

Gutachten



99195 Großrudestedt
Ortsteil Kranichborn
Am Löschteich 5

Az.: K 1/25



Sachverständigenbüro D. Schneider

WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN
Grund und Boden, Gebäude,
Industrie-Gewerbeanlagen, Mieten und Pachten,
Hotel- und Gaststättenbetriebe

Dipl.-Ing. Ök. Dorothea Schneider
von der IHK Erfurt
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten, Hotel- und Gaststättenbetrieben

Sachverständigenbüro D. Schneider
Johannesstraße 39
99084 Erfurt
Tel.: (0361) 2 11 51 18
Fax: (0361) 2 11 51 23

Sachverständigenbüro D. Schneider
Friedrich-Ebert-Anlage 36
60325 Frankfurt a. M.
Tel.: (069) 2 44 33 30 85

e-mail: info@wertgutachten-schneider.de

Dieses Gutachten enthält 45 Seiten und 8 Anlagen mit insgesamt 13 Seiten. Es wurde in fünffacher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Unterzeichner.

Unser Zeichen GZ 138/2025

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Aktenzeichen: K 1/25

Unser Zeichen: GZ 138/2025

PLZ: 99195 Ort: Großrudstedt OT Kranichborn
Straße: Am Löschteich 5

Gemarkung: Kranichborn
Flur: 1
Flurstück: 40
Größe: 707 m²



Kurzbeschreibung: Doppelhaushälfte mit Wohnhausanbau und rückwärtigem Nebengebäude

Grundstück befindet sich innerhalb der Ortslage von Kranichborn, einem Ortsteil von Großrudstedt im thüringischen Landkreis Sömmerda, bebaut mit einer traufseitig zur Straße aufstehenden Doppelhaushälfte mit rückwärtigem, zweigeschossigem Wohnhausanbau und Nebengebäude/Werkstatt

Doppelhaushälfte: Baujahr vermutlich Ende des 19. Jh./Anfang des 20. Jh., überwiegend ohne Sanierung, Außenwände überwiegend Fachwerkbauweise/tlw. Natursteinmauer, teilweise unterkellert, zweigeschossig, nicht ausgebautes Dachgeschoss, mögliche Wohnfläche ca. 90 m², hoher Sanierungsaufwand

Wohnhausanbau: Baujahr ca. 1996/97, Mauerwerksbau, nicht unterkellert, zweigeschossig, Dachgeschoss nicht ausbaufähig, eingeschossiger Anbau mit Terrassenaufbau, Wohnfläche ca. 165 m², Gesamtzustand befriedigend

Nebengebäude/Werkstatt (ehemalige Scheune): Baujahr vermutlich 40/50er Jahre (ggf. älter), teilweise Instandsetzung/Sanierung in den 90er Jahren, Mischmauerwerk, nicht unterkellert, eingeschossig, Nutzfläche ca. 76 m², Gesamtzustand befriedigend

Bewertungstichtag: 07.11.2025

Verkehrswert: 225.000,00 €

a) Altlastenverdachtsflächen sind, aufgrund der bisherigen, ausschließlichen Wohnnutzung nicht wahrscheinlich. Es wird daher von einer Altlastenfreiheit ausgegangen.

b) Bezirksschornsteinfeger: Herr
Jörg Sauer
Thälmannstraße 7
99610 Sömmerda

c) entfällt

d) Die Gebäude stehen leer. Miet- oder Pachtverträge bestehen nicht.

e) Es besteht keine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG.

f) Ein Gewerbebetrieb ist nicht vorhanden.

g) Die vorhandene Einbauküche weist keinen Wert mehr auf.

h) Ein Energieausweis liegt nicht vor.

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkungen	1
1.1	Auftraggeber	1
1.2	Gegenstand der Wertermittlung/Zweck des Gutachtens	1
1.3	Besichtigung	1
2.	Wertermittlungsgrundlagen	2
3.	Grundstücksbeschreibung	4
3.1	Makrostandort	4
3.2	Mikrostandort, öffentliche Anbindung	4
3.3	Grundbuchrechtliche Angaben	5
3.4	Planungsrechtliche Gegebenheiten, Grundstückszustand in Anlehnung an § 4 und § 6 ImmoWertV	6
3.4.1	Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete	6
3.4.2	Baurecht	6
3.4.3	Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten	7
3.5	Gebäudebeschreibung	7
3.5.1	Doppelhaushälfte	10
3.5.2	Wohnhausanbau	16
3.5.3	Ehemalige Scheune	22
3.6	Bruttogrundfläche (BGF) und Wohn-/Nutzflächen	24
3.6.1	Ermittlung der Bruttogrundfläche	24
3.6.2	Ermittlung der Wohnfläche	24
3.7	Außenanlagen	25
3.8	Restnutzungsdauer	26
4.	Wertermittlung	27
4.1	Definition des Verkehrswertes	27
4.2	Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens	27
4.3	Bodenwert	27
4.3.1	Entwicklungszustand	27
4.3.2	Bodenwertermittlung	28
4.4	Sachwertverfahren in Anlehnung an §§ 35 – 39 ImmoWertV	29
4.4.1	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	29
4.4.2	Berechnung des vorläufigen Sachwertes	32
4.4.3	Ermittlung des marktangepassten, objektspezifischen Sachwertes	33
4.4.3.1	Berücksichtigung der makro- und mikrobedingten Lagemerkmale	33
4.4.3.2	Ansatz von Sachwertfaktoren	34
4.4.3.3	Besondere objektspezifische Marktanpassung (in Anlehnung an § 8 (3) ImmoWertV)	36
5.	Separater Ausweis der Wertminderung beim Bestehen bleiben der Rechte Abt. II, lfd. Nr. 1 und 2	38
6.	Verkehrswert	39

Anlagen

Landkarte

Stadtplan

Flurkarte

Luftbild mit Katasterangaben

Bodenrichtwertinformation

Skizzenhafte Darstellung der Raumstruktur

Bauunterlagen Wohnhausanbau

Bevölkerungsentwicklung

GRUNDSTÜCKE/BAULICHE ANLAGEN

1. Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber

Amtsgesicht Erfurt, Az.: K 1/25
- Abteilung Zwangsversteigerung -

1.2 Gegenstand der Wertermittlung/Zweck des Gutachtens

Verkehrswerteinschätzung für das Grundstück in 99195 Großrudestedt Ortsteil Kranichborn, Am Löschteich 5, einschließlich der aufstehenden Gebäude und Außenanlagen zum Zwecke der Vermögensbestimmung.

Die Feststellung des Verkehrswertes dient zur Information und Entscheidungsfindung.

Ein Verkehrswert-/Marktwertgutachten ist eine sachverständige Meinungsäußerung zum Verkehrs-/Marktwert des zu bewertenden Objektes.

Es handelt sich im Grunde um die Prognose des am Grundstücksmarkt für das Bewertungsobjekt erzielbaren Preises.

Anmerkung:

Entsprechend dem Qualitäts- bzw. Wertermittlungsstichtag, in Verbindung mit den Vorgaben der aktuellen ImmoWertV 2021 sowie den Übergangsregelungen dieser Verordnung (§§ 10 (1) und 53 ImmoWertV) und den bisherigen Auswertungen der zuständigen Gutachterausschüsse, erfolgt die Ableitung des Verkehrswertes auch in Anlehnung an die ImmoWertV 2010.

1.3 Besichtigung/ Wertermittlungsstichtag

Die für das Gutachten grundlegenden, wertbeeinflussenden Umstände und Merkmale wurden am Bewertungstag anhand von Planunterlagen bei der Ortsbesichtigung ermittelt.

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der in der Kopfleiste angegebene Tag der Ortsbesichtigung.

Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 18.06.2025 zum Besichtigungstermin am 01.07.202, um 17:30 Uhr eingeladen. Die Besichtigung des Objektes konnte zu diesem Termin stattfinden.

Zum Ortstermin waren anwesend: ein Eigentümer
Frau Dipl.-Ing. Ök. Dorothea Schneider - Gutachterin

2. Wertermittlungsgrundlagen

Die Bewertung erfolgt nach den geltenden Bestimmungen zum Zwecke der Verkehrswertermittlung sowie auf der Grundlage folgender Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und maßgeblichen Veröffentlichungen.

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) v. 18.08.1896 in der jeweils geltenden Fassung
- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, Stand 10/2022
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in allen 5 Fassungen:
 - BauNVO 62 vom 26.06.1962
 - BauNVO 68 vom 26.11.1968
 - BauNVO 77 vom 15.09.1977
 - BauNVO 86 vom 30.12.1986
 - BauNVO 90 vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021, rechtsverbindlich ab 01.01.2022
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19. Mai 2010
- Bodenrichtwertrichtlinie vom 11.01.2011
- Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012
- Vergleichswertrichtlinie vom 20.03.2014
- Ertragswertrichtlinie vom 12.11.2015
- der DIN 276 „Kosten im Hochbau“, Juni 1993 und DIN 277, in den aktuellen Fassungen
- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) Bundesministerium für Verkehr-, Bau und Stadtentwicklung, Sachwertrichtlinie (SW RL) vom 05.09.2012
- Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 01.04.2004
- Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie Mietausfallwagnis nach Zweiter Berechnungsverordnung) ab 01.03.2006, Aktualisierung vom 01.01.2025

- Bewertungsliteratur/Sonstige Unterlagen

- | | |
|------------------------------------|--|
| Kleiber | Verkehrswertermittlung von Grundstücken,
Verlag: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft Köln
10. vollständig neu überarbeitete u. erweiterte Auflage
2023 |
| Kleiber: | Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 9.
neu bearbeitete Auflage 2022 |
| Schmitz/Krings/Dahlhaus/
Meisel | Baukosten 2024/25 Instandsetzung/Sanierung
Modernisierung/Umnutzung
Verlag für Wirtschaft und Verwaltung
Hubert Wingen Essen |
| Dröge | Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und
Gewerberaum, 3. Auflage, Verlag: Luchterhand 2005 |
| Pohnert/Ehrenberg/Haase/Joeris | Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen,
8. Auflage, IZ Immobilienzeitung 2015 |
| Kröll/Hausmann/Rolf | Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung,
5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015,
Werner Verlag 2015 |
- Gerichtsbeschluss vom 06.05.2025, Auftrag vom
08.05.2025
- Grundbuchauszug von Sömmerda/Kranichborn/Blatt 411
- IDV Immobilienverband Deutschland, Freistaat
Thüringen Preisspiegel 2024/2025
- Geoproxy Kartenauszüge (Flurkarte/Luftbilder)
- Bodenrichtwertinformation durch den
Gutachterausschuss Landkreis Sömmerda zum Stichtag
01.01.2024
- Marktberichte 2018 bis 2025 Gutachterausschuss
Landkreis Sömmerda
- weitere Unterlagen und Auskünfte durch:
- VG Gramme-Vippach vom 19.06.2025
 - Landratsamt Sömmerda vom 18.06.2025
 - Zweckverband Gramme-Vippach vom 05.11.2025
 - Grundbuchamt Sömmerda vom 05.11.2025

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Makrostandort

- Kranichborn ist ein Ortsteil von Großrudestedt im thüringischen Landkreis Sömmerda
- gehört der Verwaltungsgemeinschaft Gramme-Vippach, mit Sitz in Schloßvippach, an
- liegt im südöstlichen Teil des Thüringer Beckens
- Großrudestedt hat ca. 1.823 Einwohner zum 30.06.2025 (Einsicht Thüringer Landesamt für Statistik vom 19.12.2025)
- Anbindung an die Bundesautobahn 71 (Sangerhausen – Schweinfurt) besteht an der Anschlussstelle Sömmerda-Süd, ca. 9,4 km entfernt
- am ca. 35 km entfernten Erfurter Kreuz besteht zudem Anschluss an die Bundesautobahn 4 (Kirchheimer Dreieck – Dresden)
- Entfernungen: Erfurt ca. 18 km, Sömmerda ca. 13 km, Weimar ca. 33 km, Bad Langensalza ca. 45 km

3.2 Mikrostandort, öffentliche Anbindung

- das Bewertungsobjekt befindet sich innerhalb der Ortslage von Kranichborn (ca. 250 Einwohner)
- angrenzend weitere tlw. in offener, tlw. in geschlossener Bauweise errichtete Ein-/Zweifamilienhäuser bzw. dörfliche Hofstellen, gegenüber kleine Grünfläche
- im Ort existiert lediglich eine ca. 210 m entfernte Bushaltestelle (von Großrudestedt in Richtung Erfurt über Orte wie Schloßvippach)
- Einkaufsmöglichkeiten stehen erst beispielsweise im Erfurter Stadtteil Stotternheim oder Schloßvippach zur Verfügung (ca. 7 bis 9 km)
- eine Kindertagesstätte und eine Grundschule können in Großrudestedt besucht werden
- die ärztliche Versorgung besteht ebenfalls erst in Erfurt-Stotternheim bzw. in Großrudestedt
- Topographie
überwiegend eben
- verkehrstechnische Erschließung
dörfliche Anliegerstraße, ein Gehweg
- innere Erschließung
seitliche Zufahrt vorhanden
- Versorgung/Entsorgung
Strom, Wasser, öffentliche Kanalisation
- Nutzung
Einfamilienhausgrundstück mit Wohnhaus, Anbau und Nebengebäude

3.3 Grundbuchrechtliche Angaben

Rechtliche Gegebenheiten

Gemarkung: Kranichborn

Grundbuchband Blatt 411

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Nutzung	Größe m ²
1	1	40	Am Löschteich 5		707

Grundbuch:

Abteilung I

Eigentümer: -

Abteilung II

Lasten und Beschränkungen: Dachtraufenrecht und Lichtrecht eingetragen 1911

sonstige/nichttitulierte Rechte: keine Eintragungen bekannt

Es lag die Kopie eines unbeglaubigten Grundbuchauszuges vom 08.05.2025 vor.

3.4 Planungsrechtliche Gegebenheiten, Grundstückszustand (§§ 2, 5 und 11 der ImmoWertV)

3.4.1 Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete

Die Verwaltungsgemeinschaft Gramme-Vippach teilte dazu am 19.06.2025 folgendes mit:

- ein Flächennutzungsplan existiert nicht
- das Grundstück liegt nicht innerhalb eines Bebauungsplanes
- ebenso befindet sich das Grundstück nicht innerhalb eines sonstigen Schutzgebietes, bzw. Planfeststellungsverfahrens, Veränderungssperre etc.
- inwieweit das Grundstück nach § 34 BauGB bzw. tlw. nach § 35 BauGB zu beurteilen ist, wurde nicht beantwortet, dies wäre erst im Rahmen einer Bauvoranfrage möglich

Unter Berücksichtigung der Lage innerhalb des dörflichen Umfeldes, in Verbindung mit den Angaben aus der Baugenehmigung wird davon ausgegangen, dass das Grundstück nach § 34 BauGB zu beurteilen ist.

3.4.2 Baurecht

Das Grundstück ist mit einer unsanierten, traufseitig zur Straße aufstehenden Doppelhaushälfte (ehemaliges Bauernhaus) mit rückwärtigem, zweigeschossigen Wohnhausanbau, der in den 90er Jahren neu angebaut wurde, bebaut.

Im rückwärtigen Bereich befindet sich eine ehemalige Scheune, die als Werkstatt in der 2. Hälfte des 20. Jh. umgenutzt wurde.

Für das straßenseitige unsanierte Wohnhaus konnten keine Bauunterlagen bei den zuständigen Bauarchiven aufgefunden werden.

Für den aus- und umgebauten Anbau (ehemaliges Nebengebäude/Stall) existiert eine Baugenehmigung von 1995.

Bei der vorliegenden Wertermittlung wird daher und insbesondere aufgrund des Alters des ehemaligen Bauernhauses, des rückwärtigen Nebengebäudes sowie der Baugenehmigung für den Anbau, die materielle und formelle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen unterstellt.

Baulasten bestehen lt. schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Sömmerda vom 18.06.2025 nicht.

Stellplatzverpflichtungen bestehen nicht, es wird von einem Bestandsschutz ausgegangen,

Die Gebäude stehen nicht unter Denkmalschutz (Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Stand 19.11.2025).

3.4.3 Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten

Abgabenrechtliche Situation

Seit 2019 werden in Thüringen keine Straßenausbaubeiträge mehr erhoben.

Nach schriftlicher Auskunft vom Zweckverband Gramme-Vippach vom 22.08.2025, wurden bisher keine Abwasseranschlussbeiträge erhoben, da das Grundstück noch als Teileinleiter angeschlossen ist (Kleinkläranlage). Danach ist ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation erst nach 2030 geplant.

Bodenbeschaffenheit, Altlasten, etc.

Bei der Wertermittlung wurde von normal tragfähigen Baugrund ausgegangen.

Altlastenverdachtsflächen sind, aufgrund der bisherigen, ausschließlichen Wohnnutzung nicht gegeben. Es wird daher von einer Altlastenfreiheit ausgegangen.

Sonstige Besonderheiten sind nicht bekannt.

Hausschwammbefall

Verdacht auf Hausschwammbefall besteht oberflächlich betrachtet nicht.

Energieausweis

liegt nicht vor

lt. Makler Exposé aus dem Jahr 2020

Klasse D

3.5 Gebäudebeschreibung

Das Grundstück ist wie folgt bebaut:

- traufseitig zur Straße aufstehende, zweigeschossige Doppelhaushälfte
- rückwärtig an das Wohnhaus überwiegend zweigeschossiger Wohnhausanbau
- rückwärtiges Nebengebäude/Werkstatt



Straßenansicht



Straßenansicht



rückwärtige Gesamtansicht



rückwärtige Ansicht Scheune/Wohnhausanbau



Hofansicht Wohnhausanbau



Terrasse am Wohnhausanbau



verwilderter Gartenbereich

3.5.1 Doppelhaushälfte

- Baujahr: nicht genau bekannt, vermutlich Ende des 19. Jh./Anfang des 20. Jh.
- Sanierung: überwiegend ohne
- Konstruktionsmerkmale: teilweise unterkellert, Natursteinmauerwerk/Bruchsteinmauerwerk, Außenwände tlw. Ziegelmauerwerk, überwiegend Fachwerkbauweise, im Dachgiebelbereich tlw. neueres Mauerwerk (nach Angaben der Eigentümer soll es keine Brandwand zum angrenzenden Gebäude Flurstück Am Löschteich 6 geben, nach telefonischer Information durch diesen Eigentümer ist dazu nichts bekannt, es wird daher davon ausgegangen, dass eine Brandwand existiert)
- Geschossigkeit: zweigeschossig, nicht ausgebautes Dachgeschoss
- Fassade: verputzt, diverse Putzschäden im Sockelbereich, Anstrich vor einigen Jahren erneuert
- Decken: KG Holzbalkendecke, abgängig, G Holzbalkendecken
- Treppen: KG: alte Bruchsteinstufen, EG bis DG einfache, tlw. nur in Teilbereichen noch vorhandene Holztreppe, kein Handlauf
- Dach: Holzkonstruktion, Satteldach (sichtbare Asymmetrien), Ziegeleindeckung, Altbestand, Boden unsaniert, alte Dielung, Firsthöhe ca. 3,70 m



Ansicht Dachboden

- KG:

Raumaufteilung: Gewölbetonne (ca. 4 m x ca. 4 m)

Ausstattung:

Boden: gestampfter Lehm Boden

Wände/Decken: Bruchsteine, Scheitelhöhe ca. 1,40 m, tlw. marode Kellerdecke, Holzstützbalken, tlw. schadhaft

Fenster: ohne

E-Installation: abgängig



Kellergewölbe

- EG:

Raumaufteilung: Hauseingang, Abstellraum, Diele mit Treppenaufgang, ein Wohnraum

Ausstattung:

Boden: Diele überwiegend entkernt, Niveau der Diele deutlich niedriger gegenüber Wohnraum über Holzterrasse als Hochparterre, Boden begonnene Sanierung, tlw. Verlegeplatten, Abstellraum alte Steinplatten
Wände: verputzt, Dielenbereich Rohbau, Wohnräume unsaniert
Decken: Diele unsaniert, Deckenhöhe ca. 3,15 m (aufgrund fehlendem Bodenaufbau), Wohnräume ca. 2,15 m, Abstellraum Paneele, abgängig
Türen: überwiegend ohne, tlw. Altbestand, eine Außentür PVC
Fenster: Holz, Altbestand, tlw. mechanische Rollläden, hofseitig neuere PVC-Fenster
Verglasung: Verbundverglasung

E-Installation: überwiegend ohne, tlw. begonnene Neuverlegung, Anschlusskasten

Sanitär: ohne

Heizung: ein Heizkörper nicht angeschlossen



Diele mit Treppenaufgang und Zugang Kellergewölbe



Wohnraum



Wohnraum



Abstellraum

-1.OG :

Raumaufteilung: Diele mit Treppenaufgang, zwei Räume

Ausstattung:

Boden: Dielung, Altbestand

Wände: verputzt, tlw. tapeziert, Altbestand

Decken: verputzt, tlw. tapeziert, Altbestand, Deckenhöhe ca. 2,25 m

Türen: tlw. ohne, tlw. Altbestand

Fenster: Holz, Altbestand

Verglasung: Verbundpflaster

E-Installation: Altbestand

Sanitär: ohne

Heizung: Plattenheizkörper

- Gesamtzustand: hoher Sanierungsaufwand



Diele mit Treppe zum EG



Diele mit Zugang Dachboden



Wohnraum



Wohnraum

3.5.2 Wohnhausanbau

- Baujahr: ca. 1996/97
- Konstruktionsmerkmale: 36,50er Mauerwerksbau lt. Baubeschreibung, nicht unterkellert
- Geschossigkeit: zweigeschossig, Dachgeschoss nicht ausbaufähig, rückwärtiger Anbau eingeschossig mit Terrassenaufbau
- Fassade: verputzt, gestrichen
- Decken: massiv, Decke über Obergeschoss Holzbalkendecke
- Treppen: tlw. gewendelte Holzterrappe mit Trittstufen zum Obergeschoss
- Hausflur: separater Hauseingang, PVC-Hauseingangstür
- Dach: Holzkonstruktion, Pultdach, Ziegeleindeckung, gedämmt (entsprechend den Vorgaben des Baujahres), Zugang über Dacheinschubterrappe, Wände tlw. Trockenbauplatten, Schrägen gedämmt, tlw. Folie/Unterspannbahn, tlw. schadhaf, Boden gedämmt, maximale Deckenhöhe ca. 2,40 m, ca. 10 Solarplatten auf dem Dach



Dachboden

- EG:

Raumaufteilung: Vorraum, langgestreckter Flur, WC, Bad, Küche, ein Zimmer, Heizung, Öllager, HWR

Ausstattung:

Boden: tlw. gefliest, tlw. Laminat, HWR mit Bodeneinlauf

Wände: verputzt, tapeziert, nach Angaben Eigentümer an einer Außenwand des Wohnraumes Schimmelschäden, HWR Wände tlw. gefliest

Decken: verputzt, tapeziert, tlw. Deckenplatten, Deckenhöhe ca. 2,40 m, zusätzliche Küchenabluft (nach Angaben eines Eigentümer funktioniert diese nicht)

Türen: tlw. PVC, tlw. Holz, tlw. Glaseinsatz, Zwischentür vom Treppenhaus zum Flur Glastür

Fenster: PVC, mechanische Rollläden, Standard des Baujahres, Flurbereich grenzständig Glasbausteine

Verglasung: Isolierverglasung

E-Installation: unter Putz

Sanitär: separates WC, mit: WC, Waschtisch, Boden und Wände gefliest, Decke Paneele, Tageslichtbad mit: Wanne, Dusche, WC, Waschtisch, Boden und Wände gefliest, Deckenpaneelle

Heizung: Plattenheizkörper, Ölheizung mit WW- Boiler, aus dem Bauzeitraum, Öllager gemauert 5 x 1.000 l

besondere Ausstattung: Einbauküche (ohne Wertansatz, Altbestand)

Ausstattung:



Flur



Küche mit Einbauküche



Zimmer



Bad



Bad



HWR



Heizung



WC

- OG:

Raumaufteilung: Treppenhaus mit langgestrecktem Flur, Bad, vier Zimmer, Terrasse mit Treppe zum Hofbereich

Ausstattung:

Boden: PVC-Belag, Textilbelag
Wände: verputzt, tapeziert, tlw. Kratzputz
Decken: verputzt, tapeziert, tlw. Panele/Deckenplatten, Deckenhöhe ca. 2,45 m
Türen: Holz
Fenster: PVC, mechanische Rollläden
Verglasung: Isolierverglasung

E-Installation: unter Putz

Sanitär: Tageslichtbad mit: Dusche (hohe Duschtasse), WC, Waschtisch, Handtuchheizkörper offensichtlich zeitnah erneuert, Boden und Wände gefliest, Deckenpaneele, überwiegend Standard des Baujahres

Heizung: Plattenheizkörper

Terrasse: massive Decke, Holzgeländer, Überdachung Holzkonstruktion, PVC-Stegplatten

- Gesamtzustand: befriedigend



Zimmer



Zimmeransichten



Bad



Terrasse



Terrasse



Außentreppe von Terrasse zum Hof

3.5.3 Ehemalige Scheune

- Baujahr: nicht genau bekannt, vermutlich 40/50er Jahre und ggf. älter
- Sanierung: tlw. Instandsetzung/Sanierung in den 90er Jahren
- Konstruktionsmerkmale: Mischmauerwerk, nicht unterkellert
- Geschossigkeit: eingeschossig
- Fassade: verputzt, diverse Putzschäden, Giebelseiten unverputzt, Mauerwerk tlw. offensichtlich erneuert
- Decken: tlw. Zwischendecke massiv
- Treppen: ohne
- Dach: Holzkonstruktion, Satteldach, Ziegeleindeckung

Raumaufteilung: zwei Räume

Ausstattung:

- Boden: Betonverbundpflaster
- Wände: verputzt, tlw. erhebliche Rissbildungen sichtbar
- Decken: verputzt, Deckenhöhen ca. 3,70 m, ein Raum ohne Zwischendecken, Firsthöhe ca. 7,70 m
- Türen: Blech, Metallrolltor
- Fenster: PVC
- Verglasung: Isolierverglasung
- E-Installation: unter tlw. über Putz
- Sanitär: ohne
- Heizung: ohne
- Gesamtzustand: befriedigend



Innenansichten



Innenansichten

Hinweis: Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen die Angaben über sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.

3.6 Bruttogrundfläche (BGF) und Wohn-/Nutzflächen

Die Bruttogrundflächen wurden nach DIN 277 (1987) ermittelt. Grundlage bildete das grob überschlägliche örtliche Aufmaß sowie die tlw. vorliegenden Bauunterlagen sowie Katasterangaben.

3.6.1 Ermittlung der Bruttogrundfläche

Doppelhaushälfte:

ca. 8,50 m	x	ca. 7,50 m	=	63,75 m ²	x 3	=	191,25 m ²
Wohnhausanbau		zweigeschossig					
16,75 m	x	6,73 m	=	112,73 m ²	x 2	=	225,46 m ²
Wohnhausanbau		eingeschossig					
5,75 m	x	5,75 m	=	33,06 m ²	x 1	=	33,06 m ²
Wohnhausanbau		gesamt				=	258,52 m ²
Scheune:							
ca. 10,00 m	x	ca. 7,00 m	=	70,00 m ²	x 1	=	70,00 m ²
ca. 5,00 m	x	ca. 5,50 m	=	27,50 m ²	x 1	=	27,50 m ²
Scheune		gesamt				=	97,50 m ²

Anmerkung: Aufgrund der geringen Deckenhöhe bleibt der Keller der Doppelhaushälfte ohne Ansatz.

3.6.2 Ermittlung der Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung von 2004 sowie anhand der vorliegenden Bauunterlagen für den Wohnhausanbau sowie des grob überschläglichen Aufmaßes für die Doppelhaushälfte ermittelt.

Doppelhaushälfte:

Erdgeschoss:

Diele:	ca. 16,00 m ²
Abstellraum:	ca. 9,50 m ²
Zimmer:	ca. 16,50 m ²

Obergeschoss:

Zimmer:	ca. 31,50 m ²
Vorraum:	ca. 16,50 m ²

gesamt: ca. 90,00 m²

Wohnhausanbau:**Wohnfläche:****Erdgeschoss:**

Vorraum:	ca. 3,40 m ²
WC:	ca. 2,00 m ²
Treppenaufg:	ca. 7,50 m ²
Flur:	ca. 16,50 m ²
Zimmer:	ca. 25,00 m ²
Küche:	ca. 12,80 m ²
Bad:	ca. 10,00 m ²

Wohnfläche:**Obergeschoss:**

Flur/Treppe:	ca. 25,50 m ²
Bad:	ca. 4,50 m ²
Zimmer:	ca. 9,50 m ²
Zimmer:	ca. 13,00 m ²
Zimmer:	ca. 12,00 m ²
Zimmer:	ca. 15,50 m ²
Terrasse:	ca. 7,50 m ³ (Ansatz von 25 % der Grundfläche)

Wohnfläche gesamt: ca. 165,00 m²

Nutzfläche:**Wohnhausanbau Erdgeschoss:**

Heizung:	ca. 6,00 m ²
Öllager:	ca. 8,50 m ²
HWR :	ca. 9,00 m ²

rückwärtige Scheune: ca. 23,00 m²

ca. 53,00 m²

ca. 76,00 m²

Gegebenenfalls geringfügige Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Gebäudebestand beeinflussen das Endergebnis unwesentlich. Diese Flächenangaben gelten nur für diese Bewertung.

3.7 Außenanlagen

Einfriedung: straßenseitiges Tor, Altbestand, tlw. Grenzbebauung, rückwärtig überwiegend Koniferen, tlw. Maschendrahtzaun mit alten Betonpfosten

Freiflächen: Hoffläche Betonverbundpflaster, rückwärtige Gartenflächen verwildert (nur bedingter Zutritt), unter der Außenstufe Eingangsbereich Wohnhausanbau befindet sich nach Angaben Eigentümer ein Brunnen

3.8 Restnutzungsdauer (in Anlehnung an § 4 (3) ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie entspricht dabei regelmäßig dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) und dem Alter der baulichen Anlagen. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen bzw. unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern bzw. verkürzen.

Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Gebäudeausstattungen sowie Baujahre werden folgende Einschätzungen vorgenommen:

Doppelhaushälfte:	keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Ansatz eines Restbauwertes von 25 %
Wohnhausanbau:	50 Jahren nach notwendigen Revitalisierungen/Ersatzinvestitionen, dabei wird von einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (Modellvorgabe Gutachterausschuss) ausgegangen
ehemalige Scheune:	20 Jahre wirtschaftliche Restnutzungsdauer bei einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren

Insgesamt haben Berücksichtigung gefunden:

- Baujahr/Alter s. oben
- Bauweise, Konstruktionsmerkmale
- durchgeführte oder unterlassene Instandhaltungen
- Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen
- Verbesserung der Wohn- und sonstigen Nutzungsverhältnissen
- wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser

4. Wertermittlung

4.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert wurde nach § 194 BauGB ermittelt.

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

4.2 Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens

In Anlehnung an § 6 (1) ImmoWertV ist das Bewertungsverfahren nach der Art des Grundstückes und der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Der Verkehrswert ist im Bewertungsfalle auf der Basis des Sachwertes (in Anlehnung an §§ 35 bis 39 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt und den objektspezifischen Besonderheiten abzuleiten, da hier eine auf Ertrag ausgerichtete Nutzung nicht im Vordergrund steht (Eigennutzung).

Ein- und Zweifamilienhäuser werden in den seltensten Fällen wegen einer zu erwartenden Rendite erworben. Bei der überwiegenden Mehrzahl der Interessenten steht die Schaffung eines Eigenheimes im Vordergrund. Auf eine angemessene Verzinsung des eingesetzten Kapitals wird dabei weitgehend verzichtet. Der Verkaufswert solcher Häuser orientiert sich daher vornehmlich an dem aus den Herstellungskosten resultierenden Sachwert. Eine Ertragsberechnung wird deshalb nicht durchgeführt.

4.3 Bodenwert

4.3.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

Entscheidend für die "Qualität" eines Grundstückes ist die "von der Natur der Sache" her gegebene Möglichkeit der Benutzung und der wirtschaftlichen Ausnutzung, wie sie sich aus den Gegebenheiten der örtlichen Lage des Grundstückes bei vernünftiger wirtschaftlicher Betrachtungsweise objektiv anbietet.

Aufgrund der Grundstücksbeschreibung, der Lage im dörflichen Umfeld und der tatsächlichen Nutzung ist das Grundstück als erschließungsbeitragsfreies ortsüblich erschlossenes Bauland (Mischgebiet) einzustufen.

Definition:

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind. Die Qualitätsstufe "Bauland" setzt voraus, dass dem Eigentümer ein nach dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf Bebauung seines Grundstückes in seinem gegenwärtigen Zustand zusteht.

4.3.2 Bodenwertermittlung (§§ 13 bis 16 ImmoWertV i.V.m. §§ 26, 40 bis 41 ImmoWertV)

Der Bodenwert ist vorbehaltlich erheblicher Abweichungen der zulässigen von der tatsächlichen Nutzung sowie Besonderheiten von Grundstücken im Außenbereich und Liquidationsobjekten und ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln.

Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage von geeigneten Bodenrichtwerten ermittelt werden. Diese sind bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts entsprechend § 9 ImmoWertV anzupassen (objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zu Grunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Im vorliegenden Fall liegen keine ausreichenden Vergleichspreise vor, es wird daher auf die Bodenrichtwerte Bezug genommen.

Der, lt. Internetangaben des zuständigen Gutachterausschusses Landkreis Sömmerda ausgewiesene zonale Bodenrichtwert weist dabei folgende Angaben aus (Anlage):

Bodenrichtwertnummer:	183651
Bodenrichtwert:	30,00 €/m ²
Entwicklungszustand:	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfreinach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart:	gemischte Bauflächen
Stichtag:	01.01.2024

Das Grundstück hat einen lang gestreckten überwiegend rechteckigen Grundstückszuschnitt.

Straßenfront: ca. 12,00 m

Tiefe: ca. 65,00 m

Zu- oder Abschläge auf den Bodenrichtwert erfolgt zunächst nicht.

707 m² x 30,00 €/m² = 21.210,00 €

Anmerkung: Der Umstand, der zeitlich zurückliegenden Ausweisung des Bodenrichtwertes wird indirekt unter 4.4.3.2 mit berücksichtigt.

4.4 Sachwertverfahren in Anlehnung an (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

4.4.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale mit anschließender Bezugnahme auf Marktgegebenheiten. Der Sachwert setzt sich aus den Komponenten Bodenwert, Herstellungskosten der baulichen Anlagen (vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen) sowie die nach Erfahrungswerten oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten abgeleiteten Außenanlagen bzw. sonstige Anlagen zusammen (vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen).

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen- Raum oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen sowie mit dem Regionalfaktor und Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren,

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer vergleichbaren baulichen Anlage aufzuwenden wären.

Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Grundlage bilden die Normalherstellungskosten 2010 entsprechend der Anlage 4 in der ImmoWertV 2021 in Verbindung mit § 12 Abs. 5; Satz 3, gültig ab 01.01.2022.

Die NHK 2010 enthalten neben den Kostenkennwerten weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart, wie Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren sowie teilweise weitergehende Erläuterungen.

Dabei ist der Kostenkennwert zu Grunde zu legen, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entspricht.

Hat ein Gebäude dabei in Teilbereichen erheblich voneinander abweichende Standardmerkmale oder unterschiedliche Nutzungen, kann es sinnvoll sein, die Herstellungskosten getrennt nach Teilbereichen zu ermitteln.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in €/m² Bruttogrundflächen angegeben und berücksichtigen keine regionalen Baupreisunterschiede.

Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11:2006. In Ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstandard des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen.

Berechnungsschema zur Ermittlung eines gewichteten Standards und gewichteten Normalherstellungskosten						
Doppelhaushälfte						
Ausstattungsmerkmal	Standardeinstufungen					
	1	2	3	4	5	
					Wägungsanteil	Standard gewichtet
						gewogene anteilige NHK
Außenwände	1,00				0,23	133,40
Dächer	1,00				0,15	87,00
Außentüren und Fenster	0,75	0,25			0,11	65,59
Innenwände	1,00				0,11	63,80
Deckenkonstr./Treppen	1,00				0,11	63,80
Fußböden	1,00				0,07	40,60
Sanitäreinrichtungen					0,07	0,00
Heizung		0,50	0,50		0,09	62,55
sonstige technische Einrichtungen			0,50		0,06	22,35
Summe					1,00	539,09
Typ bewertenden Gebäudes						
Typ 2.32 modifiziert	580,00	645,00	745,00	895,00	1.120,00	
(zweigeschossig, nicht ausgebautes DG, nicht unterkellert)						

Berechnungsschema zur Ermittlung eines gewichteten Standards und gewichteten Normalherstellungskosten						
Wohnhausanbau						
Ausstattungsmerkmal	Standardeinstufungen					
	1	2	3	4	5	
					Wägungsanteil	Standard gewichtet
						gewogene anteilige NHK
Außenwände		1,00			0,23	188,60
Dächer		0,50	0,50		0,15	132,75
Außentüren und Fenster			1,00		0,11	104,50
Innenwände		1,00			0,11	90,20
Deckenkonstr./Treppen		0,75	0,25		0,11	93,78
Fußböden		1,00			0,07	57,40
Sanitäreinrichtungen			1,00		0,07	66,50
Heizung			1,00		0,09	85,50
sonstige technische Einrichtungen			1,00		0,06	57,00
Summe					1,00	876,23
Typ bewertenden Gebäudes						
Typ 1.33 modifiziert	750,00	820,00	950,00	1.150,00	1.450,00	
(zweigeschossig, flach geneigtes DG, nicht unterkellert)						

Werkstatt/Garage:

Typ 16.1 Lager, Kaltlager, Standardstufe 3, modifiziert:

300,00 €/m²

Anpassung der NHK anhand Baukostenindexveränderung

Baukostenindexveränderung 1,343
(Stand III/2025/2021) = 100

Durchschnitt 2010/2021: 0,709

Baukostenindex: $1,343/0,709 = 1,89$

angepasste Herstellungskosten:

539,00 €/m ²	x	1,89	=	rd.	1.019,00 €/m ²
876,00 €/m ²	x	1,89	=	rd.	1.656,00 €/m ²
300,00 €/m ²	x	1,89	=	rd.	567,00 €/m ²

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer (siehe 3.8) zur Gesamtnutzungsdauer (gemäß Anlage 1 zur ImmoWertV).

Die Alterswertminderung wurde linear angesetzt.

4.4.2 Berechnung des vorläufigen Sachwertes des Grundstücks

Gebäude	BGF m ²	NHK €/m ²	Herstellungskosten BGF x NHK
Doppelhaushälfte	191,25	1.019,00	194.883,75 €
Alterswertminderungsfaktor	75,00 %		-146.162,81 €
Gebäudesachwert			48.720,94 €
Doppelhaushälfte	258,52	1.656,00	428.109,12 €
Alterswertminderungsfaktor	37,50 %		-160.540,92 €
Gebäudesachwert			267.568,20 €
Scheune/Werkstatt	97,50	567,00	55.282,50 €
Alterswertminderungsfaktor	67,00 %		-37.039,28 €
Gebäudesachwert			18.243,23 €
vorläufiger Sachwert des Grundstücks			
Der Sachwert ergibt sich aus der Summe des Bodenwertes und dem Wert der baulichen Anlagen.			
Gebäudesachwert			334.532,36 €
Außenanlagen	0,00 %		0,00 €
durch den Gutachterausschuss wurde bei der Ableitung der Sachwertfaktoren die Außenanlagen nicht separat berücksichtigt			
Wert der baulichen Anlagen			334.532,36 €
Bodenwert			21.210,00 €
vorläufiger Sachwert	rd.		355.742,36 € 356.000,00 €

4.4.3 Ermittlung des marktangepassten, objektspezifischen Sachwertes

4.4.3.1 Berücksichtigung der makro- und mikrobedingten Lagemerkmale

Die allgemeinen preisbildenden Faktoren für das unmittelbare immobilienwirtschaftliche Umfeld sind als mäßig einzuschätzen.

- Arbeitslosenquote im Arbeitsagenturbezirk Sömmerda, Stichtag November 2025 ca. 5,8 %,
- einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffernindex ca. 90,6 % je Einwohner zum Stichtag 2025
- Bevölkerungsentwicklung für den gesamten Landkreis Sömmerda (Quelle: Landesamt für Statistik, 2023):
Entwicklung 2022 (69.680 Einw.) bis 2042 - 11,1 % bzw. 61.960 Einw.
- Altersstruktur: Anteil der über 65jährigen 2022: ca. 26,3 % ^ 18.290 Einwohner
Prognose im Jahr 2042: ca. 30,9 % ^ 19.170 Einwohner
- Bevölkerung im Erwerbsalter nimmt bis zum Jahr 2042 um 17,3 % ab

Gemäß Zukunftsatlas 2025 für Deutschland, herausgegeben im Juni 2025 durch das Schweizer Forschungsinstitut Prognos, wird der Landkreis Sömmerda wie folgt eingestuft:

- Platz 370 von 400 Städten und Landkreisen
- Landkreis mit hohen Risiken
- dabei befindet sich der bestplatzierte Indikator Wohlstand & Soziale Lage auf Platz 194, alle übrigen Indikatoren befinden sich im letzten Drittel der Platzierungen

4.4.3.2 Ansatz von Sachwertfaktoren

Entsprechend den Vorgaben des § 35 (3) der ImmoWertV erfolgt eine Anpassung an die allgemeine Marktlage durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39 ImmoWertV.

Die Sachwertfaktoren sind von den örtlichen Gutachterausschüssen zu ermitteln (Grundlage § 193 Abs.5 Satz 2, Nr.2 im BauGB) und werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten abgeleitet. Der so ermittelte Sachwertfaktor ist auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen (objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor).

Die Sachwertfaktoren sind im Wesentlichen abhängig von:

- der Gebäudeart
- dem Gebäudealter
- der absoluten Höhe des Sachwertes
- der Lage und dem Einzugsbereich der Immobilie
- den Besonderheiten des Gebäudes

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

Der Sachwert mit dem Marktanpassungsfaktor 1,00 ist der Sachwert, bei dem der Sachwert dem Verkehrswert entspricht. 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.

Durch die Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse der Landkreise Sömmerda, Weimarer Land und der Stadt Weimar wurden Sachwertfaktoren im aktuellen Grundstücksmarktbericht 2025 für die Berichtsjahre 2023 und 2024 veröffentlicht. Somit ist bezogen auf die Auswertung des Jahres 2024 der zeitlich zurückliegende Bodenrichtwert indirekt in den Sachwertfaktoren mit enthalten. Für das Jahr 2025 kann nach Auswertung in Bezug auf die eher abgelegenen dörflichen Lagen keine positive Entwicklung der Bodenrichtwerte eingeschätzt werden. Eine zusätzliche Berücksichtigung des Umstandes des zurückliegenden Zeitraumes des Bodenrichtwertes ist daher nicht sachgerecht.

Unter Eliminierung des Restbauwertes der unsanierten Doppelhaushälfte beträgt der vorläufige Sachwert (rd. 356.000,00 € ./ 49.000,00 €) rd. 307.000,00 €.

Durch den Gutachterausschuss wurde dabei für den Landkreis Sömmerda bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 300.000,00 € und einem Bodenwertniveau von 30,00 €/m², ein Sachwertfaktor von 0,79 (dieser Faktor wurde nur rechnerisch ausgewiesen, es liegen dieser Angabe keine tatsächlichen Verkäufe zu Grunde) ausgewiesen.

Für die wesentlichsten Einflussfaktoren wurden dabei folgende Durchschnittswerte bezogen auf diese Stichprobe und dem Bodenwertniveau von 30,00 €/m² wie folgt ausgewiesen:

Bodenrichtwert:	34,00 €/m ²
Baujahr:	1925 (jüngstes Baujahr 1986)
Standardstufe:	2,20
Restnutzungsdauer:	26 Jahre
Grundstücksfläche:	566 m ²
Bruttogrundfläche:	256 m ²

Zeitraum der Untersuchung: 02/2023 bis 12/2024

Anzahl der Datensätze: 69

Bei dieser Ableitung ist offensichtlich, dass bei diesem Bodenwertniveau keine Wohngebäude, die nach 1990 neu errichtet wurden, in diesem Zeitraum veräußert wurden.

Somit ist diese Auswertung entsprechend zu modifizieren, dass der Wohnhausanbau eine deutliche längere wirtschaftliche Restnutzungsdauer, in Verbindung mit einem jüngeren Baujahr sowie einer höheren Standardstufe, aufweist.

Demgegenüber kann der Wohnhausanbau nicht mit einem freistehenden üblichen Einfamilienhaus verglichen werden.

Es handelt sich zwar um einen Neubau aus den 90er Jahren, dieser ist aber „eingeklemmt“ zwischen einer unsanierten Doppelhaushälfte und der rückwärtigen Scheune/Werkstatt.

Aufgrund dieses Umstandes war auch eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung beim zuständigen Gutachterausschuss Landkreis Sömmerda nicht möglich, da eine ausreichende Anzahl von mittelbar vergleichbaren Datensätzen nicht zu erwarten war.

Der Anbau (bezogen auf den Wohnbereich) weist eine Überlänge von ca. 17 m bei einer geringen Tiefe von ca. 7 m auf. Aufgrund der westlichen Grenzbebauung sind alle Wohnräume östlich ausgerichtet.

Durch diese Gebäudestruktur weisen die Flure/Treppenhausbereiche im Wohnhausanbau einen übergroßen Anteil von rd. 30 % auf.

Ein weiterer Nachteil besteht in dem Umstand, dass der rückwärtige Garten nur durch die ehemalige Scheune erreichbar ist.

Das straßenseitig aufstehende ehemalige Bauernhaus muss grundlegend saniert werden.

Nach einer Sanierung würde sich die Wohnfläche um ca. 90 m² vergrößern, wobei dieses Gebäude auch separat vermietet werden könnte. Eine mögliche Nachfrage nach derartigen Vermietungsobjekten ist aber eher als unterdurchschnittlich zu beurteilen.

Bei einer derartigen, möglichen Vermietung wäre aber auch die übliche Ungestörtheit eines Einfamilienhausgrundstückes tlw. nicht mehr vollumfänglich gegeben.

Erfolgt eine Nutzung als Zwei-Familienhaus innerhalb eines Familienverbundes, wird sich die Nachfrage entsprechend geringer darstellen.

Weiterhin ist zu beachten, dass die Kapitalmarktzinsen aktuell wieder ansteigen und nach Meinungen der einschlägigen Finanzinstitute sich kurz- bis mittelfristig daran nichts ändern wird. Perspektivisch wird daher von moderat weiter steigenden Zinsen und der verstärkten Forderung der Kreditinstitute nach einem angemessenen Eigenkapitalanteil ausgegangen.

Nachfragedämpfend sind die negative Prognosen in Bezug auf die wirtschaftliche Entwicklung, in Verbindung mit den negativen demografischen Gegebenheiten zu beurteilen. Dies schränkt somit insgesamt den üblichen Käuferkreis entsprechend ein, zumal durch die hohen Sanierungskosten für die Doppelhaushälfte weiteres Kapital notwendig wird.

Demgegenüber ist Kranichborn nur ca. 19 km bis zum Zentrum von Erfurt entfernt, so dass eine entsprechende Nachfrage zu prognostizieren ist.

Unter Berücksichtigung dieser Gemengelage, wird ein angepasster Sachwertfaktor von 0,75 für angemessen beurteilt.

$$356.000,00 \text{ €} \quad \times \quad 0,75 \quad = \quad \text{rd.} \quad 267.000,00 \text{ €}$$

4.4.3.3 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (in Anlehnung an § 8 (3) ImmoWertV)

Nachfolgend aufgeführte Grundstücksmerkmale sind, soweit diese dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechen, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen:

- wirtschaftliche Überalterung
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand
- Baumängel/Bauschäden
- abweichende Erträge von den marktüblich erzielbaren Erträgen
- erhebliche Abweichung der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung

Auf dem Dach des Wohnhausanbaues befinden sich einige Photovoltaikplatten. Diese sollen nach Angaben eines Eigentümers ca. 2020/2021 angebracht worden sein. Eine schriftliche Nachfrage bei dem zuständigen Stromversorger ergab keine Antwort über den tatsächlichen Zeitpunkt der Inbetriebnahme sowie der Höhe der Einspeisevergütung.

Es können daher keine genaueren Angaben über diese Anlage erfolgen. Üblicherweise werden aber derartige Anlagen mit einem Preisaufschlag auf den marktangepassten Sachwert gehandelt.

Im vorliegenden Fall erfolgt daher ein pauschaler Zuschlag von 3 % auf den marktangepassten Sachwert:

$$267.000,00 \text{ €} \quad \times \quad 3 \% \quad = \quad \text{rd.} \quad 8.000,00 \text{ €}$$

Um die eingeschätzte Restnutzungsdauer zu gewährleisten, ist es notwendige Instandsetzungs- und Sanierungsarbeiten durchzuführen. In Anlehnung an Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2024/25 Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung erfolgt daher der grob überschlägliche Ansatz der Sanierungs- und Instandsetzungskosten.

Entsprechend der ImmoWertV, in Verbindung mit aktuellen Rechtsprechungen, führt der Ansatz von vollen Schadensbeseitigungskosten/Fertigstellungskosten zu unplausiblen Verkehrswerten.

Der Ansatz von Fertigstellungs-/Schadensbeseitigungsaufwendungen/Sanierungskosten ist immer im Kontext an die Immobiliennachfragen zu betrachten.

Eine aktuelle bundesweite Expertenbefragung hat diesen Zusammenhang empirisch bewiesen.

Mit steigender bzw. sinkender Immobiliennachfrage reagiert der Markt entsprechend unterschiedlich auf Bauschäden bzw. Aufwendungen zur Fertigstellung/Sanierung/rückständigen Instandhaltung einer Immobilie.

Bei geringer Nachfrage wird ein höherer Prozentsatz von tatsächlichen Aufwendungen vom Markt berücksichtigt, bei höherer oder sehr hoher Nachfrage weniger bzw. überhaupt nicht.

Somit sind die angesetzten Aufwendungen nicht identisch mit tatsächlich zu erwartenden Kosten bei grundhafter Behebung v.g. Schäden/Mängel/Sanierung/Instandhaltung.

Diese Aufwendungen sind ebenfalls bereits um die fiktive Alterswertminderung bereinigt und entsprechen daher nicht den tatsächlichen notwendigen Aufwendungen.

Sanierungsaufwendungen für die aufstehende Doppelhaushälfte sind nicht notwendig, da nur ein Restbauwert angesetzt wurde.

Für den Wohnhausanbau aus den 90er Jahren sind anteilige Instandsetzungen/Ersatzinvestitionen als notwendig einzustufen.

Dazu gehören der Ersatz der fast 30 Jahre alten Ölheizung bzw. laut dem Heizungsgesetz die geforderten neuen Heizungsanlagen.

Weitere Aufwendungen werden in einer allgemeinen Renovierung (Boden- und Wandverkleidung) sowie ggf. in der Beseitigung von Feuchtigkeitsschäden (zum Ortstermin konnten nur geringfügige Anzeichen dafür vorgefunden werden) notwendig werden.

Die Bäder entsprechen tlw. nicht mehr dem Standard, insbesondere die Duschen weisen noch den hohen Einstieg aus den 90er Jahren auf.

Insgesamt erfolgt daher ein pauschaler Ansatz von anteiligen Instandsetzungen von 300,00 €/m² Wohnfläche bezogen auf den Wohnhausanbau.

ca. 165 m² x 300,00 €/m² = rd. 50.000,00 €

Somit ergibt sich folgender marktangepasster, objektspezifische Sachwert:

marktangepasster Sachwert:		267.000,00 €
pauschaler Zuschlag Photovoltaikanlage:	+	8.000,00 €
anteilige Instandsetzungen/Ersatzinvestitionen:	-	50.000,00 €
marktangepasster, objektbezogener Sachwert:	=	225.000,00 €

5. Separater Ausweis der Wertminderung beim Bestehen bleiben der Rechte Abt. II, lfd. Nr. 1 und 2

Das Grundbuchamt Erfurt konnte erst nach längerer Bearbeitungszeit im November 2025 (Anfrage vom 17.06.2025) Angaben zu diesen eingetragenen Rechten machen. Danach existieren die Eintragungsgrundlagen nicht mehr in der Grundakten.

Es erfolgte daher die Recherche im ausgelagerten Grundbucharchiv. Die übermittelten historischen Grundakten gaben aber ebenfalls keine dezidierten Hinweise, insbesondere über die genaue Ausgestaltung der Rechte..

Die unter lfd. Nr. 1 und 2 eingetragenen dinglich gesicherten Rechte (Dachtraufenrecht und Fensterrecht werden als wertneutral beurteilt.

Das begünstigte Grundstück Kranichborn, Am Löschteich 4 (Flur 1 Flurstück 41) grenzt unmittelbar in östlicher Richtung an das Bewertungsgrundstück.

Die aufstehenden Gebäude auf diesem Flurstück 41 sind grenzständig an das Bewertungsgrundstück errichtet worden.

Der geringfügige Überstand der Dachtraufe besteht danach seit vielen Jahrzehnten und beeinträchtigt die Nutzung des Bewertungsgrundstückes nicht.

Das Recht auf Licht (2 Fenster) am Wohnhaus des Flurstückes 41 wurde offensichtlich umgesetzt. Danach befinden sich an der westlichen Grundstücksgrenze an der Traufseite des Wohnhauses Flurstück 41 zwei kleine Fensteröffnungen. Es konnte nicht ermittelt werden, ob es sich bei diesen Fenstern um diese zwei Fenster handelt. Bezogen auf die Angaben in Abt. II, lfd. Nr. 2 (2 Fenster bezogen auf das Wohnhaus Hofseite) kann aber darauf geschlossen werden.

Diese beiden kleinen Fenster befinden sich gegenüber der Traufseite der unsanierten Doppelhaushälfte mit überwiegend geschlossener Fassade.

Eine Wertminderung beim Bestehen bleiben dieses Fensterrechtes wird daher nicht eingeschätzt.

6. Verkehrswert

Der Verkehrswert ist im Bewertungsfalle auf der Basis des Sachwertes unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu ermitteln.

Der Verkehrswert des Grundstückes in 99195 Großrudestedt OT Kranichborn, Am Löschteich 5 ermittelt sich unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Umstände mit:

225.000,00 €

Anmerkung:

Die Ermittlung des Verkehrswertes wurde in Anlehnung an die Grundsätze der ImmoWertV vom 14.07.2021 durchgeführt. Für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z. B. Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Bauteile und Bodenverunreinigungen, Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz) wird eine Haftung unsererseits ausgeschlossen. Es wurde sich nur auf die wesentlichen, wertrelevanten Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale bezogen. Der Verkehrswert in diesem Gutachten wurde überschlägig ermittelt. Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung wichtig sind.

Das Gutachten wurde unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

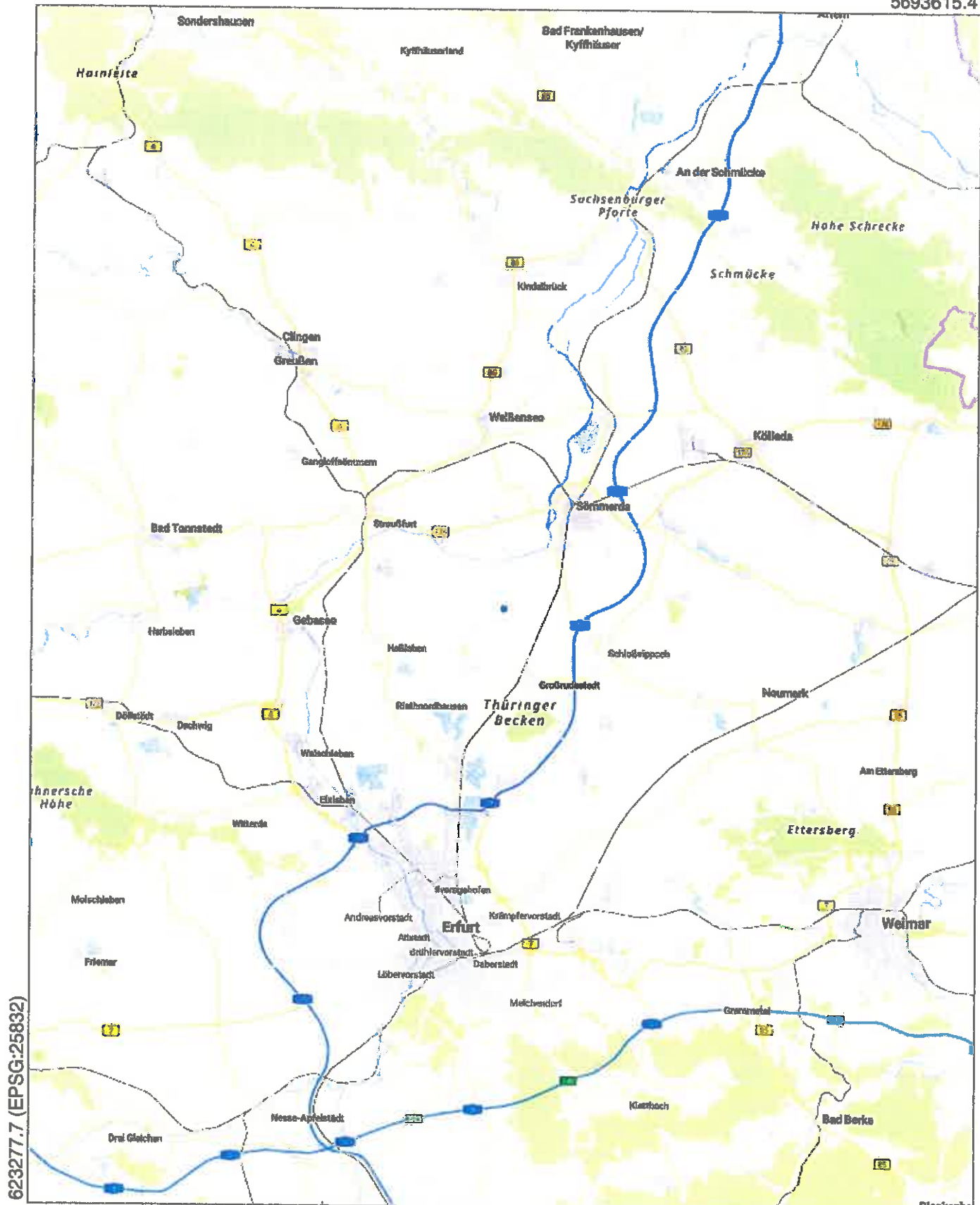

Dorothea Schneider

Erfurt, 19.12.2025

Öffentlich bestellt und vereidigt von
der Industrie- und Handelskammer Erfurt
Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten,
Hotel- und Gaststättenbetriebe



5693615.4



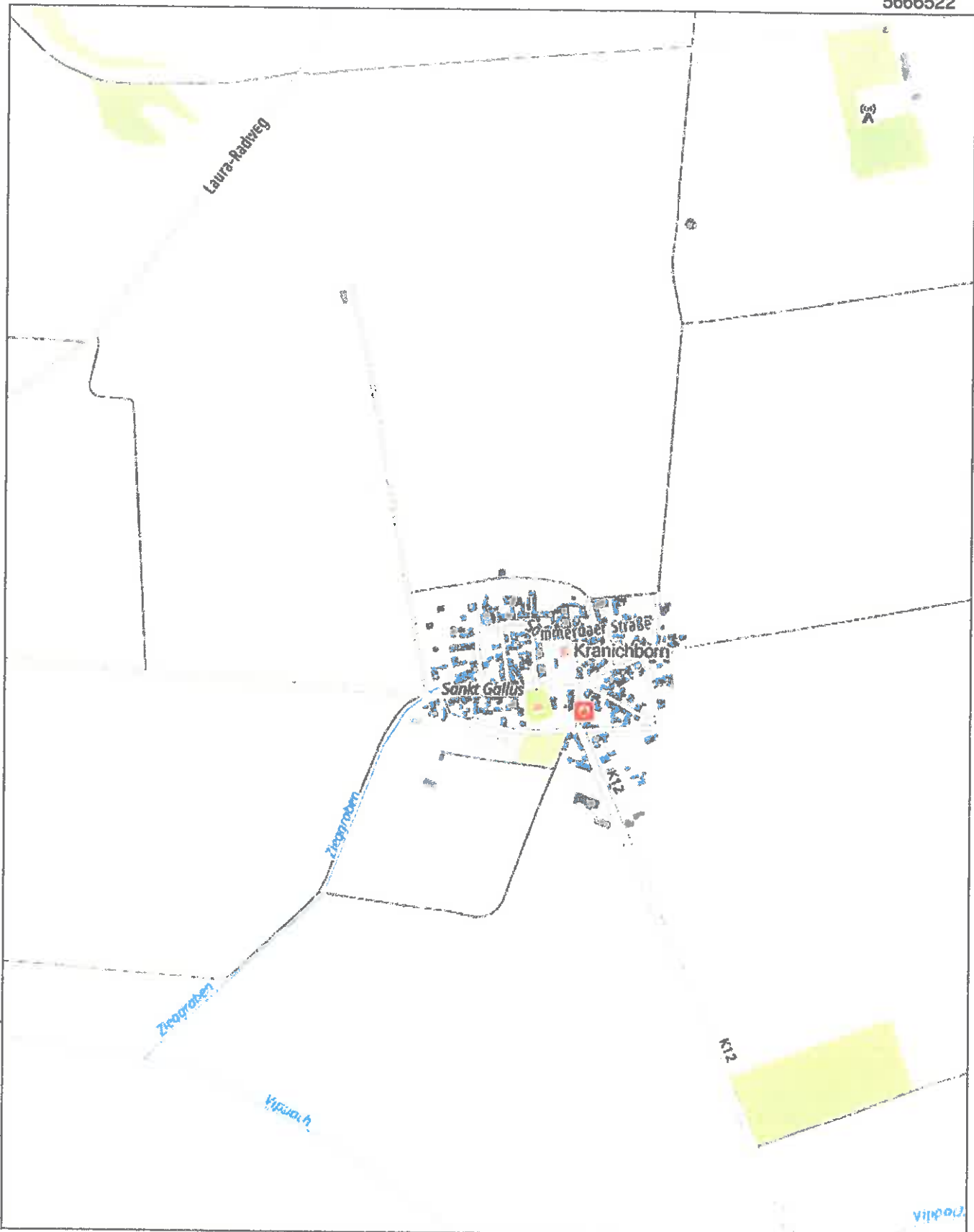
623277.7 (EPSG:25832)

5637170.9 (EPSG:25832)

Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.
© GeoBasis-DE / BKG 2025 dl-de/by-2-0

5666522

644613.7 (EPSG:25832)



5664264.2 (EPSG:25832)

Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.
© GeoBasis-DE / BKG 2025 dl-de/by-2-0

5665506



Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.
© GeoBasis-DE / BKG 2025 dl-de/by-2-0

5665506

645413.8 (EPSG:25832)



5665280.3 (EPSG:25832)

Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.
© GeoBasis-DE / BKG 2025 dl-de/by-2-0



Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Sömmerda, des Landkreises Weimarer Land und der kreisfreien Stadt Weimar

Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Hohenwindenstraße 14, 99086 Erfurt

Telefon: 0361 57 4176-980, E-Mail: gutachter.apolda@tlbg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen



Gemeinde
Gemarkung

Großrudstedt
Kranichborn

Bodenrichtwertnummer
Bodenrichtwert [Euro/m²]
Stichtag

183651
30
01.01.2024

Entwicklungszustand
abgabenrechtlicher Zustand

baureifes Land
erschließungsbeitragsfrei nach
BauGB und ThürKAG
gemischte Baufläche

Nutzungsart



183651

Basiskarte: ALKIS zum Stichtag

www.bodenrichtwerte-th.de | www.gutachterausschuesse-th.de

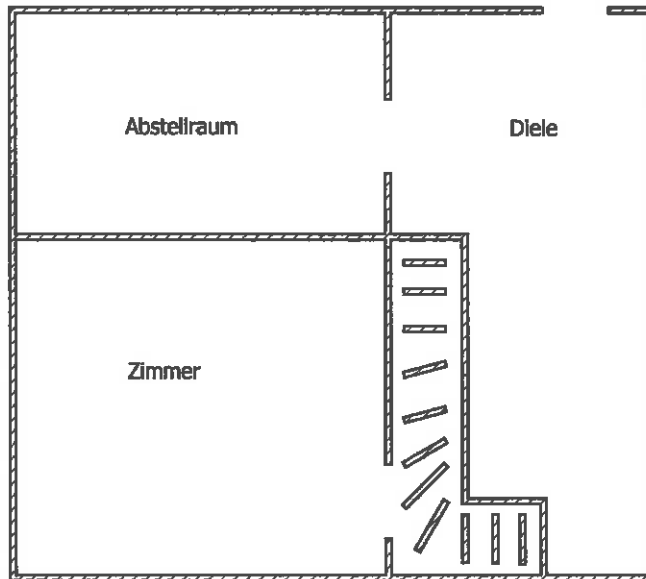


Maßstab:
1 : 2000

erstellt am:
20.09.2025

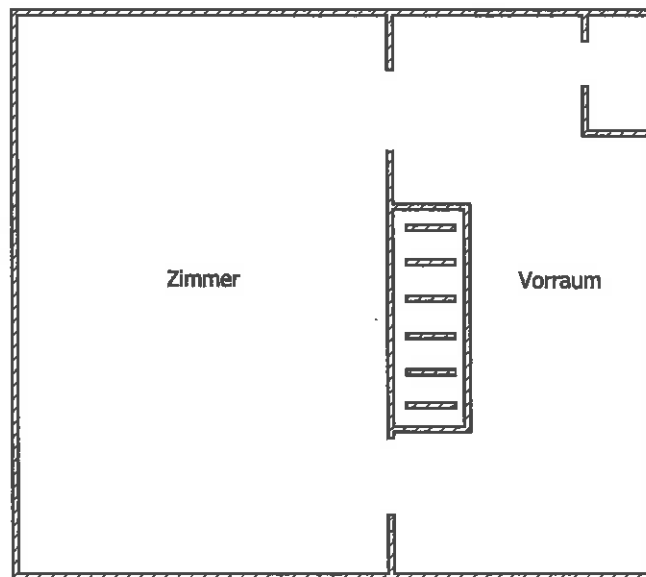
skizzenhafte Darstellung der Raumstruktur

Zugang zum Wohnhausanbau



Erdgeschoss

Zugang Dachgeschoss



Obergeschoss

Straßenseite

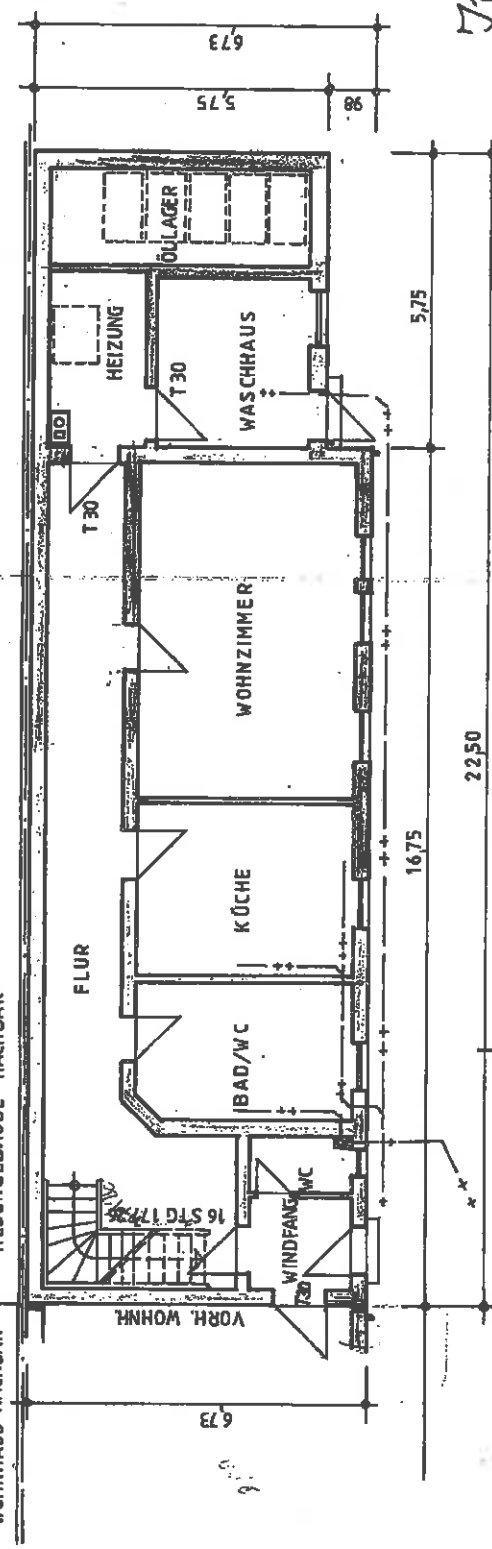
Bauunterlagen

Wohnhausanbau

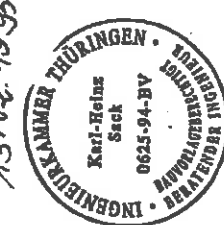


WOHNHAUS NACHBAR

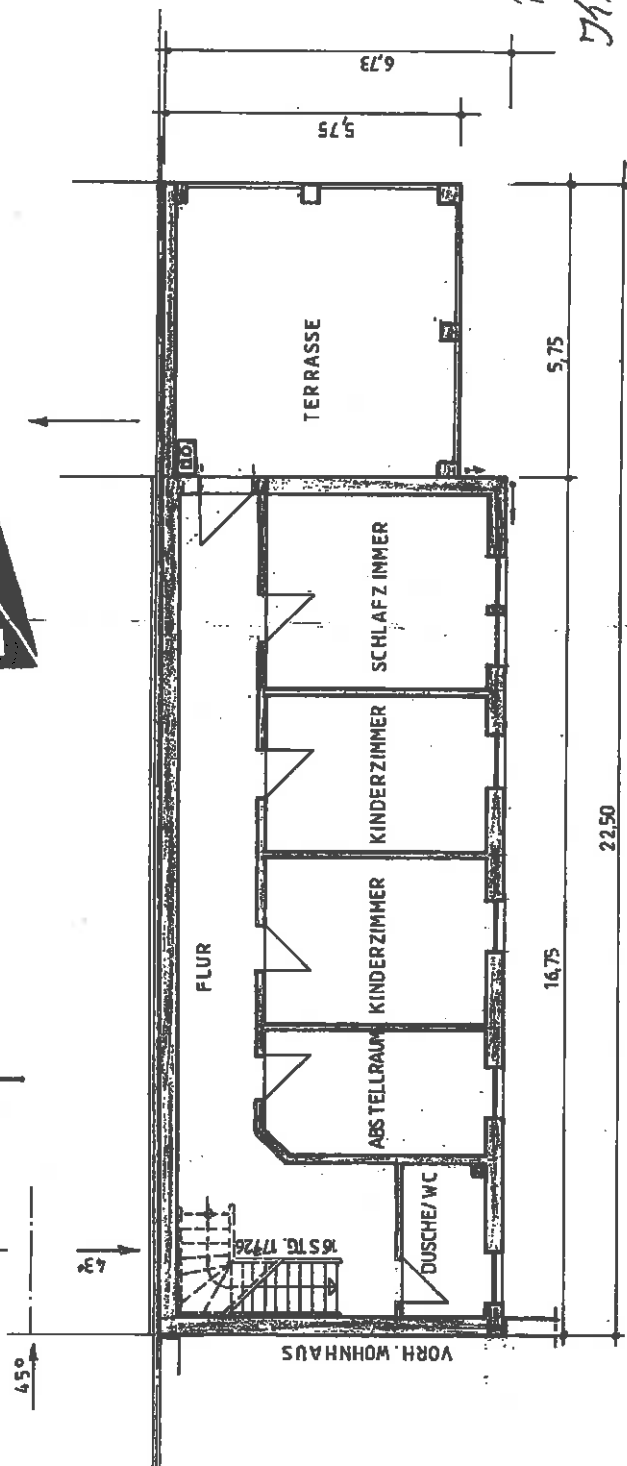
NEBENGEBAUDE NACHBAR



Ralf d...
15.02.1995
Jana Hode
13.02.1995



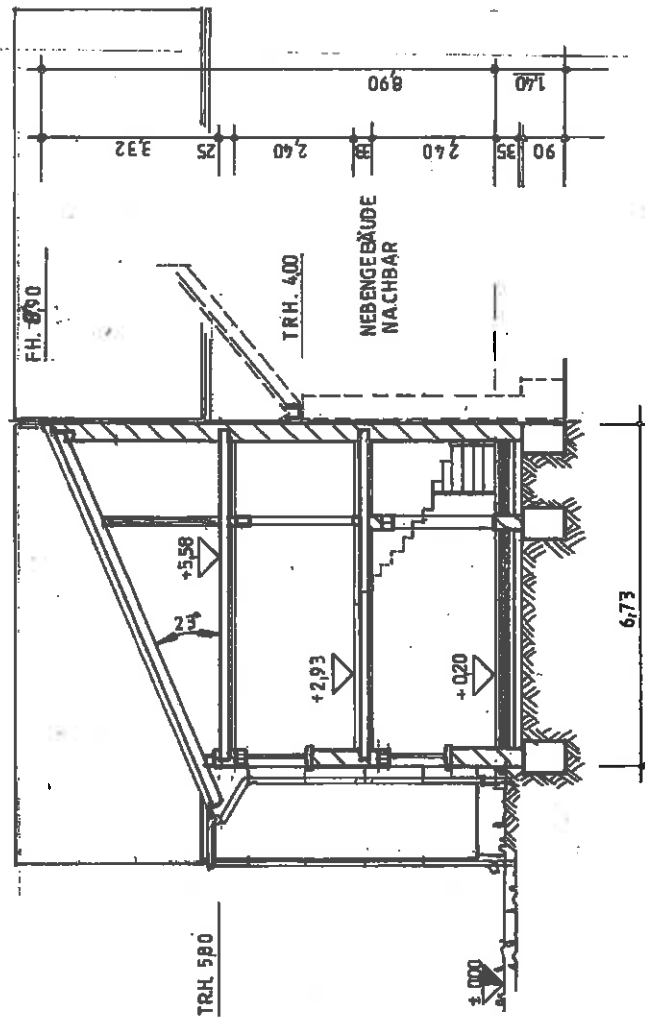
AUFTRAGGEBER: FAM. WOLFGANG GRÄSER, STR. DES AUFBAUS 9, 99610 SOMMERDA		PROJEKT-NUMMER:	
ZEICHNUNG:		2.1/95	
GRUNDRISS ERDGESCHOSS		K.H.SACK	
BAU-PLANUNGSBÜRO		K.H.SACK	
99610 SOMMERDA		K.H.SACK	
PARKWEG 1A		TEL./FAX 21.09.95	
STADTTEIL 7		TEL./FAX 20.00.95	
ÄNDERUNG:		ÄNDERUNG:	
MAßSTAB:		MAßSTAB:	
1:100		1:100	
GEZEICHNET:		GEZEICHNET:	
BAUTHEIL:		BAUTHEIL:	
GROSS		GROSS	
DETAIL:		DETAIL:	
DETAIL:		DETAIL:	



*Reife Schüler
15.02.1995
Jana Hoch
13.02.1995*



AUFTRAGSNUMMER:		FAM. WOLFGANG GRÄSER, STR. DES AUFBAUS 9, 99610 SÖMMERDA	
ZEICHNUNG:		PROJEKT-NUMMER:	
GRUNDRISS OBERGESCHOSS		2.1/ 95	
BAU-PLANUNGSBÜRO		K.H. SACK	
99610 SÖMMERDA		K. H. SACK	
STADTSTR. 7		TEL./FAX 21.899	
		TEL./FAX 20.800	
		DATUM:	
		30.1.95	
		ANMERKUNG:	
		1:100	
		GEZEICHNET:	
		Re:	
		BAUTRAG:	
		grace	
		BESTÄTIGT:	



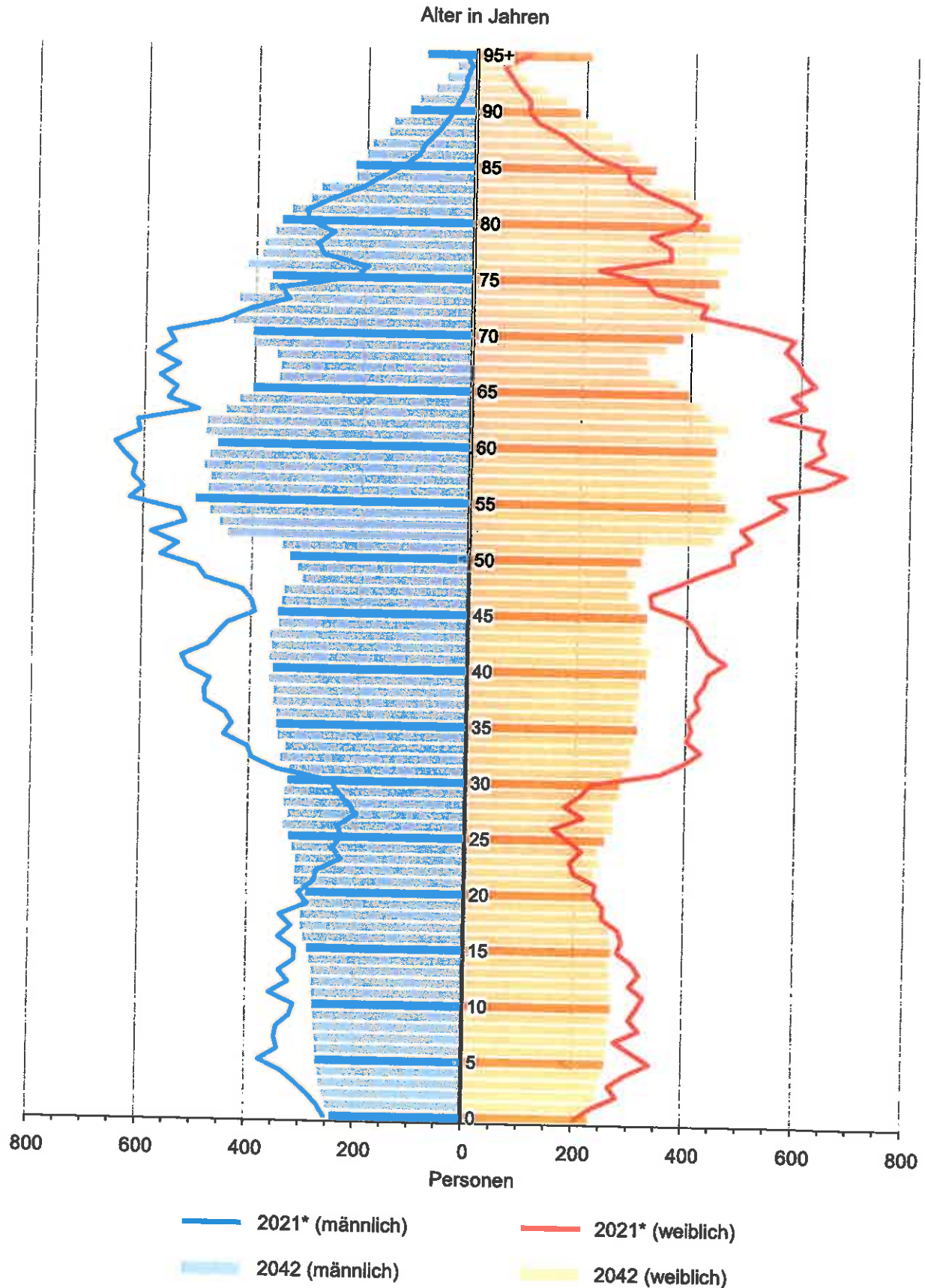
*Reif der Kk
15.02.1995
H. A. Koch
13.02.1995*

AUFTRAGSGEBER:		FAM. WOLFGANG GRÄSER, STR. DES AUFBAUS 9, 99610 SÖMMERDA	
ZEICHNUNG:		PROJEKT-NUMMER:	
SCHNITT A-A		2.1/95	
BAU-PLANUNGSBÜRO		K.H.SACK	
99610 SÖMMERDA		KUNDEN-NUMMER:	
FAM. GRÄSER		1: 100	
STADIONSTR. 7		GEZEICHNET:	
		Re.	
		DATUM:	
		2.2.95	

Grafische Darstellung der Bevölkerungsentwicklung bis 2042

Altersaufbau der Bevölkerung 2021 und 2042

Landkreis Sömmerda



* IST-Werte des Jahres 2021