

Geschäftsnummer: K 49/25



Dipl.-Ing.  
**Michael Hentrich**

# GUTACHTEN

zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)  
i.S. des § 194 BauGB für das mit  
einem Einfamilien-Wohnhaus  
und einem Nebengebäude  
bebaute Grundstück

öffentlich bestellter und vereidigter  
**Sachverständiger**  
für die Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken

Schachtweg 23a  
06567 Bad Frankenhausen

Fon: 034671 / 5 59 70  
Fax: 034671 / 5 59 71  
Funk: 0172 / 140 93 36  
Mail: [info@ib-hentrich.de](mailto:info@ib-hentrich.de)  
Web: [www.ib-hentrich.de](http://www.ib-hentrich.de)

Straße: Rämenstraße 4  
Ort: 99610 Sömmerda  
Kreis: Sömmerda  
Bundesland: Thüringen  
Vorgang: Wertfeststellung zwecks Zwangsversteigerung  
Auftraggeber: Amtsgericht Erfurt  
Rudolfstraße 46  
99092 Erfurt



Amtsgericht:	Sömmerda
Grundbuch:	Sömmerda
GB-Blatt:	2459
Flur:	23
Flurstücke:	304
Stichtag:	19.01.2026
<b>Verkehrswert:</b>	<b>88.000,00 €</b>

Das Wertgutachten umfasst 19 Seiten und 17 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	6
2.3.	Rechtliche Gegebenheiten	7
<b>3.0.</b>	<b>Beschreibung der baulichen Anlagen</b>	<b>8</b>
3.1.	Einfamilien-Wohnhaus	8
3.2.	Sonstige bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen	12
<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	13
<b>4.2.</b>	<b>Flächenberechnungen</b>	<b>14</b>
<b>4.3.</b>	<b>Bodenwertermittlung</b>	<b>15</b>
<b>4.4.</b>	<b>Sachwertermittlung</b>	<b>16</b>
4.4.1.	Ermittlung des Sachwertes des Einfamilien-Wohnhauses	16
4.4.2.	Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen / bauliche Außenanlagen	17
4.4.3.	Zusammenstellung des vorläufigen Grundstückssachwertes	17
4.4.4.	Marktanpassung und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	17
<b>5.0.</b>	<b>Verkehrswertermittlung</b>	<b>19</b>

---

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

**0.0. Zusammenstellung der Werte**

<b>PLZ:</b> 99610	<b>Ort:</b> Sömmerda	<b>Straße:</b> Rämenstraße 4
<b>Objekt:</b> Wohnhaus, Nebengebäude		
<b>Auftraggeber:</b> Amtsgericht Erfurt, Rudolfstraße 46, 99092 Erfurt		

**Allgemeine Angaben:** Gemarkung: Sömmerda Flur: 23 Flurstücke: 304

**Eigentümer:** siehe separates Schreiben

**Zwangsverwalter:** kein

**Insolvenzverwalter:** kein

**Mieter / Pächter:** keine

**Bodenwert:** 6.700,00 € **Fläche:** 140 m<sup>2</sup>

Teilflächen	€/m <sup>2</sup>	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Erschließung *	Zustand
1. Flurstück 304 - Bauland	48,00	140	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"/> [ 1 ] Reihenhaushaus <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. Wohnhaus EG / OG	~ 110				~ 8.250	~ 75
2. Nebengebäude						
3.						

**Allgemeine Gebäudeangaben** (nur Wohnhaus)

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

**Baujahr:** um 1900 **Gesamtnutzungsdauer:** 80 Jahre **Restnutzungsdauer:** 21 Jahre

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

**Liegenschaftszins:** **Barwertfaktor:**

**Summe Reparatur-Rückstau** (Bauschäden/Baumängel/Verschleißerscheinungen): ~ 8.250 €

**Sachwert** (marktangep.): 88.000,00 € **Jahresrohertragsfaktor:**

**Ertragswert:** - € **Jahresreinertragsfaktor:**

**Verkehrswert:** 88.000,00 € **Wertermittlungsstichtag:** 19.01.2026

\* 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: 99610 Sömmerda  
Straße: Rämenstraße 4  
Kreis: Sömmerda  
Bundesland: Thüringen

### 1.3. Amtsgericht/Grundbuch

Amtsgericht: Sömmerda  
Gemarkung: Sömmerda  
Grundbuchblatt: 2459

Katasterangaben:	Flur:	Flurstück:	Nutzung:	Größe:
BV lfd. Nr. 1	23	304	GF	140 m <sup>2</sup>

1.4. Eigentümer siehe separates Schreiben

1.5. Nutzungsart des Objekts Wohnhaus, Nebengebäude, überdachter Freisitz;  
der übrige Grundstücksbereich ist befestigte Hoffläche,

### 1.6. Sonstige Angaben

Zweck der Wertermittlung: Wertfeststellung zwecks Zwangsversteigerung  
Wertermittlungsstichtag: 19.01.2026  
Tag der Ortsbesichtigung: 19.01.2026  
Teilnehmer am Ortstermin: siehe separates Schreiben,  
Unterzeichner als Sachverständiger

verwendete Unterlagen: Beschluss des Amtsgerichtes Erfurt  
[Geschäfts-Nr. K 49/25] vom 25.11.2025,  
Grundbuchauszug vom 29.07.2025,  
Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 03.11.2025,  
eigene Ortsbesichtigung mit Aufmaß am 19.01.2026,

### 1.7. Bewertungsgrundsätze

Die Aufnahme der wertrelevanten Details des Grundstücks wurde vom Unterzeichner mit der notwendigen Sorgfalt vorgenommen.

Sämtliche Feststellungen zur Beschaffenheit und zu Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich durch Inaugenscheinnahme am Tag der Ortsbesichtigung sowie aufgrund von Angaben beim Ortstermin.

Es wurden keine Bauteil-, Baustoffprüfungen oder Bodenuntersuchungen durchgeführt; eine Funktionsprüfung der gebäudetechnischen oder sonstigen Anlagen erfolgte nicht. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie diese zerstörungsfrei erkennbar waren.

Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich rechtlicher Bestimmungen (Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Regelungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht.

Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel sowie für sonstige bei der Ortsbesichtigung nicht feststellbare Grundstücksgegebenheiten wird ausgeschlossen.

Sämtliche durch den Sachverständigen durchgeführten Aufmäße sind nur für diese Wertermittlung bestimmt; sie wurden für die Wertermittlung hinreichend genau ausgeführt, ein Anspruch auf absolute Genauigkeit wird nicht erhoben.

Die Beschreibung der Gebäude und baulichen Anlagen erfolgt ebenfalls in der wesentlichen Ausführung und Ausstattung, in Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

## **2.0. Beschreibung des Grundstücks**

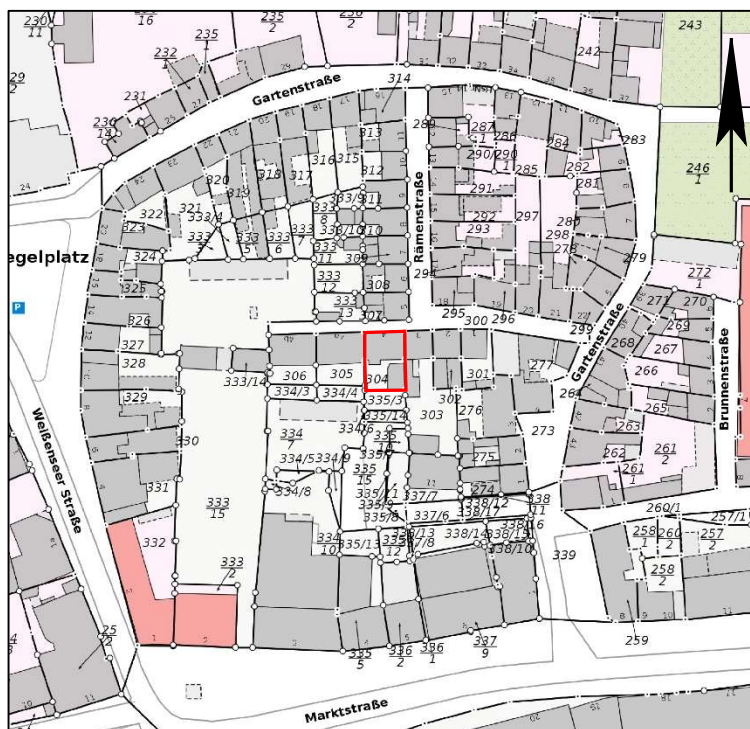
### **2.1. Tatsächliche Eigenschaften**

Ort / Einwohnerzahl: Sömmerda als Kreisstadt des Landkreises Sömmerda zählt ca. 18.500 Einwohner. Sie liegt an der Bundesstraße B 176 Naumburg - Bad Langensalza ca. 25 km nördlich der Landeshauptstadt Erfurt in der Unstrutniederung. Als Kreisstadt übernimmt Sömmerda wichtige zentrale Verwaltungs- und Dienstleistungsfunktionen (z.B. Amtsgericht, Kreisverwaltung, Schul-, Kultur- und Gesundheitseinrichtungen). Wirtschaftlich wird Sömmerda vorrangig durch die Computerindustrie und klein- und mittelständische Unternehmen geprägt. Öffentliche Verkehrsmittel sind in Sömmerda vorhanden - der Bahnhof ist ca. 500 m und der Bahnhof ca. 800 m entfernt. Gute überregionale Verkehrsverbindungen, da die Bundesstraße B 176 direkt durch den Ort führt, die Autobahn A 71 verläuft ca. 4 km von Sömmerda entfernt. Die Entfernung zur Landeshauptstadt Erfurt (Flughafen, Autobahn A 4) beträgt ca. 25 km.

Lagemerkmale: Das Bewertungsgrundstück liegt im nördlichen Innenstadtbereich von Sömmerda; die Entfernung zum Rathaus beträgt fußläufig ca. 200 m.

Das Grundstück grenzt nordseitig an die öffentliche Straße „Rämenstraße“. In den anderen Richtungen schließen sich weitere bebaute sowie teilweise unbebaute Grundstücke an.

Lageskizze:  
(unmaßstäblich)



Wohnlage: Das Grundstück hat eine mittlere, innerstädtische Wohnlage.

Art der Bebauung in der Umgebung: Die umgebende Bebauung ist durch Mischnutzung geprägt: überwiegend Wohnen, Geschäfte / Gastronomie, Verwaltung. Geschlossene, meist ein- und zweigeschossige Bauweise.

Immissionen: Nicht über das normale Maß hinausgehend.

topographische Lage: Das Gelände ist relativ eben.

Grundstücksgestalt und -form:	<p>Das Grundstück ist etwa rechteckförmig geschnitten.</p> <p>Straßenfrontlänge nordseitig: ca. 10 m mittlere Grundstückstiefe (Nord-Süd-Richtung): ca. 14 m</p> <p>Das Grundstück ist aufgrund der geringen Breite bzw. Größe 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.</p> <p>Zu diesen Maßnahmen zählen Aufwendungen für Verkehrs-anbindung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen.</p>
- Straßenart:	Gemeindestraße, überwiegend Anliegerverkehr.
- Straßenausbau:	Ausgebaut. Die Fahrbahn ist mit Asphalt befestigt. Gehwege sind nicht vorhanden.
- Höhenlage zur Straße:	Das Grundstück liegt höhengleich mit der Zufahrtsstraße.
- Anschlüsse an Ver-/ Entsorgungsleitungen:	Elektroenergie und Trinkwasser aus dem öffentlichen Netz sind vorhanden. Die Entwässerung erfolgt in den öffentlichen Straßenkanal. Erdgas und Telefonanschluss sind vorhanden.
- beitrags- und abgaben-rechtliche Situation:	<p>Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen und ist im Sinne des § 127 ff BauGB erschließungsbeitragsfrei.</p> <p>Die Erhebung von Beiträgen für die Verbesserung oder Erneuerung der Erschließungsanlagen regelt sich nach dem Kommunalabgabengesetz bzw. aufgrund von örtlichen Satzungen.</p> <p>Nach Auskunft der Stadt Sömmerda, Stadtsanierung, wurde die freiwillige Ablösevereinbarung <u>nicht</u> angenommen; somit fallen in Zukunft noch Kosten an.</p> <p>Nach Auskunft des Eigenbetriebes Abwasser der Stadt Sömmerda wurde der Herstellungsbeitrag für das Grundstück gelegt und ist beglichen.</p>
Grenzverhältnisse:	Es besteht mehrseitige Grenzbebauung des Wohnhauses und des Nebengebäudes.
Baugrund: (soweit augenscheinlich ersichtlich)	Ein Baugrundgutachten lag dem Sachverständigen nicht vor. Der Baugrund wird bei dieser Bewertung als normal tragfähig unterstellt. Sichtbare Grundwasserschäden wurden nicht vor-gefunden.
vorhandene Bebauung:	Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilien-Wohnhaus, einem Nebengebäude und einem überdachten Freisitz bebaut. Der übrige Grundstücksbereich ist befestigte Freifläche.
Stellplätze:	Sind auf dem Grundstück nicht vorhanden.

## 2.2. Konjunkturelle und strukturelle Lage

Arbeitsmarkt:	Die Arbeitslosenquote im Landkreis Sömmerda liegt mit 6,2 % (Stand Januar 2026) auf einem mittleren Niveau, jeweils etwas unter dem Landesdurchschnitt von Thüringen mit 6,7 % sowie dem Bundesdurchschnitt von 6,6 %.
---------------	--

Wirtschaftliche Lage:	<p>Der Landkreis Sömmerda weist eine relativ schwache Wirtschaftskraft auf und gehört insgesamt zu den wirtschaftsschwächeren Regionen in Thüringen.</p> <p>Dies spiegelt sich letztlich auch im Kaufkraftindex wider, der im Landkreis Sömmerda mit 90,6 (Stand 2025) im unteren Bereich liegt, unterhalb des Bundesdurchschnittes von 100 und etwa in Höhe des Landesdurchschnittes Thüringens mit 90,0.</p>
Bevölkerungsentwicklung:	<p>Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Sömmerda sowie Recherchen im Internet ist die Einwohnerzahl in den vergangenen Jahren kontinuierlich zurückgegangen, seit 1990 um über 25 %.</p> <p>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.</p>
Immobilienmarkt:	<p>Der örtliche Immobilienmarkt ist von einem relativ geringen Leerstand an Wohnobjekten (Ein- und Zweifamilienhäuser) geprägt.</p> <p>Nach Recherchen bei ortsansässigen Maklern, dem örtlichen Gutachterausschuss und eigenen Marktbeobachtungen zeigen die Immobilienpreise aufgrund der mangelnden Nachfrage (Bevölkerungsrückgang sowie schwache Wirtschaftskraft, hohe Bau- und Energiekosten, stark gestiegene Baufinanzierungskosten) seit ca. Mitte 2022 eine sinkende Tendenz.</p>

### 2.3. Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch:	<p>In der 2. Abteilung bestehen folgende Eintragungen:</p> <p>1 Eine Sanierung wird durchgeführt, eingetragen am 05.02.1992.</p> <p>Die Eintragung ist nicht wertbeeinflussend und wird bei der weiteren Bewertung nicht berücksichtigt.</p>
Baulasten:	<p>Nach Auskunft des Landratsamtes Sömmerda vom 10.12.2025 ist keine Baulast eingetragen.</p>
nicht eingetragene Lasten/Rechte:	<p>Das Grundstück ist zum Stichtag vermietet.</p> <p><u>Anmerkung:</u> die beiden südlich angrenzenden Grundstücke (Flurstücke 335/3 und 335/14) sind angepachtet.</p> <p>Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte sind dem Sachverständigen nicht bekannt geworden.</p>
Altlasten:	<p>Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster wurde nicht eingeholt. Aufgrund der bisher ausgeübten Wohnnutzung sowie Angaben beim Ortstermin ist kein Verdacht auf Altlasten auf dem Bewertungsgrundstück gegeben.</p> <p>Bei dieser Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass kontaminationsfreie Bodenverhältnisse vorliegen.</p>
Denkmalschutz:	<p>Es besteht kein Denkmalschutz.</p>
Umlegung-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:	<p>Das Grundstück liegt in einem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet der Stadt Sömmerda.</p>

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 „innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles“ (§ 34 BauGB). Ein Vorhaben ist dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Im Flächennutzungsplan von Sömmerda ist das Gebiet des Bewertungsgrundstückes als Wohnbaufläche (W) dargestellt.</p>
Grundstücksqualität:	<p>Entscheidend für die Bewertung von Grundstücken ist die Beantwortung der Frage, welche Qualität dem Grundstück beizumessen ist, das heißt, welche Entwicklungsstufe es von der reinen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Fläche über Bauerwartungsland und Rohbauland bis zum baureifen Land erreicht hat.</p> <p>Aufgrund der tatsächlichen Merkmale und den rechtlichen Gegebenheiten ist das zu bewertende Grundstück gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) § 3 als „Baureifes Land“ einzustufen.</p>

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

#### **3.1. Einfamilien-Wohnhaus**

Art des Gebäudes:	zweiseitig angebautes, geringfügig unterkellertes, zweigeschossiges Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss,
Nutzung:	Einfamilien-Wohnhaus, derzeit vermietet,
Bauweise:	traditionelle Holzfachwerksbauweise,
Baujahr/Alter:	das Gebäude wurde geschätzt um 1900 errichtet,
Gründung:	Streifenfundamente aus Natursteinmauerwerk bzw. Beton,
Außenwände:	
Keller:	massiv aus Natursteinmauerwerk,
Geschosse:	Holzfachwerk mit Ausfachung,
Innenwände:	
Keller:	-
Geschosse:	Holzfachwerk mit Ausfachung,
Decken:	
Keller:	massive Decke,
Geschosse:	Holzbalkendecken,
Dach:	
Konstruktion:	Pfetten-/ Kehlbalkendach aus Holzsparren,
Dachform:	steiles Satteldach,
Dacheindeckung:	Tonziegeldeckung, Unterspannbahn,
Dachentwässerung:	vorgehängte Zink-Dachrinnen,
Blitzschutz:	nicht vorhanden,

Fassade:	straßenseitig: Wärmedämmverbundsystem mit Strukturputz, rückseitig: einfachster Putz und Anstrich,
Innenwandflächen:	
Flure:	EG: Putz und Tapete, OG: überwiegend Holzverkleidung, tlw. Gk-Platten und Tapete,
Wohn-/ Schlafräume:	EG: Putz, Raufasertapete und Anstrich bzw. Putz / Tapete, OG: Putz und Tapete, geringfügig Paneelverkleidung bzw. Putz / Gk-Platten, Raufasertapete und Anstrich,
Küche:	EG: Putz und Tapete, teilweise Fliesenspiegel,
Bad:	EG: raumhoch Fliesen,
Toilette:	OG: raumhoch Fliesen,
Keller:	ohne Putz,
Deckenflächen:	
Flure:	EG: Gk-Platten und Anstrich, OG: Paneelverkleidung bzw. Gk-Platten und Tapete,
Wohn-/ Schlafräume:	EG: Putz, Raufasertapete und Anstrich, OG: Paneelverkleidung bzw. Putz / Gk-Platten, Raufaser- tapete und Anstrich,
Küchen:	EG: Gk-Platten und Anstrich,
Bad:	EG: Paneelverkleidung,
Toilette:	OG: Paneelverkleidung,
Keller:	ohne Putz,
Fußböden:	
Flure:	EG: einfacher Beton und PVC-Belag, OG: Holzfußboden und einfacher Textilbelag,
Wohn-/ Schlafräume:	EG: Laminat bzw. Estrich und einfacher Textilbelag, OG: Holzfußboden und Textilbelag,
Küche:	EG: Laminat,
Bad:	EG: Fußbodenfliesen,
Toilette:	OG: Fußbodenfliesen,
Keller:	einfaches Pflaster bzw. ohne Fußboden, nur Stampferde,
Fenster:	
Geschosse:	EG: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, altes einfach verglastes Holzfenster im Bad, alle Fenster ohne Rollläden, OG: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, ein einfaches Holzfenster, alle Fenster ohne Rollläden,
Keller:	straßenseitige Kellerluke,
Türen:	
Hauseingangstür:	straßenseitig: Kunststofftür mit Lichtausschnitt, rückseitig: Nebeneingangstür aus Holz mit Lichtausschnitt,
Innentüren:	EG: alte einfache Wabenkerntüren (DDR-Stand), teilweise mit Lichtausschnitt, OG: glatte beschichtete Holztüren, zwei Kunststofffalttüren,
Treppen:	
Geschoßtreppe:	einfache gestemmte Holzaußentreppe EG - OG mit einer Holzeinhausung, einläufig gerade, ohne Handlauf / Geländer,
Dachboden:	Zugang zum Spitzboden über einfache steile Holzstiege,
Kellertreppe:	einfache massive Kellertreppe,
Heizung:	
Heizungsart:	Warmwasser-Zentralheizung, wandhängende Heiztherme / Erdgas mit Warmwasserbereitung,
Heizflächen:	Plattenheizkörper,
Heizleitungen:	Kupferrohrleitungen,

Schornsteine:	gemauerter Schornstein, ohne Nutzung,
Elektroinstallation:	einfache - mittlere Ausstattung,
Sanitärinstallation:	Wasseranschluss ist im EG und OG vorhanden,
Einrichtungen:	bodengleiche Dusche, Waschbecken, WC-Becken,
Standard:	mittlere sanitäre Ausstattung und Qualität,
Warmwasserbereitung:	zentral über Heizung,
besondere Bauteile:	
Kellerabgang:	einfacher eingeauster und überdachter Kellerabgang,
Geschosstreppe:	Holzaußentreppe EG - OG mit einer Holzeinhausung einem Pultdach mit Trapezblechdeckung,

### **Raumbeschreibung:**

KG:	h ~ 1,40 m	- Kellerraum (aufgrund der geringen Raumhöhe wirtschaftlich nicht nutzbar und daher ohne Bewertung)
EG:	h ~ 2,40 - 2,55 m	- Flur mit rückseitigem Ausgang, Wohnzimmer mit Essbereich, Kinderzimmer, Küche, Bad (bodengleiche Dusche, Waschbecken, WC-Becken, WM-Anschluss), - eingebaute und überdachte Treppe zum OG,
OG:	h ~ 2,25 m	- Flur, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Büro-/Arbeitszimmer, Toilette (Waschbecken, Stand-WC), Treppe zum DG,
Dach:	h ~ 3,30 m	- eine einfache Bodenkammer, ansonsten nicht ausgebauter Dachboden,

### **Baulicher Zustand/Wertminderung**

Grundrissgestaltung/ Nutzungsmöglichkeiten:	Das Gebäude hat entsprechend des Baujahres eine einfache Grundrissgestaltung. Es wurde als Wohnhaus konzipiert und dementsprechend genutzt. Derzeit ist es vermietet.  Das Gebäude ist wirtschaftlich überaltert und entspricht hinsichtlich folgender Punkte nicht heutigen, zeitgemäßen Ansprüchen und Maßstäben: - einfache Bauweise - Wände, Decken und Fußböden tlw. mit Verformungen / Durchbiegungen / Schiefstellungen, - Höhenversätze in den Fußböden im EG und OG, - sehr geringe Türhöhe zum Bad EG,
Belichtung/Besonnung:	Überwiegend normal. Das Bad im EG und die Toilette im OG sind innenliegend - ohne natürliche Belichtung / Belüftung.
Bauausführung:	Einfache Bauweise mit den seinerzeit zur Verfügung stehenden Baustoffen; nach 1990 teilweise modernisiert.
Modernisierungen:	Nach 1990 wurden folgende, wesentliche Modernisierungen durchgeführt: - ca. 1990: Elektroinstallation teilerneuert, - ca. 1990: Innentüren OG, - ca. 1995: Bad und Toilette modernisiert, - ca. 1997: straßenseitige Fassade, Haustür, Fenster, - ca. 2005: Elektroverteilungskasten, - ca. 2010: Dachstuhl, Dachdeckung / Dachrinnen, - ca. 2018: Heiztherme erneuert,  Es ergeben sich insgesamt ca. 4,0 Modernisierungspunkte nach der Anlage 2 der ImmoWertV.

Barrierefreiheit:	Es besteht keine Barrierefreiheit.
Energieausweis:	Ein Energieausweis existiert nicht.
Energieeffizienz / energetische Beschaffenheit:	Das Gebäude entspricht hinsichtlich der Wärmedämmeigenschaften teilweise nicht dem heutigen Stand der Bautechnik bzw. den aktuellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen (Gebäudeenergiegesetz). Insbesondere im Bereich der rückseitigen Außenwand, der Kellerdecke / des EG - Fußbodens und der Decke über dem OG ist nur eine geringe Wärmedämmqualität vorhanden.
Bauschäden/Baumängel:	Es wurden folgende Baumängel / Bauschäden festgestellt: - Keller: Wände mit Durchfeuchtungen, nach Angabe beim Ortstermin steht der Keller temporär (ca. zwei- bis dreimal im Jahr) unter Wasser, - Fassade: Sockelbereich mit Feuchte- und Putzschäden, - Bad EG: Paneelverkleidung der Decke mit Stockflecken, - Türen: Innentüren veraltet und teilweise schadhaft, - Holzfenster: veraltet und teilweise verschlissen, - Heizung: Heizkörper im Bad mit Lack-/ Korrosionsschäden, - nutzungsbedingte Verschleißerscheinungen - malermäßige Instandsetzung erforderlich, Bodenbeläge abgewohnt, teilweise ohne Sockelleisten, Wände teilweise mit Bohrlöchern),
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	- es besteht ein teilweiser Instandhaltungsrückstau, - die heutigen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes werden teilweise nicht erfüllt (siehe Energieeffizienz), - teilweise wirtschaftliche Überalterung des Wohnhauses,
Restnutzungsdauer:	Für die Einschätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer kommt es nach dem geltenden Recht nicht auf die technische Restnutzungsdauer (abhängig von der Bauart, der Bauweise und dem Erhaltungszustand) an. Vielmehr ist für die Bewertung die wirtschaftliche Restnutzungsdauer maßgebend. Darunter versteht man den Zeitraum, in dem ein Gebäude entsprechend seiner Zweckbestimmung allgemein wirtschaftlich nutzbar ist. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer liegt aufgrund der Schnelllebigkeit insbesondere der Ausbaumaterialien im Allgemeinen unter der technischen Lebensdauer eines Gebäudes. Dies wird daran deutlich, dass die Gebäude zum Erhalt ihrer Wirtschaftlichkeit in Abhängigkeit von ihrer Nutzung in regelmäßigen Zeitintervallen instandgesetzt und modernisiert werden müssen, um ihre wirtschaftliche Nutzungs- und Renditefähigkeit zu erhalten. Umfangreiche Objektmodernisierungen führen im Allgemeinen zu einer Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, während eine mangelhafte Pflege bzw. unzureichende Instandhaltung der Gebäudesubstanz eine Verkürzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Folge haben können.  Unter Berücksichtigung der Bauweise, der durchgeführten Modernisierungen (4 Punkte) und des Bauzustandes wird bei dem Bewertungsobjekt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf ca. 21 Jahre geschätzt.
Allgemeine und wirtschaftliche Beurteilung:	Das Gebäude wurde in einfacher Bauweise mit den seinerzeit zur Verfügung stehenden Baustoffen errichtet und nach 1990 teilweise modernisiert. Es befindet sich in einem überwiegend normal Bauzustand; teilweise sind Schäden und Mängel sowie nutzungsbedingte Verschleißerscheinungen vorhanden.

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

Unter Berücksichtigung

- der mäßigen objektspezifischen Merkmale (Wohnhaus tlw. mit Schäden/Mängeln sowie wirtschaftlicher Überalterung, relativ kleines Grundstück) und
- der derzeitig verhaltenen Nachfragesituation nach derartigen Objekten am örtlichen Grundstücksmarkt

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

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

Sonstige Anlagen: Nebengebäude: eingeschossiges Gebäude mit Drempel und flachem Pultdach aus Holzsparren mit Wellasbestdeckung, außen Holzverkleidung, Wände massiv aus Mauerwerk / Holzfachwerk mit Ausfachung, Holzbalkendecke, Betonfußboden bzw. einfache Klinkerplatten, zwei einfache Holztüren, ohne Fenster, Elektroanschluss ist vorhanden; der Zeitwert des Nebengebäudes wird mit pauschal ca. 3.500 € begutachtet,

Überdachung / Freisitz: Holzkonstruktion, Wände teilweise mit Holzverkleidung, Pultdach und Vollschalung und Wellplattendeckung, einfache vorgehängte Dachrinne, Fußboden aus Terrassendielen; der Zeitwert des überdachten Freisitzes wird mit pauschal ca. 2.000 € begutachtet,

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

Freiflächen: Hof-/Freiflächenbefestigung aus einfachen Betonplatten / Betonpflaster,

## **4.0. Wertermittlung**

### **4.1. Grundlagen**

#### **4.1.1. Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Verkehrswertermittlung**

Die Wertermittlung erfolgt in Anlehnung an:

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

#### **4.1.2. Verwendete Wertermittlungsliteratur**

- [1] **Kleiber:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, 2023, Bundesanzeiger Verlag
- [2] **Simon, Kleiber, Joeris, Simon:** Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage, 2004, Luchterhand Verlag
- [3] **Sprengnetter, Hans Otto:** Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien, Lehrbuch, Loseblattsammlung, WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung, in der aktualisierten Version, WertermittlungsForum Sinzig
- [4] **GUG:** Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung, Luchterhand Verlag
- [5] **Der Immobilienbewerter,** Zeitschrift für die Bewertungspraxis, Bundesanzeiger Verlag
- [6] **Seminarunterlagen** des Sachverständigen

#### 4.1.3. **Bestimmung des Wertermittlungsverfahrens**

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nach der Immobilienwertermittlungsverordnung:

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren,
- das Sachwertverfahren,
- oder mehrere dieser Verfahren

heranzuziehen.

Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Dies setzt jedoch voraus, dass eine genügende Anzahl von Vergleichsobjekten mit hinreichend übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen vorliegt.

Das Ertragswertverfahren ist bei solchen Gebäuden anzuwenden, die vorrangig zur Ertragserzielung bestimmt sind. Hierzu wird der Wert im Wesentlichen durch die marktüblich erzielbaren Erträge bestimmt.

Dabei sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, wie z.B.:

- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der marktüblichen Miete),
- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltung oder Bauschäden und Baumängel, soweit sie nicht bereits durch einen reduzierten Ertragsansatz oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt wurden.

Das Sachwertverfahren wird überwiegend bei Grundstücken mit Gebäuden angewendet, die der Eigennutzung dienen und bei denen es auf einen Gewinn nicht in erster Linie ankommt (Ein- und Zweifamilienhäuser u.ä.). Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale.

Der Sachwert des Bewertungsgrundstückes umfasst den Bodenwert einschl. dem Bauwert der darauf stehenden Gebäude und baulichen Anlagen.

Der Bauwert entspricht den Herstellungskosten der Gebäude, der baulichen Anlagen und der Außenanlagen inklusive Baunebenkosten unter Berücksichtigung der Wertminderung sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände.

Zu den besonders zu bewertenden Bauteilen gehören Eingangstreppe, Terrassen, Balkone, Dachaufbauten, Überdachungen und so weiter.

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

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

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

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Bewertung eines 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.

Die Bewertung erfolgt somit nach dem Sachwertverfahren.

#### 4.2. Flächenberechnungen

bebaute Fläche:

Länge x Breite

Wohnhaus		10,00 m	x	7,20 m	=	72,00 m <sup>2</sup>
+ angebaute Freitreppen	i.M.	10,00 m	x	1,10 m	=	11,00 m <sup>2</sup>
Nebengebäude		6,00 m	x	4,00 m	=	24,00 m <sup>2</sup>
						107,00 m <sup>2</sup>
gerundet						107,00 m <sup>2</sup>

Anmerkung: überdachter Freisitz und befestigte Freiflächen ohne Berücksichtigung bei der Ermittlung der GRZ / GFZ.

Grundflächenzahl GRZ:

bebaute Fläche / Grundstücksfläche:

107,00 m <sup>2</sup>	/	140,00 m <sup>2</sup>	=	0,76
-----------------------	---	-----------------------	---	------

Geschossfläche:

bebaute Fläche x Geschosszahl:

Wohnhaus		72,00 m <sup>2</sup>	x	2	=	144,00 m <sup>2</sup>
Nebengebäude		24,00 m <sup>2</sup>	x	1	=	24,00 m <sup>2</sup>
						168,00 m <sup>2</sup>
gerundet						168,00 m <sup>2</sup>

Geschossflächenzahl GFZ:

Geschossfläche / Grundstücksfläche:

168,00 m <sup>2</sup>	/	140,00 m <sup>2</sup>	=	1,20
-----------------------	---	-----------------------	---	------

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

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

1.	Wohnhaus KG: ohne Bewertung, da wirtschaftlich nicht nutzbar	=	0,00 m <sup>2</sup>
2.	Wohnhaus EG, OG, DG: 3 x 72,00 m <sup>2</sup>	=	216,00 m <sup>2</sup>
	BGF gesamt:		216,00 m <sup>2</sup>
	<b>BGF gerundet:</b>		<b>216,00 m<sup>2</sup></b>

Wohnhaus Wohnfläche: (Fläche überschläglich mittels Nutzflächenfaktor ermittelt)

Nr.	WE / NE	
1.	Erd- und Obergeschoss	~ 110 m <sup>2</sup>

#### 4.3. **Bodenwertermittlung**

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) § 40 ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichsverfahren 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 Sömmerda zum Stichtag 01.01.2026 folgenden Bodenrichtwert ermittelt:

Bodenrichtwertzone 380030: - 48,00 €/m<sup>2</sup> (sanierungsunbeeinflusst)

##### Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe:	-	Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	-	Allgemeines Wohngebiet
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	-	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Anzahl der Vollgeschosse:	-	II (zwei)
Bauweise:	-	g (geschlossen)
Grundstücksfläche:	-	keine Angabe
Grundstückstiefe:	-	keine Angabe

##### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag	-	19.01.2026
Entwicklungsstufe:	-	Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	-	bebaut mit einem Wohnhaus und einem Nebengebäude
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	-	frei
Anzahl der Vollgeschosse:	-	zwei
Bauweise:	-	geschlossen
Grundstücksfläche:	-	140 m <sup>2</sup>
Grundstückstiefe:	-	ca. 14 m

Da das Bewertungsgrundstück in den wesentlichen wertbeeinflussenden Faktoren (Lage, Nutzung, Erschließung) mit dem Richtwertgrundstück übereinstimmt, halte ich den Bodenrichtwert von 48,00 €/m<sup>2</sup> für angemessen.

Flurstück 304 - Bauland:	140,00 m <sup>2</sup>	x	48,00 € pro m <sup>2</sup>	=	6.720,00 €
<b>Bodenwert gerundet:</b>					<b>6.700,00 €</b>

#### 4.4. Sachwertermittlung

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

Brutto-Grundfläche (BGF): 216,00 m<sup>2</sup>

Übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer:  
 (in Anlehnung an das Sachwertmodell  
 des Gutachterausschusses) 80 Jahre

Alter: über 100 Jahre

wirtschaftliche Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung

- der Bauweise,
- der durchgeführten Modernisierungen und
- des Bauzustandes: 21 Jahre

Alterswertminderungsfaktor: RND / GND nach § 38 ImmoWertV ~ 0,263

##### Ermittlung der Normalherstellungskosten NHK 2010

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

<b>Gebäudetyp:</b>	<b>Wohnhaus - zweiseitig angebaut</b> ohne Keller, Erd- und Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss				
Gebäudestandard:	ca. 2,4	(siehe Anlage)			
Kostenkennwert:	643,00 €/m <sup>2</sup>				
Korrekturfaktoren:	Drempel:	-			1,00
	ausgebauter Spitzboden:	-			1,00
Baunebenkosten:	in den NHK enthalten:	in Höhe von 17 %			1,00
korrigierte Normalherstellungskosten:					
643,00 €/m <sup>2</sup>	x 1,00	x 1,00	x 1,00	=	643,00 €/m <sup>2</sup>
gerundet:					<b>643,00 €/m<sup>2</sup></b>

##### Ermittlung des Gebäudesachwertes:

Basisjahr: 2010 (Index 100)  
 Baupreisindex: 1,906 am Wertermittlungstichtag 19.01.2026  
 (Statistisches Bundesamt Wiesbaden, Messzahlen  
 für Preisindizes für Bauwerke, Fachserie 17, Reihe 4)

Normalherstellungskosten 2010:			
216,00 m <sup>2</sup>	x	643,00 € / m <sup>2</sup>	= 138.888,00 €
+ besonders zu bewertende Bauteile: zwei Freitreppen			= 10.000,00 €
			148.888,00 €
Gebäudesachwert am Stichtag	x	1,906	= 283.780,53 €
x Alterswertminderungsfaktor	x	0,263	= 74.634,28 €
vorläufiger Gebäudesachwert:			74.634,28 €
<b>vorläufiger Gebäudesachwert Wohnhaus:</b>			<b>74.600,00 €</b>

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

- Sonst. Anlagen: Nebengebäude, überdachter Freisitz,	
- Hausanschlüsse: Leitungen für Elektroenergie, Be-/ Entwässerung, Erdgas, Telefon,	
- Freiflächen: Hof- und dreiflächenbefestigung aus einfachen Betonplatten / Betonpflaster,	
<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	=	6.700,00 €
2.	Wohnhaus	=	74.600,00 €
3.	Nebengebäude	=	3.500,00 €
4.	überdachter Freisitz	=	2.000,00 €
5.	bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen	=	0,00 €
vorläufiger Grundstückssachwert:			86.800,00 €
<b>vorläufiger Grundstückssachwert gerundet:</b>			<b>86.800,00 €</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.

In Anlehnung an die Sachwertfaktoren 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Sömmerda sowie nach eigenen Marktbeobachtungen schätze ich bei einem vorläufigen Sachwert von ca. 86.800 € sowie einem Bodenwertniveau von ca. 48 €/m<sup>2</sup> den Sachwertfaktor auf ca. 1,15.

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 eingeschätzt:

Einfamilien-Wohnhaus:

- der teilweise vorhandene Instandhaltungsrückstau:

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

Ansatz: ca. 75 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bei einer Restnutzungsdauer von ca. 21 Jahren,

- weitere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind:
  - der nach heutigen Maßstäben teilweise ungenügende energetische Gebäudezustand, verbunden mit erhöhten Energie-/Heizkosten - im Ansatz der NHK enthalten,
  - teilweise wirtschaftliche Überalterung des Wohnhauses: Ansatz 5 %

Der marktangepasste Grundstückssachwert ermittelt sich somit wie folgt:

vorläufiger Grundstückssachwert			86.800,00 €
- Marktanpassung - Sachwertfaktor	x	1,15	= 99.820,00 €
- Berücksichtigung des vorhandenen Instandhaltungsrückstaus			
~ 110 m <sup>2</sup> Wohnfläche	x	75,00 € / m <sup>2</sup>	= - 8.250,00 €
- Berücksichtigung weiterer objektspezifischer Grundstücksmerkmale			
Wohnhaussachwert:	74.600,00 €	x 5 %	= - 3.730,00 €
marktangepasster Grundstückssachwert:			87.840,00 €
<b>marktangepasster Grundstückssachwert gerundet:</b>			<b>88.000,00 €</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 Einfamilien-Wohnhauses. Die Bewertung erfolgte nach dem Sachwertverfahren, da bei solchen Objekten die gewöhnlichen Herstellungskosten wert bestimmend sind.

Der Verkehrswert einer Immobilie kann nicht mathematisch exakt berechnet werden, letztlich handelt es sich um eine Schätzung.

Somit schätze ich den


**Verkehrswert (Marktwert) des Grundstückes auf:**

**88.000,00 €**

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

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir am 19.01.2026 besichtigt;  
das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Bad Frankenhausen, den 19.02.2026

  
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.