

Geschäftsnummer: K 42/24

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

GUTACHTEN

zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)
i.S. des § 194 BauGB für das mit
einem Einfamilien-Wohnhaus mit
Anbauten 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: Oberbösaer Straße 17
Ort: 99638 Kindelbrück OT Bilzingsleben
Kreis: Sömmerda
Bundesland: Thüringen
Vorgang: Wertfeststellung zwecks Zwangsversteigerung
Auftraggeber: Amtsgericht Erfurt
Rudolfstraße 46
99092 Erfurt



Amtsgericht: Sömmerda

Grundbuch: Bilzingsleben

GB-Blatt: 5095

Flur: 8

Flurstück(e): 181/17

Stichtag: 17.03.2025

Verkehrswert: 49.000,00 €

Das Wertgutachten umfasst 20 Seiten und 16 Seiten Anlagen.
Es wurde in 4 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	6
2.3.	Rechtliche Gegebenheiten	7
3.0.	Beschreibung der baulichen Anlagen	8
3.1.	Einfamilien-Wohnhaus	8
3.2.	Sonstige bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen	12
4.0.	Wertermittlung	12
4.1.	Grundlagen	12
4.1.1.	Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Verkehrswertermittlung	12
4.1.2.	Verwendete Wertermittlungsliteratur	13
4.1.3.	Bestimmung des Wertermittlungsverfahrens	13
4.2.	Flächenberechnungen	14
4.3.	Bodenwertermittlung	15
4.4.	Sachwertermittlung	16
4.4.1.	Ermittlung des Sachwertes des Einfamilien-Wohnhauses	16
4.4.2.	Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen / bauliche Außenanlagen	17
4.4.3.	Zusammenstellung des vorläufigen Grundstückssachwertes	18
4.4.4.	Marktanpassung und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	18
5.0.	Verkehrswertermittlung	19

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

0.0. Zusammenstellung der Werte

PLZ: 99638	Ort: Kindelbrück OT Bilzingsleben	Straße: Oberbösaer Straße 17
Objekt: Wohnhaus	Auftraggeber: Amtsgericht Erfurt	AZ: K 42/24

Allgemeine Angaben: Gemarkung: Bilzingsleben Flur: 8 Flurstück(e): 181/17

Eigentümer: siehe separates Schreiben

Zwangsverwalter: kein

Insolvenzverwalter: kein

Verwalter nach WEG: kein

Mieter / Pächter: keine

Bodenwert: 6.800,00 € **Fläche:** 272 m²

Teilflächen	€/m ²	Fläche [m ²]	Erschließung *	Zustand
1. Flurstück 181/17 - Bauland	25,00	272	beitragsfrei	Bauland
2.				
3.				

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

Hauptnutzungen	Wohn-/ Nutzfläche [m ²]	Note	Miete/Pacht [€/m ²]		Reparatur-Rückstau [€]	
			marktüblich erzielbar	tatsächlich	[€]	[€/m ²]
1. Wohnhaus EG / DG	~ 100	3			~ 17.500	~ 175
2.						
3.						

Allgemeine Gebäudeangaben (nur Wohnhaus)

Denkmalschutz: nein **Sanierungsgebiet:** nein **Baulasten:** nein

Baujahr: 1937 **Gesamtnutzungsdauer:** 65 Jahre **Restnutzungsdauer:** 15 Jahre

Jahresrohertrag: **Bewirtschaftungskosten:** **Jahresreinertrag:**

Liegenschaftszins: **Barwertfaktor:**

Summe Reparatur-Rückstau (Bauschäden/Baumängel/Verschleißerscheinungen): ~ 17.500 €

Sachwert (marktangep.): 49.000,00 € **Jahresrohertragsfaktor:**

Ertragswert: - € **Jahresreinertragsfaktor:**

Verkehrswert: 49.000,00 € **Wertermittlungsstichtag:** 17.03.2025

* 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: 99638 Kindelbrück OT Bilzingsleben
Straße: Oberbösaer Straße 17
Kreis: Sömmerda
Bundesland: Thüringen

1.3. Amtsgericht/Grundbuch

Amtsgericht: Sömmerda
Gemarkung: Bilzingsleben
Grundbuchblatt: 5095

Katasterangaben:	Flur:	Flurstück:	Nutzung:	Größe:
BV lfd. Nr. 2	8	181/17	GF	272 m ²

1.4. Eigentümer siehe separates Schreiben

1.5. Nutzungsart des Objekts Wohnhaus mit Anbauten (Windfang, Waschküche);
der übrige Grundstücksbereich ist befestigte Freifläche
sowie Grünfläche,

1.6. Sonstige Angaben

Zweck der Wertermittlung: Wertfeststellung zwecks Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag: 17.03.2025
Tag der Ortsbesichtigung: 17.03.2025
Teilnehmer am Ortstermin: siehe separates Schreiben,
Unterzeichner als Sachverständiger
verwendete Unterlagen: Beschluss des Amtsgerichtes Erfurt
[Geschäfts-Nr. K 42/24] vom 21.02.2025,
Grundbuchauszug vom 21.02.2025,
Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 26.02.2025,
Bauvorlagen des Wohnhauses (Grundrisse, Schnitt),
eigene Ortsbesichtigung mit Aufmaß am 17.03.2025

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:	Bilzingsleben ist eine Landgemeinde mit ca. 650 Einwohnern. Sie liegt im nördlichen Bereich des Landkreises Sömmerda und ist ein Ortsteil der Landgemeinde Kindelbrück mit Sitz in Kindelbrück, ca. 4 km entfernt. Im Ort sind eine kleine Einkaufsmöglichkeit / Bäcker, eine Gaststätte, ein Hotel und eine Kindertagesstätte vorhanden. Ansonsten sind keine weiteren Infrastruktureinrichtungen vorhanden - nur in Kindelbrück bzw. in Sömmerda. Bilzingsleben hat Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (Linienbus). Keine Bahnstation, die nächsten Bahnstationen sind in Griefstedt, ca. 9 km entfernt, bzw. in Greußen ca. 15 km. Mäßige überregionale Verkehrsanbindung, da abgelegen; die nächste Bundesstraße B 86 ist ca. 3 km entfernt; die Autobahn A 71 ist ca. 23 km entfernt. Die Entfernung zur Kreisstadt Sömmerda beträgt ca. 20 km; zur Landeshauptstadt Erfurt (Autobahn A 4, Flughafen) ca. 45 km.
Lagemerkmale:	Das Bewertungsgrundstück liegt im westlichen Bereich von Bilzingsleben an der Ortsdurchfahrtsstraße in Richtung Oberbösa; Entfernung zur Ortsmitte ca. 350 m. Das Grundstück grenzt südseitig an die öffentliche Straße „Oberbösaer Straße“. In den anderen Richtungen schließen sich weitere bebaute Grundstücke an.
Wohnlage:	Das Grundstück hat eine einfache - mittlere, dörfliche Wohnlage.
Art der Bebauung in der Umgebung:	Die umgebende Bebauung ist durch Wohnnutzung geprägt. Offene, meist ein- und zweigeschossige Bauweise.
Immissionen:	Nicht über das normale Maß hinausgehend.
topographische Lage:	Das Gelände fällt in südöstlicher Richtung ab.
Grundstücksgestalt und -form:	Das Grundstück ist etwa trapezförmig geschnitten; die nördliche Grundstücksgrenze verspringt. Straßenfrontlänge nordseitig: ca. 14 m mittlere Grundstückstiefe (Süd-Nord-Richtung): ca. 20 - 25 m Das Grundstück ist aufgrund seiner geringen Breite nur über Grenzbebauung als Baugrundstück geeignet. Der genaue Zuschnitt kann dem Auszug 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:	Landstraße L 2088, normaler Straßenverkehr.
- Straßenausbau:	Ausgebaut. Die Fahrbahn ist mit Asphalt befestigt. Gehweg ist einseitig vorhanden.
- Höhenlage zur Straße:	Das Grundstück liegt höhengleich mit der Zufahrtsstraße.

- Anschlüsse an Ver-/
Entsorgungsleitungen: Elektroenergie und Trinkwasser aus dem öffentlichen Netz sind vorhanden. Die Entwässerung erfolgt über Kleinkläranlage mit Überlauf in den öffentlichen Abwasserkanal. Telefonanschluss ist vorhanden. Kein Erdgas.
- beitrags- und abgaben-
rechtliche Situation: Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen und ist im Sinne des § 127 ff BauGB erschließungsbeitragsfrei. Die Erhebung von Beiträgen für die Verbesserung oder Erneuerung der Erschließungsanlagen regelt sich nach dem Kommunalabgabengesetz bzw. aufgrund von örtlichen Satzungen.
- Nach Auskunft der VG „Kindelbrück“ wurden in der Vergangenheit Straßenausbaubeiträge für die Straßenbeleuchtung erhoben; es sind keine Forderungen offen.
- Nach Auskunft des Abwasserzweckverbandes „Finne“ wurde noch kein Herstellungsbeitrag für die Entwässerung erhoben.
- Grenzverhältnisse: Es besteht mehrseitige Grenzbebauung des Wohnhauses mit den Anbauten.
- Baugrund: (soweit augen-
scheinlich 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 Bewertungsgrundstück ist mit einem Wohnhaus mit Anbauten (Windfang, Waschküche) bebaut.
- Der übrige Grundstücksbereich ist befestigte Freifläche sowie Grünfläche.
- Stellplätze: Sind auf dem Grundstück nicht vorhanden.

2.2. Konjunkturelle und strukturelle Lage

- Arbeitsmarkt: Die Arbeitslosenquote im Landkreis Sömmerda liegt mit 6,5 % (Stand März 2025) auf einem mittleren Niveau, auf Höhe des Landesdurchschnittes von Thüringen mit 6,5 % sowie etwas über dem Bundesdurchschnitt von 6,4 %.
- Wirtschaftliche Lage: Der Landkreis Sömmerda weist eine relativ schwache Wirtschaftskraft auf und gehört insgesamt zu den wirtschaftsschwächeren Regionen in Thüringen.
- Dies spiegelt sich letztlich auch im Kaufkraftindex wider, der im Landkreis Sömmerda mit 89,3 (Stand 2024) im unteren Bereich liegt, unterhalb des Bundesdurchschnittes von 100 und auch unter dem Landesdurchschnitt Thüringens von 90,1.
- Bevölkerungsentwicklung: Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Sömmerda sowie Recherchen im Internet ist die Einwohnerzahl in den vergangenen Jahren kontinuierlich zurückgegangen, seit 1990 um über 25 %.
- Nach der aktuellen Prognose ist der Landkreis Sömmerda von einer 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 teilweisen Leerstand an Wohnobjekten geprägt.

Nach Recherchen bei ortsansässigen Maklern sowie eigenen Marktbeobachtungen sind die Immobilienpreise bis ca. 2011 / 2012 aufgrund der mangelnden Nachfrage (Bevölkerungsrückgang, schwache Wirtschaftskraft) erheblich gesunken, wobei in den vergangenen Jahren eine ansteigende Tendenz zu verzeichnen war. Aufgrund der erheblich gestiegenen Bau- und Energiekosten sowie der sehr hohen Baufinanzierungszinsen ist seit ca. Mitte 2022 eine Stagnation bzw. ein Rückgang der Immobilienpreise zu verzeichnen.

2.3. Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch: In der 2. Abteilung des Grundbuchs ist folgende Eintragung:

- 1 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Trinkwasserleitungsrecht) für den Kyffhäuser Abwasser- und Trinkwasserverband ...; eingetragen am 14.07.2008.
- 3 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Erfurt, AZ: K 42/24); eingetragen am 11.11.2024.

Die Eintragung Nr. 1 ist wertbeeinflussend und wird separat bewertet; die Eintragung Nr. 3 ist nicht wertbeeinflussend und wird bei der weiteren Bewertung nicht berücksichtigt.

Die in der 3. Abteilung des Grundbuchs eingetragenen Schuldverhältnisse haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Baulasten: Nach Auskunft des Landratsamtes Sömmerda, Bauaufsicht, vom 24.03.2025 ist keine Baulast eingetragen.

nicht eingetragene Lasten/Rechte: Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte sind dem Sachverständigen nicht bekannt geworden.

Altlasten: Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster wurde nicht eingeholt. Aufgrund der bisher ausgeübten Wohnnutzung sowie Angaben beim Ortstermin ist kein Verdacht auf Altlasten auf dem Bewertungsgrundstück gegeben.
Bei dieser Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass kontaminationsfreie Bodenverhältnisse vorliegen.

Denkmalschutz: Es besteht kein Denkmalschutz.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren: Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Zulässige Nutzung: Die planungsrechtlichen Merkmale eines Grundstücks sind in erster Linie den bestehenden Bauleitplänen zu entnehmen (Flächennutzungs- und Bebauungspläne).

Das Wertermittlungsobjekt liegt nach Auskunft der VG „Kindelbrück“ „innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles“ (§ 34 BauGB).

Ein Vorhaben ist dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Im Flächennutzungsplan von Bilzingsleben ist der Bereich des Bewertungsgrundstücks als Dorfgebiet (MD) dargestellt.

Grundstücksqualität: Entscheidend für die Bewertung von Grundstücken ist die Beantwortung der Frage, welche Qualität dem Grundstück beizumessen ist, das heißt, welche Entwicklungsstufe es von der reinen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Fläche über Bauerwartungsland und Rohbauland bis zum baureifen Land erreicht hat.

Aufgrund der tatsächlichen Merkmale und den rechtlichen Gegebenheiten ist das zu bewertende Grundstück gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) § 3 als „Baureifes Land“ einzustufen.

3.0. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1. Einfamilien-Wohnhaus

Art des Gebäudes: unterkellertes, eingeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss,
ostseitig ist ein Windfang als Hauseingang und nordseitig sind eine Veranda und eine Waschküche angebaut,
die Anbauten bilden mit dem Wohnhaus eine wirtschaftliche und funktionelle Einheit,

Nutzung: Einfamilien-Wohnhaus,

Bauweise: traditionelle Mauerwerksbauweise, teilweise Holzfachwerkbauweise im Bereich der Waschküche,

Baujahr/Alter: das Gebäude wurde geschätzt ca. 1937 errichtet,

Gründung: Streifenfundamente aus Beton,

Außenwände:
Keller: vermutlich massiv aus Beton,
Geschosse: Wohnhaus / Veranda: massiv aus Mauerwerk,
Waschküche im Drempelbereich aus Holzfachwerk mit Ausfachung,

Innenwände:
Keller: massiv aus Mauerwerk,
Geschosse: massiv aus Mauerwerk,

Decken:
Keller: vermutlich massive Decke,
Geschosse: Holzbalkendecken,

Dach:
Konstruktion: Kehlbalkendach aus Holzsparren,
Dachform: steiles Satteldach,
Veranda: Pultdach, Waschküche: flaches Walmdach,
Dacheindeckung: Unterspannbahn, Tonziegeldeckung,
Veranda, Waschküche: Tonziegeldeckung,
Dachentwässerung: vorgehängte Zink-Dachrinnen,
Blitzschutz: nicht vorhanden,

Fassade: Sockel: Natursteinblossen,
EG und DG: einfacher Putz,
Veranda: Trapezblechverkleidung,

Innenwandflächen:

Windfang:	Putz und Tapete,
Flure:	EG, DG: Putz und Tapete,
Wohn-/ Schlafräume:	EG, DG: Putz und Tapete,
Küche:	EG: Putz und Tapete, Fliesenspiegel,
Bad:	EG: raumhoch Fliesen,
Toilette:	EG: raumhoch Fliesen,
Veranda:	Putz und Tapete,
Waschküche:	EG: Putz und Tapete,
Keller:	Putz und Tapete, Heizraum: einfacher Putz und Anstrich,

Deckenflächen:

Windfang:	Holzverkleidung,
Flure:	EG, DG: Styroporplatten,
Wohn-/ Schlafräume:	EG: Paneelverkleidung, DG: Decke und Dachschrägen Holzverkleidung,
Küche:	EG: Paneelverkleidung,
Bad:	EG: Holzverkleidung,
Toilette:	EG: Holzverkleidung,
Veranda:	Styroporplatten,
Waschküche:	EG: Putz und Anstrich,
Keller:	Styroporplatten, Heizraum: einfacher Putz und Anstrich,

Fußböden:

Windfang:	Estrich und einfacher PVC-Belag,
Flure:	EG: Holzfußboden und einfacher PVC-Belag, DG: Holzfußboden und Textilbelag,
Wohn-/ Schlafräume:	EG, DG: Holzfußboden und Textilbelag,
Küche:	EG: Holzfußboden und PVC-Belag,
Bad:	EG: Fußbodenfliesen,
Toilette:	EG: Fußbodenfliesen,
Veranda:	einfacher PVC-Belag,
Waschküche:	EG: Estrichfußboden und PVC-Belag,
Keller:	Betonfußboden und einfacher PVC-Belag, Heizraum: Betonfußboden mit Beschichtung,

Fenster:

Geschosse:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, ohne Rollläden, Veranda und Waschküche: alte einfach verglaste Holzfenster,
Keller:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, ein altes einfach verglastes Holzfenster,

Türen:

Hauseingangstüren:	Windfang: Aluminiumtür mit Lichtausschnitt, rückseitige Ausgangstür: einfache Holztür mit Lichtausschnitt,
Innentüren:	EG: glatte furnierte oder beschichtete Holztüren, eine Kunststoff-Faltpür zum Bad, einfache Holztüren mit Lichtausschnitt zur Veranda und Waschküche, DG: einfache Holzfüllungstüren mit Lichtausschnitt,
Keller:	eine einfache Holzbrettertür, ansonsten ohne Türen,

Treppen:

Geschoßtreppe:	gestemmte Holztreppe, viertel gewandelt, seitliches Holzgeländer,
Dachboden:	Zugang zum Spitzboden über Luke und Leiter,
Kellertreppe:	massive Treppe aus Betonstufen, viertel gewandelt, ohne Handlauf / Geländer,

Heizung:	
Heizungsart:	Warmwasser-Zentralheizung, Heizkessel / Öl mit Warmwasserspeicher, 2 Kunststofftanks, Warmluftofen (Kachelofen) mit Schächten ins Dachgeschoss,
Heizflächen:	Plattenheizkörper,
Heizleitungen:	Kupferrohrleitungen,
Schornsteine:	ein gemauerter Schornstein,
Elektroinstallation:	überwiegend mittlere Ausstattung, tlw. Aufputzinstallation,
Sanitärinstallation:	
Wasseranschluss ist nur im EG vorhanden,	
Einrichtungen:	Dusche, Waschbecken, Stand-WC,
Standard:	einfache bis mittlere sanitäre Ausstattung und Qualität,
Warmwasserbereitung:	zentral über Heizung,
besondere Bauteile:	
(in den NHK enthalten)	
Eingangstreppe:	massive Treppe aus Betonstufen, seitlicher Holzhandlauf,

Raumbeschreibung:

KG:	h ~ 2,10 - 2,15 m	- Kellerflur, 3 Kellerräume, Heizraum,
EG:	h ~ 2,20 m	- Hauseingang über angebauten Windfang, Toilette (Waschbecken, Stand-WC),
	h ~ 2,60 m	- Flur mit Treppe zum OG, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, kleines Bad (Dusche, Waschbecken),
Anbau:		- Veranda, Waschküche (Ausgussbecken, WM-Anschluss), kleiner Abstellraum,
DG:	h ~ 2,50 m	- Flur, 3 Schlaf-/ Kinderzimmer,
Dach:	h ~ 2,50 m	- nicht ausgebauter Dachboden,

Baulicher Zustand/Wertminderung

Grundrissgestaltung/ Nutzungsmöglichkeiten:	Das Gebäude hat entsprechend des Baujahres eine relativ einfache Grundrissgestaltung. Es wurde als Wohnhaus konzipiert und wird dementsprechend genutzt. Das Gebäude ist wirtschaftlich tlw. überaltert und entspricht hinsichtlich folgender Punkte nicht heutigen, zeitgemäßen Ansprüchen und Maßstäben: - Kellertreppe mit geringer Durchgangshöhe, - Höhenversätze vom Wohnhaus zur Veranda, - Küche ist ein Durchgangszimmer zum Bad (Dusche), - keine sanitären Einrichtungen (Bad oder WC) im DG,
Belichtung/Besonnung:	Überwiegend normal. Das Bad ist innenliegend und nur eine indirekte Belichtung / Belüftung mit Fenster zur Veranda.
Bauausführung:	Einfache bis mittlere Bauweise mit den seinerzeit zur Verfügung stehenden Baustoffen; nach 1990 wurde das Gebäude teilweise modernisiert.
Modernisierungen:	Zwischen ca. 1995 und 2000 wurden folgende, wesentliche Modernisierungen durchgeführt: - Dachdeckung, Dachrinnen, - Fenster, Hauseingangstür, tlw. Innentüren im EG, - Elektroinstallation / Elektroverteilung (1992), - Heizkessel, Heizkörper, Leitungen, - Bad und Toilette modernisiert,

	Nach 2019 wurden die Bodenbeläge teilweise erneuert und Malerarbeiten durchgeführt.
	Es ergeben sich insgesamt ca. 3,0 Modernisierungspunkte nach Anlage 2 der ImmoWertV.
Barrierefreiheit:	Barrierefreiheit besteht derzeit nicht.
Energieausweis:	Ein Energieausweis liegt vor; der Endenergiebedarf wurde mit 410 kWh / m ² · a ermittelt.
Energieeffizienz / energetische Beschaffenheit:	Das Gebäude entspricht hinsichtlich der Wärmedämmeigenschaften überwiegend nicht dem heutigen Stand der Bautechnik bzw. den aktuellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen (GebäudeEnergieGesetz). Insbesondere im Bereich der Außenwände, der Kellerdecke bzw. des EG-Fußbodens und der Dachschrägen / Kehlbalkenlage ist nur eine geringe Wärmedämmqualität vorhanden.
Bauschäden/Baumängel:	Es wurden folgende Baumängel / Bauschäden sowie nicht fertig gestellte Bauleistungen festgestellt: <ul style="list-style-type: none">- Keller: Styroporplatten an der Decke teilweise nicht fertig gestellt, Wände mit Durchfeuchtungen bzw. Feuchte- und Putzschäden, Tapeten teilweise lose, Estrichfußboden teilweise gerissen, Holzfenster veraltet und verschlissen,- Fassade: Putzschäden - teilweise einfach ausgebessert, Fassade bzw. Außenwände teilweise mit Rissbildungen,- nordseitige Außenwand zum Nachbarn: augenscheinlich keine Brandwand - Holztür und Fenster erfüllen nicht die Brandschutzanforderungen,- Dachdeckung: Unterspannbahn teilweise porös,- Dachentwässerung: Fallrohre tlw. ohne Kanalanschluss,- Küche: Fliesenspiegel teilweise schadhaft,- Bad EG: Wandfliesen schadhaft, Fußbodenfliesen gerissen,- Waschküche: Wände im Sockelbereich teilweise mit Feuchte-/ Putzschäden,- Türen: Lichtausschnitt der Holztür der Veranda schadhaft, Innentüren teilweise veraltet und verschlissen, tlw. wurden die Innentüren ausgebaut - sind also nicht vorhanden,- Decken: Styroporplatten teilweise lose,- nutzungsbedingte Verschleißerscheinungen - Bodenbeläge abgenutzt,- Malerarbeiten und Bodenbelagsarbeiten nicht fachgerecht ausgeführt,
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	<ul style="list-style-type: none">- es besteht ein Instandhaltungsrückstau,- die heutigen Anforderungen des GebäudeEnergieGesetzes werden überwiegend nicht erfüllt (siehe Energieeffizienz),- teilweise wirtschaftliche Überalterung des Wohnhauses,- relativ kleines Grundstück mit kleiner Grünfläche zur Straße,
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 der Bauweise, der durchgeführten Modernisierungen und des Bauzustandes wird bei dem Bewertungsobjekt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf ca. 15 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 partiell modernisiert. Es befindet sich in einem teilweise schadhafte 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 (teilweise schadhafte Bauzustand, teilweise wirtschaftliche Überalterung, relativ kleines Grundstück, etc.)

sowie

- der derzeit verhaltenen Nachfrage nach derartigen Objekten am örtlichen Grundstücksmarkt

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

3.2. Sonstige bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen

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

Freiflächen: Eingangsweg aus Betonpflaster,

Einfriedungen: straßenseitige Einfriedung: massiver Sockel, massive Pfeiler, verzinkter Metallzaun und einflügelige Tür,

4.0. Wertermittlung

4.1. Grundlagen

4.1.1. Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Verkehrswertermittlung

Die Wertermittlung erfolgt in Anlehnung an:

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

4.1.2. Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Kleiber**: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, 2023, Bundesanzeiger Verlag
- [2] **Simon, Kleiber, Joeris, Simon**: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage, 2004, Luchterhand Verlag
- [3] **Sprengnetter, Hans Otto**: Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien, Lehrbuch, Loseblattsammlung, WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung, in der aktualisierten Version, WertermittlungsForum Sinzig
- [4] **GUG**: Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung, Luchterhand Verlag
- [5] **Der Immobilienbewerter**, Zeitschrift für die Bewertungspraxis, Bundesanzeiger 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 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	8,50 m	x	8,50 m	=	72,25 m ²
+ Windfanganbau	3,40 m	x	1,45 m	=	4,93 m ²
+ Waschküchenanbau	5,50 m	x	4,50 m	=	24,75 m ²
+ Verandaanbau	4,60 m	x	1,90 m	=	8,74 m ²
					110,67 m ²
gerundet					111,00 m ²

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

Grundflächenzahl GRZ:

bebaute Fläche / Grundstücksfläche:

111,00 m ²	/	272,00 m ²	=	0,41
-----------------------	---	-----------------------	---	------

Geschossfläche:

bebaute Fläche x Geschossezahl:

Einfamilien-Wohnhaus	72,25 m ²	x	2	=	144,50 m ²
+ Windfanganbau	4,93 m ²	x	1	=	4,93 m ²
+ Waschküchenanbau	24,75 m ²	x	1	=	24,75 m ²
+ Verandaanbau	8,74 m ²	x	1	=	8,74 m ²
					182,92 m ²
gerundet					183,00 m ²

Geschossflächenzahl GFZ:

Geschossfläche / Grundstücksfläche:

183,00 m ²	/	272,00 m ²	=	0,67
-----------------------	---	-----------------------	---	------

Die realisierte bauliche Ausnutzung des Bewertungsgrundstückes ist hoch und liegt nach Einschätzung des Sachverständigen über der baulichen Ausnutzung der Umgebungsbebauung.

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

1.	Wohnhaus KG, EG, DG:	3 x 72,25 m ²	=	216,75 m ²
2.	+ Windfanganbau EG:	1 x 4,93 m ²	=	4,93 m ²
2.	+ Waschküchenanbau EG:	1 x 24,75 m ²	=	24,75 m ²
2.	+ Verandaanbau EG:	1 x 8,74 m ²	=	8,74 m ²
BGF gesamt:				255,17 m ²
BGF gerundet:				255,00 m²

Einfamilien-Wohnhaus Wohnfläche:

(Fläche überschläglich mittels Nutzflächenfaktor ermittelt)

Nr.	WE / NE	
1.	Erd- und Dachgeschoss	~ 100 m ²

Anmerkung: Veranda und Waschküche / Abstellraum ohne Berücksichtigung bei der Ermittlung der Wohnfläche.

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 für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Sömmerda beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation hat für dieses Gebiet von Bilzingsleben zum Stichtag 01.01.2024 folgenden Bodenrichtwert ermittelt:

Bodenrichtwertzone 143000: - 25,00 €/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag	-	17.03.2025
Entwicklungsstufe:	-	Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	-	bebaut mit einem Wohnhaus mit Anbauten
beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand:	-	frei
Anzahl der Vollgeschosse:	-	zwei
Bauweise:	-	offen
Grundstücksfläche:	-	272 m ²
Grundstückstiefe:	-	ca. 20 - 25 m (Nord-Süd-Richtung)

Da das Bewertungsgrundstück in den wesentlichen wertbeeinflussenden Faktoren (Lage, Nutzung, Erschließung) mit dem Richtwertgrundstück übereinstimmt, halte ich den Bodenrichtwert von 25,00 €/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 181/17 - Bauland:	272,00 m ²	x	25,00 € pro m ²	=	6.800,00 €
Bodenwert gerundet:					6.800,00 €

4.4. Sachwertermittlung

4.4.1. Ermittlung des Sachwertes des Einfamilien-Wohnhauses

<u>Brutto-Grundfläche (BGF):</u>	255,00 m ²
Übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer: (in Anlehnung an das Sachwertmodell des Gutachterausschusses)	ca. 65 Jahre
Alter: (2025 - 1937)	88 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung - der Bauweise, - der durchgeführten Modernisierungen und - des Bauzustandes:	15 Jahre
Alterswertminderungsfaktor: RND / GND nach § 38 ImmoWertV	~ 0,231

Ermittlung der Normalherstellungskosten NHK 2010

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

Gebäudetyp:	Einfamilien-Wohnhaus		
	Keller, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss		
Gebäudestandard:	ca. 2,0	(siehe Anlage)	
Kostenkennwert:	767,00 €/m ²		
Korrekturfaktoren:	Drempel:	nicht vorhanden	0,96
	Waschküche / Veranda:	Abschlag ca. 5 %	0,95
Baunebenkosten:	in den NHK enthalten:	in Höhe von 17 %	1,00
korrigierte Normalherstellungskosten:			
767,00 €/m ²	x 0,96	x 0,95	x 1,00 = 699,50 €/m ²
gerundet:	700,00 €/m ²		

Ermittlung des Gebäudesachwertes:

Basisjahr: 2010 (Index 100)
 Baupreisindex: 1,847 am Wertermittlungsstichtag 17.03.2025
 (Statistisches Bundesamt Wiesbaden, Messzahlen für Preisindizes für Bauwerke, Fachserie 17, Reihe 4)

Normalherstellungskosten 2010:			
255,00 m ²	x	700,00 € / m ²	= 178.500,00 €
+ besonders zu bewertende Bauteile: in den NHK enthalten			= 0,00 €
			178.500,00 €
Gebäudesachwert am Stichtag	x	1,847	= 329.689,50 €
x Alterswertminderungsfaktor	x	0,231	= 76.158,27 €
vorläufiger Gebäudesachwert:			76.158,27 €
vorläufiger Gebäudesachwert Wohnhaus:			76.200,00 €

4.4.2. Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen / bauliche Außenanlagen

- Hausanschlüsse:	Leitungen für Elektroenergie, Be-/ Entwässerung, Telefon,	
- Freiflächen:	Eingangsweg aus Betonpflaster,	
- Einfriedungen:	straßenseitige Einfriedung: massiver Sockel, massive Pfeiler, verzinkter Metallzaun und einflügelige Tür,	
der Wertansatz für bauliche Außenanlagen im üblichen Rahmen ist in der Ableitung des Sachwertfaktors enthalten:		0,00 €

4.4.3. Zusammenstellung des vorläufigen Grundstückssachwertes

1.	Bodenwert	=	6.800,00 €
2.	Wohnhaus	=	76.200,00 €
3.	bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen	=	0,00 €
vorläufiger Grundstückssachwert:			83.000,00 €
vorläufiger Grundstückssachwert gerundet:			83.000,00 €

4.4.4. Marktanpassung und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

Die vom zuständigen Gutachterausschuss im Jahr 2024 veröffentlichten Sachwertfaktoren sind für die vorliegende Bewertung nicht geeignet, da deren Auswertung auf intakten, d.h. überwiegend schadensfreien Objekten beruht.

Für das Bewertungsobjekt wird unter Berücksichtigung

- des vorläufigen Sachwertes in Höhe von ca. 83.000 € und
- des Bodenwertniveaus in Höhe von ca. 25 €/m²

der Sachwertfaktor mit ca. 0,90 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:

Einfamilien-Wohnhaus:

- der teilweise vorhandene Instandhaltungsrückstau:

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

Ansatz: ca. 175 €/m² Wohnfläche bei einer Restnutzungsdauer von ca. 15 Jahren,

- weitere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind:

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

- wirtschaftliche Überalterung des Wohnhauses: Ansatz ca. 5 %

- relativ kleines Grundstück: Ansatz ca. 5 %

Gesamtabschlag: ca. 10 %

Der marktangepasste Grundstückssachwert ermittelt sich somit wie folgt:

vorläufiger Grundstückssachwert			83.000,00 €
- Marktanpassung - Sachwertfaktor	x	0,90	= 74.700,00 €
- Berücksichtigung des vorhandenen Instandhaltungsrückstaus des Einfamilien-Wohnhauses			
~ 100 m ² Wohnfläche	x	175,00 € / m ²	= - 17.500,00 €
- Berücksichtigung weiterer objektspezifischer Grundstücksmerkmale			
vorläufiger Sachwert:	83.000,00 €	x 10 %	= - 8.300,00 €
marktangepasster Grundstückssachwert:			48.900,00 €
marktangepasster Grundstückssachwert gerundet:			49.000,00 €

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

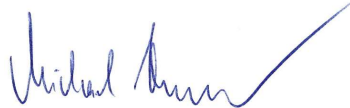
Verkehrswert (Marktwert) des Grundstückes auf:

49.000,00 €

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

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir am 17.03.2025 besichtigt;
das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Bad Frankenhausen, den 08.04.2025


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.