

Geschäftsnummer: K 28/25



Dipl.-Ing.  
**Michael Hentrich**

# GUTACHTEN

zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)  
i.S. des § 194 BauGB für das mit einem  
Einfamilien-Wohnhaus mit Torfahrt  
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: Langestraße 13  
Ort: 99628 Mannstedt  
Kreis: Sömmerda  
Bundesland: Thüringen  
Vorgang: Wertfeststellung zwecks Zwangsversteigerung  
Auftraggeber: Amtsgericht Erfurt  
Rudolfstraße 46  
99092 Erfurt



Amtsgericht: Sömmerda  
Grundbuch: Mannstedt  
GB-Blatt: 526  
Flur: 1  
Flurstück: 129  
Stichtag: 05.02.2026  
**Verkehrswert: 18.000,00 €**

Das Wertgutachten umfasst 20 Seiten und 19 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.                 | Einfamilien-Wohnhaus  | 8         |
| 3.2.                 | Nebengebäude  | 12        |
| 3.3.                 | Sonstige bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen                       | 13        |
| <b>4.0.</b>          | <b>Wertermittlung</b>   | <b>13</b> |
| <b>4.1.</b>          | <b>Grundlagen</b>   | <b>13</b> |
| 4.1.1.               | Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Verkehrswertermittlung          | 13        |
| 4.1.2.               | Verwendete Wertermittlungsliteratur                                     | 13        |
| 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>17</b> |
| 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      | 18        |
| <b>5.0.</b>          | <b>Verkehrswertermittlung</b>   | <b>20</b> |

---

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

**0.0. Zusammenstellung der Werte**

|                                     |   |                               |
|-------------------------------------|---|-------------------------------|
| <b>PLZ:</b> 99628                   | <b>Ort:</b> Mannstedt                   | <b>Straße:</b> Langestraße 13 |
| <b>Objekt:</b> Einfamilien-Wohnhaus | <b>Auftraggeber:</b> Amtsgericht Erfurt | <b>AZ:</b> K 28/25            |

**Allgemeine Angaben:** Gemarkung: Mannstedt Flur: 1 Flurstück: 129  
**Eigentümer:** siehe separates Schreiben  
**Zwangsverwalter:** kein  
**Insolvenzverwalter:** kein  
**Mieter / Pächter:** keine, das Grundstück ist seit ca. 5 Jahren leerstehend

**Bodenwert:** 18.800,00 € **Fläche:** 981 m<sup>2</sup>

| Teilflächen                      | €/m <sup>2</sup> | Fläche [m <sup>2</sup> ] | Erschließung * | Zustand |
|----------------------------------|------------------|--------------------------|----------------|---------|
| 1. nördlicher Grundstücksbereich | 26,00            | ca. 660                  | beitragsfrei   | Bauland |
| 2. südlicher Grundstücksbereich  | 5,00             | ca. 321                  |                |         |
| 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"/> nicht ausgewiesen                   | [ 1 ] Wohnnutzung                     | <input checked="" type="checkbox"/> beitragsfrei                            | <input checked="" type="checkbox"/> Bauland  |
| <input type="checkbox"/> WR reines Wohngebiet      | <input type="checkbox"/> Denkmalschutz                       | [ ] EFH / ZFH offene Bebauung         | <input type="checkbox"/> pflichtig  | <input type="checkbox"/> Rohbauland  |
| <input type="checkbox"/> WA allgemeines Wohngebiet | <input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan                 | [ ] Reihenhaus                        | <input type="checkbox"/> abgegolten/historische Str./ortsüblich erschlossen | <input type="checkbox"/> Bauerwartungsland   |
| <input type="checkbox"/> WB besonderes Wohngebiet  | <input type="checkbox"/> B-Plan Entwurf                      | [ ] Mehrfamilienhaus                  | <input type="checkbox"/> teilweise gezahlt                                  | <input type="checkbox"/> besonders (begünstigte) land- oder forstwirtschaftliche Flächen |
| <input checked="" type="checkbox"/> MD Dorfgebiet  | <input type="checkbox"/> Vorhabenbezogener Bebauungsplan     | [ ] Eigentumswohnung                  | <input type="checkbox"/> nicht feststellbar                                 | <input type="checkbox"/> reine land- oder forstwirtschaftliche Fläche                    |
| <input type="checkbox"/> MI Mischgebiet            | <input type="checkbox"/> Gebiet nach § 33 BauGB              | [ ] gemischt genutztes Gebäude        |   | <input type="checkbox"/> Sonstige Flächen (z.B. Gemeinbedarf)                            |
| <input type="checkbox"/> MK Kerngebiet             | <input checked="" type="checkbox"/> Gebiet nach § 34 BauGB   | [ ] Dienstleistung                    |   |  |
| <input type="checkbox"/> GE Gewerbegebiet          | <input checked="" type="checkbox"/> Gebiet nach § 35 BauGB   | [ ] gewerbliche Nutzung               |   |  |
| <input type="checkbox"/> GI Industriegebiet        | <input type="checkbox"/> Sanierungsgebiet                    | [ ] Garagen                           |   |  |
| <input type="checkbox"/> SO Sondergebiet           | <input type="checkbox"/> städtebaulicher Entwicklungsbereich | [ ] Produktionsgebäude                |   |  |
|  |  | [ ] Sonstige                          |   |  |

| 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 | ~ 100                               |      |                                 |             | ~ 25.000               | ~ 250            |
| 2. Nebengebäude     |                                     |      |                                 |             |                        |                  |
| 3.                  |                                     |      |                                 |             |                        |                  |

**Allgemeine Gebäudeangaben** (nur Wohnhaus)

**Denkmalschutz:** nein **Sanierungsgebiet:** nein **Baulasten:** ja  
**Baujahr:** um bzw. vor 1900 **Gesamtnutzungsdauer:** 80 Jahre **Restnutzungsdauer:** 10 Jahre  
**Jahresrohertrag:** **Bewirtschaftungskosten:** **Jahresreinertrag:**  
**Liegenschaftszins:** **Barwertfaktor:**  
**Summe Reparatur-Rückstau** (Bauschäden/Baumängel/Verschleißerscheinungen): ~ 25.000 €  
**Sachwert** (marktangep.): 18.000,00 € **Jahresrohertragsfaktor:**  
**Ertragswert:** - € **Jahresreinertragsfaktor:**

**Verkehrswert:** 18.000,00 € **Wertermittlungsstichtag:** 05.02.2026

\* Zutreffendes ankreuzen \*\* [Anz.] Anzahl angeben

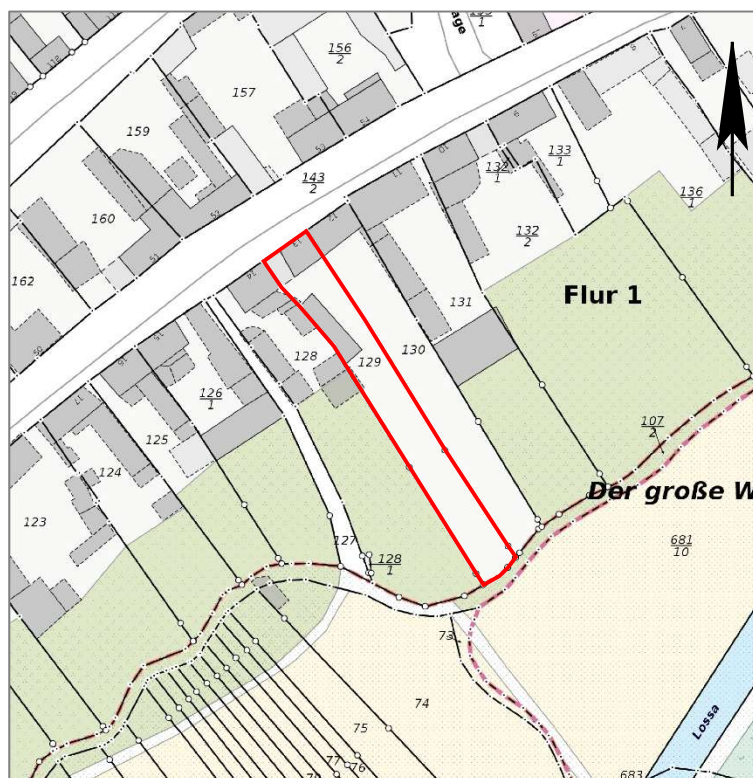


## **2.0. Beschreibung des Grundstücks**

### **2.1. Tatsächliche Eigenschaften**

- Ort / Einwohnerzahl:** Mannstedt ist eine kleine Landgemeinde mit ca. 340 Einwohnern. Sie liegt im östlichen Bereich des Kreises Sömmerda und ist ein Ortsteil der Landgemeinde Buttstädt mit Sitz in Buttstädt, ca. 2,5 km entfernt. Im Ort ist nur noch eine Kindertagesstätte vorhanden; alle weiteren Verwaltungs-, soziale und Dienstleistungseinrichtungen sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs sind nur in Guthmannshausen (ca. 2 km) bzw. in Buttstädt vorhanden.  
Öffentliches Verkehrsmittel (Linienbushaltestelle) ist vorhanden. Die nächsten Bahnstationen sind in Guthmannshausen bzw. Buttstädt.  
Mäßige überregionale Verkehrsverbindungen, die nächste Bundesstraße B 85 ist ca. 4 km entfernt, die Autobahn A 71 ist ca. 20 km entfernt. Die Entfernung zur Kreisstadt Sömmerda beträgt ca. 25 km und zur Landeshauptstadt Erfurt (Autobahnanschluss A 4 und Flughafen) ca. 45 km.
- Lagemerkmale:** Das Bewertungsgrundstück liegt im mittleren Bereich von Mannstedt.  
Das Bewertungsobjekt grenzt nordseitig an die öffentliche Straße „Langestraße“. Ost- und westseitig schließen sich weitere bebaute Grundstücke an. Südseitig ist ein Weg und daran anschließend sind unbebaute Grundstücke.

**Lageskizze:**  
(unmaßstäblich)



- Wohnlage:** Das Grundstück hat eine einfache, dörfliche Wohnlage.
- Art der Bebauung in der Umgebung:** Die umgebende Bebauung ist durch Wohnnutzung geprägt. Offene, ein- bis zweigeschossige Bauweise.
- Immissionen:** Nicht über das normale Maß hinausgehend.
- topographische Lage:** Das Gelände fällt in südlicher Richtung leicht ab.

|  |  |
|--|--|
| Grundstücksgestalt und -form:                  | <p>Das Grundstück ist etwa viereckförmig, lang und schmal geschnitten.</p> <p>Straßenfrontlänge nordseitig: ca. 13 m<br/>mittlere Grundstückstiefe (Nord-Süd-Richtung): ca. 97 m</p> <p>Das Grundstück ist aufgrund seiner geringen Breite nur über Grenzbebauung als Baugrundstück geeignet.</p> <p>Der genaue Zuschnitt kann dem Auszug aus 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.<br/>Zu diesen Maßnahmen zählen Aufwendungen für Verkehrs-anbindung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen.</p>  |
| - Straßenart:                                  | Gemeindestraße, normaler Straßenverkehr.   |
| - Straßenausbau:                               | Ausgebaut. Die Fahrbahn ist mit Beton befestigt. Gehwege sind teilweise vorhanden.   |
| - Höhenlage zur Straße:                        | Das Grundstück liegt höhengleich mit der Zufahrtsstraße.   |
| - Anschlüsse an Ver-/ Entsorgungsleitungen:    | Elektroenergie aus dem öffentlichen Netz ist vorhanden (die Funktion des Anschlusses konnte nicht überprüft werden).<br>Nach Auskunft des Abwasserzweckverbandes Finne hat das Grundstück Hs.nr. 13 keinen eigenen Trinkwasserhausanschluss. Die Entwässerung könnte nach Auskunft des Abwasserzweckverbandes Finne in den öffentlichen Abwasserkanal erfolgen - der Umschluss ist bisher jedoch noch nicht erfolgt.   |
| - beitrags- und abgaben-rechtliche Situation:  | <p>Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen und ist im Sinne des § 127 ff BauGB erschließungsbeitragsfrei.<br/>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 Gemeinde Buttstädt wurden Straßenausbaubeiträge erhoben - es bestehen noch offene Forderungen.</p> <p>Nach Auskunft des Abwasserzweckverbandes Finne, wurde der Herstellungsbetrag für die Entwässerung gestellt, die Forderung wurde bisher nicht ausgeglichen.</p> |
| Grenzverhältnisse:                             | Es besteht dreiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses und einseitige Grenzbebauung 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 vorgefunden.  |
| vorhandene Bebauung:                           | <p>Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilien-Wohnhaus mit Torfahrt und einem Nebengebäude bebaut. Der übrige Grundstücksbereich ist verwilderte, zugewachsene Freifläche.</p> <p>Zum Innengrundstück besteht über eine überbaute Torfahrt Zufahrtsmöglichkeit von der öffentlichen Straße.</p>  |
| Stellplätze:                                   | Sind auf dem Grundstück möglich.   |

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

- Arbeitsmarkt:** Die Arbeitslosenquote im Landkreis Sömmerda liegt mit 6,2 % (Stand Januar 2026) auf einem mittleren Niveau, etwas unter dem Landesdurchschnitt von Thüringen mit 6,7 % sowie unter dem Bundesdurchschnitt von 6,6 %.
- 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 90,6 (Stand 2025) im unteren Bereich liegt, unterhalb des Bundesdurchschnittes von 100 und etwas über 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 teilweisen Leerstand an Wohnobjekten geprägt.  
  
Nach Recherchen bei ortsansässigen Maklern, dem örtlich zuständigen Gutachterausschuss und eigenen Marktbeobachtungen zeigen die Immobilienpreise seit ca. Mitte 2022 aufgrund der mangelnden Nachfrage (Bevölkerungsrückgang, schwache Wirtschaftskraft) sowie hoher Bau- und Energiekosten und hoher Baufinanzierungszinsen eine sinkende bzw. stagnierende Tendenz.

## **2.3. Rechtliche Gegebenheiten**

- Grundbuch:** In der 2. Abteilung des Grundbuchs ist folgende Eintragung:
- 1 Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks von Mannstedt, Blatt 527 Flur 1 Flurstück 130. .... eingetragen am 07.10.2013.
- Die Eintragung ist wertbeeinflussend und wird separat bewertet.
- Die 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 folgende Baulast eingetragen:
- 1 Die im beigefügten Lageplan durch farbige Eintragung gekennzeichneten Teilflächen des vorstehend bezeichneten Grundstücks werden zugunsten des Flurstücks 128, Flur 1 Gemarkung Mannstedt gemäß § 7 ThürBo als Abstandsfläche auf Dauer zur Verfügung gestellt und dürfen weder auf die auf eigenem Grundstück erforderlichen Abstandsflächen angerechnet noch überbaut werden. Der Lageplan bildet einen wesentlichen Bestandteil dieser Verpflichtungserklärung.
- Die Baulast ist wertbeeinflussend und wird als besonderes objektspezifisches Merkmal berücksichtigt.

|   |  |
|---|--|
| nicht eingetragene Lasten/Rechte:                     | 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 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:  | 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 im nördlichen, bebauten Grundstücksbereich „innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles“ (§ 34 BauGB).<br/>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>Der südliche Grundstücksbereich liegt bauplanungsrechtlich im Außenbereich (§ 35 BauGB).</p> <p>Im Entwurf eines Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 1990 ist der nördliche Bereich als MD (Dorfgebiet) bzw. der unbebaute südliche Bereich als Dauerkleingärten 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: | <p>zweiseitig angebautes, geringfügig unterkellertes, zweigeschossiges Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss,</p> <p>im westlichen EG-Bereich ist eine überbaute Torfahrt,</p> <p>rückseitig ist im OG ein auskragender Laubengang,</p> |
| Nutzung:          | Einfamilien-Wohnhaus; das Gebäude ist seit ca. 5 Jahren leerstehend,   |

|                     |  |
|---------------------|--|
| Bauweise:           | traditionelle Mauerwerks- bzw. Holzfachwerkbauweise,   |
| Baujahr/Alter:      | das Gebäude wurde geschätzt um bzw. vor 1900 errichtet,  |
| Gründung:           | Streifenfundamente aus Natursteinmauerwerk,  |
| Außenwände:         |  |
| Keller:             | massiv aus Natursteinmauerwerk,  |
| Geschosse:          | massiv aus Mauerwerk bzw. Holzfachwerk mit Ausfachung,   |
| Innenwände:         |  |
| Keller:             | -  |
| Geschosse:          | massiv aus Mauerwerk bzw. Holzfachwerk mit Ausfachung,   |
| Decken:             |  |
| Keller:             | Natursteintonne,   |
| Geschosse:          | Holzbalkendecken,  |
| Dach:               |  |
| Konstruktion:       | Pfetten-/Kehlbalkendach aus Holzsparren,   |
| Dachform:           | steiles Satteldach,  |
| Dacheindeckung:     | alte Betondachsteindeckung (DDR-Stand),  |
| Dachentwässerung:   | vorgehängte Zink-Dachrinnen,   |
| Blitzschutz:        | nicht vorhanden,   |
| Fassade:            | straßenseitig: einfacher Putz, rückseitig: ohne Putz,  |
| Innenwandflächen:   |  |
| Flure:              | EG: einfacher Putz bzw. Strukturputz,<br>OG: Putz, Raufasertapete und Anstrich,                                    |
| Wohn-/ Schlafräume: | OG: Putz und Tapete / Raufasertapete und Anstrich,   |
| Küche:              | EG: Putz, Raufasertapete und Anstrich, Fliesenspiegel,   |
| Bad:                | EG: Sockel- und Duschbereich Fliesen, ansonsten Strukturputz,  |
| Keller:             | ohne Putz,   |
| Deckenflächen:      |  |
| Flure:              | EG: Strukturputz, OG: Putz, Raufasertapete und Anstrich,   |
| Wohn-/ Schlafräume: | OG: Putz / Gk-Platten, Raufasertapete und Anstrich,  |
| Küche:              | EG: Putz und Anstrich,   |
| Bad:                | EG: Putz, Raufasertapete und Anstrich,   |
| Keller:             | ohne Putz,   |
| Fußböden:           |  |
| Flure:              | EG: Terrazzoplatten bzw. Fußbodenfliesen, OG: Holzdielen,  |
| Wohn-/ Schlafräume: | OG: Holzverlegeplatten bzw. einfaches Laminat,   |
| Küche:              | EG: Fußbodenfliesen,   |
| Bad:                | EG: Fußbodenfliesen,   |
| Torfahrt:           | ohne Fußboden,   |
| Keller:             | ohne Fußboden - nur Stampferde,  |
| Fenster:            |  |
| Geschosse:          | überwiegend alte Holzverbundfenster, teilweise alte einfach<br>verglaste Holzfenster, alle Fenster ohne Rollläden, |
| Keller:             | Kellerluke,  |
| Türen:              |  |
| Hauseingangstür:    | Wohnhaus: zwei einfache Holztüren mit Lichtausschnitt,<br>Torfahrt: einfaches zweiflügliges Holzbrettertor,        |
| Innentüren:         | EG: überwiegend ohne Türen, OG: alte Holzfüllungstüren,  |
| Keller:             | ohne,  |

|                      |   |
|----------------------|---|
| Treppen:             |   |
| Geschoßtreppe:       | einfache gestemmte Holztreppe, zweiläufig abgewinkelt, seitlicher Handlauf, |
| Dachboden:           | alte einfache Holzstiege,   |
| Kellertreppe:        | massive Treppe aus Natursteinstufen,  |
| Heizung:             | elektrische Heizkörper,   |
| Schornsteine:        | zwei gemauerte Schornsteine,  |
| Elektroinstallation: | einfache bis mittlere Ausstattung,  |
| Sanitärinstallation: | Wasseranschluss ist nur im EG vorhanden,                                    |
| Einrichtungen:       | Badewanne, Dusche, Waschbecken, WC-Becken,                                  |
| Standard:            | einfache - mittlere sanitäre Ausstattung und Qualität,                      |
| Warmwasserbereitung: | ehemals dezentral über Elektroboiler,                                       |
| besondere Bauteile:  | (in den NHK enthalten)  |
| Freitreppe:          | einfache rückseitige Freitreppe,  |
| Laubengang:          | Laubengang im OG,   |

#### **Raumbeschreibung:**

|       |                   |  |
|-------|-------------------|--|
| KG:   | h ~ 1,75 m        | - Kellerraum (aufgrund der geringen Raumhöhe und des erschwerten Zugang wirtschaftlich nur sehr eingeschränkt nutzbar und daher ohne Bewertung),           |
| EG:   | h ~ 2,20 - 2,40 m | - Flur mit rückseitigem Ausgang und Treppe zum OG, Küche (Durchgangszimmer), Bad (Badewanne, Dusche, Waschbecken, WC-Becken, WM-Anschluss),<br>- Torfahrt, |
| OG:   | h ~ 2,00 m        | - Flur, 3 Wohn- und Schlafräume, Toilette (Waschbecken, WC-Becken),  |
| Dach: | h ~ 3,50 m        | - 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 leerstehend.

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

- mäßige Grundrissgestaltung mit Durchgangszimmern und gefangenen Räumen im EG und OG,
- Höhenversätze / Differenzstufen im Fußboden EG,

Belichtung/Besonnung: Überwiegend normal.

Bauausführung: Einfache Bauweise mit den seinerzeit zur Verfügung stehenden Baustoffen; nach 1990 nur geringfügig modernisiert.

Modernisierungen: Nach 1990 wurden folgende, wesentliche Modernisierungen durchgeführt:

- ca. 1990 - 1995: Elektroverteilung erneuert,
- ca. 1990 - 1995: Bad EG modernisiert,
- ca. 1990 - 1995: Dachrinnen erneuert,

|   |  |
|---|--|
| Barrierefreiheit:                                   | Es besteht keine Barrierefreiheit.   |
| Energieausweis:                                     | Ein Energieausweis existiert vermutlich nicht.   |
| Energieeffizienz /<br>energetische Beschaffenheit:  | <p>Das Gebäude entspricht hinsichtlich der Wärmedämmeigenschaften überwiegend nicht dem heutigen Stand der Bautechnik bzw. den aktuellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen (Gebäudeenergiegesetz).</p> <p>Insbesondere im Bereich der Außenwände, der Kellerdecke bzw. des EG - Fußboden, der Fenster und der OG - Decke ist nur eine geringe Wärmedämmqualität vorhanden.</p>  |
| Bauschäden/Baumängel:                               | <p>Es wurden folgende Baumängel / Bauschäden festgestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Kellerwände: mit baujahrstypischen Durchfeuchtungen,</li><li>- Fassade: straßenseitige Fassade mit Rissbildung und Putzschäden, rückseitige Fassade ohne Putz und in Teilen schadhafte - offene Fugen, etc.,</li><li>- Dachdeckung: veraltet - vermutlich partiell schadhaft / undicht, Firstverstrich schadhaft,</li><li>- Dachkonstruktion: teilweise mit Schädlingsbefall,</li><li>- Laubengang: teilweise schadhaft,</li><li>- Wände EG: im Sockelbereich mit Feuchte-/ Putzschäden,</li><li>- Decken: Deckenputz im OG teilweise schadhaft,</li><li>- Küche EG: Fußbodenfliesen schadhaft,</li><li>- Bad EG: Wände und Fliesen mit Rissbildungen,</li><li>- Holzfenster: veraltet, verschlissen bzw. schadhaft,</li><li>- Türen: Innentüren veraltet, verschlissen und schadhaft, teilweise ausgebaut - im EG nur Wandöffnungen,</li><li>- Heizung: elektrische Heizkörper mit Korrosionsschäden,</li><li>- Elektroinstallation: augenscheinlich in Teilbereichen nicht funktionstüchtig,</li><li>- Sanitärinstallation: das Grundstück verfügt über keinen eigenen Trinkwasseranschluss,</li><li>- erhebliche nutzungsbedingte Verschleißerscheinungen (z.B. Bodenbeläge abgewohnt, malerseitige Instandsetzung erforderlich); im gesamten Gebäude sind Ablagerungen von Hausrat, Inventar, Müll, etc., die entsorgt werden müssen,</li></ul> |
| Besondere objektspezifische<br>Grundstücksmerkmale: | <ul style="list-style-type: none"><li>- es besteht ein erheblicher Instandhaltungsrückstau,</li><li>- die heutigen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes werden überwiegend nicht erfüllt (siehe Energieeffizienz),</li><li>- teilweise wirtschaftliche Überalterung des Wohnhauses,</li><li>- das Grundstück befindet sich in einem zugewachsenen und verwilderten Zustand - teilweise mit Ablagerungen,</li></ul>   |
| Restnutzungsdauer:                                  | <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>   |

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.

Das Wohnhaus ist im derzeitigen Zustand nicht bewohnbar.

Unter Annahme, dass dringend notwendige Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt werden, wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beim Bewertungsobjekt auf ca. 10 Jahre geschätzt.

Allgemeine und wirtschaftliche Beurteilung:

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

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

Unter Berücksichtigung

- der einfachen dörflichen Lagemerkmale von Mannstedt mit einer geringen Infrastruktur

und

- der mäßigen objektspezifischen Merkmale (schadhafter und verschlissener Bauzustand i.V.m. einer wirtschaftlichen Überalterung des Wohnhauses, schadhafter Zustand des Nebengebäudes, verwildertes, zugewachsenes Grundstück, Geh- und Fahrrecht für das östlich angrenzende Grundstück)

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

### 3.2. Nebengebäude

Nicht unterkellertes, zweigeschossiges Gebäude mit steilem Satteldach aus Holzsparren und alter Betondachsteindeckung, einseitig vorgehängte Dachrinne.

Alter: das Gebäude wurde geschätzt um bzw. vor 1900 errichtet.

Streifenfundamente aus Natursteinmauerwerk, Wände massiv aus Mauerwerk (Naturstein, Ziegelsteine), außen Fugmauerwerk, innen teilweise einfacher Putz bzw. ohne Putz, Holzbalkendecke bzw. massive Decke, vermutlich Ziegelflachsicht bzw. ohne Fußboden, alte Holzbrettertüren, alte einfache Fenster, Elektroanschluss war vermutlich vorhanden.

Nutzung: EG: Scheune, ehem. Ställe,  
OG: war zum Ortstermin nicht zugänglich.

Das Gebäude wurde in normaler Bauweise errichtet und befindet sich in einem äußerst schadhaften Bauzustand (z.B. Fassade mit erheblicher Rissbildung, Fugmauerwerk mit offenen Fugen, Dachdeckung veraltet, einseitig ohne Dachrinne, Fenster und Türen veraltet und verschlissen).

Im Nebengebäude sind erhebliche, teilweise raumhohe Ablagerungen von altem Hausrat, Inventar, Müll, etc. vorhanden.

Das Gebäude hat **keinen Zeitwert**, weil die Instandsetzungskosten selbst bei Minimalaufwand mindestens so hoch sind, wie der noch vorhandene Objektwert.

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

Hausanschlüsse: Leitungen für Elektroenergie, Entwässerung,

Freiflächen: stark zugewachsener und verwilderter Grundstückszustand;  
ob befestigte Flächen vorhanden sind, konnte nicht festgestellt werden,  
auf dem Grundstück sind erhebliche Ablagerungen (Müll, alte Kompost-  
haufen, etc.) vorhanden,  
an der südlichen Grundstücksgrenze befinden sich Ablagerungen von  
alten Baumstämmen,

Einfriedungen: teilweise einfache Einfriedungen aus Maschendrahtzaun,

## **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 | 12,70 m | x | 6,60 m | = | 83,82 m <sup>2</sup>  |
| Nebengebäude         | 18,50 m | x | 4,50 m | = | 83,25 m <sup>2</sup>  |
|                      |         |   |        |   | 167,07 m <sup>2</sup> |
| gerundet             |         |   |        |   | 167,00 m <sup>2</sup> |

Grundflächenzahl GRZ:

bebaute Fläche / Grundstücksfläche:

|                       |   |                       |   |      |
|-----------------------|---|-----------------------|---|------|
| 167,00 m <sup>2</sup> | / | 981,00 m <sup>2</sup> | = | 0,17 |
|-----------------------|---|-----------------------|---|------|

Geschossfläche: bebaute Fläche x Geschoszahl:

|                      |                      |   |   |   |                       |
|----------------------|----------------------|---|---|---|-----------------------|
| Einfamilien-Wohnhaus | 83,82 m <sup>2</sup> | x | 2 | = | 167,64 m <sup>2</sup> |
| Nebengebäude         | 83,25 m <sup>2</sup> | x | 1 | = | 83,25 m <sup>2</sup>  |
|                      |                      |   |   |   | 250,89 m <sup>2</sup> |
| gerundet             |                      |   |   |   | 251,00 m <sup>2</sup> |

Geschossflächenzahl GFZ:

Geschossfläche / Grundstücksfläche:

|                       |   |                       |   |      |
|-----------------------|---|-----------------------|---|------|
| 251,00 m <sup>2</sup> | / | 981,00 m <sup>2</sup> | = | 0,26 |
|-----------------------|---|-----------------------|---|------|

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: ohne Bewertung, da wirtschaftlich nicht nutzbar | = | 0,00 m <sup>2</sup>         |
| 2.                   | Wohnhaus EG, OG, DG: 3 x 83,82 m <sup>2</sup>                | = | 251,46 m <sup>2</sup>       |
| 3.                   | + Laubengang OG: 1 x 15,24 m <sup>2</sup>                    | = | 15,24 m <sup>2</sup>        |
| BGF gesamt:          |  |   | 266,70 m <sup>2</sup>       |
| <b>BGF gerundet:</b> |  |   | <b>267,00 m<sup>2</sup></b> |

Einfamilien-Wohnhaus **Wohnfläche:** (Wohnfläche überschläglich mittels Nutzflächenfaktor ermittelt; Torfahrt und Laubengang ohne Ansatz)

|            |                       |                      |
|------------|-----------------------|----------------------|
| <b>Nr.</b> | <b>WE / NE</b>        |                      |
| 1.         | Erd- und Obergeschoss | ~ 175 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 Mannstedt zum Stichtag 01.01.2026 folgenden Bodenrichtwert ermittelt:

Bodenrichtwertzone 383026: - 26,00 €/m<sup>2</sup>

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe: - Baureifes Land  
Art der baulichen Nutzung: - gemischte Baufläche  
beitrags- und abgabenrechtlicher 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 und einem Nebengebäude  
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: - frei  
Anzahl der Vollgeschosse: - zwei  
Bauweise: - geschlossen  
Grundstücksfläche: - 981 m<sup>2</sup>  
Grundstückstiefe: - ca. 58 m

Da das Bewertungsgrundstück im nördlichen, bebauten Grundstücksbereich (ca. 660 m<sup>2</sup>) in den wesentlichen wertbeeinflussenden Faktoren (Lage, Nutzung, Erschließung) mit dem Richtwertgrundstück übereinstimmt, halte ich hier den Bodenrichtwert von 26,00 €/m<sup>2</sup> für angemessen.

Der südliche, unbebaute Grundstücksbereich liegt bauplanungsrechtlich im Außenbereich (§ 35 BauGB) und wird nach Rücksprache mit dem örtlich zuständigen Gutachterausschuss und nach eigenen Marktbeobachtungen mit ca. 5,00 €/m<sup>2</sup> begutachtet.

|                                  |                       |   |                            |   |                    |
|----------------------------------|-----------------------|---|----------------------------|---|--------------------|
| Flurstück 129 - nördlicher Teil: | 660,00 m <sup>2</sup> | x | 26,00 € pro m <sup>2</sup> | = | 17.160,00 €        |
| Flurstück 129 - südlicher Teil:  | 321,00 m <sup>2</sup> | x | 5,00 € pro m <sup>2</sup>  | = | 1.605,00 €         |
| Bodenwert gesamt:                |                       |   |                            |   | 18.765,00 €        |
| <b>Bodenwert gerundet:</b>       |                       |   |                            |   | <b>18.800,00 €</b> |

#### 4.4. Sachwertermittlung

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

|  |                       |
|--|-----------------------|
| <b>Brutto-Grundfläche (BGF):</b>   | 267,00 m <sup>2</sup> |
| Übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer:<br>(in Anlehnung an das Sachwertmodell<br>des Gutachterausschusses) | 80 Jahre              |
| Alter:   | über 100 Jahre        |
| wirtschaftliche Restnutzungsdauer:   | 10 Jahre              |
| Alterswertminderungsfaktor: RND / GND nach § 38 ImmoWertV  | ~ 0,125               |

##### Ermittlung der Normalherstellungskosten NHK 2010

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

|                                       |  |                  |                                  |
|---------------------------------------|--|------------------|----------------------------------|
| <b>Gebäudetyp:</b>                    | <b>Einfamilien-Wohnhaus (Reihenmittelhaus)</b><br>ohne Keller, Erdgeschoss und Obergeschoss,<br>nicht ausgebautes Dachgeschoss |                  |                                  |
| Gebäudestandard:                      | ca. 1,6  | (siehe Anlage)   |                                  |
| Kostenkennwert:                       | 581,00 €/m <sup>2</sup>  |                  |                                  |
| Korrekturfaktoren:                    | Drempel:   | -                | 1,00                             |
|                                       | Torfahrt EG:   | Abschlag ca. 3 % | 0,97                             |
| Baunebenkosten:                       | in den NHK enthalten:  | in Höhe von 17 % | 1,00                             |
| korrigierte Normalherstellungskosten: |  |                  |                                  |
| 581,00 €/m <sup>2</sup>               | x 1,00   | x 0,97           | x 1,00 = 563,57 €/m <sup>2</sup> |
| gerundet:                             |  |                  | 564,00 €/m <sup>2</sup>          |

##### Ermittlung des Gebäudesachwertes:

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

|  |   |                           |                    |
|--|---|---------------------------|--------------------|
| Normalherstellungskosten 2010:                           |   |                           |                    |
| 267,00 m <sup>2</sup>                                    | x | 564,00 € / m <sup>2</sup> | = 150.588,00 €     |
| + besonders zu bewertende Bauteile: in den NHK enthalten |   |                           | = 0,00 €           |
|  |   |                           | 150.588,00 €       |
| Gebäudesachwert am Stichtag                              | x | 1,906                     | = 287.020,73 €     |
| x Alterswertminderungsfaktor                             | x | 0,125                     | = 35.877,59 €      |
| vorläufiger Gebäudesachwert:                             |   |                           | 35.877,59 €        |
| <b>vorläufiger Gebäudesachwert Wohnhaus:</b>             |   |                           | <b>35.900,00 €</b> |

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

|  |               |
|--|---------------|
| - Hausanschlüsse: Leitungen für Elektroenergie, Entwässerung,<br>- Freiflächen: stark zugewachsener und verwilderter Grundstückszustand; ob befestigte Flächen vorhanden sind, konnte nicht festgestellt werden; auf dem Grundstück sind erhebliche Ablagerungen (Müll, alte Komposthaufen, etc.) vorhanden, an der südlichen Grundstücksgrenze befinden sich Ablagerungen von alten Baumstämmen,<br>Einfriedungen: teilweise einfache Einfriedungen aus Maschendrahtzaun, |               |
| <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                                | = | 18.800,00 €        |
| 2.   | Einfamilien-Wohnhaus                     | = | 35.900,00 €        |
| 3.   | bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen | = | 0,00 €             |
| vorläufiger Grundstückssachwert:                 |  |   | 54.700,00 €        |
| <b>vorläufiger Grundstückssachwert gerundet:</b> |  |   | <b>54.700,00 €</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 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. 54.700 € und
- des Bodenwertniveaus in Höhe von 26 €/m<sup>2</sup>

der Sachwertfaktor mit ca. 1,00 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 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. 250 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bei einer RND von ca. 10 Jahren

- weitere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind:

- der nach heutigen Maßstäben ungenügende energetische Gebäudezustand, verbunden mit erhöhten Energie-/Heizkosten - im NHK-Ansatz berücksichtigt,
- wirtschaftliche Überalterung des Wohnhauses: Abschlag ca. 10 %

#### Entsorgungskosten der Ablagerungen:

- im Wohnhaus, im Nebengebäude und auf dem Grundstück sind Ablagerungen von altem Hausrat, Inventar, Müll, etc. vorhanden; zudem befindet sich das Grundstück in einem verwilderten und zugewachsenen Zustand,

die Entrümpelungs- und Entsorgungskosten einschl. der Freimachung des Grundstücks werden auf ca. 7.500 € geschätzt

#### Baulast:

- an der westlichen Grundstücksseite - zwischen Wohnhaus und Nebengebäude - ist eine Abstandsflächenbaulast eingetragen, infolgedessen dieser Grundstücksbereich nicht überbaut werden darf (siehe Anlage); da dieser Bereich ohnehin die Grundstückszufahrt über die Torfahrt darstellt, wird die Beeinträchtigung durch die Baulast als relativ gering eingeschätzt,

die Wertminderung aufgrund der Baulast wird mit pauschal ca. 500 € begutachtet,

Der marktangepasste Grundstückssachwert ermittelt sich somit wie folgt:

|  |             |                                      |      |                    |
|--|-------------|--------------------------------------|------|--------------------|
| vorläufiger Grundstückssachwert                                    |             |                                      |      | 54.700,00 €        |
| - Marktanpassung - Sachwertfaktor                                  | x           | 1,00                                 | =    | 54.700,00 €        |
| - Berücksichtigung des vorhandenen Reparaturstaus Wohnhaus         |             |                                      |      |                    |
| ~ 100 m <sup>2</sup> Wohnfläche                                    | x           | 250,00 € / m <sup>2</sup> (pauschal) | =    | - 25.000,00 €      |
| - Berücksichtigung weiterer objektspezifischer Grundstücksmerkmale |             |                                      |      |                    |
| vorläufiger Sachwert   | 35.900,00 € | x                                    | 10 % | = - 3.590,00 €     |
| - Berücksichtigung der Entsorgungskosten der Ablagerungen          |             |                                      |      | - 7.500,00 €       |
| - Berücksichtigung der Wertminderung durch die Baulast             |             |                                      |      | - 500,00 €         |
| marktangepasster Grundstückssachwert:                              |             |                                      |      | 18.110,00 €        |
| <b>marktangepasster Grundstückssachwert gerundet:</b>              |             |                                      |      | <b>18.000,00 €</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: 18.000,00 €**

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

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

Bad Frankenhausen, den 16.02.2026

  
 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.