

# Gutachten

## über den Verkehrswert (Marktwert)

gemäß §§ 192 bis 199 BauGB

des mit einem

### **Ein- / Zweifamilienhaus und Nebengelass**

bebauten Grundstücks in

**99634 Werningshausen**

**Am Oberplan 43**

**K 34/24**



**Verkehrswert: 95.000,00 €**

*Digitale Ausfertigung*

**Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse:**

<b>PLZ:</b> 99634	<b>Ort:</b> Werningshausen	<b>Gemarkung:</b> Werningshausen
		<b>Blatt:</b> 522
<b>Aktenzeichen:</b> K 34/24	<b>Straße:</b> Am Oberplan 43	<b>Flur:</b> 1
		<b>Flurstück:</b> 59

**Bodenwert: 12.800,00 €**

**Fläche: 320 m<sup>2</sup>**

Teilflächen	€/m <sup>2</sup>	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Erschließung*	Zustand**
Bauland	40,00	320	[1]	[A]

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

Hauptnutzungen	Wohn-/ Nutzfläche [m <sup>2</sup> ]	Note Bau- zustand	Miete / Pacht [€/m <sup>2</sup> ]		besondere objektspezifische Merkmale unter Marktgesichtspunkten	
			marktüblich	tatsächlich	[€]	[€/m <sup>2</sup> ]
Wohnung 1	ca. 90,00 m <sup>2</sup>	3	6,50 €/m <sup>2</sup>	nicht vorhanden	ca. 152.000 €	~ 700,00
Wohnung 2	ca. 127,00 m <sup>2</sup>		6,50 €/m <sup>2</sup> / 5,00 €/m <sup>2</sup>		Instands./Modernisierg.	
Summe:	217,00 m <sup>2</sup>				6.000,00 € Entrümpelung	

Baujahr: 1. Hälfte 20. Jhd. / letzte Modernisierung Anfang der 1990er Jahre

Wertermittlungsstichtag: **26.11.2024**

Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre

RND nach Instandsetzung / Modernisierung: 35 Jahre

Liegenschaftszins: 3,7%

Vervielfältiger: 19,45

Bewirtschaftungskosten (Verw., Instandh., Mietausfall): 4.266,22 €, entspr. 19,66 €/m<sup>2</sup> bzw. 25,34% v. Rohertrag

Jahresrohertrag (fiktiv): 16.836,00 €      Rohertragsvervielfältiger: 5,35

Jahresreinertrag (fiktiv): 12.569,78 €      Reinertragsvervielfältiger: 7,16

Ertragswert: 90.000,00 €      entspr. ~ 415,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche

Sachwert: 95.000,00 €      entspr. ~ 438,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche

**Verkehrswert (Sachwert): 95.000,00 €      entspr. ~ 438,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Vorbemerkungen .....</b>	<b>5</b>
1.1 Auftraggeber und Zweck des Gutachtens.....	5
1.2 Gegenstand der Wertermittlung - Bewertungsobjekt .....	5
1.3 Ortstermin .....	5
1.4 Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag.....	5
<b>2. Grundstücksbeschreibung .....</b>	<b>6</b>
2.1 Beschreibung von Grund und Boden - Rechtliche Gegebenheiten.....	6
2.1.1 Grundbuch .....	6
2.1.2 Rechte und Belastungen .....	6
2.1.3 Mieter / Nutzer .....	7
2.1.4 Baulasten .....	7
2.1.5 Altlasten.....	7
2.1.6 Planungsrecht .....	7
2.1.7 Baurecht.....	7
2.1.8 Entwicklungszustand.....	8
2.1.9 Erschließung und Erschließungsbeiträge.....	8
2.2 Beschreibung im Einzelnen .....	8
2.2.1 Lage des Grundstücks.....	8
2.2.2 Beschaffenheit des Grundstücks / Nachbarschaft.....	11
2.2.3 Bebauung.....	11
2.3 Gebäudebeschreibung.....	11
2.3.1 Ausführung der baulichen Anlagen .....	11
2.3.2 Flächenaufteilung / Nutzung.....	14
2.3.3 Baulicher Zustand, Baumängel und Bauschäden.....	15
2.3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gem. § 8 ImmoWertV2021.....	16
2.3.5 Alterswertminderung / Restnutzungsdauer gem. §§ 4 und 38 ImmoWertV2021 .....	17
<b>3. Wertermittlung .....</b>	<b>18</b>
3.1 Definition des Verkehrswertes in Anlehnung an § 194 BauGB.....	18
3.2 Wertermittlungsverfahren .....	18
3.3 Bodenwert gem. § 40 ImmoWertV 2021.....	19
3.4 Sachwertverfahren Wohngrundstück gem. § 35 ImmoWertV 2021.....	19
3.4.1 Allgemeines / erforderliche Daten.....	19
3.4.2 Sachwertermittlung.....	21
3.5 Ertragswertverfahren gem. § 27 ImmoWertV 2021 .....	22
3.5.1 Ertragsverhältnisse.....	22
3.5.2 Liegenschaftszinssatz .....	23
3.5.3 Bewirtschaftungskosten.....	23
3.5.4 Ermittlung des Ertragswertes.....	24
<b>4. Verkehrswert.....</b>	<b>25</b>

**Anlagen:** amtliche Flurkarte  
Luftbild  
Leitungsauskunft Strom  
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landratsamtes Sömmerda  
Grundrisse

Das Gutachten umfasst 34 Seiten, inkl. 24 Fotos (zzgl. Deckblattfoto) und 6 Seiten Anlagen.  
Es wurde in vier Ausfertigungen erstellt. Davon verbleibt ein Exemplar bei der Gutachterin.

**Folgende Materialien bzw. Fachliteratur wurden zur Bearbeitung verwendet:**

- /1/ Beschluss im Zwangsversteigerungsverfahren (bezogen vom zuständigen Amtsgericht)
- /2/ Grundbuchauszug (bezogen vom zuständigen Amtsgericht)
- /3/ Auszug aus der Flurkarte (abgerufen über Informationssystem Liegenschaftskataster – InfoLiKA © GDI-Th | © GeoBasis-DE / BKG 2024)
- /4/ Angaben zur Bodenwertermittlung (bezogen über das Internetportal Boris.Th)
- /5/ Angaben zum Planungsrecht (gem. Kurzauskunft VG Straußfurt)
- /6/ Online-Leitungsauskunft über das TEN Auskunftsportal
- /7/ BauGB (letzte Änderung mit ErbStRG), BauNVO
- /8/ Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung-ImmoWertV 2021) vom 14.07.2021
- /9/ BauGB, BauNVO
- /10/ Wolfgang Kleiber:  
„Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 10. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, 2023
- /11/ Bischoff, Bernhard: „ImmoWertV 2021 Das ist neu bei der Immobilienbewertung“, 1. Auflage 2021, Mediengruppe Oberfranken GmbH & Co.KG, Kulmbach
- /12/ Kleiber, Wolfgang: Grundstücksmarkt und Grundstückswert-Sachverständigenkalender 2023, Werner Verlag
- /13/ H.O. Sprengnetter, Arbeitsmaterialien für die Grundstücksbewertung, Wertermittlungsforum, Forum-Verlag Sinzig
- /14/ Sachwertfaktoren 2024 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Sömmerda

## **1. Vorbemerkungen**

### **1.1 Auftraggeber und Zweck des Gutachtens**

Das Verkehrswertgutachten ist mit Posteingang am 27.09.2024 vom Amtsgericht Erfurt / Abteilung Zwangsversteigerung mit dem Aktenzeichen K 34/24 beauftragt worden.

Zweck der Wertermittlung ist die Zwangsversteigerung des Objekts.

### **1.2 Gegenstand der Wertermittlung - Bewertungsobjekt**

Gegenstand der Wertermittlung ist folgendes Grundstück:

Gemarkung Werningshausen, Flur 1, Flurstück 59 zu 320 m<sup>2</sup>, Gebäude- und Freifläche, Am Oberplan 43

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

### **1.3 Ortstermin**

Der Ortstermin wurde schriftlich auf den 26.11.2024 anberaumt. Zum Termin anwesend war der Schuldner zu 2) im Verfahren.

Es wurde das Grundstück mit Wohnhaus und Nebengebäude überwiegend von innen und von außen besichtigt. Die örtlich vorhandenen Gegebenheiten wurden einschließlich der Bebauung und des visuell erkennbaren Bauzustandes per Skript dokumentiert sowie fotodokumentiert.

Besondere Freilegungen und Baustoffuntersuchungen wurden nicht durchgeführt.

### **1.4 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag**

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

Der Qualitätsstichtag ist lt. § 2 Abs. 5 ImmoWertV 2021 der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Im Bewertungsfall bezieht sich die Wertermittlung hinsichtlich des Grundstückszustands und den allgemeinen Wertverhältnissen auf das Datum des Ortstermins, d.h. den **26.11.2024**.

Qualitätsstichtag = Wertermittlungsstichtag

## 2. Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Beschreibung von Grund und Boden - Rechtliche Gegebenheiten

#### 2.1.1 Grundbuch

Das Bewertungsgrundstück ist vorgetragen im Grundbuch von Werningshausen Blatt 522 des Amtsgerichts Sömmerda. Es stand der U. ein Grundbuchauszug vom 25.09.2024 zur Einsicht zur Verfügung.

#### Bestandsverzeichnis

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche
1	Werningshausen	1	59	Gebäude- und Freifläche Am Oberplan 43	320 m <sup>2</sup>

#### Abt. I: Eigentümer

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

#### Abt. II: Lasten und Beschränkungen

lfd. Nr. 3 zu lfd. Nr. 1 der Grundstücke im BV:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Erfurt, AZ: K 34/24); eingetragen am 21.08.2024.

#### Abt. III: Hypotheken, Grund- und Rentenschulden:

Eintragungen sind vorhanden, werden hier jedoch nicht wiedergegeben, da diese nicht wertrelevant sind.

#### 2.1.2 Rechte und Belastungen

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

Im Grundbuch Abt. II ist der Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen. Ein Einfluss auf den Verkehrswert ist nicht gegeben. Mithin ist das Grundstück frei von wertbeeinflussenden Lasten und Beschränkungen.

Hypotheken/Grundschulden/Rentenschulden werden als Grundpfandrechte in Abt. III des Grundbuchs eingetragen. Diese stellen lediglich Instrumente zur dinglichen Sicherung eines Gläubigers dar und sind hinsichtlich des zu ermittelnden Verkehrswertes nicht relevant.

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden.

### **2.1.3 Mieter / Nutzer**

Das Bewertungsgrundstück wird zum Bewertungsstichtag durch den Schuldner zu 2) selbst genutzt. Eine weitere Wohnung steht leer. Mietvertragliche Bindungen bestehen nicht.

### **2.1.4 Baulasten**

Eine Baulast ist im Bauordnungsrecht eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung eines Grundstückseigentümers gegenüber der Baubehörde, bestimmte, das Grundstück betreffende Dinge zu tun, zu unterlassen oder zu dulden. Über die Baulasten wird bei den Baubehörden ein Baulastenverzeichnis geführt. Baulasten sind nicht im Grundbuch verzeichnet. Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landratsamtes Sömmerda sind zugunsten oder zulasten des Grundstücks keine Eintragungen vermerkt. Damit ist das Grundstück diesbezüglich lastenfrei.

### **2.1.5 Altlasten**

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

### **2.1.6 Planungsrecht**

- 1) kein Flächennutzungsplan vorhanden; Lage innerhalb der bebauten Ortslage von Werningshausen
- 2) Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist auf der Grundlage des § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.
- 3) Es liegen kein Bebauungsplan und kein Aufstellungsbeschluss vor.
- 4) kein Sanierungsgebiet, kein Denkmalschutz
- 5) Lage bereits außerhalb des durch Rechtsverordnung festgelegten Überschwemmungsgebietes der Gramme.
- 6) Mitgliedsgemeinde im Thüringer Dorfentwicklungsprogramm. Damit ist die Dorfgemeinschaft Haßleben, Riethnordhausen, Werningshausen und Wundersleben von 2022 bis 2026 Förderschwerpunkt der Dorferneuerung. Investitionen an Gebäuden können mit Fördergeldern unterstützt werden.

\_\_\_\_\_Angaben gem. Internetrecherche bzw. schriftlicher Kurzauskunft der Gemeinde

### **2.1.7 Baurecht**

Es wird von der formellen und materiellen Legalität der baulichen Anlagen ausgegangen. Das Vorliegen von Baugenehmigungen über den Zeitraum des Bestands und ggf. die Übereinstimmung der Bebauung mit dem Bauordnungsrecht sowie der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht geprüft.

### **2.1.8      *Entwicklungszustand***

- baureifes Land, ortsübliche Erschließungsverhältnisse

### **2.1.9      *Erschließung und Erschließungsbeiträge***

- Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße an.
- Strom-, und Wasseranschluss sind vorhanden.
- Abwasser wird in den kommunalen Kanal entsorgt.
- Erdgasanschluss besteht nicht.
- TV wird über eine SAT-Anlage empfangen.
- Telefonanschluss könnte ggfls. eingerichtet werden.

Erschließungsbeiträge sind in dem Umfang im Bodenwert für baureifes Land enthalten, wie sie in §128 Abs.1 Baugesetzbuch definiert sind. Im Allgemeinen sind dies die Kosten für den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen sowie ihre erstmalige Herstellung, einschließlich der Einrichtungen für ihre Entwässerung und Beleuchtung.

Darüberhinausgehende Beiträge und Abgaben, wie Anschlussgebühren für Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. Straßenausbaubeiträge, die über das Kommunalabgabengesetz erhoben werden, sind i.Allg. nicht berücksichtigt und können bei erneuter grundhafter Herstellung oder Sanierung durch die jeweilige Kommune zusätzlich geltend gemacht werden (Verweis auf die Straßenausbaubeitragssatzung von Straußfurt, gestützt auf das Thüringer Kommunalabgabengesetz).

Zum 31.12.2019 wurde die Zahlung von Straßenausbaubeträgen durch die Thüringer Landesregierung abgeschafft. Rückwirkende Zahlungen können noch anhängig sein. Gem. Aussage zum Ortstermin standen zum Bewertungsstichtag keine Gebühren bzw. Beiträge für das Grundstück aus.

## **2.2      *Beschreibung im Einzelnen***

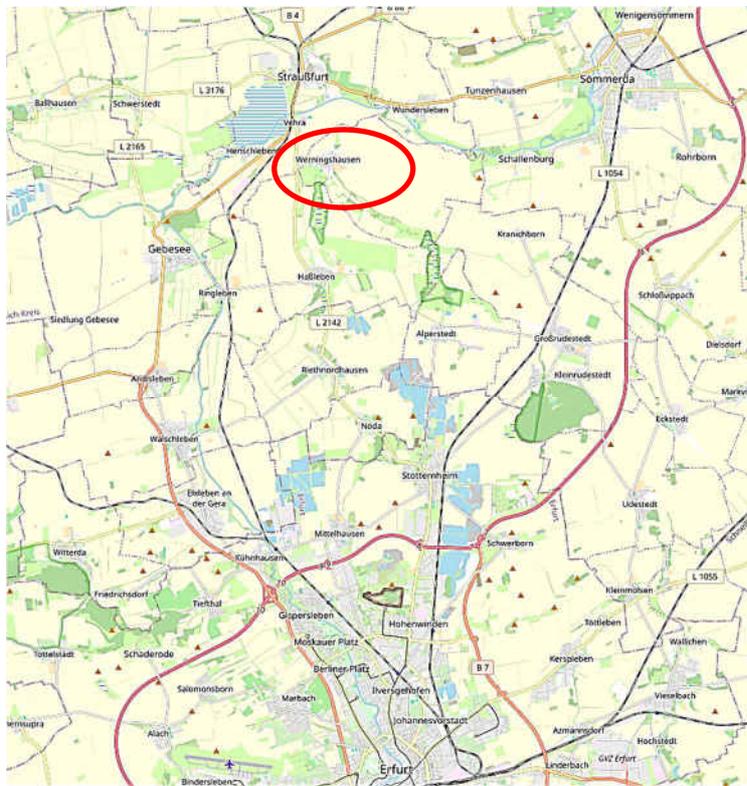
### **2.2.1      *Lage des Grundstücks***

#### Makrolage

- Das Gebiet der Gemeinde Werningshausen liegt nördlich der Landeshauptstadt Erfurt im Thüringer Becken an der Gramme, einem Nebenfluss der Unstrut. Die Ortschaft ist Mitgliedgemeinde der VG Straußfurt im Landkreis Sömmerda und hat rd. 650 Einwohner.
- Im Süden des Ortes mündet die Schmale Gera in die Gramme. Letztere wird durch das Thür. Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz als Risikogewässer 2. Ordnung eingestuft. ***Es gilt ein durch Rechtsverordnung ausgewiesenes Überschwemmungsgebiet.*** Das Bewertungsobjekt liegt bereits außerhalb der ausgewiesenen Gefahrenzone. Es ist jedoch zeitweise mit Wassereinbruch in den Keller zu rechnen (Auskunft zum Ortstermin).

### Anbindung / Entfernungen:

- Die Gemeinde ist über die westlich des Ortes verlaufende Bundesstraße B 4 gut an das regionale Straßennetz angebunden. Straußfurt liegt ca. 2 km entfernt, von hier aus sind außerdem die B 176 (nach Sömmerda) und die B 86 zu erreichen. Die nächsten Anschlusspunkte zur Bundesautobahn A 71 Sömmerda-Süd oder Sömmerda Ost befinden sich jeweils in ca. 15 km Entfernung. Erfurt ist in ca. 20 Autominuten zu erreichen. Weimar ist über dies Landesstraßen bzw. die Autobahn A 71 in ca. 40 Min. Fahrtzeit und Sömmerda in ca. 15 Min. erreichbar.
- Nächste Bahnstation ist Straußfurt mit Verbindung nach Erfurt. Außerdem besteht Busverkehr nach Sömmerda und Erfurt.



**Abb. 1:**  
**Lage von**  
**Werningshausen im**  
**Raum Erfurt /**  
**Sömmerda**

(Quelle: openstreetmap.de)

### Wirtschaft / Infrastruktur

- Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen, Ärzte sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in Straußfurt, den Mitgliedsgemeinden der VG bzw. Sömmerda oder Erfurt angesiedelt. Eine Grund- und eine Regelschule befindet sich in Straußfurt. Der Kindergarten in Werningshausen ist gleichzeitig aktives Bürger- und Gemeindezentrum.
- Wirtschaftlich ist die Region traditionell durch die Landwirtschaft geprägt. Nach 1990 haben sich darüber hinaus kleinere und mittelständische Unternehmen sowie div. Verbrauchermärkte angesiedelt. Ein Großteil der Einwohner pendelt zur Arbeit nach Sömmerda oder Erfurt.

- Bekannt ist die Ortschaft vor allem für das noch in Betrieb befindliche Kloster St. Wigberti. Hier leben und arbeiten evangelische und katholische Brüder zusammen. Die Klosterkirche ist gleichzeitig die Dorfkirche von Werningshausen.
- Obwohl nicht an diesem Fluss gelegen, führt der Unstrut-Radweg – zwischen Haßleben und Wundersleben – durch Werningshausen.
- Die Arbeitslosenquote im Kreis Sömmerda betrug im November 2024 6,0% und liegt damit gleichauf mit dem Landesdurchschnitt. Der Bundesdurchschnitt im gleichen Zeitraum beträgt 5,9%.
- Die Kaufkraftkennziffer 2024 für den Landkreis wird mit 24.941€/Kopf angegeben und entspricht 89,3% des Bundesdurchschnitts (Quelle: gem. MB Research).

#### Mikrolage

- Das Bewertungsobjekt liegt im Westen der Ortslage von Werningshausen am Oberplan im Eckbereich zur Mühlgasse. Die Lage an der wenig befahrenen Anliegerstraße ist ruhig.
- Das Gebiet ist als Mischgebiet innerhalb der gewachsenen Ortsstruktur einzuschätzen. Die teils offene, teils geschlossene Bebauung entspricht dem allgemeinen Charakter ländlicher Gemeinden in Thüringen mit innerorts zumeist historischen Siedlungshäusern oder Höfen bzw. gemischt genutzten Grundstücken.
- Das Bewertungsobjekt ist ein durch die Nebengebäude der Nachbarschaft begrenztes Einfamilienhaus. Es ordnet sich in die Umgebungsbebauung mit vergleichbaren Grundstücken gut ein.

#### Lagebeurteilung:

mittlere Wohnlage, normale Infrastruktur und ausreichende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr; soziales Umfeld durchschnittlich

#### Belichtung / Besonnung:

normal

Ausrichtung des Wohnhauses (First) Ost-West

Die Wohnräume befinden sich an der Süd- und Ostseite

#### Demografische Informationen:

Gem. Demografiebericht Thüringen hat der Landkreis Sömmerda nach 1990 bereits bis zu 15% seiner Bevölkerung verloren. Damit ist die Region sowohl durch Abwanderung als auch eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung gekennzeichnet. Bis 2030 wird für den Kreis mit einem weiteren Bevölkerungsrückgang gerechnet, der über dem thüringischen Mittel liegt. Das Durchschnittsalter steigt um 7,4% auf rd. 53 Jahre.

In guter Erreichbarkeit der Landeshauptstadt Erfurt gelegen, wirken sich jedoch die strukturell günstigen Effekte der Landeshauptstadt positiv aus, sodass sich die Region unter den oben angegebenen mittleren Werten des Landkreises befinden dürfte. Das neue Wohngebiet „Am Berg“ bietet Neubürgern ein angenehmes zu Hause und hat die Bevölkerungszahl stabilisiert.

## 2.2.2 Beschaffenheit des Grundstücks / Nachbarschaft

- Zuschnitt: polygon, eher einem Rechteck ähnlich. Die Geländetopografie ist eben.
- Das Grundstück befindet sich im Eckbereich von Am Oberplan und der Mühlgasse.
- Zufahrtsmöglichkeit besteht zum Hof vom Oberplan aus.
- Im öffentlichen Verkehrsraum sind im Wohngebiet ebenfalls einige PKW-Stellplätze vorhanden.
- Das Flurstück wird nachbarschaftlich von den anliegenden Wohngrundstücken und deren Nebengebäuden begrenzt. Die umliegende Bebauung ist abgeschlossen.
- Straßenfrontlänge: Am Oberplan: ca. 12 m In der Mühlgasse: ca. 21 m
- Baugrund: wurde nicht untersucht; normal tragfähiger Baugrund wird unterstellt

## 2.2.3 Bebauung

- Einfamilienhaus: einseitig angebaut, I-geschossig, unterkellert, Satteldach ausgebaut
- Anbau: II-geschossig, nicht unterkellert, Satteldach nicht ausgebaut
- Scheune: I- bis II-geschossig, hohes Satteldach nicht ausgebaut, nicht unterkellert
- Überdachung im Hof



WH - Wohnhaus  
ÜD - Überdachung  
T - Terrasse

**Abb.2:**  
**Luftbild mit Kataster**

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

## 2.3 Gebäudebeschreibung

### 2.3.1 Ausführung der baulichen Anlagen

#### Wohnhaus mit Anbau

##### Rohbau

- Fundament: Streifenfundamente vmtl. aus Naturstein / Beton
- Mauerwerk: Naturstein / Ziegel / Fachwerk mit Ziegelausfachung
- Fassade: mineralischer Putz mit weißem Anstrich; Sockel Naturstein  
Fensterbänke außen Werkstein, Fensterfaschen abgesetzt

- Decken: Massivdecke / Holzbalkendecke mit Zwischenboden und Füllung, unterseitig verputzt, tapeziert, Anstrich bzw. verblendet
- Dach: 2 Satteldächer, Holzkonstruktion, DG WH ausgebaut, Anbau nicht ausgebaut Wärmedämmung vmtl. unzureichend
- Dachentwässerung: vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus PVC / Zinkblech
- Dacheindeckung: keramische Dachziegel, Altbestand
- Terrasse am Anbau OG rückseitig angebaut, Stahlstützen / Holzkonstruktion der Überdachung, Betonplatte, Belag mit massiven Platten, Dach mit transparenter Kunststoffabdeckung

#### Ausbau

- Außentüren: Hauseingangstür aus Kunststoff, Glaseinsatz mit Isolierverglasung
- Innentüren: tlw. Kieferholztüren, tlw. Bestandsüren, diverse Ausführungen
- Fenster: überwiegend Kunststofffenster, weiß mit 2-Scheiben-Isolierverglasung  
vereinzelt Fenster noch vor 1990; Fensterbänke innen Werzalit, Naturstein / Holz
- Treppen: Souterrain/EG: Massivstufen mit Fliesenbelag  
EG/OG bzw. DG: Holztreppen, einläufig, Holzgeländer
- Bodenbeläge: helle Bodenfliesen in Bädern und WC sowie Hausflur  
sonst textile oder PVC-Beläge, einfache Dielung im DG des Wohnhauses
- Wandbeläge: Putz mit Anstrich bzw. einfache Tapeten, tlw. mit Anstrich oder Kunststoffpaneel  
Bäder türhoch mit hellen Wandfliesen, einfache Qualität
- Decken: überw. einfach tapeziert / abgehangen
- Sanitär: Küchen: alle notwendigen Anschlüsse an Ver-/Entsorgungsleitungen vorhanden  
Hauswirtschaftsraum: im Souterrain des Anbaus, Ausbau nicht fertig gestellt  
Bad 1: im Souterrain des Anbaus, in die Scheune hinein erweitert: Badewanne, eingefliest, Dusche mit Vorhang, Stand-WC, Urinal, Badheizkörper  
Bad 2: im EG der Wohnung 1 des Wohnhauses  
Besichtigung konnte aufgrund der Ansammlung von Hausrat und Müll nicht erfolgen  
Bad 3: im OG der Scheune eingebaut, zu Wohnung 2  
Dusche mit Glasabtrennung, Waschbecken, Stand-WC

#### Haustechnik

- Elektrik: Sicherungen tlw. noch alt belassen, tlw. neu verlegte Leitungen und Sicherungen
- sonstige Versorgungsleitungen: in Küchen und Bädern bereichsweise erneuert
- Heizung: Ölzentralheizung mit Warmwasserspeicher, Standort im EG der Scheune  
Baujahr 1998, Standgerät der Fa. Vaillant, vmtl. bereits Brennwert- bzw. Nieder-temperaturtechnik; 2 Öltanks; in den Räumen Kompaktheizkörper, Radiatoren

## **Ehem. Scheune / tlw. zum Wohnen ausgebaut / Garage**

### Rohbau / Ausbau

- I-bis II-geschossiges Gebäude, westlich an das Wohnhaus mit Anbau anschließend
- im Souterrain und OG südseitig zum Wohnen ausgebaut und damit Bestandteil der Wohnung im OG Souterrain mit WC / Dusche, OG mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad mit Dusche (Bäder vgl. Beschreibung zu Wohnhaus)
- Fundamente: Einzel- bzw. Streifenfundamente vmtl. Beton / Naturstein
- Stahlträgerdecke mit Einschub bzw. Kappendecke (ehem. Stallteil) sowie Holzbalkendecke
- Boden: Heizung und sonstige Kellerräume Betonestrich / Ziegelflachsicht o.ä.
- Außenwände: Ziegel- / Mischmauerwerk / Altbestand auch Fachwerk mit Stroh-/Lehmstakung
- Dach: Satteldach, Holzkonstruktion, Abdeckung mit keramischen Dachziegeln  
Dachentwässerung aus PVC / Zinkrohr
- Türen: div. Ausführungen,ahltür zur Heizung  
zweiflügelige Holztore hofseitig zu den Garagen (nicht besichtigt)
- Fenster: Kunststofffenster weiß im ausgebauten Bereich, sonst Holzfenster
- Stromanschluss / Licht überwiegend nach 1990 neu verlegt

### **Außenanlagen**

- Wegebefestigungen: Hof: Gehwegplatten; Betonestrich
- Grünflächen: einige Hochbeete entlang der nördlichen Grundstücksgrenze
- Einfriedungen: Gebäudegrenzen bilden die Grundstücksgrenzen  
doppelflügeliges Einfahrtstor vom Oberplan aus
- Anschlüsse an Versorgungseinrichtungen:  
Frischwasserleitung  
Abwasserentsorgung erfolgt in den kommunalen Kanal  
Elektroanschluss  
Erdgasanschluss besteht nicht
- Sonstiges: Überdachung an der nördlichen Hofseite, Holzkonstruktion, Abdeckung mit  
Asbestzementplatten  
Hundezwinger

**Anmerkung:** Es wurden nur die wesentlichen Bauteile der Gebäude nach Augenschein beschrieben. Ein Anspruch auf Vollständigkeit wird nicht erhoben. Öffnungen an der Bausubstanz wurden nicht vorgenommen. Es konnten nicht alle Räumlichkeiten und Gebäudeteile besichtigt werden.

### 2.3.2 **Flächenaufteilung / Nutzung**

Baujahr: ursprüngliches Wohnhaus / Scheune vmtl. um 1900 oder früher  
Anbau 1954 (gem. Angabe zum Ortstermin)  
tlw. Modernisierung Anfang / Mitte der 1990er Jahre

Nutzung zum BwSt.: Zweifamilien-Wohnhaus, 1 Wohnung leerstehend

Bebaute Fläche:

Wohnhaus:	ca.	63,00 m <sup>2</sup>	( 9,00 m x 7,00 m)
Anbau:	ca.	65,00 m <sup>2</sup>	(14,50 m x 4,50 m)
Terrasse am Anbau:	ca.	27,00 m <sup>2</sup>	( 7,00 m x 3,80 m) OG
Scheune:	ca.	68,00 m <sup>2</sup>	( 9,00 m x 7,50 m)
davon nicht ausgebaut:	ca.	34,00 m <sup>2</sup>	EG
davon ausgebaut:	ca.	34,00 m <sup>2</sup>	OG
Überdachung:	ca.	17,00 m <sup>2</sup>	( 5,00 m x 3,50 m)

Bruttogrundflächen:

Wohnhaus:	ca.	158,00 m <sup>2</sup>	Teilkeller, EG, DG
Anbau:	ca.	130,00 m <sup>2</sup>	EG (Souterrain), OG
Terrasse:	ca.	27,00 m <sup>2</sup>	OG
Scheune:	ca.	102,00 m <sup>2</sup>	EG, OG
davon nicht ausgebaut:	ca.	34,00 m <sup>2</sup>	EG, hier kein Obergeschoss
davon ausgebaut:	ca.	68,00 m <sup>2</sup>	EG+OG
Überdachung:	ca.	17,00 m <sup>2</sup>	EG

Wohnflächen:

histor. Wohnhaus:	ca.	90,00 m <sup>2</sup>	Wohnung 1 im EG+DG
Anbau + Scheune	ca.	37,00 m <sup>2</sup>	Wohnung 2 im EG (Bad + HWR)
Anbau + Scheune	ca.	<u>90,00 m<sup>2</sup></u>	Wohnung 2 im OG mit Terrasse
Wohnfläche, gesamt:		<b>217,00 m<sup>2</sup></b>	

Nutzfläche Keller Wohnhaus: ca. 25,00 m<sup>2</sup> Abstellen

Nutzfläche Scheune: ca. 75,00 m<sup>2</sup> EG – Heizung, Öltanklager,  
Abstellen, Garagen (ca. 32 m<sup>2</sup>)

**Anmerkung:** Die der Wertermittlung zugrunde gelegten Größen der bebauten Flächen beruhen auf den Erkenntnissen zum Ortstermin bzw. dem Liegenschaftskataster. Eine Grundrisszeichnung wurde durch den Schuldner zu2) zur Verfügung gestellt. Weitere Bauliche Unterlagen lagen nicht vor. Die Recherche im Kreisarchiv Sömmerda verlief ergebnislos. Abweichungen zu den tatsächlichen Flächengrößen können auftreten. Ein umfassendes Aufmaß war nicht Bestandteil der Beauftragung.

### **Raumprogramm**

Das Hofgrundstück Am Oberplan besteht aus dem ursprünglichen Wohnhaus, einem parallel zur Mühlgasse ausgerichteten Seitengebäude (Anbau) und der ehem. Scheune. Über den Eingang von der Mühlgasse aus werden die Gebäude erschlossen, in denen sich nach Umbau und tlw. Modernisierung zwei Wohnungen befinden.

Wohnung 1 im historischen Wohnhaus ist über den Hauseingang und das Treppenhaus (beides befindlich im Anbau) zugänglich. Im Erdgeschoss sind Wohnzimmer, Küche und Bad angeordnet, über eine innen befindliche einläufige Treppe wird das Dachgeschoss erreicht. Hier sind zwei weitere Zimmer und eine Kammer vorhanden.

Wohnung 2 befindet sich im Anbau sowie in der tlw. ausgebauten Scheune, jeweils auf zwei Etagen. Ebenerdig im Anbau wurde jeweils hintereinander liegend der Hauswirtschaftsraum, ein Bad mit Wanne und ein weiterer Sanitärraum mit WC, Urinal und Dusche eingerichtet. Über das Treppenhaus gelangt man in das Obergeschoss. Hier befinden sich Küche, Ess- und Wohnzimmer, wiederum als Durchgangsräume angeordnet, sowie in der Scheune Schlafzimmer, Bad mit Dusche und Abstellkammer.

Heizung und Abstellräume befinden sich hofseitig im Anbau und der ehem. Scheune. Darüber hinaus sind hier zwei Garageneinstellplätze vorhanden, die über eine Toreinfahrt vom Oberplan aus befahrbar sind. Hinsichtlich des Raumprogramms und den Nutzungsmöglichkeiten ist zum Bewertungsstichtag von einem eher einfachen Nutzungswert auszugehen. Insbesondere ist Wohnung 2 mit Durchgangs- und gefangenen Räumen auf zwei Ebenen, die nicht direkt miteinander verbunden sind, wenig komfortabel. Zudem sind die Deckenhöhen eher niedrig.

Ein Garten ist nicht vorhanden, im Innenhof wurden Hochbeete aufgestellt.

### **2.3.3 *Baulicher Zustand, Baumängel und Bauschäden***

Die Bausubstanz des Grundstücks wurde Anfang / Mitte der 1990er Jahre in Teilen instandgesetzt und in einfachem Standard modernisiert. Zum Bewertungsstichtag weisen jedoch beide Wohnungen bereits wieder deutliche Abnutzungs- und Verschleißerscheinungen sowie einen umfassenden Instandsetzungsbedarf auf. Dies betrifft den Rohbau der Gebäude mit Fassaden, Dächern sowie den entsprechenden Dämmmaßnahmen, u.U. auch den Austausch div. Fenster ebenso wie die Fertigstellung des Innenausbau (bspw. Hauswirtschaftsraum WE 2), die Aufarbeitung / Neuinstallation von sanitären Anlagen, Elektroleitungen sowie Boden- und Wandbelägen.

Insbesondere wurde die Wohnung 1 ohne Beräumung verlassen, sodass hier Hausrat und Müll zu entsorgen und mögliche Schäden zu beseitigen sind.

Darüber hinaus sind mglw. weitere Instandsetzungen am Mauerwerk des Kellers (Feuchtigkeit) sowie den Außenanlagen zu kalkulieren. Abschließend werden potentielle Marktteilnehmer bestrebt sein, die Raumstrukturen, soweit als möglich, zu verbessern und modernen Nutzerbedürfnissen anzupassen.

Weiterhin ist anzumerken, dass die zentrale Ölheizung mangels Ölvorrat derzeit nicht betrieben wird.

Zusammenfassende Einschätzung des baulichen Gesamtzustands: mäßiger Bauzustand

Umfassende Instandsetzungs- u. Modernisierungsmaßnahmen, inkl. der Anpassung des haustechnischen Standards an moderne Erfordernisse und technische Richtlinien sowie die energetische Modernisierung der Gebäudehülle sind erforderlich. Mittelfristig ist der Austausch der zentralen Ölheizung zu kalkulieren.

### **2.3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gem. § 8 ImmoWertV2021**

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

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

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

Zu beachten ist dabei, dass ein derartiger Abschlag immer im Zusammenhang mit dem Verhalten des Marktes korrespondieren sollte, so dass sich der Minderungsansatz wohl an möglichen tatsächlichen Kosten orientieren kann, jedoch diesen nicht tatsächlich entsprechen muss, denn nicht jeder bauliche Nachteil ist so erheblich, dass daraus eine Wertminderung resultiert. So werden sich insbesondere bei guter Nachfrage und knappem Angebot bauliche Belange geringfügiger im Kaufpreis niederschlagen. Andererseits können auch geringe Mängel bzw. Schäden in weniger nachgefragten Lagen zu höheren Abschlägen führen.

Um eine nachhaltige rentable Nutzung des Objekts als Wohnhaus realisieren zu können, sind gem. Ziff. 2.3.3 des Gutachtens durchaus umfängliche Maßnahmen zur Instandsetzung und Modernisierung der Substanz erforderlich, die im Zuge der Wertermittlung angemessen zu berücksichtigen sind. Entsprechend wird anhand des baulichen Zustands und des daraus resultierenden Anteils von zu erneuernden bzw. instand zu setzenden Bauteilen und Ausstattungselementen ein Minderungsansatz veranschlagt, der entsprechend Fachliteratur (vgl. Lit. /13/ Ziff. 3.02.2/2.1/1) zum Bewertungsstichtag in eine Spanne von 600,00 bis 900,00 €/m<sup>2</sup> einzuordnen ist und hier mit **700,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche** zum Ansatz kommt.

Anmerkung: Die Wertminderung anhand des dargestellten Investitionsaufwandes ist als Grobkalkulation im Zusammenhang mit der Ermittlung des Marktwertes der Immobilie zu betrachten. Sie kann nicht als Grundlage für die Berechnung von zukünftigen Investitionen angesehen werden.

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

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

Die zur Ableitung der Alterswertminderung zu veranschlagende durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer von Wohnhäusern wird gem. ImmoWertV 2021 mit 80 Jahren bei einer mittleren durchschnittlichen Bauunterhaltung angegeben. Sie berücksichtigt in angemessener Weise die bautechnische sowie die wirtschaftliche Lebensdauer, da in diese Erfahrungssätze sowohl Bauart und Konstruktion als auch die Nutzungsmöglichkeiten Eingang gefunden haben. Die technische Lebensdauer, welche im Wesentlichen auf Zustand und Qualität des Rohbaus abgestellt ist, kann durchaus höher liegen.

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Damit ist der Begriff der Alterswertminderung in erster Linie als ein wirtschaftlicher Werteverzehr zu verstehen.

Sie wird in der Regel auf der Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie bspw. durchgeführte Instandsetzungen bzw. Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Dem betrachteten Wohngrundstück wird gem. Bauweise und Ausbaustandard eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) von **70 Jahren<sup>1</sup>** zugeordnet. Ausgehend vom Baujahr um 1900 ist die Restnutzungsdauer zum Bewertungsstichtag rein rechnerisch bereits abgelaufen.

Im Zuge der weiterhin möglichen Wohnnutzung der Immobilie kann eine Verlängerung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer nur erfolgen, sofern die umfassende Instandsetzung und Modernisierung der Substanz unterstellt wird. So wird bei einem sodann erreichten mittleren modernen Ausstattungsstandard der Bestand auf eine abgeschätzte wirtschaftliche Nutzungsdauer von weiteren **35 Jahren** gesichert. Damit ermittelt sich die Alterswertminderung (linear) zu **50%**.

Der Alterswertminderungsfaktor beträgt **0,50**.

Die für die Verlängerung der Restnutzungsdauer zu kalkulierende Minderung, die sich aus der unterstellten Sanierung der Substanz ergibt, ist bei der Ermittlung eines Marktwertes entsprechend zu berücksichtigen (vgl. Ziff. 2.3.4).

---

<sup>1</sup> hier abweichend von den Vorgaben der ImmoWertV2021, jedoch konform mit dem Modell des Gutachterausschusses Erfurt bzgl. der Ermittlung der Sachwertfaktoren

### **3. Wertermittlung**

#### **3.1 Definition des Verkehrswertes in Anlehnung an § 194 BauGB**

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

Neben dem bekannten Begriff des Verkehrswertes wurde mit dem BauGB 2004 der Begriff „Marktwert“ in Harmonisierung mit den europäischen Wertermittlungsmethoden eingeführt. Die deutsche Rechtsprechung sieht gemäß der vom Europäischen Rat aufgestellten Definition keinen Unterschied zwischen dem traditionellen Verkehrswert und dem neu eingeführten Begriff des Marktwertes, jedoch ist dieser vielschichtiger und jeweils genauer zu untersetzen.

Im Bewertungsfall wird der Marktwert bei fortbestehender Nutzung des Grundstückes zu Wohnzwecken bestimmt.

#### **3.2 Wertermittlungsverfahren**

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

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

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

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

Das Ertragswertverfahren hingegen wird regelmäßig für Grundstücke angewendet, die zur Ertrags-  
erzielung bestimmt sind. Hierbei versteht man unter dem Ertragswert die Summe der Barwerte aller zukünf-  
tigen Reinerträge, die der Eigentümer aus seinem Grundstück erzielen kann.

Da Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus zunehmend auch als Mietobjekte dienen und im  
Bewertungsfall zwei Wohnungen nutzbar wären, wird ergänzend der Ertragswert ermittelt.

### **3.3 Bodenwert gem. § 40 ImmoWertV 2021**

Der Bodenwert ist der Wert eines unbebauten Grundstücks unter Berücksichtigung der Lage und der Nutz-  
barkeit desselben. Gemäß § 40 ImmoWertV2021 soll die Bodenwertermittlung vorrangig im Vergleichs-  
wertverfahren durchgeführt werden, wobei hier der unmittelbare Preisvergleich im Vordergrund steht.

Ergänzend kann auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert als Basis der Bewertung dienen.

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

Der Bodenrichtwert des Bewertungsobjekts liegt gemäß Information des Gutachterausschusses des  
Landkreises Sömmerda in der Richtwertzone Nr. 383053 zum Stichtag des 01.01.2024 (letzter vor dem  
Stichtag der Wertermittlung veröffentlichter Bodenrichtwert) bei:

**40,00 €/m<sup>2</sup>** für baureifes, erschließungsbeitragsfreies Land nach BauGB und ThürKAG  
Nutzungsart: gemischte Baufläche

Das Bewertungsobjekt entspricht bzgl. Lage, Erschließung und Nutzung den Vorgaben der Bodenricht-  
wertzone, sodass der Richtwert als Grundlage der Bodenwertermittlung herangezogen wird.

Es ergibt sich:

Objektspezifischer Bodenwert des Bewertungsgrundstücks:

Flur 1, Flst. 59, Gemarkung Werningshausen 320,00 m<sup>2</sup> x 40,00 €/m<sup>2</sup> = **12.800,00 €**

### **3.4 Sachwertverfahren Wohngrundstück gem. § 35 ImmoWertV 2021**

#### **3.4.1 Allgemeines / erforderliche Daten**

Bei Anwendung des Sachwertverfahrens wird der Wert des Grundstücks aus den Sachwerten der nutz-  
baren baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige  
Sachwert ergibt sich aus den durchschnittlichen Herstellungskosten abzgl. der spezifischen Alters-  
wertminderung des Objekts. Im Zuge der sich anschließenden Marktanpassung über einen sog. Sach-  
wertfaktor wird der marktangepasste vorläufige Sachwert ermittelt.

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

### Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten sind i.d.R. nach modellhaften Kostenkennwerten anzusetzen. Sie sind erforderlichenfalls mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag umzurechnen.

Gem. der aktuell gültigen ImmoWertV2021 bzw. der hierfür anzuwendenden Normalherstellungskosten (NHK) 2010 werden folgende durchschnittliche Kennwerte angegeben:

#### Anwendung fanden folgende Typenblätter:

ursprüngliches Wohnhaus: Ein-/Zweifamilienhaus, einseitig angebaut, I-geschossig, DG ausgebaut, tlw. unterkellert, Ausstattungsstandard Stufe 3,4 (nach Instandsetzung / Modernisierung). Die Kosten werden mit durchschnittlich 847,00 €/m<sup>2</sup> BGF angegeben. Inbegriffen sind die Baunebenkosten sowie ein üblicher Ansatz für die baulichen Außenanlagen und besonderen Bauteile.

Nach Indizierung über den Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes (IV/2024) auf den Stichtag der Wertermittlung (Faktor: 1,847) ergibt sich für das Wohnhaus ein Wert von rd. **1.565,00 €/m<sup>2</sup> BGF**.

Anbau und Scheune, ausgebauter Teil: Ein-/Zweifamilienhaus, einseitig angebaut, II-geschossig, DG nicht ausgebaut, nicht unterkellert, Ausstattungsstandard Stufe 3,4 (nach Instandsetzung / Modernisierung). Die Kosten werden mit durchschnittlich 805,00 €/m<sup>2</sup> BGF angegeben.

Nach Indizierung über den Baupreisindex auf den Stichtag der Wertermittlung (Faktor: 1,847) ergibt sich für Anbau + ausgebauten Scheunenteil ein Wert von rd. **1.490,00 €/m<sup>2</sup> BGF**.

Der Garagenteil der Scheune geht mit **500,00 €/m<sup>2</sup> BGF** in die Bewertung ein.

Für die Überdachung kommen **250,00 €/m<sup>2</sup> BGF** zum Ansatz.

### Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor)

Gemäß ImmoWertV2021 §35 ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des Sachwertverfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen, d.h. mittels eines angemessenen Zu- oder Abschlags (Sachwertfaktor) an die Marktlage anzupassen. Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Derartige Faktoren werden auf der Grundlage tatsächlicher Kaufpreise vom örtlichen Gutachterausschuss aus den Daten der Kaufpreissammlung abgeleitet und veröffentlicht.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Sömmerda hat letztmalig im Jahr 2024 auf der Datenbasis 2022/23 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser sowie Reihenhäuser veröffentlicht, so dass diese hier als Grundlage der Ermittlungen herangezogen werden können.

Für ein vergleichbares Bodenwertniveau und einen vorläufigen Sachwert von rd. 300 T€ (vgl. nachfolgende Tabelle) wird ein mittlerer Sachwertfaktor von **0,85** angegeben, der hier als angemessen eingeschätzt wird und entsprechend zur Anwendung kommt.

### 3.4.2 Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung	Geschoss	Bruttogrundfläche m <sup>2</sup>	Grundflächenpreis €/m <sup>2</sup>	Gebäude-neubauwert €
<u>historisches Wohnhaus</u>	Teilkeller, EG, DG	158,00	1.565,00	247.270,00 €
<u>Anbau + Scheune ausgebaut</u>	EG, OG, DG	198,00	1.490,00	295.020,00 €
<u>Terrasse</u>	OG	27,00	200,00	5.400,00 €
<u>Scheune - Garage</u>	EG	34,00	500,00	17.000,00 €
<u>Überdachung</u>	EG	17,00	250,00	4.250,00 €
<u>Summe Normalherstellungskosten</u>				568.940,00 €
Alterswertminderungsfaktor			x	0,50
vorläufiger Sachwert Wohnhaus			=	<b>284.470,00 €</b>
<u>Außenanlagen</u> : im Grundflächenpreis der Gebäude enthalten			±	0,00
<b>vorläufiger Sachwert bauliche Anlagen und Außenanlagen</b>			=	<b>284.470,00 €</b>
zzgl. Bodenwert Grundstück (vgl. Ziff. 3.3)			+	12.800,00 €
<b>vorläufiger Sachwert Grundstück und Gebäude</b>			=	<b>297.270,00 €</b>
Sachwertfaktor			x	0,85
<b>vorläufiger marktangepasster Sachwert Objekt</b>			=	<b>252.679,50 €</b>
<u>besondere objektspezifische Merkmale</u>				
marktgerechte Wertminderung infolge der notwendigen				
Modernisierg. u. Instandsetzg. gem. den Ermittlungen S. 16:				
Wohnh. + Anbau + Scheune, ausgeb.: 700 €/m <sup>2</sup> Wfl. x 217 m <sup>2</sup>			-	151.900,00 €
Entrümpelung Gebäude, pauschal:			-	6.000,00 €
<b>Sachwert Einfamilienhaus mit Garage</b>			=	<b>94.779,50 €</b>
			<b>rd.</b>	<b>95.000,00 €</b>
entspricht bei ca. 217 m <sup>2</sup> Wohnfläche einem relativen Wert von				<b>437,79 €/m<sup>2</sup></b>

### 3.5 Ertragswertverfahren gem. § 27 ImmoWertV 2021

#### 3.5.1 Ertragsverhältnisse

Grundlage für die Ertragswertermittlung ist der marktübliche Mietertrag eines Objekts. Hierbei sind die aktuell vereinbarten Mieten auf ihre Marktüblichkeit zu prüfen. Für nicht vermietete oder selbst genutzte Immobilien sind die Erträge sachgerecht zu schätzen.

In der Höhe der zum Ansatz gebrachten Miete kommt gemäß üblicher Marktgepflogenheiten die Lage des Anwesens, die Größe der jeweiligen Wohn-/Nutzflächen, der Bauzustand und der Ausstattungsstandard zum Ausdruck. Folgende Kriterien fanden bei der Bemessung Berücksichtigung:

- \* mittlerer Wohn- und Ausstattungsstandard (nach weiterer Modernisierung)
- \* Raumstrukturen durch Modernisierung verbessert; Belichtung und Besonnung gut
- \* PKW-Stellplätze in der Scheune sowie Abstellflächen vorhanden
- \* wenig Grünfläche auf dem Grundstück, kein Garten
- \* einfache bis mittlere Wohnlage in Werningshausen

Mieten für Einfamilienhäuser werden i.d.R. als Objektmieten vereinbart. Für Bestandsobjekte in ländlichen Lagen liegen jedoch aufgrund der überwiegenden Eigennutzung kaum Erfahrungen zu derartigen Mietverhältnissen vor. Daher wird auf einen Mietpreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche abgestellt, wobei zu beachten ist, dass aufgrund der Mietanmietung des Grundstücks zumeist höhere Mietpreise als für sonstigen Wohnraum als marktüblich gelten.

Ein amtlicher Mietspiegel für Sömmerda bzw. die VG Straußfurt liegt nicht vor. Laut IVD-Mietspiegel 2023/2024 beträgt die durchschnittliche Wohnungsmiete in Sömmerda für umfassend sanierten Wohnraum 6,60 €/m<sup>2</sup> bis 7,20 €/m<sup>2</sup>. Das Maklerprotal Engels & Völkers gibt abweichend hiervon einen Durchschnittspreis von 8,00 €/m<sup>2</sup> an. Für die Lage in Werningshausen, leicht abseits gelegen, wird ein angemessener Mietpreis für die Wohnungen nach weiterer Sanierung von **6,50 €/m<sup>2</sup>** als realistisch eingeschätzt, der ebenerdige Teil des Anbaus wird mit **5,00 €/m<sup>2</sup>** veranschlagt. Die PKW-Stellplätze werden ergänzend berücksichtigt.

Es ergibt sich

<b>Einnahmeeinheiten</b>	<b>Wohn- / Nutzflächen</b>	<b>Netto-Kalt-Miete (marktüblich)</b>	<b>Netto-Kalt-Miete p.m. (marktüblich)</b>	<b>Netto-Kalt-Miete p.a. (marktüblich)</b>
histor. Wohnhaus	90,00 m <sup>2</sup>	6,50 €/m <sup>2</sup>	585,00 €	7.020,00 €
Anbau + ehem. Scheune EG	37,00 m <sup>2</sup>	5,00 €/m <sup>2</sup>	185,00 €	2.220,00 €
Anbau + ehem. Scheune OG	90,00 m <sup>2</sup>	6,50 €/m <sup>2</sup>	585,00 €	7.020,00 €
PKW-Einstellplätze 2 Stk.	32,00 m <sup>2</sup>	1,50 €/ m <sup>2</sup>	48,00 €	576,00 €
sonstige Fl. WH+Anb.+Scheune	68,00 m <sup>2</sup>		ohne Mietansatz	0,00 €
<b>Summen Wfl.</b>	<b>217,00 m<sup>2</sup></b>		<b>1.403,00 €</b>	<b>16.836,00 €</b>
<b>Summe Nfl.</b>	<b>100,00 m<sup>2</sup></b>			

### **3.5.2 Liegenschaftszinssatz**

Der Liegenschaftszinssatz ist gem. § 21 ImmoWertV 2021 der Kapitalisierungszinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Damit ist er als der Zinssatz definiert, mit dem sich das im Objekt gebundene Kapital vervielfältigt, wobei sich die Verzinsung nach der aus der Liegenschaft marktüblicherweise erzielbaren Rendite im Verhältnis zum Verkehrswert bemisst. Mit dem Liegenschaftszinssatz werden gleichzeitig die vom Grundstücksmarkt zu erwartenden Entwicklungs- und Ertragsverhältnisse berücksichtigt. Die künftige Entwicklung, inkl. der Chancen und Risiken findet damit Eingang in das Ertragswertverfahren. Zur Herstellung der Markttransparenz sind die Gutachterausschüsse gem. BauGB damit beauftragt, Liegenschaftszinssätze aus den Daten der Kaufpreissammlung zu ermitteln und zu veröffentlichen.

Der zuständige Gutachterausschuss des Landkreises Sömmerda hat für Immobilien des individuellen Wohnungsbaus aufgrund deren vorwiegenden Sachwertcharakters keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet. Daher wird auf die Veröffentlichungen des Landkreises Gotha / Wartburgkreis bzw. Schmalkalden / Meiningen zurückgegriffen. Die mittlere Spanne der Zinssätze liegt hier zwischen 1,65% und 3,25% (Gotha 2024) sowie 2,95% bis 3,27% (Meiningen 2023).

Im Hinblick auf die Lage des Grundstücks in Werningshausen (höheres Risiko, Nachfrage eingeschränkt) wird der objektspezifische Liegenschaftszinssatz auf einen erhöhten Wert von **3,7%** geschätzt.

### **3.5.3 Bewirtschaftungskosten**

Bewirtschaftungskosten sind gem. ImmoWertV 2021 §32 die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören:

- \* Verwaltungskosten Kosten der zur Verwaltung eines Gebäudes oder einer Wirtschaftseinheit erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen sowie der Wert, der durch den Vermieter geleisteten Verwaltungsarbeit, inkl. der Jahresabrechnung
- \* Instandhaltungskosten marktübliche Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des Ertragsniveaus über die Restnutzungsdauer anfallen
- \* Mietausfallwagnis Risiko uneinbringlicher Zahlungsrückstände, vorübergehender Leerstand, Kostenrisiko der Rechtsverfolgung
- \* nicht umlegbare Betriebskosten

Die Höhe der im Bewertungsfall veranschlagten Bewirtschaftungskosten orientiert sich an den Vorgaben der ImmoWertV 2021 bzw. dem durch den Gutachterausschuss angewendeten Modellansätzen.

### 3.5.4 Ermittlung des Ertragswertes

<b>jährlicher Rohertrag Wohngrundstück</b>		<b>16.836,00 €</b>
<u>abzgl. nicht umlagefähiger Bewirtschaftungskosten:</u>		
– Verwaltungskosten: 300,00 €/Jahr pro Wohnung	2 WE	– 600,00 €
– durchschnittliche Instandhaltungskosten pro qm Wohnfläche: 13,50 €/m <sup>2</sup> und Jahr	217,00 m <sup>2</sup>	– 2.929,50 €
– durchschnittliche Instandhaltungskosten Nutzflächen 4,00 €/m <sup>2</sup> und Jahr	100,00 m <sup>2</sup>	– 400,00 €
– Mietausfallwagnis	2%	– 336,72 €
<b>jährlicher Reinertrag Grundstück + Gebäude</b>	<b>=</b>	<b>12.569,78 €</b>
abzgl. der auf den Bodenwert entfallenden Verzinsung mit dem objektspezifischen Liegenschaftszinssatz von 3,7% (Reinertrags- splittung):		
12.800,00 € x 0,037	–	473,60 €
<b>Reinertragsanteil der baulichen Anlage</b>	<b>=</b>	<b>12.096,18 €</b>
mit dem Vervielfältiger kapitalisiert, RND 35 Jahre, LZ = 3,7%	x	19,45
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen		235.270,70 €
<u>zzgl. Bodenwert</u>	+	12.800,00 €
<b>vorläufiger Ertragswert der Immobilie</b>	<b>=</b>	<b>248.070,70 €</b>
weitere Marktanpassung: ohne, da bereits mit dem LZ erfasst	±	0,00 €
<b>vorläufiger marktangepasster Ertragswert der Immobilie</b>	<b>=</b>	<b>248.070,70 €</b>
<u>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:</u>		
Minderung durch Instandsetzungen / Modernisierung – vgl. Sachwert	–	151.900,00 €
Minderung wegen notwendiger Entrümpelung, pauschal	+	6.000,00 €
<b>Ertragswert Wohnhaus mit Nebenglass</b>	<b>=</b>	<b>90.170,70 €</b>
	rd.	<b>= 90.000,00 €</b>

Damit entspricht:

<b>relativer Ertragswert für 217 m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>	<b>414,75 €</b>	<b>€/m<sup>2</sup> Wfl.</b>
<b>Vielfaches des Jahresrohertrages</b>	<b>5,35</b>	

## 4. Verkehrswert

### Zusammenfassende Bewertung / örtliche Marktlage

Das Bewertungsobjekt ist ein Wohngrundstück mit Nebenglass in Werningshausen, einer nördlich von Erfurt gelegenen Gemeinde, dem Landkreis Sömmerda zugehörig. Leicht abseits gelegen, weist die Ortschaft dennoch eine ausreichend gute Anbindung an die Bundesstraßen und damit auch an die Landeshauptstadt auf. Versorgungseinrichtungen sind im Ort kaum mehr vorhanden, diese sind in Straußfurt, Sömmerda oder Erfurt zu nutzen. Das Grundstück befindet sich inmitten des Ortes und ist ruhig gelegen.

Das amtlich festgelegte Überschwemmungsgebiet der Gramme kann für die Gemeinde u.U. ein Risiko darstellen, jedoch liegt das Bewertungsobjekt bereits außerhalb der ausgewiesenen Gefahrenzone.

Das Grundstück ist mit einer Fläche von 320 m<sup>2</sup> eher klein und weist daher neben der bebauten Fläche lediglich einen befestigten Innenhof auf. Ein Garten zur Erholung und gärtnerischen Nutzung ist nicht vorhanden. Damit sind hinsichtlich dieses durch potentielle Interessenten nachgefragten Kriteriums bzgl. Wohnhäusern in ländlichen Lagen einige Einschränkungen festzustellen.

Das historische Wohnhaus wurde um einen Anbau entlang der Mühlgasse ergänzt. Inkl. von Teilen der ehem. Scheune wurde die Gebäudesubstanz zum Wohnen ausgebaut, sodass aktuell zwei Wohnungen vorhanden sind. Der überwiegende Teil der Modernisierungen fand in einfachem bis mittlerem Standard statt und ist bereits wieder als verbraucht einzuschätzen. Insbesondere ist bzgl. der leerstehenden Wohnung 1 im historischen Wohnhaus aufgrund der Ansammlung von Hausrat und Müll die grundlegende Aufarbeitung notwendig. Zudem entsprechen die Raumstrukturen insgesamt kaum mehr modernen Nutzerbedürfnissen. Neben den Maßnahmen hinsichtlich der Sanierung der Ausstattung ist auch die energetische Ertüchtigung des Wohnhauses in Bezug auf Heizung und Wärmedämmung erforderlich.

Zur Bestimmung des Verkehrswertes wurden der Sachwert sowie der Ertragswert des Objekts ermittelt. Aufgrund des vorrangigen Charakters als Sachwertobjekt wird der Verkehrswert (Marktwert) auf den marktangepassten Sachwert abgestellt. Ordnet man den ermittelten relativen Verkehrswert in Höhe von rd. **438 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche** in den Immobilienmarkt ein, so liegt dieser deutlich unter dem lt. Immobilienmarktbericht 2024 der zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaats Thüringen für den Landkreis Sömmerda in Höhe von 1.086 €/m<sup>2</sup> Wfl. (2023). Die Begründung liegt vorrangig im nachteiligen Bauzustand des Grundstücks.

Vermietbarkeit: nach weiterer Sanierung gegeben; jedoch eher als Eigennutzungsobjekt nachgefragt

Verwertbarkeit: Die steigenden Preise in der Bauwirtschaft sowie die Erhöhung der Kreditzinsen haben zwar zu einer Stagnation der Kaufpreise geführt, eine Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern ist jedoch nach wie gegeben, wird jedoch bzgl. des Bewertungsobjekts eher als verhalten eingeschätzt.

Unter Berücksichtigung der Lage, der Größe und der Situation auf dem Grundstücksmarkt sowie aller sonstigen wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert (Marktwert) per **November 2024** für das mit einem **Ein-/Zweifamilienhaus** bebaute Grundstück, **Gemarkung Werningshausen, Flur 1, Flurstück 59 zu 320 m<sup>2</sup>, gelegen in 99634 Werningshausen, Am Oberplan 43 auf**

**95.000,00 €**

(i. W. fünfundneunzigtausend Euro)

festgestellt.

.....

Astrid Tauber

Erfurt, den 22.01.2025

**Anmerkung:**

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



**Foto 1**

Blick auf das Grundstück  
von der Mühlgasse aus



**Foto 2**

Blick vom Oberplan aus



**Foto 3**

Innenhof mit Scheune und  
Überdachung



**Foto 4**

Blick zur Grundstückseinfahrt  
rechts die Terrasse am Anbau



**Foto 5**

Hauseingang Mühlgasse



**Foto 6**

Keller histor. Wohnhaus



**Foto 7**

histor. Wohnhaus EG

Wohnung 1 - Flur



**Foto 8**

histor. Wohnhaus EG

Wohnung 1 – ehem. Küche



**Foto 9**

histor. Wohnhaus EG

Wohnung 1 – ehem. Badezimmer



**Foto 10**

histor. Wohnhaus DG  
Wohnung 1 – Flur



**Foto 11**

histor. Wohnhaus DG  
Wohnung 1 – Schlafzimmer



**Foto 12**

histor. Wohnhaus DG  
Wohnung 1 – Zimmer



**Foto 13**

histor. Wohnhaus  
Flur – Elektroleitungen und  
Sicherungen tlw. nach 1990 neu  
verlegt



**Foto 14**

histor. Wohnhaus  
Flur – Elektroleitungen und  
Sicherungen hier noch alt belassen



**Foto 15**

Anbau EG  
Wohnung 2  
Hauswirtschaftsraum



**Foto 16**

Anbau - EG  
Wohnung 2  
Bad und WC



**Foto 17**

ehem. Scheune / Anbau  
Heizung und  
Warmwasserspeicher



**Foto 18**

ehem. Scheune  
Öltanklager



**Foto 19**

Anbau  
Werkstatt / Abstellen



**Foto 20**

Anbau  
Elektroanschluss / Sicherungen



**Foto 21**

Anbau – OG  
Wohnung 2  
Esszimmer als Durchgang zum  
Wohnzimmer



**Foto 22**

Wohnung 2 - OG  
Übergang zum ausgebauten Teil  
der Scheune mit Schlafzimmer und  
Bad



**Foto 23**

Wohnung 2 - OG  
Bad im ausgebauten Teil der  
Scheune



**Foto 24**

Blick in die Scheune – nördlicher  
Teil vom Abstellraum im OG  
aus

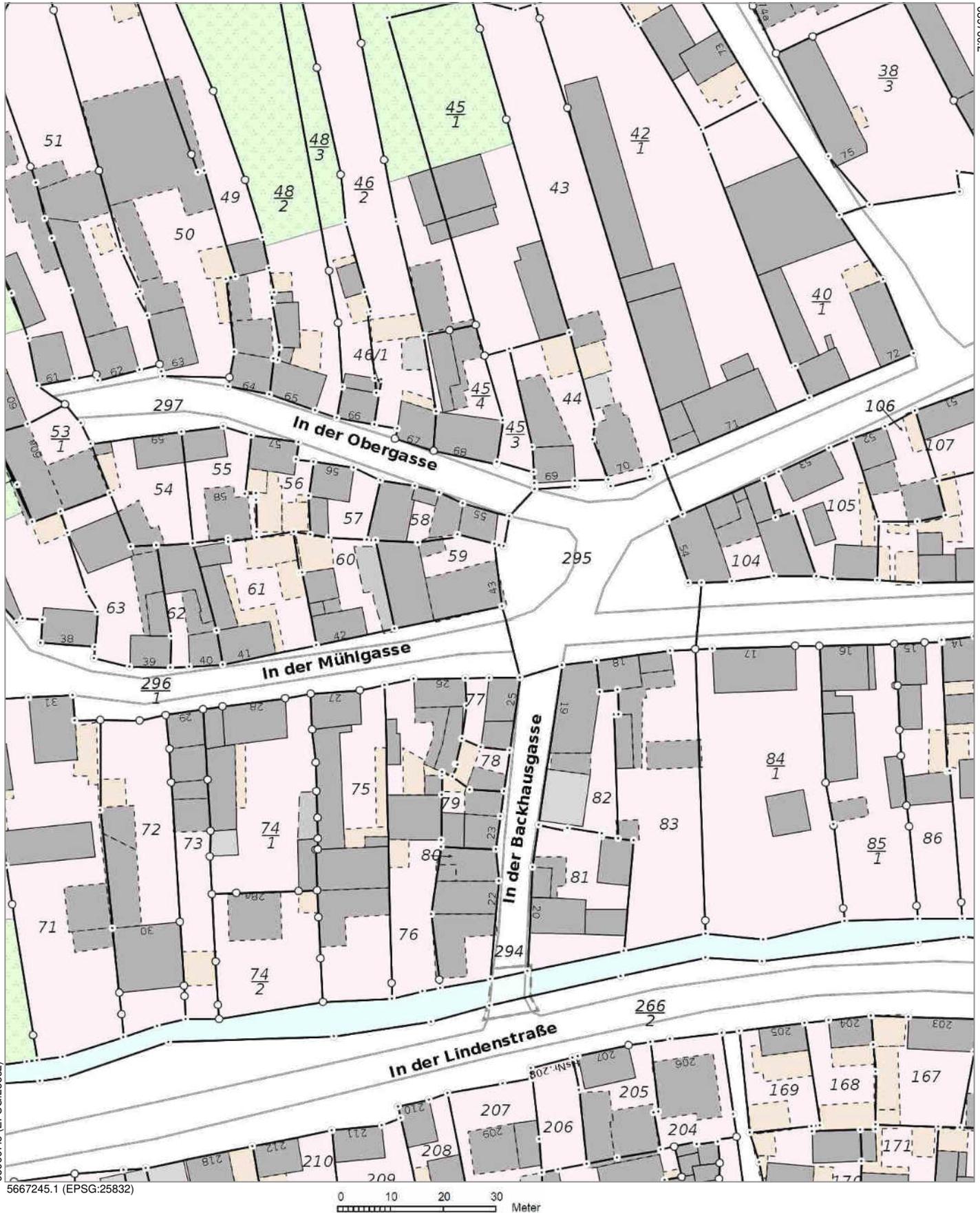


Flurstück: 59  
Flur: 1  
Gemarkung: Werningshausen

Gemeinde: Werningshausen  
Kreis: Sömmerda

5667358.7

639760.2



Kostenfreier Auszug aus dem Liegenschaftskataster entsprechend Onlinezugangsgesetz (OZG)

Die Ausgabe kann Fortführungen enthalten, die noch nicht in das Grundbuch übernommen worden sind. Weiterhin ist zu beachten, dass die enthaltenen Informationen nicht tagaktuell sind. Die mit gestrichelter Begrenzungslinie dargestellten Gebäude wurden ohne Grenzbezug erfasst.



Flurstück: 59  
Flur: 1  
Gemarkung: Werningshausen

Gemeinde: Werningshausen  
Kreis: Sömmerda

5667358.7

639760.2



639667.5 (EPSG:25832)

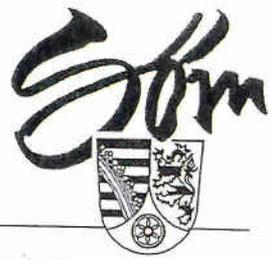
5667245.1 (EPSG:25832)

0 10 20 30 Meter

Die Ausgabe kann Fortführungen enthalten, die noch nicht in das Grundbuch übernommen worden sind. Weiterhin ist zu beachten, dass die enthaltenen Informationen nicht tagaktuell sind. Die mit gestrichelter Begrenzungslinie dargestellten Gebäude wurden ohne Grenzbezug erfasst.

# LANDRATSAMT SÖMMERDA

Bauaufsicht / Regionalplanung / Denkmalschutz, Wielandstr. 4, 99610 Sömmerda



Landratsamt • Postfach 12 15 • 99601 Sömmerda

Frau  
Dipl.-Ing. Astrid Tauber  
Dalbergsweg 30  
99084 Erfurt

#### Öffnungszeiten:

Montag - Freitag	8:00 - 11:30 Uhr
Dienstag	14:00 - 18:00 Uhr
Mittwoch	geschlossen

#### Auskunft erteilt:

Frau Goemann
Zimmer-Nr.: 2.52
Telefon: (0 36 34) 3 54-653
Fax: (0 36 34) 3 54-126
E-Mail: sylvia.goemann@lra-soemmerda.de

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen  
K 34/24

Unser Zeichen  
**250022**

Datum  
13.01.2025

## Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis hier: Flur 1, Flurstück 59 Gemarkung Werningshausen

Sehr geehrte Frau Dipl.-Ing. Tauber,

in Beantwortung Ihrer Anfrage vom 13.01.2025 zur Eintragung von Baulasten ist folgender Sachstand zu verzeichnen:

Für die Flur 1, Flurstück 59, Gemarkung Werningshausen liegt derzeit

**keine**

Baulasteintragung im Baulastenverzeichnis des Landratsamtes Sömmerda vor.

Diese Auskunft ist gebührenpflichtig.

Die Höhe der Gebühr bestimmt sich nach § 21 Thüringer Verwaltungskostengesetz (ThürVwKostG) i. V. m. § 1 der Thüringer Allgemeine Verwaltungskostenordnung (ThürAllgVwKostO) i. V. m. Anlage Allgemeines Verwaltungskostenverzeichnis, Tarifstelle 1.4.1.3.

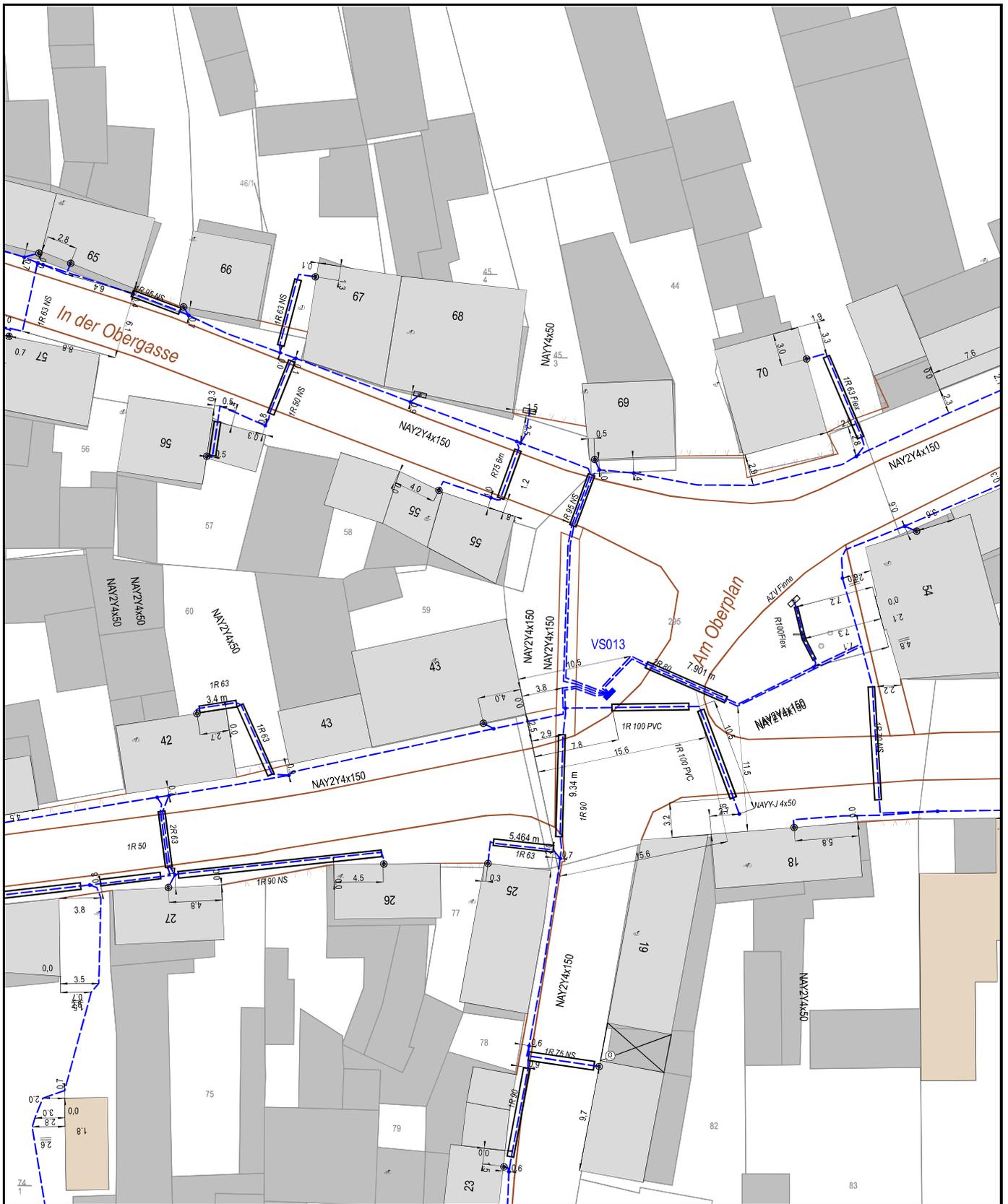
Unsere Auslagen betragen 3,- €.

Der Kostenbescheid ist als Anlage beigelegt.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Goemann  
Sachbearbeiterin

Anlage: - Kostenbescheid



Nur gültig im Zusammenhang mit den  
Nutzungsbedingungen und der Zeichenerklärung

Vorgang 25-00634-TEN

Anfragender  
Büro Wertermittlung  
Astrid Tauber

Vor Ort



Bezeichnung  
Stellungnahme (Planungsmaßnahme)

Planart  
Strom

Format  
A4 Hoch

	Datum	Name
bearb.	14.01.2025	siehe Schreiben

1:500  
Maßstab

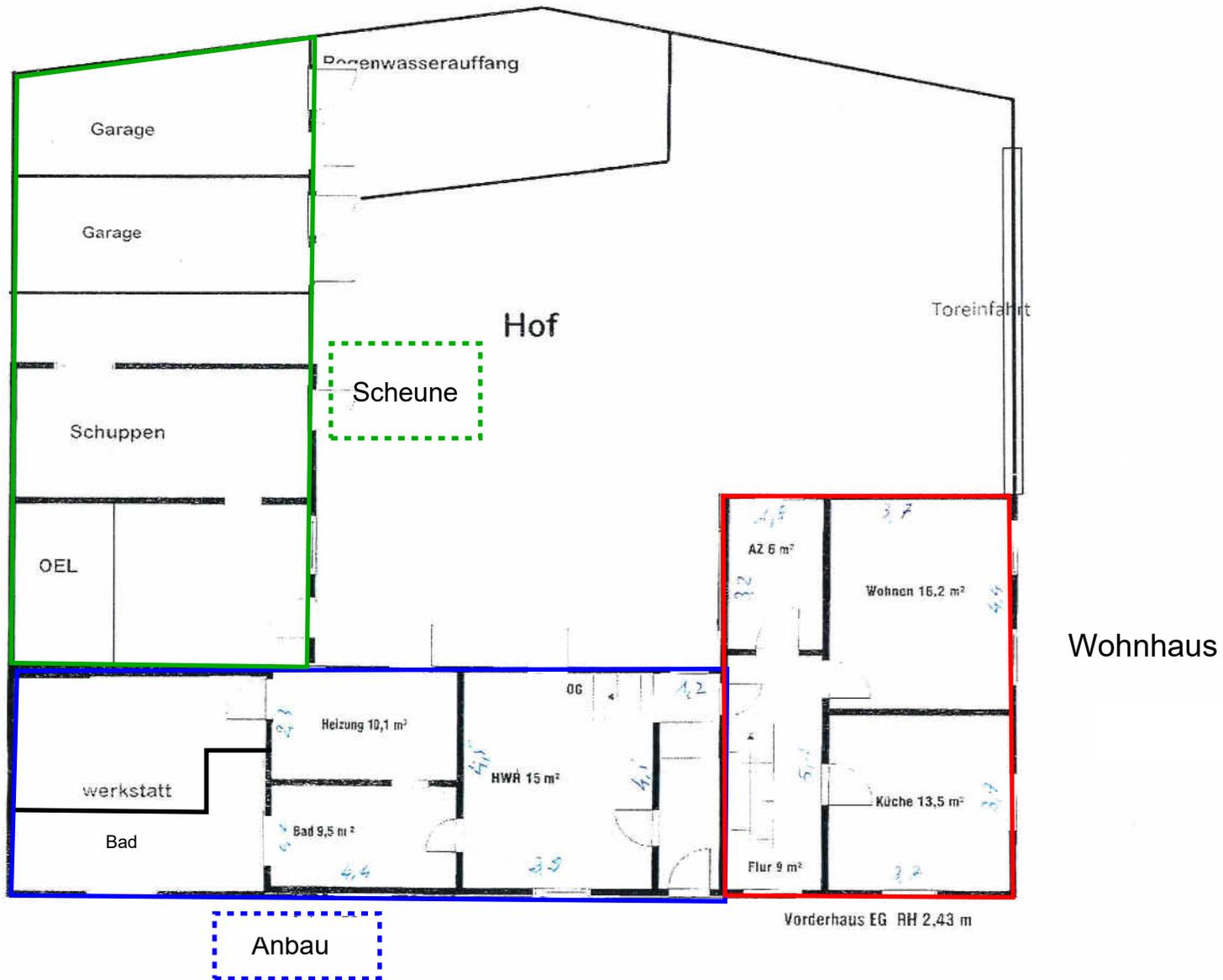
Schutzklasse: intern

Mittelpunkt-Koordinaten (X/Y): 639713,9/5667308,6

Bezug  
Wertermittlung Zwangsversteigerung  
Am Oberplan 43  
Werninghausen

Plan-Nr. 1 von 1

Werningshausen  
Am Oberplan 43  
Grundriss Erdgeschoss



Werningshausen  
Am Oberplan 43  
Grundriss Obergeschoss

