich,
Bad:	Gk-Platten und Anstrich,
Waschküche:	Putz und Anstrich,
Keller:	nur Anstrich,
Fußböden:	
Windfang:	Betonfußboden mit einfachem PVC-Belag,
Flure:	EG: Vinylaminat, DG: Holzdielen,
Wohn-/ Schlafräume:	EG: Vinylaminat, DG: Holzfußboden und Linoleumbelag,
Küche:	Vinylaminat,
Bad:	Fußbodenfliesen,
Waschküche:	einfache Fußbodenfliesen,
Keller:	Betonfußboden,
Fenster:	
Geschosse:	EG: Holzfenster mit Isolierverglasung und Rollläden, DG: Holzfenster mit Isolierverglasung, ohne Rollläden, ein Kunststofffenster, ein Dachflächenfenster,
Türen:	
Hauseingangstür:	Kunststofftür mit Lichtausschnitt,
Innentüren:	glatte beschichtete Holztüren, Holztür mit Lichtausschnitt zur Waschküche, zwei einfache Holzklappen,
Treppen:	
Geschosstreppe:	gestemmte Holztreppe, viertel gewendelt, seitliches Geländer,
Dachboden:	Zugang zum Spitzboden über Luke und Leiter,
Kellertreppe:	massive Treppe aus Betonstufen,
Heizung:	
Heizungsart:	Warmwasser-Zentralheizung, Heizkessel / Erdgas mit Warmwasserspeicher,
Heizflächen:	Plattenheizkörper, zusätzlich elektrische Fußbodenheizung im Bad EG,
Heizleitungen:	Kupferrohrleitungen,

Schornsteine:	zwei gemauerte Schornsteine,
Elektroinstallation:	mittlere Ausstattung,
Sanitärinstallation:	Wasseranschluss ist nur im EG vorhanden,
Einrichtungen:	Badewanne, Waschbecken, WC-Becken,
Standard:	mittlere sanitäre Ausstattung und Qualität,
Warmwasserbereitung:	zentral über Heizung,
besondere Bauteile:	keine,

Raumbeschreibung:

KG:	h ~ 1,45 m	- Kellerraum (aufgrund der geringen Raumhöhe wirtschaftlich nicht nutzbar und daher ohne Bewertung),
EG:	h ~ 2,00 - 2,20 m	- Windfang (Elektroverteilung), - Flur mit Treppe zum DG, Wohnzimmer, Arbeitszimmer, Esszimmer, Küche, Bad (Badewanne mit Duschabtrennung, Waschbecken, WC-Becken), Waschküche (WC-Becken, Waschbecken, WM-Anschluss, Heizkessel),
	h ~ 1,30 m	- Abstellraum,
DG:	h ~ 1,95 - 2,00 m	- Flur, Schlafzimmer, Kinderzimmer,
Dach:	h ~ 0,70 m	- nicht ausbaufähiger Spitzboden,

Baulicher Zustand/Wertminderung

Grundrissgestaltung/ Nutzungsmöglichkeiten:	Das Gebäude hat entsprechend des Baujahres eine relativ einfache Grundrissgestaltung. Es wurde als Wohnhaus konzipiert und wird dementsprechend genutzt. Das Gebäude ist wirtschaftlich überaltert und entspricht hinsichtlich folgender Punkte nicht heutigen, zeitgemäßen Ansprüchen und Maßstäben an moderne Wohnimmobilien: - teilweise mäßige Grundrissgestaltung mit Durchgangszimmern / gefangenen Räumen im EG, - teilweise geringe Raumhöhen im EG, - geringe Raumhöhen im DG - nur ca. 1,95 - 2,00 m hoch, - geringe Höhenversätze in den Fußböden im EG und DG, - Geschosstreppe mit geringer Durchgangshöhe, - keine sanitäre Einrichtung (Bad oder WC) im DG,
Belichtung/Besonnung:	Überwiegend normal.
Bauausführung:	Einfache bis mittlere Bauweise mit den seinerzeit zur Verfügung stehenden Baustoffen; nach 1990 teilweise modernisiert.
Modernisierungen:	Nach 1990 wurden folgende Modernisierungen durchgeführt: - ca. 1992: Holzfenster, - ca. 2000: Dachdeckung, Dachrinnen, 2020 wurden folgende Modernisierungen durchgeführt: - komplette Elektroinstallation, Wasseranschluss, - Heizung komplett erneuert, - drei Fenster (Windfang, Schlafzimmer, Waschküche), - Innenausbau im EG (Gk-Platten an Wänden und Decken, Fußböden), Fußböden im DG, - Hauseingangstür, Innentüren im EG und DG,

	<ul style="list-style-type: none">- Bad im EG modernisiert,- hofseitige Außenwand des Windfangs,
	Es ergeben sich insgesamt ca. 9,5 Modernisierungspunkte nach Anlage 2 der ImmoWertV.
Barrierefreiheit:	Es besteht bedingte Barrierefreiheit im EG.
Energieausweis:	Ein Energieausweis wurde erstellt; der Endenergiebedarf wurde mit 321,8 kWh / m ² · a ermittelt.
Energieeffizienz / energetische Beschaffenheit:	Das Gebäude entspricht hinsichtlich der Wärmedämmeigenschaften teilweise nicht dem heutigen Stand der Bautechnik bzw. den aktuellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen (Gebäudeenergiegesetz). Insbesondere im Bereich der Außenwände ist eine nur mäßige Wärmedämmqualität vorhanden.
Bauschäden/Baumängel:	Es wurden folgende Bauschäden / Baumängel festgestellt: <ul style="list-style-type: none">- Fassade: Spaltplatten teilweise schadhaft, Glattputz mit geringer Rissbildung und Farbabplatzungen,- Windfang/Flur: Wand- und Sockelleisten nicht fertig gestellt,- Küche EG: Deckenverkleidung teilweise gerissen,- Bad EG: Deckenverkleidung teilweise gerissen,- Waschküche EG: Fußboden- und Wandfliesen teilweise schadhaft,- Flur DG: Holzdielen veraltet und ohne Sockelleisten,- Fenster: Holzfenster von außen teilweise verwittert,- Türen: Innentüren EG teilweise schadhaft,- Geschosstreppe: Stufen abgenutzt / teilweise schadhaft,
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	<ul style="list-style-type: none">- es besteht ein teilweiser Instandhaltungsrückstau,- die heutigen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes werden teilweise nicht erfüllt (siehe Energieeffizienz),- wirtschaftliche Überalterung des Wohnhauses,
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 Bauweise, der durchgeführten Modernisierungen (ca. 9,5 Modernisierungspunkte) und des Bauzustandes wird beim Bewertungsobjekt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf ca. 36 Jahre geschätzt.</p>

Allgemeine und wirtschaftliche Beurteilung:

Das Gebäude wurde in einfacher bis mittlerer Bauweise mit den seinerzeit zur Verfügung stehenden Baustoffen errichtet und nach 1990 überwiegend modernisiert. Es befindet sich in einem überwiegend normal erhaltenen Bauzustand; teilweise sind Schäden und Mängel bzw. Verschleißerscheinungen vorhanden.

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

Unter Berücksichtigung

- des überwiegend normal erhaltenen Bauzustand und
- der Nachfrage nach Wohnobjekten aufgrund der Nähe zur Landeshauptstadt Erfurt

wird die Marktfähigkeit (Verkaufbarkeit) des Bewertungsobjekts als insgesamt mittel eingeschätzt.

3.2. Nebengebäude / Garage

Nicht unterkellertes, eingeschossiges Gebäude mit Drempel und steilem Satteldach aus Holzsparrn, einfacher Tonziegeldeckung und vorgehängten Kunststoff-Dachrinnen.

Baujahr: das Gebäude wurde geschätzt um 1900 errichtet.

Streifenfundamente aus Beton, Wände massiv aus Mauerwerk, außen einfacher Putz, teilweise mit Anstrich, massive Decke, eine Holztür, eine Kunststofftür mit Lichtausschnitt.

ehem. Stall / Lagerschuppen: Wände einfacher Putz und Anstrich, Decke Anstrich, Fußboden Ziegelflachschiicht, einfach verglastes Holzfenster, Zugang zum Lagerboden über Luke und Leiter, Elektroanschluss ist vorhanden.

Garage: Wände Putz und Anstrich, Decke Anstrich, Betonfußboden, zweiflügeliges Holztor mit Lichtausschnitt, Arbeitsgrube, Elektroanschluss ist vorhanden (2020).

Nutzung: EG: Garage mit Arbeitsgrube, Lagerschuppen,
DG: Lagerboden.

Das Gebäude wurde in einfacher Bauweise errichtet und es befindet sich in einem überwiegend normalen Bauzustand; teilweise sind Schäden / Mängel vorhanden (z.B. Fassade mit Feuchte-/ Putzschäden und Farbabplatzungen, Wände mit geringen Feuchteschäden und teilweise mit Rissbildungen, Holztor außen verwittert).

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird mit ca. 20 Jahren eingeschätzt.

3.3. Sonstige bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen

Sonst. Anlagen: Überdachung 1: westseitig am Wohnhaus angebaut, Holzkonstruktion mit Kunststoffwellplatten,

Überdachung 2: zwischen Wohnhaus und Garage, Holzkonstruktion, Pultdach, Vollschalung, Wellplattendeckung,

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

Freiflächen: Hofbefestigung aus Betonpflaster,

Einfriedungen: ostseitig: zweiflügeliges Metalltor mit Holzfüllung,
westseitig: Stabmattenzaun mit Tür,

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 Einfamilienhauses. Hierbei wird der Verkehrswert auf der Basis des Sachwertes in Anlehnung an die ImmoWertV §§ 35 - 39 abgeleitet, da es in erster Linie nicht auf die Erzielung von Erträgen ankommt, sondern die Eigennutzung im Vordergrund steht.

Die Bewertung erfolgt somit nach dem Sachwertverfahren.

4.2. Flächenberechnungen

bebaute Fläche:

Länge x Breite

Wohnhaus	11,90 m	x	7,20 m	=	85,68 m ²
+ westseitiger Anbau	5,25 m	x	2,10 m	=	11,03 m ²
Nebengebäude / Garage	9,50 m	x	3,40 m	=	32,30 m ²
					129,01 m ²
gerundet					129,00 m ²

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

Grundflächenzahl GRZ:

bebaute Fläche / Grundstücksfläche:

129,00 m ²	/	177,00 m ²	=	0,73
-----------------------	---	-----------------------	---	------

Geschossfläche:

bebaute Fläche x Geschosszahl:

Wohnhaus	85,68 m ²	x	2	=	171,36 m ²
+ westseitiger Anbau	11,03 m ²	x	1	=	11,03 m ²
Nebengebäude / Garage	32,30 m ²	x	1	=	32,30 m ²
					214,69 m ²
gerundet					215,00 m ²

Geschossflächenzahl GFZ:

Geschossfläche / Grundstücksfläche:

215,00 m ²	/	177,00 m ²	=	1,21
-----------------------	---	-----------------------	---	------

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: ohne Bewertung, da wirtschaftlich nicht nutzbar	=	0,00 m ²
2.	Wohnhaus EG, DG: 2 x 85,68 m ²	=	171,36 m ²
3.	+ westseitiger Anbau EG: 1 x 11,03 m ²	=	11,03 m ²
BGF gesamt:			182,39 m ²
BGF gerundet:			182,00 m²

Wohnhaus **Wohnfläche:** (Fläche überschläglich mittels Nutzflächenfaktor ermittelt)

Nr.	WE / NE	
1.	Wohnfläche EG und DG	~ 105 m ²

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

1.	Nebengebäude / Garage EG: 1 x 32,30 m ²	=	32,30 m ²
BGF gerundet:			32,00 m²

4.3. Bodenwertermittlung

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

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

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

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

Bodenrichtwertzone 183665: - 135,00 €/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag - 23.10.2025
Entwicklungsstufe: - Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung: - bebaut mit einem Wohnhaus und einem
Nebengebäude / Garage
beitrags- und abgaben-
rechtlicher Zustand: - frei
Anzahl der Vollgeschosse: - zwei / ein
Bauweise: - offen
Grundstücksfläche: - 177 m²
Grundstückstiefe: - ca. 9,5 m (Ost-West-Richtung)

Da das Bewertungsgrundstück in den wesentlichen wertbeeinflussenden Faktoren (Nutzung, Erschließung, Bauweise) mit dem Richtwertgrundstück übereinstimmt, halte ich den Bodenrichtwert in Höhe von 135,00 €/m² für angemessen.

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

Flurstück 1364:	177,00 m ²	x	135,00 € pro m ²	=	23.895,00 €
Bodenwert gerundet:					23.900,00 €

4.4. **Sachwertermittlung**

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

Brutto-Grundfläche (BGF): 182,00 m²

Übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer:
 (in Anlehnung an das Sachwertmodell des
 Gutachterausschusses) 80 Jahre

Alter: unbekannt, geschätzt über 100 Jahre

wirtschaftliche Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung
 der Bauweise, der Modernisierungen und des Bauzustandes: 36 Jahre

Alterswertminderungsfaktor: RND / GND nach § 38 ImmoWertV ~ 0,450

Ermittlung der Normalherstellungskosten NHK 2010

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

Gebäudetyp:	Einfamilien-Wohnhaus ohne Keller, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss		
Gebäudestandard:	ca. 2,2	(siehe Anlage)	
Kostenkennwert:	862,00 €/m ²		
Korrekturfaktoren:	Drempel:	nicht vorhanden	0,96
	ausgebauter Spitzboden:	-	1,00
Baunebenkosten:	in den NHK enthalten:	in Höhe von 17 %	1,00
korrigierte Normalherstellungskosten:			
862,00 €/m ²	x 0,96	x 1,00	x 1,00 = 827,52 €/m ²
gerundet:			828,00 €/m ²

Ermittlung des Gebäudesachwertes:

Basisjahr: 2010 (Index 100)
 Baupreisindex: 1,896 am Wertermittlungsstichtag 23.10.2025
 (Statistisches Bundesamt Wiesbaden, Messzahlen
 für Preisindizes für Bauwerke, Fachserie 17, Reihe 4)

Normalherstellungskosten 2010:			
182,00 m ²	x	828,00 € / m ²	= 150.696,00 €
+ besonders zu bewertende Bauteile: keine			= 0,00 €
			150.696,00 €
Gebäudesachwert am Stichtag	x	1,896	= 285.719,62 €
x Alterswertminderungsfaktor	x	0,450	= 128.573,83 €
vorläufiger Gebäudesachwert:			128.573,83 €
vorläufiger Gebäudesachwert Wohnhaus:			128.600,00 €

4.4.2. Ermittlung des Sachwertes des Nebengebäudes / Garage

Brutto-Grundfläche (BGF):	32,00 m ²
Übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer: (in Anlehnung an die Anlage 1 der ImmoWertV)	60 Jahre
Alter: unbekannt, geschätzt	über 100 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung der Bauweise, der Modernisierungen und des Bauzustandes:	20 Jahre
Alterswertminderungsfaktor: RND / GND nach § 38 ImmoWertV	~ 0,333

Normalherstellungskosten 2010

einschließlich Baunebenkosten - gewichtet	425,00 €/m ²
---	-------------------------

Berechnung des Gebäudesachwertes:

Basisjahr: 2010 (Index 100)
 Baupreisindex: 1,896 am Wertermittlungsstichtag 23.10.2025
 (Statistisches Bundesamt Wiesbaden, Messzahlen
 für Preisindizes für Bauwerke, Fachserie 17, Reihe 4)

Normalherstellungskosten 2010:			
32,00 m ²	x	425,00 € / m ²	= 13.600,00 €
+ besonders zu bewertende Bauteile: keine			= 0,00 €
			13.600,00 €
Gebäudesachwert am Stichtag	x	1,896	= 25.785,60 €
x Alterswertminderungsfaktor	x	0,333	= 8.586,60 €
vorläufiger Gebäudesachwert			8.586,60 €
vorläufiger Gebäudesachwert Nebengebäude / Garage gerundet:			8.600,00 €

4.4.3. Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen / baulichen Außenanlagen

- Sonst. Anlagen: zwei Überdachungen - Zeitwert geschätzt:	1.500,00 €
- Hausanschlüsse: Leitungen für Elektroenergie, Be-/Entwässerung, Erdgas, Telefon,	
- Freiflächen: Hofbefestigung aus Betonpflaster,	
- Einfriedungen: ostseitig: zweiflügeliges Metalltor mit Holzfüllung, westseitig: Stabmattenzaun mit Tür,	
der Wertansatz für bauliche Außenanlagen im üblichen Rahmen ist in der Ableitung des Sachwertfaktors enthalten	0,00 €
Gesamtsumme:	1.500,00 €

4.4.4. Zusammenstellung des vorläufigen Grundstückssachwertes

1.	Bodenwert	=	23.900,00 €
2.	Einfamilien-Wohnhaus	=	128.600,00 €
3.	Nebengebäude / Garage	=	8.600,00 €
4.	bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen	=	1.500,00 €
vorläufiger Grundstückssachwert:			162.600,00 €
vorläufiger Grundstückssachwert gerundet:			162.600,00 €

4.4.5. Marktanpassung und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

In Anlehnung an die Sachwertfaktoren 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Sömmerda und nach eigenen Marktbeobachtungen wird unter Berücksichtigung

- des vorläufigen Sachwertes in Höhe von ca. 162.600 € und
- des Bodenwertniveaus in Höhe von 135 €/m²

der Sachwertfaktor mit ca. 1,15 eingeschätzt.

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

Die Höhe des Sachwertfaktors ist in erster Linie abhängig von:

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

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

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

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

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden beim Bewertungsobjekt eingeschätzt:

Wohnhaus:

- der teilweise vorhandene Instandhaltungsrückstau:
 in Anlehnung an das Fachbuch: Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel:
 Baukosten - Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, 24. Auflage:
- Ansatz: ca. 100 €/m² Wohnfläche,
- weitere objektspezifische Grundstücksmerkmale:
 - der nach heutigen Maßstäben teilweise ungenügende energetische Gebäudezustand, verbunden mit erhöhten Energie-/Heizkosten - im Ansatz der NHK enthalten,
 - wirtschaftliche Überalterung des Wohnhauses: Abschlag ca. 10 %,

Nebengebäude / Garage:

- der teilweise vorhandene Instandhaltungsrückstau:
- pauschaler Ansatz: ca. 800 €,

Der marktangepasste Grundstückssachwert ermittelt sich somit wie folgt:

vorläufiger Grundstückssachwert				162.600,00 €
- Marktanpassung - Sachwertfaktor	x	1,15	=	186.990,00 €
- Berücksichtigung des vorhandenen Reparaturstaus Wohnhaus				
~ 105 m ² Wohnfläche	x	100,00 € / m ² (pauschal)	=	- 10.500,00 €
- Berücksichtigung weiterer objektspezifischer Grundstücksmerkmale				
Sachwert Wohnhaus:	128.600,00 €	x	10 %	= - 12.860,00 €
- Berücksichtigung des vorhandenen Reparaturstaus Nebengeb. / Gar.				- 800,00 €
marktangepasster Grundstückssachwert:				162.830,00 €
marktangepasster Grundstückssachwert gerundet:				163.000,00 €

5.0. Verkehrswertermittlung

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

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

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

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

Somit schätze ich den

Verkehrswert (Marktwert) des Grundstückes auf:

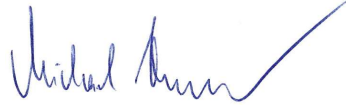
163.000,00 €

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

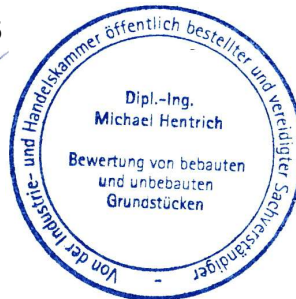
Erklärung:

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir am 23.10.2025 besichtigt;
das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Bad Frankenhausen, den 25.11.2025



Dipl.-Ing. Michael Hentrich
öbuv Sachverständiger



© Dipl.-Ing. Michael Hentrich

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