

Geschäftsnummer: K 48/24



Dipl.-Ing.  
**Michael Hentrich**

# GUTACHTEN

zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)  
i.S. des § 194 BauGB für das mit  
einem einfachen Lagergebäude  
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](mailto:info@ib-hentrich.de)  
Web: [www.ib-hentrich.de](http://www.ib-hentrich.de)

Straße: Burgstraße 8  
Ort: 99636 Rastenberg  
Kreis: Sömmerda  
Bundesland: Thüringen  
Vorgang: Wertfeststellung zwecks Zwangsversteigerung  
Auftraggeber: Amtsgericht Erfurt  
Rudolfstraße 46  
99092 Erfurt



Amtsgericht: Sömmerda

Grundbuch: Rastenberg

GB-Blatt: 486

Flur: 1

Flurstück(e): 150

Stichtag: 21.01.2025

**Verkehrswert: 1,00 €**

Das Wertgutachten umfasst 18 Seiten und 10 Seiten Anlagen.  
Es wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine Ausfertigung  
für meine Unterlagen.

---

<b>Inhaltsangabe</b>		
Gliederung		Seite
<b>0.0.</b>	<b>Zusammenstellung der Werte</b>	<b>3</b>
<b>1.0.</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>4</b>
<b>2.0.</b>	<b>Beschreibung des Grundstücks</b>	<b>5</b>
2.1.	Tatsächliche Eigenschaften	5
2.2.	Konjunkturelle und strukturelle Lage	7
2.3.	Rechtliche Gegebenheiten	7
<b>3.0.</b>	<b>Beschreibung der baulichen Anlagen</b>	<b>8</b>
3.1.	Lagergebäude	8
3.2.	Sonstige bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen	11
<b>4.0.</b>	<b>Wertermittlung</b>	<b>12</b>
<b>4.1.</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>12</b>
4.1.1.	Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Verkehrswertermittlung	12
4.1.2.	Verwendete Wertermittlungsliteratur	12
4.1.3.	Bestimmung des Wertermittlungsverfahrens	12
<b>4.2.</b>	<b>Flächenberechnungen</b>	<b>13</b>
<b>4.3.</b>	<b>Bodenwertermittlung</b>	<b>14</b>
<b>4.4.</b>	<b>Sachwertermittlung</b>	<b>15</b>
4.4.1.	Ermittlung des Sachwertes des Lagergebäudes	15
4.4.2.	Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen / bauliche Außenanlagen	15
4.4.3.	Zusammenstellung des vorläufigen Grundstückssachwertes	16
4.4.4.	Marktanpassung und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	16
<b>5.0.</b>	<b>Verkehrswertermittlung</b>	<b>17</b>

---

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

**0.0. Zusammenstellung der Werte**

<b>PLZ:</b> 99636	<b>Ort:</b> Rastenberg	<b>Straße:</b> Burgstraße 8
<b>Objekt:</b> Lagergebäude	<b>Auftraggeber:</b> Amtsgericht Erfurt	<b>AZ:</b> K 48/24

**Allgemeine Angaben:** Gemarkung: Rastenberg Flur: 1 Flurstück: 150  
**Eigentümer:** siehe separates Schreiben  
**Zwangsverwalter:** kein  
**Insolvenzverwalter:** kein  
**Mieter / Pächter:** keine

**Bodenwert:** 4.400,00 € **Fläche:** 148 m<sup>2</sup>

Teilflächen	€/m <sup>2</sup>	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Erschließung *	Zustand
1. Flurstück 150 - Bauland	30,00	148	beitragsfrei	Bauland
2.				
3.				

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

Hauptnutzungen	Wohn-/ Nutzfläche [m <sup>2</sup> ]	Note	Miete/Pacht [€/m <sup>2</sup> ]		Reparatur-Rückstau	
			marktüblich erzielbar	tatsächlich	[€]	[€/m <sup>2</sup> ]
1. Lagergebäude	~ 40				5.000	
2.						
3.						

**Allgemeine Gebäudeangaben** (nur Lagergebäude)

**Denkmalschutz:** nein **Sanierungsgebiet:** ja **Baulasten:** nein  
**Baujahr:** deutlich vor 1900 **Gesamtnutzungsdauer:** - Jahre **Restnutzungsdauer:** - Jahre  
**Jahresrohertrag:** **Bewirtschaftungskosten:** **Jahresreinertrag:**  
**Liegenschaftszins:** **Barwertfaktor:**  
**Summe Reparatur-Rückstau** (Bauschäden/Baumängel/Verschleißerscheinungen): 5.000 €  
**Zubehör:** -  
**Sachwert** (marktangep.): - € **Jahresrohertragsfaktor:**  
**Ertragswert:** - € **Jahresreinertragsfaktor:**

**Verkehrswert:** 1,00 € **Wertermittlungsstichtag:** 21.01.2025

\* 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: 99636 Rastenberg  
Straße: Burgstraße 8  
Kreis: Sömmerda  
Bundesland: Thüringen

1.3. Amtsgericht/Grundbuch  
Amtsgericht: Sömmerda  
Gemarkung: Rastenberg  
Grundbuchblatt: 486

Katasterangaben:	Flur:	Flurstück:	Nutzung:	Größe:
BV lfd. Nr. 1	1	150	GF	148 m <sup>2</sup>

1.4. Eigentümer siehe separates Schreiben

1.5. Nutzungsart des Objekts einfaches Lagergebäude, ehem. Schweinestall; der übrige Grundstücksbereich ist teilweise befestigte Freifläche bzw. Freitreppen sowie Hanglage im nördlichen Grundstücksbereich,

## 1.6. Sonstige Angaben

Zweck der Wertermittlung: Wertfeststellung zwecks Zwangsversteigerung  
Wertermittlungstichtag: 21.01.2025  
Tag der Ortsbesichtigung: 21.01.2025  
Teilnehmer am Ortstermin: siehe separates Schreiben,  
Unterzeichner als Sachverständiger

verwendete Unterlagen: Beschluss des Amtsgerichtes Erfurt  
[Geschäfts-Nr. K 48/24] vom 03.01.2025,  
Grundbuchauszug vom 03.01.2025,  
Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 08.01.2025,  
eigene Ortsbesichtigung mit Aufmaß am 21.01.2025

## 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.



Grundstücksgestalt und -form:	<p>Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten; die Grundstücksgrenzen verspringen bzw. knicken teilweise ab.</p> <p>Straßenfrontlänge südwestseitig: ca. 5 m mittlere Grundstückstiefe: ca. 24 m</p> <p>Das Grundstück ist aufgrund der geringen Breite nur über Grenzbebauung als Baugrundstück geeignet.</p> <p>Der genaue Zuschnitt kann dem Auszug der Liegenschaftskarte (siehe Anlage) entnommen werden.</p>
Erschließung:	<p>Erschließung umfasst alle Maßnahmen, die von öffentlicher oder privater Seite ergriffen werden müssen, um Grundstücke ihrer Bestimmung gemäß zu nutzen. Zu diesen Maßnahmen zählen Aufwendungen für Verkehrs- anbindung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen.</p>
- Straßenart:	Gemeindestraße, überwiegend Anliegerverkehr.
- Straßenausbau:	Ausgebaut. Die Fahrbahn ist mit Natursteinpflaster befestigt. Gehwege sind nicht vorhanden.
- Höhenlage zur Straße:	Das Grundstück liegt höhengleich mit der Zufahrtsstraße und steigt dann in nördlicher Richtung an.
- Anschlüsse an Ver-/ Entsorgungsleitungen:	<p>Elektroenergie und Trinkwasser aus dem öffentlichen Netz waren früher vorhanden. Derzeit sind alle Anschlüsse an öffentliche Versorgungseinrichtungen abgetrennt / stillgelegt.</p> <p>Nach Auskunft des Abwasserzweckverbandes „Finne“ erfolgte die Entwässerung früher über eine grundstückseigene Klein- kläranlage. Eine Entwässerung in Mischwasserkanal in der Burgstraße ist möglich, der Umschluss ist vermutlich noch nicht erfolgt.</p>
- beitrags- und abgaben- rechtliche Situation:	<p>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 Kom- munalabgabengesetz bzw. aufgrund von örtlichen Satzungen.</p> <p>Nach Auskunft der VG „Kölleda“ wurden in der Vergangenheit noch keine Straßenausbaubeiträge erhoben.</p> <p>Nach Auskunft des Abwasserzweckverbandes „Finne“ wurde der Herstellungsbeitrag für das Grundstück erhoben. Diese Forderung wurde bisher nicht ausgeglichen.</p>
Grenzverhältnisse:	Es besteht zweiseitige Grenzbebauung des Lagergebäudes.
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 vor- gefunden.
vorhandene Bebauung:	<p>Das Bewertungsgrundstück ist mit einem einfachen Lagerge- bäude und einem ehemaligen Schweinestall bebaut.</p> <p>Der übrige Grundstücksbereich ist teilweise befestigte Frei- fläche bzw. Freitreppen sowie Hanglage im nördlichen Grund- stücksbereich.</p>
Stellplätze:	Sind auf dem Grundstück nicht möglich.

## **2.2. Konjunkturelle und strukturelle Lage**

- Arbeitsmarkt:** Die Arbeitslosenquote im Landkreis Sömmerda liegt mit 6,6 % (Stand Jan. 2025) auf einem mittleren Niveau, auf Höhe des Landesdurchschnittes von Thüringen mit 6,6 % 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 teilweise 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. Abt. des Grundbuchs sind folgende Eintragungen:
- 1 Ein Sanierungsverfahren ist eingeleitet; eingetragen am 24.08.2000.
  - 2 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Erfurt, AZ: K 48/24); eingetragen am 03.12.2024.
- Die Eintragungen sind nicht wertbeeinflussend und werden 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 16.01.2025 ist keine Baulast eingetragen.
- nicht eingetragene Lasten/Rechte:** Das Grundstück wird derzeit vom westlich angrenzenden Nachbarn (Hausnr. 7) als Werkstatt / Lager genutzt.
- Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte sind dem Sachverständigen nicht bekannt geworden.

Altlasten:	<p>Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster wurde nicht eingeholt. Aufgrund der bisher ausgeübten Nutzung und nach Angaben beim Ortstermin ist kein Verdacht auf Altlasten auf dem Bewertungsgrundstück gegeben.</p> <p>Bei dieser Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass kontaminationsfreie Bodenverhältnisse vorliegen.</p>
Denkmalschutz:	Es besteht kein Denkmalschutz.
Umlegung-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:	Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Zulässige Nutzung:	<p>Die planungsrechtlichen Merkmale eines Grundstücks sind in erster Linie den bestehenden Bauleitplänen zu entnehmen (Flächennutzungs- und Bebauungspläne).</p> <p>Das Wertermittlungsobjekt liegt nach Auskunft der VG „Kölleda“ nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, sondern „innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles“ (§ 34 BauGB).</p> <p>Ein Vorhaben ist dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Im Flächennutzungsplan von Rastenberg ist der Bereich des Bewertungsobjektes als Wohnbaufläche dargestellt.</p>
Grundstücksqualität:	<p>Entscheidend für die Bewertung von Grundstücken ist die Beantwortung der Frage, welche Qualität dem Grundstück beizumessen ist, das heißt, welche Entwicklungsstufe es von der reinen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Fläche über Bauerwartungsland und Rohbauland bis zum baureifen Land erreicht hat.</p> <p>Aufgrund der tatsächlichen Merkmale und den rechtlichen Gegebenheiten ist das zu bewertende Grundstück gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) § 3 als „Baureifes Land“ einzustufen.</p>

### **3.0. Beschreibung der baulichen Anlagen**

#### **3.1. Lagergebäude**

Art des Gebäudes:	teilunterkellertes, eingeschossiges Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss,  nordseitig ist ein ehemaliger Schweinestall angebaut,
Nutzung:	ursprünglich als Kuhstall errichtet, später zum Wohnhaus umgenutzt, derzeit Lager / Werkstatt,
Bauweise:	traditionelle Mauerwerks-/ Holzfachwerksbauweise,
Baujahr/Alter:	das Gebäude wurde geschätzt deutlich vor 1900 errichtet,
Gründung:	Streifenfundamente aus Natursteinmauerwerk,

Außenwände:	
Keller:	massiv aus Natursteinmauerwerk,
Geschosse:	überwiegend massiv aus Mauerwerk / Lehm, teilweise Holzfachwerk mit Ausfachung,
Innenwände:	
Keller:	-
Geschosse:	massiv aus Mauerwerk bzw. Holzfachwerk mit Ausfachung,
Decken:	
Keller:	Holzbalkendecke,
Geschosse:	Holzbalkendecken,
Dach:	
Konstruktion:	Sparrendach aus Holzsparren,
Dachform:	steiles Satteldach,
Dacheindeckung:	alte Tonbiberschwanzdeckung,
Dachentwässerung:	einfache vorgehängte Dachrinnen,
Blitzschutz:	nicht vorhanden,
Fassade:	einfacher Putz, teilweise ohne Putz,
Innenwandflächen:	EG: einfacher Putz, teilweise ohne Putz, KG: ohne Putz,
Deckenflächen:	EG: Gk-Platten bzw. einfacher Putz, KG: einfache Plattenverkleidung,
Fußböden:	EG: Holzdielen bzw. Stampferde, KG: vermutlich Stampferde,
Fenster:	EG: alte, einfach verglaste Holzfenster, ohne Rollläden, KG: straßenseitige Kellerluke,
Türen:	
Hauseingangstüren:	Holztür mit Lichtausschnitt, einfache Wabenkerntür,
Innentüren:	einfache Wabenkerntüren (DDR-Stand),
Keller:	Zugang: alte Holzbrettertür,
Treppen:	ohne,
Heizung:	ein Einzelofen / feste Brennstoffe,
Schornsteine:	zwei gemauerte Schornsteine,
Elektroinstallation:	einfachste Ausstattung - derzeit abgeklemmt,
Sanitärinstallation:	Wasseranschluss war früher vorhanden - derzeit stillgelegt, ein altes Ausgussbecken ist im EG vorhanden,
besondere Bauteile:	keine,

#### **Raumbeschreibung:**

KG:	h ~ 2,20 m	- Kellerraum,
EG:	h ~ 2,30 m	- 4 Räume (Werkstatt, Lager- und Abstellräume),
Dach:	h ~ 2,00 m	- nicht ausgebauter Dachboden (Zugang über nordseitige Holzbrettertür über dem Schweinestall),

### Baulicher Zustand/Wertminderung

Grundrissgestaltung/ Nutzungsmöglichkeiten:	Das Gebäude hat entsprechend des Baujahres und der geringen Gebäudebreite eine sehr einfache Grundrissgestaltung mit Durchgangszimmern und gefangenen Räumen.
Belichtung/Besonnung:	Überwiegend normal.
Bauausführung:	Einfache Bauweise mit den seinerzeit zur Verfügung stehenden Baustoffen; nach 1990 <u>nicht</u> modernisiert.
Modernisierungen:	Nach 1990 wurden keine Modernisierungen durchgeführt.
Barrierefreiheit:	Barrierefreiheit besteht derzeit nicht.
Energieausweis:	Ein Energieausweis existiert nicht.
Energieeffizienz / energetische Beschaffenheit:	Das Gebäude entspricht hinsichtlich der Wärmedämmeigenschaften nicht dem heutigen Stand der Bautechnik bzw. den aktuellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen (Gebäude-EnergieGesetz).  Insbesondere im Bereich der Außenwände, der Kellerdecke / des EG - Fußbodens, der Decke über dem OG und der Fenster ist nur eine geringe Wärmedämmqualität vorhanden.
Bauschäden/Baumängel:	Es wurden folgende Baumängel / Bauschäden festgestellt: - Fassade / Außenwände: Feuchte- und Putzschäden sowie teilweise erheblichen Rissbildungen, straßenseitige Giebelwand mit Verformungen / Ausbauchungen, - Dachdeckung / Dachrinnen: veraltet und verschlissen, in Teilbereichen schadhaft - Niederschlagswasser dringt in das Gebäude ein, Dachkasten schadhaft, - Schornsteinköpfe: schadhaft, - Fenster / Türen: veraltet und verschlissen, Fensterstürze teilweise gerissen, - Innenwände EG: teilweise Putzschäden bzw. ohne Putz, Gefache teilweise schadhaft, - Decken EG: teilweise Putzschäden, Holzbalkendecke teilweise schadhaft, - Fußböden EG: teilweise nur Stampferde, - haustechnischer Ausbau: technisch überaltert,
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	- es besteht ein erheblicher Instandhaltungsrückstau, - die heutigen Anforderungen des GebäudeEnergieGesetzes werden nicht erfüllt (siehe Energieeffizienz),
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 wirtschaftlichen Gesichtspunkten ist das Lagergebäude nicht mehr nutzbar - es hat keinen Zeitwert.

Aufgrund der geringen Gebäudebreite von nur ca. 4,0 - 4,5 m ist es praktisch nicht möglich, eine zeitgemäße Grundrisslösung für eine Wohnnutzung zu schaffen. Eine umfangreiche, kostenintensive Instandsetzung sowie Modernisierung sind somit nicht rentierbar.

Für eine einfache Nutzung, z.B. als Lager ist das Gebäude geeignet, jedoch sind hierfür Instandsetzungs- und Sicherungsarbeiten im Bereich der Dachdeckung / Dachentwässerung sowie der straßenseitigen Außenwand erforderlich. Diese Kosten werden aufgrund der aktuell hohen Baukosten mit mindestens 5.000 € veranschlagt.

Eine zweite Möglichkeit wäre die Freilegung, d.h. der Abbruch und die Entsorgung, des Gebäudes. Nach telefon. Auskunft der VG Kölleda, Bauamt, würde einem Abbruch zugestimmt, jedoch wünscht die Stadt Rastenberg eine Schließung der dann entstandenen Baulücke mit der Errichtung einer Mauer samt Tür.

Allgemeine und wirtschaftliche Beurteilung:

Das Gebäude wurde in einfacher Bauweise mit den seinerzeit zur Verfügung stehenden Baustoffen errichtet und nach 1990 nicht modernisiert. Es befindet sich in einem schadhafte und verschlissenen Bauzustand.

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

Unter Berücksichtigung der mäßigen objektspezifischen Merkmale (schadhafte Bauzustand, kleines Grundstück, etc.) sowie der derzeit verhaltenen Nachfrage nach derartigen Objekten am örtlichen Grundstücksmarkt wird die Marktfähigkeit (Verkaufbarkeit) des Bewertungsobjekts als insgesamt stark eingeschränkt eingeschätzt.

### 3.2. **Sonstige bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen**

- Sonst. Gebäude: ehemaliger Schweinestall - nordseitig am Lagergebäude angebaut, massive Bauweise mit massiver Decke,
- Hausanschlüsse: Leitungen für Elektroenergie, Be- und Entwässerung, vermutlich Kleinkläranlage, derzeit alle Anschlüsse stillgelegt / abgeklemmt,
- Freiflächen: Freitreppen aus Beton bzw. MZ-Rollschichtstufen,
- Einfriedungen: straßenseitige Einfriedung: einfache Holzbrettertür,

## **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 Eingangstrepfen, Terrassen, Balkone, Dachaufbauten, Überdachungen und so weiter.  
 Unter dem Begriff besondere Betriebseinrichtungen versteht man Personen-/Lastenaufzüge, Müllbeseitigungsanlagen, gemeinschaftliche Wasch- und Badeeinrichtungen, Kamine, Einbauschränke usw..  
 Zu den Außenanlagen gehören vor allem Einfriedungen, Tore, Stützmauern, Wege- und Platzbefestigungen und die außerhalb der Gebäude gelegenen Ver- und Entsorgungsanlagen.  
 Der Bauwert der Gebäude wird auf der Basis von Normalherstellungskosten in Werten von 2010 ermittelt.

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

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Bewertung eines ehemals selbst genutzten Ein- bzw. Zweifamilienhauses. 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.

Wie auf Seite 11 des Gutachtens beschrieben, hat das Lagergebäude keinen Zeitwert. Für die Bewertung verbleibt somit der Bodenwert abzüglich der Kosten für Instandsetzungs- und Sicherungsarbeiten am Gebäude.

#### 4.2. Flächenberechnungen

bebaute Fläche:

Länge x Breite

Lagergebäude	i.M.	12,20 m	x	4,25 m	=	51,85 m <sup>2</sup>
+ ehem. Stall		6,00 m	x	2,00 m	=	12,00 m <sup>2</sup>
						63,85 m <sup>2</sup>
gerundet						64,00 m <sup>2</sup>

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

Grundflächenzahl GRZ:

bebaute Fläche / Grundstücksfläche:

64,00 m <sup>2</sup>	/	148,00 m <sup>2</sup>	=	0,43
----------------------	---	-----------------------	---	------

Geschossfläche:

bebaute Fläche x Geschosszahl:

Lagergebäude	51,85 m <sup>2</sup>	x	1	=	51,85 m <sup>2</sup>	
+ ehem. Stall	12,00 m <sup>2</sup>	x	1	=	12,00 m <sup>2</sup>	
						63,85 m <sup>2</sup>
gerundet						64,00 m <sup>2</sup>

Geschossflächenzahl GFZ:

Geschossfläche / Grundstücksfläche:

64,00 m <sup>2</sup>	/	148,00 m <sup>2</sup>	=	0,43
----------------------	---	-----------------------	---	------

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

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

1.	Lagergebäude KG:	ca. 5,00 m x 4,10 m	=	20,50 m <sup>2</sup>
2.	Lagergebäude EG, DG:	2 x 51,85 m <sup>2</sup>	=	103,70 m <sup>2</sup>
BGF gesamt:				124,20 m <sup>2</sup>
<b>BGF gerundet:</b>				<b>124,00 m<sup>2</sup></b>

Lagergebäude **Nutzfläche:** (Fläche überschläglich mittels Nutzflächenfaktor ermittelt)

Nr.	WE / NE	
1.	Erdgeschoss	~ 40 m <sup>2</sup>

#### 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 Rastenberg zum Stichtag 01.01.2024 folgenden Bodenrichtwert ermittelt:

Bodenrichtwertzone 680999: - 30,00 €/m<sup>2</sup>

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe:	-	Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	-	Allgemeines Wohngebiet WA
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	-	21.01.2025
Entwicklungsstufe:	-	Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	-	bebaut mit einem Lagergebäude und einem ehem. Stall
beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand:	-	frei
Anzahl der Vollgeschosse:	-	zwei / ein
Bauweise:	-	offen
Grundstücksfläche:	-	148 m <sup>2</sup>
Grundstückstiefe:	-	ca. 24 m

Da das Bewertungsgrundstück in den wesentlichen wertbeeinflussenden Faktoren (Lage, Nutzung, Erschließung) mit dem Richtwertgrundstück übereinstimmt, halte ich den Bodenrichtwert von 30,00 €/m<sup>2</sup> 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 150 - Bauland:	148,00 m <sup>2</sup>	x	30,00 € pro m <sup>2</sup>	=	4.440,00 €
<b>Bodenwert gerundet:</b>					<b>4.400,00 €</b>

**4.4. Sachwertermittlung**

**4.4.1. Ermittlung des Sachwertes des Lagergebäudes**

Unter Berücksichtigung des schadhafte und verschlissenen Bauzustandes ist dem Lagergebäude kein Zeitwert beizumessen (siehe Seiten 10 und 11 des Gutachtens).

**4.4.2. Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen / bauliche Außenanlagen**

- Sonst. Gebäude: ehem. Schweinestall - ohne Zeitwert,	
- Hausanschlüsse: Leitungen für Elektroenergie, Be-/ Entwässerung, vermutlich Kleinkläranlage,	
- Freiflächen: Freitreppen aus Beton-/ bzw. MZ-Rollschichtstufen,	
- Einfriedungen: straßenseitig: einfache Holzbrettertür,	
<b>der Wertansatz für bauliche Außenanlagen im üblichen Rahmen ist in der Ableitung des Sachwertfaktors enthalten:</b>	<b>0,00 €</b>

#### 4.4.3. Zusammenstellung des vorläufigen Grundstückssachwertes

1.	Bodenwert	=	4.400,00 €
2.	Lagergebäude	=	0,00 €
3.	bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen	=	0,00 €
vorläufiger Grundstückssachwert:			4.400,00 €
<b>vorläufiger Grundstückssachwert gerundet:</b>			<b>4.400,00 €</b>

#### 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. 4.400 €,
- des Bodenwertniveaus in Höhe von ca. 30 €/m<sup>2</sup> und
- der eingeschränkten Nachfrage nach derartigen Objekten

der Sachwertfaktor mit ca. 0,80 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 Bewertungsgrundstück eingeschätzt:

Lagergebäude:

- dringend notwendige Instandsetzungs- und Sicherungsarbeiten im Bereich der Dachdeckung und Dachentwässerung sowie der straßenseitigen Außenwand,

pauschaler Ansatz: mindestens ca. 5.000 €

Der marktangepasste Grundstückssachwert ermittelt sich somit wie folgt:

vorläufiger Grundstückssachwert			4.400,00 €
- Marktanpassung - Sachwertfaktor	x	0,80	= 3.520,00 €
- Berücksichtigung der Instandsetzungs- und Sicherungsarbeiten			- 5.000,00 €
marktangepasster Grundstückssachwert:			- 1.480,00 €
<b>marktangepasster Grundstückssachwert gerundet:</b>			<b>0,00 €</b>

## 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 ehemaligen Wohnhauses. Es wird seit vielen Jahren als einfaches Lagergebäude genutzt. Aufgrund des schadhaften und verschlissenen Bauzustandes, ist dem Gebäude kein Zeitwert beizumessen. Da die Kosten für die Instandsetzungs- und Sicherungsarbeiten den Bodenwert übersteigen, verbleibt kein positiver Grundstückswert.

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  
symbolisch auf:**

1,00 €

Euro (i.W.) - ein -

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir am 21.01.2025 besichtigt;  
das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Bad Frankenhausen, den 04.02.2025



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.