

Geschäftsnummer: K 2/25



Dipl.-Ing.
Michael Hentrich

GUTACHTEN

zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)
i.S. des § 194 BauGB für das mit
einem Wohnhaus mit Anbau, einer
Garage und einer Waschküche
bebaute Grundstück

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

Schachtweg 23a
06567 Bad Frankenhausen

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

Straße: Straße der Jugend 1
Ort: 99195 Großrudstedt OT Kranichborn
Kreis: Sömmerda
Bundesland: Thüringen
Vorgang: Wertfeststellung zwecks Zwangsversteigerung
Auftraggeber: Amtsgericht Erfurt
Rudolfstraße 46
99092 Erfurt



Amtsgericht: Sömmerda

Grundbuch: Kranichborn

GB-Blatt: 373

Flur: 1

Flurstück(e): 64

Stichtag: 03.06.2025

Verkehrswert: 68.000,00 €

Das Wertgutachten umfasst 21 Seiten und 6 Seiten Anlagen.
Es wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon eine Ausfertigung
für meine Unterlagen.

Inhaltsangabe		
Gliederung		Seite
0.0.	Zusammenstellung der Werte	3
1.0.	Allgemeine Angaben	4
2.0.	Beschreibung des Grundstücks	5
2.1.	Tatsächliche Eigenschaften	5
2.2.	Konjunkturelle und strukturelle Lage	7
2.3.	Rechtliche Gegebenheiten	7
3.0.	Beschreibung der baulichen Anlagen	9
3.1.	Wohnhaus	9
3.2.	Sonstige bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen	12
4.0.	Wertermittlung	13
4.1.	Grundlagen	13
4.1.1.	Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Verkehrswertermittlung	13
4.1.2.	Verwendete Wertermittlungsliteratur	13
4.1.3.	Bestimmung des Wertermittlungsverfahrens	13
4.2.	Flächenberechnungen	14
4.3.	Bodenwertermittlung	16
4.4.	Sachwertermittlung	17
4.4.1.	Ermittlung des Sachwertes des 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
5.0.	Verkehrswertermittlung	20

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

0.0. Zusammenstellung der Werte

PLZ: 99195	Ort: Großrudestedt OT Kranichborn	Straße: Straße der Jugend 1
Objekt: Wohnhaus, Garage	Auftraggeber: Amtsgericht Erfurt	AZ: K 2/25

Allgemeine Angaben: Gemarkung: Kranichborn Flur: 1 Flurstück(e): 64
Eigentümer: siehe separates Schreiben
Zwangsverwalter: kein
Insolvenzverwalter: kein
Verwalter nach WEG: kein
Mieter / Pächter: siehe separates Schreiben

Bodenwert: 6.600,00 € **Fläche:** 221 m²

Teilflächen	€/m ²	Fläche [m ²]	Erschließung *	Zustand
1. Flurstück 64 - Bauland	30,00	221	beitragsfrei	Bauland
2.				
3.				

Bauliche Nutzbarkeit *	Planungsgrundlagen *	Wertrelevante Nutzung [1] **	Erschließungs-zustand *	Zustand und Entwicklung *
<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"/> Bauwartungsland
<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 type="checkbox"/> MD Dorfgebiet	<input type="checkbox"/> qualifizierter B-Plan	[] Eigentumswohnung	<input type="checkbox"/> nicht feststellbar	<input type="checkbox"/> reine land- oder forstwirtschaftliche Fläche
<input checked="" type="checkbox"/> MI Mischgebiet	<input type="checkbox"/> Vorhabenbezogener Bebauungsplan	[] gemischt genutztes Gebäude		<input type="checkbox"/> Sonstige Flächen (z.B. Gemeinbedarf)
<input type="checkbox"/> MK Kerngebiet	<input type="checkbox"/> Gebiet nach § 33 BauGB	[] Dienstleistung		
<input type="checkbox"/> GE Gewerbegebiet	<input checked="" type="checkbox"/> Gebiet nach § 34 BauGB	[] gewerbliche Nutzung		
<input type="checkbox"/> GI Industriegebiet	<input type="checkbox"/> Gebiet nach § 35 BauGB	[] Garagen		
<input type="checkbox"/> SO Sondergebiet	<input type="checkbox"/> Sanierungsgebiet	[] Produktionsgebäude		
	<input type="checkbox"/> städtebaulicher Entwicklungsbereich	[] Sonstige		

Hauptnutzungen	Wohn-/ Nutzfläche [m ²]	Note	Miete/Pacht [€/m ²]		Reparatur-Rückstau [€]	
			marktüblich erzielbar	tatsächlich	[€]	[€/m ²]
1. Wohnhaus EG / DG	~ 150				~ 15.000	~ 100
2. Garage						
3. Waschküche						

Allgemeine Gebäudeangaben (nur Wohnhaus)

Denkmalschutz: nein **Sanierungsgebiet:** nein **Baulasten:** nein
Baujahr: ca. 1910 - 1920 **Gesamtnutzungsdauer:** 65 Jahre **Restnutzungsdauer:** 17 Jahre
Jahresrohertrag: **Bewirtschaftungskosten:** **Jahresreinertrag:**
Liegenschaftszins: **Barwertfaktor:**
Summe Reparatur-Rückstau (Bauschäden/Baumängel/Verschleißerscheinungen): ~ 15.000 €
Sachwert (marktangep.): 80.000,00 € **Jahresrohertragsfaktor:**
Ertragswert: - € **Jahresreinertragsfaktor:**

Verkehrswert: 68.000,00 € **Wertermittlungsstichtag:** 03.06.2025

* Zutreffendes ankreuzen ** [Anz.] Anzahl angeben

1.0. Allgemeine Angaben

1.1. Auftraggeber Amtsgericht Erfurt
Rudolfstraße 46
99092 Erfurt

1.2. Lage des Objekts

Stadt/Gemeinde: 99195 Großrudestedt OT Kranichborn
Straße: Straße der Jugend 1
Kreis: Sömmerda
Bundesland: Thüringen

1.3. Amtsgericht/Grundbuch

Amtsgericht: Sömmerda
Gemarkung: Kranichborn
Grundbuchblatt: 373

Katasterangaben:	Flur:	Flurstück:	Nutzung:	Größe:
BV lfd. Nr. 1	1	64	GF	221 m ²

1.4. Eigentümer siehe separates Schreiben

1.5. Nutzungsart des Objekts Wohnhaus mit Anbau, Garage, Waschküche;
der übrige Grundstücksbereich ist befestigte Hoffläche,

1.6. Sonstige Angaben

Zweck der Wertermittlung: Wertfeststellung zwecks Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag: 03.06.2025
Tag der Ortsbesichtigung: 03.06.2025
Teilnehmer am Ortstermin: siehe separates Schreiben,
Unterzeichner als Sachverständiger

verwendete Unterlagen: Beschluss des Amtsgerichtes Erfurt
[Geschäfts-Nr. K 2/25] vom 14.03.2025,
Grundbuchauszug vom 14.03.2025,
Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 20.03.2025,
eigene Ortsbesichtigung am 03.06.2025

1.7. Besonderheiten

Das Grundstück und die Gebäude konnten beim Ortstermin nicht von innen begutachtet werden, da dem Sachverständigen der Zugang nicht gestattet wurde. Die Beschreibung zur Ausstattung innerhalb der Gebäude erfolgt aufgrund von mündlichen Angaben beim Ortstermin.

1.8. Bewertungsgrundsätze

Die Aufnahme der wertrelevanten Details des Grundstücks wurde vom Unterzeichner mit der notwendigen Sorgfalt vorgenommen.
Sämtliche Feststellungen zur Beschaffenheit und zu Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich durch Inaugenscheinnahme am Tag der Ortsbesichtigung sowie aufgrund von Angaben beim Ortstermin.
Es wurden keine Bauteil-, Baustoffprüfungen oder Bodenuntersuchungen durchgeführt; eine Funktionsprüfung der gebäudetechnischen oder sonstigen Anlagen erfolgte nicht. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie diese zerstörungsfrei erkennbar waren.
Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich rechtlicher Bestimmungen (Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Regelungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht.
Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel sowie für sonstige bei der Ortsbesichtigung nicht feststellbare Grundstücksgegebenheiten wird ausgeschlossen.

Sämtliche durch den Sachverständigen durchgeführten Aufmaße sind nur für diese Wertermittlung bestimmt; sie wurden für die Wertermittlung hinreichend genau ausgeführt, ein Anspruch auf absolute Genauigkeit wird nicht erhoben.
Die Beschreibung der Gebäude und baulichen Anlagen erfolgt ebenfalls in der wesentlichen Ausführung und Ausstattung, in Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

2.0. Beschreibung des Grundstücks

2.1. Tatsächliche Eigenschaften

Ort / Einwohnerzahl: Kranichborn ist ein kleines Dorf in Mittelthüringen, das 1974 nach Großrudestedt eingemeindet worden ist. Kranichborn liegt im Landkreis Sömmerda und zählt ca. 220 Einwohner. Öffentliches Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ist im Ort vorhanden; keine Bahnstation - die nächste Bahnstation ist in Großrudestedt, ca. 4 km entfernt.
In Kranichborn sind keine Infrastruktureinrichtungen (wie z.B. Kindergarten, Schule, etc.) vorhanden - nur in Großrudestedt, in Schloßvippach - ca. 8 km entfernt - oder in Sömmerda - ca. 15 km entfernt.
Kranichborn hat eine einfache abgelegene Lage, die Autobahn A 71 ist ca. 9 km entfernt. Die Entfernung zur Landeshauptstadt Erfurt (Zentrum) beträgt ca. 19 km.

Lagemerkmale: Das Bewertungsgrundstück liegt im mittleren Bereich von Kranichborn an einer Seitenstraße.

Das Grundstück grenzt nordostseitig an die öffentliche Straße „Straße der Jugend“. An der nordwestlichen Grundstückseite verläuft ein Fußweg. In den anderen Richtungen schließen sich weitere bebaute Grundstücke an.

Lageskizze:
(unmaßstäblich)



Wohnlage: Das Grundstück hat eine einfache dörfliche Wohnlage.

Art der Bebauung in der Umgebung: Die umgebende Bebauung ist durch Wohnnutzung geprägt. Offene, meist ein- und zweigeschossige Bauweise.

Immissionen:	Nicht über das normale Maß hinausgehend.
topographische Lage:	Das Gelände ist relativ eben.
Grundstücksgestalt und -form:	<p>Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten; die Grundstücksgrenzen verspringen bzw. knicken teilweise ab.</p> <p>Straßenfrontlänge nordostseitig: ca. 18 m mittlere Grundstückstiefe (Nord-Süd-Richtung): ca. 10 - 16 m</p> <p>Das Grundstück ist aufgrund seiner geringen Abmessungen / Größe nur über Grenzbebauungen als Baugrundstück geeignet.</p> <p>Der genaue Zuschnitt kann dem Auszug der Liegenschaftskarte (siehe Anlage) entnommen werden.</p>
Erschließung:	<p>Erschließung umfasst alle Maßnahmen, die von öffentlicher oder privater Seite ergriffen werden müssen, um Grundstücke ihrer Bestimmung gemäß zu nutzen.</p> <p>Zu diesen Maßnahmen zählen Aufwendungen für Verkehrs- anbindung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen.</p>
- Straßenart:	Gemeindefstraße, normaler Straßenverkehr.
- Straßenausbau:	Ausgebaut. Die Fahrbahn ist mit Beton- bzw. Naturstein- pflaster befestigt. Gehwege sind teilweise vorhanden.
- Höhenlage zur Straße:	Das Grundstück liegt höhengleich mit der Zufahrtsstraße.
- Anschlüsse an Ver-/ Entsorgungsleitungen:	Elektroenergie und Trinkwasser aus dem öffentlichen Netz sind vorhanden. Die Entwässerung erfolgt in eine Kleinklä- ranlage mit Überlauf (nach Angaben beim Ortstermin handelt es sich um eine gemeinschaftliche Kleinkläranlage mit dem Nachbarn - Flurstück 63). Telefonanschluss ist vorhanden. Erdgas ist nicht vorhanden.
- beitrags- und abgaben- rechtliche Situation:	<p>Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen und ist im Sinne des § 127 ff BauGB erschließungsbeitragsfrei.</p> <p>Die Erhebung von Beiträgen für die Verbesserung oder Erne- uerung der Erschließungsanlagen regelt sich nach dem Kom- munalabgabengesetz bzw. aufgrund von örtlichen Satzungen.</p> <p>Die VG „Gramme-Vippach“ konnte nicht mitteilen, ob in der Vergangenheit Straßenausbaubeiträge erhoben worden sind; es sind wohl keine Forderungen offen.</p> <p>Nach Auskunft der VG „Gramme-Vippach“ wurden noch keine Bescheide für die Entwässerung gelegt. Ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation soll laut Abwasserbeseitigungskonzept erst nach 2030 erfolgen.</p>
Grenzverhältnisse:	Es besteht mehrseitige Grenzbebauung der aufstehenden Gebäude.
Baugrund: (soweit augen- scheinlich ersichtlich)	Ein Baugrundgutachten lag dem Sachverständigen nicht vor. Der Baugrund wird bei dieser Bewertung als normal tragfähig unterstellt. Sichtbare Grundwasserschäden wurden nicht vor- gefunden.
vorhandene Bebauung:	Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Wohnhaus mit An- bau, einer Garage und einer Waschküche bebaut. Der übrige Grundstücksbereich ist befestigte, tlw. verwilderte Hoffläche.
Stellplätze:	Sind auf dem Grundstück möglich (Garage).

2.2. Konjunkturelle und strukturelle Lage

Arbeitsmarkt: Die Arbeitslosenquote im Landkreis Sömmerda liegt mit 6,3 % (Stand Mai 2025) auf einem mittleren Niveau, etwa auf Höhe des Landesdurchschnittes von Thüringen mit 6,4 % sowie dem Bundesdurchschnitt von 6,2 %.

Wirtschaftliche Lage: Der Landkreis Sömmerda weist - bezogen auf Thüringen - eine mittlere Wirtschaftskraft auf.

Dies spiegelt sich letztlich auch im Kaufkraftindex wider, der im Landkreis Sömmerda mit 90,6 (Stand 2025) etwas über dem Landesdurchschnitt Thüringens von 90,0 liegt, wobei der Bundesdurchschnitt 100 beträgt.

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 sowie eigenen Marktbeobachtungen sind die Immobilienpreise bis ca. 2011 / 2012 aufgrund der mangelnden Nachfrage (Bevölkerungsrückgang, schwache Wirtschaftskraft) erheblich gesunken, wobei in den vergangenen Jahren eine ansteigende Tendenz zu verzeichnen war.

Aufgrund der erheblich gestiegenen Bau- und Energiekosten sowie der sehr hohen Baufinanzierungszinsen ist seit ca. Mitte 2022 eine Stagnation bzw. ein Rückgang der Immobilienpreise zu verzeichnen.

2.3. Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch: In der 2. Abteilung des Grundbuchs ist folgende Eintragung:

- 1 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht) für Xxxxxx Xxxxxx eingetragen am 03.03.1994.
- 2 Reallast (Pflegeversicherung) für Xxxxxx Xxxxxx eingetragen am 03.03.1994.
- 4 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Erfurt, AZ: K 2/25); eingetragen am 19.02.2025.

Die Eintragungen Nr. 1 und 2 werden nicht mehr ausgeübt, da die Berechtigte nach Angaben beim Ortstermin verstorben ist.

Die Eintragung Nr. 4 ist nicht wertbeeinflussend und wird bei der weiteren Bewertung nicht berücksichtigt.

Die in der 3. Abteilung des Grundbuchs eingetragenen Schuldverhältnisse haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Baulasten:	Nach Auskunft des Landratsamtes Sömmerda, Bauaufsicht, vom 24.03.2025 ist keine Baulast eingetragen.
nicht eingetragene Lasten/Rechte:	<p>Nach Angaben beim Ortstermin befindet sich die Kleinkläranlage auf dem südlich angrenzenden Grundstück (Flurstück 63); eine rechtliche Regelung (d.h. dingliche Sicherung) hierzu ist nicht bekannt.</p> <p>Nach Angaben beim Ortstermin ist im Dachbereich (Spitzboden) zum südlichen Nachbarn keine Wand (Brandwand) vorhanden.</p> <p>Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte sind dem Sachverständigen nicht bekannt geworden.</p>
Altlasten:	<p>Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster wurde nicht eingeholt. Aufgrund der bisher ausgeübten Wohnnutzung sowie Angaben beim Ortstermin ist kein Verdacht auf Altlasten auf dem Bewertungsgrundstück gegeben.</p> <p>Bei dieser Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass kontaminationsfreie Bodenverhältnisse vorliegen.</p>
Denkmalschutz:	Es besteht kein Denkmalschutz.
Umlegung-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:	Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Zulässige Nutzung:	<p>Die planungsrechtlichen Merkmale eines Grundstücks sind in erster Linie den bestehenden Bauleitplänen zu entnehmen (Flächennutzungs- und Bebauungspläne).</p> <p>Das Wertermittlungsobjekt liegt nach Auskunft der VG „Gramme-Vippach“ nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, sondern „innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles“ (§ 34 BauGB). Ein Vorhaben ist dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Kranichborn hat keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan.</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. Wohnhaus

Art des Gebäudes:	teilweise unterkellertes, eingeschossiges Gebäude mit Drempel und ausgebautem Dachgeschoss, ostseitig ist ein nicht unterkellertes, eingeschossiger Anbau mit Dachterrasse, der mit dem Hauptgebäude eine wirtschaftliche und funktionelle Einheit bildet,
Nutzung:	Einfamilien-Wohnhaus,
Bauweise:	traditionelle Mauerwerks-/ Holzfachwerksbauweise,
Baujahr/Alter:	das Gebäude wurde geschätzt ca. 1910 - 1920 errichtet, der ostseitige Anbau wurde ca. 1970 errichtet,
Gründung:	Streifenfundamente aus Natursteinmauerwerk bzw. Beton,
Außenwände:	
Keller:	massiv aus Mauerwerk,
Geschosse:	überwiegend massiv aus Mauerwerk, teilweise Holzfachwerk mit Ausfachung,
Innenwände:	
Keller:	-
Geschosse:	massiv aus Mauerwerk bzw. Holzfachwerk mit Ausfachung,
Decken:	
Keller:	massive Decke,
Geschosse:	Holzbalkendecken, Anbau: massive Decke (Stahlträger / Einschubdielen),
Dach:	
Konstruktion:	Kehlbalkendach aus Holzsparren,
Dachform:	steiles Satteldach als Krüppelwalmdach) mit abgewinkeltem First; nordwestseitiger Dachaufbau, Anbau: massives Flachdach,
Dacheindeckung:	Tonziegeldeckung, Anbau: Pappabdichtung,
Dachentwässerung:	vorgehängte Zink-Dachrinnen,
Blitzschutz:	nicht vorhanden,
Fassade:	Sockel mit Spaltplattenanblendung, ansonsten feiner Spritzputz, teilweise mit wildem Wein bewachsen, teilweise feldweise verputztes Fachwerk im DG-Bereich, partiell Naturschieferverkleidung (Ortgang und Walmbereich),
Innenwandflächen:	
Flure:	EG, DG: Putz und Tapete bzw. Anstrich,
Wohn-/ Schlafräume:	EG, DG: Putz und Tapete bzw. Anstrich,
Küche:	EG: Putz und Tapete bzw. Anstrich,
Bad:	EG: Strukturputz bzw. Fliesen,
Keller:	ohne Putz,
Deckenflächen:	
Flure:	EG, DG: Styroporplatten / Putz, Raufasertapete und Anstrich,
Wohn-/ Schlafräume:	EG, DG: Styroporplatten / Putz, Raufasertapete und Anstrich,
Küche:	EG: Putz, Raufasertapete und Anstrich,
Bad:	EG: Putz, Raufasertapete und Anstrich,
Keller:	ohne Putz,

Fußböden:	
Flure:	EG: Fußbodenfliesen, DG: Holzdielen / Belag,
Wohn-/ Schlafräume:	EG, DG: Holzdielen und Textil-/PVC-Belag,
Küche:	EG: Holzdielen und PVC-Belag,
Bad:	EG: Fußbodenfliesen,
Keller:	Betonfußboden,
Fenster:	
Geschosse:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung bzw. Holzverbundfenster, Fenster teilweise mit Rollläden,
Keller:	einfaches Fenster,
Türen:	
Hauseingangstür:	Holz Tür mit Lichtausschnitt und Oberlicht,
Innentüren:	EG: alte Holzfüllungstüren mit Anstrich, OG: glatte Holztüren, teilweise mit Glasausschnitt,
Keller:	-
Treppen:	
Geschoßtreppe:	Holzterasse, einläufig, gerade,
Dachboden:	Zugang zum Spitzboden über Luke und Leiter,
Kellertreppe:	massive Treppe,
Heizung:	ein Kachelofen im Wohnzimmer EG - Befeuerung von der Küche und Warmluftschächten ins DG, elektrische Heizmöglichkeit im Bad EG, ansonsten ohne Heizmöglichkeit,
Schornsteine:	ein gemauerter Schornstein,
Elektroinstallation:	einfache bis mittlere Ausstattung (Kupfer- bzw. Aluminiumleitungen),
Sanitärinstallation:	Wasseranschluss ist nur im EG vorhanden,
Einrichtungen:	Badewanne, Dusche, Waschbecken, WC-Becken,
Standard:	einfache bis mittlere sanitäre Ausstattung und Qualität,
Warmwasserbereitung:	dezentral über Elektroboiler,
besondere Bauteile:	(in den NHK enthalten)
Dachterrasse:	Dachterrasse auf dem Badanbau, Pappabdichtung, teilweise Holzbrüstung,
Dachaufbauten:	satteldachförmiger Dachaufbau in nordwestlicher Richtung,

Raumbeschreibung:

KG:	h ~ 1,90 - 2,00 m	- Kellerraum mit Räucherammer,
EG:	h ~ 2,30 - 2,40 m	- Flur mit Treppe zum DG, Wohn-/ Schlafräume, Küche,
Anbau:		- Bad (Badewanne, Dusche, Waschbecken, WC-Becken),
DG:	h ~ 2,30 - 2,40 m	- Flur, 4 Schlaf-/ Kinderzimmer,
Dach:		- nicht ausgebaute Spitzboden,

Baulicher Zustand/Wertminderung

Grundrissgestaltung/ Nutzungsmöglichkeiten:	Das Gebäude hat entsprechend des Baujahres und der Bauweise eine einfache Grundrissgestaltung. Es wurde als Wohnhaus konzipiert und wird dementsprechend genutzt.
--	---

	<p>Das Gebäude ist wirtschaftlich tlw. überaltert und entspricht hinsichtlich folgender Punkte nicht heutigen, zeitgemäßen Ansprüchen und Maßstäben:</p> <ul style="list-style-type: none">- teilweise mäßige Grundrissgestaltung mit Durchgangszimmern / gefangenen Räumen,- im EG und im DG je ein Zimmer ohne Heizmöglichkeit,- keine sanitäre Einrichtung (Bad oder WC) im DG,
Belichtung/Besonnung:	Überwiegend normal.
Bauausführung:	Einfache bis mittlere Bauweise mit den damals zur Verfügung stehenden Baustoffen; nach 1990 wurde das Gebäude teilweise modernisiert.
Modernisierungen:	<p>Nach 1990 wurden folgende, wesentliche Modernisierungen durchgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none">- überwiegend Kunststofffenster,- Geschosstreppe EG - DG, Innentüren im DG,- Bad teilweise modernisiert,- Elektroinstallation teilmodernisiert, <p>Die Dachdeckung / Dachrinnen wurden ca. 2016 modernisiert.</p> <p>Es ergeben sich insgesamt ca. 4,0 Modernisierungspunkte nach Anlage 2 der ImmoWertV.</p>
Barrierefreiheit:	Barrierefreiheit besteht nicht.
Energieausweis:	Ein Energieausweis existiert nicht.
Energieeffizienz / energetische Beschaffenheit:	<p>Das Gebäude entspricht hinsichtlich der Wärmedämmeigenschaften teilweise nicht dem heutigen Stand der Bautechnik bzw. den aktuellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen (GebäudeEnergieGesetz).</p> <p>Insbesondere im Bereich der Außenwände, der Kellerdecke / des EG - Fußbodens, der Holzverbundfenster und der DG - Decke ist nur eine geringe Wärmedämmqualität vorhanden.</p>
Bauschäden/Baumängel:	<p>Es wurden folgende Baumängel / Bauschäden festgestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">- Fassade: Spaltplatten am Sockel teilweise schadhaft, teilweise Feuchte-/ Putzschäden, Rissbildung zwischen Wohnhaus und Badanbau, Schieferverkleidung teilweise schadhaft, Holzfachwerk teilweise verwittert,- Dachterrasse: Holzbrüstung äußerst schadhaft,- Bodenbeläge: abgewohnt / verschlissen,- Holzverbundfenster / Innentüren EG: veraltet und teilweise verschlissen,- Elektro-/Sanitärinstallation: teilweise technisch überaltert,- südliche Außenwand im Dachbereich: nach Angaben beim Ortstermin ist im Dachbereich zum südlichen Nachbarn keine Wand (Brandwand) vorhanden,
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	<ul style="list-style-type: none">- es besteht teilweise ein Instandhaltungsrückstau,- die heutigen Anforderungen des GebäudeEnergieGesetzes werden teilweise nicht erfüllt (siehe Energieeffizienz),- wirtschaftliche Überalterung des Wohnhauses,- gemeinschaftliche Nutzung der Kleinkläranlage ohne rechtliche Regelung, d.h. dingliche Sicherung,- keine Brandwand im Dachbereich zum südlich angebauten Nachbargebäude,- relativ kleines Grundstück ohne Garten-/Grünfläche,

- Restnutzungsdauer:** Für die Einschätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer kommt es nach dem geltenden Recht nicht auf die technische Restnutzungsdauer (abhängig von der Bauart, der Bauweise und dem Erhaltungszustand) an.
Vielmehr ist für die Bewertung die wirtschaftliche Restnutzungsdauer maßgebend. Darunter versteht man den Zeitraum, in dem ein Gebäude entsprechend seiner Zweckbestimmung allgemein wirtschaftlich nutzbar ist.
Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer liegt aufgrund der Schnelllebigkeit insbesondere der Ausbaumaterialien im Allgemeinen unter der technischen Lebensdauer eines Gebäudes. Dies wird daran deutlich, dass die Gebäude zum Erhalt ihrer Wirtschaftlichkeit in Abhängigkeit von ihrer Nutzung in regelmäßigen Zeitintervallen instandgesetzt und modernisiert werden müssen, um ihre wirtschaftliche Nutzungs- und Renditefähigkeit zu erhalten.
Umfangreiche Objektmodernisierungen führen im Allgemeinen zu einer Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, während eine mangelhafte Pflege bzw. unzureichende Instandhaltung der Gebäudesubstanz eine Verkürzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Folge haben können.
- Unter Berücksichtigung der Bauweise, der durchgeführten Modernisierungen und des Bauzustandes wird bei dem Bewertungsobjekt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf ca. 17 Jahre geschätzt.
- Allgemeine und wirtschaftliche Beurteilung:** Das Gebäude wurde in einfacher bis mittlerer Bauweise mit den seinerzeit zur Verfügung stehenden Baustoffen errichtet und nach 1990 teilweise modernisiert. Es befindet sich nach äußerem Anschein in einem teilweise schadhafte und vernachlässigten Bauzustand.
- Die allgemeinen Anforderungen an heutige Wohnbedingungen hinsichtlich des Ausbaugrades sowie der Wärme- und Schalldämmung werden teilweise nicht erfüllt.
- Unter Berücksichtigung
- der teilweise mäßigen objektspezifischen Merkmale (teilweise schadhafte und vernachlässigte Bauzustand, tlw. wirtschaftliche Überalterung, gemeinschaftliche Kleinkläranlage mit dem Nachbargrundstück, keine Brandwand im Dachgeschoss zum südlichen Nachbarn)
- sowie
- der derzeitigen verhaltenen Nachfrage nach derartigen Objekten am örtlichen Grundstücksmarkt
- wird die Marktfähigkeit (Verkaufbarkeit) des Bewertungsobjekts als insgesamt eingeschränkt eingeschätzt.

3.2. Sonstige bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen

- Sonstige Gebäude:** Garage: eingeschossiges Gebäude mit mittlerem Pultdach aus Holzsparrn und Betondachsteindeckung, vorgehängte Dachrinne, Wände massiv aus Mauerwerk, außen einfacher Spritzputz (Feuchte-/ Putzschäden), Stahlblechschwingtor, Holztür, Glasbausteinfenster, Wände innen Putz und Anstrich, Betonboden, Elektroanschluss ist vorhanden, ursprünglich als Stall errichtet, nachträglich umgenutzt, nach äußerem Anschein wird der Zeitwert mit ca. 1.500 € eingeschätzt,

Waschküche: eingeschossiges Gebäude mit mittlerem Pultdach aus Holzsparren und Betondachsteindeckung (teilweise schadhaft), vorgehängte Dachrinne, Wände massiv aus Mauerwerk, außen einfacher Putz, zwei Holztüren, Kunststofffenster bzw. Glasbausteinfenster, Wände innen Putz und Anstrich, Fußbodenfliesen, Elektroanschluss ist vorhanden, nach äußerem Anschein ist der Waschküche kein Zeitwert beizumessen,

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

Freiflächen: Hofbefestigung aus Betonplatten,

Einfriedungen: straßenseitige Einfriedung zwischen Badanbau und Garage: Einfriedungsmauer mit einfacher Holztür (Tür äußerst schadhaft),

4.0. Wertermittlung

4.1. Grundlagen

4.1.1. Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Verkehrswertermittlung

Die Wertermittlung erfolgt in Anlehnung an:

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

4.1.2. Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

4.1.3. Bestimmung des Wertermittlungsverfahrens

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nach der Immobilienwertermittlungsverordnung:

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

heranzuziehen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Bewertung eines 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

Wohnhaus	i.M.	10,30 m	x	6,50 m	=	66,95 m ²
+ südlicher Teil	i.M.	9,00 m	x	4,30 m	=	38,70 m ²
+ Badanbau		3,60 m	x	6,40 m	=	23,04 m ²
Garage		7,00 m	x	3,70 m	=	25,90 m ²
Waschküche		8,50 m	x	3,40 m	=	28,90 m ²
						183,49 m ²
gerundet						183,00 m ²

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

Grundflächenzahl GRZ:

bebaute Fläche / Grundstücksfläche:

183,00 m ²	/	221,00 m ²	=	0,83
-----------------------	---	-----------------------	---	------

Geschossfläche:

bebaute Fläche x Geschoszahl:

Wohnhaus	66,95 m ²	x	2	=	133,90 m ²
+ südlicher Teil	38,70 m ²	x	2	=	77,40 m ²
+ Badanbau	23,04 m ²	x	1	=	23,04 m ²
Garage	25,90 m ²	x	1	=	25,90 m ²
Waschküche	28,90 m ²	x	1	=	28,90 m ²
					289,14 m ²
gerundet					289,00 m ²

Geschossflächenzahl GFZ:

Geschossfläche / Grundstücksfläche:

289,00 m ²	/	221,00 m ²	=	1,31
-----------------------	---	-----------------------	---	------

Die realisierte bauliche Ausnutzung des Bewertungsgrundstückes ist hoch und liegt nach Einschätzung des Sachverständigen über der baulichen Ausnutzung der Umgebungsbebauung.

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

1.	Wohnhaus EG, DG:	2 x 66,95 m ²	=	133,90 m ²
2.	südlicher Teil KG, EG, DG:	3 x 38,70 m ²	=	116,10 m ²
3.	+ Badanbau EG:	1 x 23,04 m ²	=	23,04 m ²
	BGF gesamt:			273,04 m ²
	BGF gerundet:			273,00 m²

Wohnhaus **Wohnfläche:**

Nr.	WE / NE	
1.	Erd- und Dachgeschoss	~ 150 m ²

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

4.3. **Bodenwertermittlung**

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) § 40 ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

Anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte (ImmoWertV § 26) herangezogen werden, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
 - der Lage,
 - dem Entwicklungszustand gegliedert und
 - nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
 - dem erschließungs-/beitragsrechtlichen Zustand und
 - der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt
- hinreichend bestimmt sind.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück, dessen wertbeeinflussende Umstände für diese Bodenrichtwertzone typisch sind (Richtwertgrundstück).

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Sömmerda beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation hat für dieses Gebiet von Kranichborn zum Stichtag 01.01.2024 folgenden Bodenrichtwert ermittelt:

Bodenrichtwertzone 183651: - 30,00 €/m²

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	-	03.06.2025
Entwicklungsstufe:	-	Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	-	bebaut mit einem Wohnhaus mit Anbau, einer Garage und einer Waschküche
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	-	frei
Anzahl der Vollgeschosse:	-	zwei / ein
Bauweise:	-	offen
Grundstücksfläche:	-	221 m ²
Grundstückstiefe:	-	ca. 10 - 16 m (Nord-Süd-Richtung)

Da das Bewertungsgrundstück in den wesentlichen wertbeeinflussenden Faktoren (Lage, Nutzung, Erschließung) mit dem Richtwertgrundstück übereinstimmt, halte ich den Bodenrichtwert von 25,00 €/m² für angemessen.

Zwischen dem Wertermittlungsstichtag und dem Stichtag des angeführten Bodenwertes sind keine signifikanten Veränderungen des allgemeinen Bodenpreisniveaus im örtlichen Grundstücksmarkt feststellbar. Der Bodenwert wird somit ohne Anpassung in Ansatz gebracht.

Flurstück 64 - Bauland:	221,00 m ²	x	30,00 € pro m ²	=	6.630,00 €
Bodenwert gerundet:					6.600,00 €

4.4. Sachwertermittlung

4.4.1. Ermittlung des Sachwertes des Wohnhauses

Brutto-Grundfläche (BGF): 273,00 m²

Übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer:
 (in Anlehnung an das Sachwertmodell
 des Gutachterausschusses) ca. 65 Jahre

Alter: unbekannt, geschätzt über 100 Jahre

wirtschaftliche Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung

- der Bauweise,
- der durchgeführten Modernisierungen und
- des Bauzustandes: 17 Jahre

Alterswertminderungsfaktor: RND / GND nach § 38 ImmoWertV ~ 0,262

Ermittlung der Normalherstellungskosten NHK 2010

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

Gebäudetyp:	Wohnhaus - einseitig angebaut				
	teilweise Keller, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss				
Gebäudestandard:	ca. 2	(Annahme)			
Kostenkennwert:	775,00 €/m ²				
Korrekturfaktoren:	Drempel:	-			1,00
	ausgebauter Spitzboden:	-			1,00
Baunebenkosten:	in den NHK enthalten:	in Höhe von 17 %			1,00
korrigierte Normalherstellungskosten:					
775,00 €/m ²	x 1,00	x 1,00	x 1,00	=	775,00 €/m ²
gerundet:					775,00 €/m²

Ermittlung des Gebäudesachwertes:

Basisjahr: 2010 (Index 100)
 Baupreisindex: 1,872 am Wertermittlungsstichtag 03.06.2025
 (Statistisches Bundesamt Wiesbaden, Messzahlen
 für Preisindizes für Bauwerke, Fachserie 17, Reihe 4)

Normalherstellungskosten 2010:			
273,00 m ²	x	775,00 € / m ²	= 211.575,00 €
+ besonders zu bewertende Bauteile: in den NHK enthalten			= 0,00 €
			211.575,00 €
Gebäudesachwert am Stichtag	x	1,872	= 396.068,40 €
x Alterswertminderungsfaktor	x	0,262	= 103.769,92 €
vorläufiger Gebäudesachwert:			103.769,92 €
vorläufiger Gebäudesachwert Wohnhaus:			103.800,00 €

4.4.2. Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen / bauliche Außenanlagen

- Hausanschlüsse: Leitungen für Elektroenergie, Be-/ Entwässerung, Kleinkläranlage, Telefon,	
- Freiflächen: Hofbefestigung aus Betonplatten,	
- Einfriedungen: straßenseitige Einfriedung zwischen Badanbau und Garage,	
der Wertansatz für bauliche Außenanlagen im üblichen Rahmen ist in der Ableitung des Sachwertfaktors enthalten:	0,00 €

4.4.3. Zusammenstellung des vorläufigen Grundstückssachwertes

1.	Bodenwert	=	6.600,00 €
2.	Wohnhaus	=	103.800,00 €
3.	Garage	=	1.500,00 €
4.	bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen	=	0,00 €
vorläufiger Grundstückssachwert:			111.900,00 €
vorläufiger Grundstückssachwert gerundet:			112.000,00 €

4.4.4. Marktanpassung und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Der marktangepasste Grundstückssachwert ermittelt sich somit wie folgt:

vorläufiger Grundstückssachwert			112.000,00 €
- Marktanpassung - Sachwertfaktor	x	1,00	= 112.000,00 €
- Berücksichtigung des vorhandenen Instandhaltungsrückstaus des Wohnhauses			
~ 150 m ² Wohnfläche	x	100,00 € / m ²	= - 15.000,00 €
- Berücksichtigung weiterer objektspezifischer Grundstücksmerkmale			
vorläufiger Sachwert: 112.000,00 €	x	15 %	= - 16.800,00 €
marktangepasster Grundstückssachwert:			80.200,00 €
marktangepasster Grundstückssachwert gerundet:			80.000,00 €

5.0. Verkehrswertermittlung

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

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

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

Da die Gebäude nicht von innen besichtigt werden konnten, halte ich weiterhin einen Risikoabschlag von ca. 15 % (Berücksichtigung von etwaig vorhandenen weitergehenden Schäden innerhalb der Gebäude, Abweichungen vom unterstellten Ausstattungsgrad, usw.) vom marktangepassten Sachwert für angemessen.

Sachwert:	80.000,00 €
abzüglich ca. 15 %:	- 12.000,00 €
	<u><u>~ 68.000,00 €</u></u>

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: 68.000,00 €

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

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir am 03.06.2025 von außen besichtigt;
das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Bad Frankenhausen, den 13.06.2025



Dipl.-Ing. Michael Hentrich
öbuv Sachverständiger



© Dipl.-Ing. Michael Hentrich

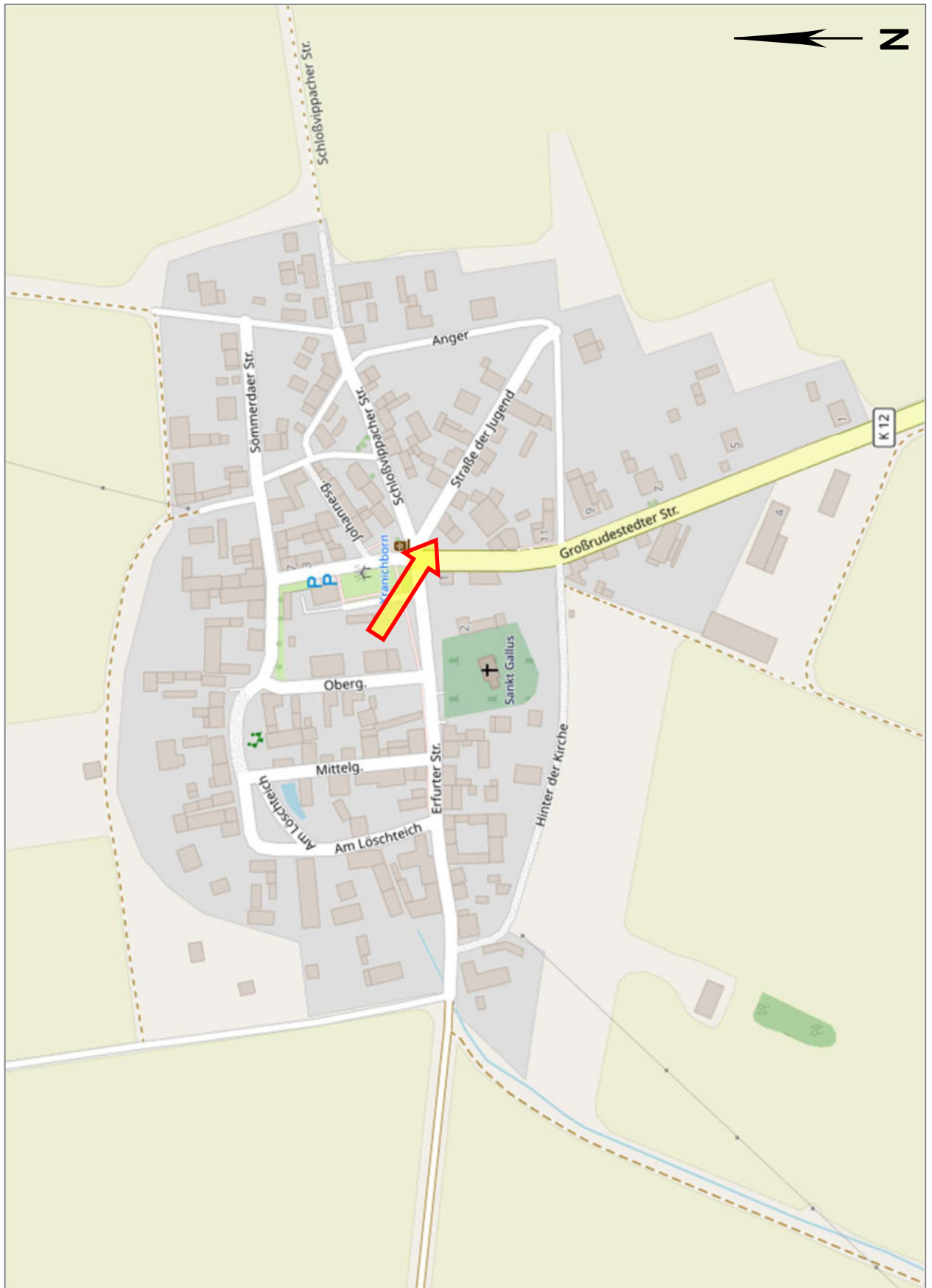
Der unterzeichnende Sachverständige hat an dem von ihm gefertigten Gutachten ein Urheberrecht. Es darf nur vom Auftraggeber und für den angegebenen Zweck verwendet werden. Eine Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, eine Vervielfältigung bzw. Veröffentlichung, egal in welcher Art, bedarf der schriftlichen Zustimmung des unterzeichnenden Sachverständigen und ist im Allgemeinen zusätzlich zu honorieren.

Übersichtsplan



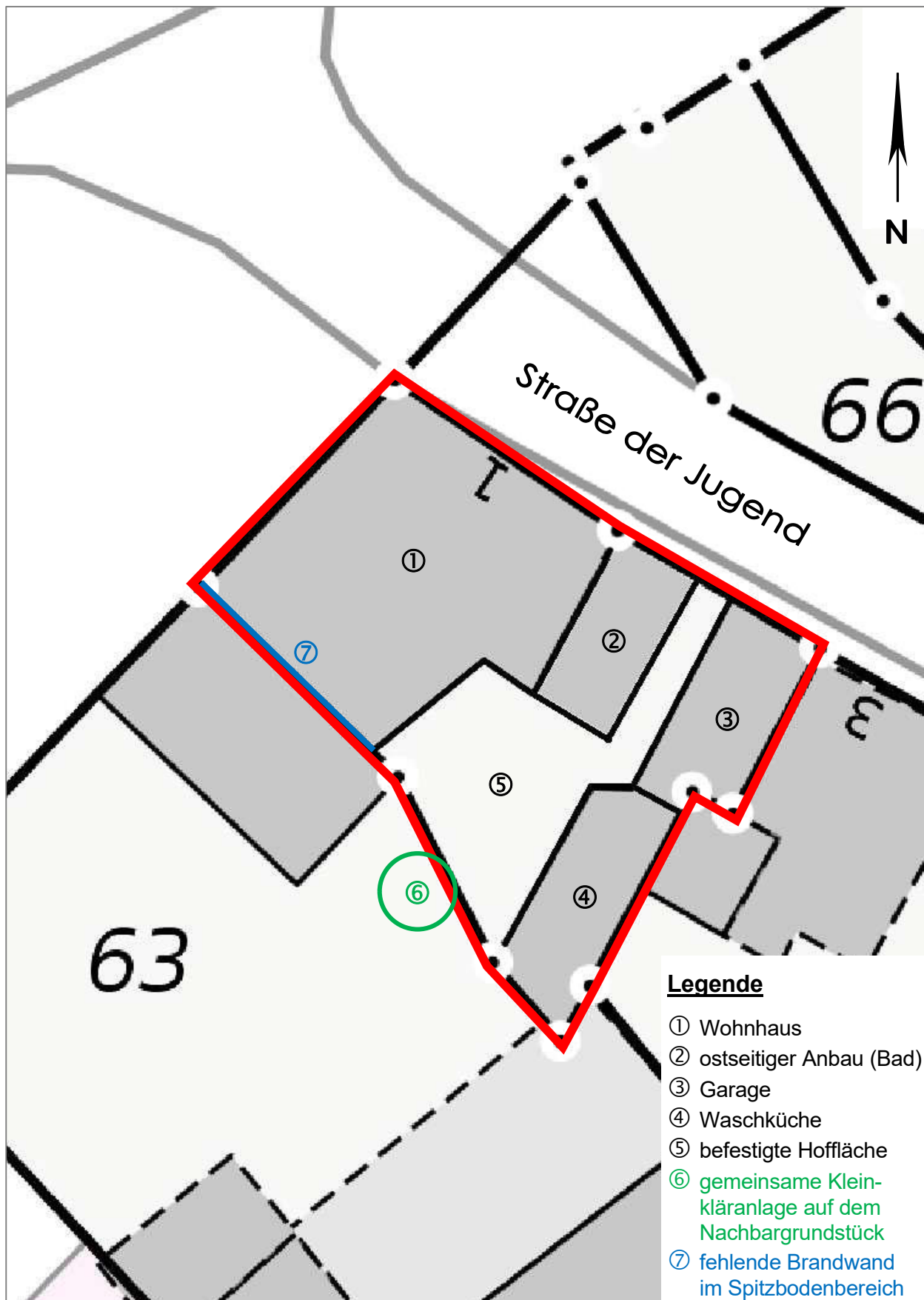
Copyright: KKV Kartographische Kommunale Verlagsgesellschaft mbH

Stadt-/Ortsplan



Copyright: Karte: OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA 2.0

Lageplan



Quelle: Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation - unmaßstäbliche Darstellung

Fotos



Foto 1 - Wohnhaus - Nordansicht



Foto 2 - Wohnhaus - Ostansicht

Fotos



Foto 3 - Garage - Nordansicht



Foto 4 - Einfriedung mit Tür und Badanbau / Dachterrasse