

# GUTACHTEN ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG

**OBJEKT:**

Wohngrundstück mit  
Einfamilienhaus und Nebengebäude  
Schachtstraße 142  
36404 Oechsen  
Gemarkung Oechsen, Flur 6,  
Flurstück Nr. 1115/ 2

**AUFTRAGGEBER:**

Amtsgericht Eisenach  
Theaterplatz 5  
99817 Eisenach

**IM ZWANGSVERSTEIGERUNGSVERFAHREN****GESCHÄFTSZEICHEN: 42 K 41/ 24****BEWERTUNGSTICHTAG:** 25. Februar 2025**VERKEHRSWERT:** 119.000,00 €

AUSGEFERTIGT AM 17.03.2025 VON

DIPL.-ING. FRANK RASSMANN



VON DER IHK - SÜDTHÜRINGEN-SUHL  
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER  
FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN  
GRUNDSTÜCKEN  
ZUSTÄNDIG: INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER ERFURT

BRUNNENPLATZ 8  
99634 WASUNGEN

FON 036941/ 72065

FAX 036941/ 72066

bauplanung-rassmann@i-online.de  
www.bauplanung-rassmann.de

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>3</b>
1.1	Auftrag	3
1.2	Verkehrswert	3
1.3	Auftraggeber	3
1.4	Bewertungsobjekt	3
1.4.1	Kurzbeschreibung	3
1.5	Ortsbesichtigung und Wertermittlungstichtag	4
1.5.1	Ortsbesichtigung	4
1.5.2	Wertermittlungstichtag	4
1.6	Nutzungsverhältnisse	4
1.7	Grundbucheintragungen	4
<b>2.</b>	<b>Lage</b>	<b>6</b>
2.1	Erläuterungen zur Makrolage	6
2.2	Lagebeschreibung zur Mikrolage	8
<b>3.</b>	<b>Objekt</b>	<b>10</b>
3.1	Erläuterungen zum Grundstück	10
3.2	Erschließung	12
3.3	Rechtliche Gegebenheiten	13
3.3.1	Abgabenrechtlicher Zustand	13
3.3.2	Planungs- und Bauordnungsrecht	13
3.4	Sonstige Rechte und Belastungen am Grundstück	13
3.5	Erläuterungen zu Rechten und Belastungen am Grundstück	14
3.6	Schutzgebiete	15
3.7	Baubeschreibung	15
3.8	Flächenzusammenstellung	22
3.9	Hinweis	23
<b>4.</b>	<b>Bewertung</b>	<b>24</b>
4.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	24
4.2	Bodenwert	24
4.2.1	Erläuterungen zum Bodenwert	24
4.2.2	Bodenwertermittlung	25
4.3	Sachwertverfahren	26
4.3.1	Berechnungsgrundlagen	26
4.3.2	Allgemeine Marktanpassung – Sachwertfaktoren	30
4.3.3	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	30
4.3.4	Berechnung Sachwert	33
4.4	Ertragswertverfahren	34
<b>5.</b>	<b>Verkehrswert</b>	<b>35</b>
	Unterlagenübersicht	37
	Literatur	38
	Anlagen	39

## **1. Allgemeine Angaben**

### **1.1 Auftrag**

Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes ist wegen der Anordnung des Zwangsversteigerungsverfahrens des Amtsgerichts Eisenach zu ermitteln.

### **1.2 Verkehrswert**

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

Der Sachverständige führt die Wertermittlung in Anlehnung an die Regularien der ImmoWertV21 durch.

Entsprechend der Verordnung § 53 Übergangsregelungen hinsichtlich sonstiger erforderlicher Daten als auch in Verbindung mit § 10 (2) Grundsatz der Modellkonformität liegen bis dato die für die Wertermittlung erforderlichen modellkonformen Daten, welche nach der aktuellen Verordnung zu ermitteln sind, nicht vor. Bei der Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlicher Daten wird insofern der Grundsatz der Modellkonformität (siehe § 10 ImmoWertV21) nach bisherigen zur Verfügung stehenden Modellansätzen berücksichtigt. Die Verkehrswertermittlung wird mit Unterstützung der Software LORA Connect ausgeführt.

### **1.3 Auftraggeber**

Amtsgericht Eisenach

Theaterplatz 5

99817 Eisenach

Geschäftsnummer: 42 K 41/ 24

Beschluss vom: 13.01.2025

Auftrag vom: 16.01.2025

### **1.4 Bewertungsobjekt**

Wohngrundstück mit Einfamilienhaus und Nebengebäude

Schachtstraße 142, 36404 Oechsen

Gemarkung Oechsen

Flur 6, Flurstück Nr. 1511/ 2

#### **1.4.1 Kurzbeschreibung**

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der, nordwestlich des Kernorts von Oechsen gelegenen Splittersiedlung Niederoechsen, in unmittelbarer Randlage zum Außenbereich.

Die Grundstücksbebauung besteht aus einem, unterkellerten, eingeschossigen Einfamilienhaus mit Drempelgeschoss und Satteldach, einem traufseitig nach Südwesten ebenfalls zu Wohnzwecken genutzten zweigeschossigen Zwischenbau mit Flachdach und hofseitig eingehausten Eingangsbereich mit Pultdach.

Es handelt sich um ein Ende der 1920er Jahre in Massivbauweise errichtetes Einfamilienhaus, welches durch einen Giebelanbau sowie v. b. Zwischenbau baulich erweitert wurde. An dem Wohnhaus wurden teilweise Modernisierungsarbeiten im Dach- und Fassadenbereich sowie teils im Innenbereich ausgeführt, jedoch wurden die baulichen Maßnahmen an der Fassade, im Flur/ Treppenhaus und teils im DG (Bad/ Küche) nicht fertiggestellt. Eine Nutzung des DG-Bereichs zu Wohnzwecken ist im derzeitigen Zustand nur teilweise gegeben, die übrigen Wohnbereiche weisen zudem Instandhaltungsstau und Renovierungsbedarf auf.

Südlich an die Wohnbebauung schließt sich unmittelbar das Nebengebäude als ehemalige Stallung mit Scheune in abgewinkelter Bauform an. Die Nebengebäude wurden eingeschossig mit Drempelaufbau jeweils mit Satteldach in trauf- bzw. giebelständiger Ausrichtung in Massivbauweise ausgeführt und derzeit als Garage, Werkstatt und Abstellraum genutzt.

Die Grundstückszufahrt erfolgt an der Nordostseite von der Schachtstraße in einen an die Bebauung angrenzenden Hof.

Südlich der Hofzufahrt befindet sich ein Schuppengebäude mit Mauerwerksumfassung und Pultdach, nach Süden schließt sich der Hausgarten an in welchem sich ein Gewächshaus sowie Kompostanlage befinden. Die Grundstücksbebauung des Wohnhauses und Nebengebäude wurde nach Westen grenzständig zum bereits, dem Außenbereich zugehörigen Nachbargrundstück errichtet.

Im Süden des Bewertungsgrundstücks befindet sich angrenzend ein Wohngrundstück mit Einfamilienhaus, welches über eine Teilfläche des Bewertungsgrundstücks verkehrs- und versorgungstechnisch erschlossen ist und das betreffende Teilgrundstück diesbezüglich mit Geh- und Fahrrecht als Grunddienstbarkeit belegt wurde.

## 1.5 Ortsbesichtigung und Wertermittlungsstichtag

### 1.5.1 Ortsbesichtigung

25.02.2025, in der Zeit von 10.00 Uhr bis 12.00 Uhr

An dem Ortstermin nahmen teil:

- Eigentümer
- Sachverständiger
- Mitarbeiterin Sachverständigenbüro

### 1.5.2 Wertermittlungsstichtag

Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: **25.02.2025**

## 1.6. Nutzungsverhältnisse

Das Grundstück mit Wohnhaus und Nebengebäude wird durch den Eigentümer und dessen Mutter genutzt. Das Wohnhaus ist wegen nicht abgeschlossener baulicher Maßnahmen nicht vollständig nutzungsfähig.

## 1.7 Grundbucheintragungen

Auszug vom: 08.10.2024, Stand 08.10.2024

Amtsgericht: Bad Salzungen

Grundbuch von: Oechsen

### Bestandsverzeichnis

Band/ Blatt	Lfd. Nr.	Gemarkung	Wirtschaftsart und Lage	Flur	Flurstück(e)	Fläche
	BV					m <sup>2</sup>
288	1	Oechsen	Gebäude und Freifläche Schachtstraße 142	6	1511/2	1.569

Gesamtfläche 1.569  
davon zu bewerten 1.569

### Abteilung I, Eigentümer

- 1 Eintrag gelöscht
- 2 Eintrag Eigentümer

### Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Band/ Blatt	Lfd. Nr. Abt II.	Lfd. Nr. BV	Eintragung	Bemerkung
288	1	1	Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Fl.-Nr. 1511/ 1 (Blatt 287) gemäß Vertrag vom 01.02.1984; eingetragen am 16.01.1985	

**GUTACHTEN ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG**

GESCHÄFTSZEICHEN: **42 K 41/24**

WOHNGRUNDSTÜCK MIT EINFAMILIENHAUS UND NEBENGEBÄUDE, SCHACHTSTRAßE 142, 36404 OECHSEN  
GEMARKUNG OECHSEN, FLUR 6, FLURSTÜCK NR. 1511/2

			Bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 01.07.2004	
288	2	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB) für a) XXXXXXXX b) XXXXXXXX als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Löschar bei Todesnachweis. Gemäß Bewilligung vom 30.10.2013 (UR-Nr. 1595/ 2013, Notar XXXXXXXXX) eingetragen am 10.02.2014	
288	3	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Eisenach, AZ: 42 K 41/ 24); eingetragen am 08.10.2024.	

## 2. Lage

### 2.1 Erläuterungen zur Makrolage

#### Basisdaten Gemeinde Oechsen

Bundesland: Thüringen – ca. 2,1 Mio. Einwohner; Landeshauptstadt Erfurt – ca. 215.000 Einwohner  
Landkreis: Wartburgkreis – ca. 160.000 Einwohner, Kreisstadt Bad Salzungen ca. 23.000 Einwohner  
Gemeindegliederung: Oechsen ist eine eigenständige Gemeinde, Erfüllende Gemeinde für Oechsen ist die Gemeinde Dermbach.

#### Lage allgemein

Oechsen liegt im Wartburgkreis in der Thüringischen Rhön. Die Gemeinde Oechsen besitzt ca. 600 Einwohner.

Benachbarte LK sind:

LK Unstrut-Hainich, Gotha, Schmalkalden-Meiningen sowie LK Fulda, Hersfeld-Rotenburg sowie Werra-Meißner-Kreis in Hessen.

Das Gemeindegebiet von Oechsen grenzt im Norden an die Kleinstadt Vacha sowie an die Ortsteile der Gemeinde Dermbach und die Gemeinde Weilar, im Osten und Süden ebenfalls an das Gemeindegebiet von Dermbach sowie im Westen an das Gebiet der Kleinstadt Geisa.

#### Geografie

Oechsen liegt in der Kuppenrhön, im Norden der Thüringischen Rhön am Westabhang des ca. 720 m hohen Großen Baier. Durch den Ort fließt der nach Norden in Richtung Werra entwässernde gleichnamige Bach Oechse. Die Umgebung von Oechsen liegt auf einem ca. 400 m hohen Plateau, welches umgrenzend von den bis 700 m hohen Bergkegeln der Kuppenrhön gesäumt wird.

#### Entfernungen

- Landeshauptstadt Erfurt 110 km
- Bad Salzungen 22 km
- Fulda 45 km
- Geisa 10 km

#### Verkehrsanbindung

Straßenverkehr:

- Landstraße L 1026 – Ortsverbindung Dermbach/ Geisa, als Umgehungsstraße unmittelbar an Oechsen vorbeiführend mit zwei Ortszufahrten
- Landstraße L 2601 – Oechsen/ Vacha sowie
- Landstraße L 2602 – Oechsen/ Stadtlengsfeld
- Bundesautobahn A 4 bei Friedewald ca. 25 km nordwestlich

Schienenverkehr:

- Südthüringenbahn als Regionalbahn mit Bahnhof in Bad Salzungen
- ICE- Anschluss in Fulda und Eisenach

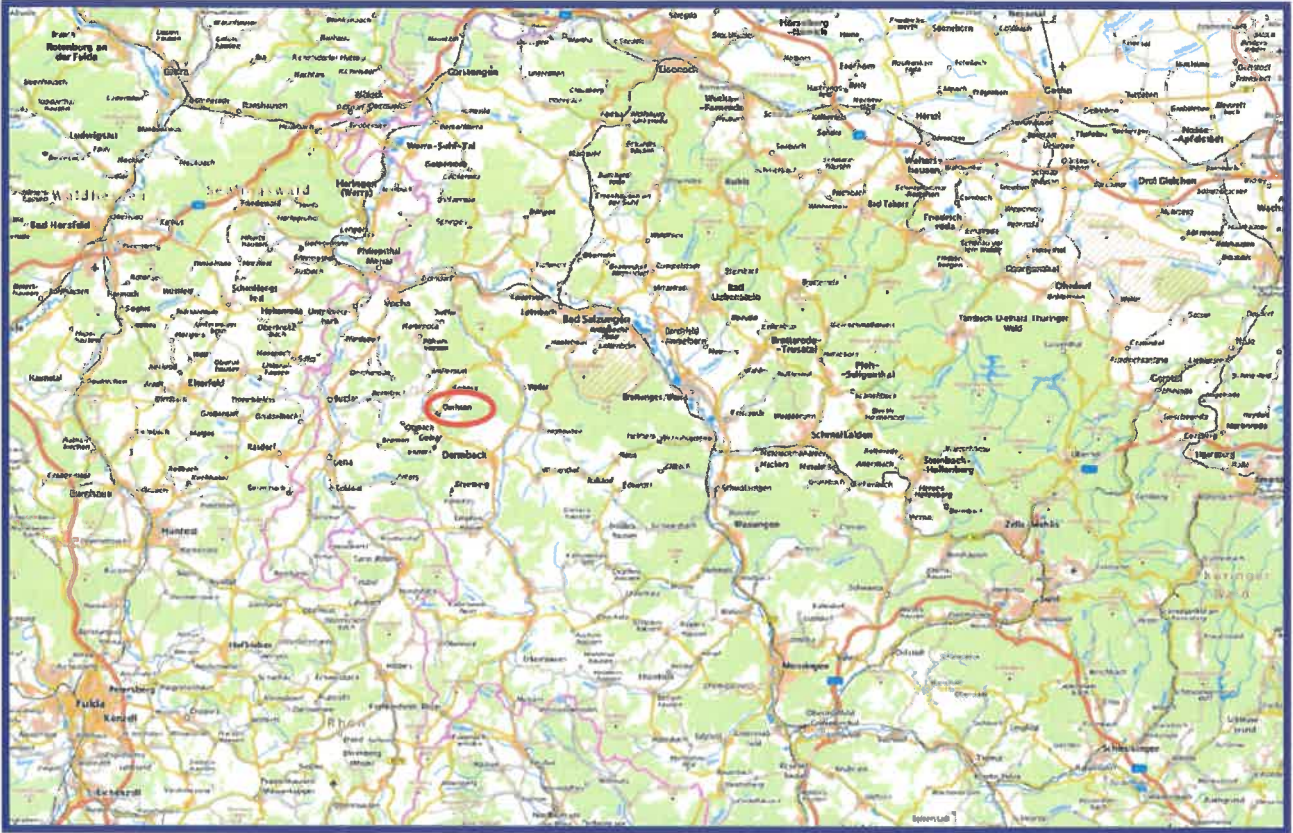
Flugverkehr:

- Flughafen: Landeshauptstadt Erfurt ca. 110 km
- Flughafen: Frankfurt/ Main ca. 160 km

ÖPNV:

- Regional- und Linienbusverbindungen mit Haltestellen im Ortsgebiet

## Übersichtskarte – regional



### Wirtschaft, bauliche und soziale Infrastruktur

#### Wirtschaft

Oechsen ist Standort verschiedener landwirtschaftlicher Betriebe u. a. eines Geflügelzucht- und Legehennenbetriebes. Im Ort sind einige Kleinbetriebe des Handwerks und Dienstleistungen ansässig, größere Gewerbebetriebe sind nicht vorhanden.

In den angrenzenden Unterzentren, wie Dermbach, Geisa und Vacha als auch der Kreisstadt befinden sich gewerbliche Ansiedlungen mit Betriebsstandorten verschiedener Branchen.

Des Weiteren stellen die Kreisstadt sowie die Gemeinde Stadtlengsfeld Standorte mit Kurkliniken dar.

#### Bebauungsstruktur

Der Altort von Oechsen besitzt die Struktur eines Haufendorfes mit überwiegend regional typischen zweigeschossigen Fachwerkhäusern als Hofstellen mit ehemals bäuerlichen Nebengebäuden. Spätere Ortserweiterungen mit Wohnbauten wurden angrenzend an den Kernort in Straßendorfcharakter ausgeführt.

Die nordwestlich des Kernortes gelegene Splittersiedlung Niedereoachsen stellt eine ehemalige Werksiedlung von Bergarbeiterwohnhäusern, des um die Jahrhundertwende 1900 begonnenen Kalibergbaus, dar. Der Bergbaubetrieb musste jedoch kurze Zeit später wegen Unrentabilität wieder eingestellt werden.

Im Zuge der Gründung der Splittersiedlung wurden neben Wohnhäusern auch ein Bahnbetrieb mit Bahnhof und Anschluss zur Ulsterbahn errichtet, welcher jedoch in den Nachkriegsjahren ebenfalls wieder eingestellt wurde. Im Umfeld der ehemaligen Werksiedlung wurden später weitere Wohnbauten errichtet sowie die Legehennenanlage errichtet. Der Bach der Oechse verläuft unmittelbar östlich der Kleinsiedlung.

#### Soziale Infrastruktur, med. Einrichtungen

Im regionalen Umfeld befinden sich

- Grund- und Regelschule in Dermbach und Stadtlengsfeld
- Kindertagesstätte in Oechsen
- medizinische Versorgungsmöglichkeiten in den Unterzentren Dermbach, Stadtlengsfeld Vacha und Geisa

### **Sonstige Versorgungsmöglichkeiten**

Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten sind im Bereich der Unterzentren Dermbach, Stadtlengsfeld Vacha und Geisa in ausreichendem Maße vorhanden.

### **Öffentliche Einrichtungen**

- Gemeindeverwaltung in Dermbach
- Landratsamt Bad Salzungen
- Amtsgericht in Bad Salzungen
- Agentur für Arbeit in Bad Salzungen

## **2.2 Erläuterungen zur Mikrolage**

### **Örtliche Lage**

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Splittersiedlung Niederoechsen, im westlichen Ortsrandbereich unmittelbar an den Außenbereich angrenzend. Das Grundstück liegt unmittelbar an der Schachtstraße, einer dörflichen Erschließungsstraße.

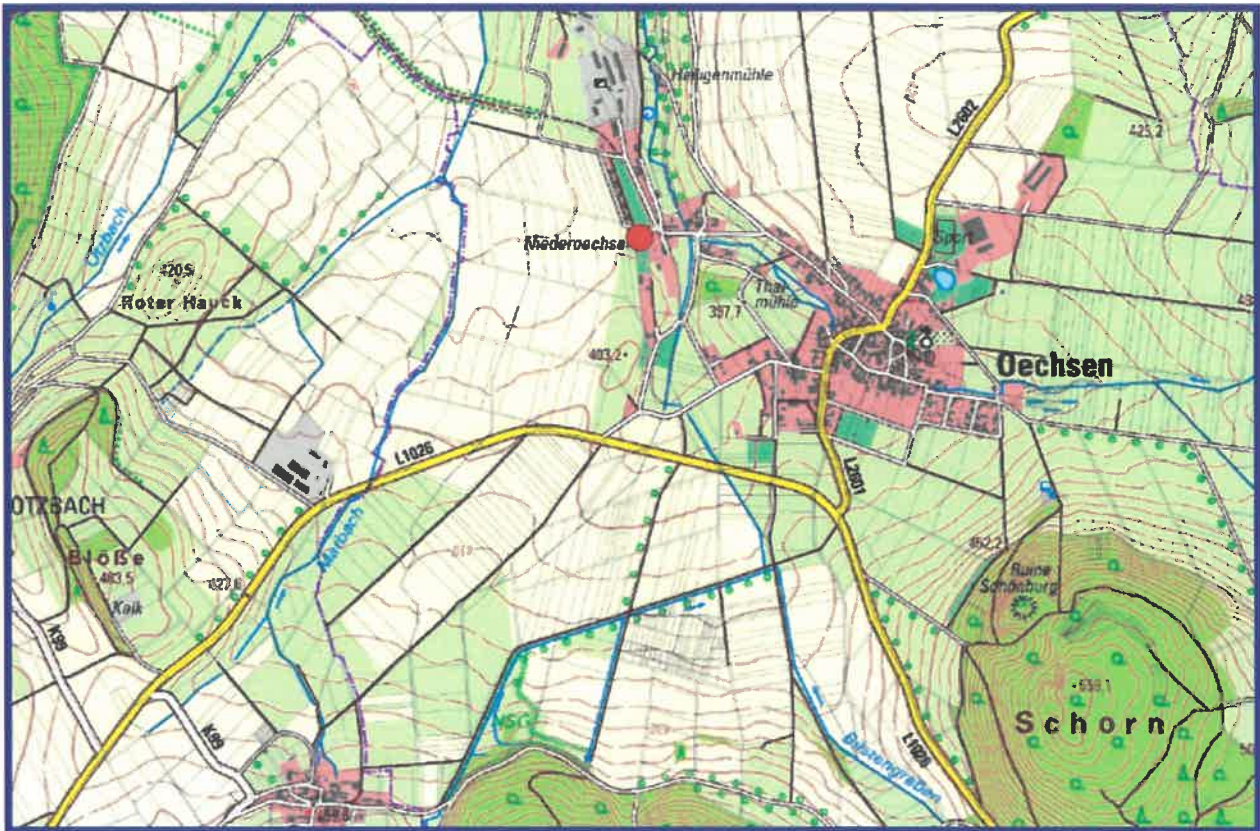
#### Entfernungen

- Ortskern mit Kirche und Umfeld ca. 1.000 m südöstlich
- Verwaltung/ Erfüllende Gemeinde Dermbach/ B 285 ca. 6 km

### **Demografische Entwicklung**

Die demografische Entwicklung sowohl der Gemeinde Oechsen als auch der Erfüllenden Gemeinde Dermbach weist gemäß dem statistischen Bericht für Bevölkerungsentwicklung des Thüringer Landesamts für Statistik im Untersuchungszeitraum ab 2020 bis 2040 mit 22 % bis 25 % eine stark rückläufige Tendenz, mit einer überalterten Bevölkerungsstruktur auf. Für den Durchschnitt des Landkreises wird ebenfalls eine rückläufige Tendenz jedoch in einer geringeren Größenordnung von ca. 16 % prognostiziert.

## Übersichtskarte örtlich



### Umgebungsbebauung/Umgebungsbereich

In nördlicher Richtung befindet sich die ursprüngliche, Anfang des 20. Jahrhunderts errichtete Werkssiedlung mit zweigeschossigen Wohnhäusern in Reihen- bzw. Doppelhausbebauung und baulichen Nebenanlagen, anschließend der Motorclub Oechsen sowie der Legehennenbetrieb. In südlicher Richtung schließen sich Einfamilienhausgrundstücke mit später errichteter Bebauung sowie Freiflächen an, in südöstlicher Richtung befindet sich das ehemalige Bahnhofsgebäude. Cirka 150 m östlich des Bewertungsgrundstücks verläuft in Süd-Nord-Richtung der Oechsegrund mit dem gleichnamigen Bach sowie eine weitere Splittersiedlung mit fünf ehemaligen Hofstellen mit Wohnhäusern und Nebengebäuden.

Der Kernort Oechsen befindet sich in südöstlicher Richtung mit zwischenliegenden Landwirtschafts- und Gartenflächen, nach Westen schließt sich die freie Feldflur an.

### **3. Objekt**

#### **3.1 Erläuterungen zum Grundstück**

##### **Allgemeine Grundstückslage**

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in der Splittersiedlung Niederoechsen, außerhalb des Kernorts sowie abseits von HauptverkehrsstraÙen. Der Objektbereich befindet sich insofern in ruhiger Ortsrandlage, Immissionen aus Verkehrslärm ist das Bewertungsgrundstück insofern nicht ausgesetzt. Der unmittelbare Umgebungsbereich von einer naturräumlichen offenen Bebauungsstruktur geprägt.

##### **Vorhandene Grundstücksbebauung**

Die Grundstücksbebauung besteht aus einem eingeschossigen Einfamilienhaus in Ziegelbauweise mit Satteldach. Das Wohnhaus ist unterkellert wurde traufseitig zur SchachtstraÙe ausgerichtet, die Dachebene wurde als Drempelgeschoss ausgeführt. Das Haupthaus wurde giebelseitig durch einen Anbau gleichen Querschnitts erweitert. An der Südseite befindet sich ein zweigeschossiger, ebenfalls zu Wohnzwecken genutzter Zwischenbau mit Flachdach unmittelbar zwischen Wohnhaus und Nebengebäude sowie zur Hofseite eine eingehauste Freifläche im Bereich des Hauszugangs.

Das Nebengebäude wurde grenzständig nach Westen fluchtgleich mit der Wohnbebauung als ehemaliges Stall- und Scheunengebäude ebenfalls in massiver bzw. teilmassiver Bauweise errichtet. Das Gebäude wurde hierbei eingeschossig mit Drempelboden und Satteldach ausgeführt. Derzeit wird das Gebäude im EG als Garage bzw. Werkstatt und Abstellraum, im DG als Bodenlagerraum genutzt.

Im Weiteren befinden sich im Grundstücksbereich ein Schuppen, Gewächshaus und Kompostanlage. Die Freiflächen werden als Garten- und Hoffläche genutzt.

##### **Angrenzende Grundstücksbereiche**

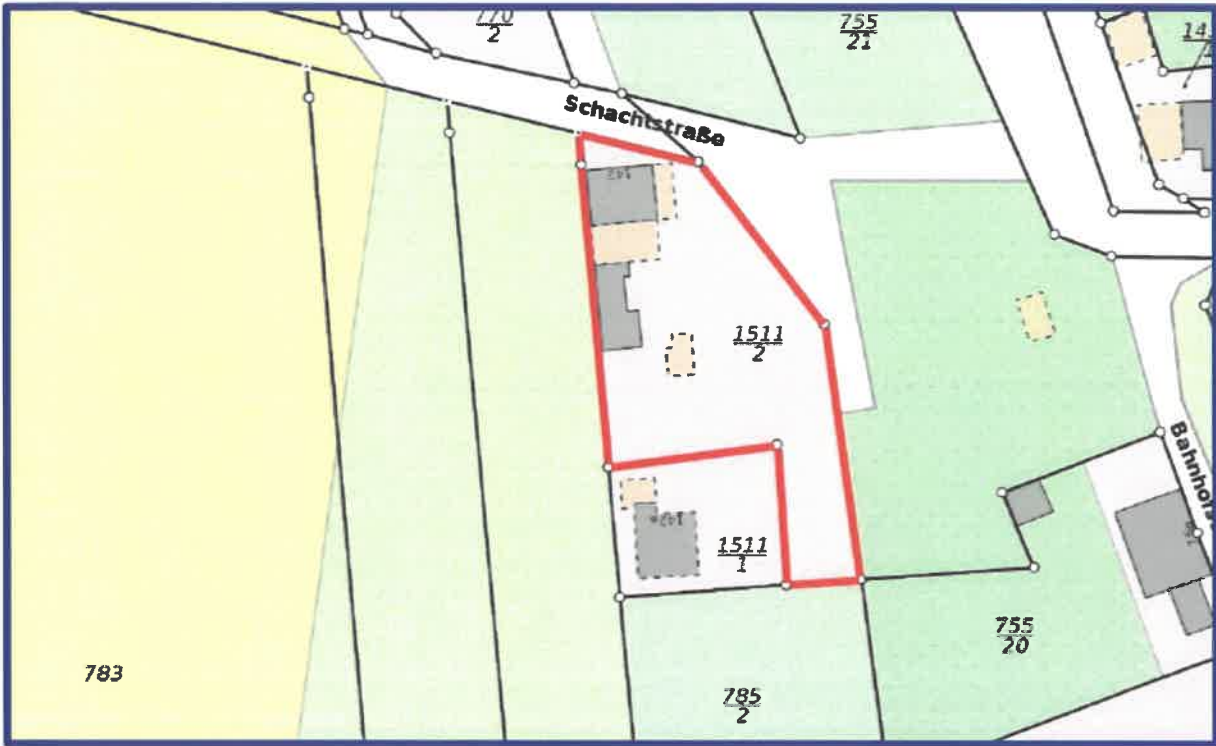
- Norden: SchachtstraÙe/ Anlieger- und ErschließungsstraÙe, anschließend ehemalige Werkssiedlung mit Wohnbebauung sowie angrenzend Kleingartenanlage
- Osten: Gemeindegrundstück mit begrünter Freifläche mit Baumbestand sowie als öffentliche Zufahrt für südlich angrenzende Grundstücksbereiche
- Süden: Wohngrundstück mit Einfamilienhaus sowie Garten- bzw. sonstige Grünfläche mit Wochenendhaus
- Westen: Außenbereich, landwirtschaftliche Nutzfläche mit Grünland, anschließend Ackerfläche

**GUTACHTEN ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG**

GESCHÄFTSZEICHEN: 42 K 41/24

WOHNGRUNDSTÜCK MIT EINFAMILIENHAUS UND NEBENGEBÄUDE, SCHACHTSTRASSE 142, 36404 OECHSEN  
GEMARKUNG OECHSEN, FLUR 6, FLURSTÜCK NR. 1511/2

**Katasterplan**



**Luftbild**



### **Grundstücksgestalt:**

Das Bewertungsobjekt besitzt einen unregelmäßigen Zuschnitt, wobei eine Gliederung in einen nördlichen, mittleren und südlichen Grundstücksbereich vorgenommen werden kann.

- Nördlicher Grundstücksbereich – trapezförmiger Zuschnitt mit:
  - Anliegerbreite zur Straße ca. 18 m
  - Grundstücksbreite ca. 35 m
  - Teilgrundstückstiefe/ Westseite ca. 33 m
- Mittlerer Grundstücksbereich – annähernd rechteckiger Zuschnitt mit:
  - Grundstücksbreite ca. 35 m
  - Teilgrundstückstiefe/ Westseite ca. 17 m
- Südlicher Grundstücksbereich – annähernd rechteckiger Zuschnitt mit:
  - Grundstücksbreite ca. 10 m
  - Teilgrundstückstiefe/ Westseite ca. 22 m

Das südlich angrenzende, nachbarseitige Wohngrundstück wird nach Norden sowie Osten zweiseitig vom Bewertungsgrundstück sowie nach Süden und Westen von weiteren Nachbargrundstücken umschlossen. Die Verkehrsrechtliche Zufahrt sowie die versorgungstechnische Erschließung wird mittels Geh- und Fahrrecht durch Grunddienstbarkeit über den südlichen Grundstücksbereich des Bewertungsgrundstücks privatrechtlich gesichert.

### **Topografische Lage/ Höhenlage zur Straße:**

Das Bewertungsgrundstück ist in nördlicher Richtung zur Schachtstraße sowie ebenfalls in östlicher Richtung zur Talsohle der Oechse mit ca. 4 bis 5 % leicht abfallend. Die geodätische Höhenlage beträgt im zentralen Grundstücksbereich ca. 389 m üNN. (Höhendaten aus google earth).

Das Erdgeschoss befindet sich ca. 1,00 m oberhalb mittlerem Straßenniveau.

### **Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:**

Bewertungsgrundstück:

Wohnhaus mit Zwischenbau und Nebengebäude nach Westen zum Außenbereichsgrundstück/ Grünland grenzständig, Bebauungslänge ca. 27 m

Infolge schrägem Grenzverlauf beträgt der Grenzabstand des Wohnhauses in östlicher Richtung 5 m bis 1,5 m auslaufend.

Nachbarseitig nach Süden (Wohngrundstück mit Einfamilienhaus):

- Garagenanbau mit Terrasse ca. 2 m Grenzabstand zum Bewertungsgrundstück auf ca. 5 m Länge
  - sonst keine weiteren Grenz- bzw. grenznahen Bebauungen vorhanden.
- (Abstandsangaben nach Abgriff Katasterkarte)

### **Baugrund/ Grundwasser (soweit ersichtlich):**

Bindige bis grobkörnige Bodenschichten, regional anstehend Muschelkalk bzw. dessen Verwitterungsgestein, Grundwasser im Bebauungsbereich augenscheinlich nicht anstehend, jedoch ist von Schichtenwasser infolge der Geländesituation auszugehen.

Beurteilung der Bodenbeschaffenheit und Grundwasserverhältnisse nach baugrundtechnischer Begutachtung

## **3.2 Erschließung**

### **1. Versorgungstechnische Erschließung**

- Trinkwasser: Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz
- Abwasser: Anschluss an das öffentliche Abwasserkanalnetz mit vorgeschalteter, nicht dem Stand der Technik entsprechender mechanischer Kleinkläranlage
- ELT-Anschluss über Erdkabel
- Telekomanschluss über Erdkabel

### **2. Verkehrstechnische Erschließung**

- Anlieger- und Erschließungsstraße an das Bewertungsgrundstück angrenzend, Grundstücksanbindung über Hofzufahrt
- Straßenausbau mit asphaltierter Fahrbahn, grundstücksseitig mit Bankettstreifen, sonst Betonbord, gegenüberliegend asphaltierter Gehweg
- Straßenbeleuchtung mittels Mastauslegerleuchten, Glockenform

### **3.3 Rechtliche Gegebenheiten**

#### **3.3.1 Abgabenrechtlicher Zustand**

Verkehrsrechtlicher Zustand

- Frei nach BauGB und KAG
- Künftig keine Beitragserhebung, da Abschaffung durch Landesgesetzgeber zum 01.01.2019

Versorgungsrechtlicher Zustand

Da bislang noch kein Anschluss an eine übergeordnete zentrale Kläranlage erfolgt ist, ist gemäß Beitragssatzung des WVS bislang noch kein Bescheid zum einmaligen Anschluss ergangen. Ein Anschluss an die zentrale Kläranlage ist zukünftig vorgesehen. Mit dem Anschluss an die zentrale Grundstücksentwässerungsanlage wird das Grundstück beitragspflichtig und die Grundstücksentwässerungsanlage ist dem Stand der Technik anzupassen, Angaben nach Auskunft Zweckverband WVS.

#### **3.3.2 Planungs- und Bauordnungsrecht**

**Bauleitplanung:**

- Flächennutzungsplan für die Gemeinde Oechsen vorhanden, hiernach Ausweisung für die Lage des Bewertungsobjekts als gemischte Baufläche (M)
- Lage des Grundstücks im planungsrechtlichen Innenbereich (bebaute Ortslage)
- ein Bebauungsplan ist für den betreffenden Ortsbereich nicht vorhanden
- planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

Angaben lt. Mitteilung/ Zuarbeit Bauverwaltung/ Gemeinde Dermbach, siehe Anlage 6 Auszug FNP

**Bauordnungsrecht:**

Dem Sachverständigen konnten durch das Kreisarchiv Planunterlagen aus der Bauakte für die Aufstockung des Zwischenbaus mit entsprechendem Genehmigungsvermerk aus 2011 übergeben werden.

Unterlagen zu der sonstigen Bebauung liegen dem Sachverständigen nicht vor. Der Sachverständige geht jedoch von einer bauordnungsrechtlich nicht zu beanstandenden Gebäudesubstanz aus. Insofern wird die Legalität der baulichen Anlagen sowie der Nutzung unterstellt.

### **3.4. Sonstige Rechte und Belastungen am Grundstück**

**Baulastenverzeichnis**

Gemäß Zuarbeit des LRA Wartburgkreis/ Bad Salzungen Fachdienst Bauordnung vom 18.10.2024 besteht kein Eintrag im Baulastenverzeichnis.

**Denkmalschutz**

Gemäß Zuarbeit des Thür. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie/ Erfurt vom 14.10.2024 bestehen für das Bewertungsobjekt keine Eintragungen im Denkmalsbuch.

**Flurbereinigung**

Gemäß Zuarbeit Th. LA für Bodenmanagement und Geoinformation Flurbereinigungsbereich Südwestthüringen/ Meiningen vom 07.10.2024 ist für das Gebiet im Umgebungsbereich des Bewertungsgrundstücks kein Flurbereinigungsverfahren anhängig.

**Altlasten/Kontaminierung**

Aus der Lage und Nutzung des Bewertungsobjekts lässt sich kein Verdacht auf das Vorhandensein von Altlasten ableiten.

### 3.5 Erläuterungen zu Rechten und Belastungen am Grundstück

#### Beurteilung der Rechte und Belastungen

#### Wert der Lasten und Beschränkungen – Empfehlung des Sachverständigen

##### 1. Geh- und Fahrrecht gemäß Grundbucheintrag Abt. II/ 1

Gemäß Beauftragung durch das Amtsgericht Eisenach wird der Sachverständige um Mitteilung des Ersatzwertes für v. b. Recht gebeten.

Zu vorstehendem Recht liegen dem Sachverständigen Angaben aus dem Auszug des Grundbuches von Oechsen, Blatt 288 Abt. II/ 1 sowie eine seitens des Grundbuchamtes Bad Salzungen überlassenen Kopie der auf den Eintrag basierenden Urkunde Nr. xx – xx – 84 des staatlichen Notariats Bad Salzungen vom 01.02.1984 vor.

Hiernach wird lt. Vertrag zur Aufhebung der Gemeinschaft unter Punkt 2 letzter Absatz vereinbart, dass „für die jeweiligen Eigentümer des Flst.-Nr. 1511/ 1 ein Geh- und Fahrrecht gegen das anliegende Flurstück Nr. 1511/ 2 vereinbart wird. Die Erschienenen beantragen die Eintragung dieses Rechts im Grundbuch“.

Weitere Eintragungen zu dem Recht wurden nicht vorgenommen, ebenso liegt der notariellen Beurkundung kein Übersichtsplan mit Darstellung der genauen Lage der durch das Recht beanspruchten Fläche im Grundstück vor. Insbesondere wurden die Zahlung eines jährlichen Nutzungsentgelts sowie Aufwendungen für Instandhaltungskosten nicht vereinbart.

Das herrschende Grundstück Flst.-Nr. 1511/ 1 besitzt keine unmittelbare Verbindung zu einer öffentlichen Verkehrsfläche, so dass die Zufahrt über den südlichen Grundstücksbereich des Bewertungsgrundstücks sichergestellt werden muss. Der Sachverständige geht bezüglich der Lage des Rechts von einer direkten Verbindung von der Grenze des herrschenden Grundstücks zur öffentlichen Verkehrs- bzw. Grundstücksfläche aus, siehe hierzu auch Wegeführung lt. Darstellung Luftbild, Anlage 7. Die Breite des beanspruchten Wegerechts hält der Sachverständige herkömmlich mit 4 m als angemessen berücksichtigt.

Eine weitergehende Nutzungseinschränkung des Bewertungsgrundstücks, z. B. in bebauungstechnischer Hinsicht ist auf Grund der Lage der Wegerechtsfläche nicht gegeben bzw. nicht zu erwarten.

##### *Ermittlung der Wertminderung des Verkehrswertes des belasteten Grundstücks durch das Recht*

Die Wertermittlung erfolgt hier unter Zugrundelegung der Ausführungen nach Kleiber Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Teil VIII Rechte und Belastungen Rn. 356 ff

- Flächenanteil des Wegerechts

Wegelänge bzw. beanspruchte Grundstückstiefe ca. 11 m (lt. Kataster), Wegebreite 4 m

$A = 11 \text{ m} * 4,0 \text{ m} = 44 \text{ m}^2 \sim 45 \text{ m}^2$

- Bodenrichtwert 26 €/ m<sup>2</sup>

- halber Bodenwert der mit dem Wegerecht belasteten Fläche

$BW/ 2 = 45 \text{ m}^2 * 26 \text{ €/ m}^2 * 50 \% = 585 \text{ €}$

- Minderung durch Fremdmitbenutzung

$FN = 50 \% * 585 \text{ €} = \sim 295 \text{ €}$

→ Wertminderung = 585 € + 295 € = 880 € ~ 900 €

Der Sachverständige schätzt die Wertminderung am Bewertungsgrundstück durch das Recht gerundet mit **900 € (Neunhundert)**.

Hinweis zu Leitungsführung Ver- und Entsorgung:

Im Weiteren ist davon auszugehen, dass für das betreffende Wohngrundstück Ver- und Entsorgungsleitungen wie Wasser, Abwasser, Strom und Telekom ebenfalls im Bereich der Zuwegung verlegt wurden, hierzu erfolgte bereits Mitteilung durch den Zweckverband WVS. Eine grundbuchrechtliche Sicherung durch ein gesondertes Leitungsrecht besteht jedoch nicht und wäre ggf. gesondert zu vereinbaren.

##### 2. Wohnungsrecht gemäß Grundbucheintrag Abt. II/ 2

Des Weiteren besteht ein Wohnungsrecht zugunsten der Eltern des Eigentümers als Gesamtberechtigte zur Benutzung von Teilbereichen des Wohnhauses und Mitbenutzung bestimmter sonstiger Anlagen im Grundstücksbereich.

Auftragsgemäß werden jedoch keine weiteren wertermittlungstechnischen Betrachtungen zu dem Recht durchgeführt.

### 3.6 Schutzgebiete

Die Gemarkung Oechsen sowie insofern das Bewertungsgrundstück selbst befinden sich im Bereich

- des Landschaftsschutzgebietes (LSG) Thüringer Rhön sowie
- der Entwicklungszone des Biosphärenreservats Rhön.

siehe hierzu Anlage 8, Geoproxy Kartenauszug des Thür. Minist. für Infrastruktur und Landwirtschaft.

Der Entwicklungszone sind hier die Siedlungsgebiete der Städte und Dörfer zugeordnet. In bewertungstechnischer Hinsicht sind diesbezüglich keine maßgebenden wertermittlungstechnischen Belange zu berücksichtigen. Eine weitere Schutzgebietslage konnte diesbezüglich nicht festgestellt werden.

### 3.7 Baubeschreibung

#### Allgemeiner Hinweis:

Bestandsunterlagen standen dem Sachverständigen wie v. b. lediglich für den Zwischenbau bestehend aus

- Grundrissplänen und Schnitt sowie
- Lageplan und Ansichten zur Verfügung.

Die Unterlagen wurden dem Sachverständigen auf Anfrage durch das Kreisarchiv zugesandt.

Weitere Unterlagen, insbesondere das Wohnhaus und Nebengebäude betreffend konnten sowohl seitens des Kreisarchivs als auch durch den Eigentümer nicht zur Verfügung gestellt werden.

Insofern war der Sachverständige gehalten, soweit im Rahmen einer Verkehrswertermittlung möglich, ergänzend einfache Bestandsaufnahmen vorzunehmen und skizzenhafte Darstellungen zur Bebauung zu fertigen.

Für die Bewertung erforderliche Angaben zu Flächen und Kubatur wurden aus v. g. Bestandsunterlagen nebst Ergänzungen ermittelt. Die hieraus erstellten Bestandsunterlagen sowie Berechnungsangaben dienen ausschließlich zur Bearbeitung des Gutachtens und können nicht zu anderweitigen Zwecken verwendet werden.

#### Gebäudebeschreibung/ Wohnhaus

Die Ursprungsbebauung bestehend aus Wohnhaus, eingeschossigem Zwischenbau und Nebengebäude wurde gemäß Mitteilung Ende der 1920er Jahre in Ziegelbauweise errichtet.

Nachwendezeitlich wurden ein Wohnhausanbau, Teilmodernisierungen sowie die Aufstockung des Zwischenbaus vorgenommen.

Das Wohnhaus wurde traufständig zur Schachtstraße in eingeschossiger, unterkellertes teilmassiver Bauweise mit Drempegeschoss und Satteldach errichtet. Der Wohnhauszugang erfolgt von der Hofseite über eine vorgelagerte eingehauste Freifläche in den Hausflur bzw. Treppenhaus, welches sich an der Ostgiebelseite der Altbebauung befindet. Über das Treppenhaus ist der giebelseitige Anbau mit kleinem Zwischenflur, Toilette, Bad und Abstellraum zugänglich, im Bereich des Altbaus erfolgt der Zugang zu einem straßenseitig angeordneten Büro sowie zur Küche, welche als Durchgangszimmer zu Nebenraum, Schlafzimmer sowie Wohnzimmer im Zwischenbau fungiert.

Vom Treppenhaus erfolgt der Zugang zum Wohnbereich des Dachgeschosses welcher sich über die straßenseitige Haushälfte des Altbaus erstreckt. Angrenzend im Anbau befindet sich das, sich ebenfalls noch im unfertigen Ausbauzustand befindliche und somit derzeit nicht nutzbare Bad. Über den Wohnbereich erfolgt der Zugang zu einer, sich ebenfalls noch im Ausbauzustand befindlichen Küche sowie einem Nebenzimmer, welches wiederum als Durchgangszimmer zu einem Schlafzimmer im Zwischenbau führt. Im Bereich der Küche wurde das Dach mit Erker ausgebaut.

Der Spitzboden wurde nicht ausgebaut und ist über eine Bodenluke mit Anstallleiter zugänglich.

Die Gebrauchsfähigkeit der Wohnbereiche ist infolge unfertiger Ausbaurbeiten nicht vollständig gewährleistet, insbesondere wurden Ausbau- und Installationsarbeiten im Treppenhaus, Nebenraum, Bad und Küche DG bisweilen nicht abgeschlossen, das EG weist zudem starke Gebraucherscheinungen sowie Instandhaltungsstau auf.

Die Wohnräume im Zwischenbau sind ausschließlich über die jeweiligen Geschossebenen des Haupthauses zugänglich.

Der Keller dient als Nebennutzung mit Abstell- und Technikraum sowie ehemaliger Waschküche, der Zugang erfolgt ebenfalls über die Geschosstreppe. Im Anbaubereich befinden sich die Heizungsanlage sowie die Hausanschlussanlagen, im Altbaubereich Öllagerraum, Waschküche und Vorratskeller.

**Gebäudeabmessungen:**

Maße aus Bestandsaufnahme:

Grundmaße als Zirka Maße

- Haupthaus L/ B = ca. 12,80 m x 8,30 m  
  hiervon
  - Altbau L/ B = ca. 9,90 m x 8,30 m
  - Anbau L/ B = ca. 2,90 m x 8,30 m
- Zwischenbau L/ B = ca. 6,25 m x 4,55 m
- Vorbau/ Einhausung L/ B = ca. 6,25 m x 5,50 m

**Höhenmaße**

Wohnhaus

- KG Geschosshöhe ca. 2,05 m/ Raumhöhe ca. 1,85 m
- EG Geschosshöhe ca. 2,70 m/ Raumhöhe ca. 2,50 m
- DG Geschosshöhe ca. 2,65 m/ Raumhöhe ca. 2,45 m, Drempehöhe ca. 1,00 m
- Spitzboden Firsthöhe ca. 2,90 m (geschätzt)

Gebäudechronologie gemäß Angabe Eigentümer:

Baujahr:

- 1928 - Altbau
- 1991 - Anbau
- 2014 - Aufstockung Zwischenbau

Objektmodernisierung/ Um- und Ausbau:

(alles Zirka Angaben gemäß Angaben Eigentümer)

- 1991 - Einbau Ölheizungsanlage
- 2014 - Erneuerung Dacheindeckung
- 2014 - Erneuerung Fenster/ Rollläden
- 2014 - Haupthaus/ Zwischenbau Rückseite Fassadenerneuerung mit Dämmung und Bekleidung  
  Haupthaus/ Zwischenbau Hofseite Dämmfassade unfertig
- 2015 - Teilmodernisierung Ausbau/ Installationen EG mit Bad und Zwischenbau, DG mit Flur, Wohnbereich,  
  Bad, Küche, Zwischenbau, jedoch überwiegend als unfertige Bauleistung, insbesondere Flur, Bad  
  DG, Küche DG, u. a.

**Bauteilbeschreibung**

**a) Rohbau und Außenbauteile**

Bauteil	Gebäudeabschnitt	Bauausführung/Ausstattung
Fundamente	Gründung	Einzel- und Streifenfundamente in Beton
Wände/ Decken	Außenwände	Keller Altbau: Stampfbeton Anbau: Schalstein- bzw. Hohlblockstein EG/ DG Altbau: Ziegelmauerwerk Anbau Hohlblockstein Zwischenbau: EG Ziegelmauerwerk, OG Hohlblockstein/ ggf. Gasbeton
	Innenwände	Keller: Ortbeton, Ziegelmauerwerk EG/ DG: Altbau Fachwerkwände, sonst Mauerwerk
	Decken	Keller Altbau: Stahlträgerdecken mit Betonfüllung Anbau: Füllkörperdecke EG/ OG: Holzbalkendecken, Anbau Füllkörperdecke

**GUTACHTEN ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG**

GESCHÄFTSZEICHEN: 42 K 41/24

WOHNGRUNDSTÜCK MIT EINFAMILIENHAUS UND NEBENGEBÄUDE, SCHACHTSTRASSE 142, 36404 OECHSEN  
GEMARKUNG OECHSEN, FLUR 6, FLURSTÜCK NR. 1511/2

Sonstiges	Schornsteine	Gemauerter Hausschornsteine, Heizung mit Rauchrohrsanie rung Blechschorstein an der Gebäuderückseite
Dach		Haupt haus: zimmermannsmäßig abge bundenes Satteldach als Pfettendachkonstruktion, Aufsparrendämm lage, Eindeckung mit glasierten Tondachziegeln, Rinnen und Fallrohre in Zink, Schornsteinverblechung mit beschichtetem Leichtmetall Zwischenbau: flachgeneigtes Pultdach, Trapezblech
Fassade		Hofseite: Wärmedämmverbundsystem mit Armierung, jedoch ohne Oberputz, Bauteilanschlüsse teils unfertig Rückseite: Trapezblechbekleidung mit Dämm lage Sonst: Rohmauerwerk, ohne Fassadenbekleidung
Fenster/ Außentüren	Fenster	Keller Holzeinfachfenster sonst Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Aufbaurollläden Außen: Beton- und Alufensterbänke Innen: Beton- und Werzalithfensterbänke Wohndachfenster Nordseite mit Außenjalousie
	Außentüren	Vorwendeztl. Blendrahmentür mit Teilverglasung
Außentreppen		Betonblockstufentreppe
Hausanschluss- anlagen	Wasser	TW-Anschluss, HA im Keller Anbau
	Abwasser	Grundleitungen mit Anschluss an örtl. Kanalsystem, veraltete Kleinkläranlage
	Strom	Strom-Erdleitung, HA im Keller Anbau, Zählerkasten im Treppenhaus
	Telekom	Telekom-Erdleitung, HA im Keller
Sonstiges	Vorbaueinhausung	Holzleichtbauweise, Mauerwerkspfeiler, Gefache mit Brett- und Polyesterbekleidung, Pultdach mit Wellpolyesterbekleidung, Kunststoff rinnen und Fallrohre

**b) Ausbau**

Geschoss Bereich	Bauteil	Bauausführung/Ausstattung
KG	Wände/ Decken	Wände Rohbeton- bzw. Rohmauerwerkswände, teils Schlämmputz und Anstrich  Decken: Rohdecken, teilw. Anstrich
	Böden	Beton
	Türen	Heizung mit Blechtür, sonst Brettertüren
	Treppen	Betonblockstufentreppe
	Elektro	Heizung nachwendeztl. Ausstattung, teils unfertig, sonst vorwendezeitl. veraltete Installation

**GUTACHTEN ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG**

GESCHÄFTSZEICHEN: 42 K 41/24

WOHNGRUNDSTÜCK MIT EINFAMILIENHAUS UND NEBENGEBÄUDE, SCHACHTSTRAßE 142, 36404 OECHSEN  
GEMARKUNG OECHSEN, FLUR 6, FLURSTÜCK NR. 1511/2

	Heizung	Ölzentralheizung, Kunststofftankbehälter 5 x 1000 l, Leitungsführung unter Decke
	Sanitär	Hauanschluss TW mit Zähler, Verteilungsleitungen unter Decke, Waschküche mit Zapfstelle
<b>EG/ OG</b>	Wände/ Decken	Wände EG: Putz/ Tapete, Nebenräume mit Anstrich, Küche teils Trockenbauvorsatzschale Bad raumhoch gefliest, WC mit Fliesensockel OG: Flur/ TH Putz Anstrich, teils stark geschädigt, Wohnbereich mit Trockenbauvorsatzschalen teils mit OSB-Unterschale, Küche und Bad unfertig, teils nur Ständersystem, Bad teilw. gefliest  Decken/ Dachschrägen EG: Putz/ Anstrich, teilw. Tapete, Styroporplattenbekleidung sowie Bad mit Deckenpaneel OG: TH und Bad Putz bzw. mit Putzträger/ Anstrich, Wohnbereich Trockenbau/ Tapete ggf. Putz, Küche Trockenbau jedoch unfertig, teils nur Unterkonstruktion
	Böden	EG: Dielenböden verschiedene Altbeläge mit PVC, Textil, Laminat, Zwischenbau mit OSB-Unterlage, Bad gefliest, Zwischenflur und TH mit urspr. keram. Bodenplatten OG: TH Dielenboden (Höhenunterschied TH/ Wohnbereich), Wohnbereich Trockenestrich und Laminat, Küche nur Trockenestrich/ OSB, Bad Rohestrich bzw. Beton
	Türen	Futter- und Blendrahmentüren überwiegend vorwendezt. Ausführung, teilw. Behelfstüren
	Treppen	Zweiläufige Holzwangentreppe, Holzgeländer urspr. Ausstattung Bodenluke zum Spitzboden
	Elektro	EG: überwiegend vorwendezeitl. Ausstattung, außer Bad, Küche und Wohnbereich Zwischenbau OG: Wohnbereich nachwendezeitl. Ausstattung, teilw. Einbauleuchten, TH, Bad und Küche lediglich Rohvorinstallation, Installation unfertig
	Heizung	EG: Plattenheizkörper, Aufputzinstallation, Wohnbereich Zwischenbau mit Kaminofen (keine Heizungsinstallation) OG: teilweise Plattenheizkörper, Wohnbereich mit Kaminofen, Schlafzimmer für Ofeneinbau vorgerichtet, Küche und Bad Rohinstallation, Leitungen unter Putz
	Sanitär	Warmwasserbereitung über Heizkessel, EG: Bad mit Dusche, Waschtisch und Anschluss für Waschmaschine, Toilette: Stand-WC mit Tiefspülkasten, Aufputzinstallation Küche mit Spüleanschluss Warm und Kaltwasser OG: Bad und Küche als Vorinstallation, im Bad teilw. Ausstattungen montiert (Wanne und WC als Behelfsmontage)
	<b>Spitzboden</b>	Kein gesonderter Ausbau, Deckenbalken überwiegend freiliegend, E-Installation für Beleuchtung/ Steckdosen nur vorinstalliert

### **Fazit**

Das Wohnhaus gliedert sich baujahresbedingt in drei Abschnitte mit Altbau, Anbau und Zwischenbau und wurde Mitte der 2010er Jahre abschnittsweise modernisiert, wobei begonnene Modernisierungen teilweise unvollendet geblieben sind.

Insbesondere wurden im OG das Bad und die Küche bislang baulich nicht fertig gestellt und sind somit nicht bzw. nur behelfsmäßig nutzbar.

Der EG-Bereich weist im Wesentlichen noch vorwendezeitliche Ausstattungsmerkmale auf, wobei teilweise ebenfalls Einzelmodernisierungen, z. B. durch Erneuerung einzelner Installationen in Bad und Küche nebst Wand- und Deckenbekleidungen ausgeführt wurden. Die Heizungsanlage wurde mit Errichtung des Anbaus unmittelbar zur Wendezeit eingebaut. Die Ausstattungen im EG-Bereich weisen nicht unerhebliche Verschleißerscheinungen und Instandhaltungsstau auf. Das Treppenhaus wurde hinsichtlich der Elektroausstattung rohinstallationsseitig ebenfalls vorinstalliert, jedoch sind die Leitungen allesamt offen liegend, Wand-, Decken- und Bodenbauteile weisen ebenfalls Verschleißerscheinungen bzw. infolge baulicher Eingriffe Bauteilschäden auf. Der Keller befindet sich in einem einfachen Ausbauzustand, Wand- und Deckenbekleidungen, wie Putz/ Anstrich sind überwiegend nicht vorhanden, des Weiteren sind Feuchteschäden insbesondere an rückseitigen Außenbauteilen festzustellen.

Unabhängig vom alters- und nutzungsbedingten Allgemeinzustand wurden bauliche Mängel und Schäden bzw. Instandhaltungsstau festgestellt, welche der Sachverständige ohne Gewähr auf Vollständigkeit wie folgt aufführt:

Rohbau und Außenbauteile:

- Außenwand Giebelseite Ost leichte Außenwölbung, vermutlich Ausführungsfehler
- Fassade Hofseite – WDVS, jedoch fehlende Endbeschichtung und unfertige Bauteilanschlüsse
- Fassade Nord- und Ostseite – gänzlich ohne Oberflächenbekleidung, Ausführung mit WDVS analog Hofseite erforderlich
- Feuchteschäden und Ausblühungen im Außenwandbereich Keller, insbesondere Gebäuderückseite
- Dachentwässerung schadhaft, defekte Grundleitungs- und Fallrohranschlüsse

Ausbau/ Installationen

- allgemeiner Bauteilverschleiß im Ausbaubereich EG an Wand- und Deckenbekleidungen, Bodenbeläge und Innentüren, insbesondere Bereich Anbau mit Zwischenflur, WC und Abstellraum sowie Schlafzimmer und Nebenraum, teilweise Büro und Wohnzimmer, u. a. Bodenbeläge verschlissen, Dielenunterböden teils mit Aufwerfungen, keramische Altbeläge teils lose, Rissbildungen, Wand- und Deckenbekleidungen starke Abnutzungen generell Renovierungsbedarf, Elektroinstallationen teils offene Dosen und lose Verdrahtungen, etc.
- Flur/ TH durchgängig Schäden an Wand- und Deckenbekleidungen sowie der Böden, Oberflächenschäden an allen Bauteilen vorhanden, Höhenversatz im Bodenanschluss Übergang Wohnbereich/ Treppenhaus
- Ausbau DG unfertige Bauleistungen Ausbau und Installationen im Bereich Bad und Küche, unvollständige Dämmlagen im Bereich DG-Decke
- Keller - Feuchteschäden mit Ausblühungen im Wandbereich insbesondere an Außenwänden sowie angrenzenden Bodenbauteilen, Elektroinstallation offene Verlegung, teils offene Leitungsenden und Verdrahtungen, offene Dosen, etc.

Zur Herstellung einer geordneten Nutzungsfähigkeit ist die Beseitigung des Instandhaltungsstaus vorzunehmen sowie sind unfertige Bauleistungen abzuschließen.

Die hofseitig angeordnete großflächige Einhausung im Eingangsbereich weist, insbesondere Schäden an der Dacheindeckung infolge Stein- und Hagelschlag auf, an Holzbauteilen der Wandkonstruktionen sowie Fenserelemente sind Verwitterungsschäden und Materialschäden festzustellen.

### **Energetische Verhältnisse**

Energetische Aufwertungen im Objektbereich wurden durch den

- Einbau von Isolierglasfenstern
  - dem teilweisen Einbau von Vorsatzschalen als innenseitige Außenwandbekleidungen
  - dem Einbau von Außendämmungen an der Gebäuderück- und Hofseite
  - dem Dachgeschossausbau mit innen- und zwischenliegenden Dämmungen sowie
  - dem Einbau der Heizungsanlage
- ausgeführt, welche jedoch zumindest in Teilbereichen keinen zeitgemäßen, den heutigen Anforderungen entsprechenden Ausstattungsstandard mehr aufweisen dürften.

Weitere Außenwandkonstruktionen der Gebäude Ost- und Nordseite als einschaliges Ziegel- und Hohlblocksteinmauerwerk befinden sich noch im ursprünglichen Zustand, ebenfalls ist davon auszugehen, dass Bodenkonstruktionen im EG gegenüber dem unbeheizten Keller unzureichend gedämmte Aufbauten besitzen. Insofern dürfte der Objektzustand den Anforderungen an geltende rechtliche Bestimmungen des GEG nicht genügen.

Dem Sachverständigen liegt kein Energieausweis vor.

**Gebäudebeschreibung/ Nebengebäude**

Bauliche Unterlagen zum Nebengebäude liegen nicht vor, insofern wurde durch den Sachverständigen ebenfalls eine einfache Bestandsaufnahme gefertigt und skizzenhaft dargestellt.

Das Nebengebäude schließt sich unmittelbar südlich an das Wohnhaus bzw. den Zwischenbau an und gliedert sich in einen ehemaligen traufständig zum Hof errichteten Stallbereich und einen hieran giebelständig versetzt angeordneten Scheunenbereich. Das Gebäude wurde in eingeschossiger Ziegelbauweise mit Drempelgeschoss und Satteldach errichtet. Die ehemalige Stallung wurde räumlich in einen Bereich für Groß- sowie Kleinvieh getrennt, bisweilen durch nachträglich eingebaute Toröffnungen zu Abstell- und Werkstatttraum umgenutzt. Der Scheunenbereich befindet sich östlich der ehemaligen Stallungen angrenzend, räumliche Trennungen im EG sind nicht vorhanden und besteht somit aus der ehemaligen Tenne, welche nunmehr als Garage bzw. Abstellraum genutzt wird. Hierzu wurde die ehemalige Scheunenöffnung auf eine herkömmliche zweiflügelige Torzufahrt reduziert. Das Drempelgeschoss diente ursprünglich als Lagerboden für Raufutter und wird nunmehr ebenfalls für Abstell- und sonstige Lagerzwecke genutzt.

Gebäudeabmessungen:

Maße aus Bestandsaufnahme:

Stallbereich L/ B = ca. 7,60 m x 4,50 m

Scheunenbereich L/ B = ca. 5,10 m x 6,15 m

Höhenmaße

Geschosshöhe

Tenne ca. 3,75 m i. M. / Firsthöhe ca. 3,10 m

Stall ca. 2,65 m i. M. / Drempel ca. 1,60 m/ Firsthöhe ca. 2,60 m

Gebäudechronologie:

Baujahr: ca. 1928, wie Wohnhaus

Toreinbauten um bzw. vor 1990

**Bauteilbeschreibung**

Bauteil	Gebäudeabschnitt	Bauausführung/Ausstattung
Fundamente	Gründung	Streifenfundamente in Beton
Wände/ Decken	Außenwände	Sockel: Ortbeton Wände: 30er Ziegelmauerwerk Torabmauerungen in Kalksandstein und Hohlblock
	Innenwände	24 cm Ziegelmauerwerk
	Decken	Stall: Stahlträgerdecke mit Betonfüllung Scheune: Holzbalkendecke mit Bretterbelag
	Ausbau	Stall mit Kalkanstrich Scheune ohne gesonderten Ausbau
Dach		Abgestrebtes Pfettendach mit Ziegeldeckung Hof- und gartenseitig mit Blech- und Kunststoffrinne Rückseite ohne Dachentwässerung
Fassade		Rohmauerwerk, ohne Fassadenbekleidung

Fenster/ Außentüren	Fenster  Außentüren	Einf. Holzfenster bzw. ohne  Brettertüren zweifl. Holztore und zweifl. Blechtor
Boden		Stall/ Werkstatt Betonboden Scheune Steinboden bzw. ohne
Installationen	Elektro	Zuleitung vom Haupthaus, Unterverteilung mit Kraft- und Lichtstromsteckdosen, Leuchtstoff- und Kugelleuchten, vor- und nachwendezeitl. Installation, behelfsmäßige Leitungsführung
Sonstiges		Vorhandene Stalleinbauten/ Schweineboxen

### Fazit

Das Nebengebäude mit ehem. Scheune und Stall weist im Wesentlichen noch die ursprünglichen Beschaffenheitsmerkmale auf. Lediglich wurden nutzungsbedingt Toreinbauten an beiden Gebäudebereichen hergestellt bzw. angepasst. Ebenfalls wurden nachwendezeitlich Elektroinstallationen insbesondere Verteilungen mit Steckdosen eingebaut, wobei die Leitungsführungen ungeordnet und eher behelfsmäßig ausgeführt wurden. Der Objektbereich weist nutzungs- und altersbedingt entsprechende Gebraucherscheinungen auf. Die Dach- eindeckungen sind weitgehend geschlossen, wobei hier die Verschleißgrenze nahezu erreicht sein dürfte. Jedoch sind im Dachbereich einzelne Ziegelbruchschäden und Verschiebungen, Schäden an der Dachentwässerung sowie Ortgang- und Traufverbretterungen festzustellen, rückseitig ist keine Dachentwässerung vorhanden. Des Weiteren ist die Teilverglasung am Blechtor zur Scheune schadhaft. Die Gebrauchsfähigkeit ist nach Behebung einzelner Instandhaltungsstaus nutzungsbedingt im Rahmen einer dem Objektzustand angemessenen Restnutzungsdauer gegeben.

### Außenanlagen

Die Außenanlagen bestehen im Wesentlichen aus den bereits erwähnten Hausanschlüssen mit den zugehörigen Grundstücksver- und Entsorgungseinrichtungen, sowie den Freianlagen.

Hausanschlüsse: wie v. g. mit

- Trinkwasser
- Abwasser mit Anschluss an die öffentliche Entwässerung
- Stromanschluss sowie
- Telekomanschluss

Freianlagen:

- Hof sowie Grundstückszufahrt mit Fahrspurbefestigung aus kleinteiligen Betonplatten, Hauszugang mit Gehwegplatten
- Hoffläche mit Zufahrt zum Nebengebäude mit Steinbefestigungen versch. Art, Ziegel, Naturstein, Betonpflaster, u. a.
- zur Kleinkläranlage umfunktionierte ehem. Jauchegrube mit Träger- und Betonabdeckung
- Schuppengebäude mit gemauerten Außenwänden und Pultüberdachung mit Asbestwellplatten, Standort unterhalb Nebengebäude,
- Kompostanlagen mit gemauerten Einfassungen, Gewächshaus in Fachwerkbauweise mit Wandverglasung und Ausmauerungen sowie Pultdach
- Gartenzuwegungen mit Betongehwegplatten, Mauereinfassungen, Stufenanlagen
- Grundstückseinfriedung zur Straße mit Gartenmauer und Mauerpfeiler aus Basaltbruchstein, jedoch offen/ ohne Zaun, Hofzufahrt mit schmiedeeisernem Metalltor, sonst Maschendrahtzaun und rückseitig Jägerzaun

Die Außenanlagen hinterlassen im Allgemeinen einen eher vernachlässigten Eindruck. Insbesondere

- sind die Einfriedungen unvollständig, Sockel und Pfeiler weisen Bauteil- und Gefügeschäden, die Metalltore Oberflächen und Korrosionsschäden auf
- an Plattenbefestigungen sind teils Bruchschäden u. a. sowie Setzungserscheinungen festzustellen

# GUTACHTEN ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG

GESCHÄFTSZEICHEN: 42 K 41/24

WOHNGRUNDSTÜCK MIT EINFAMILIENHAUS UND NEBENGEBÄUDE, SCHACHTSTRASSE 142, 36404 OECHSEN  
GEMARKUNG OECHSEN, FLUR 6, FLURSTÜCK NR. 1511/2

- Abdeckungen der Kleinkläranlage sind beschädigt, entsprechend Hinweis des Zweckverbandes sowie augenscheinlichen Feststellungen ist eine zeitgemäße bzw. dem Stand der Technik entsprechende Gebrauchsfähigkeit nicht mehr gegeben
- Sonstige Anlagen wie Schuppen und Komposter, u. a. weisen ebenfalls deutliche Schäden, u. a. an Wandbauteilen, Dacheindeckungen, etc. auf und sind nur noch bedingt gebrauchsfähig

Zur Gewährleistung einer geordneten Nutzungsfähigkeit sind im Bereich der Außenanlagen grundlegende Instandhaltungs- bzw. ggf. Erneuerungsarbeiten erforderlich.

## Stellplätze

Stellplatznutzungen bestehen im Bereich der Scheune sowie sind diese im ausreichenden Maße im Bereich des Hofes und Hofzufahrt gegeben.

## 3.8 Flächenzusammenstellung

Der Sachverständige stützt sich zur Ermittlung der Berechnungsdaten auf eigenständig ermittelte Daten ausgeführter Bestandsaufnahmen. Zur Vermeidung der Vortäuschung nicht vorhandener Genauigkeiten wurden die Berechnungsergebnisse gerundet.

Die ermittelten Angaben dienen nur zum Zwecke der Wertermittlung.

Zusammenstellung der Berechnungsdaten gemäß Anlage 5 sowie Angaben unter 3.1

## Raumaufteilung/ Nutzung

Raumbezeichnung	Nutzfläche m <sup>2</sup> (ca. Angaben)	Teilflächensumme m <sup>2</sup>
<b>Wohnhaus</b>		<b>289</b>
<b>Keller</b>		<b>83</b>
Kellerflur/ TH	8	
Öllager	17	
Technik/ Heizraum	18	
Vorratsraum 1	17	
Waschküche	11	
Vorratsraum 2	12	
<b>Erdgeschoss</b>		<b>108</b>
Flur/ TH	8	
Zwischenflur	1	
WC	1	
Bad	10	
Abstellraum	5	
Büro	19	
Küche	11	
Nebenraum	11	
Schlafzimmer	18	
Wohnzimmer/ Zwischenbau	24	
<b>Dachgeschoss</b>		<b>98</b>
Flur/ TH	4	
Bad	16	

**GUTACHTEN ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG**

GESCHÄFTSZEICHEN: 42 K 41/ 24

WOHNGRUNDSTÜCK MIT EINFAMILIENHAUS UND NEBENGEBÄUDE, SCHACHTSTRASSE 142, 36404 OECHSEN  
GEMARKUNG OECHSEN, FLUR 6, FLURSTÜCK NR. 1511/ 2

Wohnzimmer		34	
Küche		11	
Nebenzimmer		11	
Schlafzimmer mit Ankleide		22	
Angaben in m <sup>2</sup>	~ 290 m <sup>2</sup>		
Hiervon			
Nutzfläche Keller	85 m <sup>2</sup>		
Wohnfläche EG/ DG	205 m <sup>2</sup>		
<b>Nebengebäude</b>			<b>110</b>
<b>Erdgeschoss</b>			<b>54</b>
Abstellraum/ ehem. Schweinestall		10	
Werkstatt/ ehem. Kuhstall		18	
Garage/ ehem. Scheune		26	
<b>Drempelgeschoss (Grundfläche)</b>			<b>56</b>

**Zusammenstellung Bruttogrundfläche**

<b>1. Wohnhaus (Altbau/ Anbau/ Zwischenbau)</b>		<b>378 m<sup>2</sup></b>
<b>Kellergeschoss</b>		106 m <sup>2</sup>
- Altbau	84 m <sup>2</sup>	
- Anbau	22 m <sup>2</sup>	
<b>Erdgeschoss</b>		136 m <sup>2</sup>
- Altbau	84 m <sup>2</sup>	
- Anbau	22 m <sup>2</sup>	
- Zwischenbau	30 m <sup>2</sup>	
<b>Dachgeschoss</b>		136 m <sup>2</sup>
- Altbau	84 m <sup>2</sup>	
- Anbau	22 m <sup>2</sup>	
- Zwischenbau	30 m <sup>2</sup>	
<b>2. Nebengebäude</b>		<b>130 m<sup>2</sup></b>
Erdgeschoss	65 m <sup>2</sup>	
Drempelgeschoss	65 m <sup>2</sup>	

**3.9 Hinweis**

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten.  
Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, Funktionsproben der technischen Anlagen und Installationen nicht vorgenommen, nicht alle Gebäudeteile wurden besichtigt bzw. untersucht.  
Die Beschreibung der Bauteile, Beschaffenheit sowie Ausstattung erfolgt ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Abweichungen im Detail sind möglich. Eine umfassende und verbindliche Beschreibung würde eine spezielle Bauaufnahme voraussetzen, die jedoch den Rahmen einer Verkehrswertermittlung überschreiten würde.

## 4. Bewertung

### 4.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

#### Allgemeines und Begriffe

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitraum, auf den sich die Ermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag) im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre. Grundsätzlich sind zur Ermittlung des Verkehrswertes nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV2021) das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Die Verfahren sind nach Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen.

Das **Vergleichswertverfahren** (§§ 24 ff ImmoWertV2021) basiert auf der Überlegung, den Verkehrswert eines Wertermittlungsobjekts aus der Mittelung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke festzustellen. Das Verfahren führt im Allgemeinen direkt zum Verkehrswert.

Die Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke im Wege des Vergleichswertverfahrens ist im Hinblick auf die große Marktnähe dieses Verfahrens vielfach jedoch eine Wunschvorstellung, die zu meist an der hinreichenden Vergleichbarkeit der zur Verfügung stehenden Kaufpreise scheitert, auf die sie sich beziehen. In der Praxis steht hier deshalb die Anwendung des Ertrags- und Sachwertverfahrens im Vordergrund.

Das **Ertragswertverfahren** (§§ 27 ff ImmoWertV2021) eignet sich für Grundstücke, die zur Ertragserzielung bestimmt sind. Dem Käufer eines derartigen Objektes kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt. Der Sachwert wird hier erst in zweiter Linie interessieren, etwa wegen der Qualität der verwendeten Baustoffe und der daraus abzuleitenden Dauer der Erträge.

Das **Sachwertverfahren** (§§ 35 ff ImmoWertV2021) eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Eigenutzung im Vordergrund steht. Sach- und Ertragswertverfahren führen im Gegensatz zum Vergleichswertverfahren im Regelfall nicht unmittelbar zum Verkehrswert. Der jeweils ermittelte Sach- und Ertragswert ist deshalb unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes an den Verkehrswert anzupassen (Marktanpassung).

#### Fazit

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohngrundstück mit Einfamilienhaus und Nebengebäude. Nach § 6 ImmoWertV21 ist für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke vorrangig die Methodik des Sachwertverfahrens zur Ableitung des Verkehrswertes in Ansatz zu bringen.

Im vorliegenden Bewertungsfall bleibt insofern das Sachwertverfahren zur Wertfindung prädestiniert, jedoch soll das Ertragswertverfahren zur Plausibilisierung des Verkehrswertes ebenfalls mit ausgeführt werden.

Das Vergleichswertverfahren ist wegen der Individualität des Bewertungsobjekts ungeeignet.

### 4.2 Bodenwert

#### 4.2.1 Erläuterungen zum Bodenwert

Der Wert des Bodens ist nach § 40 ImmoWertV2021 „vorrangig im Vergleichswertverfahren entsprechend §§ 24 ff zu ermitteln. Hierbei kann zur Bodenwertermittlung anstelle von Vergleichspreisen nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Die Bodenwertermittlung führt der Sachverständige insofern ausschließlich nach dem Bodenrichtwertverfahren durch.

Dieses Verfahren stellt eine bewährte und in der höchstrichterlichen Rechtsprechung nicht beanstandete Methode der Bodenwertermittlung dar.

### Bodenrichtwertangaben

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Katasterbereich Gotha des Thüringer Landesamtes für Vermessung und Geoinformation hat für die Gemarkung Oechsen Bodenrichtwerte ermittelt.

Bodenrichtwertangaben	
Gemeinde:	Oechsen
Gemarkung:	Oechsen
Stichtag:	01.01.2024
Bodenrichtwertzone:	634138
<b>Bodenrichtwert:</b>	<b>26 €/ m<sup>2</sup></b>
Entwicklungszustand:	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand:	frei nach BauGB und KAG
Nutzungsart:	Mischgebiet
Ergänzende Nutzungsart:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Bauweise:	offen
Geschosszahl:	II
Tiefe:	30
Größe:	700 m <sup>2</sup>

#### 4.2.2 Bodenwertermittlung

Die Modifizierung des Richtwertes ist nach § 40 ImmoWertV2021, unter Berücksichtigung von Abweichungen einzelner wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale für die Bodenrichtwerte ermittelt wurden, gegenüber dem tatsächlichen Zustand des zu bewertenden Grundstücks vorzunehmen.

Merkmale - Bewertungsgrundstück	
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	frei nach BauGB und KAG
Nutzungsart:	Mischgebiet
Bauweise:	offen
Geschosszahl:	II
Tiefe:	ca. 45 m i. M.
Größe:	1.569 m <sup>2</sup>

Hinsichtlich der Richtwertkriterien sind Abweichungen von der Grundstückstiefe und Grundstücksfläche festzustellen.

Grundstückstiefe und Grundstücksfläche stehen in einem Zusammenhang, so dass zur Vermeidung einer Doppelberücksichtigung der Sachverständige hier eine anteilige Berücksichtigung je eines Merkmals vorsieht. Diesbezüglich werden nach Kleiber (siehe hierzu Syst. Darstellung Vergleichswertverfahren Rn. 283) Umrechnungskoeffizienten hinsichtlich abweichender Grundstücksgrößen und Grundstückstiefen ausgewiesen. Mit abnehmender Grundstücksgröße als auch Grundstückstiefe nimmt regelmäßig der Preis je Quadratmeter Grundstücksfläche respektive Grundstückstiefe zu, der Sachverständige erachtet die Berechnung des Bodenwertes in Anlehnung an die Umrechnungskoeffizienten für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke für angemessen.

- Grundstücksfläche:
 

UK Richtwertgrundstück	bei	700 m <sup>2</sup>	=	0,92
UK Bewertungsgrundstück	bei	1.569 m <sup>2</sup>	=	0,73
- UK = 0,73/ 0,92 = 0,79
- Grundstückstiefe:
 

UK Richtwertgrundstück	bei	30 m	=	1,00
UK Bewertungsgrundstück	bei	45 m	=	0,85

UK = 0,85/ 1,00 = 0,85

→ UKges. = (0,79 + 0,85) / 2 = 0,82

Bodenwert: 1.569 m<sup>2</sup> \* 0,82 \* 26,00 €/ m<sup>2</sup> = ~ 33.500 € → 21,5 €/ m<sup>2</sup>.

**BODENWERT (gesamt) gerundet 33.500 €**

Im Übrigen ist zu bemerken, dass sich der Bodenwert einer bebauten Immobilie nicht exakt ermitteln lässt. Bei bebauten Grundstücken ergeben sich schon deshalb Probleme, da es sich beim Bodenwert um einen rein theoretischen Wertansatz handelt. Die Marktteilnehmer differenzieren die Kaufpreise in der Regel nicht nach Boden- und Gebäudeanteil, sondern bilden vielmehr Kaufpreise als Gesamtbetrag.

**4.3 Sachwertverfahren**

**4.3.1 Berechnungsgrundlagen**

Im Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV2021) wird der Sachwert des Grundstücks aus den Sachwerten der baulichen oder sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich hierbei jedoch aus einem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

**1. Wohnhaus**

**Durchschnittliche Herstellungskosten/ Normalherstellungskosten**

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Hierzu sollten gemeinsam mit der neuen Verordnung ebenfalls neue NHK in Kraft treten und die zugehörigen Regionalfaktoren als festgelegte Modellparameter von den örtlich zuständigen Gutachterausschüssen veröffentlicht werden.

Da bislang weder neue Herstellungskosten vorliegen noch zugehörige Modellparameter veröffentlicht wurden erfolgt die Sachwertermittlung auf der Basis der NHK 2010 in Anlehnung an die Wertermittlungsrichtlinien 2016 sowie im Weiteren unter Zugrundelegung hierauf abgestimmter Modellparameter der örtlichen Gutachterausschüsse.

Herleitung der Normalherstellungskosten entsprechend Nutzung und Ausstattungsstandard.

Ermittlung Ausstattungsstandard nach Anlage 2 Sachwertrichtlinie:

Objekttyp: Einfamilienhaus

	Standardstufe					Gesamt-Anteil
	Wärme-Anteil	1	2	3	4	
<b>Außenwände</b> Ziegel, Hohlblockstein sowie WDVS (Annahme WDVS nach Ergänzung)						
Keller Ortbeton	23	0,2	0,2	0,6		59,8
<b>Dach</b> Wohnhaus mit Tonziegel, Anbauten Trapezblech gute jedoch keine zeitgemäß Dachdämmung	15		0,2	0,8		42,0
<b>Fenster/ Außentür</b> Iso-Fenster nach 1995 Anteil ca. 80 %, sonstige Fenster und Außentür vorwendezeitlich	11	0,2		0,8		28,6
<b>Innenwände/ Türen</b> Fachwerkwände, teils Massivwände, einf. Türen	11	0,8	0,2			13,2
<b>Deckenkonstruktion/ Treppen</b> Trägerdecken mit Betoneinschub, Holzbalkendecken, einf. Weichholztreppe	11	0,2	0,8			19,8

**GUTACHTEN ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG**

GESCHÄFTSZEICHEN: 42 K 41/ 24

WOHNGRUNDSTÜCK MIT EINFAMILIENHAUS UND NEBENGEBÄUDE, SCHACHTSTRASSE 142, 36404 OECHSEN  
GEMARKUNG OECHSEN, FLUR 6, FLURSTÜCK NR. 1511/ 2

Fußböden PVC, Textil und Laminat, einf. Ausführung	5		1,0				10,0
Sanitäreinrichtungen EG Bad mit Dusche, WT, Einzel WC OG Bad mit Wanne, WC, WT - Annahme zeitgem. Badausstattung	9		0,2	0,8			25,2
Heizung Zentralheizung vor 1995, Bestandsanlage, Heiz- körper DG teils erneuert, Kaminöfen	9		1,0				18,0
Sonstige techn. Ausstattung. vor- und nachwendezeitliche Ausstattung	6		0,5	0,5			15,0
Summe	100	100	200	300	400	500	231,6 Stufe 2,3

Herleitung der Normalherstellungskosten entsprechend Gebäudestandard.

a) Haupthaus/ Grundansatz

→ Typ freistehendes Einfamilienhaus

Gebäudetyp: 1.01 mit Erdgeschoss, unterkellert, DG ausgebaut

Stufe 2,3

NHK<sub>2010</sub> = 760 €/ m<sup>2</sup> BGF

Haupthaus Gebäudeanteil 0,5 + 0,5 \* 42 % = 0,71

→ Typ freistehendes Einfamilienhaus

Gebäudetyp: 1.13 mit Erdgeschoss, unterkellert, OG mit Flachdach

Stufe 2,3

NHK<sub>2010</sub> = 775 €/ m<sup>2</sup> BGF

Haupthaus Gebäudeanteil 0,5 \* 58 % = 0,29

→ NHK<sub>Haupthaus</sub> = 760 \* 0,71 + 775 \* 0,29 = 764 ~ 765 €/ m<sup>2</sup> BGF

b) Zwischenbau

Gebäudetyp: 1.33 mit Erdgeschoss, nicht unterkellert, OG mit Flachdach

Stufe 2,3

NHK<sub>2010</sub> = 910 €/ m<sup>2</sup> BGF

Anpassung des Berechnungsansatzes wegen Wohnhausanbau mit Einsparung der Abschlusswand, Versorgungsleitungen und innere Erschließung, siehe Kleiber Syst. Darst. Sachwertverfahren Rn. 291 ff

Koeffizient für Abschlag wegen Anbau (nicht freistehend) 0,85

NHK<sub>2010</sub> = 0,85 \* 910 €/ m<sup>2</sup> BGF = 775 €/ m<sup>2</sup> BGF

d) Berechnung NHK 2010 über Gesamtobjekt

NHK = (NHK<sub>HH</sub> \* BGF<sub>HH</sub> + NHK<sub>ZB</sub> \* BGF<sub>ZB</sub>) / BGF<sub>gesamt</sub>

NHK = (765 \* 318 + 775 \* 60) / 378 = 766 €/ m<sup>2</sup>

→ NHK<sub>2010</sub> = 765 €/ m<sup>2</sup>

**Besondere Bauteile**

Überdachung/ Einhausung Freifläche im Eingangsbereich

Ein gesonderter Ansatz für die Überdachung der Freifläche bzw. Einhausung im Eingangsbereich wird nicht vorgenommen, der Sachverständige schätzt den Zeitwert unter Anrechnung vorhandener baulicher Mängel- und Schäden als wertneutral.

Weitere Berechnungsansätze für Besondere Bauteile werden ebenfalls nicht vorgenommen.

**Nutzungsdauer**

Ansatz nach Anlage 3 SW-RL, entsprechend Modellparameter Gutachterausschuss für Einfamilienhäuser Standardstufe 2: 65 Jahre

**Baupreisindex**

Der Baupreisindex beträgt für Wohnimmobilien bezogen auf das Basisjahr 2010 = 100 %  
letzte Veröffentlichung IV. Quartal 2024

**BPI<sub>2024/2010</sub> = 1,847 % ~ 1,85**

(Quelle: Statistisches Bundesamt)

**Alterswertminderung**

Die Alterswertminderung wird nach § 38 ImmoWertV2021 durch den Alterswertminderungsfaktor berücksichtigt, welcher dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer entspricht.

Für den Regelfall ist hier für alle Grundstücksarten die lineare Alterswertminderung verbindlich vorgeschrieben.

Zur Wahrung der Modellkonformität, siehe hierzu auch Ausführungen unter Punkt 1.2 wird hier die Berücksichtigung nach dem herkömmlichen Modellverfahren entsprechend Modellparameter des Gutachterausschusses mit Abzug des Alterswertminderungsbetrages nach dem Baualter gewählt.

Unter Zugrundelegung der Baualtersstufen jeweiliger Objektbereiche ist zunächst ein mittleres Baujahr auf der Basis der Gebäudekubatur abzuleiten:

Angaben zu Bruttorauminhalt siehe Gebäudeschnitt (Anlage 5.4)

$Baujahr_{fikt.} = [1928 * 687 \text{ m}^3 \text{ (Altbau)} + 1991 * 180 \text{ m}^3 \text{ (Anbau)} + 2014 * 168 \text{ m}^3 \text{ (Zwischenbau)}] / 1.035 \text{ m}^3$

$Baujahr_{fikt.} = 1953$

Auf Grund des Allgemeinzustandes und Beschaffenheit hält der Sachverständige einen gemittelten Ansatz des Baujahres mit gerundet 1955 als angemessen.

**Ansatz Baujahr<sub>fikt.</sub> = 1955**

*Ermittlung fiktives Baujahr – verlängerte Restnutzungsdauer infolge Teilmodernisierung*

Teilmodernisierungs- bzw. Um- und Ausbaumaßnahmen wurden in einem zurückliegenden Zeitraum ab ca. 1991 bis 2015 ausgeführt, siehe hierzu Ausführungen Gebäudechronologie.

Die Abschätzung der ‚verlängerten Restnutzungsdauer‘ infolge ausgeführter Modernisierungsmaßnahmen soll unter Bezugnahme des ‚Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen‘ gemäß Anlage 2 der ImmoWertA auf der Grundlage von Modernisierungsgraden für die wesentlichsten Modernisierungselemente vorgenommen werden.

Unter Bezugnahme zur Gebäudechronologie erfolgt eine Wichtung der Modernisierungszeiträume entsprechend dem Umfang der nach Ausführungszeitraum bezogenen Einzelmodernisierungsmaßnahmen.

Hierbei ist zu beachten, dass bisher unfertige Bauleistungen, wie der Ausbau Bad und Küche OG sowie Flur/TH zur Herstellung einer geordneten Nutzungsfähigkeit noch abzuschließen und als Modernisierungsfaktor mit zu berücksichtigen sind. Diesbezüglich noch erforderliche Modernisierungsaufwendungen sind wiederum als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in Betracht zu ziehen.

MODERNISIERUNGSELEMENTE	UMFANG	AUSFÜHRUNGSZEITRAUM	AUSFÜHRUNGSZEITRAUM GEWICHTET	ANTEIL
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung - Eindeckung komplett - Dämmung/ Ausbau erfolgt, jedoch nicht zeitgemäß	überwiegend	2014	2014	2,0
Modernisierung der Fenster/ Außentüren - ohne Kellerfenster und Außentür	überwiegend	2014	2014	1,2
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) - Strom – Anteil vor/ nachwendeztl. ca. 50/ 50 - Wasser – Keller teils vorwendeztl. , Bad EG 2014, Rohinst. DG 2014, Fertigst. zeitgem. Ansatz	mittel	ab 1991 bis 2025 <sup>1)</sup> zeitg. Ansatz	2014 i. M.	1,0
Modernisierung der Heizungsanlage - Einbau Kesselanlage und Teilsanierung Raumheizung 1991 - Erweiterung Raumheizung bis 2014 EG	überwiegend	ab 1991 bis 2014	2000 i. M.	0
Wärmedämmung der Außenwände - WDVS teilw. ausgeführt, Fertigstellung erforderlich	überwiegend	ab 2014 bis 2025 <sup>1)</sup> zeitg. Ansatz	2020 i. M.	2,8

# GUTACHTEN ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG

GESCHÄFTSZEICHEN: 42 K 41/24

WOHNGRUNDSTÜCK MIT EINFAMILIENHAUS UND NEBENGEBÄUDE, SCHACHTSTRASSE 142, 36404 OECHSEN  
GEMARKUNG OECHSEN, FLUR 6, FLURSTÜCK NR. 1511/2

Modernisierung von Bädern/ Küche - WC EG 1991 - Bad/ Küche EG 2014 - Bad/ Küche DG Rohinst. 2014, Fertigstellung erforderl. – zeitgem. Ansatz	überwiegend	ab 1991 bis 2025 <sup>1)</sup> zeitg. Ansatz	2014 i. M.	0,4
Modernisierung des Innenausbaus (Decken/ Wände/ Böden/ Türen) - Keller vorwendeztl. - Ausbau EG vorwendeztl./ Küche/ Bad 2014 - Ausbau DG 2014 - Restfertigst. TH, Küche/ Bad erforderlich	mittel	vor 1990/ 2014 bis 2025 zeitg. Ansatz	2005 i. M.	0,7
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung ohne Ansatz				
Rundung/ Sonstiges				- 0,1
Gesamt				8,0

- o Restnutzungsdauer im unsanierten Zustand bei GND 65 Jahre und Baujahr 1955:  
RND 0 Jahre, da Alter > GND
- o Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung Sanierungsmaßnahmen gemäß Berechnung nach Programm Lora in Verbindung mit Anlage 2 ImmoWertA: 8 Punkte → RND = 26 Jahre
- o Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung Allgemeinzustand, **Berechnungsansatz: 25 Jahre**

Lineare Wertminderung:  $100 / 65 * (65 - 25) = 0,615$  ~ 61,5 %  
Alterswertminderungsfaktor: ~ 38,5 %

## 2. Nebengebäude

### Durchschnittliche Herstellungskosten/ Normalherstellungskosten

Für dieses Gebäude werden nach SW-RL keine anwendungsfähigen NHK ausgewiesen. Der Sachverständige erachtet insofern die Zugrundelegung der analogen Neubaukosten 2000 der NHK 1913 für angemessen und zielführend. Entsprechende NHK werden nach Ross/ Brachmann 29. Auflage ausgewiesen. In Bezug auf das Bewertungsobjekt erfolgt der Ansatz als

- Scheunengebäude, massive Bauart mit Satteldach, siehe S. 268/ 269 mit Grundansatz  
entsprechend Ausstattung NHK2000 = 55 bis 66 €;

Ansatz NHK = 60 €/ m<sup>3</sup>

Berechnung NHK<sub>2010</sub> über Gesamtobjekt

Baupreisindex 2000 – 2010, BPI = 116,1 (Quelle statistisches Bundesamt)

Baunebenkosten BNK = 10 %

BRI gesamt: 355 m<sup>3</sup>

Gesamt BGF/ EG/ OG: 130 m<sup>2</sup>

NHK<sub>2010</sub> = 355 m<sup>3</sup> \* 60 €/ m<sup>3</sup> / 130 m<sup>2</sup> BGF \* 1,10 \* 1,161 = 209 €/ m<sup>2</sup>

**NHK<sub>2010</sub> = 210 €/ m<sup>2</sup> BGF**

### Nutzungsdauer

Ansatz nach Vorgabe Ross/ Brachmann 29. Auflage 80 – 100 Jahre

Ansatz: 80 Jahre

### Alterswertminderung

Der Sachverständige hält den Ansatz der Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung eines Baualters von ca. 100 Jahren sowie entsprechend Objektzustand mit 15 Jahre als angemessen und gerechtfertigt.

Ansatz: RND = 15 Jahre

Lineare Wertminderung:  $100 / 80 * (80 - 15) = 0,812$  ~ 81 %

Alterswertminderungsfaktor: ~ 19 %

## 3. Außenanlagen/ Nebenanlagen

Ein gesonderter Berechnungsansatz für die Außenanlagen wird herkömmlich nicht vorgenommen, insoweit die Außenanlagen im üblichen Umfang bereits durch den Ansatz der Sachwertfaktoren abgegolten sind.

Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten ist keine gesonderte wertermittlungstechnische Berücksichtigung der Außenanlagen vorzunehmen.

#### 4.3.2 Allgemeine Marktanpassung – Sachwertfaktoren

Zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) sollen bei Anwendung des Sachwertverfahrens nach den § 35 bis 38 die „Sachwertfaktoren“ herangezogen werden. Diese geben nach § 21 Abs. 3 der ImmoWertV2021 das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an und werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Sachwertfaktoren werden somit in der Regel für sachwertorientierte Objekte wie Ein- und Zweifamilienhäuser, ggf. auch für Mehrfamilienwohnhäuser sowie Wohn- und Geschäftshäuser durch die Gutachterausschüsse ausgewiesen und beziehen sich bisweilen auf die vorliegenden Modellparameter im Wesentlichen der Sachwerttrichtlinie, hier insbesondere der NHK 2010, Gesamt- und Restnutzungsdauer, u. a. Insofern ist die Berechnungsmethodik auf, zur Verfügung stehende Modellparameter entsprechend dem Grundsatz der Modellkonformität, abzustellen.

Der Sachwertfaktor steht in einer exponentiellen Abhängigkeit zum vorläufigen Sachwert, wobei mit zunehmendem vorläufigem Sachwert sich abnehmende Sachwertfaktoren darstellen. Ebenso besteht ein Abhängigkeitsverhältnis zum Bodenrichtwertniveau, wonach niedrige Bodenwerte ebenfalls geringere Sachwertfaktoren aufweisen.

Die Ermittlung der Sachwertfaktoren erfolgt auf der Grundlage der Ausweisung Sonstiger Daten der Wertermittlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet des Wartburgkreises.

Gemäß Modellbeschreibung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte wurden zur Ableitung der Sachwertfaktoren bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen bereits berücksichtigt, jedoch nur insoweit diese nicht nach § 37 ImmoWertV gesondert zu ermitteln sind, diese Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden.

Die Sachwertfaktoren beziehen sich auf aktuelle Daten des Erhebungsjahrs 2024. Hiernach wird für das Bewertungsobjekt folgender Sachwertfaktor ermittelt:

$K = a * vSW^b$  mit

K Sachwertfaktor

vSW vorl. Sachwert = ~ 250.000 €, lt. Berechnung Lora

Bodenwertniveau angepasst mit ~ 22 €/ m<sup>2</sup>

K = 0,76

Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass seit Veröffentlichung der Sachwertfaktoren 2024 keine Anpassungen mehr vorgenommen wurden. Entsprechend dem Marktgeschehen lässt sich seither eine rückläufige Tendenz der Immobilienmarktpreise sowie der Transaktionen im Allgemeinen feststellen.

Der Sachverständige hält insofern eine Anpassung der Sachwertfaktoren für angezeigt und erforderlich und schätzt die Höhe des Anpassungsabschlages mit 5 % bzw. Faktor 0,95 als marktgerecht.

gewählt: Sachwertfaktor  $k = SWF = 0,76 * 0,95 \sim 0,72$  bzw. Abschlag 28 %

#### 4.3.3 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind nach § 8 ImmoWertV2021 zu berücksichtigen, insofern

- sie in dem Wertermittlungsverfahren noch keine Berücksichtigung gefunden haben sowie
- es sich um Merkmale handelt, welche den Verkehrswert beeinflussen.

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale führt die Vorschrift in Anlehnung an die ImmoWertV2021 auf:

- besondere Ertragsverhältnisse
- eine wirtschaftliche Überalterung, einen überdurchschnittlichen Erhaltungsgrad
- Baumängel und Bauschäden bzw.
- erforderlicher Sanierungsaufwand
- Liquidationsobjekte
- u. a.

**1. Wohnhaus**

Wie bereits unter Punkt 3 – Bebauung/ Beschaffenheit - angezeigt, wurden Wert mindernde Umstände wegen baulicher Mängel und Schäden, sowie wegen unfertiger Bauleistungen infolge begonnener und bislang nicht abgeschlossener Modernisierungsmaßnahmen festgestellt.

Herkömmlich werden nur die Kosten für die Beseitigung des Reparaturstaus insoweit angesetzt, wie sie zur Herstellung des baulich- und ausstattungsgemäßen Normalzustandes erforderlich sind.

Die Beseitigung des Instandhaltungsstaus ist für eine nachhaltige Nutzung erforderlich, unterliegt jedoch in Bezug auf

- Feuchteschäden im Wandbereich, ggf. Bodenbereich Keller sowohl rohbauseitig als auch Ausbau
- Giebelwand mit leichter Außenwölbung
- Allgemeinen Bauteilverschleiß Ausbau EG, außer Schäden an Fliesenbelägen, Mängel an E-Installationen einer nicht sofortigen bzw. aufgeschobenen Beseitigungspflicht, da trotz bestehender Mängel und Schäden eine, wenn auch zunächst bedingte Nutzung gegeben ist.

Die Berücksichtigung der baulichen Mängel und Schäden geht hierbei insofern als disponibler Schadensbeseitigungsaufwand alterswertgemindert in die Berechnung ein, da die betreffenden Bauteile in einer „Schicksalsgemeinschaft“ mit dem Gesamtbauwerk stehen, zum anderen wird darauf verwiesen, dass der Wertminderungsbetrag im Allgemeinen nicht höher sein kann als der Wertanteil des betreffenden Bauteils am Gesamtwert des Baukörpers.

Weitere Schadensbereiche, wie

- defekte Dachentwässerung
- Flur/ TH Schäden im Ausbaubereich an Wand- und Deckenbekleidungen, Bodenbeläge sowie unvollständige Dämmungen Decke DG
- Mängel und Schäden an E-Installationen, offene Dosen, lose Verdrahtungen, etc. sowie unfertige bzw. unvollständige Bauleistungen
- der Fassadenbekleidungen
- des Ausbaus Bad und Küche DG

bedürfen zur Herstellung einer Gebrauchsfähigkeit hingegen einer unmittelbaren Beseitigungspflicht und sind als nicht disponibler Schadensbeseitigungsaufwand hier vollumfänglich in Ansatz zu bringen.

Unter Berücksichtigung der unter Punkt 3.7 festgestellten baulichen Mängel und Schäden wird folgender Wertabschlag unter Zugrundelegung der Baukostenanteile am Gesamtbauwerk in Abhängigkeit der Bauteil- bzw. Gewerkbezogenen Aufwandsanforderung ermittelt. Der Sachverständige stützt sich hierbei auf Statistische Kostenkennwerte nach BKI Baukosten 2020 Tabelle 2 – Ein- und Zweifamilienhäuser, mittlerer Standard, unterkellert.

a) Disponibler Schadensbeseitigungsaufwand

BAUTEIL/ GEWERK	SCHADENSMERKMAL	WERTANTEIL IN V. H.	SCHADENS- ANTEIL IN V. H.	BAUWERKS- ANTEIL
<b>Rohbau</b>				<b>1,8</b>
Erd-, Maurer-, Beton, Entwässerung	- Feuchteschäden im Wandbereich Keller - leichte Verformung Giebelwand	35	5	1,8
<b>Ausbau</b>				<b>4,9</b>
Putz-/ Trockenbau/ Maler/ Belag	Allgemeiner Erneuerungsbedarf Bereich EG mit Wand/ Decke/ Boden/ Türen	14	35	4,9
<b>Installationen</b>				<b>0,5</b>
Elektro	Erhöhter Bauteilverschleiß an Altanlagen	5	10	0,5
<b>Sonstiges/ Rundung</b>	Allgemeine Ausbaus Schäden, Installationen Keller, u. a.			<b>0,8</b>
<b>Summe</b>				<b>8,0</b>

**GUTACHTEN ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG**

GESCHÄFTSZEICHEN: 42 K 41/24

WOHNGRUNDSTÜCK MIT EINFAMILIENHAUS UND NEBENGEBÄUDE, SCHACHTSTRASSE 142, 36404 OECHSEN  
GEMARKUNG OECHSEN, FLUR 6, FLURSTÜCK NR. 1511/2

Berechnung alterswertgeminderter Mängel und Schäden:  
Disponible Schadensbeseitigungskosten

Vorl. Gebäudesachwert \* WMM+S  
205.000 € \* 0,08 ~ 16.000 €

b) Nicht Disponibler Schadensbeseitigungsaufwand

BAUTEIL/ GEWERK	SCHADENSMERKMAL	WERTANTEIL IN V. H.	SCHADENS- ANTEIL IN V. H.	BAUWERKS- ANTEIL
<b>Rohbau</b>				0,3
Dach/ Klempner	Schäden im Bereich Dachentwässerung	6	5	0,3
<b>Ausbau</b>				5,6
Fassadenarbeiten	Unfertige Bauleistungen WDVS Ost- und Nordseite sowie Endbeschichtung Hofseite	4,5	50	2,3
Putz-/ Trockenbau/ Maler/ Belag/ Estrich	Unfertige Bauleistungen TH, Bad, Küche DG sowie TH/ Flur, Deckendämmungen DG (Flächenanteil ca. 20 %, Teilfertigstellung 50 % → 10 % + Sonstiges 5%)	14	15	2,1
Fliesenarbeiten	Restfertigstellung Bauleistungen Bad, Küche DG sowie Schäden Bereich EG	3	40	1,2
<b>Installationen</b>				1,5
Heizung	Restfertigstellung Bauleistungen Bad/ Küche DG	7	5	0,4
Elektro	Restfertigstellung Bauleistungen Bad/ Küche DG	5	5	0,3
Elektro	Restfertigstellung Bauleistungen Bad/ Küche DG, sonstige Mängel und Schäden an E-Installationen	5	15	0,8
<b>Sonstiges</b>	Außenanlagen, u. a. psch.			0,6
<b>Summe</b>		100		8,0

Berechnung unmittelbarer Schadensbeseitigungsaufwand:  
Nicht disponible Schadensbeseitigungskosten  
ungeminderte Herstellungskosten aus Objektanteil Wohnhaus

Vorl. Gebäudesachwert \* WMM+S  
534.000 € \* 0,08 = 43.000 €

c) Gesamtansatz Wohnhaus **59.000 €**

**2. Nebengebäude**

Der Sachverständige erachtet für die unter 3.7 aufgeführten Mängel und Schäden zur Gewährleistung der Nutzungsfähigkeit über den Zeitraum der Restnutzungsdauer mit einem Pauschalansatz der boG für Bauteilschäden im Bereich der Dacheindeckung und Ortgänge und fehlende Dachentwässerung, Glasbruchschäden am Garagentor sowie Rissbildungen und Gefügeschäden am Mauerwerk als angemessen und marktgerecht. Zur Gewährleistung einer nachhaltigen Gebrauchsfähigkeit ist eine Schadensbeseitigung erforderlich. Der Sachverständige schätzt den Schadensbeseitigungsaufwand mit 2 % der Herstellungskosten als ausreichend berücksichtigt.

50.000 € \* 2 % = **1.000 €**

**3. Gesamtansatz**

Die Ermittlung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale erfolgt überschlägig. Es ist darauf hinzuweisen, dass sich die ermittelten Abschläge marktüblich bilden und nicht identisch mit den Kostenhöhen bzw. der Höhe des tatsächlichen Investitionsbedarfs sind. Dieser ist gegebenenfalls auf der Grundlage aktueller Handwerkerangebote zu ermitteln.

Unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz hält der Sachverständige einen Abschlag besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, hier für Wertminderung wegen baulicher Mängel und Schäden von gerundet

**60.000 €** für angemessen und gerechtfertigt.

**4.3.4 Berechnung Sachwert**

**Sachwert (Marktwert)**

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau-jahr	GND	RND	Herstellungskosten der baulichen Anlagen*		Alterswertminderung			Alterswertg. Herst.-kosten €	
					Anzahl	€	%BNK	Ansatz	%		
1	Wohnhaus	1	1955	65	25	378,00 m² BGF	1.412		Linear	61,54	205.274
2	Nebengebäude	1	1928	80	15	130,00 m² BGF	387		Linear	81,25	9.433

Σ 214.707

\* Baupreisindex (1, 2) Wohngebäude (Basis 2010): 4. Quartal 2024 = 1,8470

<b>Alterswertgeminderte Herstellungskosten</b>	<b>214.707</b>
+ Zeitwert der Außenanlagen	%
<b>Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>214.707</b>
+ Bodenwert	33.451
<b>Vorläufiger Sachwert</b>	<b>248.158</b>
± Marktanpassung	-28,00% -69.485
<b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>178.673</b>
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden	60.000
<b>SACHWERT</b>	<b>118.673</b>

**Sachwert (Beleihungswert)**

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau-jahr	GND	RND	Herstellungskosten der baulichen Anlagen*		Alterswertminderung		Zeitwert €	
					Anzahl	€	Ansatz	%		
1	Wohnhaus	1	1955	65	25	378,00 m² BGF	1.254	Linear	61,54	182.305
2	Nebengebäude	1	1928	80	15	130,00 m² BGF	343	Linear	81,25	8.360

\* Baupreisindex (1, 2) Wohngebäude (Basis 2010): 4. Quartal 2024 = 1,8470

**Vergleichsparameter 580 €/m² WNFI.**

#### 4.4 Ertragswertverfahren

Berechnungen zum Ertragswertverfahren werden zur Plausibilisierung des ermittelten Sachwertes durchgeführt. Prinzipiell ist zur Ermittlung des Verkehrswertes für derartige Objekte das Sachwertverfahren anzuwenden. Die Ertragswertermittlung wird überschlägig durchgeführt, hierbei wird lediglich das Wohnhaus in die Berechnung einbezogen und untersucht.

##### 1. Marktüblich erzielbarer Ertrag - Wohnraumieten

###### 1.1 Vertragsmiete

Das Wohnhaus wird eigen genutzt, mietvertragsrechtliche Vereinbarungen bzw. objektbezogene Mietdaten liegen nicht vor.

###### 1.2 Vergleichsmiete

###### a) Wohnungsmieten

- Mietansatz für 70 m<sup>2</sup> Wohnung für ländlich geprägte Kleinstädte in Thüringen (lt. IVD Preisspiegel 2024/ 25) für Bestandsobjekte, Ausbauzustand mittel mit 4,50 €/ m<sup>2</sup> bis 5,20 €/ m<sup>2</sup>

→ Grundmietansatz für Bewertungsobjekt im Bestand/ ländlicher Bereich 4,50 €/ m<sup>2</sup> Wohnfläche

- Zuschlag für Nutzung Außenbereich, Dach und Keller ca. 15 bis 25 % mit Uk = 1,15

- Abschlag wegen großer Wohnfläche bis ca. 10 % mit Uk = 0,90

- NKM = 1,15 \* 0,90 \* 4,50 €/ m<sup>2</sup> = 4,66 €/ m<sup>2</sup> ~ 4,70 €/ m<sup>2</sup>

###### b) Hausmieten

Weiterhin konnten nach Recherchen begrenzt Mieten für Einfamilienhäuser im Wartburgkreis ermittelt werden, wonach Einzelmieten oberhalb 7,00 €/ m<sup>2</sup> bis über 10 €/ m<sup>2</sup> festgestellt wurden. Hierbei handelt es sich jedoch um Angebotsmieten aus Immobilieninseraten, welche zur Aussagefähigkeit jedoch nur begrenzt Verwendung finden können.

###### 1.3 Zusammenfassung

Der Sachverständige sieht hinsichtlich der Hausmieten im Vergleich zu Wohnungsmieten durchaus eine steigende Tendenz gegeben. Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich jedoch um ein Bestandsobjekt mit vorhandenem Instandhaltungstau. Der Sachverständige schätzt die Hausmiete in Anbetracht der großen Nutzflächen sowie des allgemeinen Objektzustandes in Höhe der Vergleichsmiete als angemessen und marktgerecht. Evtl. Mietanteile für Kellerräume werden nicht gesondert ermittelt, sondern sind bereits in der Hausmiete inkludiert.

NKM = 4,70 €/ m<sup>2</sup> Wohnfläche

**Jahresrohertrag: JRE = 205 \* 4,70 \* 12 = 11.560 €**

##### 2. Sonstige Daten und Berechnungsansätze

- Restnutzungsdauer, wie Sachwert 25 Jahre

- Bewirtschaftungskosten Ansatz nach Anlage 1 EWL, aktualisiert 2025

• Verwaltungskosten 359 €/ WE	359 €
• Instandhaltung Wohnung 205 m <sup>2</sup> * 14,00 €/ m <sup>2</sup>	2.870 €
• Mietausfallwagnis 11.560 € * 2 %	231 €
Gesamt	3.460 € → 30 %

- Liegenschaftszins

###### • Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

In Anlehnung an Grundstücksmarktbericht für Wartburgkreis, Datenerfassung Stand 2024

LSZ für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

LSZ = 1,45 bis 3,10 %, Mittelwert 2,28 %

Der Sachverständige hält *lage- und objektbedingt* den Liegenschaftszins hinsichtlich erforderlicher Marktanpassung oberhalb des Mittelwertes für angezeigt und schätzt den Liegenschaftszinssatz im oberen Bereich mit 3,00 % als angemessen und marktgerecht.

→ Berechnungsansatz, gerundet: **LSZ = 3,00 %**

# GUTACHTEN ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG

GESCHÄFTSZEICHEN: 42 K 41/24

WOHNGRUNDSTÜCK MIT EINFAMILIENHAUS UND NEBENGEBÄUDE, SCHACHTSTRASSE 142, 36404 OECHSEN  
GEMARKUNG OECHSEN, FLUR 6, FLURSTÜCK NR. 1511/2

- Objektspezifische Grundstücksmerkmale Wohnhaus, wie Sachwert  
WM+S = 60.000 €
- Bodenwertansatz gesplittet mit:
  - Umgriffsfläche Bebauung ca. 1.000 m<sup>2</sup> mit BW = 22.000 €
  - Restfläche 569 m<sup>2</sup> mit BW = 11.500 €

## Berechnung Ertragswert

Ertragswertberechnung			
01	Rohertrag Netto – Kaltmiete per Anno	Eur	11.560
02	Bewirtschaftungskosten	Eur	3.460
03	Reinertrag	Eur	8.100
04	Bodenertrag (Reinertragssplittung) 3,00 % x 22.000	Eur	660
05	Gebäudeertrag (aus Reinertragssplittung)	Eur	7.440
06	Restnutzungsdauer	Jahre	25
07	Liegenschaftszinssatz	%	2,75
08	Vervielfältiger (Multiplikator)	F	17,41
09	Vorl. Gebäudeertragswert Wohnhaus	Eur	~ 129.500
10	Nebengebäude aus Sachwert 9.500 * 0,72		7.000
	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
11	§ 8 ImmoWertV (siehe Sachwertverfahren)	Eur	60.000
12	<b>Vorläufiger Ertragswert Wohnhaus</b>	<b>Eur</b>	<b>76.500</b>
13	<b>Bodenwert gesamt</b>	<b>Eur</b>	<b>33.500</b>
14	<b>Ertragswert Wohnhaus</b>	<b>Eur</b>	<b>110.000</b>

## 5. Verkehrswert

Im Rahmen der wertermittlungstechnischen Betrachtungen war der Verkehrswert zum Bewertungsstichtag festzustellen.

Zur Ableitung des Verkehrswertes wurden für das Bewertungsobjekt das Sachwertverfahren herangezogen sowie zur Plausibilisierung der Berechnungsergebnisse das Ertragswertverfahren vergleichend mit ausgeführt.

- Sachwert 119.000 €
- Ertragswert 110.000 €.

Das Bewertungsobjekt stellt herkömmlich eine sachwertorientierte Immobilie dar. Bei der Ermittlung des Sachwertes kommt den Sachwertfaktoren eine maßgebende Bedeutung zu. Bei der Ableitung des Sachwertes wurden durch den Sachverständigen die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlichten aktuellen Sachwertfaktoren unter marktgerechter Anpassung herangezogen.

Der Ertragswert wurde auf der Grundlage veröffentlichter Liegenschaftszinssätze ermittelt. Die Berechnungsergebnisse von Ertragswert und Sachwert weichen mit kleiner 10 % unwesentlich voneinander ab, sodass insofern die Wertgröße für das Wohnobjekt bestätigt werden kann.

Als weitere Möglichkeit zur Plausibilisierung des Berechnungsergebnisses können im Rahmen der Auswertung von Immobilienangeboten der Internetanbieter „Immoscout“ und „Immonet“ ebenfalls Vergleichspreise dargestellt werden, wobei sich diese lediglich in einer begrenzten Anzahl abbilden lassen.

# GUTACHTEN ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG

GESCHÄFTSZEICHEN: 42 K 41/ 24

WOHNGRUNDSTÜCK MIT EINFAMILIENHAUS UND NEBENGEBÄUDE, SCHACHTSTRASSE 142, 36404 OECHSEN  
GEMARKUNG OECHSEN, FLUR 6, FLURSTÜCK NR. 1511/2

Der Sachverständige hat unter Auswertung von bis zu fünfzehn Angeboten für Grundstücke mit Einfamilienhaus- Altbausubstanz ggf. auch mit baulichen Nebenanlagen mit Grundstücksgrößen zwischen ca. 400 m<sup>2</sup> bis 2000 m<sup>2</sup> und Wohnflächen zwischen 100 m<sup>2</sup> bis 280 m<sup>2</sup> für nutzungsfähige Objekte im regionalen Bereich Vergleichswerte ermitteln können.

Hierbei wurden

- wohnflächenbezogene Vergleichswerte in einer Spanne zwischen 450 €/ m<sup>2</sup> bis 990 €/ m<sup>2</sup> bzw. gemittelt mit 715 €/ m<sup>2</sup> festgestellt.

In Bezug auf das Bewertungsobjekt wurde ein wohnflächenbezogener Sachwert mit 580 €/ m<sup>2</sup> unterhalb des jeweiligen Mittelwertes festgestellt, welchen jedoch der Sachverständige auf Grund der sonstigen Objektgegebenheiten, insbesondere wegen vorhandenem Instandhaltungstau sowie dem Aufwand bzgl. Restfertigstellung begonnener Modernisierungsleistungen als bestätigt sieht. Ebenso lässt sich der ermittelte Objektwert in v. g. Spannen einordnen.

Unter Bezugnahme auf v. g. Berechnungsergebnisse sowie Vergleichspreise und unter Hinweis, der diesen Werten zu Grunde gelegten Preisspannen hält der Sachverständige den ermittelten Sachwert als angemessen und marktgerecht.

Der Sachverständige schätzt in Anlehnung an v. g. Berechnungsergebnisse und Feststellungen bei freier Abwägung aller Vor- und Nachteile zum Bewertungsstichtag den **Verkehrswert** des Bewertungsobjektes

**WOHNGRUNDSTÜCK MIT EINFAMILIENHAUS UND NEBENGEBÄUDE  
SCHACHTSTRASSE 142, 36404 OECHSEN  
GEMARKUNG OECHSEN, FLUR 6, FLURSTÜCK NR. 1511/2**

auf

**119.000,00 Euro**

( in Worten: - Einhundertneunzehntausend - )

Der Verkehrswert wurde im unbelasteten Zustand ermittelt. Der Ersatzwert für das im Grundbuch **eingetragene Recht Abt. II/ 1** (Geh- und Fahrrecht) wurde mit **900 Euro** festgestellt.

Der Wert einer Immobilie kann im Hinblick auf zahlreiche Imponderabilien ohnehin nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Hierbei ist ebenfalls zu bemerken, dass zahlreiche Einflussgrößen nicht berechenbar sind.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keiner der Ablehnungsgründe entgegensteht, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Eine Baugrundanalyse wurde nicht vorgenommen oder veranlasst, der Sachverständige geht von normalen Bodenverhältnissen, ohne Vorhandensein von Altlasten aus.

Das Gutachten wurde in fünffacher Ausfertigung erstellt, vier Ausfertigungen erhält der Auftraggeber, ein Exemplar verbleibt bei dem Sachverständigen.

Wasungen, den 17.03.2025

.....  
Dipl.-Ing. Frank Raßmann  
- SACHVERSTÄNDIGER -



## **Unterlagenübersicht**

- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Grundbuchauszug Grundbuch von Oechsen, Blatt 288  
Letzte Änderung am 08.10.2024, Ausdruck vom 08.10.2024
- Bodenrichtwerte Stichtag: 01.01.2024
- Einfache Bestandsaufnahme durch den Sachverständigen
- Unterlagen LRA WAK - Kreisarchiv  
Planunterlagen Zwischenbau, Stand 08/ 2011 bestehend aus
  - Grundrissplänen und Schnitt sowie
  - Lageplan und Ansichten
- Unterlagen Grundbuchamt Bad Salzungen  
UR Nr. 1595/ 13 – Eintrag Geh- und Fahrrecht
- Mitteilung Gemeinde Dermbach vom 03.02.2025  
mit Auszug Flächennutzungsplan Gemeinde Oechsen
- Mitteilung Wasser- und Abwasserverband Bad Salzungen vom 27.01.2025
- Mitteilung Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Erfurt vom 14.10.2024
- Mitteilung Landratsamt Wartburgkreis – FD Bauordnung vom 18.10.2024
- Mitteilung Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation – Flurbereinigungsbereich Meiningen vom 07.10.2024

## **Literatur**

- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Auflage 2014 Kleiber
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken 10. Auflage 2023 Kleiber
- Wertermittlungsrichtlinien 2016 – 12. Auflage
- Gebäudeschätzung über die Bruttogeschossfläche Metzmacher/ Krickler
- Baugesetzbuch für Planer, 5. Auflage Munzinger/ Niemeyer/ Kiepe/ von Heyl
- Thüringer Bauordnung aktuelle Fassung
- Hochbaukosten- Flächen- Rauminhalte DIN 276/ 277/ 18960 Peter Fröhlich 14. Auflage
- Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen Ross/ Brachmann 29. Auflage von Holzner/ Renner- Oppermann Verlag
- Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum 3. Auflage/ Ferdinand Dröge
- Grundstücksmarkt und Grundstückswert – GuG Zeitschrift für Immobilienwirtschaft/ Bodenpolitik und Wertermittlung, Werner Verlag
- BKI Baukosten 2020, Baukosteninformationszentrum deutscher Architektenkammern
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken Kleiber- digital- aktuelle Version
- ImmoWertV 2021 Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff
- Stumpe, Tillmann – Versteigerung und Wertermittlung 2009 Bundesanzeiger Verlag
- Immobilienmarktbericht und sonstige Daten der Wertermittlung aktuelle Fassung
- Preisspiegel Thüringen 2024/ 2025 Wohn- und Gewerbeimmobilien IVD-Immobilienverband Deutschland
- [www.geoproxy.de](http://www.geoproxy.de)
- [www.wikipedia.de](http://www.wikipedia.de)
- [www.immobiliensout.de](http://www.immobiliensout.de)

## **Anlagen**

- 1   Übersichtsplan – regional
- 2   Übersichtsplan – örtlich
- 3   Katasterplan
- 4   Bodenrichtwertinformation – Stichtag: 01.01.2024
- 5   Zeichnungen
  - 5.1 Wohnhaus Grundriss Kellergeschoss
  - 5.2 Wohnhaus Grundriss Erdgeschoss
  - 5.3 Wohnhaus Grundriss Dachgeschoss
  - 5.4 Wohnhaus Schnitt
  - 5.5 Nebengebäude Grundriss
  - 5.6 Nebengebäude Schnitt
- 6   Gemeinsamer Flächennutzungsplan der VG Dermbach Stand: 29.03.2012
- 7   Darstellung Geh- und Fahrtrecht
- 8   Darstellung Schutzgebiete
- 9   Fotodokumentation