

GUTACHTEN

**zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)
i.S. des § 194 BauGB für das mit einem
Einfamilienhaus, einem ehemaligen Laden
und Nebengebäuden bebaute Grundstück**

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

Schachtweg 23a
06567 Bad Frankenhausen

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

Straße: Bahnstraße 41
Ort: 99189 Gebesee
Kreis: Sömmerda
Bundesland: Thüringen
Vorgang: Wertfeststellung zwecks Erbregelung
Auftraggeber: Matthias Hering
Gallbergstraße 4/1
99897 Tambach-Dietharz



Amtsgericht: Sömmerda

Grundbuch: Gebesee

Blatt: 137

Flur: 6

Flurstück: 330/5

Stichtag: 25.03.2025

Verkehrswert: 220.000,00 €

Das Wertgutachten umfasst 23 Seiten und 18 Seiten Anlagen.
Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine Ausfertigung
für meine Unterlagen.

Inhaltsangabe		
	Gliederung	Seite
0.0.	Zusammenstellung der Werte	3
1.0.	Allgemeine Angaben	4
2.0.	Beschreibung des Grundstücks	5
2.1.	Tatsächliche Eigenschaften	5
2.2.	Konjunkturelle und strukturelle Lage	6
2.3.	Rechtliche Gegebenheiten	7
3.0.	Beschreibung der baulichen Anlagen	8
3.1.	Einfamilien-Wohnhaus	8
3.2.	Ehemaliger Laden	12
3.3.	Lager 1	12
3.4.	Lager 2	12
3.5.	Sonstige bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen	13
4.0.	Wertermittlung	13
4.1.	Grundlagen	13
4.1.1.	Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Verkehrswertermittlung	13
4.1.2.	Verwendete Wertermittlungsliteratur	13
4.1.3.	Bestimmung des Wertermittlungsverfahrens	14
4.2.	Flächenberechnungen	15
4.3.	Bodenwertermittlung	16
4.4.	Sachwertermittlung	18
4.4.1.	Ermittlung des Sachwertes des Einfamilien-Wohnhauses	18
4.4.2.	Ermittlung des Sachwertes des Lagers 1	19
4.4.3.	Ermittlung des Sachwertes der Doppelgarage	19
4.4.4.	Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen / baulichen Außenanlagen	20
4.4.5.	Zusammenstellung des vorläufigen Grundstückssachwertes	20
4.4.6.	Marktanpassung und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	21
5.0.	Verkehrswertermittlung	23

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

0.0. Zusammenstellung der Werte

PLZ: 99189	Ort: Gebesee	Straße: Bahnstraße 41
Objekt: Wohnhaus	Auftraggeber: Matthias Hering, Gallbergstraße 4/1, 99897 Tambach-Dietharz	

Allgemeine Angaben: Gemarkung: Gebesee Flur: 6 Flurstück: 330/5

Eigentümer: Steffen Milczewski, Matthias Hering

Zwangsverwalter: kein

Insolvenzverwalter: kein

Mieter / Pächter: keine, das Grundstück ist seit Mai 2024 leerstehend

Bodenwert: 72.800,00 € **Fläche:** 899 m²

Teilflächen	€/m ²	Fläche [m ²]	Erschließung *	Zustand
1. Flurstück 330/5 - Bauland	81,00	899	beitragsfrei	Bauland
2.				

Bauliche Nutzbarkeit *	Planungsgrundlagen *	Wertrelevante Nutzung [1] **	Erschließungs- zustand *	Zustand und Entwicklung *
☐ WS Siedlungsgebiet	☐ nicht ausgewiesen	[1] Wohnnutzung	☒ beitragsfrei	☒ Bauland
☐ WR reines Wohngebiet	☐ Denkmalschutz	[] EFH / ZFH offene Bebauung	☐ pflichtig	☐ Rohbauland
☐ WA allgemeines Wohngebiet	☐ Flächennutzungsplan	[] Reihenhaushaus	☐ abgegolten/ historische Str./ ortsüblich erschlossen	☐ Bauerwartungsland
☐ WB besonderes Wohngebiet	☐ B-Plan Entwurf	[] Mehrfamilienhaus	☐ teilweise gezahlt	☐ besonders (begünstigte) land- oder forstwirtschaftliche Flächen
☐ MD Dorfgebiet	☐ qualifizierter B-Plan	[] Eigentumswohnung	☐ nicht feststellbar	☐ reine land- oder forstwirtschaftliche Fläche
☒ MI Mischgebiet	☐ Vorhabenbezogener Bebauungsplan	[] gemischt genutztes Gebäude		☐ Sonstige Flächen (z.B. Gemeinbedarf)
☐ MK Kerngebiet	☐ Gebiet nach § 33 BauGB	[] Dienstleistung		
☐ GE Gewerbegebiet	☒ Gebiet nach § 34 BauGB	[] gewerbliche Nutzung		
☐ GI Industriegebiet	☐ Gebiet nach § 35 BauGB	[] Garagen		
☐ SO Sondergebiet	☐ Sanierungsgebiet	[] Produktionsgebäude		
	☐ städtebaulicher Entwicklungsbereich	[] Sonstige		

Hauptnutzungen	Wohn-/ Nutz- fläche [m ²]	Note	Miete/Pacht [€/m ²]		Reparatur-Rückstau	
			marktgütlich erzielbar	tatsächlich	[€]	[€/m ²]
1. Wohnhaus EG/OG	~ 125				~ 44.000	~ 350
2. Lager 1	~ 52				~ 3.600	~ 70
3. Lager 2						
4. Doppelgarage						

Allgemeine Gebäudeangaben (nur Wohnhaus)

Denkmalschutz: nein **Sanierungsgebiet:** nein **Baulasten:** nein

Baujahr: vor 1900 **Gesamtnutzungsdauer:** 65 Jahre **Restnutzungsdauer:** 30 Jahre

Jahresrohertrag: **Bewirtschaftungskosten:** **Jahresreinertrag:**

Liegenschaftszins: Barwertfaktor:

Summe Reparatur-Rückstau (Bauschäden/Baumängel/Verschleißerscheinung): ~ 44.000 €

Sachwert (marktangep.): 220.000,00 € **Jahresrohertragsfaktor:**

Ertragswert: - € **Jahresreinertragsfaktor:**

Verkehrswert: 220.000,00 €

Wertermittlungstichtag: 25.03.2025

* Zutreffendes ankreuzen

** [Anz.] Anzahl angeben

1.0. Allgemeine Angaben

1.1. Auftraggeber Matthias Hering
Gallbergstraße 4/1
99897 Tambach-Dietharz

1.2. Lage des Objekts

Stadt/Gemeinde: 99189 Gebesee
Straße: Bahnstraße 41
Kreis: Sömmerda
Bundesland: Thüringen

1.3. Amtsgericht/Grundbuch

Amtsgericht: Sömmerda
Gemarkung: Gebesee
Grundbuchblatt: 137

Katasterangaben:	Flur:	Flurstück:	Nutzung:	Größe:
BV lfd. Nr.	6	330/5	GF	899 m ²

1.4. Eigentümer Steffen Milczewski, Matthias Hering

1.5. Nutzungsart des Objekts Einfamilien-Wohnhaus, ehem. Laden, 2 Lagergebäude,
Doppelgarage, Überdachungen / Carports;
der übrige Grundstücksbereich ist befestigte Freifläche
sowie Garten-/Grünfläche,

1.6. Sonstige Angaben

Zweck der Wertermittlung: Wertfeststellung zwecks Erbregelung
Wertermittlungsstichtag: 25.03.2025
Tag der Ortsbesichtigung: 25.03.2025
Teilnehmer am Ortstermin: Herr Matthias Hering (Auftraggeber),
Unterzeichner als Sachverständiger

verwendete Unterlagen: Auftrag vom 25.03.2025,
Grundbuchangaben des Auftraggebers,
Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 17.03.2025,
eigene Ortsbesichtigung mit Aufmaß am 25.03.2025

1.7. Bewertungsgrundsätze

Die Aufnahme der wertrelevanten Details des Grundstücks wurde vom Unterzeichner mit der notwendigen Sorgfalt vorgenommen.
Sämtliche Feststellungen zur Beschaffenheit und zu Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich durch Inaugenscheinnahme am Tag der Ortsbesichtigung sowie aufgrund von Angaben beim Ortstermin.
Es wurden keine Bauteil-, Baustoffprüfungen oder Bodenuntersuchungen durchgeführt; eine Funktionsprüfung der gebäudetechnischen oder sonstigen Anlagen erfolgte nicht. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie diese zerstörungsfrei erkennbar waren.
Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich rechtlicher Bestimmungen (Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Regelungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht.
Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel sowie für sonstige bei der Ortsbesichtigung nicht feststellbare Grundstücksgegebenheiten wird ausgeschlossen.
Sämtliche durch den Sachverständigen durchgeführten Aufmäße sind nur für diese Wertermittlung bestimmt; sie wurden für die Wertermittlung hinreichend genau ausgeführt, ein Anspruch auf absolute Genauigkeit wird nicht erhoben.
Die Beschreibung der Gebäude und baulichen Anlagen erfolgt ebenfalls in der wesentlichen Ausführung und Ausstattung, in Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

2.0. Beschreibung des Grundstücks

2.1. Tatsächliche Eigenschaften

Ort / Einwohnerzahl:	Gebesee ist eine Kleinstadt mit ca. 2.200 Einwohnern und ist Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Gera-Aue. Sie liegt im Thüringer Becken ca. 20 km nördlich der Landeshauptstadt Erfurt (Flughafen, Autobahn A 4). Die Entfernung zur Kreisstadt Sömmerda beträgt ca. 15 km. Die wichtigsten Infrastruktureinrichtungen wie Verwaltungs- und Dienstleistungseinrichtungen (z.B. Kindergarten, Schule) sowie Einkaufsmöglichkeiten sind im Ort vorhanden. Öffentliche Verkehrsmittel (Linienbus im Ort und Bahnstation in Ringleben ca. 2 km entfernt) sind vorhanden. Gute überregionale Verkehrsverbindungen, da die Bundesstraße B 4 direkt durch Gebesee führt. Durch die Autobahn A 71 (ca. 11 km in südlicher Richtung entfernt) hat sich die Anbindung an das überregionale Straßennetz verbessert.
Lagermerkmale:	Das Bewertungsgrundstück liegt im östlichen Bereich von Gebesee an einer Seitenstraße. Das Grundstück grenzt zweiseitig an öffentliche Straßen: nordseitig „Bahnstraße“ und südseitig an die „Trift“. In den anderen Richtungen schließen sich weitere bebaute Grundstücke an.
Wohnlage:	Das Grundstück hat eine mittlere Wohnlage.
Art der Bebauung in der Umgebung:	Die umgebende Bebauung ist durch Wohnnutzung geprägt. Die Bauweise ist meist geschlossen, ein- und zweigeschossig.
Immissionen:	Nicht über das normale Maß hinausgehend.
topographische Lage:	Das Gelände ist relativ eben.
Grundstücksgestalt und -form:	Das Grundstück ist etwa trapezförmig, schmal und lang geschnitten. Straßenfrontlänge (nordseitig): ca. 12 m mittlere Grundstückstiefe (Nord-Süd-Richtung): ca. 80 m Das Grundstück ist aufgrund seiner geringen Breite nur über Grenzbebauung als Baugrundstück geeignet. Der genaue Zuschnitt kann aus der Liegenschaftskarte (siehe Anlage) entnommen werden.
Erschließung:	Erschließung umfasst alle Maßnahmen, die von öffentlicher oder privater Seite ergriffen werden müssen, um Grundstücke ihrer Bestimmung gemäß zu nutzen. Zu diesen Maßnahmen zählen Aufwendungen für Verkehrsanbindung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen.
- Straßenart:	Gemeindestraße, normaler Straßenverkehr.
- Straßenausbau:	Ausgebaut. Die Straße ist mit Natursteinpflaster befestigt. Gehwege sind vorhanden.
- Höhenlage zur Straße:	Das Grundstück liegt höhengleich mit der Zufahrtsstraße.
- Anschlüsse an Ver-/ Entsorgungsleitungen:	Elektroenergie und Trinkwasser aus dem öffentlichen Netz sind vorhanden. Die Entwässerung erfolgt in den öffentlichen Straßenkanal. Erdgas und Telefonanschluss sind vorhanden.

- beitrags- und abgaben-rechtliche Situation:	Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen und ist im Sinne des § 127 ff BauGB erschließungsbeitragsfrei. Die Erhebung von Beiträgen für die Verbesserung oder Erneuerung der Erschließungsanlagen regelt sich nach dem Kommunalabgabengesetz bzw. aufgrund von örtlichen Satzungen und wurde nicht weiter untersucht.
Grenzverhältnisse:	Es besteht Grenzbebauung aller aufstehenden Gebäude.
Baugrund: (soweit augenscheinlich ersichtlich)	Ein Baugrundgutachten lag dem Sachverständigen nicht vor. Der Baugrund wird bei dieser Bewertung als normal tragfähig unterstellt. Sichtbare Grundwasserschäden wurden nicht vorgefunden.
vorhandene Bebauung:	Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilien-Wohnhaus, einem ehemaligen Laden, zwei Lagergebäuden, einer Doppelgarage und Überdachungen / Carports bebaut. Der übrige Grundstücksbereich ist überwiegend Garten-/Grünfläche. Zum Innengrundstück besteht Zufahrtsmöglichkeit von der öffentlichen Straße (nordseitig über eine überbaute Torfahrt im Wohnhaus und südseitig über die Straße „Trift“).
Stellplätze:	Sind auf dem Grundstück vorhanden.

2.2. Konjunkturelle und strukturelle Lage

Arbeitsmarkt:	Die Arbeitslosenquote im Landkreis Sömmerda liegt mit 6,5 % (Stand März 2025) auf einem mittleren Niveau, auf Höhe des Landesdurchschnittes von Thüringen mit 6,5 % und in etwa auf Höhe des Bundesdurchschnittes von 6,4 %.
Wirtschaftliche Lage:	Der Landkreis Sömmerda weist eine schwache Wirtschaftskraft auf und gehört insgesamt zu den wirtschaftsschwächeren Regionen in Thüringen. Dies spiegelt sich letztlich auch im Kaufkraftindex wider, der im Landkreis Sömmerda mit 89,3 (Stand 2024) im unteren Bereich liegt, unterhalb des Bundesdurchschnittes von 100 und auch unter dem Landesdurchschnitt Thüringens von 90,1.
Bevölkerungsentwicklung:	Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Sömmerda sowie Recherchen im Internet ist die Einwohnerzahl in den vergangenen Jahren kontinuierlich zurückgegangen, seit 1990 um über 25 %. Nach der aktuellen Prognose ist der Landkreis Sömmerda von einer mittleren Abnahme des Bevölkerungsbestandes gekennzeichnet, d.h. bis 2040 ist mit einem weiteren Bevölkerungsrückgang von ca. 10 - 15 % zu rechnen.
Immobilienmarkt:	Der örtliche Immobilienmarkt ist von einem relativ geringen Leerstand an Wohnimmobilien geprägt. Nach Recherchen bei ortsansässigen Maklern, dem örtlich zuständigen Gutachterausschuss sowie eigenen Marktbeobachtungen zeigen die Immobilienpreise aufgrund der mangelnden Nachfrage (Bevölkerungsrückgang sowie schwache Wirtschaftskraft, hohe Bau- und Energiekosten, stark gestiegene Baufinanzierungskosten) seit ca. Mitte 2022 eine sinkende bzw. stagnierende Tendenz.

2.3. Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch:	In der 2. Abteilung des Grundbuchs bestehen nach Angaben des Auftraggebers beim Ortstermin keine Eintragungen. Die Bewertung erfolgt im lastfreien Zustand. Die event. in der 3. Abt. des Grundbuchs eingetragenen Schuldverhältnisse haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.
Baulasten:	Nach Angabe beim Ortstermin und dem InfoLika-System ist keine Baulast eingetragen.
nicht eingetragene Lasten/Rechte:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte sind dem Sachverständigen nicht bekannt geworden.
Altlasten:	Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster wurde nicht eingeholt. Aufgrund der bisher ausgeübten Wohnnutzung sowie Angaben beim Ortstermin ist kein Verdacht auf Altlasten auf dem Bewertungsgrundstück gegeben. Bei dieser Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass kontaminationsfreie Bodenverhältnisse vorliegen.
Denkmalschutz:	Es besteht kein Denkmalschutz.
Umlegung-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:	Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Zulässige Nutzung:	Die planungsrechtlichen Merkmale eines Grundstücks sind in erster Linie den bestehenden Bauleitplänen zu entnehmen (Flächennutzungs- und Bebauungspläne). Das Wertermittlungsobjekt liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (§ 30 BauGB), sondern „innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles“ (§ 34 BauGB). Ein Vorhaben ist dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Nach Rücksprache mit dem Amt für Bauaufsicht, Regionalplanung, Denkmalschutz beim Landkreis Sömmerda ist auch der südliche Grundstücksbereich dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen. Die Gemeinde Gebesee hat keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan und auch keine Klarstellungssatzung.
Grundstücksqualität:	Entscheidend für die Bewertung von Grundstücken ist die Beantwortung der Frage, welche Qualität dem Grundstück beizumessen ist, das heißt, welche Entwicklungsstufe es von der reinen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Fläche über Bauerwartungsland und Rohbauland bis zum baureifen Land erreicht hat. Aufgrund der tatsächlichen Merkmale und den rechtlichen Gegebenheiten ist das zu bewertende Grundstück gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) § 3 als „Baureifes Land“ einzustufen.

3.0. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1. Einfamilien-Wohnhaus

Art des Gebäudes:	überwiegend unterkellertes, zweigeschossiges Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss, im westlichen Erdgeschossbereich befindet sich eine nicht unterkellerte, überbaute Torfahrt, südseitig ist der Laden angebaut,
Nutzung:	Einfamilien-Wohnhaus, seit ca. Mai 2024 leerstehend,
Bauweise:	Mauerwerksbauweise,
Baujahr/Alter:	das Gebäude wurde im Ursprung vor 1900 errichtet und 1985 - 1989 überwiegend massiv neu aufgebaut,
Gründung:	Streifenfundamente aus Natursteinmauerwerk bzw. Beton,
Außenwände:	
Keller:	massiv aus Natursteinmauerwerk bzw. Mauerwerk (Hohlblocksteine),
Geschosse:	massiv aus Mauerwerk (Porenbeton),
Innenwände:	
Keller:	massiv aus Mauerwerk,
Geschosse:	massiv aus Mauerwerk,
Decken:	
Keller:	Natursteintonne bzw. massive Kappendecke / Stahlträger und Betonhohldielen,
Geschosse:	EG: massive Decke (Stahlträger und Betonhohldielen), OG: alte Holzbalkendecke,
Dach:	
Konstruktion:	Pfetten-/Kehlbalkendach aus Holzsparren,
Dachform:	steiles Satteldach,
Dacheindeckung:	Tonziegeldeckung, Unterspannbahn,
Dachentwässerung:	vorgehängte Zink-Dachrinnen,
Blitzschutz:	nicht vorhanden,
Fassade:	straßenseitig: Sockel Buntsteinputz, darüber feiner Spritzputz mit Farbanstrich, rückseitig Putz und Anstrich,
Innenwandflächen:	
Flure:	Putz und Tapete,
Wohn-/ Schlafräume:	EG: Putz und Tapete OG: Putz und Tapete,
Küche:	Putz und Tapete, Fliesenspiegel,
Bad:	ca. 1,90 m hoch Fliesen (DDR-Stand),
Keller:	Putz und Anstrich bzw. ohne Putz, teilweise Verkleidung mit OSB-Platten im Heizraum,
Torfahrt:	Putz und Anstrich,
Deckenflächen:	
Flure:	EG: Styroporplatten, OG: Sperrholzplattenverkleidung,
Wohn-/ Schlafräume:	EG: Putz, Raufasertapete und Anstrich, OG: Styroporplatten bzw. Sperrholzplattenverkleidung,
Küche:	Putz, Raufasertapete und Anstrich,
Bad:	Putz, Raufasertapete und Anstrich,
Keller:	nur Anstrich bzw. ohne Putz,
Torfahrt:	Styroporplatten,

Fußböden:	
Flure:	EG: Fußbodenfliesen, OG: Estrichfußboden und einfaches Laminat,
Wohn-/ Schlafräume:	EG: Estrichfußboden und Textilbelag, OG: Estrich- bzw. Parkettfußboden und Textilbelag,
Küche:	Estrichfußboden und PVC-Belag,
Bad:	Fußbodenfliesen (DDR-Stand),
Keller:	Fußbodenfliesen bzw. Betonfußboden,
Torfahrt:	Terrazzoplatten,
Fenster:	
Geschosse:	Holzthermofenster (DDR-Stand), ohne Rollläden, ein Glasbausteinfenster im Treppenraum,
Keller:	straßenseitig: einfache Holzfenster,
Türen:	
Hauseingangstür:	einfache Holztür mit Lichtausschnitt (DDR-Stand),
Torfahrt:	zweiflügeliges Holztor mit Oberlicht in der Torfahrt,
Innentüren:	einfache Wabenkerntüren (DDR-Stand), teilweise mit Licht- ausschnitt,
Keller:	einfache Holztüren, teilweise mit Lichtausschnitt, einfache Stahlblechtür zum Heizraum,
Treppen:	
Differenzstufen:	Differenzstufen zum Erdgeschossniveau aus einer Stahlunter- konstruktion mit aufgelegten Terrazzostufen,
Geschosstreppe:	EG - OG: Stahlkonstruktion mit aufgelegten Holztrittstufen, halb gewendelt, seitlicher Holzhandlauf,
Dachboden:	Zugang über einfache steile Holzstiege,
Kellertreppe:	massive Treppe mit Fliesenbelag,
Heizung:	
Heizungsart:	Warmwasser-Zentralheizung, Heizkessel / Erdgas kombiniert mit Heizkessel / feste Brennstoffe (DDR-Stand), Pufferspeicher,
Heizflächen:	Gussradiatoren,
Heizleitungen:	Stahlrohrleitungen,
Schornsteine:	zwei gemauerte Schornsteine,
Elektroinstallation:	einfache - mittlere Ausstattung, überwiegend DDR-Stand,
Sanitärinstallation:	
Einrichtungen:	Wasseranschluss ist im EG und OG vorhanden, Badewanne, Dusche, Waschbecken, WC-Becken,
Leitungen:	Kunststoff- bzw. Stahlrohrleitungen,
Standard:	einfache sanitäre Ausstattung und Qualität,
Warmwasserbereitung:	zentral über Heizung bzw. Solarthermie,
Kücheneinrichtung:	ohne Bewertung,
besondere Bauteile:	(in den NHK enthalten)
Balkon:	Balkon im OG - Zugang vom Flur, massiver Fußboden mit Klinkerbelag, Überdachung aus einer Holzkonstruktion, flaches Pultdach mit Kunststoffplatten, Stahlbrüstung,
Überdachung:	Überdachung zwischen Wohnhaus und Lager 1, Pultdach mit Kunststoffplattendeckung,
Photovoltaikanlage:	Photovoltaikanlage auf der südlichen Dachseite, 2012 errichtet, durchschnittlicher Ertrag: ca. 6.000 kWh/a, Einspeisevergütung: 24,43 Cent/kWh,

Raumbeschreibung:

KG:	h ~ 1,80 - 2,00 m	- Natursteinkeller, - Werkstatt, Heizraum (Heizkessel, Ausgussbecken),
EG:	h ~ 2,35 - 2,50 m	- Flur mit Treppe zum OG, Wohnzimmer, Schlafzimmer, - Bad (Badewanne, Dusche, Waschbecken, WC-Becken, WM-Anschluss),
	h ~ 3,30 m	- Torfahrt,
OG:	h ~ 2,35 - 2,40 m	- Flur, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Balkon,
Dach:	h ~ 3,10 m	- nicht ausgebauter Dachboden,

Baulicher Zustand/Wertminderung

Grundrissgestaltung/ Nutzungsmöglichkeiten:	Das Gebäude hat entsprechend des Baujahres eine einfache, partiell verschachtelte und unorganische Grundrissgestaltung. Es wurde als Wohnhaus konzipiert und dementsprechend genutzt. Derzeit ist es leerstehend. Das Gebäude ist wirtschaftlich tlw. überaltert und entspricht hinsichtlich folgender Punkte nicht heutigen, zeitgemäßen Ansprüchen und Maßstäben an moderne Wohnimmobilien: - teilweise mäßige Grundrissgestaltung mit Durchgangszimmer / gefangenem Raum im OG, - teilweise geringe Raumhöhen im Keller (1,80 - 2,00 m hoch), - Fußböden im EG mit Höhenversätzen / Differenzstufen, - Geschosstreppe mit geringer Durchgangshöhe, - keine sanitäre Einrichtung (Bad oder WC) im OG, - eingeschränkter wirtschaftlicher Verwendungsbedarf für den ehemaligen Laden im EG,
Belichtung/Besonnung:	Überwiegend normal; das Bad im EG ist innenliegend - mit indirekter Belichtung / Belüftung über die südliche Überdachung.
Bauausführung:	Einfache bis mittlere Bauweise mit den seinerzeit zur Verfügung stehenden Baustoffen; nach 1990 teilweise modernisiert.
Modernisierungen:	Nach 1990 wurden folgende, wesentliche Modernisierungen durchgeführt: - ca. 1993: Heizkessel / Erdgas; ca. 2002: Solarthermie, - ca. 2012: Dachdeckung, Dachrinnen; Photovoltaikanlage mit Elektroverteilung und Wechselrichter, Es ergeben sich insgesamt ca. 3 Modernisierungspunkte nach Anlage 2 der ImmoWertV.
Energieausweis:	Ein Energieausweis existiert nicht.
Energieeffizienz / energetische Beschaffenheit:	Das Gebäude entspricht hinsichtlich der Wärmedämmeigenschaften überwiegend nicht dem heutigen Stand der Bautechnik bzw. den aktuellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen (GebäudeEnergieGesetz). Insbesondere im Bereich der Außenwände, der KG-Decke bzw. des EG-Fußbodens und der Fenster ist eine nur mäßige Wärmedämmqualität vorhanden.
Bauschäden/Baumängel:	Es wurden folgende Bauschäden / Baumängel festgestellt: - Keller: Wände teilweise mit Feuchte- und Putzschäden, - Fassade: geringe Rissbildungen, tlw. Farbabplatzungen, - Bad EG: Deckenputz teilweise gerissen, - Holzthermofenster und Türen: veraltet und tlw. verschlissen, - Geschosstreppe EG - OG: Stufen mit Abnutzungen,

	- Balkon: Klinkerbelag teilweise gerissen, Dachdeckung der Kunststoffplatten schadhaft, - Überdachung: Kunststoffplatten schadhaft, - Elektroinstallation: teilweise technisch überaltert, - Heizung: Stahlrohrleitungen technisch überaltert, - teilweise nutzungsbedingte Verschleißerscheinungen (z.B. malmäßige Instandsetzung erforderlich, Bodenbeläge abgewohnt, Modernisierung des Bades erforderlich, etc.),
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	- es besteht ein Instandhaltungsrückstau, - die heutigen Anforderungen der Energieeinsparverordnung werden überwiegend nicht erfüllt (siehe Energieeffizienz), - teilweise wirtschaftliche Überalterung des Wohnhauses, - eingeschränkter wirtschaftlicher Verwendungsbedarf für den ehemaligen Laden im EG,
Restnutzungsdauer:	Für die Einschätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer kommt es nach dem geltenden Recht nicht auf die technische Restnutzungsdauer (abhängig von der Bauart, der Bauweise und dem Erhaltungszustand) an. Vielmehr ist für die Bewertung die wirtschaftliche Restnutzungsdauer maßgebend. Darunter versteht man den Zeitraum, in dem ein Gebäude entsprechend seiner Zweckbestimmung allgemein wirtschaftlich nutzbar ist. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer liegt aufgrund der Schnelllebigkeit insbesondere der Ausbaumaterialien im Allgemeinen unter der technischen Lebensdauer eines Gebäudes. Dies wird daran deutlich, dass die Gebäude zum Erhalt ihrer Wirtschaftlichkeit in Abhängigkeit von ihrer Nutzung in regelmäßigen Zeitintervallen instandgesetzt und modernisiert werden müssen, um ihre wirtschaftliche Nutzungs- und Renditefähigkeit zu erhalten. Umfangreiche Objektmodernisierungen führen im Allgemeinen zu einer Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, während eine mangelhafte Pflege bzw. unzureichende Instandhaltung der Gebäudesubstanz eine Verkürzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Folge haben können. Unter Berücksichtigung des Gebäudealters und der Bauweise, der durchgeführten Modernisierungen (ca. 3 Modernisierungspunkte) und des Bauzustandes wird beim Bewertungsobjekt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf ca. 30 Jahre geschätzt.
Allgemeine und wirtschaftliche Beurteilung:	Das Gebäude wurde in einfacher bis mittlerer Bauweise mit den seinerzeit zur Verfügung stehenden Baustoffen errichtet und nach 1990 partiell modernisiert. Es befindet sich in einem teilweise schadhaften und verschlissenen Bauzustand. Die allgemeinen Anforderungen an heutige Wohnbedingungen hinsichtlich des Ausbaugrades sowie der Wärme- und Schalldämmung werden teilweise nicht erfüllt. Unter Berücksichtigung - der mäßigen objektspezifischen Merkmale (z.B. wirtschaftliche Überalterung sowie Instandhaltungsrückstau des Wohnhauses, ehem. Laden mit sehr eingeschränktem wirtschaftlichen Verwendungsbedarf) wird die Marktfähigkeit (Verkaufbarkeit) des Bewertungsobjekts als insgesamt eingeschränkt eingeschätzt.

3.2. Ehemaliger Laden

Nicht unterkellertes, zwischen Wohnhaus und beiden Lagergebäuden eingebautes, eingeschossiges Gebäude mit flachem Pultdach aus Holzsparren, Wellpolyesterplattendeckung, vorgehängte Kunststoff-Dachrinne.

Baujahr: das Gebäude wurde ca. 1992 errichtet.

Streifenfundamente aus Beton, Wände massiv aus Mauerwerk, südseitig einfacher Putz, zwei Holzinnenstützen, innen Putz und Anstrich, abgehangene Gk-Decke mit Wärmedämmung, Fußbodenfliesen, Holzfenster mit äußerer Aluminiumscheibe, einfache Kunststofffalttür, einfache Holzschiebetür, Anschluss an die Heizung des Wohnhauses, Plattenheizkörper.

Nutzung: EG: ehemaliger Laden.

Das Gebäude wurde in mittlerer Bauweise errichtet und befindet sich in einem überwiegend normal erhaltenen Bauzustand; teilweise sind Schäden und Mängel sowie nutzungsbedingte Verschleißerscheinungen vorhanden (z.B. Gk-Decke mit Feuchteschäden / Schimmelbefall, Fallrohr ohne Kanalanschluss, Fußbodenfliesen teilweise schadhaft).

Unter Berücksichtigung des teilweise schadhaften Bauzustandes sowie des eingeschränkten wirtschaftlichen Verwendungsbedarfs wird dem ehem. Laden kein Zeitwert beigemessen.

3.3. Lager 1

Nicht unterkellertes, eingeschossiges Gebäude mit flachem Pultdach aus Holzsparren, alte Tonziegeldeckung, vorgehängte Dachrinne.

Baujahr: das Gebäude wurde ca. 1985 - 1989 errichtet.

Streifenfundamente aus Beton, Wände massiv aus Mauerwerk, außen ohne Putz, massive Decke (Stahlträger und Hohlrielen), ein gemauerter Schornstein, Elektroanschluss ist vorhanden.

Heizraum: Wände Putz und Anstrich, Decke Styroporplatten, Fußboden Terrazzoplatten.

Lager: Wände und Decke ohne Putz, Betonfußboden und einfacher PVC-Belag, einfaches zweiflügeliges Holztor mit Lichtausschnitt.

Nutzung: EG: Heizraum (Heizkessel / Erdgas, Ausgussbecken), Lagerraum,

Das Gebäude wurde in mittlerer Bauweise errichtet und es befindet sich in einem überwiegend normalen Bauzustand; teilweise sind Schäden / Mängel vorhanden (z.B. Fassade noch ohne Putz, Lagerraum innen ohne Putz bzw. Verkleidung an Wand und Decke, Dachdeckung und Dachrinne veraltet).

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird mit ca. 22 Jahren eingeschätzt.

3.4. Lager 2

Nicht unterkellertes, eingeschossiges Gebäude mit steilem Satteldach aus Holzsparren, alte Tonziegeldeckung, vorgehängte Dachrinne.

Baujahr: das Gebäude ist geschätzt ca. 100 Jahre alt.

Streifenfundamente aus Beton, Wände massiv aus Mauerwerk, außen Sockel Wellplattenverkleidung, ansonsten Putz und Anstrich, eine Holztür mit Lichtausschnitt.

Lager-/ Abstellraum: Wände Putz / Gk-Platten und Anstrich, Decke Holzplattenverkleidung mit Anstrich, Betonfußboden und einfacher PVC-Belag, Elektroanschluss ist vorhanden.

Lager: Wände ohne Putz, Decke mit Ebenasbestverkleidung, Betonfußboden.

Nutzung: EG: Lager-/ Abstellräume.

Das Gebäude wurde in einfacher Bauweise errichtet und es befindet sich in einem teilweise schadhaften und verschlissenen Bauzustand (z.B. Wände mit aufsteigender Feuchtigkeit, Feuchte-/ Putzschäden sowie Farbabplatzungen, Dachdeckung und Dachrinnen veraltet und teilweise verschlissen, Fenster und Türen veraltet und teilweise verschlissen).

Unter Berücksichtigung des teilweise schadhaften und verschlissenen Bauzustandes ist dem Gebäude kein Zeitwert beizumessen.

3.5. Sonstige bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen

Sonst. Gebäude: Doppelgarage: Fertigteilgarage aus verzinktem Stahlblech, zwei Stahlblechschwingtore, Wände und Dach aus verzinkten Trapezblechen mit äußerer Beschichtung, Betonfußboden, Elektroanschluss ist vorhanden, ca. 1996 errichtet,

Carport: Holzkonstruktion, Holzstützen, Holzsparren, Kunststoffplatten (schadhaft), ca. 2000 errichtet, ohne Zeitwert,

Überdachung / Carport: Holzkonstruktion, außen einfache Holz- bzw. OSB-Plattenverkleidung, Pultdach aus Holzsparren, Kunststoffplatten (schadhaft), ca. 2000 errichtet, ohne Zeitwert,

ehem. Gewächshaus: einfache Holzbauweise, ohne Zeitwert,

Carport: Holzkonstruktion, südlich vom Lager 2, ca. 2000 errichtet, ohne Zeitwert,

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

Freiflächen: Freiflächen- und Wegebefestigung aus Betonplatten,

4.0. Wertermittlung

4.1. Grundlagen

4.1.1. Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Verkehrswertermittlung

Die Wertermittlung erfolgt in Anlehnung an:

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

4.1.2. Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

4.1.3. Bestimmung des Wertermittlungsverfahrens

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nach der Immobilienwertermittlungsverordnung:

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

heranzuziehen.

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

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

Dabei sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, wie z.B.:

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

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

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

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

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

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

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

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

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Bewertung eines selbst genutzten Einfamilienhauses. Hierbei wird der Verkehrswert auf der Basis des Sachwertes in Anlehnung an die ImmoWertV §§ 35 - 39 abgeleitet, da es in erster Linie nicht auf die Erzielung von Erträgen ankommt, sondern die Eigennutzung im Vordergrund steht.

Die Bewertung erfolgt somit nach dem Sachwertverfahren.

4.2. Flächenberechnungen

bebaute Fläche:

Länge x Breite

Einfamilien-Wohnhaus	12,10 m	x	7,90 m	=	95,59 m ²
+ südseitiger Anbau / Balkon	7,50 m	x	3,00 m	=	22,50 m ²
ehemaliger Laden i.M.	11,20 m	x	7,00 m	=	78,40 m ²
Lager 1	13,80 m	x	4,20 m	=	57,96 m ²
Lager 2	9,20 m	x	4,50 m	=	41,40 m ²
Doppelgarage	5,50 m	x	5,50 m	=	30,25 m ²
					326,10 m ²
gerundet					326,00 m ²

Anmerkung: Carports / Überdachungen und befestigte Freiflächen ohne Berücksichtigung bei der Ermittlung der GRZ / GFZ.

Grundflächenzahl GRZ:

bebaute Fläche / Grundstücksfläche:

326,00 m ²	/	899,00 m ²	=	0,36
-----------------------	---	-----------------------	---	------

Geschossfläche:

bebaute Fläche x Geschosszahl:

Einfamilien-Wohnhaus	95,59 m ²	x	2	=	191,18 m ²
+ südseitiger Anbau / Balkon	22,50 m ²	x	1	=	22,50 m ²
ehemaliger Laden	78,40 m ²	x	1	=	78,40 m ²
Lager 1	57,96 m ²	x	1	=	57,96 m ²
Lager 2	41,40 m ²	x	1	=	41,40 m ²
Doppelgarage	30,25 m ²	x	1	=	30,25 m ²
					421,69 m ²
gerundet					422,00 m ²

Geschossflächenzahl GFZ:

Geschossfläche / Grundstücksfläche:

422,00 m ²	/	899,00 m ²	=	0,47
-----------------------	---	-----------------------	---	------

Die realisierte bauliche Ausnutzung des Bewertungsgrundstückes liegt nach Einschätzung des Sachverständigen im Rahmen der baulichen Ausnutzung der Umgebungsbebauung.

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

1.	Wohnhaus KG:	ca. 9,10 m x 7,90 m	=	71,89 m ²
2.	Wohnhaus EG, OG, DG:	3 x 95,59 m ²	=	286,77 m ²
3.	+ südseitiger Anbau EG:	1 x 22,50 m ²	=	22,50 m ²
BGF gesamt:				381,16 m ²
BGF gerundet:				381,00 m²

Einfamilien-Wohnhaus **Wohnfläche**: (Fläche überschläglich mittels Nutzflächenfaktor ermittelt;
Torfahrt im EG und Balkon im OG ohne Ansatz)

Nr.	WE / NE	
1.	Wohnfläche EG und OG	~ 125 m ²

Lager 1 **Brutto-Grundfläche (BGF)** nach DIN 277 (Ausgabe 2005):

1.	Lager 1 EG:	1 x 57,96 m ²	=	57,96 m ²
BGF gerundet:				58,00 m²

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

1.	Doppelgarage EG:	1 x 30,25 m ²	=	30,25 m ²
BGF gerundet:				30,00 m²

4.3. Bodenwertermittlung

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

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

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

Der Gutachterausschuss beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Katasterbereich Erfurt, hat für dieses Gebiet von Gebesee zum Stichtag 01.01.2024 folgenden Bodenrichtwert ermittelt:

Bodenrichtwertzone 180606: - 85,00 €/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe: - Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung: - gemischte Baufläche
beitrags- und abgaben-
rechtlicher Zustand: - erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Anzahl der Vollgeschosse: - keine Angabe
Bauweise: - keine Angabe
Grundstücksfläche: - keine Angabe
Grundstückstiefe: - keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag - 25.03.2025
Entwicklungsstufe: - Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung: - bebaut mit einem Wohnhaus mit Anbau, einem ehem. Laden, 2 Lagergebäuden, einer Doppelgarage sowie Überdachungen / Carports
beitrags- und abgaben-
rechtlicher Zustand: - frei
Anzahl der Vollgeschosse: - zwei / ein
Bauweise: - geschlossen
Grundstücksfläche: - 899 m²
Grundstückstiefe: - ca. 80 m (Nord-Süd-Richtung)

Da das Bewertungsgrundstück in den wesentlichen wertbeeinflussenden Faktoren (Lage, Nutzung, Erschließung) mit dem Richtwertgrundstück übereinstimmt, halte ich den Bodenrichtwert von 85,00 €/m² als Ausgangswert für angemessen.

Nach Rücksprache mit dem Amt für Bauaufsicht, Regionalplanung, Denkmalschutz beim Landkreis Sömmerda ist auch der südliche Grundstücksbereich dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen. Demnach wäre im Bereich der Straße „Trift“ die Errichtung eines Wohnhauses möglich; dies würde jedoch - unter Beachtung von bauordnungsrechtlichen Anforderungen - nur unter Einhaltung von Grenzabständen bzw. der Eintragung von Baulasten auf den beiden benachbarten Flurstücken möglich sein. Aufgrund dieser Einschränkungen wird ein Abschlag vom Bodenrichtwert in Höhe von ca. 5 % begutachtet. Der angepasste Bodenwert ergibt sich folglich zu: 85,00 €/m² - 5 % ~ 81,00 €/m².

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

Flurstück 330/5 - Bauland:	899,00 m ²	x	81,00 € pro m ²	=	72.819,00 €
Bodenwert gerundet:					72.800,00 €

4.4. Sachwertermittlung

4.4.1. Ermittlung des Sachwertes des Einfamilien-Wohnhauses

Brutto-Grundfläche (BGF): 381,00 m²

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

Alter: (2025 - ca. 1987) 38 Jahre

wirtschaftliche Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung
 der Bauweise und des Baujahres, der durchgeführten
 Modernisierungen und des Bauzustandes: ca. 30 Jahre

Alterswertminderungsfaktor: RND / GND nach § 38 ImmoWertV ~ 0,462

Ermittlung der Normalherstellungskosten NHK 2010

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

Gebäudetyp:	Einfamilien-Wohnhaus - zweiseitig angebaut überwiegend Keller, Erd- und Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss				
Gebäudestandard:	ca. 2 (siehe Anlage)				
Kostenkennwert:	592,00 €/m²				
Korrekturfaktoren:	Torfahrt:	Abschlag ca. 2 %			0,98
	ausgebauter Spitzboden: -				1,00
Baunebenkosten:	in den NHK enthalten:	in Höhe von 17 %			1,00
korrigierte Normalherstellungskosten:					
592,00 €/m²	x 0,98	x 1,00	x 1,00	=	580,16 €/m²
gerundet:					580,00 €/m²

Ermittlung des Gebäudesachwertes:

Basisjahr: 2010 (Index 100)
 Baupreisindex: 1,847 am Wertermittlungsstichtag 25.03.2025
 (Statistisches Bundesamt Wiesbaden, Messzahlen
 für Preisindizes für Bauwerke, Fachserie 17, Reihe 4)

Normalherstellungskosten 2010:				
381,00 m ²	x	580,00 € / m ²	=	220.980,00 €
+ besonders zu bewertende Bauteile: in den NHK enthalten				= 0,00 €
				220.980,00 €
Gebäudesachwert am Stichtag	x	1,847	=	408.150,06 €
x Alterswertminderungsfaktor	x	0,462	=	188.565,33 €
vorläufiger Gebäudesachwert:				188.565,33 €
vorläufiger Gebäudesachwert Wohnhaus:				188.600,00 €

4.4.2. Ermittlung des Sachwertes des Lagers 1

Brutto-Grundfläche (BGF): 58,00 m²

Übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre

Alter: (2025 - ca. 1987) 38 Jahre

wirtschaftliche Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung
 des Baujahres, der Bauweise und des Bauzustandes: ca. 22 Jahre

Alterswertminderungsfaktor: RND / GND nach § 38 ImmoWertV ~ 0,367

Normalherstellungskosten 2010

einschließlich Baunebenkosten 325,00 €/m²

Ermittlung des Gebäudesachwertes:

Basisjahr: 2010 (Index 100)
 Baupreisindex: 1,847 am Wertermittlungstichtag 25.03.2025
 (Statistisches Bundesamt Wiesbaden, Messzahlen
 für Preisindizes für Bauwerke, Fachserie 17, Reihe 4)

Normalherstellungskosten 2010:			
58,00 m ²	x	325,00 € / m ²	= 18.850,00 €
+ besonders zu bewertende Bauteile: keine			= 0,00 €
			18.850,00 €
Gebäudesachwert am Stichtag	x	1,847	= 34.815,95 €
x Alterswertminderungsfaktor	x	0,367	= 12.777,45 €
vorläufiger Gebäudesachwert:			12.777,45 €
vorläufiger Gebäudesachwert Lager 1:			12.800,00 €

4.4.3. Ermittlung des Sachwertes der Doppelgarage

Brutto-Grundfläche (BGF): 30,00 m²

Übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer: 45 Jahre

Alter: (2025 - 1996) 29 Jahre

wirtschaftliche Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung
 des Baujahres, der Bauweise und des Bauzustandes: 16 Jahre

Alterswertminderungsfaktor: RND / GND nach § 38 ImmoWertV ~ 0,356

Normalherstellungskosten 2010

einschließlich Baunebenkosten 250,00 €/m²

Ermittlung des Gebäudesachwertes:

Basisjahr: 2010 (Index 100)
 Baupreisindex: 1,847 am Wertermittlungstichtag 25.03.2025
 (Statistisches Bundesamt Wiesbaden, Messzahlen
 für Preisindizes für Bauwerke, Fachserie 17, Reihe 4)

Normalherstellungskosten 2010:			
30,00 m ²	x	250,00 € / m ²	= 7.500,00 €
+ besonders zu bewertende Bauteile: keine			= 0,00 €
			7.500,00 €
Gebäudesachwert am Stichtag	x	1,847	= 13.852,50 €
x Alterswertminderungsfaktor	x	0,356	= 4.931,49 €
vorläufiger Gebäudesachwert:			4.931,49 €
vorläufiger Gebäudesachwert Doppelgarage:			4.900,00 €

4.4.4. Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen / baulichen Außenanlagen

- Sonst. Gebäude:	Carports / Überdachungen / Gewächshaus - ohne Zeitwert,	
- Hausanschlüsse:	Leitungen für Elektroenergie, Be-/Entwässerung, Erdgas, Telefon,	
- Freiflächen:	Wege- und Freiflächenbefestigung aus Betonplatten,	
der Wertansatz für bauliche Außenanlagen im üblichen Rahmen ist in der Ableitung des Sachwertfaktors enthalten:		0,00 €

4.4.5. Zusammenstellung des vorläufigen Grundstückssachwertes

1.	Bodenwert	=	72.800,00 €
2.	Einfamilien-Wohnhaus	=	188.600,00 €
3.	Lager 1	=	12.800,00 €
4.	Doppelgarage	=	4.900,00 €
5.	ehemaliger Laden	=	0,00 €
6.	bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen	=	0,00 €
vorläufiger Grundstückssachwert:			279.100,00 €
vorläufiger Grundstückssachwert gerundet:			279.000,00 €

4.4.6. Marktanpassung und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Der Sachwert ist i.d.R. nicht mit dem Verkehrswert des Grundstücks identisch. Es handelt sich um einen Zwischenwert, der über einen Sachwertfaktor an den Grundstücksmarkt anzupassen ist, d.h. an den Durchschnitt der für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreise. Der Sachwertfaktor stellt somit das Verhältnis von Kaufpreis zu Sachwert dar.

In Anlehnung an die Sachwertfaktoren 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Sömmerda sowie nach eigenen Marktbeobachtungen schätze ich bei einem vorläufigen Sachwert von ca. 279.000 € und einem Bodenrichtwertniveau von 85 €/m² unter Berücksichtigung der aktuell eingeschränkten Nachfrage nach Wohnimmobilien den Sachwertfaktor auf ca. 1,00.

Allgemein ist festzustellen, dass Objekte mit einem höheren Wert unter dem Sachwert verkauft werden, wobei mit steigendem Wert auch der Marktabschlag steigt (bis zu ca. 50 %), weil bei einem vorhandenen Gebäude der Kaufinteressent ein vorgegebenes Gebäude erwirbt und seine individuellen Vorstellungen nicht verwirklichen kann.

Die Höhe des Sachwertfaktors ist in erster Linie abhängig von:

- der Gebäudeart sowie der Bauweise und des Ausstattungsgrades, dem Gebäudealter,
- der Höhe des Sachwerts,
- der Lage innerhalb der Gemeinde und im Einzugsgebiet größerer Städte/Gemeinden,
- der wirtschaftlichen Situation in der Region (Kaufkraft der Bevölkerung),
- der Angebots- bzw. Nachfragesituation auf dem örtlichen Grundstücksmarkt und
- den Besonderheiten des Bewertungsobjektes.

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

Bei einem Sachwertfaktor 1,00 entspricht der Sachwert dem Verkehrswert.

Je höher bzw. niedriger die Wirtschafts- und Kaufkraft innerhalb einer Region ist bzw. welche Prognosen für die weitere wirtschaftliche Entwicklung gestellt werden, desto höher bzw. niedriger ist der Abschlag bzw. Zuschlag auf den Sachwert.

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden beim Bewertungsobjekt eingeschätzt:

Einfamilien-Wohnhaus:

- der teilweise vorhandene Instandhaltungsrückstau:

in Anlehnung an das Fachbuch: Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel: Baukosten - Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, 24. Auflage:

Ansatz: ca. 350 €/m² Wohnfläche im EG und OG unter Berücksichtigung der überwiegend aus DDR-Zeiten stammenden Ausstattung (Fenster, Bad, Heizkörper und Heizleitungen, Elektroleitungen, etc.) und der geschätzten Restnutzungsdauer von ca. 30 Jahren

- weitere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind:
- der nach heutigen Maßstäben ungenügende energetische Gebäudezustand, verbunden mit erhöhten Energie-/Heizkosten - im NHK-Ansatz berücksichtigt,
- teilweise wirtschaftliche Überalterung des Wohnhauses: Abschlag: ca. 10 %

Lager 1:

- der teilweise vorhandene Instandhaltungsrückstau;

Ansatz: ca. 70 €/m² Nutzfläche

Ertragsanteil der Photovoltaikanlage:

- Photovoltaikanlage auf der südlichen Dachseite des Wohnhauses;
 2012 errichtet, Laufzeit zum Stichtag: noch ca. 7 Jahre,
 Barwertfaktor bei 7 Jahren und 3,5 % Liegenschaftszinssatz: 6,11,
 durchschnittlicher Ertrag: ca. 6.000 kWh/a,
 Einspeisevergütung: 24,43 Cent/kWh,
 Bewirtschaftungskosten (BWK): ca. 15 % des Rohertrages

$$6.000 \text{ kWh/a} \times 0,2443 \text{ €/kWh} \times 6,11 - 15 \% \text{ BWK} \sim 7.600 \text{ €}$$

Der marktangepasste Grundstückssachwert ermittelt sich somit wie folgt:

vorläufiger Grundstückssachwert				279.000,00 €
- Marktanpassung - Sachwertfaktor	x	1,00	=	279.000,00 €
- Berücksichtigung des vorhandenen Reparaturstaus Wohnhaus				
~ 125 m² Wohnfläche	x	350,00 € / m² (pauschal)	=	- 43.750,00 €
- Berücksichtigung weiterer objektspezifischer Grundstücksmerkmale				
vorläufiger Sachwert	188.600,00 €	x	10 %	= - 18.860,00 €
- Berücksichtigung des vorhandenen Reparaturstaus Lager 1				
~ 52 m² Nutzfläche	x	70,00 € / m² (pauschal)	=	- 3.640,00 €
- Berücksichtigung des Ertragsanteils der Photovoltaikanlage				
Berechnung siehe oben			=	7.600,00 €
marktangepasster Grundstückssachwert:				220.350,00 €
marktangepasster Grundstückssachwert gerundet:				220.000,00 €

5.0. Verkehrswertermittlung

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

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

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

Der Verkehrswert einer Immobilie kann nicht mathematisch exakt berechnet werden, letztlich handelt es sich um eine Schätzung.

Somit schätze ich in freier Wertung den

Verkehrswert (Marktwert) des Grundstückes auf:

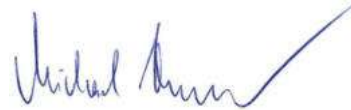
220.000,00 €

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

Erklärung:

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir am 25.03.2025 besichtigt; das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Bad Frankenhausen, den 14.05.2025


Dipl.-Ing. Michael Hentrich
öbuv Sachverständiger



© Dipl.-Ing. Michael Hentrich

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

Anlage: **Ausstattungsstandard**

Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser (gemäß ImmoWertV Anlage 4)

Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen; in Bezug auf das konkrete Bewertungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen wird. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010).

	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Natur-schiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogen-dachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/ Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11

Decken- konstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenverfädelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitär- einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 - 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zäblerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

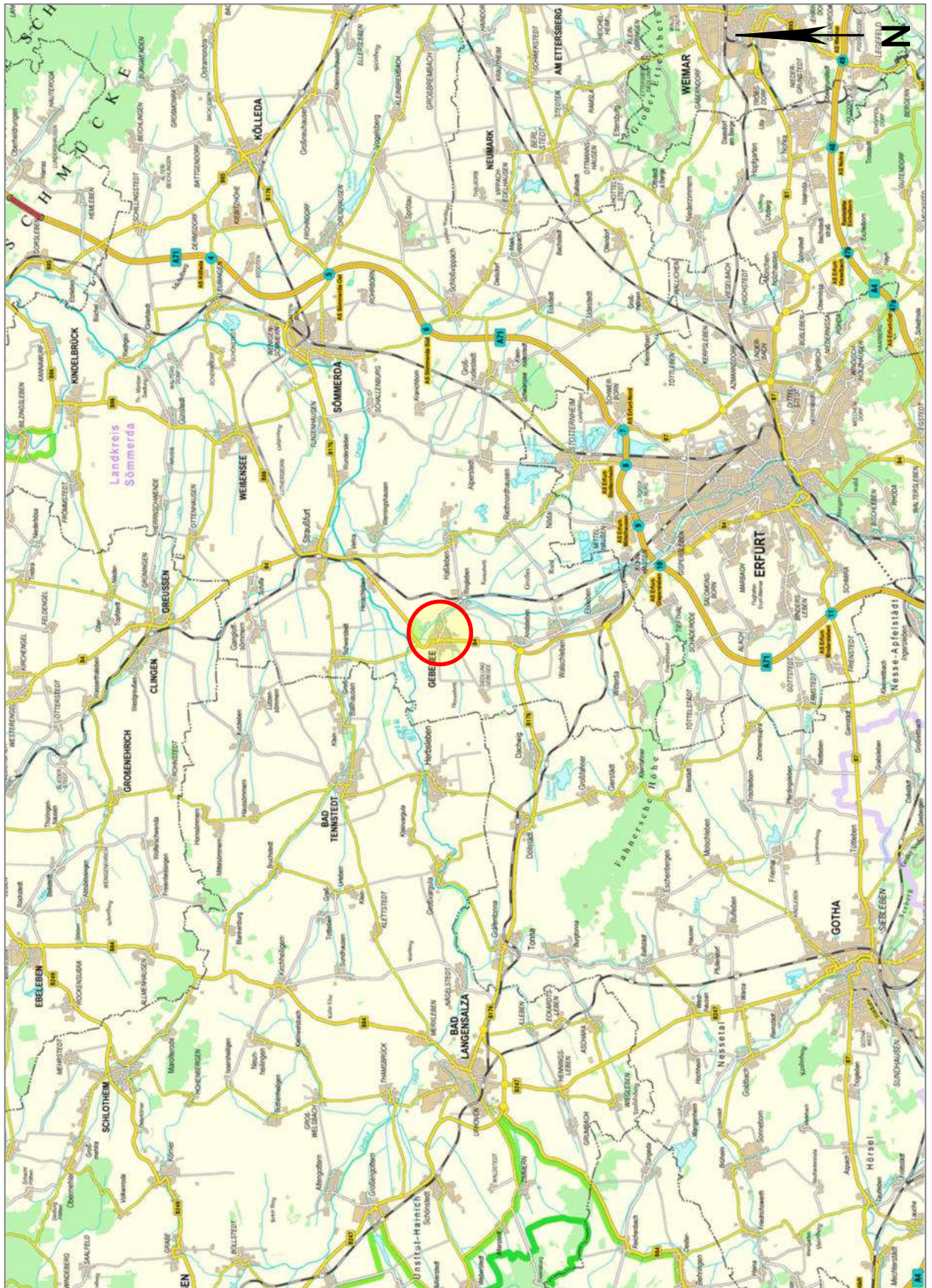
Nach sachverständiger Würdigung werden den in vorgenannter Tabelle angegebenen Standardmerkmalen die zutreffenden Standardstufen zugeordnet. Eine Mehrfachnennung ist möglich, wenn die Bauteile Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen.

				Kostenkennwert der Standardstufe [€/m² BGF]				
		BGF [m²]	BGF-Anteil [%]	1	2	3	4	5
Gebäudeteil 1: Typ 3.12		287,56	75,4	505	560	640	775	965
Gebäudeteil 2: Typ 3.32		71,10	18,7	545	605	695	840	1.050
Gebäudeteil 3: Typ 3.23		22,50	5,9	810	900	1.035	1.250	1.560
gewichteter Kostenkennwert [€/m² BGF]				530	588	674	815	1.016

	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	0,5	0,5				23
Dach		0,3	0,7			15
Fenster und Außentüren		1				11
Innenwände und -türen	0,5	0,5				11
Deckenkonstruktion und Treppen	0,5	0,5				11
Fußböden		0,8	0,2			5
Sanitäreinrichtungen		1				9
Heizung	0,3		0,6	0,1		9
Sonstige technische Ausstattung		0,5	0,5			6

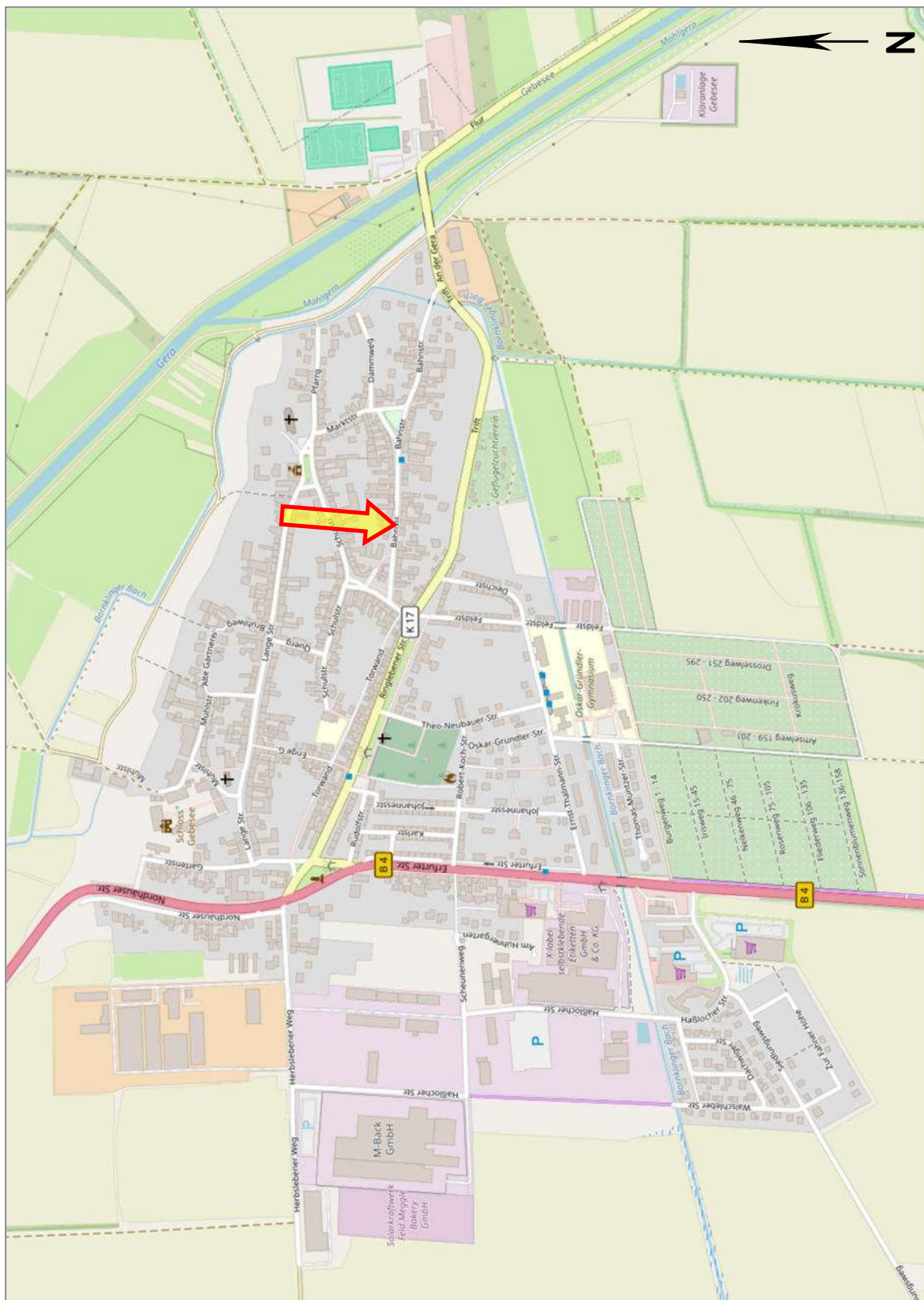
Außenwände	$0,5 \times 23 \% \times 530 \text{ €/m}^2 + 0,5 \times 23 \% \times 588 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	129
Dach	$0,3 \times 15 \% \times 588 \text{ €/m}^2 + 0,7 \times 15 \% \times 674 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	97
Fenster und Außentüren	$1 \times 11 \% \times 588 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	65
Innenwände und -türen	$0,5 \times 11 \% \times 530 \text{ €/m}^2 + 0,5 \times 11 \% \times 588 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	61
Deckenkonstruktion und Treppen	$0,5 \times 11 \% \times 530 \text{ €/m}^2 + 0,5 \times 11 \% \times 588 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	61
Fußböden	$0,8 \times 5 \% \times 588 \text{ €/m}^2 + 0,2 \times 5 \% \times 674 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	30
Sanitäreinrichtungen	$1 \times 9 \% \times 588 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	53
Heizung	$0,3 \times 9 \% \times 530 \text{ €/m}^2 + 0,6 \times 9 \% \times 674 \text{ €/m}^2 + 0,1 \times 9 \% \times 815 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	58
Sonstige technische Ausstattung	$0,5 \times 6 \% \times 588 \text{ €/m}^2 + 0,5 \times 6 \% \times 674 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	38
Kostenkennwert (Summe)		592

Übersichtsplan



Copyright: KKV Kartographische Kommunale Verlagsgesellschaft mbH

Stadt-/Ortsplan



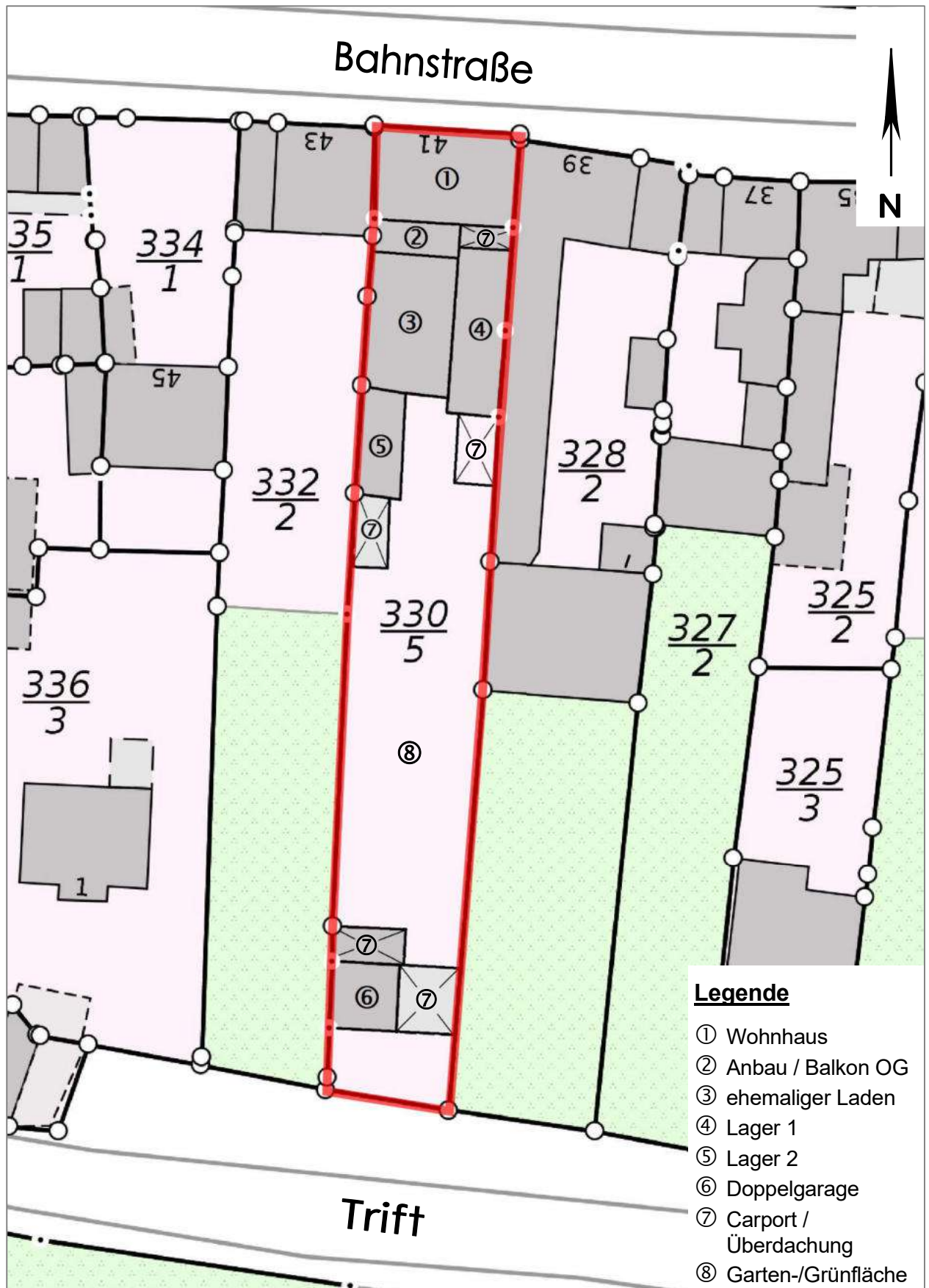
Copyright: Karte: OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA 2.0

Auszug aus der Liegenschaftskarte



Quelle: Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation - unmaßstäbliche Darstellung

Lageplan



Quelle: Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation - unmaßstäbliche Darstellung

Fotos



Foto 1 - Wohnhaus - Nordansicht



Foto 2 - Wohnhaus - Südansicht (Ober- und Dachgeschoss)

Fotos



Foto 3 - Wohnhaus - Kellerraum



Foto 4 - Wohnhaus - Heizraum KG

Fotos



Foto 5 - Wohnhaus - Torfahrt EG



Foto 6 - Wohnhaus - Differenzterasse zum EG

Fotos



Foto 7 - Wohnhaus - Flur EG mit Treppe zum OG



Foto 8 - Wohnhaus - Wohnzimmer EG

Fotos



Foto 9 - Wohnhaus - Bad EG



Foto 10 - Wohnhaus - Küche OG

Fotos



Foto 11 - Wohnhaus - Balkon OG



Foto 12 - Wohnhaus - nicht ausgebauter Dachboden

Fotos



Foto 13 - ehemaliger Laden - Innenansicht EG



Foto 14 - ehemaliger Laden - Decke mit Feuchteschaden und Schimmelbefall

Fotos



Foto 15 - ehemaliger Laden / Lager 1 - Südansicht



Foto 16 - Lager 1 - Innenansicht EG

Fotos



Foto 17 - Lager 2 - Ostansicht



Foto 18 - Lager 2 - Innenansicht EG

Fotos



Foto 19 - Doppelgarage - Südansicht



Foto 20 - Carport / Überdachung

Fotos



Foto 21 - Carport / Überdachung



Foto 22 - Garten-/Grünfläche mit Gewächshaus