

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

Bebautes Wohngrundstück

Gemarkung Günstedt, Flur 4, Flurstücke 500 und 502,

Backhausstraße 34 und 35 in D – 99631 Günstedt

Feststellung des

Verkehrswertes (Marktwert)

zum

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 03.03.2025

Geschäfts-Nummer

K 47/24

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

UTA GERHARDT

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

VON DER IHK ERFURT ÖFFENTLICH BESTELLT UND VEREIDIGT FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

Wertermittlungen

Mietwertgutachten

Beweissicherungen

Telefon: 03644 6520812

Fax: 03644 6520813

E-Mail: info@sachverstaendige-weimar.de

Internet: www.sachverstaendige-weimar.de

99510 Apolda, Mönchsgasse 1
07955 Auma-Weidatal, Staitzer Dorfstraße 55

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ALLGEMEINE ANGABEN	4
1.1	Auftrag, Zweck, Stichtage	4
1.2	Voraussetzungen der Wertermittlung	5
1.3	Allgemeine Unterlagen	7
1.4	Objektbezogene Unterlagen	8
1.5	Ortsbesichtigung	8
2.	BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE	9
2.1	Verkehrswertdefinition nach § 194 Baugesetzbuch	9
2.2	Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) sowie Muster-Anwendungshinweise (ImmoWertA)	9
2.3	Besonders zu berücksichtigende Umstände	10
3.	BESCHREIBUNG DER RECHTLICHEN GEGEBENHEITEN	11
3.1	Grundbuch (nur auszugsweise)	11
3.2	Grundakten	12
3.3	Liegenschaftskataster	12
3.4	Baulastenverzeichnis	12
3.5	Planungsrechtliche Gegebenheiten und baurechtlicher Zustand	12
3.6	Denkmalschutz	12
3.7	Erschließungszustand	13
3.8	Öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben	13
3.9	Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse	13
3.10	Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen	13
3.11	Berücksichtigung von Rechten, Lasten und Beschränkungen	13
4.	BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES OHNE BAULICHE ANLAGEN	14
4.1	Merkmale des Standortes	14
4.2	Beschaffenheitsmerkmale	15
4.3	Bodenbeschaffenheit	15
5.	BESCHREIBUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	16
5.1	Vorbemerkung	16
5.2	Gebäude	16
5.3	Nebengebäude / sonstige bauliche Außenanlagen	18

6.	BEURTEILUNG	19
6.1	Marktsituation	19
6.2	Bewertungsgegenstand	20
7.	ERMITTLUNG DES VORLÄUFIGEN BODENWERTES	22
7.1	Vergleichswert, Bodenrichtwert	22
7.2	Bildung von Wertzonen.....	22
7.3	Berücksichtigung von Abweichungen	22
7.4	Vorläufiger Bodenwert	23
8.	ERMITTLUNG DES VORLÄUFIGEN ERTRAGSWERTES	24
9.	ERMITTLUNG DES VORLÄUFIGEN SACHWERTES.....	24
9.1	Durchschnittliche Herstellungskosten	24
9.2	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	25
9.3	Alterswertminderungsfaktor	25
9.4	Vorläufiger Sachwert	27
9.5	Berechnung des vorläufigen Sachwertes.....	28
10.	FESTSTELLUNG DES VERKEHRSWERTES	31
10.1	Verkehrswertdefinition	31
10.2	Ermittelte Werte	31
10.3	Bemessung des Verkehrswertes	31
10.4	Feststellung des Verkehrswertes	34

Anlagen

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 08.01.2025 (1 Seite) 35
- Fotoaufnahmen von der Ortsbesichtigung am 03.03.2025 (6 Seiten) 36

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Auftrag, Zweck, Stichtage

Auftrag

Das Amtsgericht Erfurt beauftragte die unterzeichnende Sachverständige mit Schreiben vom 03.01.2025.

Das Auftragschreiben bezieht sich auf den Beschluss vom 03.01.2025. Inhalt des Auftrages ist die Feststellung des Verkehrswertes (Marktwert) gemäß § 194 Baugesetzbuch für den Wertermittlungsgegenstand.

Gegenstand dieser Wertfeststellung ist das bebaute Wohngrundstück, Gemarkung Günstedt, Flur 4, Flurstücke 500 und 502 unter der Anschrift Backhausstraße 34 und 35 in D – 99631 Günstedt, Freistaat Thüringen.

Zweck

Die Wertermittlung der Sachverständigen wird zum ausschließlichen Zweck gefertigt als eine von mehreren Grundlagen zu dienen im Rahmen der Zwangsversteigerung.

Stichtage

Wertermittlungsstichtag	03.03.2025
Qualitätsstichtag	03.03.2025
Wertermittlung abgeschlossen	22.04.2025

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Der Qualitätsstichtag ist 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 maßgeblich ist.

Hierzu wird verwiesen auf § 2, Absatz (4) und (5) der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

Die Ausführung dieser Wertermittlung erfolgte bis 22.04.2025, das heißt mögliche wertbeeinflussende Umstände, die der Sachverständigen nach diesem Datum bekannt wurden, sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

1.2 Voraussetzungen der Wertermittlung

- Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen auf der Basis der jeweils vorgelegten Unterlagen, der Ortsbesichtigung und der durch die Sachverständige selbständig beschafften Informationen, deren Inhalt und Herkunft in der Wertermittlung dokumentiert wird.
- Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen vorgenommen und keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen der Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).
- Untersuchungen des Baugrundes, auch auf Altlasten, werden nicht durchgeführt, weshalb Angaben in der Wertermittlung über Baugrundverhältnisse auf gegebenen Auskünften oder vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen.
- Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht durch die Sachverständige.
- Es wird zum Qualitätsstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren und so weiter, die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind, sofern nachstehend in diesem Gutachten keine gegenteiligen Äußerungen stattfinden.
- Es wird zum Qualitätsstichtag ungeprüft unterstellt, dass der Wertermittlungsgegenstand unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.
- Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in der Wertermittlung kann die Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.
- Die Besichtigung des Wertermittlungsgegenstandes und seiner unmittelbaren Umgebung erfolgte nur stichprobenartig und ohne einen Anspruch auf Vollständigkeit.
- Für die Wertermittlung wird zum Qualitätsstichtag ungeprüft davon ausgegangen, dass die tatsächlichen Eigenschaften und die sonstige Beschaffenheit des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen dem bei der Ortsbesichtigung angetroffenen Zustand entsprechen.
- Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht.

- Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, die geeignet wären, die nachhaltige Gebrauchstauglichkeit des Grundstückes mit baulichen Anlagen oder die Gesundheit von Nutzern zu beeinträchtigen oder zu gefährden.
- Die Beschreibung des Bewertungsgegenstandes reflektiert nur maßgebliche und bewertungsbeeinflussende Merkmale bezüglich der Gesamtheit des Objektes und seiner Einzelbestandteile.
In der Gebäudebeschreibung werden ebenfalls nur die wesentlichen Merkmale von Konstruktion, Ausstattung und Bauzustand dargestellt. In Teilbereichen können für die Bewertung nicht entscheidende Abweichungen auftreten.
Angaben im Sachverständigengutachten zu nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf eigenen Annahmen oder Auskünften der zur Ortsbesichtigung Anwesenden.
- Die Wertermittlung stützt sich unter anderem auf die auftraggeberseitig übergebenen Unterlagen. Sachverständigenseits erfolgt keine Prüfung der Richtigkeit der auftraggeberseitig übergebenen Unterlagen.
- Nicht Gegenstand der Verkehrswertermittlung ist das Mobiliar, bewegliche technische Ausstattungen sowie sonstig nicht zum Bauwerk gehörende Sachen, Gegenstände und Ausrüstungen.
- Die Haftung nach Art, Höhe und Zeitdauer begrenzt sich entsprechend der üblichen Regelungen für Gerichtsgutachten. Die Haftung begrenzt sich ausschließlich auf den Verwendungszweck des Gutachtens.

Ein grundsätzlicher Haftungsausschluss besteht für:

- verdeckte Mängel am Bewertungsgegenstand jeglicher Art
- das Beurteilungsrisiko nicht sichtbarer Bauteile, die Funktionsfähigkeit der Gebäudetechnik sowie für Boden und Baugrund
- auftraggeberseitige Angaben zum Bewertungsgegenstand beziehungsweise für Angaben von Bevollmächtigten oder im Auftrag des Auftraggebers handelnder Dritter
- Angaben von Behörden.

Eine Haftung des Auftragnehmers gegenüber Dritten, auch auf dem Wege der Abtretung, ist ausgeschlossen.

Bei Weitergabe der Wertermittlung an Dritte liegt es in der Sorgfaltspflicht des Auftraggebers, auf diesen Umstand hinzuweisen.

- Die Wertermittlung ist nur für den bezeichneten Verwendungszweck geeignet. Die Weitergabe der Wertermittlung an Dritte ist nur in vollständiger Form gestattet und unterliegt der Kompetenz des Gerichtes.
- Die Sachverständige genießt das Autorenrecht. Es bestehen keine Ablehnungsgründe bezüglich der Sachverständigenleistung.
- In der Computerberechnung werden Nachkommastellen wenigerstellig angezeigt und gerundet, aber mehrstellig gerechnet, so dass Scheinabweichungen entstehen können.

1.3 Allgemeine Unterlagen

- BauGB – Baugesetzbuch
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017; zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023
- ImmoWertV – Immobilienwertermittlungsverordnung
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten vom 14.07.2021; zum 01.01.2022 in Kraft getreten
- ImmoWertA – Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV; am 21.09.2023 vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen vorgelegt; noch nicht rechtskräftig verabschiedet; jedoch in Fachkreisen zur Anwendung empfohlen
- BauNVO – Baunutzungsverordnung
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017; zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023
- DIN 276 „Kosten im Hochbau“ vom Dezember 2018 und DIN 277 „Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau“ Teil 1 „Begriffe, Ermittlungsgrundlagen“ und Teil 2 „Gliederung der Nutzflächen, Funktionsflächen und Verkehrsflächen (Netto-Grundfläche)“; Ausgabe August 2021
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) vom 25.11.2003 (BGBl. I, S. 2346) in Verbindung mit II. Berechnungsverordnung §§ 42 ff (alt)
- Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV) vom 25. November 2003; durch Artikel 4 des Gesetzes zuletzt geändert am 16.10.2023
- Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020; zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes am 16.10.2023
- Thüringer Gutachterausschussverordnung (ThürGAVO) vom 30.06.2021; gültig ab 17.07.2021
- Sachwertfaktoren 2024 für den Landkreis Sömmerda; erstellt vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte
- Preisspiegel Thüringen für Wohn- und Gewerbeimmobilien 2024/2025; erstellt vom Immobilienverband Deutschland (IVD); Region Mitte e.V.
- Statistisches Bundesamt Wiesbaden
- Thüringer Landesamt für Statistik
- Demographiebericht – wegweiser-kommune.de der Bertelsmann Stiftung

- Kleiber:
„Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV; Reguvis Fachmedium GmbH; 10. vollständig überarbeitete Auflage 2023
- Kröll / Hausmann / Rolf:
„Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung“; Werner Verlag; 6. Auflage 2023
- Gerardy / Möckel / Troff / Bischoff:
„Praxis der Grundstücksbewertung“; Stand Juni 2019

1.4 Objektbezogene Unterlagen

- Auszug aus dem Grundbuch, Abdruck vom 03.01.2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 08.01.2025
- Aufzeichnungen der Sachverständigen zum Ortstermin am 03.03.2025

Auskünfte bei Ämtern und Behörden

- Auskünfte von der Verwaltungsgemeinschaft Kindelbrück, Bauamt am 17.03.2025 bezüglich Planungsrecht, Einwohnerzahlen, Erschließung etc. pp.
- Auskünfte vom Landratsamt Sömmerda, Bauaufsicht/Denkmalschutz am 11.03.2025 sowie am 13.03.2025 bezüglich Baulastenauskunft sowie Denkmaleigenschaften
- Auskünfte von der Ortsbürgermeisterin von Günstedt am 14.04.2025
- Auskünfte vom zuständigen Gutachterausschuss am 14.04.2025

1.5 Ortsbesichtigung

Zeitpunkt, Teilnehmer

Die Besichtigung des Wertermittlungsgegenstandes fand am Montag, den 03.03.2025, von ca. 13:00 Uhr bis ca. 14:00 Uhr statt.

Es nahmen teil:

Frau Uta Gerhardt öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige

Anmerkung zum Ortsbesichtigungstermin

Die Grundstückseigentümerin wurde mit Einwurfeinschreiben vom 20.01.2025 und am 10.02.2025 vom anstehenden Ortsbesichtigungstermin in Kenntnis gesetzt und um Kontaktaufnahme gebeten. Eine Rückmeldung erfolgte durch die Eigentümerin nicht.

Zum festgesetzten Ortsbesichtigungstermin am 03.03.2025 war die Grundstückseigentümerin nicht anwesend; ein Zugang zum Grundstück und in die Gebäude war dementsprechend nicht möglich; es konnte nur eine äußere Besichtigung erfolgen; mit Einwurfeinschreiben vom 04.03.2025 wurde der Eigentümerin sachverständigen-seits nochmals die Möglichkeit angeboten, einen 2. Termin zu vereinbaren; es erfolgte wiederum keine Rückmeldung durch die Eigentümerin.

Fotodokumentation

Einige anlässlich der Ortsbesichtigung angefertigte Fotoaufnahmen sind in den Anlagen dieser Wertermittlung enthalten.

2. BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

2.1 Verkehrswertdefinition nach § 194 Baugesetzbuch

„Der Verkehrswert (Marktwert) 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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Alle rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften am Bewertungsgegenstand sind für eine Teilnahme am gewöhnlichen Geschäftsverkehr geeignet.

2.2 Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) sowie Muster-Anwendungshinweise (ImmoWertA)

Mit Inkrafttreten der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 ((ImmoWertV 2021) zum 01.01.2022 wurden die Bodenrichtwertrichtlinie sowie die Sach-, Ertrags- und Vergleichswertrichtlinie nach geltenden Teilen der Wertermittlungsrichtlinien 2006 aufgehoben, müssen jedoch teilweise noch angewandt werden, wenn es der Grundsatz der Modellkonformität des jeweiligen Gutachterausschusses bezüglich dessen ermittelter und veröffentlichter Daten erfordert.

2.3 Besonders zu berücksichtigende Umstände

Wie vorstehend im Punkt 1.5 des Sachverständigengutachtens bereits erläutert, war nur eine äußere Besichtigung des Bewertungsgegenstandes möglich.

Alle nachfolgenden Darstellungen und Erläuterungen im Sachverständigengutachten nehmen Bezug auf die durchgeführte Ortsbesichtigung sowie auf die sachverständigenseits eingeholten Auskünfte bei Ämtern und Behörden.

Für die Grundstücksbewertung werden die erforderlichen bebauten sowie Bruttogrundflächen als auch die Wohn-/Nutzflächen grob überschlägig aus dem vorliegenden Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Maßstab 1 : 500) ermittelt; hierbei kann es sich somit nur um circa-Angaben handeln.

Des Weiteren können keine konkreten Aussagen zur tatsächlichen Nutzung der einzelnen Gebäude, zur Gebäudeausstattung, zum Bauzustand oder zum Modernisierungsgrad gemacht werden.

Bezüglich der Bebauung im Innenhofbereich mit Anbauten und Nebengebäuden können ebenfalls keine Aussagen über Art, Umfang, Nutzung und Bauzustand getroffen werden.

Aus diesen Umständen ergeben sich Beurteilungs- und Bewertungsrisiken für die Verkehrswertermittlung im Sinne § 194 Baugesetzbuch.

Beurteilungs- und Bewertungsrisiken werden regelmäßig mit einem Risikoabschlag berücksichtigt; siehe dazu Punkt 10.3 des Sachverständigengutachtens – Bemessung des Verkehrswertes unter der Rubrik „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“.

3. BESCHREIBUNG DER RECHTLICHEN GEGEBENHEITEN

Es werden nachstehend nur die erkennbar wertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten des Wertermittlungsgegenstandes beschrieben.

3.1 Grundbuch (nur auszugsweise)

Amtsgericht	Sömmerda
Grundbuch von	Günstedt
Blatt	447
Abdruck vom	03.01.2025
Bestandsverzeichnis	<ul style="list-style-type: none">▪ lfd. Nr. 1 wurde gelöscht▪ lfd. Nr. 2 wurde gelöscht▪ lfd. Nr. 3 Gemarkung Günstedt Flur 4 Flurstück 500 Größe 218 m² Wirtschaftsart Gebäude- und Freifläche Backhausstraße 34▪ lfd. Nr. 4 Gemarkung Günstedt Flur 4 Flurstück 502 Größe 385 m² Wirtschaftsart Gebäude- und Freifläche Backhausstraße 35
Lasten und Beschränkungen (Abteilung II)	<ul style="list-style-type: none">▪ lastend auf lfd. Nr. 3 und lfd. Nr. 4 des Bestandsverzeichnisses Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Erfurt; AZ K 47/24); eingetragen am 03.12.2024

3.2 Grundakten

Entsprechend den Angaben in Pkt. 3.1 des Sachverständigengutachtens besteht kein Erfordernis zur Einsicht in die Grundakte.

3.3 Liegenschaftskataster

Aus dem Informationssystem zum Online-Liegenschaftskataster (InfoLika) des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation wurde sachverständigenseits ein Auszug am 08.01.2025 generiert.

3.4 Baulastenverzeichnis

Nach schriftlicher Auskunft der Bauaufsichtsbehörde beim Landratsamt Sömmerda vom 13.03.2025 besteht für den Bewertungsgegenstand keine Eintragung im Baulastenverzeichnis.

3.5 Planungsrechtliche Gegebenheiten und baurechtlicher Zustand

Planungsrecht und Entwicklungszustand

Planungsrecht	Nach vorliegender schriftlicher Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Kindelbrück vom 17.03.2025 verfügt die Gemeinde Günstedt über keinen genehmigten Flächennutzungsplan. Die Grundstücke befinden sich des Weiteren nicht im Bereich eines Bebauungsplanes. Dementsprechend sind die Grundstücke nach § 34 Baugesetzbuch – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile – einzuordnen.
Entwicklungszustand	Die Grundstücke sind bebaut. Der Entwicklungszustand ist baureifes Land im Sinne von § 3, Absatz 4 ImmoWertV.

3.6 Denkmalschutz

Nach Auskunft der Denkmalbehörde beim Landratsamt Sömmerda vom 11.03.2025 ist das Wertermittlungsgrundstück nicht als Kulturdenkmal nach § 2 Thüringer Denkmalschutzgesetz ausgewiesen und ist nicht Bestandteil eines Denkmalensembles.

Bodendenkmale sind hiervon nicht berührt (§ 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz). Diese sind meldepflichtig beim Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, sofern solche bei Ausgrabungen oder Bodenarbeiten aufgefunden werden.

3.7 Erschließungszustand

Der Bewertungsgegenstand grenzt an eine öffentliche, ausgebaute Straße. Nach Auskunft des Bauamtes vom 14.03.2025 der Verwaltungsgemeinschaft Kindelbrück bestehen am Bewertungsgegenstand Anschlüsse für Trinkwasser und Elektro; die Entwässerung erfolgt in die Kanalisation.

3.8 Öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben

Nach Auskunft des Bauamtes der Verwaltungsgemeinschaft Kindelbrück vom 14.03.2025 bestehen zum Bewertungsstichtag keine Forderungen zu öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträgen und Gebühren und es sind keine in Aussicht gestellt. Für diese Wertermittlung wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche Abgaben, Beiträge und Gebühren, die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

3.9 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Das Grundstück Backhausstraße 34 (Flurstück 500) ist zum Bewertungsstichtag augenscheinlich leerstehend;

das Grundstück Backhausstraße 35 (Flurstück 502) ist nach vorliegenden Informationen zum Bewertungsstichtag bewohnt.

Eigentümerseitig wurden keinerlei Auskünfte erteilt, welche konkreten Miet-, Pacht- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse am Bewertungsgegenstand bestehen.

Wie in Punkt 1.5 und 2.3 des Sachverständigengutachtens bereits erläutert, wurde eigentümerseitig kein Objektzugang ermöglicht.

Nach vorliegender mündlicher Information soll ein Familienmitglied der Eigentümerin derzeit das Grundstück Backhausstraße 35 (Flurstück 502) bewohnen; weitere Angaben dazu liegen nicht vor.

3.10 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen

Nach schriftlicher Auskunft des Bauamtes der Verwaltungsgemeinschaft Kindelbrück vom 14.03.2025 sind keine sonstigen Rechte, Lasten und Beschränkungen am Bewertungsgegenstand bekannt.

3.11 Berücksichtigung von Rechten, Lasten und Beschränkungen

- Der in Abteilung II des Grundbuches eingetragene Zwangsversteigerungsvermerk wird in der Bewertung nicht berücksichtigt. Der Verkehrswert wird nach der in Pkt. 2 des Sachverständigengutachtens wiedergegebenen Definition ermittelt. Es wird auf den in Punkt 1.1 des Gutachtens beschriebenen Verwendungszweck hingewiesen.
- Wie bereits im Punkt 1.5 und 2.3 des Sachverständigengutachtens erläutert, wird das bestehende Beurteilungs- und Bewertungsrisiko auf Grund der nicht möglichen Innenbesichtigung des Bewertungsgegenstandes im Punkt 10.3 des Sachverständigengutachtens unter der Rubrik „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ entsprechend wertmindernd berücksichtigt.

4. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES OHNE BAULICHE ANLAGEN

Es werden nachstehend nur die erkennbar wertbeeinflussenden Merkmale beschrieben.

4.1 Merkmale des Standortes

Lage	<p>Günstedt mit aktuell ca. 703 Einwohnern gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Kindelbrück und befindet sich ca. 5 km südlich von Kindelbrück, ca. 4 km nördlich von Weißensee, ca. 10 km nördlich von Sömmerda und ca. 30 km nördlich der thüringischen Landeshauptstadt Erfurt.</p> <p>Günstedt liegt im Landkreis Sömmerda; das Umland ist geprägt von landwirtschaftlicher Nutzung.</p> <p>Der Bewertungsgegenstand befindet sich im eher nördlichen Bereich der Ortsmitte von Günstedt, innerhalb eines dörflichen Mischgebietes.</p>
Infrastruktur	<p>Einrichtungen der öffentlichen und privaten Infrastruktur in Günstedt nur in geringem Umfang vorhanden (Kindertagesstätte); sonstige Infrastruktur wie Schulen, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Kindelbrück, Weißensee und Sömmerda; Haltestellen von Überlandbuslinien mit mehrmaliger täglicher Taktung in fußläufiger Entfernung; kein Bahnlinienanschluß in Günstedt; Zusanbindung ab Griefstedt; normale Erreichbarkeit im Individualverkehr über die Bundesstraßen B 86 und B 176 sowie die Bundesautobahn A 71, Anschlussstelle Sömmerda (in ca. 15 km Entfernung).</p>
Umgebungsbebauung	<p>vorwiegend ein- und zweigeschossige, dörflich geprägte Wohnbebauung mit Kleinsiedlungscharakter; heterogene Bebauung, vorwiegend historische Entstehungszeit</p>
Verkehrsimmission	<p>keine, Anliegerstraße</p>
Sonstige Beeinträchtigungen	<p>keine bzw. keine bekannt gemacht</p>

Zusammenfassende Beurteilung der Standortqualität

dörflich geprägte Wohnlage mit Kleinsiedlungscharakter an Anliegerstraße, normale Erreichbarkeit im Individualverkehr, eingeschränkte Erreichbarkeit im ÖPNV, eingeschränkte Infrastruktur.

4.2 Beschaffenheitsmerkmale

Größe	Das Flurstück 500 (Backhausstraße 34) verfügt über eine Größe laut Grundbuchauszug von 218 m ² ; das Flurstück 502 (Backhausstraße 35) verfügt über eine Größe laut Grundbuchauszug von 385 m ² .
Form	Das Flurstück 500 ist im östlichen, südlichen und westlichen Grundstücksgrenzbereich geradlinig; im nördlichen Bereich besteht ein Versatz. Das Flurstück 502 ist annähernd trapezförmig; der westliche, nördliche und östliche Grundstücksgrenzbereich verläuft geradlinig.
Oberflächengestalt	Das Areal ist allgemein annähernd eben und horizontal.
Verkehrliche Erschließung	angrenzend an öffentliche und ausgebaute Straße.
Ver- und Entsorgung	Anschlüsse zur Ver- und Entsorgung sind vorhanden beziehungsweise im öffentlichen Straßenraum anliegend.

4.3 Bodenbeschaffenheit

Bodenbeschaffenheit	Untergrundverhältnisse, eventuelle unterirdische Leitungen und sonstige im Baugrund gegebenen Umstände zu untersuchen ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.
Altlasten	Eventuell im Boden vorhandene Altlasten, zum Beispiel Industrie- und anderer Müll, Kampfmittel, Fremdblagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung beziehungsweise schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen, Aufhaldungen und anderes, sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Für diese Wertermittlung wird ungeprüft unterstellt, dass keine besonders wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontaminationen beziehungsweise Altlasten, vorliegen.

5. BESCHREIBUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Es werden nachstehend nur die erkennbar wertbeeinflussenden Merkmale beschrieben. Es wird keine detaillierte Beschreibung der gesamten Bau- und Ausstattungsggebenheiten vorgenommen.

5.1 Vorbemerkung

Wie im Punkt 1.5 und 2.3 des Sachverständigengutachtens bereits ausführlich erläutert, bestand zum Ortsbesichtigungstermin am 03.03.2025 nur die Besichtigungsmöglichkeit des Bewertungsgegenstandes nach rein äußerer Inaugenscheinnahme.

Dementsprechend kann die nachfolgende Gebäudebeschreibung nur nach rein äußerlicher Inaugenscheinnahme, nur mit grob überschlägig ermittelten Gebäudemmaßen von der Liegenschaftskarte und nur mit Großteils getroffenen Annahmen beurteilt werden.

Keinerlei Informationen liegen vor:

- zur tatsächlichen Gebäudenutzung einzelner Gebäudeteile
- zu Raumkonstellationen, Raumgrößen, Raumhöhen und Belichtungsverhältnissen
- zum Ausstattungsstandard und Ausstattungsniveau einschließlich gesamte technische Ausstattung (Elektro, Heizung, Sanitär)
- zu gegebenenfalls vorliegenden Baumängeln und Bauschäden
- zu erbrachten Instandsetzungs- und Modernisierungsleistungen
- zu erforderlichen Instandsetzungs- und Modernisierungsleistungen.

Daraus resultierend ergibt sich ein erhebliches Beurteilungs- und Bewertungsrisiko; dieser Umstand wird entsprechend wertmindernd im Punkt 10.3 des Sachverständigengutachtens bei der Bemessung des Verkehrswertes berücksichtigt.

5.2 Gebäude

(siehe Liegenschaftskarte und Fotodokumentation in Anlage des Sachverständigengutachtens)

▪ Gebäude Backhausstraße 34 (auf Flurstück 500)

- Baujahr nicht bekannt; annehmbar ursprünglich zwischen 1880 bis 1910 errichtet, mit späteren baulichen Veränderungen (bestehend aus 2 Baukörpern); ehemals Nutzung als Fleischerei
- Massiv- und Fachwerkkonstruktion, eingeschossig, annehmbar nicht unterkellert, nicht ausgebautes Satteldach, geschlossene Bebauung
- Umfassungswände Mauerwerk und Fachwerk, Fassade Glattputz, Dachkonstruktion annehmbar Holzpftendach, Dachhaut Tonstrangfalzziegel
- annehmbar Kunststoffisolierglasfenster mit Kunststoffaußenjalousien (verschlossen); Hauseingangstür isolierverglaste Kunststofftür straßenseitig

- Weiteres zur Ausstattung nicht bekannt
- Bauzustand:
 - Dachhaut (Ziegeldeckung) alt und verbraucht; am westlichen Ortgangbereich und an Dachgaube Dachziegel teilweise fehlend
 - Dachkasten westseitig schadhaft
 - Fassade teilweise mit Putzschäden und mit Farbabbblätterungen
 - Massivtreppenzugang teilweise schadhaft
- Weiteres zum Bauzustand nicht bekannt
- bebaute Grundfläche EG: ca. 92 m²
- Bruttogrundfläche EG: ca. 92 m²
DG: ca. 92 m²
Σ: ca. 184 m²
- Nutzfläche EG: ca. 75 m²

- **Gebäude Backhausstraße 35 (auf Flurstück 502)**
 - Baujahr nicht bekannt; annehmbar ursprünglich zwischen 1880 bis 1910 errichtet, mit späteren baulichen Veränderungen
 - Massiv- und Fachwerkkonstruktion, zweigeschossig, annehmbar teilweise unterkellert, nicht ausgebautes steiles Satteldach, offene Bebauung
 - Umfassungswände Mauerwerk und Fachwerk, Fassade Rauputz, Dachkonstruktion annehmbar Holzpfeftendach, Dachhaut Tonstrangfalzziegel
 - isolierverglaste Kunststoffenster sowie isolierverglaste Kunststoffür (Hausingangstür) straßenseitig (nach 1990)
 - Weiteres zur Ausstattung nicht bekannt
 - Bauzustand:
 - Dachhaut alt und verbraucht; am Ostgiebel Ortgangverkleidung fehlend; Dachentwässerung straßenseitig nicht funktionstüchtig, hofseitig fehlend
 - Ausfachung im Dachgeschossbereich/Ostgiebel außer Lot stehend
 - am Westgiebel Außenputz im Dachgeschossbereich großflächig fehlend; straßenseitig partielle Rissbildung
 - Weiteres zum Bauzustand nicht bekannt
 - bebaute Grundfläche EG: ca. 123 m²
 - Bruttogrundfläche KG: ca. 41 m² (geschätzt 1/3)
EG: ca. 123 m²
OG: ca. 123 m²
DG: ca. 123 m²
Σ: ca. 410 m²

▪ Wohnfläche	EG: ca. 98 m ²
	<u>OG: ca. 98 m²</u>
	Σ: ca. 196 m ²

5.3 Nebengebäude / sonstige bauliche Außenanlagen

Nebengebäude	sowohl auf dem Flurstück 500 als auch auf dem Flurstück 502 befinden sich laut Liegenschaftskarte im Innenhofbereich Nebengebäude (siehe Liegenschaftskarte in Anlage des Sachverständigengutachtens); von der Straße war lediglich der Dachbereich eines Scheunengebäudes auf dem Flurstück 502 (Backhausstraße 35) erkennbar – siehe Foto in Anlage des Sachverständigengutachtens); Weiteres ist zu den vorhandenen Nebengebäuden nicht bekannt
PKW-Stellplätze	Das Flurstück 500 (Backhausstraße 34) ist nicht befahrbar; auf dem Flurstück 502 (Backhausstraße 35) besteht eine straßenseitige Grundstückszufahrt. Des Weiteren stehen im öffentlichen Straßenraum PKW-Stellplätze beziehungsweise Parkmöglichkeiten zur Verfügung.
Oberflächen	im Bereich der PKW-Zufahrt des Flurstückes 502 historisches Granitpflaster; Weiteres nicht bekannt
Einfriedung	auf dem Flurstück 502 (Backhausstraße 35) Holztor mit Tür (schadhaft und verbraucht); Weiteres nicht bekannt
Ziergärtnerische Anlagen	Vorgartenbereich verwildert; partiell mit Strauchbewuchs sowie Thuja; Weiteres nicht bekannt
Ver- und Entsorgungsleitungen	vorhanden beziehungsweise im öffentlichen Straßenraum anliegend

6. BEURTEILUNG

6.1 Marktsituation

Für den Freistaat Thüringen wird ein allgemeiner Bevölkerungsrückgang prognostiziert. Von 1990 bis 2010 war ein Rückgang von 14,4 % zu verzeichnen. Laut Thüringer Landesamt für Statistik wird von 2014 bis 2035 ein weiterer Rückgang um 13,1 % prognostiziert.

Die demografische Entwicklung des Landkreis Sömmerda weist ebenfalls einen Einwohnerrückgang auf; von 1990 bis 2010 um -12,92 %; von 2000 bis 2010 um -10,25 %.

Laut Thüringer Landesamt für Statistik wird von 2014 bis 2035 nochmals ein weiterer Rückgang um -16 % prognostiziert; dies entspricht einer Personenzahl von ~ 11.300.

Die Entwicklung in Günstedt stellt sich wie folgt dar:

Einwohnerzahl 2015	720
Einwohnerzahl aktuell	703

Dies entspricht einem Einwohnerrückgang von ca. 2,4 % in 10 Jahren.

Prognosen speziell für Günstedt existieren nicht; jedoch wird sich aus der allgemeinen demografischen Entwicklung im Landkreis Sömmerda auch einen Bevölkerungsschwund in Günstedt erwarten lassen.

Nach sachverständigenseits durchgeführten Recherchen und Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Kindelbrück sowie der Ortschaftsbürgermeisterin von Günstedt ist die Nachfrage zum Bewertungsstichtag nach Wohngrundstücken in der Art des Bewertungsgegenstandes in Günstedt und Umgebung als „gut“ zu beurteilen. Es besteht aktuell kein Leerstand von Wohngrundstücken in Günstedt.

Auch ein Zuzug von jungen Familien ist in Günstedt zu verzeichnen, sofern sich der jeweilige Kaufpreis in einem moderaten Rahmen bewegt.

Abschließend ist noch darauf hinzuweisen, dass bis zum Jahr 2021 die Nachfrage nach Wohngrundstücken allgemein überdurchschnittlich hoch war; das verfügbare Angebot an Wohnimmobilien war wesentlich geringer als die vorhandene Nachfrage. Ab dem Jahr 2022 ist durch die eingetretene Energiekrise einhergehend mit erheblich gestiegenen Energiepreisen sowie den ebenfalls seit 2022 gestiegenen Baufinanzierungszinsen, den hohen Bau-, Material- und Handwerkerpreisen eine Dämpfung am Immobilienmarkt festzustellen.

6.2 Bewertungsgegenstand

Lage	<p>Auf Grund der durchaus schnellen Erreichbarkeit der Thüringer Landeshauptstadt Erfurt in ca. 40 Minuten Fahrzeit bis ins Erfurter Stadtzentrum bei einem wesentlich geringeren Kaufpreisniveau als in den größeren Thüringer Städten ergeben sich durchaus vorteilhafte Wirkungen auf die Marktfähigkeit.</p> <p>Die Lage der Grundstücke selbst im gewachsenen, dörflichen Mischgebiet von Günstedt ist als „normal“ beziehungsweise ohne besondere Lagevor- oder Lagenachteile zu beurteilen.</p> <p>Von Vorteil ist jedoch die ruhige Lage an einer reinen Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr.</p> <p>Die eingeschränkte Infrastruktur in Günstedt ist typisch für die ländlichen Regionen Thüringens sowie den Landkreis Sömmerda.</p>
Grundstück	<p>Das Flurstück 500 (Backhausstraße 34) verfügt über eine Grundstücksgröße laut Grundbuchauszug von 218 m², das Flurstück 502 (Backhausstraße 35) verfügt über eine Grundstücksgröße laut Grundbuchauszug von 385 m².</p> <p>Beide Grundstücke sind sowohl getrennt beziehungsweise eigenständig oder auch gesamtheitlich nutzbar.</p> <p>Das Flurstück 500 ist nicht befahrbar und mit 218 m² sehr klein, so dass bei getrennter beziehungsweise eigenständiger Nutzung Funktionsdefizite vorliegen.</p> <p>Im Sachverständigengutachten erfolgt eine gesamtheitliche Bewertung beider Flurstücke, so dass diese Funktionsdefizite bei gesamtheitlicher Nutzung entfallen.</p> <p>Die Erschließung ist ortsüblich; die Versorgungsleitungen liegen an den Grundstücken beziehungsweise im öffentlichen Straßenraum an.</p> <p>Aus Grundstückszuschnitt und Topografie resultieren keine besonders zu berücksichtigenden Umstände; der Bewertungsgegenstand ist typisch für die historische Ortslage von Günstedt.</p>
Gebäude	<p>Das Gebäude Backhausstraße 34 auf dem Flurstück 500 wurde früher als Fleischerei genutzt.</p> <p>Inwiefern später Umbauten zu Wohnzwecken erfolgten, ist auf Grund der fehlenden Innenbesichtigungsmöglichkeit nicht bekannt.</p> <p>Baukonstruktion und Bauausführung sind als einfach zu bezeichnen.</p>

Die Nutzfläche im Erdgeschoss des Gebäudes beträgt ca. 75 m².

Nach äußerer Inaugenscheinnahme vermittelt das Gebäude einen vernachlässigten Eindruck mit unterlassener Instandhaltung.

Eine detaillierte Beurteilung ist auf Grund der fehlenden Zugangsmöglichkeit nicht möglich; das Beurteilungsrisiko wird im Punkt 10.3 des Sachverständigengutachtens entsprechend wertmindernd berücksichtigt.

Das Gebäude Backhausstraße 35 auf dem Flurstück 502 wird nach vorliegenden Informationen als Wohnhaus genutzt; jedoch vermittelt es gleichfalls nach äußerer Inaugenscheinnahme einen vernachlässigten Eindruck mit unterlassener Instandhaltung.

Auch hier sind die Baukonstruktion und die Bauausführung als einfach zu bezeichnen.

Die Wohnfläche im Erdgeschoss und Obergeschoss beträgt ca. 196 m².

Ebenfalls kann keine detaillierte Beurteilung erfolgen; es erfolgt ebenfalls die Berücksichtigung eines Beurteilungs-/Bewertungsrisikos in Punkt 10.3 des Sachverständigengutachtens.

Nebengebäude / sonstige
bauliche Außenanlagen

Sowohl der Bauzustand, die Ausführungsqualität, die unterlassene Instandhaltung sowie das bestehende Beurteilungs- und Bewertungsrisiko betrifft gleichfalls die Nebengebäude und sonstigen baulichen Außenanlagen.

7. ERMITTLUNG DES VORLÄUFIGEN BODENWERTES

Die Ermittlung erfolgt entsprechend §§ 13 bis 17 sowie §§ 40 bis 45 ImmoWertV.

7.1 Vergleichswert, Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss (§§ 192 ff. Baugesetzbuch) für die Ermittlung von Grundstückswerten hat den gesetzlichen Auftrag zur Führung der Kaufpreissammlung (§ 193 Baugesetzbuch).

Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Vergleichspreisen auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind nach § 196 Abs. 1 Baugesetzbuch durchschnittliche, auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche bezogene Lagewerte. Sie werden für einzelne Gebiete, in denen annähernd gleiche Nutzungen und Wertverhältnisse vorliegen, ermittelt.

In der Regel werden die Bodenrichtwerte mit wertbeeinflussenden Merkmalen charakterisiert.

Für das Gebiet, in dem das Wertermittlungsgrundstück liegt, hat der Gutachterausschuss als zonalen Bodenrichtwert (Zone Nr. 383018) zum 01.01.2024 festgestellt und beschlossen:

25,- €/m ²	Charakteristik:	<ul style="list-style-type: none">▪ baureifes Land▪ erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch und Thüringer Kommunalabgabengesetz▪ gemischte Bauflächen
-----------------------	-----------------	--

Der Bodenrichtwert ist für den Wertermittlungsgegenstand anwendbar ohne Berücksichtigung von Abweichungen.

7.2 Bildung von Wertzonen

entfällt.

7.3 Berücksichtigung von Abweichungen

Aus Lage, Erschließung, Topografie, Grundstücksform und Umgebungsbebauung ergeben sich keine Abweichungen.

Wie im Punkt 6.2 des Sachverständigengutachtens zum Grundstück bereits erläutert, können die Flurstücke 500 und 502 sowohl eigenständig als auch gesamtheitlich genutzt werden.

Bei eigenständiger Nutzung besteht am Flurstück 500 auf Grund der geringen Grundstücksgröße und der nicht möglichen Befahrbarkeit ein Funktionsdefizit. Wie im Punkt 6.2 des Sachverständigengutachtens des Weiteren ausgeführt, erfolgt im Sachverständigengutachten eine gesamtheitliche Betrachtung, so dass das Funktionsdefizit bei der Bodenbewertung keine Berücksichtigung findet.

7.4 Vorläufiger Bodenwert

a) Fläche des Grundstückes

Flurstück 500 in Flur 4 der Gemarkung Günstedt	218 m ²
Flurstück 502 in Flur 4 der Gemarkung Günstedt	385 m ²
Gesamtfläche	603 m ²

b) Bildung von Wertzonen

Gebäude- und Freifläche	Wertfaktor	1,0	Flächenanteil	603 m ²
Sonstiges	Wertfaktor	0,0	Flächenanteil	0 m ²

c) Bodenrichtwert / Bodenvergleichswert

Geeigneter Bodenrichtwert/Vergleichswert als Ausgangsbodenwert

Bodenrichtwert zum 01.01.2024 (gültig zum Bewertungsstichtag 03.03.2025)	25,00 €/m ²
---	------------------------

- Charakteristik
- baureifes Land
 - erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
 - gemischte Bauflächen

Bodenrichtwertnummer 383018

d) Abweichungen

Berücksichtigung von Abweichungen bezogen auf den Ausgangsbodenwert

Erschließung	0,0 %	Zu-/Abschlag	=	0,00 €
Lagedifferenz	0,0 %	Zu-/Abschlag	=	0,00 €
Nutzungsdifferenz	0,0 %	Zu-/Abschlag	=	0,00 €
Grundstückszuschnitt	0,0 %	Zu-/Abschlag	=	0,00 €
Summe der Abweichungen				0,00 €

Bezogener Bodenwert nach Berücksichtigung von Abweichungen	25,00 €/m ²
--	------------------------

e) Vorläufiger Bodenwert des Wertermittlungsgrundstückes

Geb.-/Freifläche	603 m ² x	25,00 €/m ² x	1,0 =	15.075 €
Sonstiges	0 m ² x	25,00 €/m ² x	0,0 =	0 €
vorläufiger Bodenwert zum Stichtag			=	15.075 €
vorläufiger Bodenwert gerundet				15.100 €

8. ERMITTLUNG DES VORLÄUFIGEN ERTRAGSWERTES

Das Sachwertverfahren in der Verkehrswertermittlung kommt zur Anwendung, „*wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen (Mieteinnahmen) für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken...*“

Dementsprechend ist eine Ertragswertermittlung für den Bewertungsgegenstand nicht geboten.

9. ERMITTLUNG DES VORLÄUFIGEN SACHWERTES

Die Ermittlung erfolgt nach dem Sachwertverfahren entsprechend §§ 35 bis 38 der ImmoWertV.

9.1 Durchschnittliche Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden.

Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) bezogen und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren sind.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden wurde für Februar 2025 (gültig zum Bewertungsstichtag 03.03.2025) für Wohngebäude ein Baupreisindex von 132,6 % (Preisbasis 2021 = 100 %) veröffentlicht.

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss ermittelter Anpassungsfaktor der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Vom zuständigen Gutachterausschuss wurde zum Bewertungsstichtag kein Regionalfaktor ermittelt.

9.2 Vorläufiger Sachwert der Nebengebäude und sonstigen baulichen Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden.

Der vorläufige Sachwert der Nebengebäude und sonstigen baulichen Außenanlagen kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden.

Wie bereits im Punkt 6.2 des Sachverständigen Gutachtens zu den Nebengebäuden / sonstigen baulichen Außenanlagen erläutert, war eine Besichtigung derselben nicht möglich. Laut vorliegender Liegenschaftskarte befinden sich auf beiden Flurstücken Nebengebäude (siehe in Anlage des Sachverständigen Gutachtens).

Normalüblich werden Herstellungskosten für Nebengebäude und sonstige bauliche Außenanlagen mit maximal 10 % des Herstellungswertes des Haupt- beziehungsweise Wohngebäudes berücksichtigt.

Das bestehende Beurteilungs- und Bewertungsrisiko wird im Punkt 10.3 des Sachverständigen Gutachtens entsprechend wertmindernd berücksichtigt.

9.3 Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Für die Ermittlung der jeweiligen Restnutzungsdauer (§ 4 Absatz 3 ImmoWertV) ist zunächst auszugehen von der Gesamtnutzungsdauer. In Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) der ImmoWertV sind die Modellansätze zur Gesamtnutzungsdauer je nach Art der baulichen Anlage veröffentlicht.

Für Wohngebäude in der Art des Bewertungsgegenstandes ist eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde zu legen.

Die Restnutzungsdauer nach § 4, Absatz 3 ImmoWertV ist die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; individuelle Gegebenheiten, wie zum Beispiel durchgeführte Instandsetzungen/Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Zur Ermittlung der verlängerten Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung bereits durchgeführter Instandsetzungs-/Modernisierungsleistungen sind Modernisierungspunkte nach Anlage 2, Tabelle 1 der ImmoWertV wie folgt zu vergeben:

maximal zu vergebende Punkte

Modernisierungselemente	bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 15 Jahre zurück	bis ca. 20 Jahre zurück	tatsächliche Punkte für den Bewertungsgegenstand
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3	2	1	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1	0
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0	0
Modernisierung des Innenausbaus (z.B. Decken, Fußböden, Treppen)	2	2	2	1	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	1 bis 2				0
Summe	19 – 20	16 – 17	11 – 12	5 – 6	0
tatsächliche Punkte gesamt					0

1)

zu 1) Nach äußerer Inaugenscheinnahme wurden bei beiden Gebäuden die Fenster und die Hauseingangstür annehmbar in den 1990er Jahren erneuert. Zum Bewertungsstichtag 03.03.2025 ist diese Modernisierung > 20 Jahre zurückliegend. Zu weiteren, eventuell vorgenommenen Modernisierungen im Gebäudeinneren kann sachverständigenseits keinerlei Beurteilung erfolgen.

Einschätzung des Modernisierungsgrades nach Anlage 2, Tabelle 2 der ImmoWertV:

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Ausgehend von 0 tatsächlichen Modernisierungspunkten am Bewertungsgegenstand (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem bewertungsgegenständlichen Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und vorstehend 0 ermittelten Modernisierungspunkten ergibt sich eine sachverständigenseits geschätzte Restnutzungsdauer nach äußerem Eindruck von 10 Jahren.

9.4 Vorläufiger Sachwert

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwertes sind die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren; der bereits ermittelte vorläufige Bodenwert ist ergänzend zu berücksichtigen.

9.5 Berechnung des vorläufigen Sachwertes

▪ Gebäude Backhausstraße 34

a) Kostenkennwertermittlung in €/m² BGF (inkl. Baunebenkosten und Umsatzsteuer)

Reihenmittelhaus, nicht unterkellert, Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss

Gebäudetyp 3.22

Standardstufe	1	2	3	4	5	Wägungsanteil in %	gewichteter Wert- anteil in €/m ² BGF
Kostenkennwerte in €/m ² BGF	515	570	655	790	990		
Außenwände		1,00				23	131
Dach		1,00				15	86
Außentüren und Fenster		1,00				11	63
Innenwände und -türen		1,00				11	63
Deckenkonstr. + Treppen		1,00				11	63
Fußböden		1,00				5	29
Sanitäreinrichtungen		1,00				9	51
Heizung		1,00				9	51
Sonstige techn. Ausstattung		1,00				6	34
gewichteter Kostenkennwert						100	570

1) Der gewichtete Kostenkennwertanteil in €/m² BGF wurde wie folgt ermittelt (Berechnungsbeispiel):
 (570,- €/m² BGF x 1,0) x 23 % = 131,- €/m² BGF

Umbasierung des gewichteten Kostenkennwertes (NHK 2010) über den aktuellen Baupreisindex (BPI) für Wohngebäude; Basisjahr 2021 = 100; entsprechend den Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden:

BPI im Jahres Ø 2010 70,8 %
 BPI Februar 2025 132,6 % (gültig zum Bewertungsstichtag 03.03.2025)

Umbasierung wie folgt: $\frac{132,6}{70,8} \times 100 - 100 = 87,29 \%$

Anpassung des gewichteten Kostenkennwertes; ermittelt nach NHK 2010:

gewichteter Kostenkennwert: 570 €/m² (siehe obige Tabelle)
 Erhöhung BPI von 2010 bis 2025: + 87,29 % (wie vorstehend ermittelt; entspricht Faktor = 1,8729)

Danach ergibt sich: 570 €/m² x 1,873 = 1.068 €/m²

umbasierter Kostenkennwert: 1.068 €/m²

Anpassung des umbasierten Kostenkennwertes mit dem zum Bewertungsstichtag veröffentlichten Regionalfaktor des zuständigen Gutachterausschusses:

veröffentlichter Regionalfaktor: 0,90 (vom zuständigen Gutachterausschuss wurde zum Bewertungsstichtag kein Regionalfaktor veröffentlicht; nach sachverständigem Ermessen = 0,9)

regional angepasster Kostenkennwert: 961 €/m²

▪ **Gebäude Backhausstraße 35**

a) Kostenkennwertermittlung in €/m² BGF (inkl. Baunebenkosten und Umsatzsteuer)

Reihenendhaus, unterkellert, Erd- und Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss

Gebäudetyp 2.12

Standardstufe	1	2	3	4	5	Wägungsanteil in %	gewichteter Wert- anteil in €/m ² BGF
Kostenkennwerte in €/m ² BGF	535	595	685	825	1.035		
Außenwände		1,00				23	137
Dach		1,00				15	89
Außentüren und Fenster		1,00				11	65
Innenwände und -türen		1,00				11	65
Deckenkonstr. + Treppen		1,00				11	65
Fußböden		1,00				5	30
Sanitäreinrichtungen		1,00				9	54
Heizung		1,00				9	54
Sonstige techn. Ausstattung		1,00				6	36
gewichteter Kostenkennwert						100	595

1) Der gewichtete Kostenkennwertanteil in €/m² BGF wurde wie folgt ermittelt (Berechnungsbeispiel):
 (595,- €/m² BGF x 1,0) x 23 % = 137,- €/m² BGF

Umbasierung des gewichteten Kostenkennwertes (NHK 2010) über den aktuellen Baupreisindex (BPI) für Wohngebäude; Basisjahr 2021 = 100; entsprechend den Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden:

BPI im Jahres ø 2010 70,8 %
 BPI Februar 2025 132,6 % (gültig zum Bewertungsstichtag 03.03.2025)

Umbasierung wie folgt: $\frac{132,6}{70,8} \times 100 - 100 = 87,29 \%$

Anpassung des gewichteten Kostenkennwertes; ermittelt nach NHK 2010:

gewichteter Kostenkennwert: 595 €/m² (siehe obige Tabelle)
 Erhöhung BPI von 2010 bis 2025: + 87,29 % (wie vorstehend ermittelt; entspricht Faktor = 1,8729)

Danach ergibt sich: 595 €/m² x 1,873 = 1.114 €/m²

umbasierter Kostenkennwert: 1.114 €/m²

Anpassung des umbasierten Kostenkennwertes mit dem zum Bewertungsstichtag veröffentlichten Regionalfaktor des zuständigen Gutachterausschusses:

veröffentlichter Regionalfaktor: 0,90 (vom zuständigen Gutachterausschuss wurde zum Bewertungsstichtag kein Regionalfaktor veröffentlicht; nach sachverständigem Ermessen = 0,9)

regional angepasster Kostenkennwert: 1.003 €/m²

**b) Herstellungswert der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der NHK 2010
 sowie aktueller Baupreise (einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer)
 in €/m² Bruttogrundfläche (BGF) - regional angepasst**

	BGF		
Herstellungswert Gebäude Nr. 34	184 m ² x	961 €/m ² =	176.787 €
Herstellungswert Gebäude Nr. 35	410 m ² x	1.003 €/m ² =	411.205 €
Herstellungswert gesamt		=	587.991 €
Nebengebäude / sonstige Außenanlagen	10 % x	587.991 € =	58.799 €
Herstellungswert der baulichen Anlagen gesamt		=	646.790 €

c) Wertminderung wegen Alters

Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre	
geschätzte Restnutzungsdauer ohne erbrachte Instandsetzungs- und Modernisierungsleistungen (siehe dazu Punkt 9.3 des Gutachtens)		10 Jahre	
Alterswertminderungsfaktor	0,88	./.	569.176 €

d) Sachwert der baulichen Anlagen

= **77.615 €**

e) vorläufiger Bodenwert

+ **15.100 €**

f) vorläufiger Sachwert

= 92.715 €

gerundet = **92.700 €**

10. FESTSTELLUNG DES VERKEHRSWERTES

(§§ 7 bis 8 ImmoWertV, § 194 Baugesetzbuch)

10.1 Verkehrswertdefinition

(§ 194 Baugesetzbuch)

Der Verkehrswert (Marktwert) 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.

10.2 Ermittelte Werte

Es wurde ermittelt der

Vorläufiger Bodenwert (nur nachrichtlich)	=	15.100,- €
Vorläufiger Ertragswert	=	entfällt
Vorläufiger Sachwert (inklusive vorläufiger Bodenwert)	=	92.700,- €

10.3 Bemessung des Verkehrswertes

(§§ 7 und 8 ImmoWertV)

Der Verkehrswert für Wohngrundstücke in der Art des Bewertungsgegenstandes wird entsprechend den am Grundstücksmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten aus dem Sachwert abgeleitet.

Entsprechend den §§ 7 und 8 ImmoWertV sind regelmäßig in folgender Reihenfolge gesondert zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung)
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (so zum Beispiel besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, nicht mehr wirtschaftlich nutzbare und zur alsbaldigen Freilegung bestimmte bauliche Anlagen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen) des zu bewertenden Grundstücks.

Es ergibt sich:

a) vorläufiger Sachwert = 92.700,- €

b) allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt

Im Sachwertverfahren sind nach § 21 Abs. 3 ImmoWertV die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen. Bei etwaigen Abweichungen sind diese nach § 39 ImmoWertV an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes objektspezifisch anzupassen.

Vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte wurden „Sachwertfaktoren 2024“ für den Landkreis Sömmerda ermittelt und veröffentlicht.

Die Ermittlung dieser „Sachwertfaktoren 2024“ basiert auf einer Datenbasis von 163 Kauffällen der Jahre 01/2022 bis 12/2023 von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Doppelhaushälften und Reihenhäusern. Aktuellere Veröffentlichungen des Gutachterausschusses liegen noch nicht vor.

Bei einem ermittelten vorläufigen Sachwert von 92.700,- € und einem Bodenwertniveau von 30,- €/m² leitet sich aus den Veröffentlichungen des Gutachterausschusses ein Sachwertfaktor von ~ 1,09 ab (Bodenwertniveau < 30,- €/m² keine Veröffentlichungen).

Danach ergibt sich:

92.700,- € x 1,09 = 101.043,- €

marktangepasster Sachwert ~ 101.000,- €

c) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Beurteilungs- und Bewertungsrisiko

Wie im Sachverständigengutachten bereits mehrfach detailliert ausgeführt (verwiesen wird auf Punkt 1.5, Punkt 2.3, Punkt 3.11 sowie Punkt 5.1 und Punkt 6.2 des Sachverständigengutachtens) besteht auf Grund der nicht möglichen Innenbesichtigung des Bewertungsgegenstandes ein erhebliches Beurteilungs- und Bewertungsrisiko.

Dieser Umstand wird regelmäßig mit Risikoabschlägen von 20 bis 50 % des ermittelten marktangepassten Sachwertes berücksichtigt.

Beim Bewertungsgegenstand handelt es sich um eine historische Bebauung. Nach rein äußerer Inaugenscheinnahme besteht Instandsetzungs-/Modernisierungsbedarf in erheblichem Umfang; eine Beurteilung im Detail ist jedoch nicht möglich.

Übertrag marktangepasster Sachwert = 101.000,- €

Des Weiteren sind auf Grund des Gebäudealters und des Zustandes nach rein äußerer Inaugenscheinnahme auch Schäden an konstruktiven Bauwerksteilen (wie zum Beispiel Decken-/Wandkonstruktionen, Dachkonstruktion oder ähnliches) nicht ausschließbar.

Zu den Nebengebäuden/Bauwerken im Innenhofbereich können keinerlei Aussagen gemacht werden.

In Gesamtheit aller am Bewertungsgegenstand gegebenen diesbezüglichen Umstände wird das Beurteilungs- und Bewertungsrisiko als überdurchschnittlich hoch eingeschätzt.

Im Sachverständigengutachten erfolgt ein Risikoabschlag von 50 % ($\hat{=}$ Wertfaktor 0,5) bezogen auf den ermittelten, marktangepassten Sachwert.

Danach ergibt sich:

$$101.000,- \text{ €} \times 0,5 = 50.500,- \text{ €}$$

Risikoabschlag

/. 50.500,- €

d) Verkehrswert

= 50.500,- €

~ 50.000,- €

10.4 Feststellung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 Baugesetzbuch für das bebaute Wohngrundstück, Gemarkung Günstedt, Flur 4, Flurstücke 500 und 502 unter der Anschrift Backhausstraße 34 und 35 in D – 99631 Günstedt, Freistaat Thüringen wird zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 03.03.2025 (§ 3 ImmoWertV) festgestellt zu gerundet

50.000,- €

(fünfzigtausend Euro).

Apolda, den 22.04.2025

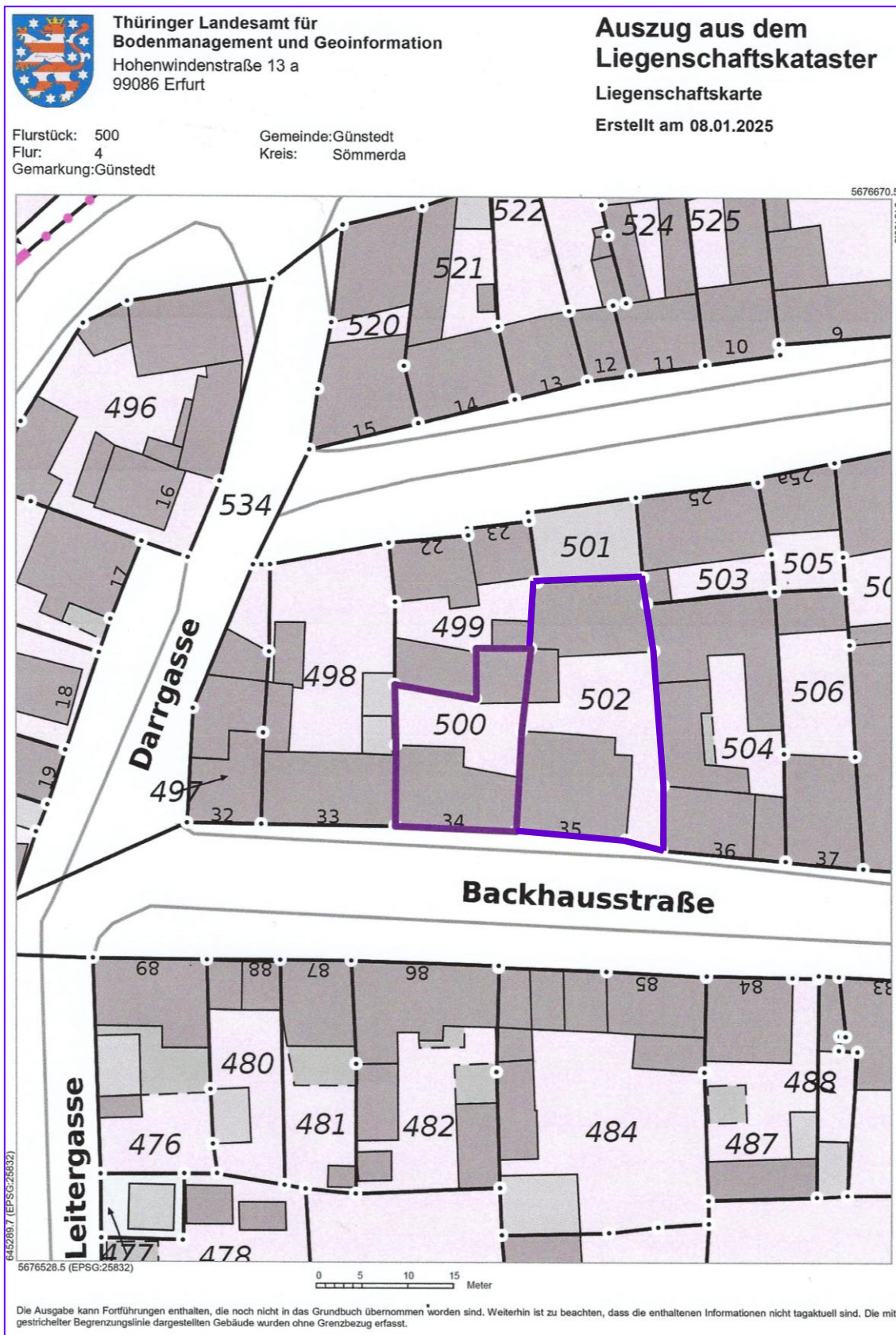
U. Gerhardt



Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Uta Gerhardt
von der Industrie- und Handelskammer Erfurt
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anlagen

Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 08.01.2025



Fotoaufnahmen von der Ortsbesichtigung am 03.03.2025



Bild 1: südseitige Straßenansicht des Gebäudes
Backhausstraße 34 in 99631 Günstedt



Bild 2: wie Bild 1



Bild 3: wie Bild 1



Bild 4: Dachziegel im südwestlichen Eckbereich des Gebäudes
Backhausstraße 34 zum Teil fehlend sowie Dachkanten
schadhafte



Bild 5: Dachziegel auf Dachgaube des Gebäudes
Backhausstraße 34 zum Teil fehlend



Bild 6: Putzschäden und Farbabblätterungen im Bereich der
Eingangstür Gebäude Backhausstraße 34



Bild 7: Massivtreppenzugang schadhaft



Bild 8: Vorgartenbereich vor dem Gebäude
Backhausstraße 34 –
zum öffentlichen Straßenraum gehörend



Bild 9: südseitige Straßenansicht des Wohngebäudes
Backhausstraße 35 in 99631 Günstedt



Bild 10: Süd-Ost-Ansicht Wohngebäude Backhausstraße 35



Bild 11: Ausfachungen im östlichen Bereich des Dachgeschossgiebels außer Lot stehend



Bild 12: Dachentwässerung nicht funktionstüchtig



Bild 13: Fassadenputz am Westgiebel fast vollständig fehlend



Bild 14: partielle Rissbildung Fassade / Umfassungswände südseitig



Bild 15: Putz- und Mauerwerksschäden im Sockelbereich der Gebäudesüdostecke



Bild 16: Hauseingangstür gebäudesüdseitig



Bild 17: Fenster gebäudesüdseitig



Bild 18: Vorgartenbereich vor dem Wohngebäude
Backhausstraße 35 –
zum öffentlichen Straßenraum gehörend



Bild 19: Torzufahrt zum Grundstück Backhausstraße 35
(Flurstück 502)

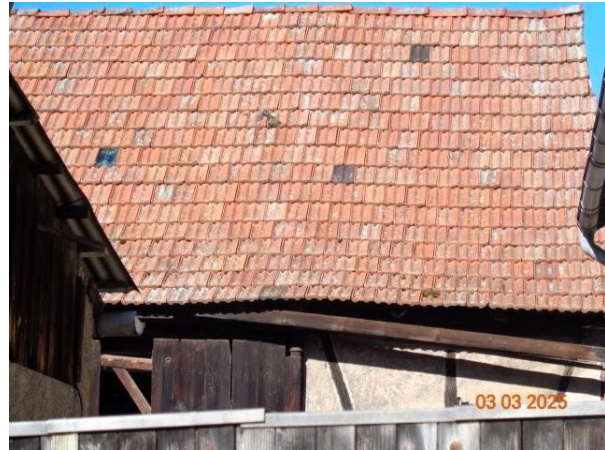


Bild 20: Dachansicht des Scheunengebäudes im Hofbereich
des Grundstückes Backhausstraße 35



Bild 21: Bebauung im unmittelbaren Umfeld –
Blick in westliche Richtung



Bild 22: wie Bild 21 – Blick in östliche Richtung