

Geschäftsnummer: K 31/25



Dipl.-Ing.
Michael Hentrich

GUTACHTEN

**zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)
i.S. des § 194 BauGB für das mit
einer Scheune mit Anbau und einem
Nebengebäude 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: -
Ort: 99610 Sömmerda OT Schillingstedt
Kreis: Sömmerda
Bundesland: Thüringen
Vorgang: Wertfeststellung zwecks Zwangsversteigerung
Auftraggeber: Amtsgericht Erfurt
Rudolfstraße 46
99092 Erfurt



Ansicht vom Zufahrtsweg

Amtsgericht:	Sömmerda
Grundbuch:	Sömmerda
GB-Blatt:	433
Flur:	2
Flurstück:	45/8
Stichtag:	11.12.2025
Verkehrswert:	1,00 €

Das Wertgutachten umfasst 15 Seiten und 13 Seiten Anlagen.
Es wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon eine Ausfertigung
für meine Unterlagen.

Inhaltsangabe		
Gliederung		Seite
0.0.	Zusammenstellung der Werte	3
1.0.	Allgemeine Angaben	4
2.0.	Beschreibung des Grundstücks	5
2.1.	Tatsächliche Eigenschaften	5
2.2.	Konjunkturelle und strukturelle Lage	6
2.3.	Rechtliche Gegebenheiten	7
3.0.	Beschreibung der baulichen Anlagen	8
3.1.	Nebengebäude	8
3.2.	Scheune	9
3.3.	Sonstige bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen	9
4.0.	Wertermittlung	9
4.1.	Grundlagen	9
4.1.1.	Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Verkehrswertermittlung	9
4.1.2.	Verwendete Wertermittlungsliteratur	9
4.1.3.	Bestimmung des Wertermittlungsverfahrens	10
4.2.	Flächenberechnungen	11
4.3.	Bodenwertermittlung	12
4.4.	Ermittlung der Freilegungskosten	13
4.5.	Zusammenstellung des Grundstückswertes	14
5.0.	Verkehrswertermittlung	15

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

0.0. Zusammenstellung der Werte

PLZ:	99610	Ort:	Sömmerda OT Schillingstedt	Straße:	-
Objekt:	Scheune / Nebengebäude	Auftraggeber:	Amtsgericht Erfurt	AZ:	K 31/25

Allgemeine Angaben: Gemarkung: Schillingstedt Flur: 2 Flurstück: 45/8

Eigentümer: siehe separates Schreiben

Zwangsverwalter: kein

Insolvenzverwalter: kein

Mieter / Pächter: keine, das Grundstück ist vielen Jahren leerstehend / ungenutzt,

Bodenwert: 31.400,00 € **Fläche:** 7.028 m²

Teilflächen	€/m ²	Fläche [m ²]	Erschließung *	Zustand
1. östlicher Grundstücksbereich	9,00	ca. 3.320		Rohbauland
2. westlicher Grundstücksbereich	0,40	ca. 3.708		lawi Fläche
3.				

Bauliche Nutzbarkeit *	Planungsgrundlagen *	Wertrelevante Nutzung [] **	Erschließungs- zustand *	Zustand und Entwicklung *
☐ WS Siedlungsgebiet	☐ nicht ausgewiesen	[] 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	
			marktüblich erzielbar	tatsächlich	[€]	[€/m ²]
1. Scheune					Abbruch	
2. Nebengebäude						
3.						

Allgemeine Gebäudeangaben

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

Baujahr: **Gesamtnutzungsdauer:** **Restnutzungsdauer:**

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

Liegenschaftszins: **Barwertfaktor:**

Freilegungskosten: ca. 33.900 €

Sachwert (marktangep.): - € **Jahresrohertragsfaktor:**

Ertragswert: - € **Jahresreinertragsfaktor:**

Verkehrswert: 1,00 €

Wertermittlungstichtag: 11.12.2025

* Zutreffendes ankreuzen ** [Anz.] Anzahl angeben

1.0. Allgemeine Angaben

1.1. Auftraggeber Amtsgericht Erfurt
Rudolfstraße 46
99092 Erfurt

1.2. Lage des Objekts

Stadt/Gemeinde: 99610 Sömmerda OT Schillingstedt
Straße: -
Kreis: Sömmerda
Bundesland: Thüringen

1.3. Amtsgericht/Grundbuch

Amtsgericht: Sömmerda
Gemarkung: Schillingstedt
Grundbuchblatt: 433

Katasterangaben:	Flur:	Flurstück:	Nutzung:	Größe:
BV lfd. Nr. 3	2	45/8	GF	7.028 m ²

1.4. Eigentümer siehe separates Schreiben

1.5. Nutzungsart des Objekts Scheune mit Anbau, Nebengebäude; das Grundstück ist seit vielen Jahren leerstehend / ungenutzt; der übrige Grundstücksbereich ist befestigte Freifläche sowie verwilderte Grünfläche im westlichen Grundstücksbereich,

1.6. Sonstige Angaben

Zweck der Wertermittlung: Wertfeststellung zwecks Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag: 11.12.2025
Tag der Ortsbesichtigung: 11.12.2025
Teilnehmer am Ortstermin: Unterzeichner als Sachverständiger

verwendete Unterlagen: Beschluss des Amtsgerichtes Erfurt
[Geschäfts-Nr. K 31/25] vom 16.10.2025,
Grundbuchauszug vom 16.10.2025,
Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 23.10.2025,
eigene Ortsbesichtigung mit Aufmaß am 11.12.2025

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:

Schillingstedt ist eine kleine Landgemeinde mit ca. 220 Einwohnern. Sie liegt im nördlichen Bereich des Landkreises Sömmerda und ist seit dem 06. Juli 2018 Ortsteil der Kreisstadt Sömmerda. In Schillingstedt ist nur eine Gaststätte vorhanden. Alle weiteren wesentlichen Verwaltungs- und Dienstleistungseinrichtungen (Kindergarten, Schule, etc.) sowie Einkaufsmöglichkeiten sind nur in Kölleda, ca. 6,5 km entfernt oder in Sömmerda vorhanden.

Öffentliches Verkehrsmittel (Linienbus) ist im Ort vorhanden; keine Bahnstation, die nächsten Bahnstationen sind in Kölleda bzw. in Etzleben, ca. 3,5 km entfernt.

Gute überregionale Verkehrsverbindungen, da die Bundesstraße B 85 direkt durch den Ort führt; die Autobahn A 71 (Anschlussstelle Sömmerda) ist ca. 6 km entfernt.

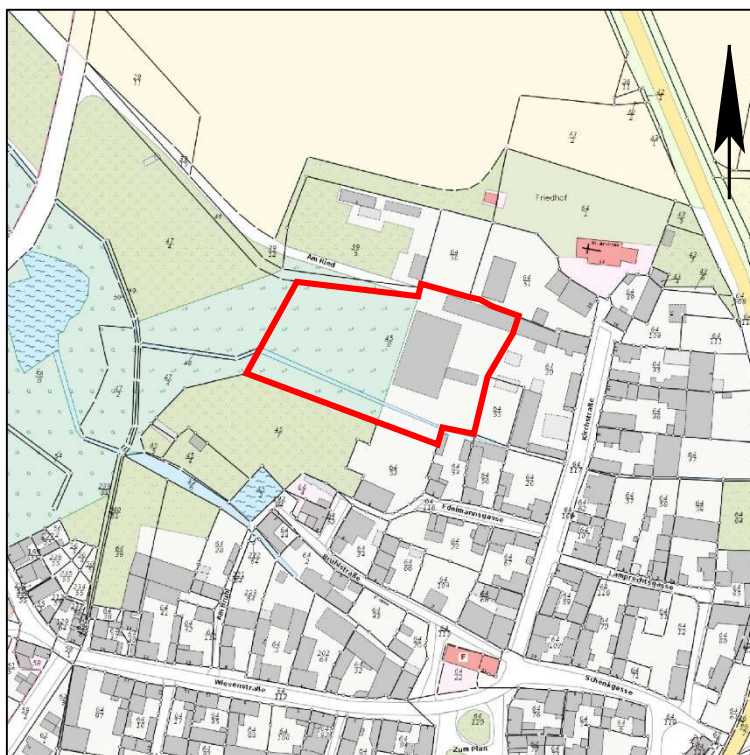
Entfernung zur Kreisstadt Sömmerda ca. 14 km und zur Landeshauptstadt Erfurt (Autobahn A 4, Flughafen) ca. 38 km.

Lagemerkmale:

Das Bewertungsgrundstück liegt am nordwestlichen Ortsrand von Schillingstedt.

Das Grundstück grenzt teilweise nordseitig an einen Feldweg. In den anderen Richtungen schließen sich bebaute bzw. unbebaute Grundstücke an.

Lageskizze:
(unmaßstäblich)



Lage:

Das Grundstück hat eine mäßige abgelegene Lage mit einer eingeschränkten Zufahrt / Zugänglichkeit.

Art der Bebauung
in der Umgebung:

Die umgebende Bebauung ist überwiegend durch eine Wohnnutzung geprägt; direkt östlich ist gewerbli. Nutzung (Blumengeschäft; nordöstlich in die Kirche mit Friedhof. Meist offene, ein- bis zweigeschossige Bauweise.

Immissionen:

Nicht über das normale Maß hinausgehend.

topographische Lage:	Das Gelände ist relativ eben.
Grundstücksgestalt und -form:	Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten; die Grenzen verspringen bzw. knicken ab. Das Grundstück wird im südlichen Bereich vom „Krautmassegraben“ durchschnitten. mittlere Grundstückstiefe (West-Ost-Richtung): ca. 108 m mittlere Grundstücksbreite (Nord-Süd-Richtung): ca. 51 - 74 m Der genaue Zuschnitt kann dem Auszug 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 Verkehrs-anbindung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen.
- Straßenart:	Einfacher Feldweg.
- Straßenausbau:	Nicht ausgebaut, nur grob befestigt (z.T. Schotter, Kies).
- Höhenlage zur Straße:	Das Grundstück liegt höhengleich mit dem Zufahrtsweg.
- Anschlüsse an Ver-/ Entsorgungsleitungen:	Das Grundstück ist augenscheinlich an keine Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen.
- beitrags- und abgaben-rechtliche Situation:	Das Grundstück ist <u>nicht</u> ortsüblich erschlossen. 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 einseitige Grenzbebauung des Nebengebäudes.
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 vor-gefunden.
vorhandene Bebauung:	Das Bewertungsgrundstück ist mit einer Scheune mit Anbau und einem Nebengebäude bebaut. Der übrige Grundstücksbereich ist befestigte Freifläche sowie verwilderte Grünfläche im westlichen Grundstücksbereich. Zum Grundstück besteht Zufahrtsmöglichkeit vom nördlich verlaufenden Feldweg.
Stellplätze:	Sind auf dem Grundstück möglich.

2.2. Konjunkturelle und strukturelle Lage

Arbeitsmarkt:	Die Arbeitslosenquote im Landkreis Sömmerda liegt mit 5,9 % (Stand Dez. 2025) auf einem relativ niedrigen Niveau, etwas unter dem Landesdurchschnitt von Thüringen mit 6,3 % und etwas über dem Bundesdurchschnitt von 6,2 %.
Wirtschaftliche Lage:	Der Landkreis Sömmerda weist - bezogen auf Thüringen - eine mittlere Wirtschaftskraft auf. Dies spiegelt sich letztlich auch im Kaufkraftindex wider, der im Landkreis Sömmerda mit 90,6 (Stand 2025) über dem Landesdurchschnitt Thüringens von 90,0 jedoch unter dem Bundesdurchschnitt von 100 liegt.

Bevölkerungsentwicklung: Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Sömmerda sowie Recherchen im Internet ist die Einwohnerzahl in den vergangenen Jahren kontinuierlich zurückgegangen, seit 1990 um über 25 %.

Nach der aktuellen Prognose ist der Landkreis Sömmerda von einer weiteren Abnahme des Bevölkerungsbestandes gekennzeichnet, d.h. bis 2040 ist mit einem weiteren Bevölkerungsrückgang von ca. 10 - 15 % zu rechnen.

Immobilienmarkt: Der örtliche Immobilienmarkt ist von einem teilweisen Immobilienleerstand 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 ist folgende Eintragung:

1 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Erfurt, AZ: K 31/25); eingetragen am 09.09.2025.

Die Eintragung wird als nicht wertbeeinflussend eingeschätzt.

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

Baulasten: Nach Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 07.01.2026 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 Nutzung sowie nach 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 nach telef. Auskunft der Stadt Sömmerda, Bauamt, sowie Rücksprache mit dem Landratsamt Sömmerda, Bauaufsicht, im östlichen, bebauten Grundstücksbereich „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.

Der westliche, unbebaute Grundstücksbereich liegt bauplanungsrechtlich im Außenbereich (§ 35 BauGB).

Im Flächennutzungsplan von Sömmerda ist der östliche Teil Bewertungsgrundstückes als Mischbaufläche (MD) und der westliche Teil als Grünfläche dargestellt.

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 wie folgt einzustufen:

- östlicher Grundstücksbereich: Rohbauland,
- westlicher Grundstücksbereich: Fläche der Landwirtschaft.

3.0. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1. Nebengebäude

Vermutlich nicht unterkellertes, zweigeschossiges Gebäude mit flachem Pultdach aus Holzsparrn, Wellasbestdeckung, alte vorgehängte Dachrinne.

Baujahr: unbekannt, das Gebäude wurde geschätzt um 1900 errichtet.

Streifenfundamente aus Natursteinmauerwerk bzw. Beton, Wände massiv aus Mauerwerk (Natursteine, Mauerziegel) bzw. Holzfachwerk mit Ausfachung, außen teilweise einfacher Putz - teilweise ohne Putz, innen teilweise einfacher Putz, massive Decke (Stahlträger und gewölbte Kappen), teilweise Putz, überwiegend ohne Fußboden, einfache Holz- bzw. Stahlrahmenfenster, einfache Holzbrettertüren, Zugang zum OG über einfache Holzterrasse bzw. massive Treppe aus Natursteinstufen, ein gemauerter Schornstein, Elektroanschluss war ehemals vorhanden.

Nutzung:	EG:	h ~ 2,50 - 2,60 m	ehemalige Ställe (teilweise mit Buchtenabtrennungen), Abstell-/ Lagerräume,
	OG:	h ~ 2,30 m	vermutlich ehem. Wohnräume / Nebenräume,
		h ~ 3,00 m	ehem. Lagerboden.

Das Gebäude wurde in normaler Bauweise errichtet und befindet sich in einem schadhafte / verschlissenen Bauzustand (z.B. Wände EG im Sockelbereich mit erheblichen Feuchte-/ Putzschäden, Wände mit Rissbildungen, Dachdeckung und Dachrinnen veraltet und verschlissen / schadhaft, Holzbrettertüren schadhaft, Verglasungen der Fenster schadhaft, im EG überwiegend ohne Fußböden, Elektroanschluss nicht funktionstüchtig).

Da die Instandsetzungskosten selbst bei Minimalaufwand mindestens so hoch sind wie der noch vorhandene Objektwert, wird das Nebengebäude nicht mehr bewertet; es hat keinen Zeitwert!

3.2. Scheune

Nicht unterkellertes, eingeschossiges Gebäude mit flachem Satteldach aus Holzsparren, Metallblechdeckung, einfache vorgehängte Dachrinnen.
Ostseitig ist ein eingeschossiger Anbau mit Drempel und mittlerem Pultdach aus Holzsparren und alter Tonziegeldeckung.

Baujahr: unbekannt, das Gebäude wurde geschätzt um 1900 errichtet.

Streifenfundamente aus Natursteinmauerwerk bzw. Beton, Holzbockkonstruktion mit Holzinnenstützen, Wände Holzfachwerk mit Ausmauerung bzw. Lehmausfachung, Anbau massiv aus Mauerwerk bzw. Holzfachwerk mit Ausmauerung, geringfügig Holzbalkendecke, alte einfache Holztore bzw. Holzbrettertüren, einfache Fenster, teilweise Fensterluken, Elektroanschluss ist augenscheinlich nicht vorhanden.

Nutzung: Scheune, ehemaliger Lagerkeller.

Das Gebäude wurde in einfacher Bauweise errichtet und befindet sich in einem äußerst schadhaften Bauzustand (z.B. Dachdeckungen und Dachrinnen mit erheblichen Schäden, Drempelgeschoss des Anbaus teilweise eingestürzt, Wände mit erheblichen Verformungen, Fachwerk und Ausmauerung mit erheblichen Schäden, Fundament / Sockel mit erheblichen Schäden / Fehlstellen, Schwammbefall im Anbau ist nicht auszuschließen, teilweise Ablagerungen / Restmüll, etc.).

Die Scheune mit Anbau hat keinen Zeitwert, weil die Instandsetzungskosten selbst bei Minimalaufwand mindestens so hoch sind, wie der noch vorhandene Objektwert.
Nach den Regeln des Liquidationsverfahrens ist sie wegen des enorm schadhaften Zustandes abubrechen; die noch anfallenden Freilegungskosten werden wertmindernd berücksichtigt.

3.3. Sonstige bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen

Hausanschlüsse: augenscheinlich ohne,

Freiflächen: verwilderte und zugewachsene Freifläche,

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

4.1.3. Bestimmung des Wertermittlungsverfahrens

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nach der Immobilienwertermittlungsverordnung:

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

heranzuziehen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Da bei der Scheune einschließlich dem Anbau mit einer alsbaldigen Freilegung, d.h. dem Abbruch zu rechnen ist, ist gemäß § 8 Absatz 3 der ImmoWertV der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern (ehemals: Liquidationsverfahren).

4.2. Flächenberechnungen

bebaute Fläche:

Länge x Breite

Nebengebäude	36,50 m	x	8,00 m	=	292,00 m ²
Scheune	38,50 m	x	23,00 m	=	885,50 m ²
+ ostseitiger Anbau	16,00 m	x	5,20 m	=	83,20 m ²
					1.260,70 m ²
gerundet					1.260,00 m ²

Grundflächenzahl GRZ:

bebaute Fläche / Grundstücksfläche:

1.260,00 m ²	/	3.320,00 m ² (östlicher Grundstücksbereich)	=	0,38
-------------------------	---	--	---	------

Geschossfläche:

bebaute Fläche x Geschosszahl:

Nebengebäude	292,00 m ²	x	2	=	584,00 m ²
Scheune	885,50 m ²	x	1	=	885,50 m ²
+ ostseitiger Anbau	83,20 m ²	x	1	=	83,20 m ²
					1.552,70 m ²
gerundet					1.555,00 m ²

Geschossflächenzahl GFZ:

Geschossfläche / Grundstücksfläche:

1.555,00 m ²	/	3.320,00 m ² (östlicher Grundstücksbereich)	=	0,47
-------------------------	---	--	---	------

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

Scheune mit Anbau **Brutto-Rauminhalt (BRI)** nach DIN 277 (Ausgabe 2005):

1.	Scheune:	885,50 m ² x 6,50 m (mittlere Höhe)	=	5.755,75 m ³
2.	Anbau:	83,20 m ² x 5,00 m (mittlere Höhe)	=	416,00 m ³
	BRI gesamt:			6.171,75 m ³
	BRI gerundet:			6.170,00 m³

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 für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Sömmerda beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation hat für das Dorfgebiet von Schillingstedt zum Stichtag 01.01.2024 folgenden Bodenrichtwert ermittelt:

Bodenrichtwertzone 383041: - 25,00 €/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	-	11.12.2025
Entwicklungsstufe:	-	Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	-	bebaut mit einem Nebengebäude und einer Scheune
beitrags- und abgaben-		
rechtlicher Zustand:	-	frei
Anzahl der Vollgeschosse:	-	zwei / ein
Bauweise:	-	offen
Grundstücksfläche:	-	7.028 m²
Grundstückstiefe:	-	i.M. ca. 108 m (West-Ost-Richtung)

Bewertung des östlichen Grundstücksbereiches:

Der östliche Grundstücksbereich mit einer Fläche von ca. 3.320 m² liegt bauplanungsrechtlich im Innenbereich; er hat jedoch keine Anschlüsse an öffentliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen und ist nur über einen grob ausgebauten Feldweg erreichbar.

Dieser Grundstücksbereich hat somit nach § 3 der ImmoWertV die Qualität „Rohbauland“. In Anlehnung an die Fachliteratur und nach eigenen Marktbeobachtungen wird unter Berücksichtigung der Fläche von über 3.000 m² dieser Bereich mit ca. 35 % des Baulandpreises bewertet, d.h. 25,00 €/m² x 35 % ~ 9,00 €/m².

Bewertung des westlichen Grundstücksbereiches:

Der westliche Grundstücksbereich ist unbebaut und liegt bauplanungsrechtlich im Außenbereich; er verfügt über einen erheblichen, jedoch nicht werthaltigen Bewuchs an Bäumen und Sträuchern / Büschen.

Aufgrund des starken Bewuchses ist dieser Bereich nicht sinnvoll nutzbar - Erträge sind auf dieser Fläche nicht generierbar. Dieser Grundstücksbereich ist somit als Geringst- bzw. Unland einzustufen. Nach Rücksprache mit dem örtlichen Gutachterausschuss liegen die Kaufpreise für Geringstland in einer Spanne von ca. 0,20 - 0,55 €/m². Im vorliegenden Fall wird ein Bodenwert von ca. 0,40 €/m² begutachtet.

Zusammenstellung des Bodenwertes:

östlicher Grundstücksbereich:	3.320,00 m ²	x	9,00 € pro m ²	=	29.880,00 €
westlicher Grundstücksbereich:	3.708,00 m ²	x	0,40 € pro m ²	=	1.483,20 €
Bodenwert gesamt:					31.363,20 €
Bodenwert gerundet:					31.400,00 €

4.4. Ermittlung der Freilegungskosten

Die Scheune einschließlich dem östlichen Anbau befindet sich aufgrund des jahrelangen Leerstandes und einer unterlassenen Instandhaltung in einem äußerst schadhaften und verschlissenen Bauzustand. Die notwendigen Instandsetzungskosten übersteigen selbst bei Minimalaufwand den noch vorhandenen Objektwert.

Nach den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist das Gebäude nach dem Liquidationsverfahren zu bewerten. Das vorhandene Gebäude und seine Nutzbarkeit stehen in einem Missverhältnis zur Wertigkeit des Grund und Bodens. Jeder wirtschaftlich handelnde Marktteilnehmer wird deshalb danach trachten, das Gebäude abzureißen, um eine der Wertigkeit des Grund und Bodens angemessene Nutzung neu zu ermöglichen.

Die vorhandene Bebauung stellt deshalb eine Belastung dar, denn sie muss beseitigt werden, um das Grundstück wieder einer angemessenen Nutzung zuzuführen.

Deshalb ist der Wert des Grundstücks um die Freilegungskosten, insbesondere die Abbruchkosten, zu mindern ist, damit das Grundstück einem vergleichbaren unbebauten Grundstück entspricht.

Vorbemerkungen:

1. Die Abbruchkosten enthalten den Komplexabbruch aller auf dem Bewertungsgrundstück vorhandener Gebäude einschließlich der Fundamente:
 - ladegerechte Aufbereitung der Abbruchmassen,
 - Aufladen und Abfahren auf eine Deponie einschl. Deponiegebühren,
 - Aufwendungen an erforderlichen Sicherungsmaßnahmen beim Abbruch.
2. Die Abbruchkosten werden überschläglich eingeschätzt; nach Rücksprache mit ortsansässigen Abbruchunternehmen liegen die Freilegungskosten (Abbruch und Entsorgung) für landwirtschaftliche Gebäude in einer Spanne von ca. 5,00 €/m³ und ca. 15,00 €/m³.
3. Die Ermittlung des Abbruchaufwandes wird auf der Grundlage des Volumens der entsprechenden Gebäude vorgenommen.

Volumen des abzubrechenden Gebäudes - Berechnung siehe Punkt 4.2. dieses Gutachtens

- Volumen (BRI) der Scheune: ~ 5.755 m³
- Volumen (BRI) des östl. Anbaus: ~ 415 m³

Zusammenstellung der Freilegungskosten

		Rauminhalt [m³]	Abbruch- kosten [€/m³]		
1.	Abbruch der Scheune einschl. der Fundamente	5.755	5,00	=	28.775,00 €
2.	Abbruch des östlichen Anbaus einschl. der Fundamente	415	12,50	=	5.187,50 €
Freilegungskosten gesamt:					33.962,50 €
Freilegungskosten gerundet:					33.900,00 €

4.5. Zusammenstellung des Grundstückswertes

1.	Bodenwert	=	31.400,00 €
2.	abzgl. Freilegungskosten	=	- 33.900,00 €
Grundstückswert:			- 2.500,00 €
Grundstückswert gerundet:			0,00 €

Fazit: unter Berücksichtigung der Freilegungskosten verbleibt kein positiver Grundstückswert.

Eine Marktanpassung ist aufgrund des Ergebnisses der Bewertung nicht notwendig.

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 ehemaligen landwirtschaftlichen Objektes, das seit vielen Jahren leerstehend und ungenutzt ist. Die Verkehrswertermittlung ergibt, dass die Freilegungskosten den Bodenwert übersteigen - es ergibt sich kein positiver Grundstücks- wert.

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

Somit schätze ich den

**Verkehrswert (Marktwert)
des Grundstückes symbolisch auf:**

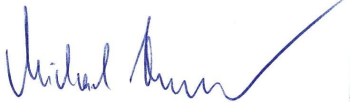
1,00 €

Euro (i.W.)

- ein -

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir am 11.12.2025 besichtigt;
das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Bad Frankenhausen, den 12.01.2026


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.