

Geschäftsnummer: K 50/25



Dipl.-Ing.
Michael Hentrich

GUTACHTEN

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

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

Schachtweg 23a
06567 Bad Frankenhausen

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

Straße: Hinter der Kirche 208
Ort: 99625 Großneuhausen
Kreis: Sömmerda
Bundesland: Thüringen
Vorgang: Wertfeststellung zwecks Zwangsversteigerung
Auftraggeber: Amtsgericht Erfurt
Rudolfstraße 46
99092 Erfurt



Amtsgericht:	Sömmerda
Grundbuch:	Großneuhausen
GB-Blatt:	313
Flur:	1
Flurstück(e):	167/7
Stichtag:	05.02.2026
Verkehrswert:	130.000,00 €

Das Wertgutachten umfasst 21 Seiten und 20 Seiten Anlagen.
Es wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine Ausfertigung
für meine Unterlagen.

Inhaltsangabe		
Gliederung		Seite
0.0.	Zusammenstellung der Werte	3
1.0.	Allgemeine Angaben	4
2.0.	Beschreibung des Grundstücks	5
2.1.	Tatsächliche Eigenschaften	5
2.2.	Konjunkturelle und strukturelle Lage	7
2.3.	Rechtliche Gegebenheiten	7
3.0.	Beschreibung der baulichen Anlagen	8
3.1.	Einfamilien-Wohnhaus	8
3.2.	Sonstige bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen	13
4.0.	Wertermittlung	13
4.1.	Grundlagen	13
4.1.1.	Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Verkehrswertermittlung	13
4.1.2.	Verwendete Wertermittlungsliteratur	13
4.1.3.	Bestimmung des Wertermittlungsverfahrens	13
4.2.	Flächenberechnungen	14
4.3.	Bodenwertermittlung	16
4.4.	Sachwertermittlung	17
4.4.1.	Ermittlung des Sachwertes des Einfamilien-Wohnhauses	17
4.4.2.	Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen / bauliche Außenanlagen	18
4.4.3.	Zusammenstellung des vorläufigen Grundstückssachwertes	18
4.4.4.	Marktanpassung und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	19
5.0.	Verkehrswertermittlung	20

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

0.0. Zusammenstellung der Werte

PLZ: 99625	Ort: Großneuhausen	Straße: Hinter der Kirche 208
Objekt: Einfamilien-Wohnhaus	Auftraggeber: Amtsgericht Erfurt	AZ: K 50/25

Allgemeine Angaben: Gemarkung: Großneuhausen Flur: 1 Flurstück: 167/7

Eigentümer: siehe separates Schreiben

Zwangsverwalter: kein

Insolvenzverwalter: kein

Mieter / Pächter: keine

Bodenwert: 30.800,00 € **Fläche:** 1.131 m²

Teilflächen	€/m ²	Fläche [m ²]	Erschließung *	Zustand
1. Flurstück 167/1 - Bauland	40,00	ca. 680	beitragsfrei	Bauland
2. Flurstück 167/1 - Gartenland	8,00	ca. 451		
3.				

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

Hauptnutzungen	Wohn-/ Nutz- fläche [m ²]	Note	Miete/Pacht [€/m ²] marktüblich erzielbar	tatsächlich	Reparatur-Rückstau [€]	Reparatur-Rückstau [€/m ²]
1. Wohnhaus EG / OG	WF: ~ 155				~ 49.500	~ 215
2. Wohnhaus EG	NF: ~ 75					
3.						

Allgemeine Gebäudeangaben (nur Wohnhaus)

Denkmalschutz: nein

Sanierungsgebiet: nein

Baulasten: nein

Baujahr: ca. 1938 / 2006/2007

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Restnutzungsdauer: 30 Jahre

Jahresrohertrag:

Bewirtschaftungskosten:

Jahresreinertrag:

Liegenschaftszins:

Barwertfaktor:

Summe Reparatur-Rückstau (Bauschäden/Baumängel/Verschleißerscheinungen): ~ 49.500 €

Sachwert (marktangep.): 130.000,00 €

Jahresrohertragsfaktor:

Ertragswert: - €

Jahresreinertragsfaktor:

Verkehrswert: 130.000,00 €

Wertermittlungstichtag: 05.02.2026

* 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: 99625 Großneuhausen
Straße: Hinter der Kirche 208
Kreis: Sömmerda
Bundesland: Thüringen

1.3. Amtsgericht/Grundbuch

Amtsgericht: Sömmerda
Gemarkung: Großneuhausen
Grundbuchblatt: 313

Katasterangaben:	Flur:	Flurstück:	Nutzung:	Größe:
BV lfd. Nr. 1	1	167/7	GF	1.131 m ²

1.4. Eigentümer siehe separates Schreiben

1.5. Nutzungsart des Objekts Einfamilien-Wohnhaus mit Windfang, westseitigem Anbau und Hinterhaus; der übrige Grundstücksbereich ist befestigte Freifläche sowie Grünfläche / Garten,

1.6. Sonstige Angaben

Zweck der Wertermittlung: Wertfeststellung zwecks Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag: 05.02.2026
Tag der Ortsbesichtigung: 05.02.2026
Teilnehmer am Ortstermin: siehe separates Schreiben,
Unterzeichner als Sachverständiger

verwendete Unterlagen: Beschluss des Amtsgerichtes Erfurt
[Geschäfts-Nr. K 50/25] vom 01.12.2025,
Grundbuchauszug vom 29.10.2025,
Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 08.12.2025,
Bauvorlagen des Wohnhauses (Grundrisse EG, DG/OG),
eigene Ortsbesichtigung am 05.02.2026

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 Aufmaße 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

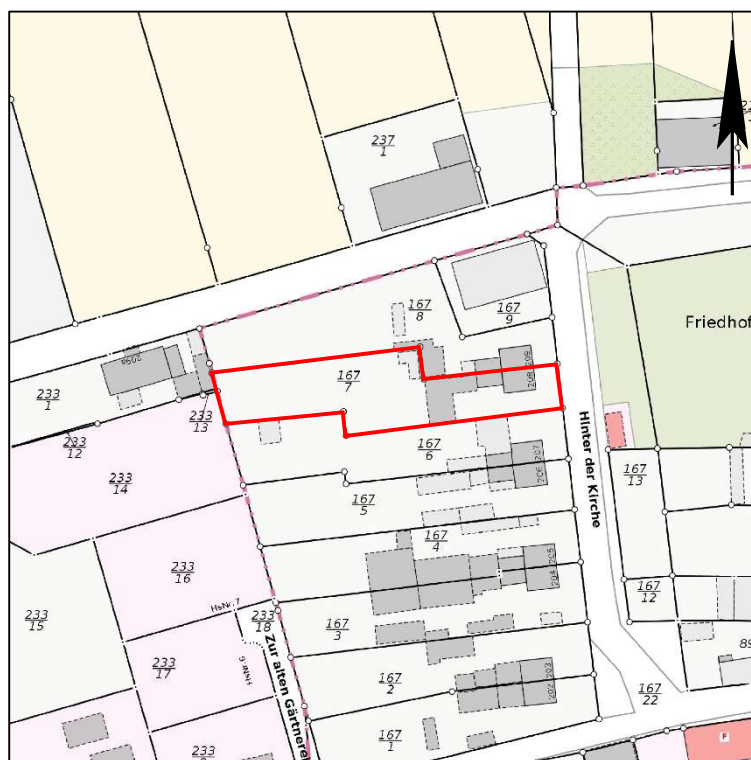
Ort / Einwohnerzahl: Großneuhausen ist eine Landgemeinde mit ca. 640 Einwohnern; sie liegt im östlichen Bereich des Landkreises Sömmerda und gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Kölleda. Kindertagesstätte, Gaststätte und öffentliches Verkehrsmittel (Bushaltestelle) sind im Ort vorhanden. Alle weiteren wesentlichen Verwaltungs- und Dienstleistungseinrichtungen (z.B. Schule, Bahnstation, etc.) sind im Ort nicht mehr vorhanden (nur in Kölleda, ca. 5 km entfernt) bzw. in Sömmerda.

Mittlere überregionale Verkehrsverbindungen, die Bundesstraße B 85 führt durch den Ort.
Entfernung zur Kreisstadt Sömmerda ca. 15 km und zur Landeshauptstadt Erfurt (Autobahn A 4, Flughafen) ca. 35 km. Die Autobahn A 71 ist ca. 11 km entfernt.

Lagemerkmale: Das Bewertungsgrundstück liegt am nordwestlichen Ortsrand von Großneuhausen an einer Seitenstraße; die Entfernung zur Ortsmitte beträgt fußläufig ca. 550 m.

Das Grundstück grenzt ostseitig an die öffentliche Straße „Hinter der Kirche“. In den anderen Richtungen schließen sich weitere bebaute Grundstücke an.

Lageskizze:
(unmaßstäblich)



Wohnlage: Das Grundstück hat eine einfache bis mittlere, dörfliche Wohnlage.

Art der Bebauung in der Umgebung: Die umgebende Bebauung ist durch Wohnnutzung geprägt. Gegenüber der Straße ist die Sankt Georgskirche. Offene, meist ein- bis zweigeschossige Bauweise.

Immissionen: Nicht über das normale Maß hinausgehend.

topographische Lage: Das Gelände ist relativ eben.

Grundstücksgestalt und -form:	Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten; die nördliche und südliche Grundstücksgrenze verspringt. Straßenfrontlänge ostseitig: ca. 11 m mittlere Grundstückstiefe (Ost-West-Richtung): ca. 84 m Das Grundstück ist aufgrund seiner geringen Breite nur über Grenzbebauung als Baugrundstück geeignet. Der genaue Zuschnitt kann dem Auszug aus der Liegenschaftskarte (siehe Anlage) entnommen werden.
Erschließung:	Erschließung umfasst alle Maßnahmen, die von öffentlicher oder privater Seite ergriffen werden müssen, um Grundstücke ihrer Bestimmung gemäß zu nutzen. Zu diesen Maßnahmen zählen Aufwendungen für Verkehrsanbindung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen.
- Straßenart:	Gemeindestraße, normaler Straßenverkehr.
- Straßenausbau:	Ausgebaut. Die Fahrbahn ist mit Natursteinpflaster befestigt. Gehweg ist einseitig vorhanden.
- Höhenlage zur Straße:	Das Grundstück liegt höhengleich mit der Zufahrtsstraße.
- Anschlüsse an Ver-/ Entsorgungsleitungen:	Elektroenergie und Trinkwasser aus dem öffentlichen Netz sind vorhanden. Die Entwässerung erfolgt in eine Kleinkläranlage mit Überlauf; nach Auskunft des AZV Finne könnte der direkte Umschluss in den Kanal erfolgen, dies steht noch aus. Telefonanschluss ist vorhanden. Kein Erdgas.
- beitrags- und abgabenrechtliche Situation:	Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen und ist im Sinne des § 127 ff BauGB erschließungsbeitragsfrei. Die Erhebung von Beiträgen für die Verbesserung oder Erneuerung der Erschließungsanlagen regelt sich nach dem Kommunalabgabengesetz bzw. aufgrund von örtlichen Satzungen. Nach Auskunft der VG Kölleda wurden in der Vergangenheit noch keine Straßenausbaueträge erhoben. Nach Auskunft des AZV Finne wurde der Herstellungsbetrag für die Entwässerung erhoben und vollständig beglichen.
Grenzverhältnisse:	Es besteht einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses und des Anbaus sowie zweiseitige Grenzbebauung des Hinterhauses.
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 vorgefunden.
vorhandene Bebauung:	Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilien-Wohnhaus mit Windfanganbau, einem rückseitigen Anbau sowie einem Hinterhaus bebaut. Der übrige Grundstücksbereich ist befestigte Freifläche sowie Grünfläche / Garten im westlichen Grundstücksbereich. Zum Innengrundstück besteht Zufahrtsmöglichkeit von der öffentlichen Straße.
Stellplätze:	Sind auf dem Grundstück 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:	Der Landkreis Sömmerda weist eine 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 90,6 (Stand 2025) im unteren Bereich liegt, unterhalb des Bundesdurchschnittes von 100 und auch unter dem Landesdurchschnitt Thüringens von 90,0.
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, 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.

2.3. Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch:	In der 2. Abteilung des Grundbuchs besteht keine Eintragung. Die Bewertung erfolgt im lastfreien Zustand. Die eventuell in der 3. Abteilung des Grundbuchs eingetragenen Schuldverhältnisse haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.
Baulasten:	Nach Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 10.12.2025 ist keine Baulast eingetragen.
nicht eingetragene Lasten/Rechte:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte sind dem Sachverständigen nicht bekannt geworden.
Altlasten:	Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster wurde nicht eingeholt. Aufgrund der bisher ausgeübten Wohnnutzung sowie Angaben beim Ortstermin ist kein Verdacht auf Altlasten auf dem Bewertungsgrundstück gegeben. Bei dieser Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass kontaminationsfreie Bodenverhältnisse vorliegen.
Denkmalschutz:	Es besteht kein Denkmalschutz.
Umlegung-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:	Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Zulässige Nutzung:	Die planungsrechtlichen Merkmale eines Grundstücks sind in erster Linie den bestehenden Bauleitplänen zu entnehmen (Flächennutzungs- und Bebauungspläne). Das Wertermittlungsobjekt liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, sondern „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. Großneuhausen hat keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan.
Grundstücksqualität:	Entscheidend für die Bewertung von Grundstücken ist die Beantwortung der Frage, welche Qualität dem Grundstück beizumessen ist, das heißt, welche Entwicklungsstufe es von der reinen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Fläche über Bauerwartungsland und Rohbauland bis zum baureifen Land erreicht hat. Aufgrund der tatsächlichen Merkmale und den rechtlichen Gegebenheiten ist das zu bewertende Grundstück gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) § 3 als „Baureifes Land“ einzustufen.

3.0. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1. Einfamilien-Wohnhaus

Art des Gebäudes:	Gebäudekomplex bestehend aus: - einseitig angebautes, teilunterkellertes, eingeschossiges Vorderhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, - südseitig angebauter eingeschossiger Windfang, - westseitig ist ein ein- bzw. zweigeschossiger Anbau, - nicht unterkellertes, zweigeschossiges Hinterhaus mit flachem Pultdach, das Vorderhaus bildet mit den Anbauten und dem Hinterhaus eine wirtschaftliche und funktionelle Einheit,
Nutzung:	Einfamilien-Wohnhaus,
Bauweise:	traditionelle Mauerwerksbauweise,
Baujahr/Alter:	das Vorderhaus wurde ca. 1938 errichtet; der rückseitige Anbau und der Windfang wurden ca. 1970 errichtet, das Hinterhaus wurde ca. 2006 / 2007 erbaut,
Gründung:	Vorderhaus, Anbauten: Streifenfundamente aus Beton, Hinterhaus: Betonbodenplatte / Streifenfundamente aus Beton,
Außenwände:	
Keller:	massiv aus Mauerwerk,
Geschosse:	massiv aus Mauerwerk,

Innenwände:	
Keller:	massiv aus Mauerwerk,
Geschosse:	massiv aus Mauerwerk,
Decken:	
Keller:	massive Betondecke,
Geschosse:	Vorderhaus: Holzbalkendecken, Hinterhaus: EG: massive Decke, OG: Holzbalkendecke,
Dach:	
Konstruktion:	Vorderhaus: Kehlbalkendach aus Holzsparren,
Dachform:	Vorderhaus: steiles Satteldach, Hinterhaus, Anbauten: flache Pultdächer,
Dacheindeckung:	Vorderhaus: Tonziegeldeckung, Wärmedämmung in den Dachschrägen, Hinterhaus, Anbauten: Tonziegeldeckung / Dachpappe,
Dachentwässerung:	Vorderhaus: vorgehängte Zink-Dachrinnen, Hinterhaus, Anbauten: vorgehängte Kunststoff-Dachrinnen
Blitzschutz:	nicht vorhanden,
Fassade:	Vorderhaus: alter einfacher Putz mit Anstrich, Hinterhaus: noch ohne Putz,
Innenwandflächen:	
Windfang:	Strukturputz,
Flure:	EG, OG / DG: Strukturputz,
Wohn-/ Schlafräume:	EG: Putz und Tapete, OG: Strukturputz bzw. Putz und Tapete, DG: Putz und Tapete bzw. Raufasertapete und Anstrich,
Küchen:	EG, OG: Strukturputz, Fliesenspiegel,
Bad:	EG: Sockelbereich Glasfliesen, darüber Putz und Anstrich,
Wirtschaftsraum:	EG: Putz und Tapete,
Abstellraum:	EG: ohne Putz,
Durchgang:	EG: ohne Putz,
Garage:	ohne Putz,
Keller:	einfacher Putz,
Deckenflächen:	
Windfang:	Paneelverkleidung,
Flure:	EG, OG, DG: Gk-Platten, Raufasertapete und Anstrich,
Wohn-/ Schlafräume:	EG, OG: Gk-Platten, Raufasertapete und Anstrich, DG: Gk-Platten, Raufasertapete und Anstrich bzw. Tapete,
Küchen:	EG, OG: Gk-Platten, Raufasertapete und Anstrich,
Bad:	EG: Putz und Anstrich,
Wirtschaftsraum:	EG: Putz,
Abstellraum:	EG: Betondecke,
Durchgang:	EG: Betondecke,
Garage / Keller:	Betondecke, im Keller mit Anstrich,
Fußböden:	
Windfang:	Terrazzoplatten,
Flure:	EG: Estrichfußboden, OG: Fußbodenfliesen, DG: Holzfußboden und Textilbelag,
Wohn-/ Schlafräume:	EG: Holzfußboden und Textilbelag, OG: Parkettfußboden, DG: Holzfußboden und Textilbelag,
Küchen:	EG: Holzfußboden und PVC-Belag, OG: Fußbodenfliesen,
Bad:	EG: Estrichfußboden und einfacher PVC-Belag,
Wirtschaftsraum:	EG: einfacher Estrichfußboden und Textilbelag,
Abstellraum:	EG: Betonfußboden,
Durchgang:	EG: Betonpflaster,
Garage / Keller:	Betonfußboden,

Fenster:	
Geschosse:	EG: Kunststofffenster mit Isolierverglasung und äußeren Fensterläden, ein einfach verglastes Holzfenster im Windfang, OG: Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden, DG: Kunststofffenster mit Isolierverglasung und äußeren Fensterläden, ein Dachflächenfenster aus Holz,
Keller:	einfaches Kunststofffenster,
Türen:	
Hauseingangstür:	Vorderhaus: Kunststofftür mit Lichtausschnitt, im Windfang zusätzlich eine verglaste Fenstertür, Hinterhaus OG: verglaste Kunststofftür, Durchgang: Sektionaltor mit elektrischem Antrieb / Schlupftür, Garage: Sektionaltor mit elektrischem Antrieb,
Innentüren:	Vorderhaus: glatte beschichtete Holztüren mit Lichtausschnitt bzw. alte Holzfüllungstüren, tlw. mit Lichtausschnitt, Hinterhaus EG: gedämmte Metalltüren mit Paneelfüllung, OG: glatte beschichtete Holztüren mit Lichtausschnitt,
Keller:	einfache Holzbrettertür,
Treppen:	
Differenzstufen:	massive Differenzstufen vom Windfang zum Wohnhaus,
Geschoßtreppe:	Vorderhaus EG - DG: gestemmte Holztreppe, zweiläufig abgewinkelt, seitlicher Handlauf; Hinterhaus EG - OG: Freitreppe,
Dachboden:	Zugang zum Spitzboden über ausklappbare Bodentreppe,
Kellertreppe:	massiv aus Betonstufen, einläufig gerade,
Heizung:	
Heizungsart:	Warmwasser-Zentralheizung, Heizkessel / Öl mit Warmwasserspeicher,
Heizflächen:	Plattenheizkörper, zusätzlich Fußbodenheizung im kleinen Flur EG und im gesamten Hinterhaus OG,
Schornsteine:	drei gemauerte Schornsteine, zwei Schornsteine in Nutzung,
Elektroinstallation:	mittlere Ausstattung, mechanische Lüftung im Bad, PV-Anlagen im Bereich des Hinterhauses,
Sanitärinstallation:	Wasseranschluss ist im EG und OG vorhanden,
Einrichtungen:	Badewanne, Waschbecken, WC-Becken,
Standard:	Vorderhaus: einfache sanitäre Ausstattung und Qualität,
Warmwasserbereitung:	zentral über Heizung,
besondere Bauteile:	(in den NHK enthalten)
Freitreppe:	westseitig am Hinterhaus angebaute Freitreppe, feuerverzinkte Stahlkonstruktion, zweiläufig mit Zwischenpodest, Gitterroststufen, seitliches Geländer,
Klima- und Heizgerät:	die Räume im OG des Hinterhauses haben ein kombiniertes Klima-/Heizgerät,

Raumbeschreibung:

KG:	h ~ 1,80 m	- Kellerraum / Heizraum (3 doppelwandige Stahlblechtanks),
EG:	h ~ 2,45 m h ~ 2,10 - 2,30 m	- Hauseingang über angebauten Windfang, - kleiner Flur mit Treppe zum OG, Wohnzimmer, Küche als Durchgangszimmer zum Wohnzimmer, Bad (Badewanne, Waschbecken, WC-Becken),
Anbau:		- Wirtschaftsraum / Dusche, kleiner innenliegender Abstellraum,

	Hinterhaus:	- Garage, offener Abstellbereich, 2 Lager-/Abstellräume, Durchgang zum Garten,
OG:	Anbau:	- Bügelzimmer,
	Hinterhaus:	- kleiner Flur, 2 Büroräume (ein Büroraum mit Küchenecke),
	h ~ 2,40 m	- Schlafzimmer, Mehrzweckraum,
DG:	h ~ 2,10 - 2,15 m	- kleiner Flur, Kinderzimmer, Arbeitszimmer,
Dach:	h ~ 1,80 m	- nicht ausgebauter Spitzboden,

Baulicher Zustand/Wertminderung

Grundrissgestaltung/
Nutzungsmöglichkeiten: Das Gebäude hat entsprechend des Baujahres und der Anbauten eine einfache, teilweise verschachtelte Grundrissgestaltung. Es wurde als Wohnhaus konzipiert und wird dementsprechend genutzt.

Das Gebäude ist wirtschaftlich tlw. überaltert und entspricht hinsichtlich folgender Punkte nicht heutigen, zeitgemäßen Ansprüchen und Maßstäben:

- teilweise mäßige Grundrissgestaltung mit Durchgangszimmern und gefangenen Räumen im EG und OG,
- teilweise geringe Türdurchgangshöhen,
- Vorderhaus im EG und DG tlw. mit geringen Raumhöhen,
- keine sanitäre Einrichtung (Bad oder WC) im OG / DG,
- überdurchschnittliches Flächenangebot,

Belichtung/Besonnung: Überwiegend normal.

Bauausführung: Ursprünglich einfache Bauweise (Vorderhaus); nach 1990 teilweise modernisiert bzw. baulich erweitert (Hinterhaus).

Modernisierungen: Nach 1990 wurden am Vorderhaus folgende, wesentliche Modernisierungen durchgeführt:

- ca. 1993: Kunststofffenster, Hauseingangstür,
- ca. 2003: Innentüren im DG,
- ca. 2003: Heizung (komplett erneuert),
- ca. 2003: Elektroinstallation (Strom, LAN, Telefon),
- ca. 2005: Dachdeckung, Dachrinnen,
- ca. 2006 / 2007: Hinterhaus komplett neu errichtet,

Für das Vorderhaus ergeben sich insgesamt ca. 2 Modernisierungspunkte nach 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 Außenwände, der Kellerdecke bzw. des EG - Fußboden ist nur eine geringe Wärmedämmqualität vorhanden.

Bauschäden/Baumängel: Es wurden folgende Baumängel / Bauschäden sowie nicht fertig gestellte Bauleistungen festgestellt:

- Kellerwände teilweise mit Feuchte-/ Putzschäden,
- Fassade Vorderhaus: Putzschäden und Farbabplatzungen,

	- Fassade Hinterhaus: komplett noch ohne Oberputz, - Windfang: Wände im Sockelbereich mit Feuchte- und Putzschäden, - Bad Vorderhaus: Wände mit Stockflecken / Schimmelbefall, - Hinterhaus EG: Fußbodenaufbau nicht fertig gestellt, Oberboden / Bodenbelag fehlt noch; Wände innen noch ohne Putz, Decken noch ohne Anstrich, - Fußböden: teilweise ohne Sockelleisten, - Holzfenster Windfang: veraltet und teilweise verschlissen, - Holzfüllungstüren: mit Verschleißerscheinungen, - Elektroinstallation: in der Garage noch nicht fertig gestellt, - Sanitärinstallation: Umschluss der Entwässerung an den öffentlichen Abwasserkanal noch nicht vollzogen, - tlw. erhebliche nutzungsbedingte Verschleißerscheinungen im Vorderhaus (z.B. Tapeten lose / malmäßige Instandsetzung erforderlich, Bodenbeläge abgewohnt),
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	- es besteht ein Instandhaltungs- und Fertigstellungsrückstau, - 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 (2 Punkte) und Anbauten (Hinterhaus) sowie des Bauzustandes wird beim Bewertungsobjekt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf ca. 30 Jahre geschätzt.
Allgemeine und wirtschaftliche Beurteilung:	Das Gebäude wurde in einfacher Bauweise erbaut und nach 1990 teilweise modernisiert bzw. baulich erweitert. Es befindet sich trotz der durchgeführten Modernisierungen in einem teilweise schadhaften sowie nicht fertig gestellten Bauzustand. Die allgemeinen Anforderungen an heutige Wohnbedingungen hinsichtlich des Ausbaugrades sowie der Wärme- und Schalldämmung werden teilweise nicht erfüllt. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte wird die Marktfähigkeit (Verkaufbarkeit) des Bewertungsobjekts als insgesamt eingeschränkt eingeschätzt.

3.2. Sonstige bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen

- Sonst. Anlagen: Gartenlaube: Holzbauweise mit äußerer Holzverkleidung, flaches Pultdach aus Holzsparren, Vollschalung und Bitumenschindeldeckung, vorgehängte Dachrinne, Holzfußboden, zwei einfache Holztüren, Kunststofffenster, Elektroanschluss ist vorhanden,
- Baumhaus: Holzbauweise,
- Hausanschlüsse: Leitungen für Elektroenergie, Be- und Entwässerung, Telefon,
- Freiflächen: Wege- und Freiflächenbefestigung aus Betonpflaster bzw. Rasengittersteinen,
- Einfriedungen: straßenseitig: zwei massive verputzte Pfeiler (tlw. Putzschäden), zwei-flügeliges Tor, ansonsten einfacher Holzzaun, Hoftor aus Metallrahmen mit Holzverkleidung,
gartenseitig: Maschendraht- bzw. Stabmattenzaun,

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 - BauNVO - 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 Einfamilienhauses. Hierbei wird der Verkehrswert auf der Basis des Sachwertes in Anlehnung an die ImmoWertV §§ 35 - 39 abgeleitet, da es in erster Linie nicht auf die Erzielung von Erträgen ankommt, sondern die Eigennutzung im Vordergrund steht.

Die Bewertung erfolgt somit nach dem Sachwertverfahren.

4.2. Flächenberechnungen

bebaute Fläche:

Länge x Breite

Einfamilien-Wohnhaus	5,35 m	x	7,00 m	=	37,45 m ²
+ Windfanganbau	3,05 m	x	2,00 m	=	6,10 m ²
+ rückseitiger Anbau	5,85 m	x	3,50 m	=	20,48 m ²
Hinterhaus	11,00 m	x	6,90 m	=	75,90 m ²
+ ostseitiger Anbau	6,25 m	x	3,50 m	=	21,88 m ²
					161,81 m ²
gerundet					162,00 m ²

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

Grundflächenzahl GRZ:

bebaute Fläche / Grundstücksfläche:

162,00 m ²	/	1.131,00 m ²	=	0,14
-----------------------	---	-------------------------	---	------

Geschossfläche:

bebaute Fläche x Geschosszahl:

Einfamilien-Wohnhaus	37,45 m ²	x	2	=	74,90 m ²
+ Windfanganbau	6,10 m ²	x	1	=	6,10 m ²
+ rückseitiger Anbau	20,48 m ²	x	2	=	40,96 m ²
Hinterhaus	75,90 m ²	x	2	=	151,80 m ²
+ ostseitiger Anbau	21,88 m ²	x	2	=	43,76 m ²
					317,52 m ²
gerundet					318,00 m ²

Geschossflächenzahl GFZ:

Geschossfläche / Grundstücksfläche:

318,00 m ²	/	1.131,00 m ²	=	0,28
-----------------------	---	-------------------------	---	------

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

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

1.	Wohnhaus KG:	ca. 5,35 m x 3,15 m	=	16,85 m ²
2.	Wohnhaus EG, DG:	2 x 37,45 m ²	=	74,90 m ²
3.	+ Windfanganbau EG:	1 x 6,10 m ²	=	6,10 m ²
4.	+ rückseitiger Anbau EG, OG:	2 x 20,48 m ²	=	40,96 m ²
5.	+ Hinterhaus EG, OG:	2 x 75,90 m ²	=	151,80 m ²
6.	+ ostseitiger Anbau EG, OG:	2 x 21,88 m ²	=	43,76 m ²
	BGF gesamt:			334,37 m ²
	BGF gerundet:			334,00 m²

Einfamilien-Wohnhaus **Wohn- und Nutzfläche:**

Nr.	NE / WE	
1.	Wohnfläche Erd- und Dach-/Obergeschoss	~ 155 m ²
2.	Nutzfläche Erdgeschoss (Hinterhaus mit Anbau)	~ 75 m ²
	Wohn- und Nutzfläche gesamt	~ 230 m²

Anmerkung: Flächen nach den vorhandenen Bauvorlagen und Plausibilitätskontrolle durch den Sachverständigen vor Ort

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 Großneuhausen zum Stichtag 01.01.2026 folgenden Bodenrichtwert ermittelt:

Bodenrichtwertzone 383017: - 40,00 €/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag	-	05.02.2026
Entwicklungsstufe:	-	Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	-	bebaut mit einem Wohnhaus mit Anbauten / Hinterhaus
beitrags- und abgaben-		
rechtlicher Zustand:	-	frei
Anzahl der Vollgeschosse:	-	zwei
Bauweise:	-	offen
Grundstücksfläche:	-	1.131 m ²
Grundstückstiefe:	-	ca. 84 m

Da das Bewertungsgrundstück im östlichen, bebauten Grundstücksbereich (ca. 680 m²) in den wesentlichen wertbeeinflussenden Faktoren (Lage, Nutzung, Erschließung) mit dem Richtwertgrundstück übereinstimmt, halte ich hier den Bodenrichtwert von 40,00 €/m² für angemessen.

Der westliche Grundstücksbereich liegt bauplanungsrechtlich im Außenbereich und wird als Garten-/Grünfläche genutzt. In Anlehnung an Bodenrichtwerte für Gartenland des zuständigen Gutachterausschusses sowie nach eigenen Marktbeobachtungen wird dieser Grundstücksbereich mit ca. 20 % des Baulandpreises begutachtet, d.h. $40,00 \text{ €/m}^2 \times 20 \% = 8,00 \text{ €/m}^2$.

östlicher Grundstücksteil	680,00 m ²	x	40,00 €/m ²	=	27.200,00 €
westlicher Grundstücksteil	451,00 m ²	x	8,00 €/m ²	=	3.608,00 €
Bodenwert gesamt:					30.808,00 €
Bodenwert gerundet:					30.800,00 €

4.4. Sachwertermittlung

4.4.1. Ermittlung des Sachwertes des Einfamilien-Wohnhauses

Brutto-Grundfläche (BGF): 334,00 m²

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

Alter: (Vorderhaus: 2025 - 1938) 87 Jahre

wirtschaftliche Restnutzungsdauer unter
 Berücksichtigung der Modernisierungen und
 Anbauten (Hinterhaus) und Annahme eines
 fertiggestellten Bauzustandes: 30 Jahre

Alterswertminderungsfaktor: RND / GND nach § 38 ImmoWertV ~ 0,375

Ermittlung der Normalherstellungskosten NHK 2010

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

Gebäudetyp:	Einfamilien-Wohnhaus (einseitig angebaut) geringfügig Keller, Erdgeschoss und Obergeschoss bzw. ausgebauten Dachgeschoss			
Gebäudestandard:	ca. 2,6	(siehe Anlage)		
Kostenkennwert:	867,00 €/m ²			
Korrekturfaktoren:	Drempel:	nicht vorhanden		0,98
	Hinterhaus EG:	Abschlag aufgrund der einfachen Ausstattung		0,93
Baunebenkosten:	in den NHK enthalten:	in Höhe von 17 %		1,00
korrigierte Normalherstellungskosten:				
867,00 €/m ²	x 0,98	x 0,93	x 1,00	= 790,18 €/m ²
gerundet:				790,00 €/m²

Ermittlung des Gebäudesachwertes:

Basisjahr: 2010 (Index 100)
 Baupreisindex: 1,906 am Wertermittlungstichtag 05.02.2026
 (Statistisches Bundesamt Wiesbaden, Messzahlen
 für Preisindizes für Bauwerke, Fachserie 17, Reihe 4)

Normalherstellungskosten 2010:			
334,00 m²	x	790,00 € / m²	= 263.860,00 €
+ besonders zu bewertende Bauteile: in den NHK enthalten			= 0,00 €
			263.860,00 €
Gebäudesachwert am Stichtag	x	1,906	= 502.917,16 €
x Alterswertminderungsfaktor	x	0,375	= 188.593,94 €
vorläufiger Gebäudesachwert:			188.593,94 €
vorläufiger Gebäudesachwert Wohnhaus:			188.600,00 €

4.4.2. Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen / bauliche Außenanlagen

- Sonst. Anlagen:	Gartenlaube - Zeitwert	ca. 3.000 €
- Hausanschlüsse:	Leitungen für Elektroenergie, Be-/ Entwässerung, Kleinkläranlage, Telefon,	
- Freiflächen:	Wege- und Freiflächenbefestigung aus Betonpflaster bzw. Rasengittersteinen,	
- Einfriedungen:	straßenseitig: zwei massive verputzte Pfeiler (tlw. Putzschäden), zweiflügeliges Tor, ansonsten einfacher Holzzaun, Hoftor aus Metallrahmen mit Holzverkleidung, gartenseitig: Maschendraht-/ Stabmattenzaun,	
der Wertansatz für bauliche Außenanlagen im üblichen Rahmen ist in der Ableitung des Sachwertfaktors enthalten:		0,00 €

4.4.3. Zusammenstellung des vorläufigen Grundstückssachwertes

1.	Bodenwert	=	30.800,00 €
2.	Einfamilien-Wohnhaus	=	188.600,00 €
3.	Gartenlaube	=	3.000,00 €
4.	bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen	=	0,00 €
vorläufiger Grundstückssachwert:			222.400,00 €
vorläufiger Grundstückssachwert gerundet:			222.400,00 €

4.4.4. Marktanpassung und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

Die vom zuständigen Gutachterausschuss im Jahr 2025 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. 222.400 €,
- der Standardstufe von ca. 2,6 und
- des Bodenwertniveaus in Höhe von ca. 40 €/m²

der Sachwertfaktor mit ca. 0,85 eingeschätzt.

Allgemein ist festzustellen, dass Objekte mit einem höheren Wert unter dem Sachwert verkauft werden, wobei mit steigendem Wert auch der Marktabschlag steigt (bis zu ca. 50 %), weil bei einem vorhandenen Gebäude der Kaufinteressent ein vorgegebenes Gebäude erwirbt und seine individuellen Vorstellungen nicht verwirklichen kann.

Die Höhe des Sachwertfaktors ist in erster Linie abhängig von:

- der Gebäudeart sowie der Bauweise und des Ausstattungsgrades, dem Gebäudealter,
- der Höhe des Sachwerts,
- der Lage innerhalb der Gemeinde und im Einzugsgebiet größerer Städte/Gemeinden,
- der wirtschaftlichen Situation in der Region (Kaufkraft der Bevölkerung),
- der Angebots- bzw. Nachfragesituation auf dem örtlichen Grundstücksmarkt und
- den Besonderheiten des Bewertungsobjektes.

Damit sind für den Ansatz der Sachwertfaktoren insbesondere die absolute Höhe des Sachwertes, in Verbindung mit der Lage und dem Einzugsbereich der Immobilie, maßgebend.

Bei einem Sachwertfaktor 1,00 entspricht der Sachwert dem Verkehrswert.

Je höher bzw. niedriger die Wirtschafts- und Kaufkraft innerhalb einer Region ist bzw. welche Prognosen für die weitere wirtschaftliche Entwicklung gestellt werden, desto höher bzw. niedriger ist der Abschlag bzw. Zuschlag auf den Sachwert.

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden beim Bewertungsobjekt eingeschätzt:

Einfamilien-Wohnhaus:

- der vorhandene Instandhaltungs- und Fertigstellungsrückstau:
in Anlehnung an das Fachbuch: Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel:
Baukosten - Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, 23. Auflage:
Ansatz: ca. 215 €/m² Wohn- und Nutzfläche bei einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren,
- weitere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind:
 - der nach heutigen Maßstäben teilweise ungenügende energetische Gebäudezustand, verbunden mit erhöhten Energie-/Heizkosten - im Ansatz der NHK enthalten,
 - wirtschaftliche Überalterung des Wohnhauses: Ansatz 5 %

Der marktangepasste Grundstückssachwert ermittelt sich somit wie folgt:

vorläufiger Grundstückssachwert				222.400,00 €
- Marktanpassung - Sachwertfaktor	x	0,85	=	189.040,00 €
- Berücksichtigung des vorhandenen Instandhaltungsrückstaus				
~ 230 m ² Wohn-Nutzfläche	x	215,00 € / m ²	=	- 49.450,00 €
- Berücksichtigung weiterer objektspezifischer Grundstücksmerkmale				
Wohnhaussachwert: 188.600,00 €	x	5 %	=	- 9.430,00 €
marktangepasster Grundstückssachwert:				130.160,00 €
marktangepasster Grundstückssachwert gerundet:				130.000,00 €

5.0. Verkehrswertermittlung

Der in diesem Wertgutachten ermittelte Verkehrswert unterliegt gemäß Baugesetzbuch (BauGB) § 194 folgender Definition:

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

Das Bewertungsobjekt hat den Charakter eines Einfamilien-Wohnhauses. Die Bewertung erfolgte nach dem Sachwertverfahren, da bei solchen Objekten die gewöhnlichen Herstellungskosten wert bestimmend sind.

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

Somit schätze ich den

Verkehrswert (Marktwert) des Grundstückes auf:

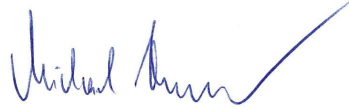
130.000,00 €

Euro (i.W.)

- einhundertdreißigtausend -

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir am 05.02.2026 besichtigt;
das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Bad Frankenhausen, den 25.02.2026



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.