

Geschäftsnummer: K 30/25

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

GUTACHTEN

zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)
i.S. des § 194 BauGB für das mit
einem Einfamilienhaus und einem
Nebengebäude 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: Karlstraße 25
Ort: 99189 Gebesee
Kreis: Sömmerda
Bundesland: Thüringen
Vorgang: Wertfeststellung zwecks Zwangsversteigerung
Auftraggeber: Amtsgericht Erfurt
Rudolfstraße 46
99092 Erfurt



Amtsgericht: Sömmerda

Grundbuch: Gebesee

GB-Blatt: 2973

Flur: 6

Flurstück(e): 1589

Stichtag: 15.10.2025

Verkehrswert: 116.000,00 €

Das Wertgutachten umfasst 21 Seiten und 18 Seiten Anlagen.
Es wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine Ausfertigung
für meine Unterlagen.

Inhaltsangabe		
Gliederung		Seite
0.0.	Zusammenstellung der Werte	3
1.0.	Allgemeine Angaben	4
2.0.	Beschreibung des Grundstücks	5
2.1.	Tatsächliche Eigenschaften	5
2.2.	Konjunkturelle und strukturelle Lage	7
2.3.	Rechtliche Gegebenheiten	7
3.0.	Beschreibung der baulichen Anlagen	8
3.1.	Einfamilien-Wohnhaus	8
3.2.	Nebengebäude	12
3.3.	Sonstige bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen	13
4.0.	Wertermittlung	13
4.1.	Grundlagen	13
4.1.1.	Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Verkehrswertermittlung	13
4.1.2.	Verwendete Wertermittlungsliteratur	13
4.1.3.	Bestimmung des Wertermittlungsverfahrens	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	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	21

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

0.0. Zusammenstellung der Werte

PLZ: 99189	Ort: Gebesee	Straße: Karlstraße 25
Objekt: Einfamilienhaus	Auftraggeber: Amtsgericht Erfurt	AZ: K 30/25

Allgemeine Angaben: Gemarkung: Gebesee Flur: 6 Flurstück(e): 1598
Eigentümer: siehe separates Schreiben
Insolvenzverwalter: kein
Zwangsverwalter: kein
Mieter / Pächter: keine, das Grundstück ist leerstehend

Bodenwert: 17.600 € **Fläche:** 176 m²

Teilflächen	€/m ²	Fläche [m ²]	Erschließung *	Zustand
1. Flurstück 1589 - Bauland	100,00	176	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	~ 120				~ 36.000	~ 300
2. Nebengebäude	~ 43				~ 500	
3.						

Allgemeine Gebäudeangaben (nur Wohnhaus)

Denkmalschutz: nein **Sanierungsgebiet:** nein **Baulasten:** nein
Baujahr: vor 1900 **Gesamtnutzungsdauer:** 80 Jahre **Restnutzungsdauer:** 30 Jahre
Jahresrohertrag: **Bewirtschaftungskosten:** **Jahresreinertrag:**
Liegenschaftszins: **Barwertfaktor:**
Summe Reparatur-Rückstau (Bauschäden/Baumängel/Verschleißerscheinungen): ~ 36.000 €
Sachwert (marktangep.): 116.000,00 € **Jahresrohertragsfaktor:**
Ertragswert: - € **Jahresreinertragsfaktor:**

Verkehrswert: 116.000,00 €

Wertermittlungstichtag: 15.10.2025

* 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 Gebesee
Straße: Karlstraße 25
Kreis: Sömmerda
Bundesland: Thüringen

1.3. Amtsgericht/Grundbuch

Amtsgericht: Sömmerda
Gemarkung: Gebesee
Grundbuchblatt: 2973

Katasterangaben:	Flur:	Flurstück:	Nutzung:	Größe:
BV lfd. Nr. 2	6	1589	GF	176 m ²

1.4. Eigentümer siehe separates Schreiben

1.5. Nutzungsart des Objekts Einfamilien-Wohnhaus mit Anbau, Nebengebäude; das Grundstück ist leerstehend; der übrige Grundstücksbereich ist befestigte Hoffläche,

1.6. Sonstige Angaben

Zweck der Wertermittlung: Wertfeststellung zwecks Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag: 15.10.2025
Tag der Ortsbesichtigung: 15.10.2025
Teilnehmer am Ortstermin: Unterzeichner als Sachverständiger

verwendete Unterlagen: Beschluss des Amtsgerichtes Erfurt [Geschäfts-Nr. K 30/25] vom 02.09.2025, Grundbuchauszug vom 31.07.2025, Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 18.09.2025, Bauvorlagen des Wohnhauses, eigene Ortsbesichtigung mit Aufmaß am 15.10.2025

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

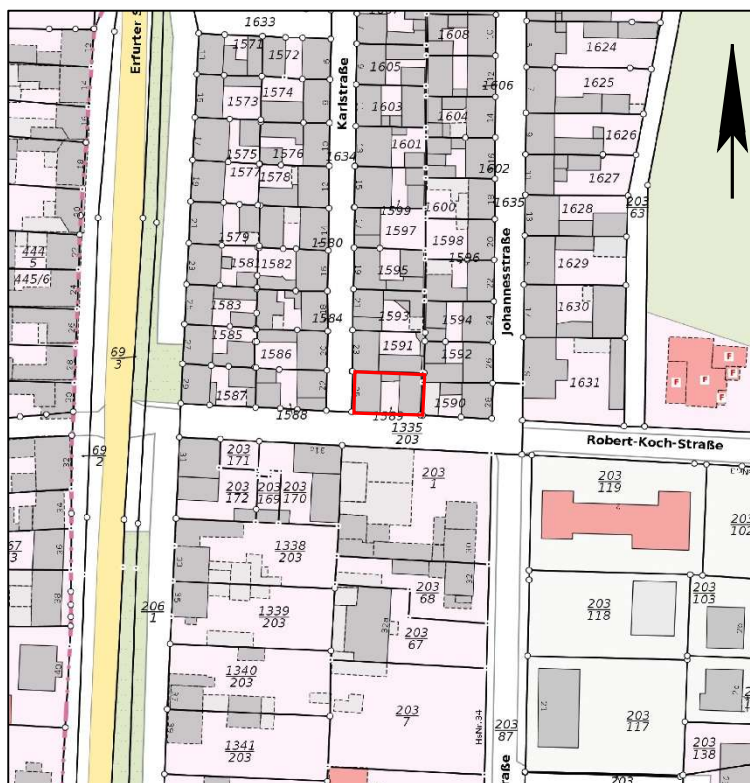
2.1. Tatsächliche Eigenschaften

Ort / Einwohnerzahl: Gebesee ist eine Kleinstadt mit ca. 2.200 Einwohnern und ist Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Gera-Aue. Sie liegt im Thüringer Becken ca. 20 km nördlich der Landeshauptstadt Erfurt (Flughafen, Autobahn A 4). Die Entfernung zur Kreisstadt Sömmerda beträgt ca. 15 km. Die wichtigsten Infrastruktureinrichtungen wie Verwaltungs- und Dienstleistungseinrichtungen (z.B. Kindergarten, Schule) sowie Einkaufsmöglichkeiten sind im Ort vorhanden. Öffentliche Verkehrsmittel (Linienbus im Ort und Bahnstation in Ringleben ca. 2,7 km entfernt) sind vorhanden. Gute überregionale Verkehrsverbindungen, da die Bundesstraße B 4 direkt durch Gebesee führt. Durch die Autobahn A 71 (ca. 11 km in südlicher Richtung entfernt) hat sich die Anbindung an das überregionale Straßennetz verbessert.

Lagemerkmale: Das Bewertungsgrundstück liegt im westlichen Bereich von Gebesee an einer Seitenstraße.

Das Grundstück grenzt zweiseitig an öffentliche Straßen: westseitig an die „Karlstraße“ und südseitig an die „Robert-Koch-Straße“. In den anderen Richtungen schließen sich weitere bebaute Grundstücke an.

Lageskizze:
(unmaßstäblich)



Grundstücksgestalt und -form:	Das Grundstück ist etwa rechteckförmig geschnitten. Straßenfrontlänge (südseitig): ca. 13 m Straßenfrontlänge (westseitig): ca. 10 m
	Aufgrund des Zuschnittes / der geringen Breite 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 Verkehrsanbindung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen.
- Straßenart:	Gemeindestraßen, normaler Straßenverkehr.
- Straßenausbau:	Ausgebaut. Die Straßen sind mit Asphalt bzw. Natursteinpflaster befestigt. Gehwege sind vorhanden.
- Höhenlage zur Straße:	Das Grundstück liegt höhengleich mit den Zufahrtsstraßen.
- Anschlüsse an Ver-/ Entsorgungsleitungen:	Elektroenergie und Trinkwasser aus dem öffentlichen Netz sind vorhanden (der Trinkwasseranschluss wurde nach Auskunft des AZV „Mittlere Unstrut“ getrennt). Die Entwässerung erfolgt in den öffentlichen Straßenkanal. Telefonanschluss ist vorhanden.
- beitrags- und abgabenrechtliche 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 VG Gera-Aue, Bauamt, wurden noch keine Straßenausbaubeiträge erhoben; nach derzeitiger Gesetzeslage fallen in Thüringen keine Straßenausbaubeiträge an. Nach Auskunft des Abwasserzweckverbandes „Mittlere Unstrut“ wurden die Beiträge zur Herstellung der öffentlichen Abwasserentsorgung bereits vollständig erhoben und entrichtet; weitere beitragspflichtige Maßnahmen sind nicht vorgesehen.
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 und einem Nebengebäude bebaut. Der übrige Grundstücksbereich ist befestigte Hoffläche. Das Grundstück ist unbewohnt / leerstehend. Zum Innengrundstück (Hof) besteht Zufahrtsmöglichkeit von der öffentlichen Straße.
Stellplätze:	Sind auf dem Grundstück eingeschränkt möglich.

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 keine Eintragung.
Die Bewertung erfolgt im lastenfreien Zustand.
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 Recherchen des Sachverständigen 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:	<p>Die planungsrechtlichen Merkmale eines Grundstücks sind in erster Linie den bestehenden Bauleitplänen zu entnehmen (Flächennutzungs- und Bebauungspläne).</p> <p>Das Wertermittlungsobjekt liegt nach Auskunft der VG Gera-Aue, Bauamt, „innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles“ (§ 34 BauGB).</p> <p>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.</p> <p>Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben.</p> <p>Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Im Entwurf des Flächennutzungsplanes ist der Bereich des Bewertungsobjektes als gemischte Baufläche dargestellt.</p>
Grundstücksqualität:	<p>Entscheidend für die Bewertung von Grundstücken ist die Beantwortung der Frage, welche Qualität dem Grundstück beizumessen ist, das heißt, welche Entwicklungsstufe es von der reinen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Fläche über Bauerwartungsland und Rohbauland bis zum baureifen Land erreicht hat.</p> <p>Aufgrund der tatsächlichen Merkmale und den rechtlichen Gegebenheiten ist das zu bewertende Grundstück gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV § 3 als „Baureifes Land“ einzustufen.</p>

3.0. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1. Einfamilien-Wohnhaus

Art des Gebäudes:	<p>geringfügig unterkellertes, eingeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss,</p> <p>ostseitig ist ein zweigeschossiger Anbau mit flachem Pultdach angebaut, der mit dem Hauptgebäude eine wirtschaftliche und funktionelle Einheit bildet,</p>
Nutzung:	<p>Einfamilien-Wohnhaus, das Wohnhaus ist leerstehend,</p>
Bauweise:	<p>Mauerwerksbauweise,</p>
Baujahr/Alter:	<p>das Gebäude wurde geschätzt vor 1900 errichtet,</p>
Gründung:	<p>Streifenfundamente aus Natursteinmauerwerk bzw. Beton,</p>
Außenwände:	
Keller:	<p>massiv aus Mauerwerk</p>
Geschosse:	<p>massiv aus Mauerwerk,</p>
Innenwände:	
Keller:	<p>massiv aus Mauerwerk,</p>
Geschosse:	<p>massiv aus Mauerwerk bzw. Holzfachwerk mit Ausfachung,</p>
Decken:	
Keller:	<p>Natursteintonne,</p>
Geschosse:	<p>Holzbalkendecken,</p>

Dach:	
Konstruktion:	Kehlbalkendach aus Holzsparren,
Dachform:	Wohnhaus: steiles Satteldach, westseitig teilweise einhäufig angehoben; Anbau: flaches Pultdach,
Dacheindeckung:	Tonziegeldeckung,
Dachentwässerung:	vorgehängte Zink-Dachrinnen,
Blitzschutz:	nicht vorhanden,
Fassade:	Sockel Unterputz, darüber Glattputz mit Anstrich,
Innenwandflächen:	
Flure:	EG: Putz, DG: Putz bzw. Gk-Platten,
Wohn-/ Schlafräume:	EG: Putz und Anstrich, DG: Putz / Gk-Platten und Anstrich,
Küche:	Putz und Anstrich,
Bad EG:	ca. 1,90 m hoch Fliesen,
Speisekammer:	Putz und Anstrich,
Toilette DG:	teilweise Fliesen, ansonsten Gk-Platten und Anstrich,
Keller:	ohne Putz, nur Anstrich,
Deckenflächen:	
Flure:	EG: Styroporplatten, DG: Gk-Platten,
Wohn-/ Schlafräume:	EG: Gk-Platten und Anstrich, DG: Putz / Gk-Platten und Anstrich,
Küche:	Putz bzw. Gk-Platten und Anstrich,
Bad EG:	Gk-Platten und Anstrich,
Speisekammer:	einfache Holzplattenverkleidung mit Leistenbesatz,
Toilette DG:	Gk-Platten und Anstrich,
Keller:	ohne Putz, nur Anstrich,
Fußböden:	
Flure:	EG: alte einfache Fußbodenfliesen, DG: OSB-Platten,
Wohn-/ Schlafräume:	EG: Mosaikparkett, DG: Holzdielen / Laminat bzw. OSB-Platten,
Küche:	Holzdielen,
Bad EG:	Fußbodenfliesen,
Speisekammer:	Holzdielen,
Toilette DG:	Holzfußboden mit PVC-Belag,
Keller:	einfacher Plattenbelag,
Fenster:	
Geschosse:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, straßenseitig mit Rollläden, im DG Dachflächenfenster mit äußeren Rollläden,
Türen:	
Hauseingangstür:	Kunststofftür mit Isolierglausausschnitt,
Innentüren:	EG: alte einfache Wabenkerntüren, teilweise mit Lichtausschnitt bzw. alte, einfache Holzfüllungstüren mit Anstrich, DG: 2 glatte beschichtete Holztüren, ansonsten ohne Türen,
Treppen:	
Geschosstreppe:	gestemmte Holztreppe, viertel gewandelt, Stufen mit Textilschonern, seitliches Geländer,
Dachboden:	Zugang über Luke und Leiter im Kinderzimmer,
Kellertreppe:	massive Treppe aus Natursteinstufen,
Heizung:	
Heizungsart:	Warmwasser-Zentralheizung, Heizkessel / Öl mit Warmwasserspeicher im Nebengebäude,
Heizflächen:	Plattenheizkörper, Bad und Toilette mit Handtuchheizkörper,
Heizleitungen:	Kupferrohrleitungen,

Schornsteine:	zwei gemauerte Schornsteine,
Elektroinstallation:	einfache - mittlere Ausstattung, Wohnhaus mit Gegensprechanlage,
Sanitärinstallation:	Wasseranschluss ist im EG und DG vorhanden,
Einrichtungen:	Badewanne, bodengleiche Dusche, Waschbecken, WC-Becken,
Standard:	EG: mittlere sanitäre Ausstattung und Qualität, DG: einfache - mittlere Ausstattung und Qualität,
Warmwasserbereitung:	zentral über Heizung,
Kücheneinrichtung:	ohne Bewertung,
besondere Bauteile:	keine,

Raumbeschreibung:

KG:	h ~ 1,50 m	- Kellerraum (aufgrund der geringen Höhe wirtschaftlich nicht nutzbar und daher ohne Bewertung),
EG:	h ~ 2,15 - 2,40 m	- Flur mit Treppe zum DG, Wohnzimmer mit Essbereich, Küche, Speisekammer,
Anbau:	h ~ 2,00 m	- Bad (Badewanne, bodengleiche Dusche, Waschbecken, WC-Becken, mechanische Lüftung),
DG:	h ~ 2,30 m	- Flur, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Toilette (Waschbecken, WC-Becken, Waschmaschinenanschluss),
Anbau:	h ~ 1,80 m	- Kinder-/ Arbeitszimmer,
Dach:		- nicht ausgebauter Spitzboden, Zugang und Besichtigung nicht möglich,

Baulicher Zustand/Wertminderung

Grundrissgestaltung/ Nutzungsmöglichkeiten:	Das Gebäude hat entsprechend des Baujahres eine relativ einfache Grundrissgestaltung. Es wurde als Wohnhaus konzipiert und dementsprechend genutzt. Derzeit ist es leerstehend. Das Gebäude ist wirtschaftlich tlw. überaltert und entspricht hinsichtlich folgender Punkte nicht heutigen, zeitgemäßen Ansprüchen und Maßstäben an moderne Wohnimmobilien: - mäßige Grundrissgestaltung mit Durchgangszimmern / gefangenen Räumen im EG und DG, - Bad im EG mit geringer Raumhöhe (nur ca. 2 m hoch), - Fußböden im EG mit Höhenversätzen / Differenzstufen, - Geschosstreppe mit geringer Durchgangshöhe, - Kinder-/ Arbeitszimmer im Anbau OG mit geringer Höhe, - sehr geringe Durchgangshöhe zum Raum im Anbau OG - nur ca. 1,50 m hoch,
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, wesentliche Modernisierungen durchgeführt: - ca. 1994: Heizkessel mit Warmwasserspeicher, - ca. 1996: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, - ca. 2010: Hauseingangstür, - ca. 2020: Dachdeckung, Dachrinnen, Dachfenster, - ca. 2020: Fassadenanstrich,

	<ul style="list-style-type: none">- ca. 2020: Bad im EG modernisiert,- ca. 2020: teilweise Innenausbau, zwei Innentüren,- ca. 2020: teilweise Elektroinstallation,
	Es ergeben sich insgesamt ca. 7 Modernisierungspunkte nach Anlage 2 der ImmoWertV.
Barrierefreiheit:	Es besteht keine Barrierefreiheit.
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). Insbesondere im Bereich der Außenwände und der KG-Decke bzw. des EG-Fußbodens ist eine nur mäßige Wärmedämmqualität vorhanden.
Bauschäden/Baumängel:	Es wurden folgende Bauschäden / Baumängel sowie nicht fertig gestellte Bauleistungen festgestellt: <ul style="list-style-type: none">- Keller: Wände mit baujahrstypischen Durchfeuchtungen,- Fassade: Oberputz im Sockelbereich noch nicht vorhanden, Fassade teilweise mit Rissbildung,- Flur EG: Fußbodenfliesen alt und schadhafte, Putz- und Malerarbeiten an den Wänden nicht fertiggestellt, Deckenverkleidung schadhafte bzw. nicht fertig gestellt,- Wohnzimmer EG / Küche EG und Kinderzimmer DG: Sockelleisten an den Böden fehlen,- Bad EG / Flur DG: Malerarbeiten bzw. Gk-Arbeiten teilweise nicht fertiggestellt,- Fenster: Rollläden teilweise nicht funktionstüchtig, Fenstergriffe teilweise nicht vorhanden,- Innentüren: veraltet und teilweise verschlissen, im DG teilweise noch ohne Innentüren,- Geschosstreppe: Treppenverkleidung im Deckenbereich nicht fertiggestellt,- Flur DG: Treppengeländer nicht fertiggestellt,
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	<ul style="list-style-type: none">- es besteht ein Instandhaltungs-/Fertigstellungsrückstau,- die heutigen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes werden teilweise nicht erfüllt (siehe Energieeffizienz),- teilweise wirtschaftliche Überalterung des Wohnhauses,- in den Gebäuden und auf dem Hof sind noch alte Möbel, Hausrat, Inventar vorhanden, die entsorgt werden müssen,
Restnutzungsdauer:	Für die Einschätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer kommt es nach dem geltenden Recht nicht auf die technische Restnutzungsdauer (abhängig von der Bauart, der Bauweise und dem Erhaltungszustand) an. Vielmehr ist für die Bewertung die wirtschaftliche Restnutzungsdauer maßgebend. Darunter versteht man den Zeitraum, in dem ein Gebäude entsprechend seiner Zweckbestimmung allgemein wirtschaftlich nutzbar ist. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer liegt aufgrund der Schnelllebigkeit insbesondere der Ausbaumaterialien im Allgemeinen unter der technischen Lebensdauer eines Gebäudes. Dies wird daran deutlich, dass die Gebäude zum Erhalt ihrer Wirtschaftlichkeit in Abhängigkeit von ihrer Nutzung in regelmäßigen Zeitintervallen instandgesetzt und modernisiert werden müssen, um ihre wirtschaftliche Nutzungs- und Renditefähigkeit zu erhalten.

Umfangreiche Objektmodernisierungen führen im Allgemeinen zu einer Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, während eine mangelhafte Pflege bzw. unzureichende Instandhaltung der Gebäudesubstanz eine Verkürzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Folge haben können.

Unter Berücksichtigung des Gebäudealters und der Bauweise, der durchgeführten Modernisierungen (ca. 6,5 Modernisierungspunkte) und des Bauzustandes wird beim Bewertungsobjekt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf ca. 30 Jahre geschätzt.

Allgemeine und wirtschaftliche Beurteilung:

Das Gebäude wurde in einfacher bis mittlerer Bauweise mit den seinerzeit zur Verfügung stehenden Baustoffen errichtet und nach 1990 teilweise modernisiert. Es befindet sich in einem teilweise nicht fertig gestellten Bauzustand.

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

Unter Berücksichtigung

- der teilweise mäßigen objektspezifischen Merkmale (z.B. wirtschaftliche Überalterung sowie Instandhaltungs- und Fertigstellungsrückstau des Wohnhauses, relativ kleines Grundstück ohne Garten-/Grünfläche)

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

3.2. Nebengebäude

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

Baujahr: unbekannt, das Gebäude ist geschätzt ca. 80 - 100 Jahre alt.

Streifenfundamente aus Natursteinmauerwerk bzw. Beton, Wände massiv aus Mauerwerk bzw. Holzfachwerk mit Ausfachung, außen Glattputz und Anstrich, Kunststoffenster mit Isolierverglasung, ein einfach verglastes altes Holzfenster, einfache alte Holzbrettertür bzw. alte einfache Holztür mit Lichtausschnitt, ein gemauerter Fertigteilschornstein, Elektroanschluss ist vorhanden.

Scheune: Wände tlw. einfacher Putz / ohne Putz, einfacher Betonfußboden / Betonpflaster,

Heizraum: Wände teilweise einfacher Putz, Decke Gk-Platten, Fußboden Terrazzoplatten, Heizkessel (Öl) mit Warmwasserspeicher, 6 Kunststoffanks in gemauerter Wanne,

Nutzung: EG: h ~ 3,00 m Lager-/ Abstellraum (ehem. Scheune - mit Kleintierställen),
Heizraum,
DG: h ~ 2,50 m Dachboden - ehemaliger Lagerboden,

Das Gebäude wurde in mittlerer Bauweise errichtet und es befindet sich in einem überwiegend normalen Bauzustand; teilweise sind Schäden / Mängel vorhanden (z.B. Fassade im Sockelbereich noch ohne Oberputz, Holztüren verwittert).

Modernisierungen: ca. 1994: Heizkessel mit Warmwasserspeicher,
ca. 2020: Dachdeckung, Dachrinnen,

Unter Berücksichtigung der Bauweise und des Bauzustandes wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer mit ca. 20 Jahren eingeschätzt.

3.3. Sonstige bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen

- Hausanschlüsse: Leitungen für Elektroenergie, Be- und Entwässerung, Telefon,
Freiflächen: Hofbefestigung aus Betonpflaster,
Einfriedungen: verputzter Pfeiler, zweiflügeliges Holztor, einflügelige Holztür,

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 Eingangstreppe, Terrassen, Balkone, Dachaufbauten, Überdachungen und so weiter.

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

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

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

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

Die Bewertung erfolgt somit nach dem Sachwertverfahren.

4.2. Flächenberechnungen

bebaute Fläche:

Länge x Breite

Einfamilien-Wohnhaus		10,00 m	x	7,05 m	=	70,50 m ²
+ ostseitiger Anbau	i.M.	5,00 m	x	2,30 m	=	11,50 m ²
Nebengebäude	i.M.	10,00 m	x	4,80 m	=	48,00 m ²
						130,00 m ²
gerundet						130,00 m ²

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

Grundflächenzahl GRZ:

bebaute Fläche / Grundstücksfläche:

130,00 m ²	/	176,00 m ²	=	0,74
-----------------------	---	-----------------------	---	------

Geschossfläche: bebaute Fläche x Geschosszahl:

Einfamilien-Wohnhaus	70,50 m ²	x	2	=	141,00 m ²
+ ostseitiger Anbau	11,50 m ²	x	2	=	23,00 m ²
Nebengebäude	48,00 m ²	x	1	=	48,00 m ²
					212,00 m ²
gerundet					212,00 m²

Geschossflächenzahl GFZ:

Geschossfläche / Grundstücksfläche:

212,00 m ²	/	176,00 m ²	=	1,20
-----------------------	---	-----------------------	---	------

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

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

1.	Wohnhaus KG: ohne Bewertung, da wirtschaftlich nicht nutzbar	=	0,00 m ²
2.	Wohnhaus EG, DG: 2 x 70,50 m ²	=	141,00 m ²
3.	+ ostseitiger Anbau EG, OG: 2 x 11,50 m ²	=	23,00 m ²
BGF gesamt:			164,00 m ²
BGF gerundet:			164,00 m²

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

Nr.	WE / NE	
1.	Wohnfläche EG und DG	~ 120 m ²

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

1.	Nebengebäude EG: 1 x 48,00 m ²	=	48,00 m ²
BGF gerundet:			48,00 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 Gebesee zum Stichtag 01.01.2024 folgenden Bodenrichtwert ermittelt:

Bodenrichtwertzone 180608: - 100,00 €/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag - 15.10.2025
Entwicklungsstufe: - Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung: - bebaut mit einem Wohnhaus und einem Nebengebäude
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: - frei
Anzahl der Vollgeschosse: - zwei / ein
Bauweise: - offen
Grundstücksfläche: - 176 m²
Grundstückstiefe: - ca. 10 m (Süd-Nord-Richtung)

Da das Bewertungsgrundstück in den wesentlichen wertbeeinflussenden Faktoren (Nutzung, Erschließung, Bauweise) mit dem Richtwertgrundstück übereinstimmt, halte ich den Bodenrichtwert in Höhe von 100,00 €/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 1589:	176,00 m ²	x	100,00 € pro m ²	=	17.600,00 €
Bodenwert gerundet:					17.600,00 €

4.4. **Sachwertermittlung**

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

Brutto-Grundfläche (BGF): 164,00 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: 30 Jahre

Alterswertminderungsfaktor: RND / GND nach § 38 ImmoWertV ~ 0,375

Ermittlung der Normalherstellungskosten NHK 2010

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

Gebäudetyp:	Einfamilien-Wohnhaus - Typ 2.21		
	ohne Keller, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss		
Gebäudestandard:	ca. 2,2	(siehe Anlage)	
Kostenkennwert:	849,00 €/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:			
849,00 €/m ²	x 0,96	x 1,00	x 1,00 = 815,04 €/m ²
gerundet:			815,00 €/m ²

Ermittlung des Gebäudesachwertes:

Basisjahr: 2010 (Index 100)
 Baupreisindex: 1,896 am Wertermittlungsstichtag 15.10.2025
 (Statistisches Bundesamt Wiesbaden, Messzahlen
 für Preisindizes für Bauwerke, Fachserie 17, Reihe 4)

Normalherstellungskosten 2010:			
164,00 m ²	x	815,00 € / m ²	= 133.660,00 €
+ besonders zu bewertende Bauteile: keine			= 0,00 €
			133.660,00 €
Gebäudesachwert am Stichtag	x	1,896	= 253.419,36 €
x Alterswertminderungsfaktor	x	0,375	= 95.032,26 €
vorläufiger Gebäudesachwert:			95.032,26 €
vorläufiger Gebäudesachwert Wohnhaus:			95.000,00 €

4.4.2. Ermittlung des Sachwertes des Nebengebäudes

<u>Brutto-Grundfläche (BGF):</u>	48,00 m ²
Übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer: (in Anlehnung an die Anlage 1 der ImmoWertV)	60 Jahre
Alter: unbekannt, geschätzt	ca. 80 - 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 500,00 €/m²

Berechnung des Gebäudesachwertes:

Basisjahr: 2010 (Index 100)
 Baupreisindex: 1,896 am Wertermittlungstichtag 15.10.2025
 (Statistisches Bundesamt Wiesbaden, Messzahlen
 für Preisindizes für Bauwerke, Fachserie 17, Reihe 4)

Normalherstellungskosten 2010:			
48,00 m ²	x	500,00 € / m ²	= 24.000,00 €
+ besonders zu bewertende Bauteile: keine			= 0,00 €
			24.000,00 €
Gebäudesachwert am Stichtag	x	1,896	= 45.504,00 €
x Alterswertminderungsfaktor	x	0,333	= 15.152,83 €
vorläufiger Gebäudesachwert			15.152,83 €
vorläufiger Gebäudesachwert Nebengebäude gerundet:			15.200,00 €

4.4.3. Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen / baulichen Außenanlagen

- Hausanschlüsse: Leitungen für Elektroenergie, Be-/Entwässerung, Telefon,	
- Freiflächen: Hofbefestigung aus Betonpflaster,	
- Einfriedungen: verputzter Pfeiler, zweiflügeliges Holztor, einflügelige Holztür,	
der Wertansatz für bauliche Außenanlagen im üblichen Rahmen ist in der Ableitung des Sachwertfaktors enthalten:	0,00 €

4.4.4. Zusammenstellung des vorläufigen Grundstückssachwertes

1.	Bodenwert	=	17.600,00 €
2.	Einfamilien-Wohnhaus	=	95.000,00 €
3.	Nebengebäude	=	15.200,00 €
4.	bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen	=	0,00 €
vorläufiger Grundstückssachwert:			127.800,00 €
vorläufiger Grundstückssachwert gerundet:			128.000,00 €

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. 128.000 € und
- des Bodenwertniveaus in Höhe von 100 €/m²

der Sachwertfaktor mit ca. 1,25 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 Instandhaltungs-/Fertigstellungsrückstau:
 in Anlehnung an das Fachbuch: Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel:
 Baukosten - Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, 24. Auflage:
- Ansatz: ca. 300 €/m² Wohnfläche,
- 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. 5 %,

Nebengebäude:

- der teilweise vorhandene Instandhaltungsrückstau:
 - pauschaler Ansatz: ca. 500 €,

Entrümpelungs- und Entsorgungskosten:

- die Entrümpelungs- und Entsorgungskosten werden mit pauschal 2.500 € eingeschätzt,

Der marktangepasste Grundstückssachwert ermittelt sich somit wie folgt:

vorläufiger Grundstückssachwert				128.000,00 €
- Marktanpassung - Sachwertfaktor	x	1,25	=	160.000,00 €
- Berücksichtigung des vorhandenen Reparaturstaus Wohnhaus				
~ 120 m ² Wohnfläche	x	300,00 € / m ² (pauschal)	=	- 36.000,00 €
- Berücksichtigung weiterer objektspezifischer Grundstücksmerkmale				
Sachwert Wohnhaus:	95.000,00 €	x	5 %	= - 4.750,00 €
- Berücksichtigung des vorhandenen Reparaturstaus Nebengebäude				- 500,00 €
- Berücksichtigung der Entrümpelungs- und Entsorgungskosten				- 2.500,00 €
marktangepasster Grundstückssachwert:				116.250,00 €
marktangepasster Grundstückssachwert gerundet:				116.000,00 €

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:


116.000,00 €

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

Erklärung:

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir am 15.10.2025 besichtigt; das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Bad Frankenhausen, den 18.11.2025


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.