

M.Sc. Marius Grischke

Master of Science Immobilienbewertung
Zertifizierter Gutachter für Immobilienbewertung (LS),
DIAZert gem. DIN EN ISO/IEC 17024 - DAkkS akkreditiert



Datum: 04.02.2026

Aktenzeichen: 16 K 24/25

Ausfertigungsnummer: 01

Gutachten

über den Verkehrswert i.S.d. §194 BauGB für das mit einem

Einfamilienhaus mit Nebengelaß bebaute Grundstück in

Straße: Neues Tor 15
PLZ, Ort: 99869 Nesselatal
Bundesland: Thüringen

Gemarkung: Ballstädt
Flur: 1
Flurstück: 215/1

Auftraggeber: Amtsgericht Gotha
Abt. Zwangsversteigerung
Postfach 100136
99851 Gotha

Ortsbesichtigungstag: 26.01.2026
Wertermittlungstichtag: 26.01.2026
Qualitätsstichtag: 26.01.2026



Der Verkehrswert (gem. §194 BauGB) über das zum Stichtag 26.01.2026 unbelastete Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Nebengelaß, wurde ermittelt mit rd.

250.000,- €

(in Worten: zweihundertfünfzigtausend Euro)

Dieses Gutachten umfasst 53 Seiten und 5 Anlagen mit insgesamt 17 Seiten. Das Gutachten wurde für den Auftraggeber in sechsfacher Ausfertigung erstellt und ausgeliefert.

Ein siebtes Exemplar verbleibt unter der **Archiv-Nr. 003/2026** im Büro des Sachverständigen.

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkungen

Überblick

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Auftrag und Grundlagen	6
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	6
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Auftragserteilung	7
1.3	Angaben zum Auftrag	7
2	Grund- und Bodenbeschreibung	9
2.1	Lage	9
2.1.1	Makrolage	9
2.1.2	Mikrolage	11
2.1.3	Beurteilung der Lage / Örtlicher Immobilienmarkt	12
2.2	Gestalt und Form des Grundstücks.....	13
2.3	Erschließung, Zustand Baugrund	14
2.4	Privatrechtliche Situation	15
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	16
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	17
2.7	Erläuterungen zu den durchgeführten Erhebungen	17
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	18
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	18
3.2	Gebäudebeschreibung	18
3.3	Nebengebäude und Außenanlagen	28
4	Bewertungsverfahren und Wahl des Wertermittlungsverfahrens	30
4.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	30
4.2	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	30
4.3	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	31
4.4	Beschreibung der Bewertungsmodelle	31
4.5	Verfahrenswahl und Begründung	33

5	Ermittlung des Verkehrswerts	35
5.1	Bodenwertermittlung	35
5.1.1	Erläuterungen zur Bodenwertermittlung	35
5.1.2	Konjunkturelle / Zeitliche Anpassung	36
5.1.3	Anpassungen wegen Abweichung in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen	37
5.1.4	Bemessung des Bodenwertes	39
5.2	Sachwertermittlung	40
5.2.1	Ermittlung der Verfahrenswerte	40
5.2.2	Sachwertberechnung	50
5.3	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen (Plausibilisierung)	51
5.4	Verkehrswert	52
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	53
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrs- und Beleihungswertermittlung	53
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten / Software	53
7	Anlagenverzeichnis	54

Vorbemerkungen

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten, das Beurteilungen zur Bausubstanz lediglich sehr eingeschränkt und im Rahmen augenscheinlicher oder stichprobenartige Feststellungen vornehmen kann. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Baubeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sogenannten Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

Besondere Hinweise

Dieses Gutachten wurde nach bestem Wissen aufgrund der verfügbaren Daten erstellt. Kostenangaben sind Schätzwerte. Bei künftigen Investitionen sollten immer mehrere Vergleichsangebote eingeholt werden. Das Gutachten ist als Grundlage für bauplanerische Überlegungen jeglicher Art ungeeignet.

Dieses Gutachten ist urheberrechtlich geschützt; alle Rechte bleiben dem Unterzeichner vorbehalten. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit der schriftlichen Genehmigung des Verfassers gestattet.

Eine Rechtsverbindlichkeit folgt aus dieser Expertise nicht. Sofern im Falle entgeltlicher Beratungen Ersatzansprüche behauptet werden, beschränkt sich der Ersatz bei jeder Form der Fahrlässigkeit auf das gezahlte Honorar.

Der Auftragnehmer haftet grundsätzlich nicht nur gegenüber dem Auftraggeber, sondern auch gegenüber Dritten. Das beauftragte Gutachten ist jedoch nur für den angegebenen Zweck bestimmt, was seinen Schutzbereich darauf begrenzt. Eine darüberhinausgehende Verwendung bedarf schriftlicher Zustimmung des Auftragnehmers. Haftungsansprüche des Auftraggebers gegen den Auftragnehmer richten sich nach den gesetzlichen Vorschriften, soweit nachstehend nichts anderes vereinbart ist.

Haftet der Auftragnehmer wegen eines schuldhaften Verstoßes gegen die Sachverständigenpflichten oder aus sonstiger schuldhafter Verletzung seiner Vertragspflichten, hat er die vorsätzlich oder grob fahrlässig verursachten Schäden in vollem Umfang zu ersetzen.

Im Übrigen wird die Haftung für Schäden aus fahrlässiger Pflichtverletzung ausgeschlossen. Das gilt nicht für die Verletzung ausdrücklich versprochener oder zentraler Vertragspflichten (sog. Kardinalpflichten) sowie für die Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit. Die Haftungsbeschränkung gilt auch dann nicht, wenn der Auftragnehmer für den eingetretenen Schaden Versicherungsschutz in Anspruch nehmen kann.

Soweit die Haftung für schuldhafte Pflichtverletzung ausgeschlossen ist, gilt dies auch für schuldhaftes Fehlverhalten bei Angestellten, Arbeitnehmern, Vertretern und Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers.

Überblick

Zusammenstellung der wesentlichen Ergebnisse	
 Straßenansicht & Hofeinfahrt – Einfamilienhaus mit Nebenglass - Garage	 Gebäuderückansicht – Einfamilienhaus mit Terrasse
Objektadresse:	Neues Tor 15, 99869 Nesselal
Bewertungsobjekt:	Einfamilienhaus mit Einlieger-/ Mehrgenerationenstruktur sowie Nebenglass in Form einer zwei- geschossigen Garage mit Werkstatt sowie weiteren einfachen Aufbauten
Derzeitige Nutzung:	Ungenutzt / Leerstand
Grundstücksfläche - Gesamt:	3.900 m ²
Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung (WoFV) & DIN 277:	• Wohnebene Nr. 1 im Erdgeschoss: 99,85 m² • Wohnebene Nr. 2 im Dachgeschoss: 77,13 m² 176,98 m² - Gesamt
Sonstige Nutzungsflächen nach DIN 277: <i>Im Bewertungsobjekt:</i> • Kellergeschoss: 84,88 m² • Dachboden: 57,14 m² <i>Nebenglasse/-gebäude:</i> • Nebenglass - Garage mit Carport: 140,00 m² davon Garage/Carport (EG): (90,00 m²) davon Werkstatt/Lager (OG): (50,00 m²) • Nebenglass - Ehemaliger Hühnerstall: 56,00 m² • Nebenglass - Holzlager/Unterstand: 40,00 m² 378,02 m² - Gesamt	
Bodenwert (gesamt):	51.000,00 €
Wert der Grundstücksfläche je m ² :	13 €/m ²
Sachwert:	250.000,00 €
Verkehrswert / Marktwert (gesamt):	250.000,00 €
Verkehrswert / Marktwert je m² - WoFl:	rd. 1.413,- €/m²

1 Auftrag und Grundlagen

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Vollunterkellertes Einfamilienhaus mit Anbauten und Nebenglass in Form mehrerer Lagerschuppen und Tierunterstände sowie einer zweigeschossigen Garage mit Carport und Werkstatt im Obergeschoss

Objektadresse: Neues Tor 15,
99869 Nesselal

Grundbuchdaten:

Grundbuchauszug vom: 07.10.2025

Letzte Eintragung vom: 14.08.2025

Nach Auskunft des Auftraggebers lagen zum Bewertungsstichtag keine weiteren Änderungen oder Neueintragungen im Grundbuch vor.

Amtsgericht: Gotha

Grundbuch von: Ballstädt

Bestandsverzeichnis:

Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m²
616	2	Ballstädt	1	215/1	Gebäude und Freifläche Neues Tor 15	3.900 m²

Gesamtfläche: 3.900 m²
davon zu bewerten: 3.900 m²

Abteilung I, Eigentümer: - aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht benannt / aufgeführt -

Abteilung II, Lasten/Beschränkungen: Im dem Sachverständigen vorliegenden Grundbuchauszug ist in Abteilung II die folgenden Eintragung vermerkt:

- *Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht) für [REDACTED] geb. [REDACTED], geb. am [REDACTED], wh. [REDACTED]; löschar bei Todesnachweis; gemäß Bewilligung vom 09.04.1999 - UR.-Nr.: [REDACTED], Notarin [REDACTED]; gleichrangig mit Abt. II Nr. 2; eingetragen am 18.10.1999.*

- *Rückauflassungsvormerkung (Anspruch bedingt und befristet) für [REDACTED], geb. am [REDACTED], wh. [REDACTED] und [REDACTED], geb. am [REDACTED], wh. [REDACTED]; als Gesamtberechtigte gemäß §428 BGB; gemäß Bewilligung vom 09.04.1999 – UR.-Nr.: [REDACTED], Notarin [REDACTED]; gleichrangig mit Abt. II Nr. 1; eingetragen am 18.10.1999. Bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 24.03.2003.*
- *Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Gotha, AZ: 16 K 24/25); eingetragen am 14.08.2025*

- *Personen-/Verfahrensbezogene Daten wurden aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht benannt / aufgeführt -*

Abteilung III, Grundpfandrechte:

- *aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht benannt / aufgeführt -*

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Auftragserteilung

Auftraggeber:	Amtsgericht Gotha; Abt. Zwangsversteigerung
Auftragserteilung:	07.10.2025 mit Posteingang am 10.10.2025 im Büro des Sachverständigen

1.3 Angaben zum Auftrag

Zweck der Wertermittlung:	Feststellung des Verkehrswertes für das Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungsstichtag:	26.01.2026 (Tag der Ortsbesichtigung) (= Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, nach § 3 Absatz 1 ImmoWertV)
Qualitätsstichtag(e):	26.01.2026 (= Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht, nach § 4 Absatz 1 ImmoWertV)
Tag der Ortsbesichtigung:	26.01.2026, 13:00 Uhr - 15:30 Uhr

Umfang der Besichtigung:

Außenbesichtigung:	Besichtigung des Grundstücks über die Straße: „Neues Tor“. Die gesamte Grundstücksfläche des Bewertungsobjektes konnte vollumfänglich durch den Sachverständigen begangen und begutachtet werden.
Innenbesichtigung:	Vollumfängliche Besichtigung der Wohn- und Nutzungsflächen des zweigeschossigen Einfamilienhauses sowie der Nebengelasse, bestehend aus mehreren Lagerschuppen und Tierunterständen sowie einer zweigeschossigen Garage mit Carport und Werkstatt im Obergeschoss.
Teilnehmer der Besichtigung:	<i>- aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht benannt / aufgeführt -</i> (Mitglied der Erbengemeinschaft) - Herr Marius Grischke (Gutachter)

Vom Sachverständigen eingeholte Erkundungen, Auskünfte und Unterlagen:

Anlage Nr. 1:	Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 16.10.2025
Anlage Nr. 2:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan vom 18.04.2023
Anlage Nr. 3:	Grundrisse, Ansichten und Schnitte des Hauses und der Garage
Anlage Nr. 4:	Auszug aus dem Bodenrichtwert-informationssystem Deutschland (BORIS), Stichtag: 01.01.2024
Anlage Nr. 5:	Fotos der Ortsbesichtigung vom 26.01.2026

Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen, Informationen:

- Schätzungsanordnung vom 07.10.2025 (AZ: 16 K 24/25)
- Grundbuch von Ballstädt, Blatt 616 vom 07.10.2025

Von den Mitgliedern der Erbengemeinschaft/ deren anwaltlicher Vertretung zur Verfügung gestellte Unterlagen, Informationen:

- Verkehrswertgutachten des Bewertungsobjektes vom 03.09.1999 mit Wertermittlungsstichtag 29.01.1999
- Planungsunterlagen für den Bauantrag des Bewertungsobjektes von 1972

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage

Bundesland:	Thüringen, Flächenland
Landeshauptstadt:	Erfurt
Landkreis des Bewertungsobjektes:	Gotha
Kreisstadt des Bewertungsobjektes:	Kreisfreie Stadt Gotha
Gemeinde des Bewertungsobjektes:	Landgemeinde Nesselal – Ortsteil Ballstädt

Makroökonomische und -soziologische Daten:

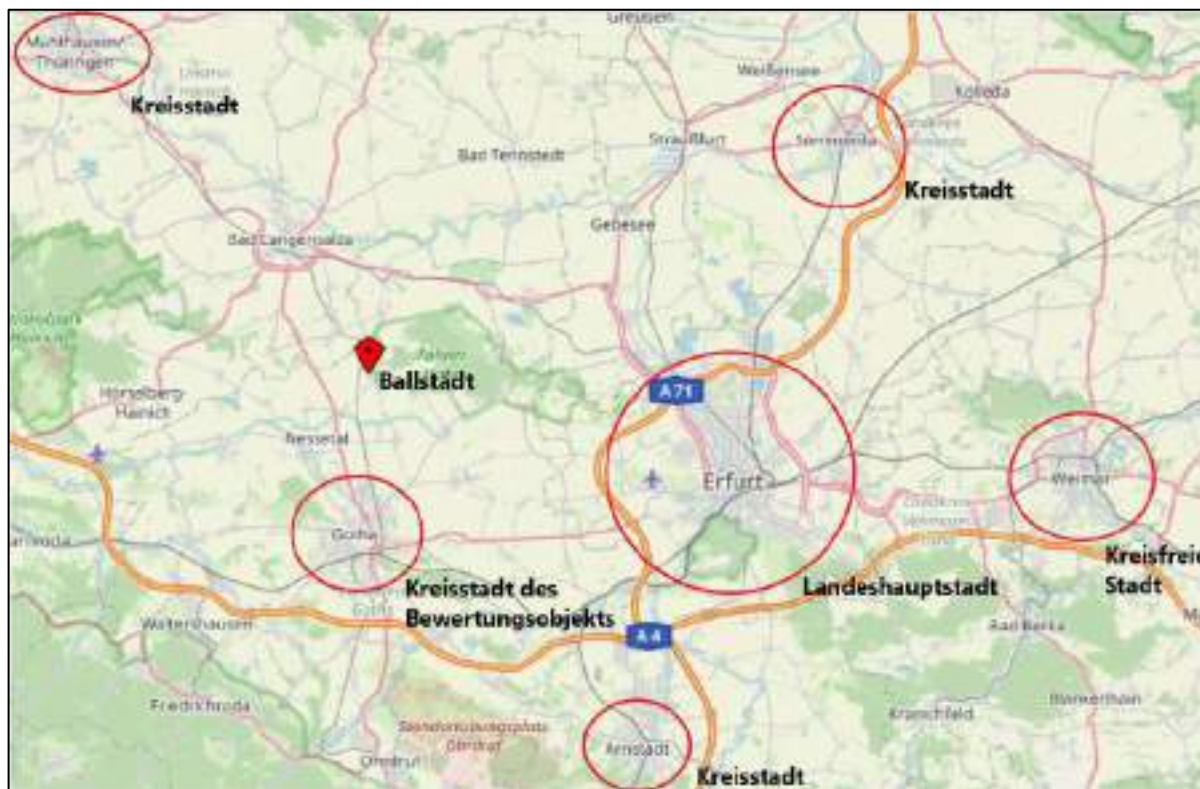
Kategorie	Bundesland Thüringen	Landeshaupt- stadt Erfurt	Landkreis Gotha	Gemeinde Nesselal
Einwohnerzahl Stand: 30.09.25¹	2.083.311	217.361	134.911	9.149
Bevölkerungs- Entwicklung: 2021-42²	- 8,7%	+ 1,1%	- 8,5%	- 18,5%
Kaufkraftindex Stand: 31.12.2025³	90,0	93,1	88,0	/
Arbeitslosenquote Stand: 31.01.2026⁴	6,7%	6,7%	6,8%	/
Ranking im Prognos Zukunftsatlas 2025⁵	/	209 von 400	344 von 400	/

Der Prognos Zukunftsatlas bewertet alle drei Jahre die Zukunftschancen und -risiken aller 400 Kreise und kreisfreien Städte in Deutschland - anhand unten zu sehender ausgewählter makro- und sozioökonomischer Indikatoren - und stellt sie in einem bundesweiten Ranking einander gegenüber.⁶ Dabei werden die Kreise in folgende Gebiete unterteilt:



¹ Vgl. Thüringer Landesamt für Statistik, Bevölkerung des Freistaates Thüringen, Stand 01/2026
² Vgl. Thüringer Landesamt für Statistik, 3. Regionalisierte Bevölkerungsentwicklung 2021 bis 2042
³ Vgl. Michael Bauer Research GmbH, Kaufkraft 2025 in Deutschland
⁴ Vgl. Bundesagentur für Arbeit, Arbeitsmarktberichte: Januar 2026
⁵ Vgl. Handelsblatt, Zukunftsatlas 2025
⁶ Vgl. Prognos AG, Zukunftsatlas 2025

Makrolagenkarte:



Quelle: Auszug von OpenStreetMaps.org, vom 05.11.2025

Entfernung zum Bewertungsobjekt:

<i>Nächstgelegene größere Städte:</i>	Gotha	(ca. 11 km per Pkw entfernt)
	Erfurt	(ca. 32 km per Pkw entfernt)
	Mühlhausen	(ca. 34 km per Pkw entfernt)
	Eisenach	(ca. 37 km per Pkw entfernt)

Überregionale Verkehrsanbindungen:

Hauptbahnhof:	Gotha	(ca. 13 km per Pkw entfernt)
Bundesstraßen:	B 247	(ca. 3 km per Pkw entfernt)
Autobahn:	A 4	(ca. 17 km per Pkw entfernt)
Autobahnkreuz:	A 71/ A4	(ca. 33 km per Pkw entfernt)
Flughafen:	Erfurt	(ca. 23 km per Pkw entfernt)

Regionale Verkehrsanbindung:

Bushaltestelle:	„Ballstädt“	(ca. 350 m fußläufig entfernt)
-----------------	-------------	--------------------------------

2.1.2 Mikrolage

Gemeinde:	Ortsteil Ballstädt
Verwaltung:	Landgemeinde „Nesselal“
Raumtypologie:	Ländlich geprägter Ortsteil der Landgemeinde Nesselal im thüringischen Landkreis Gotha. Der Ortsteil Ballstädt ist Teil des westlichen Kreisgebiets und weist überwiegend dörfliche Strukturen mit wohnbaulicher Nutzung auf.
Lage und Lageimage:	Das Bewertungsobjekt befindet sich in innerörtlicher Lage des Ortsteils Ballstädt, im Bereich der Straße „Neues Tor“. Die Umgebung ist überwiegend durch Wohnbebauung sowie dörflich geprägte Nutzungen gekennzeichnet und stellt ein gewachsenes, ruhiges Wohnumfeld mit ländlichem Charakter dar.
Straße(n):	„Neues Tor“ (Erschließungsstr. des Bewertungsgrundstücks)
Art der Bebauung und Nutzungen in der Umgebung/Nachbarschaft:	Überwiegend Ein- und Zweifamilienhausbebauung mit eingefriedeten Grundstücken. Ergänzend finden sich Nebengelasse wie Garagen oder Schuppen sowie daran anschließende Hausgärten. Die Bebauung ist heterogen und entspricht einer typischen innerdörflichen Wohnlage.
Bauweise:	Offene Bauweise mit zwei- bis dreigeschossiger Wohnbebauung
Immissionen:	Bei der Objektbesichtigung wurden keine erhöhten bzw. nutzungsbeeinflussenden Immissionen festgestellt.
Nahversorgung:	Im Ortsteil Ballstädt selbst sind nur eingeschränkte Einrichtungen der Nahversorgung vorhanden. Kindertagesstätten, Schulen sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, ärztliche Versorgung, Apotheken und weitere Dienstleistungsangebote befinden sich überwiegend in den umliegenden Ortschaften der Landgemeinde Nesselal sowie insbesondere in den Mittelzentren Gotha und Bad Langensalza. Die Nahversorgungssituation ist insgesamt als durchschnittlich bis leicht unterdurchschnittlich einzustufen.
Sonstige Besonderheiten:	In unmittelbarer Nachbarschaft des Bewertungsobjektes befindet sich ein Pflegeheim der Diakonie, das als soziale Einrichtung das direkte Umfeld mitprägt.

Mikrolagenkarte als Luftbild:



Quelle: © GDI-Th, Auszug aus dem Informationssystem Liegenschaftskataster (InfoLika) Thüringen vom 05.11.2025

2.1.3 Beurteilung der Lage / Örtlicher Immobilienmarkt

Ballstädt ist ein Ortsteil der Landgemeinde Nesselal im westlichen Teil des Landkreises Gotha. Die Ortschaft liegt in überwiegend ländlich geprägter Umgebung zwischen den Städten Gotha und Bad Langensalza. Die Kreisstadt Gotha befindet sich in einer Entfernung von etwa 15 km südöstlich, die Landeshauptstadt Erfurt rund 30 km östlich des Bewertungsstandortes. Ballstädt ist vollständig dem Landkreis Gotha zugeordnet; sämtliche Verwaltungs- und Behördengänge werden auf Ebene der Landgemeinde Nesselal bzw. des Landkreises Gotha wahrgenommen. Der Ort verfügt über eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr in Form von regionalen Busverbindungen, insbesondere in Richtung Gotha und Bad Langensalza. Die Erreichbarkeit der umliegenden Städte ist vor allem mit dem Pkw über das regionale Straßennetz gegeben. Insgesamt ist die verkehrliche Anbindung als durchschnittlich bis eher unterdurchschnittlich einzustufen, was dem ländlichen Charakter der Ortschaft entspricht.

Die Wohnlage in Ballstädt ist eindeutig dörflich geprägt. Es überwiegt eine ruhige Wohnnutzung mit geringer Verkehrsbelastung. Die Bebauung besteht überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern sowie landwirtschaftlich geprägten Anwesen; kleingewerbliche Nutzungen treten nur vereinzelt auf. Eine vollumfängliche Versorgung mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist im Ort selbst nicht vorhanden und erfolgt überwiegend in den benachbarten Ortschaften bzw. in den Mittelzentren des Landkreises Gotha. Die demografische Entwicklung entspricht den allgemeinen Trends des ländlichen Raums im Landkreis Gotha. Der lokale Immobilienmarkt ist überwiegend durch selbstgenutzte Wohnimmobilien geprägt; Mehrfamilienhäuser sind nur vereinzelt vorhanden. Das allgemeine Preisniveau bewegt sich im unteren bis mittleren Bereich des Landkreises Gotha.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bereich „Neues Tor 15“, einer innerörtlichen Straße mit überwiegend wohnbaulicher Prägung. Es handelt sich um eine Anliegerstraße ohne überörtliche Verkehrsbedeutung und mit entsprechend geringer Verkehrsbelastung.

Zusammenfassend ist die Lage des Bewertungsobjektes als typische ländliche Wohnlage innerhalb der Landgemeinde Nesselal einzuordnen, gekennzeichnet durch eine ruhige Wohnumgebung, eine eingeschränkte örtliche Infrastruktur sowie eine insgesamt durchschnittliche Erreichbarkeit der regionalen Versorgungs- und Verwaltungszentren.

2.2 Gestalt und Form des Grundstücks

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte:



Quelle: © GDI-Th, Auszug aus dem Informationssystem Liegenschaftskataster (InfoLika) Thüringen vom 05.11.2025 (siehe Anlage 1)

Straßenseitige Grundstückslänge:	ca. 34,00 m
Mittlere Grundstückstiefe:	ca. 128,00 m
Grundstücksgröße - Gesamt:	3.900 m ²
Bemerkungen, Zuschnitt, Form:	Bei dem zu bewertenden Flurstück Nr. 215/1 handelt es sich um ein rechteckiges, langgezogenes Grundstück („Handtuch-Form“), welches von der nördlichen Grundstücksgrenze durch Wohn- und Grenzbebauung bzw. Nachbarschaftsbebauung begrenzt wird. Im Osten stößt das Grundstück an die Anliegerstraße „Neues Tor“ und von der südlichen Seite stößt das Grundstück an ein gärtnerisch genutztes Grundstück. Die westliche Grundstücksgrenze grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Der Grundstückszuschnitt bzw. die Grundstücksform des Bewertungsobjektes ist „übertief“.
Topografie:	Das Grundstück weist von der Einfahrt ausgehend bis zum Einfamilienhaus sowie zur Garage einen ansteigenden Geländeverlauf auf. Ab dem Gebäude- und Garagenbereich verbleibt das Gelände weitgehend auf einem gleichbleibenden Höhenniveau. Die Höhenlage im Verhältnis zur angrenzenden Erschließung und zu den Nachbargrundstücken ist insgesamt als ortsüblich zu beurteilen.

Aufwuchs:	Das Grundstück weist lediglich im Bereich der Bebauung sowie der Zufahrt versiegelte Flächen auf. Die übrigen Grundstücksflächen sind überwiegend als Grün- und Gartenflächen angelegt bzw. nutzbar. Der Aufwuchs ist insgesamt als stark ausgeprägt zu bezeichnen. Insbesondere auf der Südseite des Grundstücks befindet sich ein dichter, gewachsener Bestand aus Nadel- und Tannengehölzen, der das Grundstück deutlich prägt. Der Bewuchs wirkt landschaftlich einfassend und sorgt für Sichtschutz sowie eine klare Abgrenzung zu den angrenzenden Flächen.
Grenzverhältnisse/ Grenzbebauungen:	Es existieren mehrere Grenzbebauungen einzelner Gebäude des Bewertungsobjektes sowie auch der Nachbargrundstücke. Ein Überbau seitens der Nachbargebäude oder eines der Gebäude des Bewertungsobjektes liegt nicht vor.
Einfriedung(en):	Die nördliche, südliche und westliche Grundstücksgrenze des Bewertungsgrundstücks ist vollständig durch eine Einzäunung aus Holzlattung in Kombination mit Wildzaungeflecht abgegrenzt. An der westlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein Tor mit Zugang zu einem angrenzenden Feldweg, über das auch der rückwärtige Grundstücksbereich mit Fahrzeugen erschlossen werden kann. Die östliche Grundstücksgrenze ist vollständig durch einen Doppelstabmattenzaun eingefriedet; die Grundstückszufahrt erfolgt über ein dort angeordnetes Flügeltor.
Sonstige Besonderheiten:	Im vorderen Grundstücksbereich befindet sich ein Brunnen.

2.3 Erschließung, Zustand Baugrund

Straßenkategorie:	Klassifizierte Straße (Gemeindestraße)
Straßenart:	Anliegerstraße, innerorts
Straßenausbau:	Straße nicht ausgebaut/unbefestigt
Erschließung:	Voll erschlossen, öffentlich und gesichert

Anschlüsse der Ver- und Entsorgung:	Elektrischer Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Telekommunikationsanschluss vorhanden Gasversorgung über Flüssiggastank, der sich hinter der Garage befindet. Sämtliche Ver- und Entsorgungsmedien sind im Straßenkörper verlegt.
Gehwege:	Keine
Zuwegung zum Bewertungsgrundstück:	Zufahrt/Einfahrt auf das Grundstück über die Straße: „Neues Tor“
Parkmöglichkeiten:	Auf dem Bewertungsgrundstück sind mehrere Parkmöglichkeiten vorhanden (Garage, Carport sowie gepflasterte Einfahrt). Vor dem Bewertungsgrundstück befinden sich entlang der „Neues Tor“ keine Parkmöglichkeiten.
Baugrund, Grundwasser:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation so berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.
<i>Anmerkung:</i>	Darüber hinaus gehende vertiefende Untersuchungen zum Zustand des Baugrunds bzw. der Grundwassersituation liegen nicht vor und wurden nicht mitbeauftragt. Im Zweifelsfall sollte bei Bedarf ein separates Bodengutachten in Auftrag gegeben werden.

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchrechtlich gesicherte Belastungen (Grunddienstbarkeiten):	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 07.10.2025 vor. Laut diesem existieren in Abteilung II des Grundbuches keine wertbeeinflussenden Eintragungen. Die im Grundbuch eingetragene beschränkte persönliche Dienstbarkeit in Form eines Wohnungs- und Mitbenutzungsrechts hat nach Angaben der Mitglieder der Erbengemeinschaft infolge des Ablebens der begünstigten Person ihre rechtliche Wirkung verloren. Eine formale Löschung der Eintragung im Grundbuch ist bislang jedoch nicht erfolgt.
---	---

Nicht eingetragene Rechte
und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte bestehen nach Auskunft des Auftraggebers und der Eigentümergemeinschaft nicht. Weitergehende Nachforschungen und Untersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

Vorbemerkungen zum Bauordnungsrecht: Die Wertermittlung wurde auf Basis der vorliegenden Unterlagen seitens des Auftraggebers und durch Einholungen des Sachverständigen durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht wurde auftragsgemäß vom Sachverständigen nicht überprüft. In den Recherchen, der Ausarbeitung sowie auch im vor Ort Termin, wurden keine erkennbaren Widersprüche seitens des Sachverständigen festgestellt.

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Für die Landgemeinde „Nesselal“ existiert zum Bewertungsstichtag ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vom 18.04.2023 (*siehe Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Landgemeinde Nesselal, Anlage 3*). Im Flächennutzungsplan ist der Bereich, in dem sich das Einfamilienhaus befindet, als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen.

Bauplanungsrechtliche Situation:

Für den Bereich des Bewertungsobjekts existiert zum Bewertungsstichtag kein rechtskräftiger Bebauungsplan, nach Auskunft der Bauverwaltung der Landgemeinde „Nesselal“ vom 20.11.2025 sowie Einsichtnahme in die „Plansuche“ des Thüringer Geodatenportals (ThüringenViewer).

Somit handelt es sich nach §34 BauGB um einen Bau innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil ist jede Bebauung im Gebiet einer Gemeinde, die den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit erweckt, nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses städtebauliches Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist.

Baulasten:	Nach schriftlicher Auskunft des Amtes für Bauordnung und Bauleitplanung des Landkreises Gotha vom 20.10.2025 sind keine Baulasten für das Bewertungsgrundstück im Baulastenverzeichnis eingetragen.
Altlasten:	Nach schriftlicher Auskunft des Umweltamtes des Landratsamtes Gotha vom 04.11.2025 ist das Bewertungsgrundstück nicht als Verdachtsfläche im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) verzeichnet. Ebenso liegt laut der derzeitigen Aktenlage der Behörde kein Altlastenverdacht vor.
Denkmalschutz:	Für das Bewertungsobjekt liegt, laut schriftlicher Auskunft des Landratsamt Gotha vom 04.08.2025, keine Eintragung im Denkmalsbuch vor.
Sanierungsverfahren:	Das Bewertungsobjekt befindet sich nicht in einem Sanierungsgebiet/-verfahren.
Entwicklungssatzung:	Eine Entwicklungssatzung ist nicht vorhanden.
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	Das Grundstück liegt nicht im Einfluss einer Erhaltungssatzung nach § 172 (1) BauGB.
Bodenordnungs- und Flurbereinigungsverfahren:	Das Bewertungsgrundstück ist zum Bewertungsstichtag in kein Bodenordnungs- oder Flurbereinigungsverfahren einbezogen.
Immissions- und Umweltschutz:	Gesonderte naturschutzrechtliche Festsetzung bestehen nicht.
Trinkwasserschutz:	Das Bewertungsobjekt liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand:	Baureifes Land (nach §3 Abs. 4 ImmoWertV)
Abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Ausstehende Erschließungskosten:	Sind nicht mehr zu erwarten, da es sich um ein bereits voll erschlossenes Gebiet handelt.

2.7 Erläuterungen zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden soweit nicht anders vermerkt, im Internet oder (fern)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die tlw. vorliegenden Bauakten. 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. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. 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.

Es handelt sich nicht um ein Bauschadensgutachten. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Für dieses Gutachten wurden keine Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien durchgeführt. Es wird empfohlen in diesem Zusammenhang ggf. weitergehende Untersuchungen anstellen zu lassen. Dies gilt ebenfalls für vertiefende Untersuchungen auf alle weiteren möglichen gesundheitsschädigenden Einflüsse, welche ebenfalls nicht Gegenstand dieses Gutachtens zur Wertermittlung sind.

3.2 Gebäudebeschreibung

Anwendbarkeit der Unterlagen / Informationen zur Gebäudehistorie:

Für das Bewertungsobjekt lagen dem Sachverständigen seitens des Auftraggebers keine Unterlagen, Daten, Gebäudepläne oder sonstigen objektrelevanten Dokumente vor.

Auf Anfrage des Sachverständigen beim Kreisarchiv sowie beim Bauamt des Landkreises Gotha konnten lediglich vereinzelt Baupläne, Baudokumentationen und sonstige Unterlagen zum Bewertungsobjekt ermittelt werden. Hierbei handelte es sich im Wesentlichen um die Genehmigungsplanung für den separaten Hauseingang bzw. Windfang zur Wohnebene Nr. 2 im Dachgeschoss aus dem Jahr 1999 sowie um die Bau-, Ausführungs- und Genehmigungspläne für das Nebenglass (Garage) aus den Jahren 2000/2001, welche in Teilen allerdings von der tatsächlichen räumlichen Aufteilung abweichen.

Ergänzend hierzu wurden dem Sachverständigen durch ein Mitglied der Erbgemeinschaft ein älteres Wertgutachten vom 03.02.1999 mit Wertermittlungsstichtag 29.01.1999 sowie wenige, unvollständige Genehmigungsunterlagen zur ursprünglichen Baugenehmigung aus dem Jahr 1972 übergeben.

Darüber hinaus wurden durch das anwesende Mitglied der Erbgemeinschaft mündliche Angaben zur Gebäudehistorie und zum Bewertungsobjekt gemacht. Diese Angaben wurden hinsichtlich ihrer Plausibilität und Verwendbarkeit geprüft und – soweit möglich – als nachvollziehbar und plausibel eingeschätzt. Im Gutachten berücksichtigte Angaben oder Hinweise des Eigentümers sind jeweils eindeutig als solche kenntlich gemacht.

Auf Grundlage der ausgewerteten Informationen und der durchgeführten Ortsbesichtigung stellte der Gutachter fest, dass das Objekt um 1977 als vollunterkellertes Einfamilienhaus des DDR-Gebäudetyps EW-72-2 errichtet wurde.

In den Folgejahren erfolgten am Bewertungsobjekt lediglich teilweise Ausbau- und Weiterbaumaßnahmen. Eine vollständige Fertigstellung im Sinne einer bezugsfertigen Ausführung sowie der abschließende Innenausbau des Gebäudes wurden erst im Zeitraum von etwa 1997 bis 2001 umgesetzt. Mit der Neueindeckung des Daches (ca. 2000/2001), dem Einbau neuer Fenster im Erd- und Obergeschoss im Jahr 1997 sowie der Installation einer neuen Heizungsanlage einschließlich einer solarthermischen Anlage zur Warmwasserbereitung auf dem Dach des Garagennebenglasses wurde das Gebäude erstmals vollständig fertiggestellt und anschließend bezogen.

Zur Ermittlung der Brutto-Grund-, Wohn- und Nutzungsflächen der gesamten aufstehenden Gebäudesubstanz führte der Gutachter ein eigenes Aufmaß sämtlicher Flächen durch. Die Flächenberechnung erfolgte unter Anwendung der aktuellen Wohnflächenverordnung (WoFIV) sowie der DIN 277 und wurde im Anschluss plausibilisiert.

Gebäude und Zustand:

Gebäudeart/Geschossanzahl:	Zweigeschossiges und vollunterkellertes Einfamilienhaus mit unausgebautem Dachboden
Baujahr:	Ursprünglicher Baubeginn ca. 1977; vollständige Fertigstellung und erstmalige Bezugnahme erst im Zeitraum von etwa 1997 bis 2001.
Gebäudeform:	Rechteckig
Außenansicht:	Freistehendes Einfamilienhaus in offener Wohnbebauung. Das Gebäude ist giebelständig ausgerichtet und zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss ausgeführt. Der Sockel- bzw. Erdgeschossbereich ist mit einer gelblich-braunen Klinker-Blendfassade versehen, während die darüberliegenden Fassadenflächen als hellfarbig verputzte Lochfassade ausgeführt sind. Die Fensteröffnungen sind regelmäßig angeordnet. Das Gebäude verfügt über ein geneigtes Satteldach mit Ziegeleindeckung sowie Dachüberständen. Seitlich schließt ein überdachter Zugangs- bzw. Verbindungsbereich zu dem Nebenglass an.
Ausbau-/ Entwicklungsreserven:	Durch einen Ausbau des grundsätzlich ausbaufähigen Dachbodens könnten perspektivisch ein bis zwei zusätzliche Wohnräume geschaffen werden. Ob ein entsprechender Ausbau baurechtlich genehmigungsfähig ist, wurde im Rahmen dieser Wertermittlung durch den Sachverständigen nicht geprüft und ist gegebenenfalls gesondert mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde zu klären.

Sanierungs- und Modernisierungstau:

Das Einfamilienhaus mit Baujahr 1977 befindet sich in einem alters- und nutzungsbedingt teilweise modernisierten Zustand. Nach Angaben eines Mitglieds der Erbgemeinschaft wurde das Dach des Einfamilienhauses in den Jahren 2000/2001 vollständig neu eingedeckt.

In diesem Zeitraum erfolgten zudem weitere wesentliche Aus- und Umbaumaßnahmen, darunter der Einbau der Innentüren, die Herstellung der Bäder im Erd- und Dachgeschoss, die Trennung der beiden Geschosse in separate Wohnebenen sowie der Neueinbau der heute vorhandenen Gasheizungsanlage. Ergänzend wurde auf dem Dach des Garagennebenglases eine solarthermische Anlage zur Warmwasseraufbereitung für das Haus installiert.

Weitere Modernisierungsmaßnahmen wurden um das Jahr 2010 durchgeführt, insbesondere der Neueinbau der Küche im Erdgeschoss sowie der Austausch der Kellerfenster.

Die übrige Haustechnik sowie Teile der Sanitärausstattung entsprechen überwiegend dem technischen Standard der 1980er- und 1990er-Jahre. Die Wohnräume sind zum Großteil dem Bau- und Ausstattungsstandard der späten 1990er bzw. frühen 2000er Jahre zuzuordnen.

Ungeachtet der vorgenannten Maßnahmen weist das Bewertungsobjekt einen Modernisierungstau hinsichtlich seiner energetischen Eigenschaften auf. Die Gebäudehülle des Einfamilienhauses, einschließlich Dach und Keller, ist nicht gedämmt.

Energetischer Standard/Energieeffizienz:

Es liegt für das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungstichtag kein gültiger Energieausweis vor. Die Beantragung eines aktuellen Energieausweises sowie eine Feststellung des energetischen Standards des Bewertungsobjektes wurde seitens des Auftraggebers nicht angeordnet.

Anmerkung:

Ein Energieausweis beinhaltet neben den technischen Daten (z. B. Energiebedarf bzw. Energieverbrauchskennwerte) Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung (z.B. Maßnahmebeschreibungen zur Modernisierung von Dach, Fassade, Fenster, Kellerdecke und oberster Geschossdecke, Wahl der Heizkessel und Einsatz von regenerativen Energieträgern). Bei zukünftigen Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen sind die aktuellen energetischen Anforderungen gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 01.01.2024 zu berücksichtigen.

Gebäudekonstruktion und Ausbau:

Konstruktionsart & Bauweise:	Massivbau,
Tragkonstruktion:	Mischmauerwerk
Gründung & Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton
Keller:	Vollunterkellert
Kellerwände:	Mischmauerwerk
Umfassungs-/ Außenwände:	Mischmauerwerk, ca. 36,5 cm
Wärmedämmung:	Keine vorgesetzte Wärmedämmfassade
Fassade/ Fenster/ Außentüren & -tore:	Bis Oberkante Erdgeschoss ist die Fassade mit einer Klinker-Blendfassade ausgeführt, darüber als verputzte und gestrichene Lochfassade. Die Fassadenflächen befinden sich insgesamt in einem altersentsprechenden Zustand. Die Fenster sind überwiegend Kunststofffenster mit Rollläden. Außentüren und Nebeneingangstüren sind ebenfalls in Kunststoffausführung, teilweise mit Glaselementen.
Ansicht und Ausführung der Fassade:	Verblendet im Sockel- bzw. Erdgeschossbereich, darüber verputzt und gestrichen.
Innenwände:	Mischmauerwerk
Innentüren:	Vollspantüren mit vereinzelt Glaselementen (um 2000)
Wände-/ Deckenanstrich:	Größtenteils Tapete, Fliesen & Holzvertäfelungen
Treppe(n):	<i>Innenliegend:</i> - KG zum EG: Gerade Treppe mit viertelgewendelter Antritt aus Stahl mit Holzstufen - Windfang zum DG: Gerade Treppe aus Holz ohne Zwischenpodest <i>Außenliegend:</i> - Außengelände zum KG: Gerade Treppe aus Beton mit Feinsteinmaterial - Eingang zum EG: Gerade Treppe aus Beton (freistehend) - Eingang zum Windfang zum DG: Gerade Treppe aus Stahl mit Betontreppenstufen (freistehend)
Bodenbeläge:	Textile Beläge, Fliesenböden sowie Linoleumböden

Raumhöhen:

- Kellergeschoss: 2,20 m
- Erdgeschoss: 2,70 m
- Dachgeschoss: ~ 2,55 m
- Dachboden: ~ 1,80 m

Deckenkonstruktion: Massiv

Dachkonstruktion: Holznagelbinder

Dachform: Satteldach

Dacheindeckung: Ziegeleindeckung

Dachzustand/ -dichtigkeit: Die gesamte Dacheindeckung wurde 2000/2001 vollständig erneuert und befindet sich in einem voll funktionsfähigen Zustand.

Schornstein und -eindeckung: 1 Stück, verkleidet

Dachflächendämmung: Nicht vorhanden

Dachentwässerung: Außenentwässerung

Dach-/ Regenrinnen und Fallrohre: Zink

Technische Gebäudeausstattung und Installation:

Heizungsinstallation: Zentralheizungsanlage vorhanden, Fabrikat Viessmann, Typ Litola, Baujahr 2000. Die Heizungsleitungen sind innerhalb des Gebäudes teilweise auf Putz und teilweise unter Putz verlegt.

Im Kellerraum 4 (Saunaraum) befindet sich zusätzlich ein Kaminofen.

Im Kellerraum 2 ist der Warmwasserspeicher der Solarthermieanlage installiert. Die Solarthermieanlage befindet sich auf dem Dach des Garagennebengelasses und dient der zentralen Warmwasserbereitung für das gesamte Wohnhaus.

Sonnenschutz: Manuelle innenliegende Rollläden an den Fenstern im Erd- und Dachgeschoss

Elektroinstallationen: Unter Putz installiert, ausreichende Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen

Sanitärinstallationen/ Küche: Im Kellergeschoss sind in der ehemaligen Waschküche eine Spüle sowie ein Herd installiert; zudem stehen dort eine Dusche und ein WC zur Verfügung. Die beiden Badezimmer im Erdgeschoss und im Dachgeschoss verfügen jeweils über Tageslicht bzw. eine natürliche Frischluftzufuhr. Sämtliche Bäder sind mit einer Dusche, einer Badewanne, einem WC sowie einem Waschtisch ausgestattet.

Die Küche im Erdgeschoss wurde im Jahr 2010 erneuert und verfügt ebenfalls über Tageslicht- und Frischluftzufuhr. Die Küche im Dachgeschoss ist hingegen sehr einfach ausgestattet und entspricht im Wesentlichen dem Ausstattungsstandard der 1970er bis 1980er Jahre.

Besondere Bauteile / Einrichtungen / Zustand des Gebäudes:

- | | |
|--|---|
| Besondere Bauteile: | Im Erdgeschoss befindet sich eine überdachte, ca. 52 m ² große Terrasse direkt im Anschluss an das Einfamilienhaus mit Zugang über das große Wohnzimmer. Die Bauausführung ist einfachster Art. |
| Besondere Einrichtungen / Mobiliar: | Eingebaute Sauna im Kellerraum 4 aus den Jahren 2008/2009. Die Versorgung erfolgt über Kraftstrom. |
| Auffälligkeiten / Baumängel oder Bauschäden: | Setzungsrisse im Windfang de |
| Sonstige wirtschaftliche Wertminderungen: | Fehlen von zeitgemäßen Standards (fehlende Dämmung und damit schlechtere Energieeffizienz, teilweise veraltete Haustechnik) |
| Allgemeinbeurteilung - Gebäudezustand: | Der bauliche Zustand des Einfamilienhauses ist als altersentsprechend funktionsfähig und teilmodernisiert zu bewerten. Im Rahmen künftig erforderlicher Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind zudem die Anforderungen unter Beachtung der jeweils geltenden Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zu berücksichtigen. |

Nutzung und Raumaufteilung:

- | | |
|-------------------------------|--|
| Bisherige / Aktuelle Nutzung: | <p>Das Bewertungsobjekt wurde um 1977 als vollunterkellertes Einfamilienhaus des DDR-Gebäudetyps EW-72-2 errichtet. In den darauffolgenden Jahren erfolgten lediglich teilweise Ausbau- und Weiterführungsmaßnahmen. Eine vollständige Fertigstellung im Sinne einer bezugsfertigen Ausführung sowie der abschließende Innenausbau des Gebäudes wurden erst im Zeitraum 1997 bis 2001 realisiert; in diesem Zusammenhang wurde das Objekt anschließend bezogen und eigengenutzt.</p> <p>Die vorhandenen Nebengelasse dienten überwiegend Lager- und Unterstellzwecken sowie der Nutzung zur Kleintierhaltung. Nach Angaben des anwesenden Mitglieds der Erbengemeinschaft steht das Bewertungsobjekt seit etwa vier Jahren leer und befand sich zum Wertermittlungstichtag noch weitgehend in einem unberäumten bzw. teilmöblierten Zustand.</p> |
|-------------------------------|--|

Aktuelle Grundrissgestaltung /

Raumaufteilung / Barrierefreiheit:

Die Grundrissgestaltung und Raumaufteilung des Einfamilienhauses sind überwiegend auch heute noch als funktional und flächeneffizient zu bewerten und entsprechen in wesentlichen Teilen den Anforderungen an einen zeitgemäßen Wohnstandard. Einschränkend ist jedoch festzustellen, dass die beiden Bäder aufgrund ihrer geringen Größe nur eingeschränkt nutzbar sind und den heutigen Komfortansprüchen nicht mehr vollständig entsprechen. Gleiches gilt für die veraltete Küche im Dachgeschoss, die hinsichtlich Ausstattung und Funktionalität nicht mehr dem aktuellen Standard entspricht.

Im Zuge eines Umbaus im Jahr 1999 wurde die ursprüngliche innere Erschließung des Gebäudes über einen gemeinsamen Hauseingang und ein durchgehendes Treppenhaus vom Keller bis in das Dachgeschoss baulich verändert. In diesem Zusammenhang erhielt das Dachgeschoss einen separaten Hauseingang und ist seitdem nicht mehr mit dem Keller verbunden. Eine Trennung der haustechnischen Anlagen erfolgte jedoch nicht. Durch diese baulichen Veränderungen und die damit verbundenen Höhensprünge sind die einzelnen Wohnebenen ausschließlich über Treppen bzw. kleine Antritte erreichbar. Eine barrierefreie Nutzung ist im gesamten Gebäude somit nicht gegeben und kann auch mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand nur sehr eingeschränkt hergestellt werden.

Trotz der durch An- und Umbauten entstandenen faktischen Aufteilung in zwei Wohnbereiche mit jeweils separatem Zugang liegt aus sachverständiger Sicht kein Zweifamilienhaus im bewertungsrechtlichen Sinne vor. Das Gebäude verfügt über keine getrennte haustechnische Erschließung; sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Heizung) sind gemeinsam geführt. Getrennte Zähler- oder Unterzähleinrichtungen bestehen nicht. Darüber hinaus ist der Keller ausschließlich über die Nutzungseinheit im Erdgeschoss zugänglich. Das Bewertungsobjekt stellt sich damit haustechnisch, funktional und wirtschaftlich als eine einheitliche Nutzungseinheit dar. Eine nachhaltige, konfliktfreie und marktübliche Nutzung als Zweifamilienhaus wäre nur nach umfangreichen und kostenintensiven Umrüstungen der Haustechnik sowie der Erschließung möglich. Vor diesem Hintergrund wird das Bewertungsobjekt sachverständig als Einfamilienhaus mit separierbaren Wohnbereichen eingestuft.

Flächenberechnung / Flächenermittlung:

Im Folgenden werden nun die, für die Wertermittlung des Verkehrswertes relevanten Flächen(größen), die Brutto-Grundfläche (BGF) sowie die Wohn- und Nutzungsflächen des Bewertungsobjektes berechnet.

Berechnung der Brutto-Grundflächen des Einfamilienhauses nach DIN 277 (08-2021):

Flächenbezeichnung	Maße und Flächen in m ²
Kellergeschoss	
Breite	11,12 m
Tiefe	9,99 m
Brutto-Grundfläche:	111,09 m²
Erdgeschoss	
Breite	11,12 m
Tiefe	9,99 m
Einfache Überdachte Terrasse <i>(Die überdachte Terrasse stellt aufgrund ihrer offenen Bauweise ohne raumabschließende Umschließungsflächen keinen Gebäuderaum im Sinne der DIN 277 dar und ist daher nicht der Brutto-Grundfläche (BGF) zuzurechnen.)</i>	0,00 m ²
Brutto-Grundfläche:	111,09 m²
Dachgeschoss	
Breite	11,12 m
Tiefe	9,99 m
Zzgl. Windfang / Treppeneinstieg zum Dachgeschoss	+ 4,76 m ²
Brutto-Grundfläche:	115,85 m²
Dachboden	
Breite	11,12 m
Tiefe	9,99 m
Brutto-Grundfläche:	111,09 m²

Ergebnis der BGF-Berechnung:

BGF-Berechnung	Flächen in m ²
Brutto-Grundfläche – Kellergeschoss:	111,09 m ²
Brutto-Grundfläche – Erdgeschoss:	111,09 m ²
Brutto-Grundfläche – Dachgeschoss:	115,85 m ²
Brutto-Grundfläche – Dachboden:	111,09 m ²
Brutto-Grundfläche - Gesamtgebäude:	449,12 m²

Wohn- & Nutzungsflächenermittlung auf Grundlage der Wohnflächenverordnung & DIN 277:

Flächenbezeichnung	Flächen in m²
Kellergeschoss:	
Kellerraum 1 / Waschküche	19,49 m²
Heizungsraum	5,60 m²
Kellerraum 2 / Warmwasserspeicher	9,29 m²
Kellerflur	8,88 m²
Kellerraum 3	14,60 m²
Kellerraum 4 / Saunaraum	27,02 m²
Nutzungsfläche:	84,88 m²
Erdgeschoss – Wohnebene Nr. 1:	
Windfang	2,83 m²
Vorratsraum	2,99 m²
Flur	8,12 m²
Badezimmer	3,63 m²
Küche	16,22 m²
Kleines Wohnzimmer/Kinder-/Gästezimmer	8,36 m²
Schlafzimmer	15,67 m²
Großes Wohnzimmer	29,03 m²
Einfache Überdachte Terrasse (ist gemäß § 4 Abs. 4 WoFIV grundsätzlich wohnflächenfähig, aufgrund der einfachen Ausführung sowie der eingeschränkten Aufenthaltsqualität wird eine Anrechnung in Höhe von 25 % der Terrassenfläche als sachgerecht erachtet)	25% von 52 m² = 13,00 m²
Wohnfläche:	99,85 m²
Dachgeschoss – Wohnebene Nr. 2:	
Windfang/Eingangsbereich	3,27 m²
Flur	5,80 m²
Schlafzimmer	17,23 m²
Wohnzimmer	18,14 m²
Kinder-/Gästezimmer	17,50 m²
Küche	12,64 m²
Badezimmer	2,55 m²
Wohnfläche:	77,13 m²
Dachboden:	
Dachboden	57,14 m²
Nutzungsfläche:	57,14 m²

Ergebnis der Wohn- und Nutzungsflächenberechnung:

Wohn- und Nutzungsflächenberechnung	Flächen in m²
Nutzungsfläche – Kellergeschoss:	84,88 m²
Wohnfläche – Erdgeschoss (Wohnebene Nr. 1):	99,85 m²
Wohnfläche – Dachgeschoss (Wohnebene Nr. 2):	77,13 m²
Nutzungsfläche – Dachboden:	57,14 m²
Wohnfläche - Gesamt:	176,98 m²
Nutzungsfläche - Gesamt:	142,02 m²
Wohn-/Nutzungsfläche - Gesamt:	319,00 m²

Die auf Grundlage des eigenen Aufmaßes des Gutachters ermittelten Brutto-Grundflächen sowie die Wohn- und Nutzflächen wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung aufgenommen. Im Folgenden wird nun zusätzlich über den Nutzflächenfaktor überprüft, ob das Verhältnis zwischen der Brutto-Grundfläche und der Nutzfläche plausibel ist. Der Nutzflächenfaktor (NFF) ist eine Bezugsgröße, die das Verhältnis von Nutzfläche (in diesem Fall: der Wohnfläche) zu Geschossfläche (Brutto-Grundfläche) bezeichnet.

Überprüfung des Ausbauverhältnisses zwischen Brutto-Grund- und Nutzfläche nach NFF:

Formel:

- | | | |
|--|---|-------------------------------------|
| • Nutzfläche / Brutto-Grundfläche | = | Nutzflächenfaktor in % |
| • NFF für Wohngebäude laut Fachliteratur | = | 0,70 - 0,80 (70 - 80%) ⁷ |

Berechnung:

EG - Wohnebene Nr. 1: 99,85 m² / 111,09 m² = 0,89 (89%)

DG - Wohnebene Nr. 2: 77,13 m² / 115,85 m² = 0,67 (67%)

(Anmerkung: Bei der Berechnung wurden nur die Wohnflächen als Nutzfläche angesetzt)

Je höher der Nutzflächenfaktor ausfällt, desto wirtschaftlicher ist in der Regel die räumliche Baugestaltung zu bewerten. Die durchgeführte Berechnung zeigt, dass sich für das Erdgeschoss (Wohnebene Nr. 1) mit einem Nutzflächenfaktor von 0,89 (89 %) sowie für das Dachgeschoss (Wohnebene Nr. 2) mit einem Nutzflächenfaktor von 0,67 (67 %) insgesamt gute, jedoch differenziert zu bewertende Ergebnisse ergeben.

Im Erdgeschoss resultiert der vergleichsweise sehr hohe Nutzflächenfaktor aus dem günstigen Verhältnis von Wohnfläche zu Brutto-Grundfläche. Neben einer funktionalen und gut nutzbaren Grundrissgestaltung wirkt sich insbesondere die anteilige Anrechnung der überdachten Terrasse mit 25 % wohnflächenerhöhend aus. Diese Terrasse ist aufgrund ihrer offenen Bauweise nicht Bestandteil der Brutto-Grundfläche, erhöht jedoch die anrechenbare Wohnfläche. Ohne Berücksichtigung dieser anteiligen Terrassenfläche von rund 13 m² würde der Nutzflächenfaktor im Erdgeschoss bei etwa 0,78 (78 %) liegen, was weiterhin für eine durchschnittlich gute Flächeneffizienz und eine hohe Nutzbarkeit der Erdgeschosssebene spricht.

Im Dachgeschoss hingegen wird der Nutzflächenfaktor maßgeblich durch die vorhandenen Dachschrägen beeinflusst. Diese führen zu einer deutlichen Einschränkung der anrechenbaren Wohnfläche und mindern somit die Flächeneffizienz, obwohl die Brutto-Grundfläche vergleichsweise großzügig bemessen ist. Der ermittelte Nutzflächenfaktor von 0,67 (67 %) ist daher als typisch und plausibel für ausgebaute Dachgeschosse mit geneigten Dachflächen einzustufen.

Bei der Berechnung der Nutzflächenfaktoren wurden ausschließlich die Wohnflächen als Nutzflächen angesetzt. Vor diesem Hintergrund sind die ermittelten Werte als realistisch, nachvollziehbar und sachgerecht zu bewerten. Insgesamt weist das Bewertungsobjekt eine insgesamt durchschnittliche bis im Erdgeschoss leicht überdurchschnittliche Flächeneffizienz auf. Die vorhandene Raumstruktur ermöglicht eine wirtschaftliche Nutzung der Brutto-Grundflächen, was sich schlüssig in den ermittelten Nutzflächenfaktoren widerspiegelt. Die Ergebnisse bestätigen die zuvor durchgeführte Flächenberechnung und sind aus gutachterlicher Sicht plausibel.

⁷ Vgl. Tillmann, Kleiber, Seitz, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts, Seite 706, 2017

3.3 Nebengebäude und Außenanlagen

Nebengebäude/-gelasse: Es existieren drei Nebengelasse auf dem Grundstück des Bewertungsobjektes sowie eine einfache Garten-/Blehhütte.

1. Nebenglass – Zweigeschossige Garage mit Werkstatt:

Baujahr: 2000/2001

Konstruktionsart & Bauweise: Massivbauweise aus Porotonmauerwerk, verputzt mit vereinzelt Fenstern als Lichtöffnung. Der Zugang zum Obergeschoss (Werkstatt und Lager) erfolgt über eine ausklappbare Bodentreppe aus Holz in der Garage.

Gründung & Fundamente: Streifenfundamente und Estrichboden

Keller: Das Nebengebäude ist teilunterkellert

Dachkonstruktion: Pfettendach in Holzkonstruktion

Dachform: Frackdach

Dacheindeckung / -dichtigkeit: Rote Ziegeleindeckung, Undichtigkeiten und Feuchteschäden konnten zum Bewertungsstichtag nicht festgestellt werden

Brutto-Grundfläche: ~ 140,00 m² (Ermittlung nach DIN277 08-2021)

Bisherige/Aktuelle Nutzung: Ungenutzt/Unberäumt, bisherige teilweise Nutzung als Abstell- und Lagerfläche

Technische Ausstattung: Stromversorgung vorhanden, elektrisches Sektionaltor für den Garagenzugang

Beurteilung Gebäudezustand: Die zweigeschossige Garage mit Werkstatt und Hühnerstall im hinteren Bereich befinden sich in einem altersentsprechend abgenutzten aber noch in gebrauchsfähigen Zustand.

2. Nebenglass – Ehemaliger Hühnerstall:

Baujahr: Unbekannt, ca. um 1995-2000 mit späteren Anbauten und Erweiterungen

Konstruktionsart & Bauweise: Einfache Bauweise in Holz- und Mauerwerkkonstruktion. Das Gebäude ist nicht verputzt. Die Belichtung erfolgt überwiegend über einfach verglaste Holzfenster.

Gründung & Fundamente: Unbekannt, wahrscheinlich Streifenfundamente, nicht weitergehend untersucht

Keller: Das Nebengebäude ist nicht unterkellert

Dachkonstruktion:	Schleppdach aus Holz
Dachform:	Pulldach
Dacheindeckung / -dichtigkeit:	Wellasbesteindeckung, Undichtigkeiten und Feuchteschäden konnten zum Bewertungsstichtag nicht festgestellt werden
Brutto-Grundfläche:	~ 56,00 m ² (Ermittlung nach DIN277 08-2021)
Bisherige/Aktuelle Nutzung:	Ungenutzt/Unberäumt
Technische Ausstattung:	Stromversorgung über die Garage vorhanden
Beurteilung Gebäudezustand:	Der ehemalige Hühnerstall befindet sich insgesamt in einem noch verwendbaren, jedoch stark abgenutzten und teilweise verschlissenen baulichen Zustand. Die vollständige Eindeckung des Daches mit asbesthaltigen Wellfaserzementplatten sowie die hieraus resultierenden zukünftigen Risiken und Kosten der fachgerechten Demontage und Entsorgung werden in der nachfolgenden Wertermittlung als wertminderndes besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) berücksichtigt.

3. Nebenglass – Holzlager/Unterstand:

Baujahr:	Unbekannt, ca. um 1995-2000 mit späteren Anbauten und Erweiterungen
Konstruktionsart & Bauweise:	Einfache Holzkonstruktion
Gründung & Fundamente:	Unbekannt, wahrscheinlich Streifenfundamente, nicht weitergehend untersucht
Keller:	Das Nebengebäude ist nicht unterkellert
Dachkonstruktion:	Schleppdach aus Holz
Dachform:	Pulldach
Dacheindeckung / -dichtigkeit:	Trapezblecheindeckung
Brutto-Grundfläche:	~ 40,00 m ² (Ermittlung nach DIN277 08-2021)
Bisherige/Aktuelle Nutzung:	Ungenutzt/Unberäumt
Technische Ausstattung:	Keine
Beurteilung Gebäudezustand:	Das einfach errichtete Holzlager/Unterstand befindet sich ebenfalls in einem noch verwendbaren, jedoch stark abgenutzten und teilweise verschlissenen baulichen Zustand.

<u>Außenanlagen:</u>	Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich keine bewertungsrelevanten Außenanlagen
----------------------	--

4 Bewertungsverfahren und Wahl des Wertermittlungsverfahrens

4.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert "durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre." Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Des Weiteren bestimmt der § 11 Abs. 1 ImmoWertV, dass künftige Änderungen des Grundstückszustands zu berücksichtigen sind, wenn sie am Qualitätsstichtag mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind. Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich zu beiden Stichtagen um ein Wohngrundstück. Die zu den Stichtagen ausgeübte Wohnnutzung des Grundstückes ist auch zukünftig zu erwarten. Konkrete Hinweise für abweichende planerische Entwicklungspotentiale bestehen nicht.

4.2 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung-ImmoWertV) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: die geeignetsten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswertes

- das Vergleichswertverfahren einschl. des Verfahrens zur Bodenwertermittlung
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 ImmoWertV 2021). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. **Die Wahl ist zu begründen.**

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren, unter Würdigung seines oder ihrer Aussagekraft, zu ermitteln.

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes ist bei allen Ermittlungsverfahren der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten.

4.3 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV-2021). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung/Plausibilisierung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielendem Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln.

Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 4 ImmoWertV-2021) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.4 Beschreibung der Bewertungsmodelle

Bodenwertermittlung:

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke, getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§13 Abs. 2 ImmoWertV-2021).

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 14 Abs. 2 ImmoWertV-2021).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustands gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustands und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 16 Abs. 2 ImmoWertV-2021).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen aber auch Abweichungen des Wertermittlungstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 15 Abs. 4 ImmoWertV-2021).

Vergleichswertverfahren nach § 24ff. ImmoWertV 2021:

Beim Vergleichswertverfahren (§§ 13-16 ImmoWertV) werden Kaufpreise solcher Grundstücke herangezogen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale (§§ 16 ImmoWertV) mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Wenn direkte Vergleichspreise aus dem Objekt nicht vorliegen, werden zur Ermittlung des Vergleichswertes Preise aus einer Kaufpreissammlung von Wiederverkäufen und Umwandlung von Mietwohnung in Wohnungseigentum herangezogen, die vom Gutachterausschuss der jeweiligen Gemeinde ermittelt wurden. Wesentliche Abweichungen werden durch Zu- und Abschläge entsprechend berücksichtigt. Das Vergleichswertverfahren eignet sich neben der Ermittlung von Bodenwerten insbesondere zur Bewertung von Wohnungen.

Ertragswertverfahren nach § 27ff. ImmoWertV 2021:

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 31 - 32 ImmoWertV 2021) basiert auf den marktüblich erzielbaren Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Einnahmen wird als Rohertrag bezeichnet. Der für den Ertragswert maßgebliche Reinertrag ermittelt sich abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstückes aufwenden muss. Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen darstellt. Der Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich. Dagegen ist die wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt. Das Ertragswertverfahren stellt somit im Wesentlichen, insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinses, einen Kaufpreisvergleich auf der Grundlage des nachhaltig erzielbaren Grundstücksreinertrages dar. Es ist vor allem für Verkehrswertermittlungen von Grundstücken heranzuziehen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Hinblick auf ihre Rentierlichkeit gehandelt werden (z.B. Mietwohnhäuser, Gewerbeimmobilien, Sonderimmobilien oder auch Wohnungen).

Sachwertverfahren nach § 35ff. ImmoWertV 2021:

Das Sachwertverfahren (§§ 35-39 der ImmoWertV 2021) dient in erster Linie zur Wertermittlung von bebauten Grundstücken, bei deren Transaktion es nicht vorrangig auf den Ertrag ankommt. Es wird daher hauptsächlich im Eigenheimbereich Priorität bei der Wertermittlung finden. Der Sachwert setzt sich aus dem Zeitwert der Baulichkeit und dem Bodenwert zusammen. Es steht im Vordergrund, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der verkörperte Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei eigengenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern.

Liquidationsverfahren:

Das Liquidationswertverfahren wird in der ImmoWertV-2021 als ein Unterfall der Bodenwertermittlung in § 43 ImmoWertV-2021 behandelt, ohne dass die Vorschrift diesen Begriff benutzt. Von einer „Liquidation“ spricht man in den Fällen, in denen eine bauliche Anlage ihre wirtschaftliche Bedeutung verloren hat, die (Rest-)Bausubstanz keine wirtschaftliche Verwendung finden kann und der Erhalt der baulichen Anlage auch sonst hin (z.B. als Denkmal) nicht sinnvoll ist. Um das dadurch „belastete“ Grundstück wieder wirtschaftlich zu nutzen, ist die Freilegung erforderlich. Die Bausubstanz hat in diesem Fall keinen Wert mehr bzw. im Hinblick auf etwaige Verwertungserlöse allenfalls einen Restwert und stellt ansonsten eine „Belastung“ des Bodenwerts dar. Der Freilegung des Grundstücks muss deshalb im Rahmen der Bodenwertermittlung Rechnung getragen werden, wobei regelmäßig von Vergleichspreisen zwischen Bodenrichtwerten unbebauter Grundstücke ausgegangen wird. Der sich daraus ergebende Vergleichswert ist nach Maßgabe als § 16 Abs. 3 ImmoWertV um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden.

4.5 Verfahrenswahl und Begründung

Bodenwertermittlung:

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind in Deutschland die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche). Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha und des Wartburgkreises hat Bodenrichtwerte veröffentlicht.

Für das Bewertungsobjekt liegt ein geeigneter Bodenrichtwert vor. Das Niveau des Bodenrichtwertes wurde anhand der Lagequalität und des baulichen Planungsrechts mit dem Bewertungsobjekt verglichen und für plausibel befunden. **Die Bodenwertermittlung wird daher auf dieser Grundlage durchgeführt und entsprechend angepasst.**

Vergleichswertverfahren nach § 24ff. ImmoWertV 2021:

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens bei bebauten und unbebauten Grundstücken ist, dass eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor bzw. Bodenrichtwert oder sonstige geeignete Daten für eine statistische Auswertung vorliegen. Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. **Für das zu bewertende Objekt lagen nach telefonischer Recherche des Sachverständigen nicht genügend geeignete Kaufpreise vor. Daher kann das Vergleichswertverfahren nicht zur Verkehrswertermittlung als Hauptverfahren angewendet werden.**

Sachwertverfahren nach § 35ff. ImmoWertV 2021

Im Sachwertverfahren werden solche Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditenunabhängigen Eigennutzung verwendet werden. Das Sachwertverfahren wird zur Ergebnisunterstützung auch bei Renditeobjekten angewendet, sofern für das zu bewertende Grundstück die für marktkonforme Sachwertermittlungen erforderlichen Daten (Normalherstellungskosten, Bodenwerte, Sachwertfaktoren) zur Verfügung stehen. Diese liegen dem Sachverständigen vor. **Daher wird das Sachwertverfahren als wertbestimmendes Verfahren für die Verkehrswertermittlung angewendet.**

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Bodenwertermittlung

5.1.1 Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

Bodenwert:

Bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken ergibt sich gemäß § 2 Abs. 3 ImmoWertV der Grundstückszustand „aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale).“

Zu den Grundstücksmerkmalen können insbesondere die unter § 2 Abs. 3 ImmoWertV gelisteten Merkmale, wie Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Lagemerkmale, Grundstücksgröße und -zuschnitt und Bodenbeschaffenheit zählen.

Bodensondierung:

Laut Kleiber ist eine Bodensondierung unabhängig von dem zur Anwendung kommenden Wertermittlungsverfahren - i.d.R. auch geboten, wenn das Grundstück Teilflächen unterschiedlicher Wertigkeit aufweist. Bei selbständig nutzbaren Teilflächen kann es sich insbesondere um baulich nicht nutzbares Gartenland handeln, wobei diese Teilfläche im Einzelfall auch noch nach unterschiedlichen Wertigkeiten zu differenzieren ist. Bei einem übertiefen Grundstück mit straßenseitiger Bebauung kommt beispielsweise dem vorderen Grundstücksteil i.d.R. eine Baulandqualität (Baureifes Land i.S.d. § 3 Abs. 4 ImmoWertV) zu, während das Hinterland einen anderen Entwicklungszustand aufweisen kann oder zumindest aufgrund der Grundstückstiefe im Wert gemindert ist.⁸

Bodenrichtwertdefinition laut Bodenrichtwertkarte:

Die Bodenrichtwerte werden für Thüringen zum 01. Januar eines jeden zweiten Kalenderjahrs durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte beschlossen und im Internet veröffentlicht. Gemäß Auskunft aus dem Portal des Thüringer Landesamts für Bodenmanagement und Geoinformation (ThüringenViewer) im Internet wird der Bodenrichtwert wie folgt angegeben:

Beschreibende Merkmale	Definition Bodenrichtwertgrundstück	Beschreibung Bewertungsgrundstück
Bodenrichtwertnummer	674180	674180
Stichtag	01.01.2024	26.01.2026
Grundstücksfläche	700 m ²	3.900 m ²
Grundstückstiefe	40	~ 128 m
Vollgeschosszahl	II	II
Bauweise	Offene Bauweise	Offene Bauweise
Entwicklungsstufe	Baureifes Land	Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	Mischgebiet	Wohnnutzung
Ergänzende Art der Nutzung	Ein- und Zweifamilienhäuser	Einfamilienhaus
Abgabenrechtlicher Zustand	Beitragsfrei	Beitragsfrei
Bodenrichtwert	29 €/m ²	

Quelle: siehe Anlage Nr. 4

⁸ Vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Seite 2137, 2023

5.1.2 Konjunktuelle / Zeitliche Anpassung

Konjunktuelle Entwicklungen verändern die Wertverhältnisse des Grundstücksmarktes. Änderungen dieser Wertverhältnisse werden gemäß § 18 ImmoWertV mit Hilfe von Indexreihen erfasst. Die Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die das durchschnittliche Verhältnis der Preise eines bestimmten Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums (Indexzahl = 100) wiedergeben. Die Ermittlung der Indexzahlen erfolgt auf Grundlage geeigneter Kaufpreise für Grundstücke bestimmter räumlicher und sachlicher Teilmärkte.

Beim vorliegenden Bewertungsobjekt handelt es sich um die Bodenpreisindexreihe „Eigenheimgrundstücke“. Diese wird quartalsweise von der Zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaates Thüringen abgeleitet und veröffentlicht. Aufgrund der aktuellen Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt hat die Zentrale Geschäftsstelle folgende Erklärung abgegeben:

„Mit dem Berichtsmonat 01/2026 wurden die Indizes für Eigenheimgrundstücke nach einer neuen Methodik ermittelt. Dabei wurde auf ein sich zyklisch-aktualisierendes Basisjahr für den Bodenrichtwert umgestellt. Mit jedem neuen Bodenrichtwert-Stichtag (zweijähriger Turnus) wird ein neues Basisjahr eingeführt, das für die jeweils folgenden beiden Berichtsjahre gilt. Die Indexzahlen dieser Berichtsjahre werden jeweils durch Verkettung an die bereits veröffentlichten Indizes angefügt. Eine weitere Neuerung ist die Aufteilung in eine Indexreihe für die Städte Erfurt, Jena und Weimar sowie eine zweite für Thüringen, bei der die Städte Erfurt, Jena und Weimar ausgenommen sind. Diese Differenzierung sowie der Verzicht auf Basisbodenpreisindexreihen auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte, die zuvor gewichtet in den Gesamtindex eingeflossen waren, resultiert aus einer signifikant gesunkenen Anzahl an Kauffällen und soll die Preisentwicklung am Markt statistisch gesicherter widerspiegeln.“⁹

Aufgrund dieser statistischen Feststellung erfolgt die konjunktuell / zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes zum Bewertungsstichtag, durch die Anwendung des Bodenpreisindex für Eigenheimgrundstücke ab 2024, ohne Thüringen die Städte Erfurt, Jena und Weimar.

- *Berechnung des konjunktuell / zeitlich angepassten Bodenrichtwerts:*

Bodenrichtwert zum 01.01.2024:	29,- €
Indexstand - Q1/2024:	98,5
Wertermittlungsstichtag:	26.01.2026
Aktueller Indexstand - Q4/2025:	98,8 ¹⁰
Berechnung der Wertänderung:	$98,8 / 98,5 = 1,003 \%$

Die Indexveränderungen führen nach Berechnung zu einem Zuwachs von unter 1 %, was in der praktischen Bewertung als nicht wertrelevant anzusehen ist. Vor dem Hintergrund der marktüblichen Schwankungsbreiten sowie der allgemeinen Unsicherheiten auf dem Immobilienmarkt wird daher auf eine Anpassung des Bodenrichtwertes verzichtet. **Der konjunktuell / zeitlich angepasste Bodenrichtwert wird folglich für die weitere Wertermittlung unverändert in Höhe von 29,00 €/m² angesetzt.**

⁹ Vgl. Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaates Thüringen, Bodenpreisindexreihen: Eigenheimgrundstücke ab 2024, Stand: Januar 2026

¹⁰ *Anmerkung:* Für den Bewertungsstichtag lag zum Zeitpunkt der Wertermittlung noch kein veröffentlichter Indexwert für das Q1/2026 vor. Gemäß § 10 Abs. 2 ImmoWertV wurden daher ausschließlich gesicherte Marktdaten herangezogen. Mangels verfügbarer Indexdaten wurde für die zeitliche Anpassung des Index auf den Stand Q1/2026 der zuletzt veröffentlichte Indexstand vom Q4/2025 verwendet. Eine individuelle Fortschreibung oder Hochrechnung des Indexes erfolgte durch den Gutachter nicht, da hierfür keine statistisch gesicherte Datengrundlage vorlag.

5.1.3 Anpassung wegen Abweichung in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

Neben der zeitlichen und konjunkturellen Anpassung, können bei der Bodenwertermittlung auch Bewertungsgrundstücke wegen Abweichung in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen vom Bodenrichtwertgrundstück angepasst werden. Zu diesen Grundstücksmerkmalen können insbesondere die unter § 2 Abs. 3 ImmoWertV gelisteten Merkmale, wie Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Lagemerkmale, Grundstücksgröße und -zuschnitt und Bodenbeschaffenheit zählen.

In der Definition des Bodenrichtwertes werden als wertbestimmende Merkmale unter anderem die Grundstücksfläche und die Grundstückstiefe angegeben. Bei diesen zwei Merkmalen liegen Abweichungen zwischen dem Bewertungsgrundstück und dem Bodenrichtwertgrundstück vor.

Abweichung in der Grundstücksgröße und -tiefe:

Gegenüberstellung:

Beschreibende Merkmale	Bodenrichtwert-grundstück	Bewertungs-grundstück	Übereinstimmung / Abweichungen
Grundstückstiefe	40 m	~ 128 m	<i>Abweichung</i>
Grundstücksfläche	700 m ²	3.900 m ²	<i>Abweichung</i>

Aufgrund der erheblichen Abweichung der Grundstücksgröße des Bewertungsobjektes (3.900 m²) vom Bodenrichtwertgrundstück (700 m²) ist eine Anpassung des Bodenrichtwertes gemäß § 7 Abs. 1 und § 19 Abs. 1 ImmoWertV erforderlich.

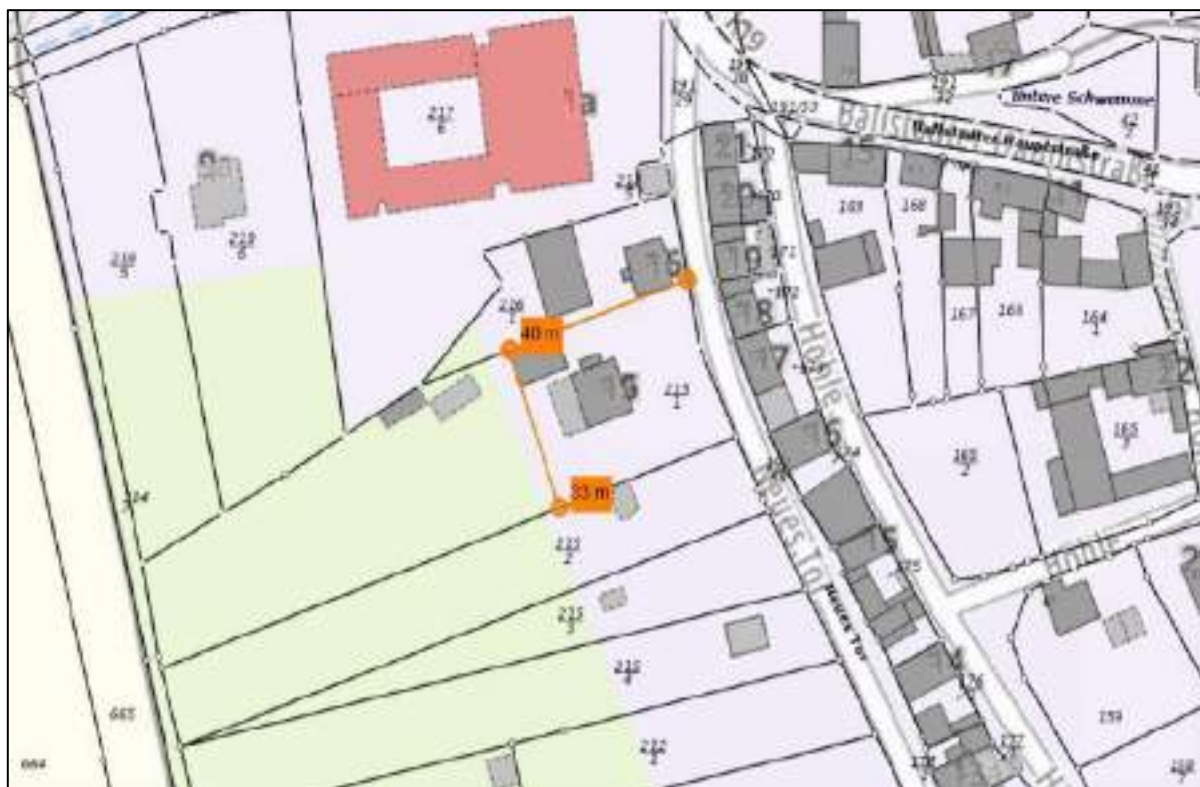
Nach § 19 Abs. 1 ImmoWertV dienen Umrechnungskoeffizienten der Berücksichtigung von Wertunterschieden ansonsten gleichartiger Grundstücke, die sich aus Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße und -tiefe, ergeben.

Der regionale Gutachterausschuss für das Gebiet des Landkreises Gotha und des Wartburgkreises hat keine Umrechnungsfaktoren für abweichende Grundstücksgrößen veröffentlicht. Allerdings stellt die Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse in Thüringen auf ihrer Online-Plattform Umrechnungskoeffizienten für „Eigenheimgrundstücke“ bereit, mit denen sich Preisabschläge bei Flächendifferenzen berechnen lassen.¹¹ Die Umrechnungskoeffizienten sind aus dem Regressionsmodell abgeleitet worden und können nur für Grundstücksgrößen von 300 m² bis 2.000 m² und für Bodenwerte zwischen 20 EUR/m² und 1.000 EUR/m² verwendet werden. Da für Grundstücksgrößen oberhalb von 2.000 m² keine anwendbaren Umrechnungskoeffizienten vorliegen, erfolgt die Wertanpassung sachverständig durch eine Bodensondierung in Teilflächen unterschiedlicher Nutzbarkeit und Wertigkeit.

Aus diesem Grund wird durch den Gutachter für das vorliegende Bewertungsgrundstück eine Bodensondierung durchgeführt. Bei diesem Verfahren wird das Gesamtgrundstück in zwei Teilflächen (Vorder- und Hinterland) aufgeteilt. Dieser Ansatz ist dann geboten, wenn das Grundstück Teilflächen unterschiedlicher Wertigkeit und Nutzbarkeit aufweist. Die Aufteilung in Vorder- und Hinterland orientiert sich an der für das Bodenrichtwertgrundstück typischen Grundstückstiefe von 40 m und entspricht der örtlichen Bebauungsstruktur sowie der tatsächlichen Nutzung des Bewertungsgrundstückes.

¹¹ Vgl. Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaats Thüringen, Umrechnungskoeffizienten: Fläche (Eigenheimgrundstücke), Stand: Januar 2026

1. Teilfläche – Vorderland mit wohnbaulicher Nutzung:



Quelle: © GDI-Th, Auszug aus dem Informationssystem Liegenschaftskataster (InfoLika) Thüringen vom 05.11.2025 (siehe Anlage 1)

2. Teilfläche – Hinterland mit reiner Garten- & Grünflächennutzung:



Quelle: © GDI-Th, Auszug aus dem Informationssystem Liegenschaftskataster (InfoLika) Thüringen vom 05.11.2025 (siehe Anlage 1)

Das wohnbaulich nutzbare Vorderland der Teilfläche 1 umfasst nach der durchgeführten Bodensondierung eine anteilige Grundstücksfläche von 1.320 m², abgeleitet aus einer Grundstückstiefe von 40 m und einer Breite von 33 m. Diese sachverständig ermittelte Teilfläche entspricht der für das Bodenrichtwertgrundstück typischen Grundstückstiefe und kann daher nun unter Anwendung der von der Zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse in Thüringen veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten wertmäßig angepasst werden.

- *Berechnung des wertangepassten Bodenwerts für die Teilfläche 1:*

Konjunkturrell / zeitlich angepasster Bodenrichtwert:	=	29,- €
Umrechnungskoeffizient – Bodenrichtwertgrundstück (700 m ²)	=	1,000
Umrechnungskoeffizient – Teilfläche 1 (1.320 m ²)	=	0,938
Berechnung der Wertänderung (0,938 / 1,000)	=	- 6,20%
Angepasster Bodenwert (€/m ²) für die Teilfläche 1	=	27,20 €

Der angepasste Bodenwert für die 1.320 m² große Teilfläche 1 beträgt somit 27,20 €.

- *Berechnung des wertangepassten Bodenwerts für die Teilfläche 2:*

Für eine reine Garten- bzw. Grünflächennutzung des Hinterlandes ist in der Regel ein Wertansatz von 20 % des Bodenrichtwertes des Vorderlandes angemessen. Sofern auf den hinteren Grundstücksflächen eine bauliche Nutzung (im Sinne § 1 Abs. 2 BauNVO) möglich ist, beispielsweise durch eine rückwärtige Erschließung, sind diese Flächen als Vorderland anzusehen. Der Bodenwert ist somit auf die entsprechende Nutzungsmöglichkeit und Nutzungsperspektive sachverständig abzustellen.

Für das ausschließlich gärtnerisch nutzbare Hinterland wird in Anlehnung an marktübliche Bewertungsansätze ein Abschlag von 80 % vorgenommen. Der Wertansatz von 20 % des Vorderlandwertes liegt innerhalb der in der Bewertungspraxis üblichen Spannbreite und trägt der fehlenden baulichen Nutzungsmöglichkeit Rechnung.

Der Anpassungsfaktor für die 2.580 m² große Teilfläche 2 beträgt somit 0,2.

5.1.4 Bemessung des Bodenwertes

Bezeichnung Grundstücksteilfläche Bewertungsgrundstück	Größe Grundstücks(teil)fläche	Bodenwertansatz	Bodenwert
Teilfläche 1 (Vorderland)	1.320 m ²	27,20 €/m ²	35.904,00 €
Teilfläche 2 (Hinterland)	2.580 m ²	29,00 €/m ² × 0,20 = 5,80 €/m ²	14.964,00 €
Gesamtfläche	3.900 m²		50.868,00 €

In Würdigung der wertbestimmenden Merkmale und in ausgewogener Wichtung

- des Bodenrichtwertes
- des Erschließungszustandes
- der baulichen Ausnutzung
- der aktuellen und perspektivischen Nutzung des Bewertungsgrundstückes
- der aktuellen Marktlage und Nachfragesituation

beträgt der **zeitlich- und wertangepasste Bodenwert** des Bewertungsgrundstückes zum Wertermittlungstichtag 26.01.2026 insgesamt **rd. 51.000,00 €**

5.2 Sachwertermittlung

5.2.1 Ermittlung der Verfahrenswerte

Bei Anwendung des Sachwertverfahrens wird der Verkehrswert auf der Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten aller auf dem Grundstück vorhandenen Anlagen unter Berücksichtigung ihrer Alterswertminderung, Baumängel und Bauschäden, der sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale und des Bodenwerts ermittelt. Da die bloßen Kosten einer Sache nicht mit ihrem Wert identisch sind und vielfach sogar nicht unerheblich davon abweichen, führt der „bloße“ Sachwert häufig zu einem Wert, den die Sache gerade nicht wert ist. Dies lässt sich nur vermeiden, wenn in marktorientierter Weise wirtschaftliche Gesichtspunkte in das Sachwertverfahren einfließen. Aus diesem Grunde ist die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit § 7 Abs. 3 ImmoWertV integraler Bestandteil der Sachwertermittlung.

Für die Berechnung des Sachwerts werden folgende Parameter angesetzt:

Brutto-Grundfläche (BGF):

Die Brutto-Grundfläche nach DIN277 ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

- *BGF - Einfamilienhaus (siehe Kapitel 3.2, Seite 25):*

o BGF - Kellergeschoss:	111,09 m ²
o BGF - Erdgeschoss:	111,09 m ²
o BGF - Dachgeschoss:	115,85 m ²
o BGF - Dachboden:	111,09 m ²

BGF - Gesamt:	449,12 m²

Normalherstellungskosten (NHK):

Normalherstellungskosten sind standardisierte, für bauliche Anlagen bestimmter Bauart (Gebäudearten), Ausstattung und Beschaffenheit (Gebäudestandards) unter Ausschluss ungewöhnlicher Mehr- oder Minderkosten, üblicherweise anfallende „gewöhnliche“ Herstellungskosten für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aus dem Basisjahr 2010.

Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Normalherstellungskosten sind mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen.

- *Ermittlung Kostenkennwerte - Gebäudeart Einfamilienhaus¹²:*

Keller, Erdgeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut				
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
Standardreihe												
Freistehende Einfamilienhäuser ¹	1.81	655	725	835	1005	1280	1.18	545	605	695	840	1050
Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser	2.81	615	685	795	945	1180	2.12	515	575	655	790	985
Reihenmittenhäuser	3.81	575	640	735	885	1105	3.12	480	535	615	740	925

¹ einschließlich Baunebenkosten in Höhe von

17%

² Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser

1.55

¹² Vgl. ImmoWertV-2021 - Anlage 4; Nummer II. Kostenkennwerte - Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010), Seite 23

Die einzelnen Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten 2010 nach Nummer II beziehen sich auf eine Art der baulichen Anlage (Gebäudeart) unter Berücksichtigung einer Standardstufe. Die Zuordnung des Wertermittlungsobjekts zu einer Gebäudeart erfolgt aufgrund seiner Nutzung. Die Zuordnung zu einer Standardstufe erfolgt nach Nummer III aufgrund seiner Standardmerkmale; dabei sind zur Ermittlung eines zutreffenden Kostenkennwerts alle wertrelevanten Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig einzustufen.

Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren. In der ImmoWertV-2021 - Anlage 4 Nr. III, Seite 34/35 sind die entsprechenden Beschreibungen der Gebäudestandards (Standardstufe 1- 5) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser zum Bezugsjahr 2010 abgebildet. Über den Wägungsanteil der einzelnen Standardmerkmale wird der Kostenkennwert für das Gebäude ermittelt. Von Bedeutung sind die Qualität der verwendeten Baumaterialien, die Bauausführungen und die energetischen Eigenschaften sowie die für die entsprechende Gebäudeart besonders relevanten Standardmerkmale.

Auf dieser Grundlage erfolgt nun die Ermittlung der Standardstufe des Einfamilienhauses nach sachverständiger Beurteilung.

- *Ermittlung Standardstufe:*

Merkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1,00				23%
Dach		0,50	0,50			15%
Fenster und Außentüren			1,00			11%
Innenwände und -türen			1,00			11%
Deckenkonstruktion und Treppen		0,25	0,75			11%
Fußböden			1,00			5%
Sanitäreinrichtungen		0,25	0,75			9%
Heizung			0,75	0,25		9%
Sonstige technische Ausstattung		0,25	0,75			6%
Gesamtgewichtung		37,00%	60,75%	2,25 %		100%

Das gewichtete Mittel aus den ermittelten Merkmalen der Standardstufen ergibt 2,7. Zur Ableitung eines angemessenen Kostenkennwertes wird daher eine lineare Interpolation zwischen den Standardstufen 2 und 3 vorgenommen. Durch dieses Verfahren der Kreuzinterpolation lässt sich der für die Standardstufe 2,7 zutreffende Kennwert sachgerecht bestimmen, da er die bauliche Ausführung sowie den Ausstattungsgrad des Bewertungsobjektes realistisch abbildet. Der interpolierte Wert liegt folglich zwischen den von der NHK 2010 ausgewiesenen Kostenkennwerten für die Standardstufen 2 und 3 und stellt die Grundlage für die weitere Berechnung der Herstellungskosten dar.

Gebäudeart: Einfamilienhaus; Keller-, Erdgeschoss

Typ: 1.01; Dachgeschoss voll ausgebaut

Standardstufe: 2,7

Kostenkennwert: Interpolation zwischen 725,- €/m² und 835,- €/m²

Kostenkennwert: 802,- €/m² inkl. Baunebenkosten nach NHK 2010

- *Baupreisindex:*

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr 2010 an die Preisverhältnisse zum Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex (Baupreisindex für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude inklusive Umsatzsteuer) am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex zum Basisjahr (2021 = 100). Der Baupreisindex wird vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht.

Diese Berechnung erfolgt mithilfe der folgenden Formel, die die zeitliche Anpassung der Preisverhältnisse an das Baupreisniveau zum Wertermittlungstichtag ermittelt:

Kostenkennwert nach NHK 2010, inkl. Baunebenkosten:	802,- €/m ²
Baupreisindex, Basisjahr 2010:	70,9
Baupreisindex, Bewertungsjahr Q4/2025:	135,0
Umrechnungsfaktor von Basisjahr 2010 auf Q4/2025:	1,90
Zeitlich angepasste NHK zum Bewertungstichtag:	1.527,- €/m²

Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z.B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen und sonstige wertige Aufwüchse. Soweit wertrelevant sind die Sachwerte der für die Grundstücksart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen als Zeitwerte nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln. Werden die gewöhnlichen Herstellungskosten zu Grunde gelegt, ist eine Alterswertminderung anzusetzen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha und des Wartburgkreises definiert in seiner Modellbeschreibung zur Ableitung des Sachwertfaktors, dass für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen kein gesonderter Ansatz für bauliche Außenanlagen vorgenommen wird, da diese Anlagen im üblichen Umfang bereits im Sachwertfaktor enthalten sind.

Abgesehen vom vorhandenen Aufwuchs auf dem Bewertungsgrundstück bestehen weitere einfache Nebengelasse in Form einer Blechhütte im Vorgarten, eines Brunnens, eines einfachen Holzlagerschuppens, eines ehemaligen Hühnerstalls in Eigenkonstruktion sowie eines einfachen Unterstands an der westlichen Grundstücksgrenze (*siehe Anlage 5, Seiten 69–70*). Diese einfachen Bauwerke und Nebengelasse überschreiten insgesamt nicht den üblichen wertmäßigen Umfang von ca. 2 - 8 % des vorläufigen Sachwertes, welcher bei der Ableitung der Sachwertfaktoren durch den zuständigen Gutachterausschuss bereits pauschal berücksichtigt wurde.¹³ **Vor diesem Hintergrund erfolgt durch den Gutachter kein gesonderter Wertansatz für die vorgenannten Außenanlagen und einfachen Nebengelasse. Der Sachwert des Weiteren Nebengelasses in Form der zweigeschossigen Garage mit darüberliegender Werkstatt überschreitet diesen üblichen Umfang hingegen deutlich und wird daher gesondert und eigenständig im Rahmen der Wertermittlung berücksichtigt.**

Gesamtnutzungsdauer (GND):

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) des Bewertungsgebäudes ergibt sich aus der Gebäudeart.

¹³ Vgl. Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha und des Wartburgkreises, Sachwertfaktoren 2024, Seite 7

Die Gesamtnutzungsdauer wird durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha und des Wartburgkreises nach Anlage 3 SW-RL i.V.m. § 53 Abs. 2 ImmoWertV-2021 bestimmt. Diese sieht für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäuser der Standardstufe 3 eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren vor.

- *Ermittlung - GND:*

Gebäudeart:	Einfamilienhaus
Standardstufe:	3
Ansatz GND:	70 Jahre nach Anlage 3 SW-RL i.V.m. § 53 Abs. 2 ImmoWertV

Restnutzungsdauer (RND) / Fiktives Baujahr:

Bei der Einschätzung der Restnutzungsdauer (RND) eines Gebäudes ist die wirtschaftliche Betrachtungsweise von primärer Bedeutung. Die technische Lebensdauer kann lediglich die oberste Grenze der wirtschaftlichen Nutzungsdauer darstellen. Die wirtschaftliche RND wird maßgeblich durch den Bau- und Unterhaltungszustand sowie durch die wirtschaftliche Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlage bestimmt. Sie wird durch Abzug des Alters von der Gesamtnutzungsdauer (GND) der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag ermittelt. Die vor beschriebene Differenzbildung kann in der Regel aber nur bei neueren Gebäuden angewendet werden. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen sowie eine unterlassene Instandhaltung des Objektes (Unterhaltungsrückstand) führen zu einer Verlängerung oder Verkürzung der RND.

Der ursprüngliche Baubeginn des Einfamilienhauses begann ca. Jahr 1977 und wurde erst in den nachfolgenden Jahrzehnten (1997-2001) final fertiggestellt. Infolge der somit späteren Fertigstellung und der danach erfolgten Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen konnte somit die RND verlängert werden und wird gemäß der Anlage 2 ImmoWertV ermittelt.¹⁴

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
<i>Nicht modernisiert</i>	0 bis 1 Punkt
<i>Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung</i>	2 bis 5 Punkte
<i>Mittlerer Modernisierungsgrad</i>	6 bis 10 Punkte
<i>Überwiegend modernisiert</i>	11 bis 17 Punkte
<i>Umfassend modernisiert</i>	18 bis 20 Punkte

Es ist nicht bei allen Modernisierungsmaßnahmen jahresgenau bekannt, wann diese durchgeführt wurden. Aus diesem Grund wird die Tabelle 2 der Anlage 2 angewandt. Dem Bewertungsobjekt wird, nach sachverständiger Einschätzung und unter Verweis auf die Gebäude- und Substanzbeschreibung unter Kapitel 3.2, der Modernisierungsgrad „Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ unterstellt. Es werden 6 Punkte in Ansatz gebracht.

¹⁴ Vgl. ImmoWertV-2021 - Anlage 2; 2. Sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades, Seite 16

Das relative Alter des Bewertungsobjekts liegt somit gem. Anlage 2 ImmoWertV bei

$$\begin{aligned} &= \frac{\text{Alter}}{\text{GND}} * 100 \\ &= \frac{49 \text{ Jahre (2026 - 1977)}}{70 \text{ Jahre}} * 100 \\ &= 70,00 \% \end{aligned}$$

Entsprechend der festgestellten Modernisierungsgrades (6 Modernisierungspunkte) liegt das relative Alter des Bewertungsobjektes über dem Kontrollwert von 30 % (vgl. Anlage 2, Pkt. 2 ImmoWertV), so dass die Restnutzungsdauer mit der Formel

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

zu ermitteln ist.

- Ermittlung - RND:

$$\begin{aligned} RND &= 0,615 * \frac{49^2}{70} - 1,3385 * 49 + 1,0567 * 70 \\ RND &= 29,4 \end{aligned}$$

Für das Bewertungsobjekt ergibt sich somit eine Restnutzungsdauer von rd. 29 Jahren.

Alterswertminderung / Alterswertminderungsfaktor:

Ausgangspunkt der Sachwertermittlung ist der auf Basis der Normalherstellungskosten ermittelte Herstellungswert eines am Wertermittlungsstichtag fiktiv neu errichteten Gebäudes (Neubauwert). Da es sich beim Bewertungsobjekt jedoch um ein Bestandsgebäude handelt, ist zu berücksichtigen, dass die bauliche Anlage infolge ihres Alters sowie aufgrund sich wandelnder technischer, funktionaler und wirtschaftlicher Anforderungen einem altersbedingten wirtschaftlichen Wertverzehr unterliegt. Dieser Wertverzehr ist unabhängig von der technischen Lebensdauer einzelner Bauteile und selbst bei ordnungsgemäßer Instandhaltung gegeben. Dem altersbedingten Wertverlust wird im Rahmen des Sachwertverfahrens durch die Alterswertminderung Rechnung getragen. Diese bemisst sich ausschließlich nach der wirtschaftlichen Gebrauchsfähigkeit der baulichen Anlage und wird grundsätzlich linear in Abhängigkeit von der Gesamt- und Restnutzungsdauer ermittelt. Der Alterswertminderungsfaktor ergibt sich aus dem Verhältnis der Restnutzungsdauer (RND) zur Gesamtnutzungsdauer (GND) des Gebäudes.

- Ermittlung Alterswertminderungsfaktor:

- o *Anmerkung:*

Da für das Bewertungsobjekt aufgrund des hohen absoluten Alters und der durchgeführten Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen eine rechnerische Bestimmung der Restnutzungsdauer gemäß Anlage 2 der ImmoWertV vorgenommen wurde, ist für die Alterswertminderung nicht das kalendarische Alter, sondern die ermittelte Restnutzungsdauer maßgeblich.

$$\begin{aligned} \text{Berechnung:} \quad & \left(\frac{\text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} \right) = \text{Altwertminderungsfaktor} \\ & \left(\frac{29 \text{ Jahre}}{70 \text{ Jahre}} \right) = 0,41 \end{aligned}$$

Der Alterswertminderungsfaktor beträgt somit 0,41 (41 %).

Dies bedeutet, dass zum Wertermittlungsstichtag noch rund 41 % des Neubauwertes als wirtschaftlich werthaltig anzusehen sind. Die vergleichsweise geringe Restwertquote ist aufgrund des hohen Gebäudealters, der historischen Bausubstanz sowie der begrenzten wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit nachvollziehbar und sachgerecht.

Regionalfaktor (RF):

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha und des Wartburgkreises hat in seinem Bericht über die Sachwertfaktoren 2024 einen **Regionalfaktor in Höhe von 1,0** veröffentlicht.¹⁵

Nebengebäude / Anbauten:

- *Ermittlung des Sachwertes – Nebengelass Zweigeschossige Garage mit Werkstatt:*

Die ca. 140 m² große, teilunterkellerte Garage aus den Jahren 2000/2001 war zum Wertermittlungsstichtag nahezu vollständig zugestellt und wurde überwiegend zu Lager- und Unterstellzwecken genutzt. Der rückwärtige Gebäudeteil sowie die kleine Teilunterkellerung dienten als Kartoffel- und Futterlager für die Tierhaltung. Der vordere Gebäudeteil wird als Garage sowie als Holzlager genutzt; vorgelagert ist ein einfacher Hundezwinger errichtet.

Das Obergeschoss des Nebengelasses wurde zum Wertermittlungsstichtag als Werkstatt sowie als Lager- und Abstellfläche genutzt. Das Gebäude verfügt über einen Stromanschluss. Auf dem Dach des Nebengelasses wurde im Zuge der Errichtung in den Jahren 2000/2001 eine Solarthermieanlage zur Warmwasseraufbereitung des Einfamilienhauses installiert. Der Wert dieser Anlage wurde bereits im Rahmen der Ermittlung der Standardstufe des Einfamilienhauses berücksichtigt und wird demnach nicht nochmals dem Nebengelass zugerechnet.

Auf Grundlage der vorstehenden Ausführungen wird das Nebengelass dem nachfolgenden Gebäudetyp sowie dem entsprechenden Gebäudestandard gemäß NHK 2010 zugeordnet:

Gebäudetyp:	Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen
Standardstufe:	3
Kostenkennwert nach NHK 2010, inkl. Baunebenkosten:	245,- €/m ²
Baupreisindex, Basisjahr 2010:	70,9
Baupreisindex, Bewertungsjahr Q4/2025:	135,0
Umrechnungsfaktor von Basisjahr 2010 auf Q4/2025:	1,90
<i>Zeitlich angepasste NHK zum Bewertungsstichtag:</i>	<i>466,- €/m²</i>

¹⁵ Vgl. Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha und des Wartburgkreises, Sachwertfaktoren 2024, Seite 7

Für Einzelgaragen werden gemäß § 53 Abs. 2 ImmoWertV in Verbindung mit Anlage 3 der Sachwertrichtlinie (SW-RL) übliche Gesamtnutzungsdauern von 60 Jahren $\pm$ 10 Jahren angesetzt. Das vorliegende Nebengelaß wurde im Jahr 2000 errichtet.

Das Gebäude wird jedoch nicht ausschließlich als Garage genutzt, sondern in wesentlichen Teilen als einfache Werkstatt- sowie Lagerfläche. Zudem ist die bauliche Ausführung nicht vollständig massiv. Für Betriebs-, Werkstatt- und Lagergebäude sieht Anlage 3 der SW-RL gemäß § 53 Abs. 2 ImmoWertV regelmäßig Gesamtnutzungsdauern von 40 Jahren $\pm$ 10 Jahren vor.

Unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung, der baulichen Ausführung, des Bau- und Erhaltungszustandes, der vorhandenen Erschließung (Stromanschluss) sowie der realistischen wirtschaftlichen Nutzungsperspektive wird die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer sachverständig abgeleitet und in Orientierung an § 53 Abs. 2 ImmoWertV i. V. m. Anlage 3 SW-RL mit 50 Jahren angesetzt.

Auf dieser Grundlage ergibt sich der nachfolgend ermittelte Alterswertminderungsfaktor:

Alterswertminderungsfaktor: 26 Jahre (RND) / 50 Jahre (GND) = 0,52

Nach der Bestimmung der zeitlich angepassten NHK zum Bewertungsstichtag und der Ermittlung der Alterswertminderung, erfolgt nun die Berechnung des Sachwertes des Nebengebäudes Garage:

NHK der baulichen Anlagen:	140 m ² x 466 €/m ²	=	65.240,- €
Alterswertminderung:	48% von 65.240,- €	=	31.315,- €

Der Sachwert des Nebengelaß Zweigeschossige Garage mit Werkstatt beträgt zum Wertermittlungsstichtag rd. 31.000,- €.

Marktanpassung / Sachwertfaktor:

Der Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht. Aus diesem Grund muss bei der Ableitung des Verkehrswerts aus dem Sachwert immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden, denn Kostenüberlegungen führen in den meisten Fällen nicht zum Verkehrswert, also zu dem Preis, der auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre. Die Marktanpassung stellt somit den Übergang vom kostenorientierten Sachwert zum marktorientierten Verkehrswert dar.

Der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha und des Wartburgkreises hat in seinem Bericht über die Sachwertfaktoren 2024 für die folgenden Objektarten Sachwertfaktoren beschlossen:

- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH)
- Doppelhaushälften und Reihenhäuser (DHH/RH)
- Mehrfamilienhäuser (MFH)

Die Sachwertfaktoren wurden aus dem Verhältnis zwischen den vorläufigen, nicht marktangepassten Sachwerten und den Kaufpreisen für (fiktiv) schadensfreie Objekte der Jahre 2022 - 2023 durch den Gutachterausschuss abgeleitet. Im Modellansatz wurde die Abhängigkeit der Sachwertfaktoren von der Lageklasse (Bodenwertniveau) und der Höhe des vorläufigen, nicht marktangepassten Sachwertes gewählt.¹⁶

¹⁶ Vgl. Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha und des Wartburgkreises, Sachwertfaktoren 2024, Seite 4

Mit Hilfe der bei den tabellierten Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenhäuser lassen sich, unter sach- und fachgerechter Würdigung, in der jeweiligen Lageklasse (Bodenwertniveau) und in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert weitere, objektspezifische Sachwertfaktoren mittels Kreuzinterpolation berechnen.¹⁷

- *Berechnung - objektspezifischer Sachwertfaktor:*

$$k = a \times vSW^b$$

mit: **k** = Sachwertfaktor
vSW = vorläufiger Sachwert (in Millionen Euro)
a, b = Konstanten

Bei einem vorläufigen Sachwert (vSW) des Grundstückes von rd. 366.000,- € (siehe Seite 50) und einem Bodenwertniveau von 29,- €/m² (Ansatz des Bodenrichtwerts des Baulands) für das Grundstück wird der Sachwertfaktor mittels Kreuzinterpolation berechnet.¹⁸

Sachwertfaktor $k = 0,72$

Ausgehend von dem ermittelten Sachwertfaktor (0,72) für freistehende Einfamilienhäuser sowie unter Beachtung und ausgewogener Beurteilung der grundstücksbezogenen Gegebenheiten und Grundstücksmerkmale sowie der örtlichen Marktlage, wird ein objektspezifischer Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) von 0,72 (entspricht einem Abschlag von 28 %) auf den ermittelten vorläufigen Verfahrenswert (vorläufiger Sachwert) des Bewertungsgrundstückes berücksichtigt.

¹⁷ Vgl. Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha und des Wartburgkreises, Sachwertfaktoren 2024, Seite 9

¹⁸ Vgl. Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha und des Wartburgkreises, Sachwertfaktoren 2024, Seite 13

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG's):

Nach der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts sind nach § 6 Abs. 3 ImmoWertV 2021 zu den allgemeinen Wertverhältnissen auch die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale beachtet. Im Sachwertverfahren erfolgt die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse in der Regel bereits durch den Ansatz des Marktanpassungsfaktors. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind besondere Eigenschaften eines Grundstücks, die es von anderen unterscheiden und wertmäßig noch berücksichtigt werden müssen.

Auf dem Bewertungsgrundstück liegen zwei objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG's) in Form eines sachverständig geschätzten Wertabschlags für das asbesthaltige Dach des Lagerschuppens/ehemaligen Hühnerstalls sowie in Form einer vorhandenen, eingebauten Sauna im Keller des Einfamilienhauses vor.

- *Ermittlung des boG – Wertabschlag aufgrund von des asbesthaltigen Dachs des Lagerschuppens / ehemaliger Hühnerstalls:*

Auf dem Dach des Lagerschuppens befinden sich asbesthaltige Faserzementplatten. Das asbesthaltige Dach des Lagerschuppens bzw. ehemaligen Hühnerstalls stellt aufgrund der künftig erforderlichen fachgerechten Demontage, Entsorgung und Neueindeckung sowie der damit verbundenen Mehrkosten ein wertminderndes besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) dar, welches ein üblicher Marktteilnehmer, nach ImmoWertV, bei einem Erwerb des Bewertungsobjektes regelmäßig wertmindernd berücksichtigen würde. Der Lagerschuppen weist eine Grundfläche von ca. 56 m² auf. Aufgrund der Ausführung als Pultdach ist gegenüber der Grundfläche eine geringfügig größere Dachfläche anzusetzen. Unter Annahme einer üblichen Dachneigung von ca. 10–15° ergibt sich rechnerisch eine Dachfläche von rund 58–60 m². Für die nachfolgende Kostenkalkulation wird konservativ eine Dachfläche von 60 m² zugrunde gelegt.

Zur Abbildung des objektspezifischen Risikos werden im Folgenden die marktüblichen Kosten für den fachgerechten Rückbau des asbesthaltigen Daches, die ordnungsgemäße Entsorgung sowie die Neueindeckung mit einer einfachen, zweckmäßigen Dachkonstruktion (z. B. Trapezblech) angesetzt.

- **Kostenermittlung – Rückbau, Entsorgung und Neueindeckung Asbestdach:**

Kostenposition	Ansatz	Erläuterung
Fachgerechter Rückbau Asbestzementplatten	ca. 35 - 45 €/m ²	Demontage nach TRGS 519 durch Fachbetrieb
Entsorgung asbesthaltiger Baustoffe	ca. 25 - 35 €/m ²	Deponie- und Entsorgungskosten
Schutzmaßnahmen / Nebenleistungen	ca. 10 - 15 €/m ²	Abschottung, PSA, Kleinrüstung
Zwischensumme für Rückbau/ Entsorgung	ca. 70 - 95 €/m²	
Neue Dachlattung / Unterkonstruktion	ca. 25 - 35 €/m ²	Einfache Ausführung
Neueindeckung (z. B. Trapezblech)	ca. 35 - 45 €/m ²	Wirtschaftliche Standardlösung
Montage, Anschlüsse, Nebenarbeiten	ca. 20 - 30 €/m ²	Inkl. Befestigung und Kleinarbeiten
Zwischensumme Neueindeckung	ca. 80 - 110 €/m²	
Gesamtansatz je m² Dachfläche	ca. 150 - 205 €/m²	
Gesamtansatz bei ca. 60 m² Dachfläche	ca. 9.000 – 12.300 €	

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Kostenansätze ergibt sich für den Rückbau, die fachgerechte Entsorgung sowie die Neueindeckung des asbesthaltigen Daches ein Kostenrahmen von insgesamt ca. 9.000 € bis 12.300 €. Zur sachverständigen Bewertung des besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmals wird der Mittelwert dieses marktüblich angesetzten Kostenkorridors¹⁹ als realistisch, marktgerecht und für den Zweck der Verkehrswertermittlung angemessen erachtet.

Der Mittelwert in Höhe von rund 11.000 € bildet nach Auffassung des Gutachters die zu erwartenden Aufwendungen eines durchschnittlichen Marktteilnehmers sachgerecht ab, da er sowohl die erforderlichen Facharbeiten nach den Vorgaben der TRGS 519 als auch eine einfache, wirtschaftlich vertretbare Neueindeckung des Daches berücksichtigt.

Bezogen auf den ermittelten Kostenansatz Höhe von rund 11.000 € (Mittelwert), ergibt sich hieraus ein wertmindernder Abschlag in Höhe von gerundet 17.000 €.

Der angesetzte Wertabschlag stellt eine sachverständige, marktgerechte Schätzung dar und dient der Abbildung des bestehenden kosten- und risikobedingten Bewertungsnachteils infolge des asbesthaltigen Daches. Der Abschlag wird als wertminderndes besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) berücksichtigt und ist nicht bereits im allgemeinen Sachwert der baulichen Anlagen enthalten.

- *Ermittlung des boG – Wert der eingebauten Sauna im Keller:*

Im Kellergeschoss des Bewertungsobjektes befindet sich eine fest eingebaute Sauna, welche nach Angaben eines Mitglieds der Erbgemeinschaft im Zeitraum 2008/2009 errichtet wurde. Die Sauna weist eine leicht überdurchschnittliche Größe, eine gute Ausstattungsqualität sowie einen geringen Abnutzungsgrad auf. Zum Wertermittlungstichtag befindet sie sich in einem sehr guten Erhaltungszustand ohne erkennbare funktionsrelevante Mängel oder Schäden.

Bei der eingebauten Sauna handelt es sich um eine objektspezifische Ausstattung, die nicht Bestandteil der Regelherstellungskosten nach NHK 2010 ist und somit im Rahmen der Sachwertermittlung gesondert zu berücksichtigen ist. Aus Sicht eines üblichen Marktteilnehmers stellt die Sauna einen wertbeeinflussenden Ausstattungsbestandteil dar, der sich im Verkaufsfall positiv auf die Attraktivität des Objektes auswirken kann.

Unter Berücksichtigung des Baujahres, der Ausstattung, des Erhaltungszustandes sowie der üblichen altersbedingten Wertminderung wird der Zeitwert der Sauna sachverständig mit rund 2.000 € eingeschätzt. Dieser Betrag wird als wertsteigerndes besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) in der Wertermittlung berücksichtigt und dem ermittelten Sachwert entsprechend wertaufschlagend zugerechnet.

¹⁹ Vgl. Dach.de, Was kostet eine Asbestsanierung des Daches?, Stand: 24. April 2025

5.2.2 Sachwertberechnung

Berechnungsschritte	Berechnung
Ausgangswerte: • Brutto-Grundfläche (BGF): • Stichtagsbezogene Nettoherstellungskosten (NHK): • Regionalfaktor (RF):	449,00 m ² 1.527 €/m ² 1,0
Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen): 449,00 m ² x 1.527 €/m ² x 1,0 =	685.623,- €
Alterswertminderung: • Modell: • Gesamtnutzungsdauer (GND): • Restnutzungsdauer (RND): • Alterswertminderungsfaktor:	Lineare Abschreibung 70 Jahre 29 Jahre 0,41
Sachwert der baulichen Anlagen: 41 % von 685.623,- € =	284.044,- €
Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen: • <i>Kein gesonderter Wertansatz der Außenanlagen</i>	+/- 0,- €
Sachwert der Nebengebäude/Nebengelasse: • Nebenglass - Zweigeschossige Garage mit Werkstatt:	+ 31.000,- €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen/Außenanlagen: 284.044,- € + 31.000,- € =	315.044,- €
Bodenwert: • <i>Übernahme Bodenwert aus Bodenwertermittlung:</i>	+ 51.000,- €
Vorläufiger Verfahrenswert des Grundstückes gerundet: 315.044,- € + 51.000,- € =	rd. 366.000,- €
Sachwertfaktor: • Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor:	x 0,72
Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstückes: 366.000,- € x 0,72 =	rd. 265.000,- €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG's): • Wertabschlag aufgrund von des asbesthaltigen Dachs des Lagerschuppens / ehemaliger Hühnerstalls: • Wert der eingebauten Sauna im Keller:	- 17.000,- € + 2.000,- €
Sachwert: 265.000,- € - 17.000,- € + 2.000,- € =	250.000,- €

Der **Sachwert** wurde ermittelt auf rd. 250.000,- €.

5.3 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen (Plausibilisierung)

- Ermittelter Sachwert (Hauptverfahren): 250.000,00 €

Das Bewertungsobjekt ist als selbstgenutztes Einfamilienhaus errichtet wurden. Die Eigennutzung war und ist vorrangig. Nach der Wertermittlungspraxis wird das Sachwertverfahren für diese Immobilien als sachgerechte Methode zur Verkehrswertbestimmung angesehen. Für das Bewertungsobjekt wurde das Sachwertverfahren angewendet. Alle wertrelevanten Grundstücksmerkmale in Anlehnung an den § 5 ImmoWertV wurden in diesem Verfahren angemessen beachtet. Die ermittelten Verfahrenswerte (Grundstückssachwerte) unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse sowie der allgemeinen und objektspezifischen Grundstücksmerkmale entsprechen den Verkehrswerten des Grundstückes.

Der Sachverständige erhielt auf telefonische Anfrage eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung von der Zweigstelle Gotha des Thüringer Landesamts für Bodenmanagement und Geoinformation. Für das Ballstädt und die umliegenden Gemeinden im Zeitraum von 2022 bis 2026, für freistehend Einfamilienhäuser mit viel Nebenglass und einem Baujahr von 1970 - 1990, lagen nicht genügend geeignete Kaufpreise vor.

Deswegen erfolgt anstatt eines Vergleichswertverfahrens zur Plausibilisierung des ermittelten Sachwertes (Hauptverfahrenswert), eine Gegenüberstellung des ermittelten Sachwerts mit den statistischen Kaufpreisen aus dem „Immobilienmarktbericht Thüringen“ von 2025.

Auszug aus dem Immobilienmarktbericht Thüringen:

Der Immobilienmarktbericht Thüringen der zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaats Thüringen von 2025 weist für den Landkreis Gotha für das Jahr 2024 insgesamt 45 Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern mit einem Baujahr von 1950 - 1990 aus. Der Mittelwert dieser 45 Kaufpreise lag bei 1.629,- €/m² Wohnfläche.²⁰

Gegenüberstellung der Vergleichskaufpreise:

Ableitung aus dem Sachwertverfahren: 1.413,- €/m²-Wohnfläche

Kaufpreise aus dem Immobilienmarktbericht Thüringen: 1.629,- €/m²-Wohnfläche

Der für das Bewertungsobjekt ermittelte Sachwert in Höhe von 250.000 € entspricht, bezogen auf die vorhandene Wohnfläche von 176,98 m², einem Wertansatz von rund 1.413 €/m² Wohnfläche. Damit liegt der ermittelte Wertansatz um etwa 15 % unter dem Mittelwert des Immobilienmarktberichts Thüringen in Höhe von 1.629 €/m². Diese Abweichung ist im vorliegenden Fall plausibel und sachlich nachvollziehbar, da das Bewertungsobjekt durch ein wertminderndes besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) belastet ist. Ohne die Berücksichtigung dieses boG würde sich ein rechnerischer Wertansatz von rund 1.500 €/m² Wohnfläche ergeben und damit nur noch etwa 8 % unter dem kreisweiten Mittelwert liegen.

Diese Einordnung verdeutlicht, dass sich der ermittelte Sachwert im unteren, jedoch marktüblichen und gut begründeten Bereich der regionalen Vergleichswerte bewegt. Der festgestellte Verkehrswert berücksichtigt die objektspezifischen Besonderheiten sachgerecht und bildet die tatsächlichen Marktverhältnisse realistisch ab. **Der Verkehrswert von 250.000 € ist somit als nachvollziehbarer, plausibler und sachgerechter Wertansatz für das Bewertungsobjekt zu bewerten.**

²⁰ Vgl. Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaats Thüringen, Immobilienmarktbericht 2025, 01/2026

5.4 Verkehrswert

Der Verkehrswert, wie er in § 194 BauGB normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Ergebnis aus dem Sachwertverfahren: **rd. 250.000 €**

Der Verkehrswert (gem. §194 BauGB) über das zum Stichtag 26.01.2026 unbelastete Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Nebenglass, wurde ermittelt mit rd.

250.000,- €

(in Worten: zweihundertfünzigtausend Euro)

Der Gutachter versichert, diese Verkehrswertermittlung aus rein objektiven Gesichtspunkten verfasst zu haben und kein subjektives Interesse am Ergebnis der Wertermittlung hat. Es handelt sich um eine Schätzung nach Erfahrung und es besteht kein Ablehnungsgrund hinsichtlich der Glaubwürdigkeit des Wertgutachtens. Der tatsächliche Verkehrswert kann in gewissem Rahmen hiervon abweichen.

Erfurt, 04. Februar 2026



6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrs- und Beleihungswertermittlung

BauGB:	Baugesetzbuch, in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
BauNVO:	Baunutzungsverordnung, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
ThürBO:	Thüringer Bauordnung vom 02.07.2024, vom 02.07.2024, in Kraft seit 19.07.2024
ImmoWertV:	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, vom 14. Juli 2021, in Kraft seit 01.01.2022
ImmoWertA:	Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung vom 20.09.2023
BelWertV:	Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes, vom 12. Mai 2006 (BGBl. I S. 1175), die zuletzt durch Artikel 5 der Verordnung vom 4. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1614) geändert worden ist

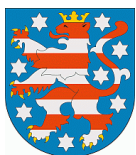
6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten / Software

Kleiber, Simon:	Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. vollständig überarbeitete Auflage, 2023
Tillmann / Kleiber / Seitz:	Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts, 2. überarbeitete Auflage, 2017
Berichte zum Grundstücksmarkt:	Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und die Zentrale Geschäftsstelle des Freistaates Thüringen
Baupreisindex-Rechner des BKI:	Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH

7 Anlagenverzeichnis

Anlage Nr. 1:	Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 16.10.2025
Anlage Nr. 2:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan vom 18.04.2023
Anlage Nr. 3:	Grundrisse, Ansichten und Schnitte des Hauses und der Garage
Anlage Nr. 4:	Auszug aus dem Bodenrichtwert-informationssystem Deutschland (BORIS), Stichtag: 01.01.2024
Anlage Nr. 5:	Fotos der Ortsbesichtigung vom 26.01.2026

Anlage Nr. 1: Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 16.10.2025



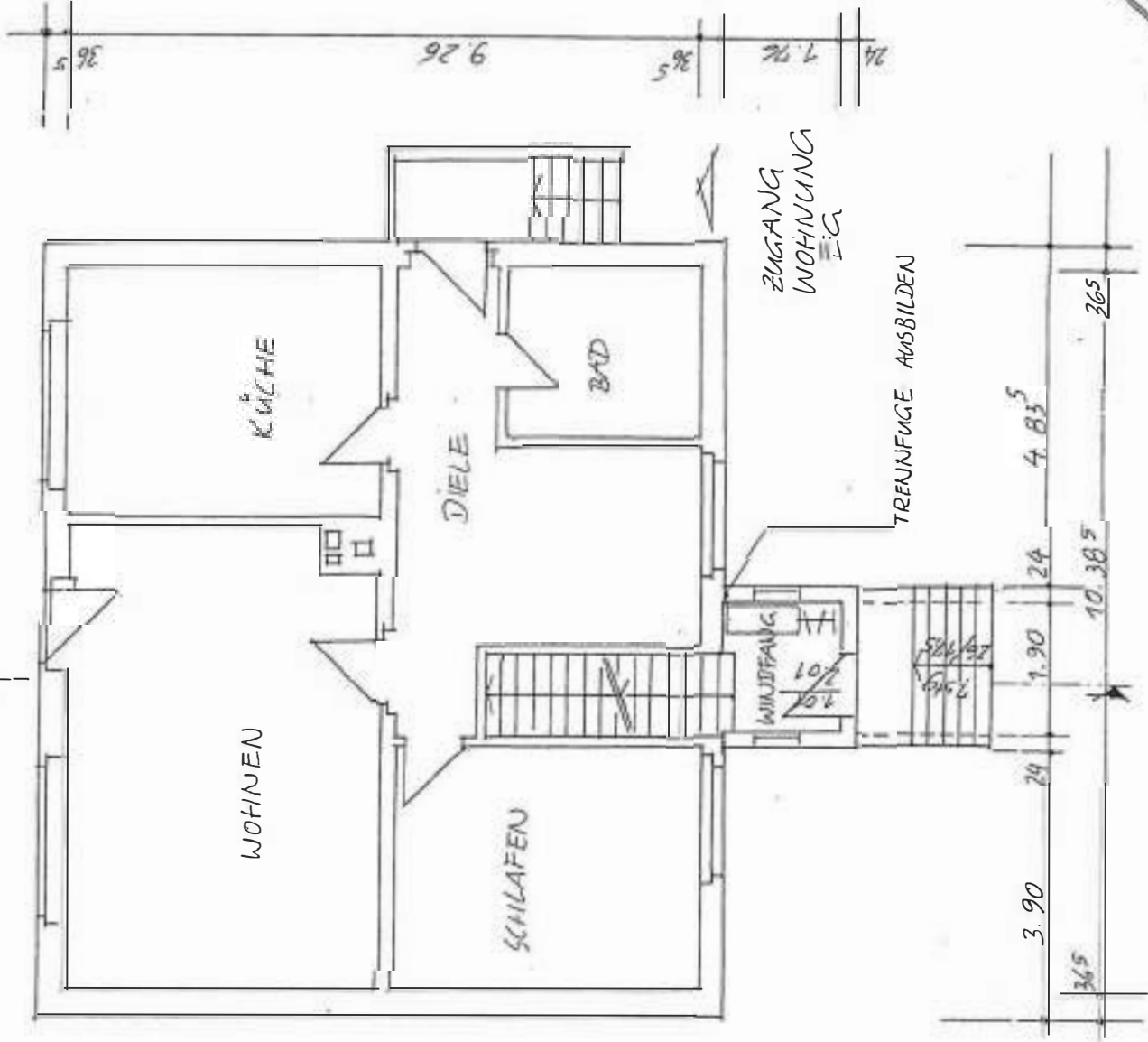
Flurstück: 215 / 1
Flur: 1
Gemarkung: Ballstädt

Gemeinde: Nesselatal
Kreis: Gotha



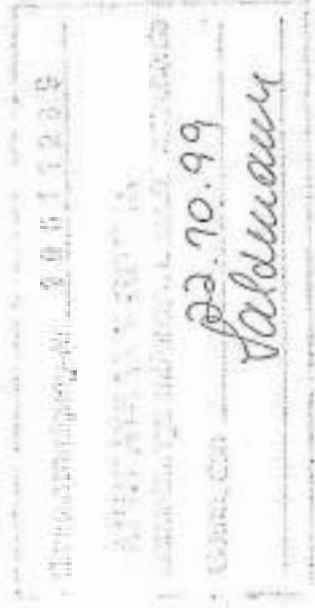
Anlage Nr. 3: Grundrisse, Ansichten und Schnitte des Hauses und der Garage

GRUNDRISS EG M1:100



ANBAU HAUSEINGANG

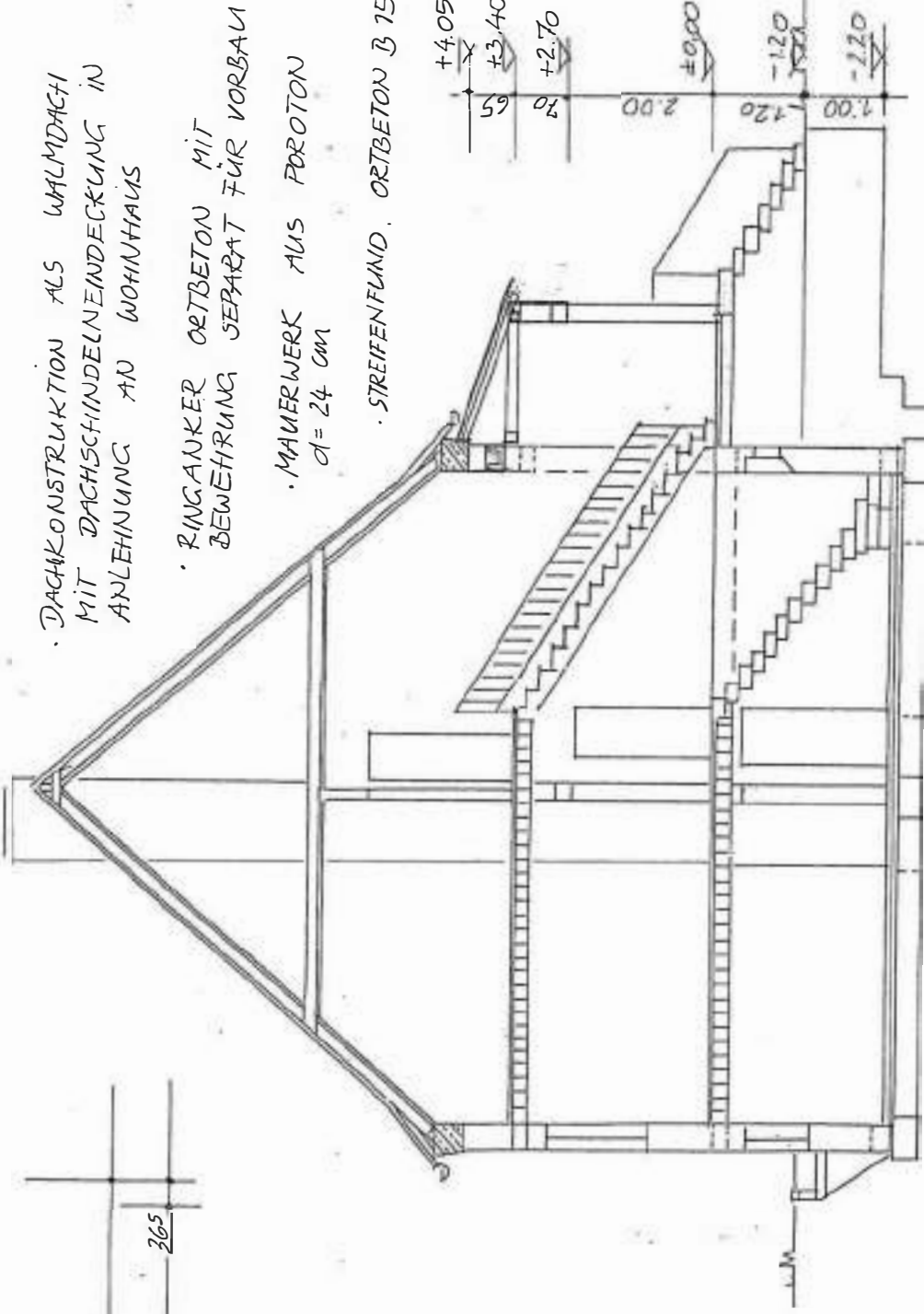
Herr Jürgen Schmidt u.
Diethard Möller
Neues Tor 16a
99869 Ballstädt



GENEHMIGUNGSPLANUNG

GRUNDRISS UND SCHNITT M1: 100

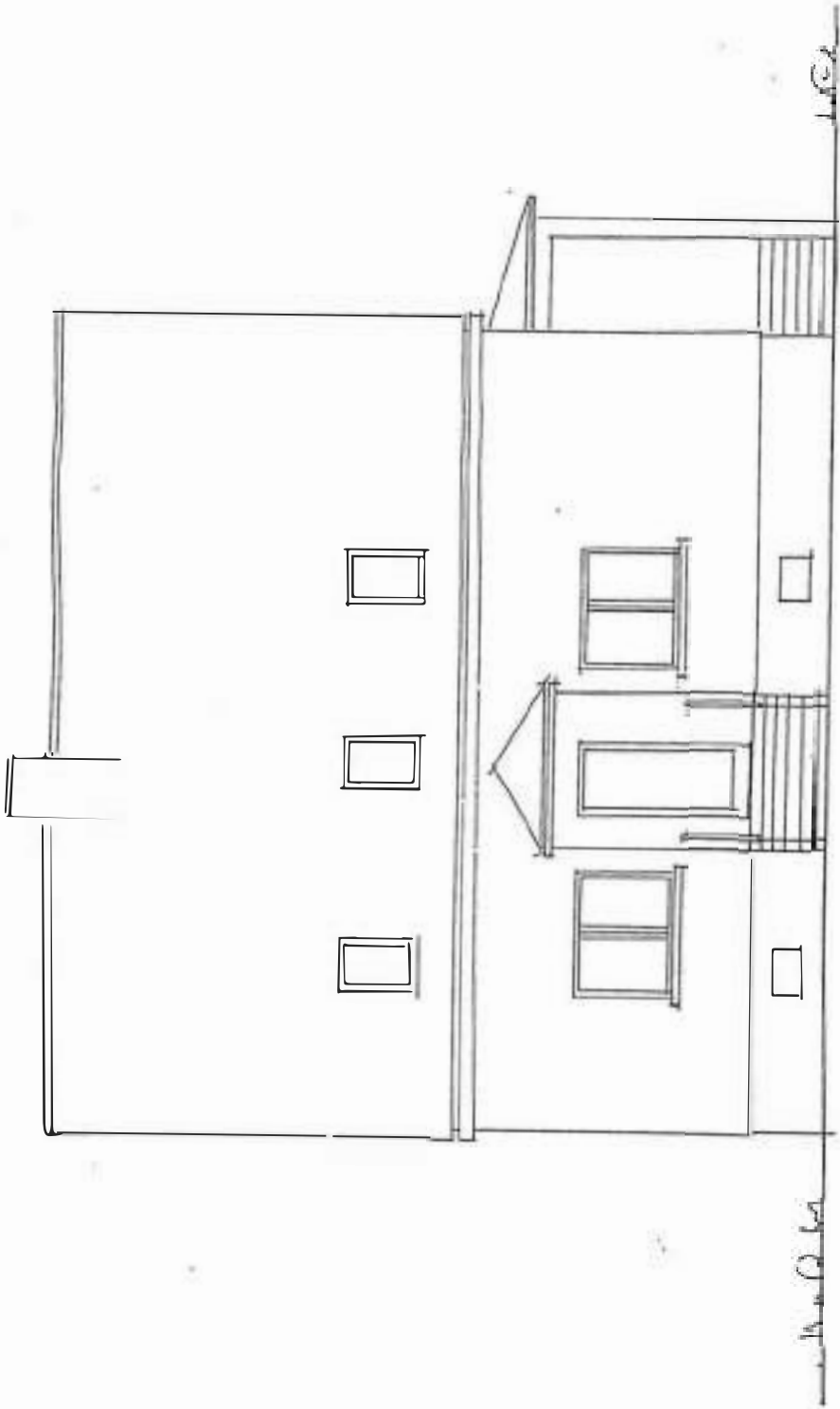
- DACHKONSTRUKTION ALS WALMDACH MIT DACHSCHINDELNENDECKUNG IN ANLEHNUNG AN WOHNHAUS
- RINGANKER ORTBETON MIT BEWEHRUNG SEPARAT FÜR VORBAU
- MAUERWERK AUS POROTON $d = 24 \text{ cm}$
- STREIFENFUND. ORTBETON B 15



QUERSCHNITT M 1:100

BAUHERR: J. Schmidt Möller
ARCHITEKT: Bräunhardt

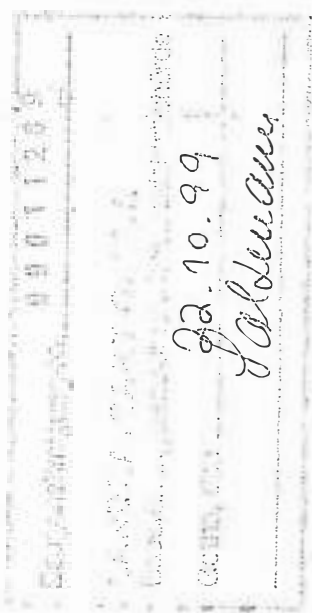
Gotha, den 22. Juni 1999



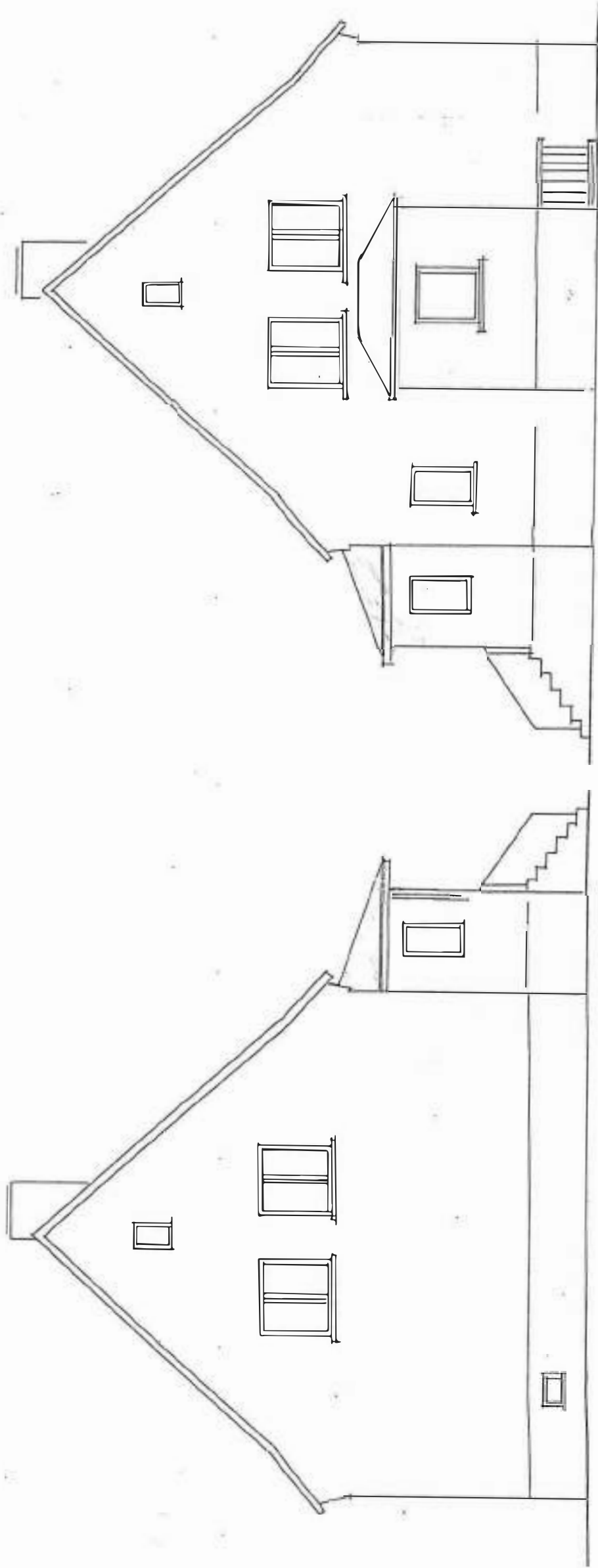
ANSICHT OSTSEITE M 1:100

ANBAU HAUSEINGANG

Herr Jürgen Schmidt u.
Diethard Möller
Neues Tor 16a
99869 Ballstädt



GENEHMIGUNGSPLANUNG



ANSICHT SÜDSEITE M 1:100

ANSICHT NORDSEITE

ANSICHTEN M 1:100

J. Schmidt
F. Bräuer

BAUHERR:

J. Schmidt

ARCHITEKT:

Bräuer

Gotha, den 22. Juni 1999

Baugenehmigung-Nr. 20001065

LANDRATSAMT GOTHA

Bauordnungsamt/Untere Bauaufsichtsbehörde

Gotha, den 05.10.00

Sabmann



Schnitt A-A M 1 100

HÖHENBEZUGSPUNKT = SCHACHTDECKEL VOR EINFAHRT
239,5 ü NN

<i>Schubert</i>	mb Software AG http://www.mb-software.de
Projekt: NEUBAU GARAGE Neues Tor 16a	
Bauherr: Jürgen Schmidt Neues Tor 16a	<i>J. Schmidt</i>
Architekt: Nora Eisenhardt Mozartstrasse 3	<i>G. H. L.</i>
Dateiname: NEUBAU GARAGE	
Maßstab: 1 : 100	Datum: 15.03.2000 Schnitt A-A M 1 100

Anlage Nr. 4: **Auszug aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Deutschland
(BORIS), Stichtag: 01.01.2024**

Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaats Thüringen
Hohenwindenstraße 13 a, 99086 Erfurt
Tel.: +49 (0)361 574176 237

Ausgabe aus BORIS-D, Stichtag 2024-01-01

Dieser Ausdruck ist keine amtliche Auskunft und dient nur der Information in einem bundeseinheitlichen Duktus ohne Berücksichtigung landesspezifischer Besonderheiten. Amtliche Auskünfte über Bodenrichtwerte und weitere Daten der Gutachterausschüsse bleiben ausdrücklich den jeweiligen Landesportalen und den örtlich zuständigen Gutachterausschüssen vorbehalten!

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Nesseletal.

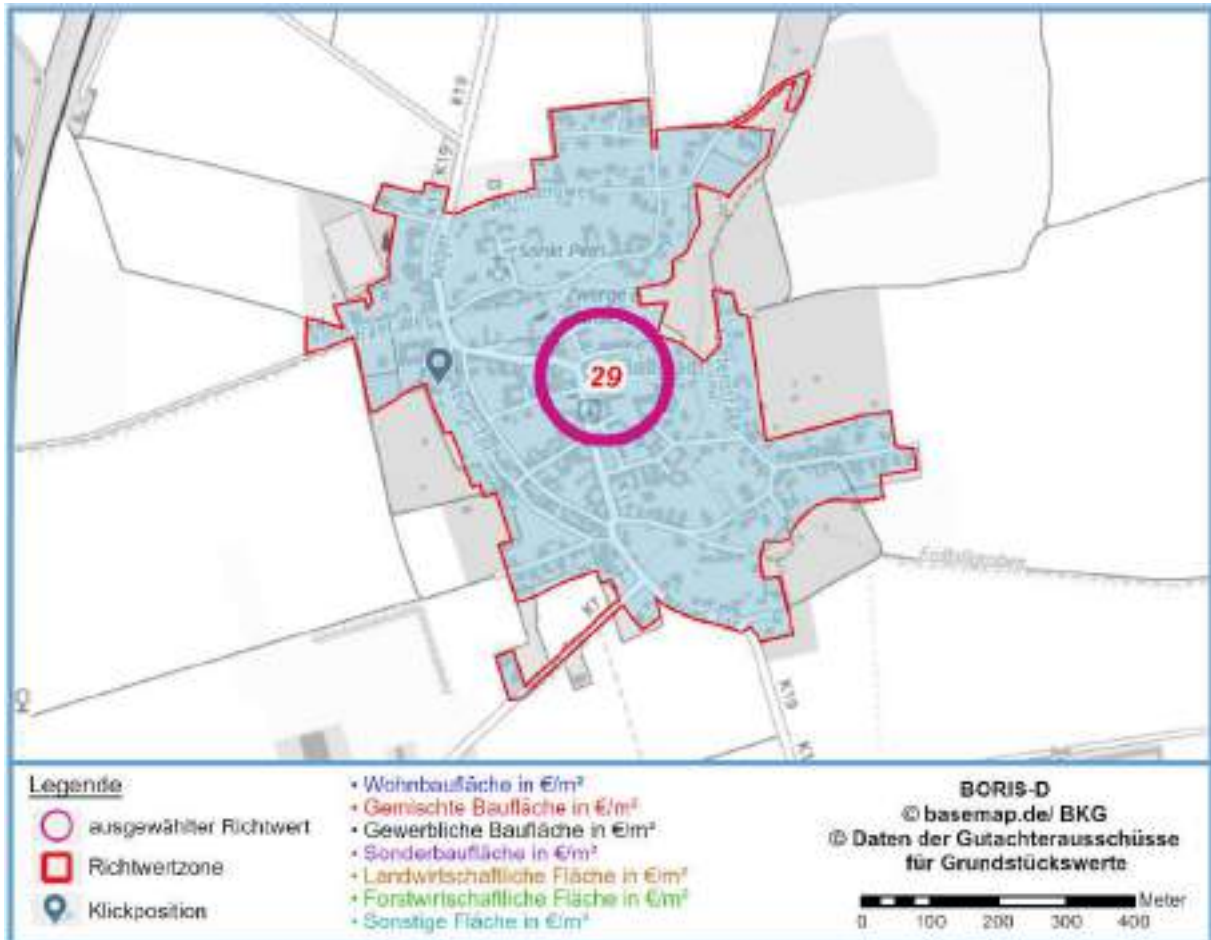


Abbildung: Übersichtskarte der Richtwertzone

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Bundesland	Thüringen (TH)
Gemeindenname	Nessetal
Gemeindekennzeichen	160670910000
Gemarkungsname	Ballstädt
Gemarkungsnummer	162402
Bodenrichtwertnummer	674180
Bodenrichtwert	29 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Bezeichnung der Bodenrichtwertzone	Ballstädt
Entwicklungszustand	Baureifes Land (B)
Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei (frei)
Art der Nutzung	Mischgebiet (MI)
Art der Nutzung (Ergänzung)	Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH)
Bauweise	offene Bauweise (o)
Vollgeschosszahl	2
Tiefe	40 m
Fläche	700 m²
Basiskarte (Bezeichnung)	ALKIS
Basiskarte (Maßstabszahl)	1000
Landesspezifische Angabe	B6720240101674180

Tabelle: Richtwertdetails

Anlage Nr. 5: Fotos der Ortsbesichtigung vom 26.01.2026



Straßenansicht - Einfamilienhaus & Garage sowie Grundstückszufahrt



Vordergarten/Südostansicht - Einfamilienhaus mit Windfang/Hauseingang zum DG



Seiten-/Nordansicht - Einfamilienhaus mit Hauseingang zum EG und Eingang zum KG



West-/Rückansicht - Einfamilienhaus mit überdachter Terrasse



Heizungsraum mit Gasheizung von 2000



Warmwasserspeicher der Solarthermie von 2000/2001



Innenansicht - Ehemalige Waschküche im KG



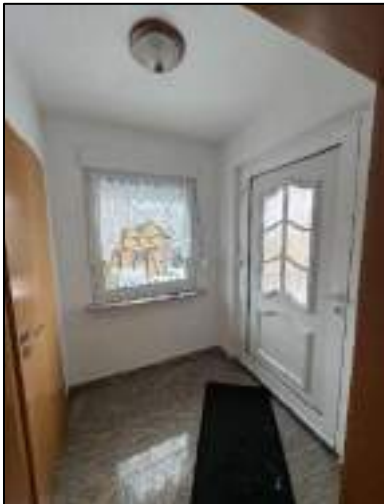
Kellerraum Nr. 3



Sauna im Kellerraum Nr. 4



Kellerflur mit Treppe ins EG



Hauseingangsbereich im EG



Hausflur im EG



Bad im EG



Küche von 2010 im EG



Großes Wohnzimmer im EG
mit Zugang zur überdachten
Terrasse



Schlafzimmer im EG



Eingangsbereich zum DG



Setzungsrisse im Treppenhaus des Windfangs zum DG



Schlafzimmer im DG



Wohnzimmer im DG



Kinder-/Gästezimmer im DG



Küche im DG



Badezimmer im DG



Innenansicht - Dachboden



Hof-/Ostansicht - Nebenglass Garage
mit vorgesetztem Carport und Garagentor



Rück-/Westansicht - Nebenglass Garage
mit Flüssiggastank des Einfamilienhauses



Innenansicht - Garage



Innenansicht - Werkstatt im
Obergeschoss



Innenansicht - Kellerraum im
Nebenglass



Brunnen im Vorgarten



Blechhütte im Vorgarten



Nebenglass - Holzlager und
Unterstand



Nebenglass - Ehemaliger Hühnerstall



Mit Wellasbest eingedecktes Dach des
ehemaligen Hühnerstalls



Nordansicht - Zaun entlang der Nordgrenze
des Grundstücks



Westansicht - Aufwuchs/Baumbestand
entlang der Südgrenze des Grundstücks



Westansicht - Westliche Grundstücksgrenze
mit Flügeltor und einfachem Holzunterstand