



Dipl.-Wirtschaftsjur. (FH)
ANDRÉ HUHNDORF, LL.M.

Hölderlinstraße 68b
98527 Suhl

öffentlich bestellt und vereidigt von der
IHK Südthüringen - Suhl für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
zuständig: IHK Erfurt

Tel.: 03681/4 12 13 41
Fax: 03681/4 12 10 59
Mobil: 0172/7 77 22 62
info@immobilienwertfinder.de

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert gem. § 194 BauGB

AZ: 16 K 26/25

Gutachten Nr. 33/2025



Objekt

Einfamilienhaus freistehend

zweigeschossig, Dachgeschoss nicht ausgebaut, teilunterkellert,
inkl. Nebengebäude, **mittlerer Fertigstellungs- und
Sanierungsbedarf**, Grundstücksgröße 530 m²

Adresse

Friedensstraße 37, 99885 Ohrdruf OT Gräfenhain

Flur; Flurstück

Flur 1, Flurstück 64

Wertermittlungstichtag/
Qualitätstichtag

13.11.2025

Erstellungsdatum

26.03.2026

In Sachen

Commerzbank AG ./. bekannt,
wg. Zwangsversteigerungsverfahren

Ausfertigung/Seitenzahl

Ausfertigung Nr. 1 von 4 / 49 Seiten zuzügl. Anlagen



Zusammenfassung des Wertermittlungsergebnisses

Friedensstraße 37, 99885 Ohrdruf OT Gräfenhain

Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgte aus dem Sachwert, der im Sachwertverfahren ermittelt wurde. Dieses Verfahren eignet sich insbesondere für Liegenschaften, bei denen die Ersatzbeschaffungskosten nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs preisbestimmend sind. Ein- und Zweifamilienwohnhäuser werden vom Grundstücksmarkt als klassische Sachwertobjekte angesehen und bewertet. Weiterhin besteht eine hohe Wahrscheinlichkeit zur zukünftigen Eigennutzung des Objektes, die einen weiteren Grund zur Anwendung des Sachwertverfahrens darstellt.

Die Plausibilisierung des Sachwertes erfolgte durch Anwendung des Ertragswertverfahrens.

Der Verkehrswert beträgt zum Wertermittlungsstichtag

13.11.2025

42.000,00 €.



Handwritten signature: Huhndorf

Suhl, den 26.03.2026



KURZBERICHT zum Objekt

Friedensstraße 37, 99885 Ohrdruf OT Gräfenhain, 530 m²

Objektart: Einfamilienhaus freistehend, mit Nebengebäude



a) Lage: Grundstück in nördlicher Randlage des Ortes Gräfenhain, Wohnhaus im Innenbereich, Garten u. Nebengebäude im Außenbereich, Lage an Nebenstraße innerhalb eines Mischgebietes, bestehend aus Gewerbegrundstücken u. Einfamilienhäusern (Altbestand)

b) baul. Zustand: Einfamilienhaus:
Bj. ca. 1880 (im Ursprung), Erweiterungen 1937 und 1990
Mix aus Fachwerk- und Massivbauweise,
**baul. Zustand grundsätzlich intakt, mäßige Objekteigenschaften
weiterer Sanierungs- u. Fertigstellungsbedarf,
EG teilsaniert, Windfang im Rohbauzustand,
OG unsaniert, 2 Einzelräume im Rohbauzustand**

Wohnfläche: EG: 102,60 m²
OG: 92,40 m²

Nebenfläche: KG: 48,90 m²

Raumaufteilung:

KG: 2 Kellerräume
EG: 3 Zimmer, Windfang, Flur, Küche, 2 Bäder, Vorraum, Kammer
OG: 5 Zimmer, Flur, Küche, Kammer, Balkon

Nebengebäude:

scheunenähnliches Gebäude, Bj. ca. 1913, eingeschossig, 2 Räume
baulicher Zustand intakt mit modernisierten Teilbereichen

Nutzfläche: ca. 55,87 m²

sonstige bauliche Anlagen:

überdachtes Freilager in einfacher Bauweise

Außenanlagen unterdurchschnittlich gestaltet

c) Bauauflagen:

- Bauauflagen wurden nicht erlassen,
- baubehördliche Beschränkungen o. Beanstandungen liegen nicht vor

d) Hausschwamm: Verdacht auf Hausschwammbefall besteht bei oberflächlicher Betrachtung nicht



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	7
1.1	Auftragsinhalt und Auftragsabwicklung	7
1.2	Grundbuchangaben	8
2	Grund- und Bodenbeschreibung	8
2.1	Lageinformation	8
2.1.1	Makrolage (großräumige Lage)	8
2.1.2	Mikrolage (kleinräumige Lage)	10
3	Zustandsmerkmale des Grundstückes	12
3.1	Gestalt und Form, Größe, Nutzung	12
3.2	Erschließung	13
3.3	Privatrechtliche Situation	14
3.4	Überbau	14
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	15
3.5.1	Bauplanungsrecht	15
3.5.2	Bauordnungsrecht	16
4	Beschreibung der baulichen Anlagen/Außenanlagen	17
4.1	Vorbemerkung	17
4.2	Beschreibung Einfamilienhaus	17
4.2.1	Ansicht, Gebäudeart, Nutzung, Baujahr, Erweiterungen, Sanierungen	17
4.2.2	Konstruktionsart, Flächen, Raumaufteilung	18
4.2.3	Gebäudeausstattung	19
4.2.4	Technische Ausstattung, Energetischer Standard	20
4.2.5	Beurteilung von baulichem Zustand, Schäden, Sanierungsbedarf	21
4.3	Beschreibung Scheune/Nebengebäude	24
4.3.1	Ansicht, Gebäudeart, Nutzung, Baujahr	24
4.3.2	Konstruktionsart, Fläche, Rauminhalt	24
4.3.3	Gebäudeausstattung	25
4.3.4	Technische Ausstattung	25
4.3.5	Beurteilung des Zustandes	25
4.4	Außenanlagen/sonstige baul. Anlagen	26
5	Nutzungsmöglichkeit/Marktgängigkeit des Grundstückes	27
6	Ermittlung des Verkehrswertes	28
6.1	Grundstücksdaten	28
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung	28
6.3	Bodenwertermittlung	29
6.3.1	Merkmale des Bodenrichtwertes	29
6.3.2	Auswertung der Bodenrichtwertinformation	30
6.3.3	Ableitung des Bodenwertes	31
6.4	Wertermittlung im Sachwertverfahren	32
6.4.1	Berechnung des Gebäudesachwertes von Wohnhaus und Kellerebene	32
6.4.1.1	Normalherstellungskosten (NHK) für Einfamilienhaus, Typ 1.32	33
6.4.1.2	Ermittlung Restnutzungsdauer	34
6.4.1.3	Vorläufiger Sachwert für Kellergeschoss	35



6.4.2	Gebäudesachwert für Nebengebäude/Scheune	36
6.4.3	Ableitung des vorläufigen Verfahrenswertes (vorläufiger Sachwert)	36
6.4.4	Marktanpassung des vorläufigen Verfahrenswertes durch Sachwertfaktor	36
6.4.5	Objektspezifische Grundstücksmerkmale gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV	38
6.4.5.1	Abschlag für energetischen Gebäudezustand	38
6.4.5.2	Fertigstellungsaufwand KG, EG u. OG	39
6.4.5.3	Schadensbeseitigungsaufwand	39
6.4.5.4	Beräumungsaufwand Hausrat und Müll	39
6.4.6	Ableitung des Sachwertes	40
6.5	Wertermittlung im Ertragswertverfahren	41
6.5.1	Berechnung des vorläufigen Verfahrenswertes (vorläufiger Ertragswert)	41
6.5.2	Ableitung des jährlichen Rohertrages	42
6.5.2.1	Auswertung des Mietvertrages	42
6.5.2.2	Ableitung der marktüblichen Miete für Einfamilienhausgrundstücke	42
6.5.2.3	Ableitung der Markt üblichen Miete für Hallenflächen	44
6.5.3	Aufstellung zum Rohertrag für das Gesamtobjekt	44
6.5.4	Bewirtschaftungskosten	45
6.5.5	Liegenschaftszinssatz	45
6.5.6	Objektspezifische Grundstücksmerkmale aus Ertragssicht	46
6.5.6.1	Ertragsausfall bis zur Herstellung der Vermietbarkeit	46
6.5.6.2	Aufwand zur Schadensbeseitigung im Scheunengebäude	46
6.5.7	Ableitung des Ertragswertes	47
6.6	Fazit und Wertbegründung	48
6.7	Ableitung des Verkehrswertes	49
7	Literaturverzeichnis/Anlagenverzeichnis	50

Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Flächenberechnung (Wohnfläche, Nebenfläche/Nutzfläche, Bruttogrundfläche)
Anlage 2	Grundrisse
Anlage 3	Fotos zu baul. Anlagen
Anlage 4	Bodenrichtwertinformation
Anlage 5	Auszug Liegenschaftskarte
Anlage 6	Bestandspläne Wasser/Abwasser, Strom
Anlage 7	Auszug IVD-PREISSPIEGEL Thüringen 2024/25 zu Wohnungs- u. Hallenmieten

**Abkürzungsverzeichnis**

Abl.	Amtsblatt
Abs.	Absatz
AZ	Aktenzeichen
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
baul.	baulich
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBI.	Bundesgesetzblatt
bzw.	beziehungsweise
DG	Dachgeschoss
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
Flst.	Flurstück
GAA	Gutachterausschuss
gem.	gemäß
ggü.	gegenüber
i.H.v.	in Höhe von
i.S.d.	im Sinne des
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KG	Kellergeschoss
MHG	2. Gesetz zur Regelung der Miethöhe
Nr.	Nummer
OG	Obergeschoss
WE	Wohneinheit
WoFIV	Wohnflächenverordnung
ZFH	Zweifamilienhaus
II. BV	Zweite Berechnungsverordnung



1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsinhalt und Auftragsabwicklung

Art des Bewertungsobjektes:	Einfamilienhaus freistehend, mit Nebengebäude
Objektadresse:	Friedensstraße 37, 99885 Ohrdruf OT Gräfenhain
Sachverständiger:	André Huhndorf
Auftraggeber:	Amtsgericht Gotha
Aktenzeichen:	16 K 26/25
Auftragsinhalt/Auftragsgrund:	Verkehrswertermittlung gem. § 194 BauGB im Zwangsversteigerungsverfahren
Betreibende Gläubigerin:	Commerzbank AG, Unionstraße 3, 59067 Hamm, GZ.: 8604534186
Schuldner:	bekannt
Datum der Beauftragung:	12.09.2025
Wertermittlungsstichtag:	13.11.2025
Ende der Recherche:	01.12.2025
Ortsbesichtigung:	Die Ortsbesichtigung wurde am 13.11.2025 durchgeführt. Sie begann um 10:00 Uhr und endete um 11:45 Uhr. Das Objekt konnte vollständig besichtigt werden.
Teilnehmer des Ortstermines:	Schuldner André Huhndorf
Herangezogene Unterlagen:	• Bodenrichtwertinformation, Stichtag 01.01.2024 • Liegenschaftskarte (ThüringenViewer) • Grundbuchauszug Blatt Nr. 1268 vom 23.09.2025 • Straßenkarte, Stadtplan • Grundstücksmarktbericht LK Gotha 2024 zu Sachwertfaktoren • Grundstücksmarktbericht LK Gotha 2024 zu Liegenschaftszinssätzen • Auskunft des Wasser- und Abwasser Zweckverbandes Apfelstädt – Ohra • TEN-Planauskunft zum Leitungsverlauf Strom • bauplanungsrechtliche Auskunft der Stadt Ohrdruf u. des Kreisarchives d. Landratsamtes Gotha • IVD-Preisspiegel 2024/25 Thüringen zu marktüblichen Wohnungsmieten, Hallenmieten • Baulastenauskunft des Landratsamtes Gotha • Online – Auskunft zu möglichem Denkmalschutz • Auskunft über Flurbereinigungsverfahren



1.2 Grundbuchangaben

Grundbuch von:	Gräfenhain			
Blatt:	1268			
Gemarkung:	Gräfenhain			
Bestandsverzeichnis:	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Wirtschaftsart und Lage</u>	<u>Größe in m²</u>
	1	64/0	Gebäude- u. Freifläche, Friedensstraße 37	530 m²
Abteilung I (Eigentümer):	bekannt			
Abteilung II (Belastungen/Rechte):	Zwangsversteigerungsvermerk			
Abteilung III (Grundpfandrechte):	Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berück- sichtigt.			

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lageinformation

Bundesland:	Thüringen
Region:	Mittelthüringen
Landkreis:	Gotha
Erfüllende Gemeinde:	Ohrdruf
Ortsteil:	Gräfenhain
Einwohner Landkreis Gotha:	135.838 (Stand 31.12.2024)
Einwohner Gemeinde:	11.109 (Stand 31.12.2024)
Einwohner Gräfenhain:	ca. 1.500

2.1.1 Makrolage (großräumige Lage)

Image/Räumliche Funktion des Ortes:	Die Ortschaft Gräfenhain wird als Ortsteil von der ca. 2 km entfernten Kleinstadt Ohrdruf verwaltet. Das Erscheinungsbild des Ortes prägen dörflich angelegte Strukturen. Hiervon betroffen sind insbesondere die Lebensverhältnisse in Bezug auf Versorgungsmöglichkeiten, Verwaltung, Kulturangebote, Bildungseinrichtungen und Wirtschaftsstruktur. Charakteristisch für das Gebiet sind ländliche Strukturen mit geringer Bevölkerungsdichte. Der Anteil der Flächen für Land- und Forstwirtschaft ist im Vergleich zu den besiedelten Flächen hoch. Die Bebauung innerhalb des Ortes Gräfenhain zeigt ein gemischtes Bild, das sich aus Wohnbebauung und kleineren Gewerbeobjekten zusammensetzt. In den benachbarten Ortschaften existieren größere Gewerbegebiete mit Unternehmen verschiedener Branchen. Zunehmende Bedeutung gewinnt die Tourismusbranche, die von der Nähe zu den touristisch interessanten und erschlossenen Höhenlagen des Thüringer Waldes profitiert. Auf Arbeits- und Lebensverhältnisse wirkt sich diese Entwicklung langfristig positiv aus. Die Infrastruktur im Ort ist mäßig ausgebaut, wodurch es kein
--	--

**Demografische Struktur:**

Schulangebot gibt und erheblich begrenzte Möglichkeiten der Lebensmittelversorgung sowie der medizinischen Versorgung bestehen. Ausweichmöglichkeiten bieten die benachbarten Städte und Gemeinden.

Die Bevölkerung im Landkreis Gotha setzt sich wie folgt zusammen:

(Stand 31.12.2024, Quelle Thür. Landesamt für Statistik):

- unter 18 Jahre: 15,30 %
- über 65 Jahre: 27,20 %

Der Bundesdurchschnitt beträgt in 2024:

(Quelle Destatis, Stand 31.12.2024)

- unter 18 Jahre: 16,70 %
- über 65 Jahre: 22,70 %

Im Vergleich mit dem Bundesdurchschnitt wird deutlich, dass geringfügig weniger jugendliche Personen im Landkreis Gotha leben, dafür jedoch mehr Senioren. Die statistische Prognose sieht für die Kernbevölkerungszahl in den kommenden Jahren aufgrund der Überalterung weiterhin einen rückläufigen Trend. Für den Immobilienmarkt lässt sich hieraus eine schwache bis mäßige Nachfrage ableiten.

Kaufkraft/Arbeitsmarkt:

Das durchschnittliche verfügbare Jahresnettoeinkommen in Höhe von ca. EUR 25.434,00 € je Einwohner lag im Landkreis Gotha (Quelle Thür. Landesamt für Statistik) im Jahr 2023 deutlich unter dem Niveau des Bundesdurchschnitts in Höhe von 28.453,00 € (Quelle Destatis) und war somit um 10,7 % niedriger.

Die Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen beträgt im Landkreis Gotha 6,3 % (Stand 2024) und liegt somit über dem Niveau des Bundesdurchschnitts von 6,0 %. (Quelle: Statistik Bundesagentur für Arbeit)

Der Arbeitsmarkt in der Region ist von zunehmender Schwäche geprägt. Das im Vergleich zum Bundesdurchschnitt deutlich niedrigere Lohnniveau stellt für die Preisentwicklung am Immobilienmarkt ein Hemmnis dar.

Verkehrsnetzanbindung:Autobahnanbindung:

A 4, Dresden - Eisenach (ca. 10,0 km entfernt)

Landesstraße:

B 247, Ohrdruf - Gotha (ca. 2 km entfernt)

Bahnhof (regional):

Gotha (ca. 14 km entfernt)

Bahnhof (überregional):

Erfurt (ca. 20 km entfernt)

Infrastruktur innerhalb der Ortschaft (öffentl. Einrichtungen, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten)Kindertagesstätten:

- 1 Kita

Schulen:

- nicht vorhanden

Einkaufsmöglichkeiten:

- 1 Supermarkt am Ortsrand

Ärzte:

- 1 Allgemeinarzt vor Ort ansässig



Analyse Standortqualität:

Die Bewertung der Standortqualität richtet sich maßgeblich nach den Entwicklungsaussichten des Standortes und der Region. Positive Auswirkungen auf die zukünftige Entwicklung des Standortes haben die ausreichend entwickelte Wirtschaftsstruktur, die niedrigen Lebenshaltungskosten, der gute Freizeitwert und die niedrige Arbeitslosenquote.

Negative Konsequenzen ergeben sich für den Standort aus der ungünstigen Einkommenssituation, dem ländlich geprägten Wohnumfeld, der schwachen örtlichen Infrastruktur sowie aus der schon bestehenden und der noch zu erwartenden Überalterung der Bevölkerung.

Nach Würdigung aller Einflussfaktoren lässt sich für den regionalen Immobilienmarkt mittelfristig eine stagnierende Entwicklung ableiten, die zur Bewertung der Standortqualität mit „**befriedigend**“ führt.

2.1.2 Mikrolage (kleinräumige Lage)

Objektlage:	Randlage in fußläufiger Entfernung des Ortskernes innerhalb eines Gebietes mit überwiegendem Altbestand an Wohnhäusern und vereinzelt Gewerbebetrieben
Erreichbarkeit:	per PKW, LKW, zu Fuß möglich
Nähe zu öffentl. Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten im Ort:	<u>Kindertagesstätten:</u> • Kita in fußläufiger Entfernung <u>Einkaufsmöglichkeiten:</u> • Supermarkt ca. 3,0 km entfernt <u>Ärzte:</u> • 1 niedergelassener Arzt in fußläufiger Entfernung
Einsehbarkeit:	aus östlicher Richtung (Straßenansicht) einsehbar
Aussicht/Fernsicht:	• Aussicht auf benachbarte Bebauung und sich anschließende Freiflächen • Fernsicht vorhanden, da aufgelockerte Bebauung
Ausrichtung:	Westen
Besonnung:	sehr gut
Emissionsbelastung:	niedrig, da geringes Verkehrsaufkommen in Nebenstraße
Umgebungsbebauung:	nördlich: Wohngrundstück mit Einfamilienhaus westlich: Freifläche südlich: Wohngrundstück mit Einfamilienhaus östlich: Verkehrsfläche mit anschließender Gewerbefläche
Topografie:	eben
Höhenlage zur Straße:	einheitliches Höhenniveau
Parkmöglichkeit:	auf Grundstück Stellflächen für 2 PKW



Zufahrt:

von Friedensstraße aus ebenerdige Einfahrt in der Breite von 3,10 m vorhanden

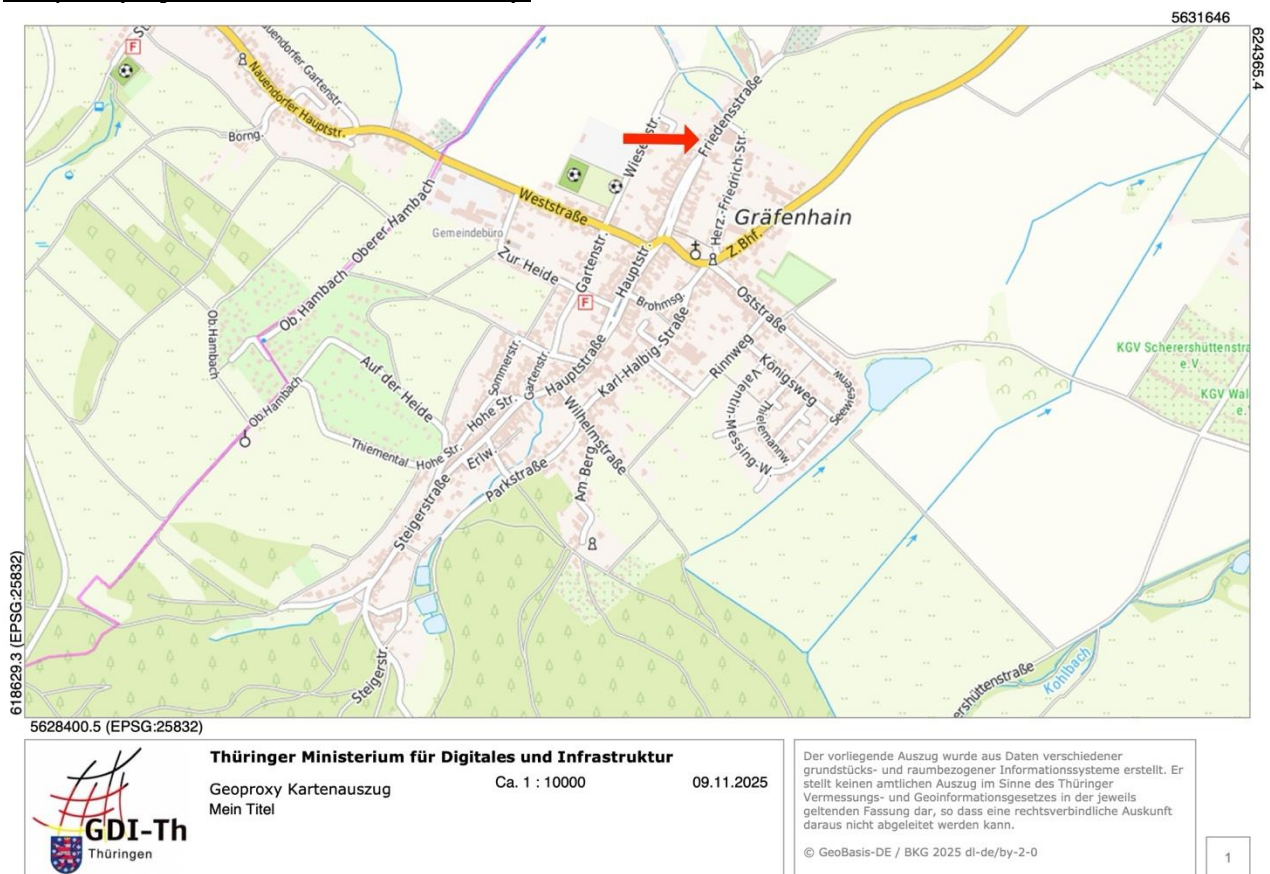
Darstellung der Zufahrtssituation (Quelle: GDI-Th)



Lagebewertung:

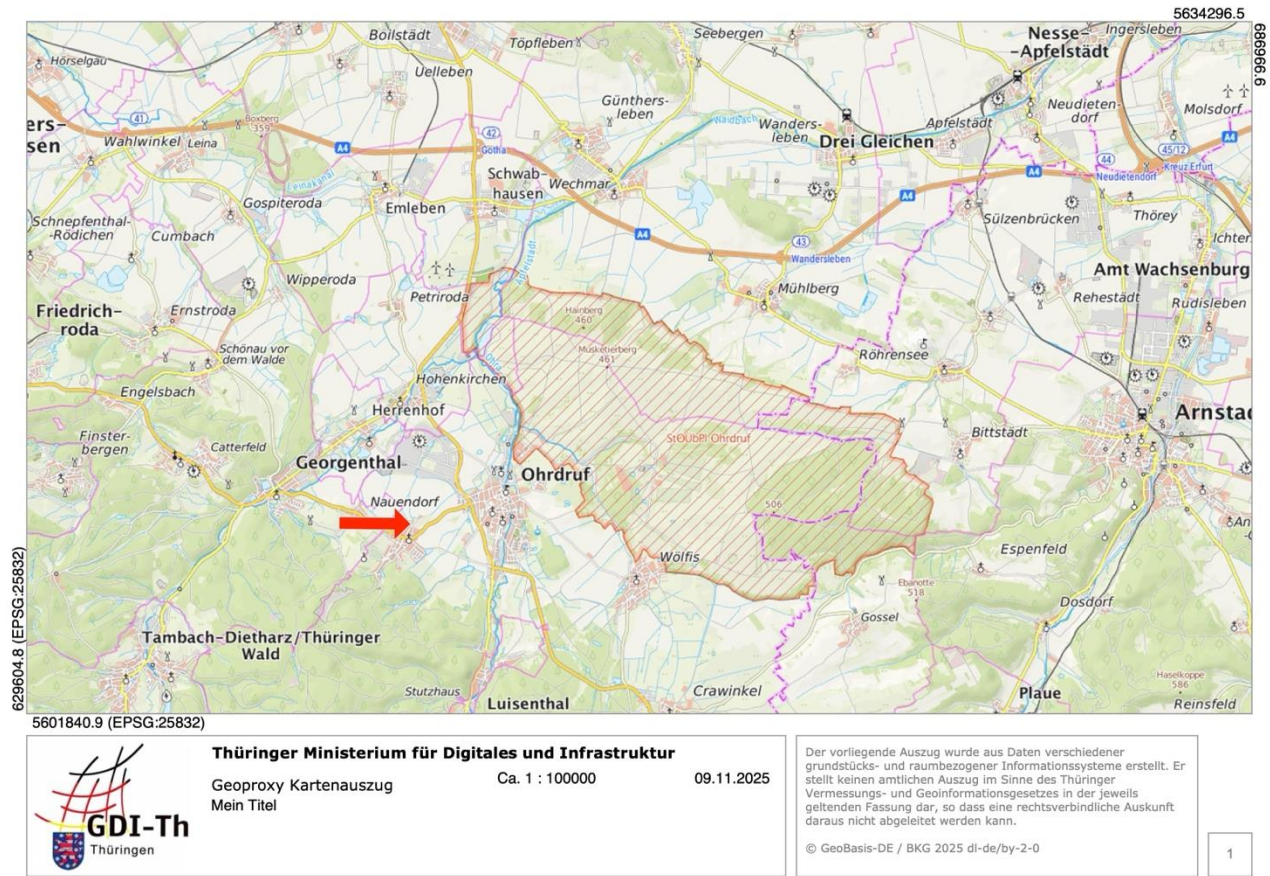
gute Mikrolage

Ortsplan (Objekt markiert mit rotem Pfeil):





Umgebungskarte Verkehrsnetz (Objekt markiert mit rotem Pfeil)



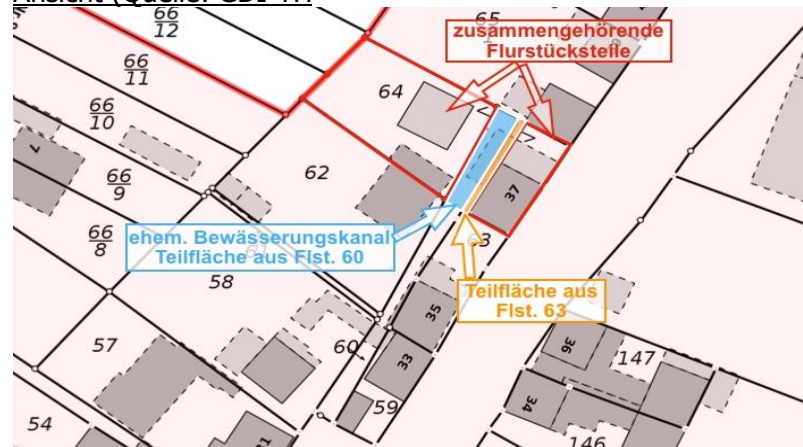
3 Zustandsmerkmale des Grundstückes

3.1 Gestalt und Form, Größe, Nutzung

Gestalt:

Das Grundstück besteht aus zwei zusammengehörenden Flurstücksteilen, die durch Überhaken markiert sind und von zwei fremden Flurstücksteilflächen durchtrennt werden (Flst. 63 u. 60). Während Flst. 63 dem benachbarten Privatgrundstück zuzuordnen ist, hatte Flst. 60 als städtisches Grundstück historisch die Funktion des Bewässerungsgrabens, der jedoch nicht mehr benötigt wird. Die Wohnbebauung befindet sich an der Ostgrenze, während die als Garten nutzbare Freifläche den westlichen Grundstücksteil ausfüllt. Die Größe entspricht dem für Wohngrundstücke üblichen Standard.

Ansicht (Quelle: GDI-TH)





Form:	<u>Tiefe:</u>	ca. 31 m
	<u>Breite:</u>	ca. 17 m
Größe gesamt:		<u>530 m²</u>
davon bebaut:		ca. 201 m²
unbebaut:		ca. 329 m²
Grundflächenzahl (GRZ):		0,38
Ausrichtung zur Straße:	traufseitig	
Nutzung:	als Wohngrundstück	

3.2 Erschließung

Straßenart:	Friedensstraße dient als Nebenstraße mit geringem Verkehrsaufkommen
Straßenausbau:	• zweispurig befahrbar, ca. 6 m breit • Straßenzustand normal • Straßenbelag aus Bitumen-Schwarzdecke • kein Gehweg vorhanden • Straßenbeleuchtung vorhanden
Anbindung an öffentliche Straße:	gesicherte Anbindung, da Grundstück unmittelbar an gewidmete Verkehrsfläche grenzt
Medienversorgung:	
Strom:	• Anschluss an Stromnetz vorhanden
Trinkwasserversorgung:	• Anschluss an öffentliche Trinkwasserversorgung vorhanden
Gasversorgung:	• Anschluss an Gasversorgung vorhanden
Abwasserentsorgung:	• Einleitung in öffentlichen Schmutzwasserkanal (Mischsystem)
Internetversorgung:	• gem. Telekomaukunft bis zu 250 Mbit/s möglich • Glasfaseranschluss nicht in Planung
Grenzverhältnisse:	sowohl vom Bewertungsgrundstück als auch von benachbarten Flurstücken Nr. 63 u. 65/1 ausgehende Grenzbebauung auf Teilbereichen
Einfriedungen:	• Holzzaun zur West- u. Südseite (schadhaft) • Metallsichtschutzzaun zur Nordseite
Baugrund:	normaler, tragfähiger Baugrund (kein Baugrundgutachten vorliegend)
Art der Bebauung:	offene Bebauung
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Gesamteinschätzung Erschließungszustand:	Das Grundstück ist vollständig erschlossen .



3.3 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich (dinglich) gesicherte Belastungen/Rechte:

sonstige (nicht dingliche) Belastungen: keine Einträge

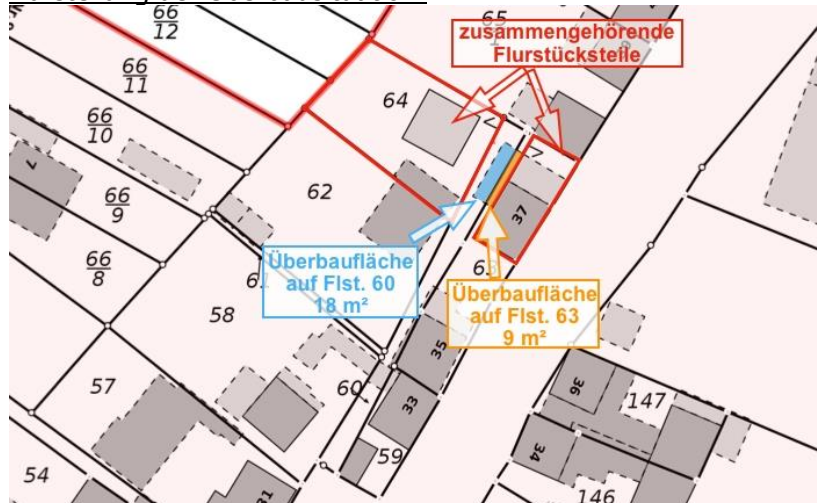
3.4 Überbau

vom Bewertungsgrundstück ausgehender Überbau auf Flst.:

60 (öffentl. Grundstück)	=	18 m ²
63 (Privatgrundstück)	=	9 m ²

- es liegen keine Erkenntnisse darüber vor, welche Regelungen die beteiligten Grundstückseigentümer zum Überbau getroffen haben
- aus diesem Grund wird vermutet, dass der Überbau mit Einverständnis der betroffenen Grundstückseigentümer erfolgte
- es handelt sich aufgrund der Erkenntnisse vor Ort mit hoher Wahrscheinlichkeit um einen rechtmäßigen Überbau, für den gemäß Paragraph 912 Abs. 1 BGB eine Duldungspflicht besteht
- grundsätzlich hat Betroffener Anspruch auf Entschädigung
- da zu möglichen Entschädigungsabsprachen nichts bekannt ist, erfolgt keine wertmäßige Berücksichtigung des Überbaus

Darstellung der Überbausituation:





3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Gotha vom 26.02.2026 existiert für das betreffende Flurstück kein Eintrag im Baulastenverzeichnis (Az. 6.1.2/Da/V2026036).
Denkmalschutz:	Die online – Auskunft des Thüringer Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie hat ergeben, dass für das Grundstück kein Eintrag in einer Denkmalliste vorliegt und mit hoher Wahrscheinlichkeit geschlussfolgert wird, dass kein Denkmalschutz besteht.
Flurbereinigung:	Das Flurstück ist gemäß schriftlicher Auskunft des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation vom 25.09.2025 in kein Flurbereinigungsverfahren einbezogen.

3.5.1 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Für den Ort Gräfenhain existiert kein Flächennutzungsplan.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Gemäß Auskunft der Gemeinde Ohrdruf wird die Zulässigkeit der Wohnbebauung ist nach der Vorschrift § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen, die das Bauen im unbeplanten Innenbereich regelt. Demnach sind Vorhaben dann zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baul. Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Für den Gartenbereich, beginnend ab der westlichen Bebauung des Wohnhauses, erfolgt die Beurteilung nach Vorgabe des § 35 BauGB, weil dies die Grenze zum Außenbereich darstellt.
Sonstige Satzungen:	nicht vorhanden
Entwicklungszustand:	Die Grundstücksteilfläche des Wohnhauses ist aufgrund des Entwicklungszustandes sowie der tatsächlichen Merkmale als baureifes Land im Sinne des § 3 Abs. 4 ImmoWertV zu qualifizieren. Als baureifes Land sind Flächen definiert, die nach der Gesamtheit der öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind. Die Teilfläche von Garten und Scheune zählt zum Außenbereich und stellt Grünland dar, das sich zur Gartennutzung eignet. Außenbereichsflächen sind grundsätzlich von Bebauung freizuhalten und nach § 35 BauGB beurteilt. Im Bewertungsfall genießt die vorhandene Bebauung Bestandsschutz und die Fläche wird den sonstigen Flächen i.S.d. § 3 Abs. 5 ImmoWertV zugeordnet.
Tatsächliche Nutzung:	Die tatsächliche Nutzung als Einfamilienhaus steht der rechtlich zulässigen Nutzung nicht entgegen.



3.5.2 Bauordnungsrecht

Das auf dem Grundstück stehende Wohngebäude wurde im Ursprung ca. 1880 erbaut und 1937 bzw. 1990 baulich erweitert. Insbesondere für die letzte Maßnahme im Jahr 1990 wurde das Vorliegen einer Baugenehmigung geprüft. Sowohl Eigentümer als auch die beteiligten Baubehörden (Bauamt Ohrdruf, Kreisarchiv des Landratsamtes Gotha, untere Bauaufsicht des Landratsamtes Gotha) haben nach intensiver Recherche feststellen müssen, dass **keine Baugenehmigung auffindbar** ist.

Das Fehlen einer Baugenehmigung ist jedoch noch kein sicheres Indiz für einen ungenehmigten Schwarzbau, sondern stellt lediglich ein Anfangsverdacht dar. Keine der Beteiligten konnte bestätigen, dass es sich bei dem Anbau aus 1990 um einen Schwarzbau handelt. Sofern die gründliche Prüfung durch die zuständige Behörde zum Ergebnis gelangt, dass das Bauvorhaben nicht genehmigt war, jedoch unter aktuellen planungsrechtlichen Gesichtspunkten genehmigungsfähig ist, wäre gemäß Auskunft des Bauamtes Ohrdruf die nachträgliche Erteilung einer Baugenehmigung möglich. Die Wertermittlung basiert auf der Grundlage der realisierten Vorhaben. Die materielle und formelle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.



4 Beschreibung der baulichen Anlagen/Außenanlagen

4.1 Vorbemerkung

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Daten aus den vorliegenden Unterlagen und Hinweisen während des Ortstermins. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der gegebenenfalls vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

4.2 Beschreibung Einfamilienhaus

4.2.1 Ansicht, Gebäudeart, Nutzung, Baujahr, Erweiterungen, Sanierungen

Ansicht



Gebäudeart:

Einfamilienhaus freistehend

zweigeschossig, teilunterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut
teilsaniert im EG, weiterer Sanierungs- u. Fertigstellungsbedarf

Nutzung:

- EG vermietet und bewohnt, jedoch keine Abgeschlossenheit hergestellt
- OG eigengenutzt, jedoch ohne Sanitärräume, die sich innerhalb der Mieträume des EG befinden

Baujahr:

1880 (im Ursprung)

**Erweiterungen:****1990**

- Herstellung des Anbaus, in dessen EG sich ein Bad sowie ein Wohnraum befinden, während das Obergeschoss zwei Räume im Rohbauzustand vorhanden sind

erfolgte Sanierungsarbeiten:**1991/1993**

- Erneuerung der Fenster, Fensterbänke, Rollläden

1994

- Erneuerung der Heizungsanlage, Heizungsrohre, Wandheizkörper

1996

- Erneuerung der Sanitärinstallation
- Herstellung des Bades im EG des Anbaus
- Erneuerung der Elektroinstallation im EG
- teilweise Begradigung der Wandoberflächen im EG durch Anbringung von Gipsplatten

4.2.2 Konstruktionsart, Flächen, Raumaufteilung**Geschossanzahl:**

KG:

- im Altbau teilunterkellert als Gewölbekeller
- Anbau voll unterkellert

EG:

- Vollgeschoss

OG:

- Vollgeschoss

Dachboden:

- Spitzboden (Kaltdach)

Konstruktionsart:

KG Altbau:

- Gewölbekeller aus Feldsteinen

KG Anbau:

- Massivbauweise aus Betonhohlblocksteinen

EG Altbau:

- Fachwerkbauweise, Gefache ausgemauert mit Schwemmstein

EG Anbau:

- Massivbauweise aus Gasbetonsteinen

OG Altbau:

- Fachwerkbauweise, Gefache ausgemauert mit Schwemmstein

OG Anbau:

- Massivbauweise aus Gasbetonsteinen/Hohlblocksteinen

Gründung:

Streifenfundament

Wandstärke:

Außenwände:

ca. 24 cm im Altbau, ca. 36 cm im Anbau

Innenwände:

ca. 12 cm

Innenwände:

Massiv- bzw. Fachwerkbauweise

Dämmung:weitestgehend nicht vorhanden, Styropor-Außendämmung auf ca. 25 m² Straßenfront des Anbaus**Fassadengestaltung:**

Straßenseite (Ost):

Putz mit Farbanstrich (Altbauseite schadhaft)

Giebelseite (Süd):

Asbestschiefer (schadstoffhaltiger Baustoff)

Giebelseite (Nord):

unverputztes Mauerwerk (unfertig)

Rückseite (West):

unverputztes Mauerwerk am Anbau (unfertig), Verkleidung aus Tonplatten am Altbau (schadhaft)

Sockel:

in verschiedenen Ausführungen aus Bruchstein, Schalstein, Farbanstrich, Verblenderplatten in Natursteinoptik (schadhaft)

**Dach:**

Form:	Satteldach
Konstruktion:	Holzdachstuhl
Eindeckung:	Tondachziegel (Zustand teilweise verbraucht)

Geschossdecken Aufbau:

KG Altbau:	gemauertes Tonnengewölbe, darüber Holzbalken
KG Anbau:	Stahlträger mit Betoneinschubdielen
EG Altbau:	Holzbalkendecke
EG Anbau:	Stahlträger mit Betoneinschubdielen
OG:	Holzbalkendecke

Fußbodenaufbau:

KG:	überwiegend unbefestigter Boden
EG Altbau:	Mix aus Balkenlage mit Holzdielen u. Betonboden
EG Anbau:	Betonestrich
OG:	Balkenlage mit Holzdielen

Raumhöhen:

KG:	1,55 m (Gewölbekeller), 2,07 m (Anbau)
EG:	2,39 m – 2,82 m
OG:	2,50 m

Nebenfläche:

(siehe Anlage 1)

KG: 48,9 m²**Wohnfläche:**

(siehe Anlage 1)

Gesamt: 195,0 m²

EG:	102,6 m² (davon 7,9 m² im Rohbauzustand)
DG:	92,4 m² (davon 28,9 m² im Rohbau)

Bruttogrundfläche:

(siehe Anlage 1)

Gesamt: ca. 344,3 m²**Bruttogrundfläche reduziert:**

(siehe Anlage 1)

Gesamt: ca. 286,0 m² (maßgeblich anwendbare Fläche für Sachwertberechnung)**Raumaufteilung:**

KG:	1 Kellerraum im Anbau (Heizung), 1 Gewölbekeller im Altbau
EG:	3 Zimmer, Flur, Windfang, Abstellkammer, Küche, 2 Bäder
OG:	5 Zimmer (2 davon im Rohbau), Küche, Flur, Abstellraum, Balkon

4.2.3 Gebäudeausstattung**Dachentwässerung:**

Rinne/Fallrohr aus Zinkblech (veraltet), Titanzink aus 1991 am Anbau

Fenster:

Kunststofffenster mit ISO-Doppelverglasung, Bj. 1991/1993

Sonnenschutz:

Rollläden mit Gurtband

Fensterbänke:

innen:	MDF-Platte
außen:	Alu

**Türen:**

- Hauseingangstür: Holztür mit Glaskassetten, Bj. 1991
- Innentüren: im EG, überwiegend Röhrenspantüren, Bj. 1991, (tlw. schadhaft)
im OG, überwiegend Holztüren, veraltet

Treppe:

- KG/EG: Betontreppenstufen
- EG/OG: Holztreppe, Breite 95 cm, Zustand verschlissen
- OG/DG: ortsfeste Holztreppe, Zustand verschlissen

Wandbeschichtung:

- EG: Reibputz mit Farbanstrich, vereinzelt Tapete
- OG: überwiegend Tapete

Wandoberflächenqualität:

- EG:
 - überwiegend aufgearbeitete u. geglättete Oberflächen
- OG:
 - unebene Oberflächen in schlechter Qualität

Deckengestaltung:

Mix aus Raufasertapete, Putz

Sanitärräume Bad 1 EG:

- Ausstattung: mäßige Ausstattung bestehend aus:
 - Stand-WC mit Vorbauspülkasten
 - Dusche mit provisorischer Glastrennwand und erhöhter Duschtasse
 - Waschtisch
- Boden-/Wandbelag:
 - Wandbereich mit kleinformatigen Fliesen/Raufasertapete
 - Boden als PVC-Belag
- Zustand: schlechter Zustand, Sanierungsbedarf

Sanitärräume Bad 2 EG:

- Ausstattung: einfache Ausstattung mit Wanne, Waschtisch, Hänge-WC mit Hinterwandspülkasten, Dusche ohne Duschwand
- Boden-/Wandbelag: kleinformatige Fliesen
- Zustand: mäßiger Zustand, Standard der 90er Jahre

Bodenbeläge:

- KG:
 - ohne Belag
- EG:
 - Mix aus PVC-Belag, Textilbelag, Fliesen in Windfang, Küche
- DG:
 - Mix aus PVC-Belag, Textilbelag

besondere Bauteile:

- Eigenbau-Lagerbox auf Balkon, begehbar, Größe ca. 7,9 m²

4.2.4 Technische Ausstattung, Energetischer Standard**Heizung:****zentrale Wärmeversorgung**

- Niedertemperaturgaskessel, Fabr. KAGO, Typ G40 V-21, Leistung ca. 21 kW, Bj. 1994
 - Leitungssystem aus Kupferleitungen
 - thermostatgesteuerte Wandheizkörper
 - nicht funktionstüchtig, da Rohrsystem aufgefroren
 - Fußbodenheizung in Bad 1
- weitere Heizquellen:
 - Holzkamin (offen) im Wohnzimmer des EG

**Warmwasserversorgung:**

- Warmwasserspeicher, betrieben über Gaskessel
- Wasserleitungen überwiegend Kunststoffrohr, geklebt

Elektroinstallation:

- im EG teilerneuert
- im OG veraltet

Energetischer Standard:

Für das Gebäude liegt kein aktueller Energieausweis vor.

Der energetische Standard von Gebäuden ergibt sich aus der Gesamtheit aller Maßnahmen zur Einsparung von Energie. Am Gebäude sind mit dem Einbau von ISO-Fenstern bislang lediglich in geringem Umfang Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz erfolgt, die nicht ausreichen.

Grundlegende Maßnahmen wie die Dämmung der letzten Geschossdecke sowie die Herstellung eines Wärmedämmverbundsystems und die Erneuerung der Heizungsanlage sollten zwingend eingeplant werden.

Der energetische Standard des Gebäudes am Wertermittlungstichtag wird unter Berücksichtigung der Objektkategorie und der Baujahresklasse als **unterdurchschnittlich** erachtet, da er nicht den gegenwärtigen gesetzlichen Anforderungen des GEG entspricht.

Es besteht aus energetischer Sicht erhöhter Sanierungsbedarf.

4.2.5 Beurteilung von baulichem Zustand, Schäden, Sanierungsbedarf**Gesamteindruck:**

Das Gebäude vermittelt einen **mäßigen Gesamteindruck**. Es bestehen in mehreren Bereichen **erhöhter Sanierungstau** sowie die Notwendigkeit zur **Fertigstellung von unvollendeten Arbeiten**.

Im Erdgeschoss des Gebäudes wurden Anfang der 90er Jahre Modernisierungsarbeiten durchgeführt, von denen jedoch zwischenzeitlich der überwiegende Anteil veraltet oder verbraucht ist und erneut modernisiert werden sollte. Weiterhin besteht im EG Fertigstellungsbedarf in verschiedenen Teilbereichen wie zum Beispiel in Windfang und an der Außenwand zur Westseite, die partiell geöffnet wurde und wieder geschlossen werden muss.

Das Obergeschoss erfüllt im gegenwärtigen Zustand lediglich die Merkmale des einfachen Wohnstandards und sollte im Rahmen einer umfassenden Maßnahme grundlegend saniert werden. Fertigstellungsarbeiten von Räumlichkeiten, die sich noch im Rohbauzustand befinden, sind ebenfalls einzuplanen.

Ein weiteres Merkmal ist das **erhöhte Aufkommen von Hausrat, Unrat und Müll im Haus** und auf dem Grundstück. Die zu erwartenden Entsorgungskosten bewegen sich über dem üblichen Niveau.

Einschätzung zur Abgeschlossenheit:

Die Räumlichkeiten des Hauses werden als zwei Wohneinheiten genutzt, obwohl das Merkmal der Abgeschlossenheit nicht erfüllt ist. Das zentral gelegene Treppenhaus trennt die Wohnbereiche auf beiden Geschossebenen auf und führt dazu, dass der Wechsel zwischen den einzelnen Wohnräume regelmäßig die Durchquerung des von allen Bewohnern genutzten Treppenhauses erfordert. Weiterhin problematisch wird der Umstand gesehen, dass die Wohneinheit des Obergeschoss über keinerlei Sanitärräume verfügt. Infolgedessen nutzt der Bewohner des Obergeschosses den Sanitärbereich (Bad 1) des Erdgeschosses und durchquert



somit Teile der derzeit vermieteten Wohnräume, was aus miet- und haftungsrechtlichen Gründen eine untragbare Situation darstellt. In seiner aktuellen Raumaufteilung eignet sich das Wohngebäude ausschließlich als Einfamilienhaus. Die Nutzung als Zweifamilienhaus mit zwei abgeschlossenen Wohneinheiten wird als abwegig erachtet, da hierfür umfangreiche Umbauarbeiten im Innenbereich erforderlich sind.

Baumängel und Bauschäden:

Baumängel und Bauschäden werden hier nur insoweit erwähnt, wie sie zur Ortsbesichtigung offensichtlich waren. Zerstörende Maßnahmen am Bauwerk zur genaueren Untersuchung wurden nicht vorgenommen.

Es wurden bei oberflächlicher Betrachtung folgende Schäden festgestellt.

1. Feuchtigkeit in unteren Wandbereichen des KG (Anbau)
2. Wasserschaden im EG (teilweise behoben)
3. Heizungsschaden im OG (Frostschaden)

Schadensfoto Feuchtigkeit



Schadensfoto Wasserschaden EG



Schadensfoto Frostschaden



**Sanierungsbedarf:**

Die nachstehend aufgeführten Sanierungsarbeiten sind langfristig einzuplanen. Sie erfüllen keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern sollen lediglich einen groben Überblick zum zu erwartenden Umfang geben.

EG:

- Türen teilweise erneuern
- Elektroinstallation teilw. erneuern
- Wasserinstallation erneuern
- Sanitärbereich Bad 1 erneuern
- Bodenbeläge erneuern
- Holztreppe ins OG aufarbeiten

OG:

- Innenräume vollständig modernisieren (Wandoberflächen, Decken, Bodenbeläge)
- Türen erneuern
- Elektroinstallation vollständig erneuern
- Heizungssystem erneuern

Äußere Bauteile:

- Balkongeländer anbringen

Sonstige Arbeiten:

- Heizungsanlage erneuern (Alter 31 Jahre)
- energetischer Standard verbessern (Dämmung von Decken sowie Außenwänden)

Fertigstellungsbedarf:

- im EG Windfang (nahezu Rohbau) fertigstellen
- im EG offene Außenwand verschließen
- im OG zwei Räume (Rohbau) fertigstellen
- Fassade an Nord – und Westseite verputzen und streichen



4.3 Beschreibung Scheune/Nebengebäude

4.3.1 Ansicht, Gebäudeart, Nutzung, Baujahr

Ansicht



Gebäudeart:

Lagergebäude in einfacher Bauweise, eingeschossig, Satteldach, **mäßiger Zustand**

Nutzung:

Lagerzwecke

Baujahr:

ca. 1913

4.3.2 Konstruktionsart, Fläche, Rauminhalt

Konstruktionsart:

Fachwerkbauweise, Gefache ausgemauert mit Gipsstein

Gründung:

Streifenfundament

Dämmung:

nicht vorhanden

Fassadengestaltung:

- Giebelseite Nord in Fachwerkansicht mit verputzten Gefachen
- Traufseite West und Giebelseite Süd verkleidet mit Tontafeln
- Traufseite Ost als Ziegelsteinfassade und Fachwerksfassade (teilweise offen)

Dach:

Form:

- Satteldach

Konstruktion:

- Holzdachstuhl

Eindeckung:

- Tonziegel, veraltet und schadhaft (vermutlich Wassereintritt)

Fußbodenaufbau:

Betonboden ohne Beschichtung

Bruttogrundfläche:

Gesamt: ca. 70,5 m²

Nutzfläche:

Gesamt: ca. 55,9 m²

Raumaufteilung:

2 Räume



4.3.3 Gebäudeausstattung

<i>Dachentwässerung:</i>	lediglich auf östlicher Dachseite vorhanden
<i>Fenster:</i>	überwiegend einfach verglaste Holzfenster, teilweise doppelt verglaste Kunststofffenster
<i>Tor:</i>	Sektionaltor, Fabrikat Hörmann, Motorantrieb (neuwertig)
<i>Wandaufbau:</i>	unverkleidete Innenwände
<i>Boden:</i>	Betonboden ohne Beschichtung

4.3.4 Technische Ausstattung

<i>Heizung:</i>	nicht vorhanden
<i>Wasserversorgung:</i>	nicht vorhanden
<i>Elektroinstallation:</i>	vorhanden

4.3.5 Beurteilung des Zustandes

<i>Energetischer Standard:</i>	unerheblich, weil unbeheizt
<i>Gebäudezustand:</i>	mäßiger Zustand mit kurzfristigem Sanierungsbedarf an: • Dacheindeckung • Fassadenverkleidung
<i>Baumängel und Bauschäden:</i>	• Wasserschaden vermutl. in Folge schadhafter Dacheindeckung

Schadensfoto Wasserschaden



4.4 Außenanlagen/sonstige baul. Anlagen

Gartenbereich:

- überwiegend ungestaltete, ungepflegte Freifläche mit hohem Anteil an Unrat
- Einfriedung stellenweise schadhaft

Foto

***überdachtes Freilager:***

- ca. 38 m² überdachte Freifläche
- Eigenbau Holzkonstruktion mit Überdachung aus Wellasbesttafeln in schlechtem Zustand
- Rückwand monolithisch dient gleichzeitig als Begrenzung
- Einstufung als nicht werthaltige Bausubstanz

Foto





5 Nutzungsmöglichkeit/Marktgängigkeit des Grundstückes

Die Marktgängigkeit eines Grundstückes ist stark abhängig von seinen zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten bzw. seiner Drittverwendungsfähigkeit. Spezielle Nutzungen, die sich auf einen konkreten Zweck festlegen, schränken die Marktgängigkeit ein, während vielseitig nutzbare Grundstücke häufiger am Markt nachgefragt sind und leichter platziert werden können.

Das Wohnhaus eignet sich aufgrund der Grundrissgestaltung und der Größe vorwiegend für die Nutzung als **Einfamilienhaus**. Alternativ wäre die Nutzung als Zweifamilienhaus grundsätzlich möglich, nachdem durch entsprechende Umbauten die Abgeschlossenheit von zwei Wohneinheiten gewährleistet wird.

Die Marktgängigkeit wird durch eine Vielzahl von Faktoren beeinflusst. Hierzu zählen die bereits erwähnten Standortfaktoren und die Objekteigenschaften. Die großräumige Lage wurde mit befriedigend bewertet.

Das Wohnhaus befindet an einer Nebenstraße mit Westausrichtung auf einem ebenen Grundstück in ortskernnaher Lage, wodurch die Einstufung als gute Mikrolage gerechtfertigt ist. Einen geringfügigen Nachteil stellt die Trennung des Grundstückes dar, die durch zwei fremde Flurstücke verursacht wird, die parallel durch das Grundstück verlaufen. Die tatsächliche Nutzung wird davon nicht beeinträchtigt, weil die Fremdflurstücke (Flst. 60, 63) vollständig in das Bewertungsgrundstück integriert sind und eine gemeinsame wirtschaftliche Einheit bilden. Es wird empfohlen, die rechtlichen Eigentumsverhältnisse an die tatsächlichen Verhältnisse anzupassen, indem beide Fremdflächen von den jeweiligen Eigentümern erworben werden. Hierzu hat bereits die Gemeinde Ohrdruf als Eigentümer des Flst. 60 in einem mündlichem Gespräch ihre grundsätzliche Bereitschaft signalisiert.

Die Objekteigenschaften des Wohnhauses sind als mäßig zu bewerten, weil an der baulichen Anlage **mittlerer Sanierungs- und Fertigstellungsbedarf** besteht. Die bauliche Hülle ist weitestgehend intakt und das Gebäude erfüllt im derzeitigen Zustand die Anforderungen an einen einfachen Wohnstandard.

Während das EG zum Zeitpunkt des Ortstermines vermietet wird, nutzt der Eigentümer das OG für eigene Wohnzwecke. Für beide Geschossebenen besteht gleichermaßen die Notwendigkeit zur Modernisierung. Grundsätzlich erscheint die vorhandene bauliche Hülle als geeignet, um weiterhin als Wohnobjekt nutzbar zu sein.

Für die Scheune lässt sich im derzeitigen Zustand lediglich die Nutzung als Kaltlager ableiten.

Am regionalen Markt besteht mäßige Nachfrage nach Einfamilienhäusern mit mittlerem Sanierungs- und Fertigstellungsbedarf. Im Hinblick auf die derzeitig exorbitant gestiegenen Baustoffpreise werden vom Markt deutliche Abschläge vorgenommen.

Nach Auswertung der Standortfaktoren sowie der besonderen Objektmerkmale wird die Marktgängigkeit der Liegenschaft als **mäßig** eingeschätzt.



6 Ermittlung des Verkehrswertes

6.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das bebaute Grundstück in 99885 Ohrdruf OT Gräfenhain, Friedensstraße 37 zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2025 ermittelt.

<u>Grundbuch</u>	<u>Blatt</u>	<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Fläche</u>
Gräfenhain	1268	Gräfenhain	1	64/0	530 m ²

6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Ziel der Anwendung eines oder mehrerer Wertermittlungsverfahren soll sein, einen Verkehrswert zu ermitteln, der die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und die sonstigen Umstände des Einzelfalles berücksichtigt und ihnen gerecht wird.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes stehen grundsätzlich drei Wertermittlungsverfahren zur Verfügung:

- **das Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV)**
- **das Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV)**
- **das Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26 ImmoWertV)**

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes besteht die Möglichkeit, eines oder mehrere dieser Verfahren anzuwenden (§ 6 Abs. Satz 1 ImmoWertV). Hierbei soll die Wahl auf das Verfahren fallen, welches der Art des Wertermittlungsobjekts entspricht und die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten sowie die sonstigen Umstände des Einzelfalles berücksichtigt.

Das **Sachwertverfahren** (gem. §§ 35-39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem Wert der Gebäude (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen) und dem Wert der Außenanlagen ermittelt. Anwendung findet das Sachwertverfahren üblicherweise bei der Wertermittlung von Immobilien, bei denen die Kosten der Ersatzbeschaffung im Vordergrund stehen. Sachwertobjekte, zu denen vorrangig Ein- und Zweifamilienhäuser gehören, sind nicht zwingend zur Erzielung von Erträgen, sondern zur persönlichen oder zweckgebundenen Eigennutzung bestimmt. Die Eigennutzung des Bewertungsgrundstückes ist zukünftig als wahrscheinlichstes Szenario in Betracht zu ziehen. Somit stellt die Bewertung auf Basis des Substanzwertes im vorliegenden Fall die sachgerechteste Methode dar.

Die **Ertragswertberechnung** (gem. §§ 27-34 ImmoWertV) ist dann besonders geeignet, wenn bei der Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Verzinsung des investierten Kapitals die entscheidende Rolle spielt. Eigenheimgrundstücke werden üblicherweise nicht auf der Grundlage ihrer Ertragskraft gehandelt. Die Vermietung von Ein- bzw. Zweifamilienhausgrundstücken ist grundsätzlich möglich, wird jedoch regional äußerst selten praktiziert, sodass keine belastbaren Aussagen zu nachhaltig erzielbaren Erträgen getroffen werden können.

Die Fortführung der früheren Nutzung des Gebäudes als selbst genutztes Wohnhaus ist zukünftig sehr wahrscheinlich. Dennoch wäre die Vermietung der Liegenschaft im Ganzen zukünftig grundsätzlich möglich. Die nachhaltig erzielbaren Erträge können durch Analyse des regionalen Immobilienmarktes abgeleitet und plausibilisiert werden. Zudem bietet das Ertragswertverfahren die Möglichkeit, zukünftige Unsicherheiten und Risiken über einen angemessenen Liegenschaftszinssatz abzubilden. Das Ertragswertverfahren wird im vorliegenden Bewertungsfall unterstützend zur Plausibilisierung des Sachwertes angewendet.

Die Anwendung des **Vergleichswertverfahrens** setzt voraus, dass eine ausreichende Anzahl von zeitnahen Kaufpreisen für vergleichbare Grundstücke vorliegt. Die Vergleichbarkeit bezieht sich vor allem auf Merkmale wie Lage, Größe, Gebäudetyp und Ausstattungsstandard.

Im vorliegenden Bewertungsfall mangelt es jedoch an vergleichbaren Kauffällen für Immobilien mit ähnlichen Eigenschaften, die zwingend für die Herstellung der Vergleichbarkeit erforderlich sind. Aus diesem Grund kann das Vergleichswertverfahren nicht angewendet werden.



6.3 Bodenwertermittlung

6.3.1 Merkmale des Bodenrichtwertes

Der Bodenwert soll gem. § 40 Abs. 1 ImmoWertV regelmäßig ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen im Vergleichswertverfahren nach den § 24 – 26 ImmoWertV ermittelt werden. Hierbei besteht die Möglichkeit, auf Vergleichskaufpreise oder auf Bodenrichtwerte zurückzugreifen (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV). Üblicherweise werden Bodenrichtwerte dann angewendet, wenn keine Vergleichskaufpreise zur Verfügung stehen. Im Bewertungsfall wird so verfahren, da keine Vergleichskaufpreise bekannt sind.

Die Bodenrichtwerte sind zunächst auf ihre grundsätzliche Eignung zu prüfen. Gemäß § 9 Abs. 1 ImmoWertV wird von der Eignung ausgegangen, wenn die Daten hinsichtlich

- Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und
- Repräsentativität

den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige

- Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie
- wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale

des Wertermittlungsobjektes berücksichtigt werden können.

Entsprechend der Angaben des zuständigen Gutachterausschusses für das Gebiet des Landkreises Gotha wurde für die Bodenrichtwertzone Nr. 674219 des Bewertungsgrundstücks ein erschließungsbeitragsfreier Bodenrichtwert in Höhe von **32,00 €/m²** zum Stichtag 01.01.2024 ausgewiesen. Seit dem Stichtag sind bis zum Wertermittlungszeitpunkt am 13.11.2025 keine Anpassungen des Bodenrichtwertes vorgenommen worden.

Der Gutachterausschuss ermittelte den Bodenrichtwert unter Zugrundelegung folgender Merkmale:

- Stichtag: 01.01.2024
- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Nutzungsart: Mischgebiet
- Beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitragsfrei
- ergänzende Nutzungsangabe: Ein- und Zweifamilienhäuser
- Bauweise: offen
- Geschosszahl: II
- Tiefe: 40 m
- Fläche: 750 m²

Das **Bewertungsgrundstück** besitzt folgende Merkmale:

- Wertermittlungsstichtag: 13.11.2025
- Entwicklungszustand:
 - baureifes Land für Innenbereich
 - Gartenland im Außenbereich
- Nutzungsart: Wohnen
- Beitragsrechtlicher Zustand: erschlossen
- Ergänzende Nutzungsangabe: Einfamilienhaus
- Bauweise: offen
- Geschosszahl: II
- Tiefe: 31 m
- Fläche: 530 m²



6.3.2 Auswertung der Bodenrichtwertinformation

Entscheidend für die "Qualität" eines Grundstückes ist die "von der Natur der Sache" gegebene Möglichkeit der Benutzung und der wirtschaftlichen Ausnutzung, wie sie sich aus der örtlichen Lage des Grundstückes bei vernünftiger wirtschaftlicher Betrachtungsweise objektiv anbietet. Beim vorläufigen Bodenrichtwert handelt es sich um einen durchschnittlichen Lagewert des Grund und Bodens pro Quadratmeter bebauter oder unbebauter Grundstücksfläche in einem Gebiet mit annähernd identischen Lage – und Nutzungsverhältnissen. Da jedoch nahezu jedes Grundstück individuelle Merkmale aufweist, ist es notwendig, bestehende Abweichungen zu den angegebenen Merkmalen des Richtwertgrundstückes durch Anpassungen zu korrigieren. Ausgehend vom vorläufigen Bodenrichtwert für Bauland in Höhe von 32,00 €/m² erfolgt die Feststellung der qualitativen Unterschiede mit anschließender Anpassung und Ermittlung der Summe aller Korrekturbeträge, die als objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt werden.

Vergleich der Merkmale

Korrektur
(ausgehend v. BRW
i.H.v. 32,00 €/m²)

Stichtag

- nahezu Übereinstimmung

/
(keine Korrektur)

Entwicklungszustand: baureifes Land + Gartenland

- Unterscheidung, weil sich die Teilfläche des Gartenlandes im Außenbereich befindet
- dennoch erfolgt Ansatz des vollen Bodenrichtwertes, weil die Grundstücksfläche von 530 m² ohnehin geringer ist als die für Wohngrundstücke übliche Fläche von 750 m² und weil die Freifläche zusammen mit der Wohnbaufläche eine wirtschaftliche Einheit bildet

/
(keine Korrektur)

Nutzungsart: Wohnen

- Übereinstimmung, da Wohnen gem. § 6 Abs. 1 BauNVO in Mischgebieten zulässig und üblich ist

/
(keine Korrektur)

beitragsrechtlicher Zustand

- Übereinstimmung

/
(keine Korrektur)

ergänzende Nutzungsangabe: Einfamilienhaus

- Übereinstimmung

/
(keine Korrektur)

Bauweise: offen

- Übereinstimmung

/
(keine Korrektur)

Geschosszahl: II

- Übereinstimmung

/
(keine Korrektur)

Fläche:

- Abweichung um 29 %, die i.d.R. werterhöhend wirkt, weil kleinere Flächen zu höheren Bodenrichtwerten gehandelt werden
- aufgrund des niedrigen allgemeinen Bodenwertniveaus kann gem. Auskunft des zuständigen Gutachterausschusses kein signifikanter Einfluss von kleineren Grundstücksflächen auf den Bodenrichtwert nachgewiesen werden, sodass keine Anpassung erfolgt

/
(keine Korrektur)

Grundstückstiefe

- Abweichung um 22 %, die ebenfalls aufgrund des allgemein niedrigen Preisniveaus keine Auswirkung auf den Bodenwert hat

/
(keine Korrektur)

Summe aller Korrekturbeträge

0,00 €/m²

**Ergebnis des Vergleichs der Merkmale**

Der ausgewiesene Bodenrichtwert i.H.v. 32,00 €/m² ist grundsätzlich auch für das Bewertungsgrundstück uneingeschränkt anwendbar und wird für die weitere Wertermittlung übernommen.

6.3.3 Ableitung des Bodenwertes

	Grundstücksfläche	x	Bodenrichtwert	
Bodenwert	530 m ²	x	32,00 €/m ²	<u>16.960,00 €</u>

Der für die Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes anzusetzende Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag 13.11.2025 insgesamt rd. **17.000,00 €**.



6.4 Wertermittlung im Sachwertverfahren

6.4.1 Berechnung des Gebäudesachwertes von Wohnhaus und Kellerebene

Der vorläufige Verfahrenswert ermittelt sich grundsätzlich gemäß § 35 Abs. 2 ImmoWertV ausgehend von den Herstellungskosten der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Alterswertminderung sowie den baulichen Außenanlagen, den sonstigen Anlagen und dem ermittelten Bodenwert.

Gebäudebezeichnung:	<u>Einfamilienhaus freistehend, Typ 1.32</u> (NHK 2010 ImmoWertV, Anlage 4, Standardstufe 1,8) • EG, OG, DG nicht ausgebaut	
Bruttogrundfläche (BGF _{red}):	286,00 m ²	ermittelt gemäß DIN 277
Baupreisindex (BPI) 11/2025 (2021=100):	189,70%	Berechnung: = $\frac{\text{BPI 3. Quartal 2025} \times 100}{\text{BPI 2010}}$ = $\frac{134,3 \% \times 100}{70,8 \%}$
Normalherstellungskosten NHK 2010:	676,33 €/m ²	ermittelt durch Zuordnung d. Standardstufen unter Kapitel 6.4.1.1
Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag:	1.283,00 €/m²	Berechnung: = NHK x Baupreisindex = 676,33 €/m ² x 189,70 %
Gebäudeherstellungswert	<u>366.938,00 €</u>	= NHK Stichtag x Bruttogrundfläche = 1.283,00 €/m ² x 286,00 m ²
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre	Gemäß Anlage 1 ImmoWertV
Restnutzungsdauer modifiziert:	15 Jahre	siehe Kapitel 6.4.1.2
Alterswertminderung:	81,25%	= $\frac{\text{GND} - \text{Restnutzungsdauer}}{\text{GND}} \times 100$
= Minderungsbetrag:	298.137,00 €	= 81,25 % x 366.938,00 €
Gebäudezeitwert:	<u>68.801,00 €</u>	Berechnung: = Gebäudeherstellungswert - Alterswertminderung = 366.938,00 € - 298.137,00 €
Gebäudesachwert Wohnhaus		= 68.801,00 €
Sachwert Kellergeschoss		= 10.786,00 €
Gebäudesachwert Wohnhaus + Keller		= <u>79.587,00 €</u>

Die Wertansätze der Sachwertberechnung werden in den nachfolgenden Kapiteln 6.4.1.1. bis 6.4.1.3. näher erläutert.



6.4.1.1 Normalherstellungskosten (NHK) für Einfamilienhaus, Typ 1.32

Als Normalherstellungskosten sind die Kosten zu verstehen, die bei einer Neuerrichtung der entsprechenden baulichen Anlage anfallen würden. Zur exakten Ermittlung der für das Jahr 2010 angegebenen NHK ist die genaue Bestimmung der Gebäudeart sowie des Gebäudestandards notwendig. Die verschiedenen Gebäudearten sind in Anlage 4 der ImmoWertV aufgeführt. Gewählt wurde die Gebäudeart des freistehenden, nicht unterkellerten, zweigeschossigen Einfamilienhauses, dessen Dachgeschoss nicht ausgebaut ist. Das Merkmal der vorhandenen Teilunterkellerung wird separat berücksichtigt, weil sie lediglich auf Teilflächen vorhanden ist, für die nicht die Herstellungskosten eines vollunterkellerten Gebäudes ansetzbar sind. Das Merkmal einer zusätzlich vorhandenen, teilausgebauten Dachkammer findet keine Berücksichtigung, weil die Deckenhöhe als unzureichend erachtet wird und weil der Ausbauzustand völlig veraltet ist.

Die Gebäudearten sind zudem noch in Standardstufen unterteilt, die Auskunft über die Qualität der Gebäudeausstattung geben. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren, die vorrangig auf den Ausführungen der Baubeschreibung basieren. Nach sachverständiger Würdigung werden in nachfolgender Übersicht den angegebenen Ausstattungsmerkmalen die Standardstufen zugeordnet:

Ausstattungsmerkmal	Standardeinstufung					Wägungsanteil in %
	1	2	3	4	5	
1. Außenwände	½	½				23
2. Dächer		1				15
3. Außentüren und Fenster		1				11
4. Innenwände und -türen	½	½				11
5. Deckenkonstruktion u. Treppen	2/3		1/3			11
6. Fußböden		1				5
7. Sanitäreinrichtungen		1				9
8. Heizung		1				9
9. Sonst. techn. Einrichtungen		1				6
Kostenkennwerte für Gebäudeart Einfamilienhaus Typ 1.32	620 €/m² BGF	690 €/m² BGF	790 €/m² BGF	955 €/m² BGF	1190 €/m² BGF	

Auswertung der Wägungsanteile

1. Außenwände	$\frac{1}{2} \times 23 \% \times 620 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$ $+ \frac{1}{2} \times 23 \% \times 690 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	150,65	€/m² BGF
2. Dächer	$1 \times 15 \% \times 690 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	103,50	€/m² BGF
3. Außentüren und Fenster	$1 \times 11 \% \times 690 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	75,90	€/m² BGF
4. Innenwände	$\frac{1}{2} \times 11 \% \times 620 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$ $+ \frac{1}{2} \times 11 \% \times 690 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	72,05	€/m² BGF
5. Deckenkonstruktion u. Treppen	$\frac{2}{3} \times 11 \% \times 620 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$ $+ \frac{1}{3} \times 11 \% \times 790 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	74,43	€/m² BGF
6. Fußböden	$1 \times 5 \% \times 690 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	34,50	€/m² BGF
7. Sanitäreinrichtungen	$1 \times 9 \% \times 690 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	62,10	€/m² BGF
8. Heizung	$1 \times 9 \% \times 690 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	62,10	€/m² BGF
9. Sonstige techn. Einrichtungen	$1 \times 6 \% \times 690 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	41,10	€/m² BGF
Kostenkennwert (Summe)		676,33	€/m² BGF

Die Herstellungskosten für das Basisjahr 2010 betragen **676,33 €/m²** und entsprechen somit der Standardeinstufung von **1,8**.



6.4.1.2 Ermittlung Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objektes abhängig. Die Restnutzungsdauer leitet sich am Wertermittlungsstichtag durch Abzug der bereits abgelaufenen Nutzungszeit von der Gesamtnutzungsdauer ab.

Für Einfamilienhäuser weist die Anlage 1 der ImmoWertV eine übliche Gesamtnutzungsdauer von ca. 80 Jahren aus, die auch für das zu bewertende Gebäude als angemessen erachtet und für die weitere Wertermittlung übernommen wird.

Der ursprüngliche Gebäudeteil wurde ca. 1880 erbaut und entspricht einem Flächenanteil i.H.v. 25%, während der aufgestockte Bereich aus 1937 einem Anteil von 31 % entspricht. Auf den Anbau aus 1990 entfallen ca. 44 % der Fläche. Aus der Gewichtung der einzelnen Gebäudeteile ergibt sich das Jahr 1946 als durchschnittliches Baujahr. Zum Wertermittlungszeitpunkt steht rein rechnerisch keine weitere Restnutzungsdauer zur Verfügung, da die Gesamtnutzungsdauer von ca. 80 Jahren erreicht ist. Die durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen führten in geringem Umfang zur Revitalisierung des Gebäudes und haben eine Verlängerung der Restnutzungsdauer zur Folge. Die verlängerte Restnutzungsdauer wird als modifizierte Restnutzungsdauer bezeichnet. Das in Anlage 2 der ImmoWertV dargelegte Modell beschreibt, wie sich die modifizierte Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen ermitteln lässt. Hierbei wird aus der Summe der durchgeführten Maßnahmen der Modernisierungsgrad in Form einer Punktzahl errechnet, aus der die modifizierte Restnutzungsdauer abzuleiten ist. Die Punktevergabe erfolgt gemäß Vorgabe der ImmoWertV, Anlage 2 durch Einschätzung des Modernisierungsgrades für die wesentlichen Elemente des Bauwerks, wobei weiter zurückliegende Maßnahmen oder nicht erfolgte Maßnahmen entsprechend weniger Punkte erhalten, die aus dem Verhältnis von Alter und Gesamtnutzungsdauer des jeweiligen Bauteiles abgeleitet werden.

Modernisierungselemente	max. mögliche Punktzahl bei umfassender Modernisierung	Alter	Gesamtnutzungsdauer	ermittelte Punktzahl auf Basis der realisierten Modernisierung
Dacherneuerung	4	34 Jahre Wertung zu 30 %, da ausschließlich auf Anbau	50 Jahre	0,4 = $4 \times (1-34/50) \times 0,3$
Fenster und Türen	2	34 Jahre Wertung zu 60 %, da keine Türen im EG erneuert	60 Jahre	0,5 = $2 \times (1-34/60) \times 0,6$
Leitungssysteme (Wasser, Heizung, Strom)	2	29 Jahre Wertung zu 70 %, da teilerneuert	50 Jahre	0,6 = $2 \times (1-29/50) \times 0,7$
Heizungsanlage	2	31 Jahre	30 Jahre	0
Wärmedämmung Außenwände	4	ca. 33 Jahre Wertung zu 5%, da lediglich 5% der Fläche	40 Jahre	0,0 = $4 \times (1-33/40) \times 0,05$
Sanitäranlagen	2	ca. 30 Jahre	30 Jahre	0
Innenausbau	2	/	/	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	/	/	0
	20			1,5



Gemäß Anlage 2 der ImmoWertV wird die ermittelte Punktzahl von **ca. 2 Punkten** in folgender Formel angewendet:

$$\text{RND} = a \times \frac{\text{Alter}^2}{\text{GND}} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND}.$$

Die Variablen a, b und c werden in Abhängigkeit der Modernisierungspunktzahl aus Tabelle 3 der Anlage 2 ImmoWertV entnommen:

$$\text{RND} = 1,0767 \times \frac{80^2}{80} - 2,2757 \times 80 + 1,3878 \times 80$$

$$\text{RND} = \mathbf{15,0 \text{ Jahre}}$$

Für das **Einfamilienhaus** wird nach Würdigung der Modernisierungspunktzahl von 2,0 eine modifizierte Restnutzungsdauer von **15** Jahren abgeleitet und zum Ansatz gebracht. Das fiktive Baujahr bei Ansatz von 15 Jahren Restnutzungsdauer beträgt 1960 (2025 + 15 Jahre – 80 Jahre).

6.4.1.3 Vorläufiger Sachwert für Kellergeschoss

Die Normalherstellungskosten des Kellergeschosses werden gesondert zu den sonstigen Geschossebenen erfasst, weil es sich lediglich um eine Teilfläche des Gebäudes handelt, die sich nicht vollständig in den anderen Geschossebenen fortsetzt. Die Flächen entsprechen weitestgehend dem Standard von Kellerräumen. In den NHK der Sachwertrichtlinie sind keine separaten Kostenkennwerte für die Herstellung des Kellergeschosses eines Einfamilienhauses ausgewiesen. Alternativ werden die Kosten durch Gegenüberstellung eines unterkellerten und eines nicht unterkellerten Einfamilienhauses ermittelt.

Normalherstellungskosten	1.866,00 €/m ²	622,00 €/m ² x 3 Ebenen
für 1 m ² KG:		Gebäudetyp 1.12, unterkellert, Standard 1,8
	- 1.352,00 €/m ²	676,00 €/m ² x 2 Ebenen
		Gebäudetyp 1.32, nicht unterkellert, Standard 1,8

$$= \mathbf{514,00 \text{ €/m}^2}$$

Normalherstellungskosten	30.326,00 €	514,00 €/m ²	x	59 m ²
Normalherstellungskosten	57.528,00 €	30.326,00 €	x	189,7 %
am Wertermittlungsstichtag				
Alterswertminderung:	81,25%	=		46.742,00 €
Sachwert KG:	10.785,00 €	=		57.528,00 €
	≈ 10.800,00 €			- 46.742,00 €



6.4.2 Gebäudesachwert für Nebengebäude/Scheune

Aufgrund des hohen Alters und der einfachen Bauweise lässt sich für das Scheunengebäude durch Anwendung der normierten Wertermittlungsverfahren kein sachgerechter Wert ableiten, weil keine geeigneten Daten vorliegen. Alternativ kann speziell bei älteren baulichen Anlagen, die lediglich untergeordnete Nutzungsmöglichkeiten bieten, gem. § 9 Abs. 3 ImmoWertV eine pauschale Schätzung vorgenommen werden.

Die Schätzung basiert auf den üblicherweise gezahlten Kaufpreisen für ältere Nebengebäude, deren baulicher Zustand lediglich für untergeordnete Nutzungszwecke geeignet ist. Am Gebäude sind Schadensbeseitigungsmaßnahmen an Dacheindeckung und Fassadenverkleidung einzuplanen. Werterhöhend wirkt das vorhandene, neuwertige, elektrische Sektionaltor. Auswertungen aus vergangenen Kauffällen haben ergeben, dass für ähnliche Gebäude durchschnittlich 70,00 – 130,00 €/m² Bruttogrundfläche gezahlt werden. Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren wird das Objekt im unteren Spannenbereich bei 80,00 €/m² eingestuft. Der Wert beinhaltet bereits die notwendigen Sanierungsmaßnahmen, sodass der zusätzliche Ansatz unterbleibt.

$$80,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 70,5 \text{ m}^2 \text{ Bruttogrundfläche} \quad = \quad 5.640,00 \text{ €}$$

Wertansatz vorläufiger Gebäudesachwert Scheune: $\approx$ **5.640,00 €**

6.4.3 Ableitung des vorläufigen Verfahrenswertes (vorläufiger Sachwert)

Gebäudesachwert Wohnhaus + Keller		79.587,00 €
Sachwert Nebengebäude/Scheune	+	5.640,00 €
Bodenwert	+	16.960,00 €
vorläufiger Verfahrenswert (vorl. Sachwert)	=	<u>102.187,00 €</u>

6.4.4 Marktanpassung des vorläufigen Verfahrenswertes durch Sachwertfaktor

Mit Anwendung des Sachwertfaktors soll der ermittelte vorläufige Verfahrenswert an die allgemeinen Wertverhältnisse des regionalen Grundstücksmarktes angepasst werden und im Ergebnis zum vorläufigen marktangepassten Sachwert führen (§ 21 Abs. 1 ImmoWertV).

Sachwertfaktoren werden gemäß § 21 Abs. 3 ImmoWertV werden auf der Grundlage von tatsächlichen Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten von den örtlichen Gutachterausschüssen empirisch abgeleitet (Grundlage § 193 Abs. 5 Satz 2, Nr. 2 im BauGB).

Sachwertfaktoren sind maßgeblich abhängig von den Merkmalen:

- Gebäudeart, Gebäudealter
- absolute Höhe des Sachwertes
- Lage und dem Einzugsbereich der Immobilie
- Besonderheiten des Gebäudes
- Wirtschafts- und Kaufkraft innerhalb einer Region
- Wirtschaftliche Entwicklungsaussicht.



Im Grundstücksmarktbericht 2024 wurden für den Landkreis Gotha in der Objektkategorie der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser Sachwertfaktoren veröffentlicht. Der Bericht weist bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 100.000,00 € erst ab dem Bodenwertniveau von ca. 40,00 € einen Sachwertfaktor aus, der **1,30** beträgt. Für das Bodenwertniveau von 32,00 €/m² stehen aufgrund unzureichender Datenlage keine Faktoren zur Verfügung. Die Anwendung des Sachwertfaktors ist dennoch möglich, wenn eine sachgerechte Anpassung an das niedrigere Bodenwertniveau erfolgt. Der Sachwertfaktor wurde vom Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2023 aus 438 Kauffällen aus dem Zeitraum 07.01.2022 – 21.12.2023 abgeleitet. Da keine differenziertere Ermittlung des Sachwertfaktors nach Standortmerkmalen stattgefunden hat, muss gemäß § 39 ImmoWertV die Anwendbarkeit des Sachwertfaktors geprüft werden. Der ermittelte Sachwertfaktor bezieht sich auf ein durchschnittliches Objekt in durchschnittlicher Lage innerhalb eines Marktes mit ausgeglichenem Verhältnis von Angebot und Nachfrage. Im Gutachten wurde dargelegt, dass die Makrolage als befriedigend, die Mikrolage als gut, sowie die Objekteigenschaften als mäßig einzustufen sind. Der angegebene Sachwertfaktor bildet die tatsächlichen Marktverhältnisse nicht wirklichkeitsgetreu ab und bedarf der nachträglichen Anpassung.

Anpassung des Sachwertfaktors

grundstücksbezogene Merkmale	Einschätzung	Anpassung des Sachwertfaktors
1. Bodenrichtwertniveau	- niedrigerer Bodenrichtwert als in Marktbericht zu Sachwertfaktoren	- 7,00 %
2. Gebäudeart	- Einfamilienhaus gegenüber ZFH mit erhöhter Nachfrage	3,00 %
3. Außenanlagen	- unterdurchschnittlich gestaltet	-5,00 %
4. Gebäudeeigenschaften	- erhöhter Sanierungsdruck im OG - mäßige bauliche Eigenschaften, da zahlreiche Stufen im Objekt die Nutzung beeinträchtigen	-10,00 %
5. Lage der Immobilie	- befriedigende Makrolage	-5,00%
		<u>-24,00%</u>

vorläufiger Verfahrenswert:

= 102.187,00 €

vorläufiger Sachwertfaktor

1,30

objektspezifische Korrektur des Sachwertfaktors

-24,00%

angepasster Sachwertfaktor

x 0,99

Marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Sachwert):

= 101.165,00 €



6.4.5 Objektspezifische Grundstücksmerkmale gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV

Als objektspezifische Grundstücksmerkmale werden die Besonderheiten des Grundstücks erfasst, die in der bisherigen Wertermittlung noch keine Berücksichtigung gefunden haben. Die Sachwertermittlung bezieht sich im ersten Schritt auf ein Standardobjekt, das als Referenzmodell dient. Im zweiten Schritt erfolgt nun die Berücksichtigung der individuellen Gegebenheiten, die nahezu jede Immobilie aufweist.

Gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zum Ansatz gebracht.

6.4.5.1 Abschlag für energetischen Gebäudezustand

Seit Ende 2021 haben die Kosten für Energie drastisch zugenommen und stellen nunmehr bei der Gebäudebewirtschaftung eine nicht zu vernachlässigende Größe dar. Maßgeblichen Beitrag zum Energieverbrauch leistet der energetische Standard eines Gebäudes. Verfügt das Gebäude über einen niedrigen Standard, nimmt der Markt hierfür mittlerweile deutliche Abschläge vor.

In der Gebäudebeschreibung wurde dargelegt, dass teilweise Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz des Gebäudes stattgefunden haben. In nachfolgender Übersicht werden die möglichen Maßnahmen den tatsächlich erfolgten Maßnahmen gegenübergestellt und durch Punkte gewürdigt, um die Höhe des angemessenen Abschlages zu ermitteln.

Maßnahme	Würdigung	Punkte
1. <u>Dämmung Kellerdecke:</u>	nicht erfolgt	0 von 2
2. <u>Dämmung Außenwände:</u>	geringfügig erfolgt	1 von 4
3. <u>Dämmung Dach/letzte Geschossdecke:</u>	nicht erfolgt	0 von 2
4. <u>Einbau zeitgemäßer Fenster:</u>	erfolgt, jedoch keine Wärmeschutzverglasung	1 von 2
5. <u>Erneuerung Heizungsanlage:</u>	nicht erfolgt	0 von 2

Punkte für erfolgte Maßnahmen

2 von 12
= 16,6 %

Umfang nicht erfolgter Maßnahmen

83,3 %
(1-16,6 %)

Sofern bislang keine der genannten Maßnahmen erfolgt ist, nimmt der Markt Abschläge von bis zu 15 % des vorläufigen Verfahrenswertes vor. Am Wertermittlungsobjekt sind im geringen Umfang Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz durchgeführt wurden, die jedoch nicht ausreichen. Potentielle Käufer würden dementsprechend einen Abschlag i.H.v. 12,51 % (16,6 % von 15 %) auf Basis des vorläufigen Verfahrenswertes einkalkulieren.

Energetischer Sanierungsabschlag	=	vorl. Verfahrenswert	x	12,51 %
	=	101.165,00 €	x	12,51 %
	=	<u>- 12.656,00 €</u>		
<u>Kostenansatz</u>			≈	<u>-12.660,00 €</u>



6.4.5.2 Fertigstellungsaufwand KG, EG u. OG

Der aus dem Jahr 1991 stammende Anbau wurde bislang lediglich in Teilbereichen des Erdgeschosses fertiggestellt, während der Bereich des Windfangs und der zwei Wohnräume im Obergeschoss nahezu Rohbaustandard aufweist. Zudem gibt es westlichen Außenwand einen offenen Teilbereich, der geschlossen werden muss. Das fehlende Balkongeländer ist ebenfalls anzubringen. Der Innenausbau dieser Flächen in der Größe von ca. 39 m² ist vor Aufnahme der Wohnnutzung zwingend einzuplanen. Gemäß Angaben der Fachliteratur fallen für den Innenausbau durchschnittliche Kosten i.H.v. ca. 900,00 €/m² Wohnfläche an¹. Folglich ergibt sich für den Innenausbau ein Gesamtaufwand in Höhe von ca. **35.000,00 €**, der in voller Höhe zum Ansatz kommt.

Weiterhin besteht an zwei Fassadenseiten des Gebäudes Fertigstellungsaufwand, weil das vorhandene Mauerwerk bislang unverputzt geblieben ist. Da jedoch bereits ein energetischer Abschlag für die Position des fehlenden Wärmedämmverbundsystems vorgenommen wurde, erfolgt keine nochmalige Berücksichtigung dieses Merkmal.

Darüber hinaus befindet sich das Kellergeschoss im Anbau ebenfalls im Rohbauzustand und besitzt keinen üblichen Betonboden, wodurch die Nutzung der Räumlichkeiten durch erhebliche Wassereintritte nahezu vollständig eingeschränkt ist. Der Fertigstellung Aufwand des Kellerbereiches lässt sich nicht exakt rechnerisch darstellen und kann aus diesem Grund lediglich geschätzt werden. Die Kosten hierfür werden mit ca. **5.000,00 €** veranschlagt.

Die ausgewiesenen Beträge verstehen sich als Pauschalbeträge, weil keine Angebote von Fachfirmen vorliegen. Der anzusetzende Betrag spiegelt nicht den tatsächlichen Kostenaufwand wieder, sondern soll lediglich die Preisbildung aus Sicht des Marktes darlegen.

Ansatz Fertigstellungsaufwand = - 40.000,00 €

6.4.5.3 Schadensbeseitigungsaufwand

Wie im Kapitel der Baubeschreibung dargelegt bestehen am Objekt Schäden, die kurzfristig zu beheben sind. Insbesondere die nicht funktionstüchtige Heizungsanlage ist vor Inbetriebnahme instand zu setzen. Darüber hinaus sollte der Wasserschaden im Bad Nr. 2 des EG behoben werden. Für die Maßnahmen zur Beseitigung der Schäden wird ein Pauschalbetrag i.H.v. 3.000,00 € zum Ansatz gebracht.

Ansatz Schadensbeseitigung = - 3.000,00 €

6.4.5.4 Beräumungsaufwand Hausrat und Müll

Der Grundstücksmarkt hat die Erwartungshaltung, dass Objekte bei Verkauf weitestgehend beräumt sind. Sollten Hausrat und Einrichtungsgegenstände zum Verkaufszeitpunkt im Objekt verbleiben, nimmt der Markt entsprechende Abschläge für die durchzuführende Entsorgung vor. Beim Ortstermin befanden sich im Objekt erhebliche Mengen als Hausrat und Unrat, der vollständig zu entsorgen ist.

Die Einschätzung der Kosten für die besenreine Beräumung versteht sich als Pauschalbetrag und kann von den tatsächlichen Kosten abweichen. Zur Ermittlung der exakten Kostenhöhe wird die Hinzuziehung einer Fachfirma für Haushaltsauflösung empfohlen.

Ansatz Beräumungsaufwand = - 4.000,00 €

¹ vgl. Schmitz/Gerlach/Meisel, Baukosten 2024/25, Ein – und Mehrfamilienhäuser, S. 39.



6.4.6 Ableitung des Sachwertes

Die Anwendung des Sachwertverfahrens i.S.d. §§ 35 ff. ImmoWertV betrachtet zunächst ein theoretisches Referenzobjekt, das oftmals von dem tatsächlich zu bewertenden Objekt abweicht. Das Ergebnis des Verfahrens führt zum vorläufigen Verfahrenswert (Sachwert).

Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV bietet sich anschließend die Möglichkeit, nach Anwendung der Standardverfahren die individuellen Merkmale und die besonderen objektspezifischen Eigenschaften des Objektes subsidiär zu berücksichtigen, um zum tatsächlichen Sachwert und letztlich zum Marktwert zu gelangen.

Marktangepasster vorläufiger Verfahrenswertes (Sachwert): = **101.165,00 €**

Objektspezifische Grundstücksmerkmale:

- Abschlag Energetischer Zustand	-	12.660,00 €
- Fertigstellungsaufwand EG, OG	-	40.000,00 €
- Schadensbeseitigungsaufwand DG	-	3.000,00 €
- Beräumungsaufwand	-	4.000,00 €

Sachwert: = **41.505,00 €**

≈ **42.000,00 €**



6.5 Wertermittlung im Ertragswertverfahren

6.5.1 Berechnung des vorläufigen Verfahrenswertes (vorläufiger Ertragswert)

Angewendet wird das in § 28 ImmoWertV dargestellte allgemeine zweigleisige Ertragswertverfahren, bei dem sich der Ertragswert formelmäßig aus Boden- und Gebäudewertanteil zusammensetzt. Hierbei handelt es sich um das Standardverfahren, das auf der Formel

$$\text{Ertragswert} = (\text{RE} - \text{BW} \times p) \times V + \text{BW} \quad \text{basiert.}$$

Rohertrag: (Summe der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmieten)		13.948,00 €
Bewirtschaftungskosten:	-	3.633,00 €
Jährlicher Reinertrag:	=	10.315,00 €
Reinertragsanteil des Bodens:		
3,3 % von 17.000,00 € (Liegenschaftszins x Bodenwert)	-	561,00 €
Ertrag der baulichen Anlagen:	=	9.754,00 €
Barwertfaktor:		
gem. § 34 ImmoWertV		
bei Liegenschaftszinssatz von 3,3 %		
und Restnutzungsdauer von 15 Jahren	x	11,68
Gebäudeertragswert:	=	116.927,00 €
Bodenwert:	+	17.000,00 €
<u>Vorläufiger Verfahrenswert (Ertragswert):</u>	=	<u>130.927,00 €</u>

$$\text{Rohertragsfaktor} = 9,4$$

Die Wertansätze der Ertragswertberechnung werden in den nachfolgenden Kapiteln 6.5.2. bis 6.5.5. näher erläutert.



6.5.2 Ableitung des jährlichen Rohertrages

6.5.2.1 Auswertung des Mietvertrages

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Die Ableitung soll vorrangig aus den vertraglichen Vereinbarungen erfolgen, die jedoch in jedem Fall auf ihre Marktüblichkeit zu prüfen sind.

Im Objekt sind gemäß Aussage des Schuldners folgende Räumlichkeiten des EG zu den nachstehend aufgeführten Konditionen teilweise vermietet:

Küche, Zimmer 1, Zimmer 2, Zimmer 3, Bad 2, Abstellraum

Konditionen

Laufzeit/Beginn:	Unbefristet/Sept. 2025
Wohnfläche gemäß Mietvertrag:	78,4 m ²
Nettokaltmiete in Euro/Monat:	550,00 €/Monat
Nettokaltmiete in Euro/m ² :	7,00 €/m ²
Bisherige Mieterhöhungen:	nicht erfolgt

6.5.2.2 Ableitung der marktüblichen Miete für Einfamilienhausgrundstücke

Im Erdgeschoss des Wohnhauses sind verschiedene Räumlichkeiten vermietet, die in Summe eine Wohneinheit bilden. Bei der Vermietung wurde jedoch nicht beachtet, dass die gesetzliche Vorgabe der Abgeschlossenheit erfüllt sein muss. Demnach haben sämtliche zum Wohnen erforderlichen Räume hinter einer abschließbaren Wohnungstür zu liegen. Im Objekt trennt die Position des Treppenhauses die Wohnräume in zwei Wohnbereiche. Zudem durchquert der im OG wohnende Eigentümer/Vermieter die vermietete Küche des EG, um in seinen Sanitärbereich (Bad 1) zu gelangen. Da dem derzeitigen Nutzungsverhältnis die gesetzliche Grundlage (Abgeschlossenheit) fehlt, kann die getroffene Mietvereinbarung nicht zu Ableitung des Mietertrages verwendet werden.

Die Herstellbarkeit der Abgeschlossenheit ist grundsätzlich möglich, wird jedoch für unwahrscheinlich erachtet, weil sich das Objekt primär zur alleinigen Vermietung als Einfamilienhausgrundstück anbietet. Aus diesem Grund erfolgt die Auswertung über Mietspiegel, durch selbständige Recherche, durch Befragung von ansässigen Immobilienunternehmen oder über Hinzuziehung der Auswertungen von Research-Unternehmen.

Für die Ortschaft Gräfenhain wurde kein Mietspiegel erstellt. Alternativ wird auf die Auswertung des IVD-Preisspiegel Thüringen 2024/25 für die Kreisstadt Gotha zurückgegriffen, um den marktüblich erzielbaren Ertrag zu ermitteln. Der Ort Gräfenhain ist ca. 17 km von Gotha entfernt und hat im Vergleich infrastrukturelle Nachteile, die durch Korrektur des allgemeinen Mietniveaus anzupassen sind.

Auswertung IVD-Preisspiegel Thüringen 2024/2025 für Einfamilienhausgrundstücke

Die Preisangaben des IVD-Preisspiegels resultieren aus dem Erhebungszeitraum des 4. Quartals 2024. Hierbei fließen Daten aus insgesamt ca. 40 Städten des Bundeslandes Thüringen mit ein. Übermittelt werden die Daten von Marktberichterstatlern des IVD-Mitte sowie Vertretern der Immobilienbranche. Die Preisangaben sind als marktübliche Schwerpunktpreise zu verstehen und beziehen sich nicht zwingend auf das rechnerische Mittel einer Preisspanne. Angegebene Mietpreise stellen keine Bestandsmieten dar, sondern aktuell erzielbare Nettokaltmieten. Der IVD-PREISSPIEGEL bezieht sich auf Wohnungsmieten, die nicht unmittelbar auf Mieten für Einfamilienhäuser angewendet werden können, da diese Objektart einen höheren Wohn- und Freizeitwert bietet. Dennoch ist die Anwendung der Ergebnisse grundsätzlich möglich, nachdem eine Anpassung der Miethöhe durch Ansatz eines angemessenen Zuschlages durchgeführt wurde.



Für die Stadt Gotha weist der Preisspiegel Thüringen folgende Spannen bei Wohnungsmieten aus:

Wohnwert	einfach	mittel	gut	Spitzenwert
Nettokaltmiete	5,80 €/m ²	6,50 €/m ²	7,00 €/m ²	8,00 €/m ²

Die ausgewiesenen Nettokaltmieten beziehen sich auf die Merkmale:

- Bestandsobjekt, Neubau bzw. Komplettsanierung
- Wohnungsgröße 70 m², 3-Zimmer-Wohnung

Die ausgewiesenen Standards werden durch folgende Kriterien näher definiert:

Kriterien für **einfachen Wohnwert:**

z.B. mit einfachem Bad, heizbar, jedoch keine zentrale Beheizungsanlage, einfache Fenster, wenig bevorzugte Wohnlage, Industriegegend oder Plattensiedlung.

Kriterien für **mittleren Wohnwert:**

z.B. normales Bad und WC, Zentralheizung, heutiger Standard, eventuell Balkon in gemischt gebauter Wohnlage mit normaler verkehrsmäßiger Erschließung und guter Bausubstanz, ausgeglichene Bevölkerungsstruktur.

Kriterien für **guten Wohnwert:**

z.B. Modernes Bad, WC, Zentralheizung, gute Fenster, gute Bodenbeläge, Balkon, gegebenenfalls Lift, gute Wohnlage.

Kriterien für **Spitzenwert:**

Wohnung hat überdurchschnittliche Ausstattung und Bausubstanz in erstklassiger Wohnlage. Grundsätzlich Balkon oder Terrasse, Tiefgarage oder Carport oder Stellplatz vorhanden

Auswahl des Standards:

Die Wohnräume erfüllen die Kriterien des einfachen Wohnstandards, wodurch die Einstufung die Nettokaltmiete i.H.v. **6,50 €/m²** als Grundlage für die weitere Ableitung angemessen erscheint.

Unter Berücksichtigung der zusätzlichen werterhöhenden bzw. wertmindernden Merkmale ergeben sich für die einzelnen Wohnungen folgende marktübliche Nettokaltmieten:

Merkmale	Zuschlag einzel	Abschlag einzel	Nettokaltmiete vorläufig gem. IVD- Preisspiegel	Nettokalt- miete angepasst
schwächere Infrastruktur	-	5 %	6,50 €/m ²	<u>5,53 €/m²</u>
Übergröße	-	5 %		
tlw. veralteter Standard mit erhöhten Sanierungsdruck	-	15 %		
erhöhter Wohnwert durch EFH (Garten, Privatsphäre)	10 %			
- 15 %				

Die objektbezogene marktübliche Nettokaltmiete beträgt **5,53 €/m²**.

In der Miete enthalten ist die Nutzung von Freifläche, Keller, Dachboden, die aufgrund ihrer baulichen Merkmale nicht zur Erzielung von Erträgen geeignet sind.



6.5.2.3 Ableitung der Markt üblichen Miete für Hallenflächen

Der vom Immobilienverband Deutschland IVD herausgegebene Preisspiegel Thüringen 2024/25 bietet eine fundierte Grundlage für die Ermittlung der marktüblich erzielbaren Mieten, die in der Immobilienwirtschaft auf allgemeine Akzeptanz trifft. Die darin angegebenen Preise basieren auf Vermarktungsfällen der letzten Monate und sind als Richtwerte zu betrachten. Um für die vorhandenen Nutzflächen der Scheune eine marktübliche Miete ableiten zu können, dient der IVD-Preisspiegel mit der Auswertung von Hallenflächen in verschiedenen Standards als Anhaltspunkt.

Für die Region Gotha weist der Preisspiegel Thüringen folgende marktübliche Mieten aus:

IVD-Preisspiegel Thüringen 2024/2025 für Gotha

Nutzungswert	einfach	mittel	gut	Spitzenwert
Hallenmieten bis 500 m ²	1,50 €/m ²	2,00 €/m ²	3,00 €/m ²	4,00 €/m ²

Die ausgewiesenen Nutzungswerte werden durch folgende Kriterien näher definiert:

Kriterien für **einfachen Nutzungswert**: Hallen einfachster Ausstattung, Kalthallen, befahrbar mit Kleintransporter ohne Ansprüche an den Boden, einfache Beleuchtung, minimale sanitäre Einrichtung wenn nicht im Büroteil vorhanden, Stapelhöhe bis 4 m

Kriterien für **mittleren Nutzungswert**: Normal ausgestattete Halle mit Lüftungsmöglichkeiten, Heizung möglich, befahrbar mit Kleintransporter, glatte einfach reinigungsfähige Böden, gute Beleuchtung, sanitäre Einrichtung, Herren – und Damentoilette, Stapelhöhe bis 5,5 m

Kriterien für **guten Nutzungswert**: Nach modernen Erkenntnissen ausgestattete Halle mit guter Be- und Entlüftung. Beheizbar, befahrbar bis 40 t, glatte gut reinigungsfähige Böden, Beleuchtung je nach Nutzung gestaltet. Herren- und Damentoilette, Stapelhöhe über 5.5 m

Fazit: Die Flächen der Scheune besitzen Ausstattungsmerkmale, die überwiegend die Kriterien des einfachen Nutzungswertes erfüllen, wodurch der Ansatz der Nettokaltmiete i.H.v. 1,50 €/m² als Ausgangsbasis für angemessen erachtet wird.

6.5.3 Aufstellung zum Rohertrag für das Gesamtobjekt

	Wohnfläche in m ²	Nebenfläche in m ²	nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete		
			€/m ²	monatlich in €	jährlich in €
Einfamilienhaus inkl. Freifläche	195,0	/	5,53 €/m²	1.078,35	12.940,20
Scheune	/	56,0	1,50 €/m²	84,00	1.008,00
					≈ 13.948,00



6.5.4 Bewirtschaftungskosten

Die Ertragswertberechnung geht vom Reinertrag aus, der sich durch Abzug der Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag ergibt. Gem. § 32 Abs. 1 ImmoWertV sind als Bewirtschaftungskosten die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen anzusehen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Maßgeblich sind nicht die tatsächlichen, sondern die marktüblichen Bewirtschaftungskosten, die auf Grundlage von Anlage 3 der ImmoWertV ermittelt werden. Darin werden für die einzelnen Bestandteile der Bewirtschaftungskosten konkrete Vorgaben gegeben. Abweichungen zwischen den so ermittelten und den tatsächlichen Kosten werden als nicht marktüblich angesehen und sind als objektspezifische Besonderheit anzusehen, die gesondert berücksichtigt werden muss.

Zu den tatsächlichen Bewirtschaftungskosten liegen keine Daten vor. Es wird unterstellt, dass die tatsächlichen Bewirtschaftungskosten aufgrund der Gebäudeart und des Gebäudestandards nicht wesentlich von den marktüblichen Bewirtschaftungskosten abweichen.

Die Ermittlung erfolgt auf Basis der Berechnungsgrundlage gemäß Anlage 3 der ImmoWertV, in der die marktüblichen Bewirtschaftungskosten in Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten und Mietausfallwagnis aufgegliedert sind.

Die Bewirtschaftungskosten beziehen sich auf Wohnflächen bzw. die Nutzflächen im Nebengebäude, die bei möglicher Vermietung zugrunde gelegt werden.

Ermittlung Bewirtschaftungskosten für 2025

		Ergebnis
Verwaltungskosten	Wohnung: 359,00 € je Wohnung Scheune: 3,00 % x 1.008,00 € = 30,24 €	389,24
Instandhaltungskosten	14,00 €/m² auf 195,00 m² Wohnfläche 4,20 €/m² auf 55,87 m² Scheunenfläche	2.964,65
Mietausfallwagnis	2,00% vom Rohertrag (13.948,00 €)	278,96
		≈ 3.633,00

nachrichtlich: Anteil der Bewirtschaftungskosten am Rohertrag

24,8 %

6.5.5 Liegenschaftszinssatz

Im Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV) drückt sich die Risikoeinschätzung der Marktteilnehmer zur Wertentwicklung einer konkreten Immobilie hinsichtlich der Entwicklung des Standortes aus. Ein erhöhtes Risiko führt zu einem höheren Liegenschaftszinssatz. Vorrangig soll auf vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelte Liegenschaftszinssätze zurückgegriffen werden. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Gotha weist in seinem Marktbericht aus 2024 Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser in der Bandbreite von **1,03 % bis 3,82 %** aus (5. Perzentil bis 95. Perzentil) ausweist. Der Median ist mit 2,21 % und der Mittelwert mit **2,28 %** angegeben. In die Auswertung flossen insgesamt 458 Kauffälle ein. Die Ermittlung des objektspezifischen angemessenen Liegenschaftszinssatzes innerhalb der Bandbreite erfolgt durch Würdigung der wertbeeinflussenden Faktoren. Positive Merkmale haben ein verringertes Risiko zur Folge und führen zur Absenkung des Liegenschaftszinssatzes, während sich gesteigerte Risiken in einem erhöhten Liegenschaftszinssatz niederschlagen.



grundstücksbezogene Merkmale

Anpassung des Liegenschafts- zinssatzes

1. ländliche Lage mit eingeschränkter Infrastruktur	+/- 0,0 %	(bereits in Miethöhe berücksichtigt)
2. kurze Restnutzungsdauer	- 0,5 %	
3. Übergröße der Wohnflächen	+/- 0,0 %	(bereits in Miethöhe berücksichtigt)
4. erhöhter Sanierungsdruck und Fertigstellungsaufwand	+ 0,5 %	
	<u>1,0 %</u>	

Nach Würdigung der sonstigen wertbeeinflussenden Faktoren erfolgt die weitere Anpassung des mittleren Liegenschaftszinssatzes von 2,28 % um 1,00 % auf **3,3 %**.

6.5.6 Objektspezifische Grundstücksmerkmale aus Ertragssicht

Zusätzlich zu den bereits in Kapitel 6.4.5. dargelegten objektspezifischen Besonderheiten kommen in der Ertragswertberechnung weitere zu berücksichtigende Umstände hinzu, die insbesondere die Ertragsseite beeinflussen.

6.5.6.1 Ertragsausfall bis zur Herstellung der Vermietbarkeit

Teile der Räumlichkeiten des Erd- u. Dachgeschosses befinden sich im Rohbauzustand, der die sofortige Vermietbarkeit nicht zulässt, da im Vorfeld Fertigstellungsarbeiten durchzuführen sind. Weiterhin sollte eine Vermarktungszeit eingeplant werden. Bis zur Fertigstellung und Vermietung der Räumlichkeiten wird der Zeitraum von etwa 1 Jahr einkalkuliert, in dem keine Mieteinkünfte erzielt werden. Der Ertragsausfall ist separat als objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

Zeitraum:	1 Jahr
Miete pro Jahr:	13.948,00 €
Barwertfaktor (bei LSZ 3,3 %):	0,9681

kapitalisierter Ertragsausfall: - **13.503,00 €**

6.5.6.2 Aufwand zur Schadensbeseitigung im Scheunengebäude

Die Herstellung der Vermietbarkeit erfordert die Beseitigung der vorhandenen Bauschäden in den Bereichen Dacheindeckung, Dachentwässerung, Fassade und Außenwand. Da keine konkreten Kostenangebote zu einzelnen Maßnahmen vorliegen, erfolgt die Schätzung durch Ansatz einer Pauschale i.H.v. 5.000,00 €, die jedoch nicht zwingend die tatsächlichen Kosten abbildet, sondern die Meinung des Marktes wiedergibt.

Kostenansatz: - **5.000,00 €**



6.5.7 Ableitung des Ertragswertes

Vorläufiger Verfahrenswert (Ertragswert):	=	130.927,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
- Abschlag Energetischer Zustand	-	12.660,00 €
- Fertigstellungsaufwand EG, OG	-	40.000,00 €
- Schadensbeseitigungsaufwand DG	-	3.000,00 €
- Beräumungsaufwand	-	4.000,00 €
- Ertragsausfall	-	13.503,00 €
- Schadensbeseitigung Scheune	-	5.000,00 €
Ertragswert:	=	52.764,00 €
	<u>≈</u>	<u>53.000,00 €</u>



6.6 Fazit und Wertbegründung

Für das Gesamtgrundstück ergibt sich zum 13.11.2025

ein Sachwert i.H.v. **42.000,00 €**

und

ein Ertragswert i.H.v. **53.000,00 €.**

Die Abweichung zwischen beiden Werten beträgt ca. 20,7 % und liegt somit innerhalb der tolerierbaren Spanne von 0 % - 25 %. Die Werte werden trotz der Abweichung als gegenseitige Bestätigung aufgefasst.

Aus welchem der beiden Werte letztlich der Verkehrswert abgeleitet werden kann, hängt vom Verhalten der Marktteilnehmer und ihren Vorstellungen bezüglich der zukünftigen Nutzung ab. Eine gesicherte Aussage hierzu ist schwer möglich, sodass lediglich von Wahrscheinlichkeiten ausgegangen werden kann. Aufgrund der bisherigen Nutzung und der Objektgröße wird die Annahme getroffen, dass das Objekt zukünftig als Sachwertobjekt zu Eigennutzungszwecken verwendet wird.

Der Sachwert i.H.v. 42.000,00 € würdigt die Objekteigenschaften sowie das Marktgeschehen in angemessener Weise und wird aus diesem Grund zur Ableitung des Verkehrswertes verwendet.



6.7 Ableitung des Verkehrswertes

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte auf Grundlage des § 8 Abs. 1 ImmoWertV durch Anwendung des Sachwertverfahrens. Der Verkehrswert der Liegenschaft leitet sich aus dem Sachwert ab, der 42.000,00 € beträgt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in

99885 Ohrdruf OT Gräfenhain, Friedensstraße 37
Gemarkung Gräfenhain, Flur 1, Flurstück 64

wird zum Wertermittlungstichtag 13.11.2025 mit rd.

42.000,00 €

in Worten: zweiundvierzigtausend Euro geschätzt.

Schätzung des Zubehörs

0,00 €

Anmerkung:

Die Ermittlung der Verkehrswerte wurde in Anlehnung an die Grundsätze der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 durchgeführt. Für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen, sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z.B. Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelastete Bauteile oder Bodenverunreinigungen, Untersuchungen bezüglich der Standsicherheit, Schall – und Wärmeschutz) wird eine Haftung meinerseits ausgeschlossen. Hinsichtlich der im Gutachten vorgenommenen persönlichen Angaben gelten die datenschutzrechtlichen Bestimmungen der Webseite www.immobilienvwertfinder.de.

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



André Huhndorf LL.M.
IWF ImmobilienWertFinder GmbH

Suhl, den 26.03.2026