

Gutachten



99817 Eisenach

Kasseler Straße 6

Az.: 41 K 15/25



Sachverständigenbüro D. Schneider

WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN
Grund und Boden, Gebäude,
Industrie-Gewerbeanlagen, Mieten und Pachten,
Hotel- und Gaststättenbetriebe

Dipl.-Ing. Ök. Dorothea Schneider
von der IHK Erfurt
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten, Hotel- und Gaststättenbetrieben

Sachverständigenbüro D. Schneider
Johannesstraße 39
99084 Erfurt
Tel.: (0361) 2 11 51 18
Fax: (0361) 2 11 51 23

Sachverständigenbüro D. Schneider
Friedrich-Ebert-Anlage 36
60325 Frankfurt a. M.
Tel.: (069) 2 44 33 30 85

e-mail: info@wertgutachten-schneider.de

Dieses Gutachten enthält 38 Seiten und 6 Anlagen mit insgesamt 12 Seiten. Es wurde in fünffacher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Unterzeichner.

Unser Zeichen GZ 114/2026

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkungen	1
1.1	Auftraggeber	1
1.2	Gegenstand der Wertermittlung, Zweck des Gutachtens	1
1.3	Besichtigung/Wertermittlungsstichtag	1
2.	Wertermittlungsgrundlagen	2
3.	Grundstücksbeschreibung	4
3.1	Makrostandort	4
3.2	Mikrostandort, öffentliche Anbindung	4
3.3.	Grundbuchrechtliche Angaben	5
3.4	Planungsrechtliche Gegebenheiten, Grundstückszustand in Anlehnung an § 4 und § 6 ImmoWertV	6
3.4.1	Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete	6
3.4.2	Baurecht	6
3.4.3	Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten	7
3.5	Gebäudebeschreibung	8
3.6	Wohn-/Nutzflächen	20
3.7	Außenanlagen	21
4.	Wertermittlung	22
4.1	Definition des Verkehrswertes	22
4.2	Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens	22
4.3	Restnutzungsdauer (§ 4 (3) ImmoWertV)	22
4.4	Bodenwert	23
4.4.1	Entwicklungszustand	23
4.4.2	Bodenwertermittlung (§§ 13 - 16 ImmoWertV i.V.m. §§ 26, 40 und 41 ImmoWertV)	23
4.5	Ertragswertverfahren in Anlehnung an §§ 27 – 34 ImmoWertV	25
4.5.1	Vorbemerkungen	25
4.5.2	Makro- und mikroökonomische Ausgangsdaten, Strukturdaten	27
4.5.3	Ertragsansätze	28
4.5.3.1	Gegenwärtige Mieterträge	28
4.5.3.2	Marktübliche Mieterträge	28
4.5.3.3	Bewirtschaftungskosten (in Anlehnung an § 32 ImmoWertV)	29
4.5.3.4	Ertragswertberechnung unter Berücksichtigung der allgemeinen Marktlage	30
4.5.4	Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (in Anlehnung an § 8 (3) ImmoWertV)	31
5.	Verkehrswert	34

Anlagen

Landkarte

Stadtplan

Flurkarte

Luftbild

Bodenrichtwertinformation

Grundrisse lt. Abgeschlossenheitsbescheinigung

GRUNDSTÜCKE/BAULICHE ANLAGEN

1. Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Eisenach, Az.: 41 K 15/25
- Abteilung Zwangsversteigerung -

1.2 Gegenstand der Wertermittlung, Zweck des Gutachtens

Verkehrswerteinschätzung für das Grundstück in 99817 Eisenach, Kasseler Straße 6, einschließlich der aufstehenden Gebäude und Außenanlagen im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

Die Feststellung des Verkehrswertes dient zur Information und Entscheidungsfindung.

Ein Verkehrswert-/Marktwertgutachten ist eine sachverständige Meinungsäußerung zum Verkehrs-/Marktwert des zu bewertenden Objektes.

Es handelt sich im Grunde um die Prognose des am Grundstücksmarkt für das Bewertungsobjekt erzielbaren Preises.

Anmerkung:

Entsprechend dem Qualitäts- bzw. Wertermittlungsstichtag, in Verbindung mit den Vorgaben der aktuellen ImmoWertV 2021 sowie den Übergangsregelungen dieser Verordnung (§§ 10 (1) und 53 ImmoWertV) und den bisherigen Auswertungen der zuständigen Gutachterausschüsse, erfolgt die Ableitung des Verkehrswertes auch in Anlehnung an die ImmoWertV 2010.

Das Grundstück befindet sich innerhalb des festgelegten Sanierungsgebietes „Katharinenstraße“. Dem gemäß sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes Werterhöhungen, die lediglich durch die Aussicht auf die städtebauliche Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder durch ihre Durchführung eingetreten sind, nur soweit zu berücksichtigen, als der Betroffene diese Werterhöhungen durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat. Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt sind zu berücksichtigen. Es ist daher auf den sanierungsunbeeinflussten Verkehrswert abzustellen.

1.3 Besichtigung/ Wertermittlungsstichtag

Die für das Gutachten grundlegenden, wertbeeinflussenden Umstände und Merkmale wurden am Bewertungstag anhand von Planunterlagen bei der Ortsbesichtigung ermittelt.

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der in der Kopfleiste angegebene Tag der Ortsbesichtigung.

Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 05.03.2026 zur Besichtigung am 17.03.2026, 11.30 Uhr eingeladen. Die Besichtigung des Objektes konnte zu diesem Termin stattfinden.

Zum Ortstermin waren anwesend: Mieter
Frau Dipl.-Ing. Ök. Dorothea Schneider - Gutachterin

2. Wertermittlungsgrundlagen

Die Bewertung erfolgt nach den geltenden Bestimmungen zum Zwecke der Verkehrswertermittlung sowie auf der Grundlage folgender Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und maßgeblichen Veröffentlichungen.

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) v. 18.08.1896 in der jeweils geltenden Fassung
- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, Stand 10/2022
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in allen 5 Fassungen:
 - BauNVO 62 vom 26.06.1962
 - BauNVO 68 vom 26.11.1968
 - BauNVO 77 vom 15.09.1977
 - BauNVO 86 vom 30.12.1986
 - BauNVO 90 vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021, rechtsverbindlich ab 01.01.2022
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19. Mai 2010
- Bodenrichtwertrichtlinie vom 11.01.2011
- Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012
- Vergleichswertrichtlinie vom 20.03.2014
- Ertragswertrichtlinie vom 12.11.2015
- der DIN 276 „Kosten im Hochbau“, Juni 1993 und DIN 277, in den aktuellen Fassungen
- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) Bundesministerium für Verkehr-, Bau und Stadtentwicklung, Sachwertrichtlinie (SW RL) vom 05.09.2012
- Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 01.04.2004
- Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie Mietausfallwagnis nach Zweiter Berechnungsverordnung) ab 01.03.2006, Aktualisierung vom 01.01.2026

- Bewertungsliteratur/sonstige Unterlagen

- Kleiber
Verkehrswertermittlung von Grundstücken,
Verlag: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft Köln
10. vollständig neu überarbeitete u. erweiterte Auflage
2023
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/
Meisel
Baukosten 2024/2025 Instandsetzung/Sanierung
Modernisierung/Umnutzung
Verlag für Wirtschaft und Verwaltung
Hubert Wingen Essen
- Dröge
Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und
Gewerberaum, 3. Auflage, Verlag: Luchterhand 2005
- Pohnert/Ehrenberg/Haase/Joeris
Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen,
8. Auflage, IZ Immobilienzeitung 2015
- Kröll/Hausmann/Rolf
Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung,
5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015,
Werner Verlag 2015
- Auftrag vom 17.02.2026, Gerichtsbeschluss vom
16.02.2026
- Grundbuchauszug von Eisenach/Eisenach/Blatt 7107
- IVD Immobilienverband Deutschland, Freistaat
Thüringen Preisspiegel 2025/2026
- Geoproxy Kartenauszüge (Flurkarte/Luftbilder)
- Bodenrichtwertinformation durch den Gutachter-
ausschuss des Wartburgkreises zum Stichtag 01.01.2026
- Marktberichte 2022 bis 2025 Gutachterausschüsse
Landkreise Gotha und Wartburgkreis
- weitere Unterlagen und Auskünfte durch:
- Eigentümer
 - Trink- und AbwasserVerband Eisenach-Erbstromtal
vom 11.03.2026
 - Landratsamt Wartburgkreis vom 04.12./05.12.2026

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Makrostandort

- die Stadt Eisenach mit ca. 40.630 Einwohnern (Stichtag 30.06.2025, Thüringer Landesamt für Statistik vom 17.03.2026) liegt im Westen von Thüringen, im Wartburgkreis, an der Grenze zu Hessen
- die Stadt war bis Mitte 2021 kreisfreie Stadt und nimmt die Position eines Mittelzentrums bzw. tlw. eines Oberzentrums ein
- die Stadt liegt an der Hörsel und am Nordrand des Thüringer Waldes
- Bekanntheit erlangte Eisenach durch die über der Stadt gelegenen Wartburg, die zum UNESCO-Weltkulturerbe gehört und im Mittelalter Sitz der Thüringer Grafen war
- die Stadt sowie der sie umgebende Wartburgkreis bilden die wirtschaftsstärkste Region Thüringens durch die Ansiedlung z. B. des Opelwerkes
- Eisenach hat Anschluss an die Bundesautobahn 4 Görlitz – Kirchheimer Dreieck
- durch die Stadt verlaufen die Bundesstraßen 7 (Altenburg – Kassel), 19 (Eisenach – Schweinfurt) sowie die B 84 (Bad Langensalza – Hünfeld)
- Eisenach besitzt Bahnanschluss, Strecke Leipzig – Würzburg

3.2 Mikrostandort, öffentliche Anbindung

- das Bewertungsobjekt befindet sich am östlichen Randbereich von Eisenach
- fast unmittelbar an der Ampelkreuzung der Bundesstraße 84 mit Tankstelle
- die Umgebungsbebauung ist geprägt von in geschlossener Bauweise errichteten Mehrfamilienwohnhäusern mit Baujahren Ende des 19. Jh./Anfang des 20. Jh.
- Straßenzug mit geschlossener historischer Wohnbebauung
- wenige Gehminuten entfernt steht ein Einkaufszentrum zur Verfügung (Rewe, Aldi, Fressnapf, dm, u.a.)
- Anbindung an den ÖPNV bietet eine ca. 100 m entfernte Bushaltestelle
- verschiedene Kindertagesstätten und Schulen können in der Stadt besucht werden
- die ärztliche Versorgung ist ausreichend durch in der Stadt ansässige Ärzte gesichert
- Topographie
nahezu eben
- verkehrstechnische Erschließung
Innerstädtische, wenig frequentierte Durchgangsstraße
- innere Erschließung
Zufahrt zum rückwärtigen Grundstück nicht möglich
- Versorgung/Entsorgung
voll erschlossen mit: Strom, Wasser, Gas, öffentliche Kanalisation

3.3 Grundbuchrechtliche Angaben

Gemarkung: Eisenach

Grundbuchband Blatt 7107

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Nutzung	Größe m ²
3	52	4169	Kasseler Straße 6		284

Grundbuch:

Abteilung I

Eigentümer: 

Abteilung II

Lasten und Beschränkungen: Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht (erloschen, da Berechtigte verstorben)

Sanierungsverfahren

Zwangsversteigerung

Zwangsverwaltung

sonstige/nichttitulierte Rechte: keine bekannt

Es lag die Kopie eines beglaubigten Grundbuchauszuges vom 27.11.2025 vor.

3.4 Planungsrechtliche Gegebenheiten, Grundstückszustand (§§ 2; 5 und 11 der ImmoWertV)

3.4.1 Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete

Das Grundstück befindet sich innerhalb des Sanierungsgebietes „Katharinenstraße“. Das Verfahren wird im Vollverfahren durchgeführt, d.h. nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen haben die Grundstückseigentümer einen Sanierungsausgleichsbetrag bezogen auf die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung zu zahlen.

Nach telefonischer Information durch das Bauamt Eisenach vom 13.04.2026, befindet sich der Bereich des Bewertungsgrundstückes noch im Geltungsbereich dieses Sanierungsgebietes. Die Sanierungsmaßnahmen wurden danach bis 2030 verlängert.

Im Flächennutzungsplan (Planungsstand März 2015) der Stadt Eisenach wird der Bereich als Mischgebiet dargestellt.

3.4.2 Baurecht

Das Gebäude wurde entsprechend den Bauunterlagen im Jahr 1905 neu errichtet. In den 30er Jahren des 20. Jh. erfolgte ein weiterer Ausbau des Dachgeschosses. Mitte der 70er Jahre des 20. Jh. wurde die Ladeneinheit im Erdgeschoss saniert/instandgesetzt.

Entsprechend den Unterlagen aus dem Bauarchiv sind keine weiteren aktuelleren Bauanträge vorhanden.

Mitte der 90er Jahre wurden zur Vorbereitung einer Teilung des Grundstückes in Eigentumswohnungen Unterlagen zur Abgeschlossenheitsbescheinigung erstellt.

Eine Teilung des Grundstückes bzw. eine Abgeschlossenheitsbescheinigung erfolgte dabei nicht.

Bei der vorliegenden Wertermittlung wird die materielle und formelle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen unterstellt.

Baulasten bestehen lt. schriftlicher Auskunft der Stadt Eisenach vom 08.12.2025 nicht. Ebenso befindet sich das Grundstück nicht innerhalb eines Flurbereinigungsverfahrens (schriftliche Auskunft des Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Flurbereinigungsbereich Südthüringen vom 04.12.2025)

Stellplatzverpflichtungen bestehen nicht, es wird von einem Bestandsschutz ausgegangen.

Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz (schriftliche Auskunft Stadt Eisenach vom 04.12.2025).

3.4.3 Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten

Abgabenrechtliche Situation

Seit 2019 werden in Thüringen keine Straßenausbaubeiträge mehr erhoben. Durch den zuständigen Trink- und AbwasserVerband Eisenach-Erbstromtal wurde am 11.03.2026 mitgeteilt, dass das Grundstück an die öffentliche Wasser- und Abwasserversorgung angeschlossen ist.

Bodenbeschaffenheit, Altlasten, etc.

Bei der Wertermittlung wurde von normal tragfähigem Baugrund ausgegangen.

Altlastenverdachtsflächen sind, aufgrund der bisherigen, ausschließlichen Wohn- und tlw. Ladennutzung nicht gegeben. Es wird daher von einer Altlastenfreiheit ausgegangen.

Hausschwammbefall

Verdacht auf Hausschwammbefall besteht oberflächlich betrachtet nicht, ist aufgrund des insgesamt schlechten Ausstattungsstandards auch nicht vollumfänglich ausgeschlossen.

Sonstige Besonderheiten sind nicht bekannt.

Energieausweis

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

3.5 Gebäudebeschreibung

Das Grundstück ist mit einem viergeschossigen Wohn- und ehemaligen Geschäftshaus mit tlw. rückwärtigen, eingeschossigen Anbau bebaut.



Straßenansicht



Straßenansicht



rückwärtige Ansicht



rückwärtige Ansicht mit schadhafter Außentreppe und Hoffläche und eingeschossigem Anbau

- Baujahr: ca. 1905
- Sanierung: geringfügige Teilsanierung nach 1990 (Heizung 1993, tlw. Fenstererneuerung)
- Konstruktionsmerkmale: Mauerwerksbau, tlw. Fachwerkbauweise, im Treppenhausbereich/ehemalige AWCs tlw. erhebliche Rissbildungen sichtbar, voll unterkellert, Anbau KS Mauerwerk
- Geschossigkeit: viergeschossig, nicht ausbaufähiger Spitzboden
- Fassade: straßenseitig EG verputzt, erhebliche Putzschäden, ab 1.OG straßenseitig Sichtmauerwerk, hofseitig verputzt, WDVS (Styropor) erhebliche Farbabweichungen erkennbar
- Decken: KG massiv, G Holzbalkendecken
- Treppen: KG massiv, EG bis DG zweiläufiges Holztreppenhaus, Holzgeländer, Altbestand, unsaniert, auf je Zwischenpodest zwei Abstellräume (ehemalige AWC), veraltete Klingelanlage rückwärtige Außentreppe, massiv, tlw. sehr schadhaft
- Hausflur: je halbe Treppe ehemalige AWC (ausgebaut) mit separaten tlw. noch vorhandenen Gasuhren (tlw. ausgebaut), Wände verputzt, tlw. großflächige Putzabplatzungen vorhanden
- Dach: Holzkonstruktion, Satteldach, Ziegeleindeckung, diverse Nässeschäden durch undichtes Dach sichtbar, Altbestand, Firsthöhe ca. 2,30 m, tlw. undicht, eingeschossiger Anbau Pultdach, Bitumenbahnen, Altbestand



Ansicht Spitzboden

- KG:

Raumaufteilung: diverse ehemalige Vorratsräume

Ausstattung:

Boden: Estrich

Wände/Decken: verputzt, tlw. unverputztes Mauerwerk, Deckenhöhe ca. 2,00 m

Fenster/Türen: Holz, tlw. uralt

E-Installation: abgängig

Heizung: Gastherme mit WW-Boiler, vermutlich Anfang der 90er Jahre
(offensichtlich Heizungsquelle für das Erdgeschoss)



Durchgang



Heizung



Kellerraum

- EG:

Raumaufteilung: seitlicher langgestreckter Hauseingang, rückwärtige Außentreppe mit Zugang Haus, von der Straße aus separater ehemaliger Ladeneingang, zwei ehemalige Laden-/Verkaufsbereiche, Treppenhaus, Flurbereich, diverse ehemalige Nebenräume
rückwärtiger Anbau mit: einem Nebenraum und Rampenbereich

Ausstattung:

Boden: tlw. Flächenterrazzo, tlw. kleinteilige Mosaikfliesen, tlw. Dielung, Altbestand, insgesamt erneuerungsbedürftig, ein hofseitiger Raum voll mit Bauschutt

Wände: verputzt, tlw. sehr schadhaft, tlw. KS Mauerwerk, unverputzt, tlw. Schimmelbefall sichtbar

Decken: verputzt, tlw. unverputzt, Hauptgebäude Deckenhöhe ca. 3,00 m, Anbau ca. 2,70 m

Türen: Holz, Altbestand

Fenster: straßenseitig Schaufenster Holz, vermutlich Standard der 70er Jahre, hofseitig tlw. PVC/Holz-Fenster, vermutlich Anfang der 90er Jahre

Verglasung: Einfachverglasung, Isolierverglasung

E-Installation: unter Putz, tlw. erneuert, überwiegend veraltet

Sanitär: vermutlich ehemals WC, aufgrund von diversen Schuttbergen nicht erkannt

Heizung: uralte Radiatoren



seitlicher Durchgang



rückwärtige Nebenflächen



straßenseitiger ehemaliger Ladenbereich



ehemaliger Ladenbereich

- 1.OG:

Raumaufteilung: zwei Wohnungen mit je: Flur, Bad, Küche, drei Zimmer

Ausstattung:

Boden: PVC-Belag, abgewohnt

Wände: verputzt, tapeziert, abgewohnt

Decken: verputzt, tapeziert, abgewohnt, Deckenhöhe ca. 2,80 m

Türen: Holz, Altbestand, tlw. ohne, tlw. abgängig

Fenster: Holz, schadhaft, hofseitig PVC (Baujahr 1991), nach Angaben Mieter undicht

Verglasung: Isolierverglasung

E-Installation: unter Putz, Wechselsprechanlagen

Sanitär: Bad mit: Wanne, Waschtisch, WC, geringfügig tlw. Wände voll gefliest, aufgrund des aktuellen Wasserrohrbruchs und der nicht durchgeführten Reparatur, hat eine Haushälfte keine Wasserversorgung

Heizung: separate Gastherme je Wohnung ca. 90er Jahre, offensichtlich nicht mehr funktionsfähig, Plattenheizkörper, tlw. schadhaft



Zimmer



1. OG

Bad



Zimmer 1. OG



Flur



1. OG

Küche



Bad 1. OG

- 2. OG:

Raumaufteilung: zwei Wohnungen mit je: Flur, Bad, Küche, drei Zimmer bzw. zwei Zimmer

Ausstattung:

Boden: PVC-Belag, abgewohnt

Wände: verputzt, tapeziert, abgewohnt

Decken: verputzt, tapeziert, tlw. Paneele, abgewohnt, Deckenhöhe ca. 2,75 m

Türen: Holz, Altbestand, tlw. ohne

Fenster: Holz, schadhaft, hofseitig PVC (Baujahr 1991/1992), nach Angaben Mieter undicht

Verglasung: Isolierverglasung

E-Installation: unter Putz, Wechselsprechanlagen

Sanitär: Bad mit: Wanne, Waschtisch, WC, geringfügig tlw. Wände voll gefliest, aufgrund des aktuellen Wasserrohrbruchs und der nicht durchgeführten Reparatur hat eine Haushälfte keine Wasserversorgung, eine leerstehende Wohnung Bad abgängig

Heizung: separate Gastherme je Wohnung, eine Gastherme ca. 90er Jahre (Funktionsfähigkeit nicht bekannt), eine Gastherme mit neuerem Baujahr, Plattenheizkörper, tlw. schadhaft, tlw. angerostet



Treppenhaus



Zimmer



Küche

2. OG



Bäder 2. OG

-3. OG:

Raumaufteilung: zwei Wohnungen mit je: Flur, Bad, Küche, drei Zimmer bzw. zwei Zimmer

Ausstattung:

Boden: Textilbelag, tlw. PVC-Belag, abgewohnt
Wände: verputzt, Trockenbau, tlw. tapeziert
Decken: verputzt, tapeziert, Deckenhöhe ca. 2,30 m bis ca. 2,50 m
Türen: Holz, abgängig
Fenster: Holz, Altbestand, fehlende Absturzsicherung
Verglasung: Verbundverglasung

E-Installation: unter Putz

Sanitär: Bäder (ein Bad innen liegend) mit: Wanne bzw. Dusche, WC, Waschtisch, Boden und Wände gefliest, Vandalismus

Heizung: Plattenheizkörper, separate Gastherme

- Gesamtzustand: schlecht, hoher Sanierungs- und Modernisierungsaufwand, tlw. Vandalismusschäden



Treppenhaus



3. OG

Zimmer



Zimmeransichten 3. OG



Bäder 3. OG

Hinweis: Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen die Angaben über sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.

3.6 Wohn-/Nutzflächen

Die Wohn- und Nutzflächen wurden aus den vorliegenden Bauunterlagen zur Vorbereitung der Abgeschlossenheitsbescheinigung übernommen.

Erdgeschoss:

seitlicher Flurbereich zum Hofbereich:	ca. 12,50 m ²
Treppenhaus:	ca. 13,56 m ²
zwei Abstellräume im Treppenhaus:	ca. 2,00 m ²
separater Raum im Anbau:	ca. 15,95 m ²
gesamt:	ca. 44,01 m ²
ehemaliger Ladenraum:	ca. 34,96 m ²
ehemaliger Ladenraum:	ca. 34,69 m ²
diverse Nebenräume, gesamt:	ca. 45,60 m ²
gesamt:	ca. 115,25 m ² (zukünftige Nutzung ggf. zwei Wohnungen)

1.Obergeschoss:

eine Wohnung:	
Flur:	ca. 4,47 m ²
Bad:	ca. 4,64 m ²
Küche:	ca. 7,20 m ²
Zimmer:	ca. 13,37 m ²
Zimmer:	ca. 19,28 m ²
Zimmer:	ca. 14,54 m ²
gesamt:	ca. 63,50 m ²
eine Wohnung:	
Flur:	ca. 4,24 m ²
Bad:	ca. 4,15 m ²
Küche:	ca. 7,35 m ²
Zimmer:	ca. 13,33 m ²
Zimmer:	ca. 19,48 m ²
Zimmer:	ca. 14,60 m ²
gesamt:	ca. 63,15 m ²

2.Obergeschoss:

eine Wohnung:	
Flur:	ca. 4,55 m ²
Bad:	ca. 4,54 m ²
Küche:	ca. 7,26 m ²
Zimmer:	ca. 13,30 m ²
Zimmer:	ca. 19,60 m ²
Zimmer:	ca. 14,82 m ²
gesamt:	ca. 64,07 m ²

eine Wohnung:

Flur:	ca. 4,33 m ²
Bad:	ca. 9,76 m ²
Küche:	ca. 16,91 m ²
Zimmer:	ca. 14,82 m ²
Zimmer:	ca. 19,91 m ²
gesamt:	ca. 65,73 m ²

3.Obergeschoss:

eine Wohnung:

Flur:	ca. 6,77 m ²
Bad:	ca. 4,71 m ²
Küche:	ca. 6,33 m ²
Zimmer:	ca. 20,46 m ²
Zimmer:	ca. 14,94 m ²
Zimmer:	ca. 12,52 m ²
gesamt:	ca. 65,73 m ²

eine Wohnung:

Flur:	ca. 2,77 m ²
Bad:	ca. 3,70 m ²
Küche/Zimmer:	ca. 26,36 m ²
Zimmer:	ca. 15,93 m ²
Zimmer:	ca. 12,37 m ²
gesamt:	ca. 61,13 m ²

Die mögliche Wohnfläche beträgt somit rd. 498 m².

Gegebenenfalls geringfügige Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Gebäudebestand beeinflussen das Endergebnis unwesentlich. Diese Flächenangaben gelten nur für diese Bewertung.

3.7 Außenanlagen

Einfriedung:	tlw. Grenzbebauung, rückwärtige Einzäunung Holzlatten/Maschendrahtzaun, abgängig
Freiflächen:	rückwärtiger, sehr schadhafter Hofbereich, tlw. befestigt, abgängig

4. Wertermittlung

4.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert wurde nach § 194 BauGB ermittelt.

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

4.2 Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens

In Anlehnung an § 6 (1) ImmoWertV ist das Bewertungsverfahren nach der Art des Grundstückes und der im gewöhnlicher Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut und damit als Renditeobjekt einzustufen.

Ein potenzieller Käufer wird daher bei seiner Kaufpreisbildung nur die kapitalisierte Pacht (Ertragswert) in seine Kalkulation einbeziehen.

Bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise ist im Bewertungsfalle der Verkehrswert auf der Basis des Ertragswertes und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten.

4.3 Restnutzungsdauer (§ 4 (3) ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie entspricht dabei regelmäßig dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) und dem Alter der baulichen Anlagen. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen bzw. unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern bzw. verkürzen.

Im gegenwärtigen Zustand kann für das Gebäude keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr eingeschätzt werden.

Erst nach einer grundlegenden Sanierung und Modernisierung kann von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 40 Jahren ausgegangen werden.

Insgesamt haben Berücksichtigung gefunden:

- Baujahr/Alter s. oben
- Bauweise, Konstruktionsmerkmale
- durchgeführte oder unterlassene Instandhaltungen
- Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen
- Verbesserung der Wohn- und sonstigen Nutzungsverhältnissen
- wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser

4.4 Bodenwert

4.4.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

Entscheidend für die "Qualität" eines Grundstückes ist die "von der Natur der Sache" her gegebene Möglichkeit der Benutzung und der wirtschaftlichen Ausnutzung, wie sie sich aus den Gegebenheiten der örtlichen Lage des Grundstückes bei vernünftiger wirtschaftlicher Betrachtungsweise objektiv anbietet.

Aufgrund der Grundstücksbeschreibung, der Lage im städtebaulichen Umfeld und der tatsächlichen Nutzung, ist das Grundstück als erschließungsbeitragsfreies ortsüblich erschlossenes Bauland (Mischgebiet) einzustufen.

Definition:

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind. Die Qualitätsstufe "Bauland" setzt voraus, dass dem Eigentümer ein nach dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf Bebauung seines Grundstückes in seinem gegenwärtigen Zustand zusteht.

4.4.2 Bodenwertermittlung (§§ 13 bis 16 ImmoWertV i.V.m. §§ 26, 40 und 41 ImmoWertV)

Der Bodenwert ist vorbehaltlich erheblicher Abweichungen der zulässigen von der tatsächlichen Nutzung sowie Besonderheiten von Grundstücken im Außenbereich und Liquidationsobjekten und ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln.

Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage von geeigneten Bodenrichtwerten ermittelt werden. Diese sind bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts entsprechend § 9 ImmoWertV anzupassen (objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zu Grunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstückes übereinstimmen.

Im vorliegenden Fall liegen keine ausreichenden Vergleichspreise vor, es wird daher auf die Bodenrichtwerte Bezug genommen.

Der, lt. Internetangaben des zuständigen Gutachterausschusses des Wartburgkreises ausgewiesene zonale Bodenrichtwert weist dabei folgende Angaben aus (Anlage):

Bodenrichtwertnummer:	562028
Bodenrichtwert:	81,00 €/m ²
Entwicklungs- und Sanierungszusatz:	sanierungsunbeeinflusst
Entwicklungszustand:	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand:	beitragsfrei
Nutzungsart:	besonderes Wohngebiet
ergänzende Nutzungsangabe:	Mehrfamilienhäuser
Bauweise:	geschlossene Bauweise
Geschosszahl:	3
Stichtag:	01.01.2026

Das Grundstück hat einen annähernd rechteckigen Grundstückszuschnitt.

Straßenfront: ca. 15 m

Tiefe: ca. 17 m

Zu- oder Abschläge auf die Prämissen des aktuellen Bodenrichtwertes erfolgen zunächst nicht.

$$284 \text{ m}^2 \quad \times \quad 81,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 23.004,00 \text{ €}$$

Anmerkung: Bei langer wirtschaftlicher Restnutzungsdauer hat der Bodenwert nur einen untergeordneten Einfluss auf den Ertragswert.

4.5 Ertragswertverfahren (in Anlehnung an § 27 - 34 ImmoWertV)

4.5.1 Vorbemerkungen

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren, jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Kosten, die zur Bewirtschaftung des Gebäudes laufend erforderlich sind (Bewirtschaftungskosten, § 32 ImmoWertV).

Bewirtschaftungskosten sind die Abschreibungen, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Aus Umlagen gedeckte Betriebskosten bleiben unberücksichtigt.

- Instandhaltungs-/Verwaltungskosten/Mietausfallwagnis

Die prozentualen Anteile der Bewirtschaftungskosten am Rohertrag werden in Anlehnung an die Erfahrungswerte der Tabelle Rössler/Langner/Simon ohne Betriebskosten bzw. Umlagen ermittelt.

Liegenschaftszinssatz

Um den auf Gebäude und Außenanlagen entfallenden Reinertragsanteil zu erhalten, ist vom Reinertrag der auf den Grund und Boden entfallende Anteil als Verzinsungsbetrag des ermittelten Bodenwertes abzuziehen, weil das Gebäude nur eine begrenzte Nutzungsdauer hat, der Boden dagegen als Unvergängliches anzusehen ist.

Welcher Zinssatz (Kapitalisierungszinssatz) der Verzinsung zu Grunde zu legen ist, richtet sich nach der durchschnittlichen marktüblichen Verzinsung für die jeweilige Grundstücksart. Die Liegenschaftszinssätze sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und den ihnen entsprechenden Reinerträgen abzuleiten.

Die örtlichen Gutachterausschüsse haben die Kapitalisierungszinssätze empirisch nach den jeweiligen Grundstücksarten zu ermitteln (§ 193 BauGB).

Der so ermittelte Liegenschaftszinssatz ist nach Maßgabe des § 9 ImmoWertV auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz).

Durch die Gutachterausschüsse der Landkreises Gotha und Wartburgkreises wurden zuletzt im Grundstücksmarktbericht 2024 bezogen auf die Berichtsjahre 2022 und 2023 Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser abgeleitet.

Danach wurde ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 4,53 % (Bandbreite zwischen 3,45 % bis 5,60 %) angegeben.

Für diese veröffentlichte Stichprobe wurden folgende durchschnittliche Einflussgrößen angegeben:

Baujahr:	1930
Bodenrichtwert:	65,00 €/m ²
Restnutzungsdauer:	37 Jahre
Wohnfläche:	464 m ²
NKM pro m ² :	6,17 €/m ²
Standardstufe:	2,80
Grundstückgröße:	855 m ²
Zeitraum der Untersuchung:	01/2022 bis 10/2023

Diese Auswertung wurde zeitlich noch unter Berücksichtigung von deutlich besseren Nachfragebedingungen (deutlich geringere Kreditkonditionen bis August 2022) abgeleitet.

Durch die aktuell sich deutlich verschlechternden wirtschaftlichen Nachfragetatbestände, in Verbindung mit weiteren sehr hohen Sanierungsaufwendungen, wird ein Liegenschaftszinssatz nach einer notwendigen Sanierung von 4,75 % eingeschätzt.

Reinertrag

Der Reinertragsanteil der Gebäude führt, mit dem Liegenschaftszinssatz über die Restnutzungsdauer der Gebäude kapitalisiert, zum Ertragswert der baulichen Anlagen.

4.5.2 Makro- und mikroökonomische Ausgangsdaten, Strukturdaten des Ortes

Die allgemeinen preisbildenden Faktoren für das unmittelbare immobilienwirtschaftliche Umfeld sind überwiegend als mäßig einzuschätzen. Die strukturellen Prognosen für den Bereich Kaufkraft und Bevölkerungsentwicklung für den Wartburgkreis weisen befriedigende bis mäßige Tendenzen auf.

- Arbeitslosenquote im Arbeitsagentur, Stichtag März 2026 ca. 6,3 %
- einzelhandelsrelevanter Kaufkraftkennziffernindex ca. 90,5 % je Einwohner (Stichtag 2025)
- Bevölkerungsentwicklung für den gesamten Wartburgkreis (Quelle: Landesamt für Statistik, Gebietsstand 31.12.2024):
 - Entwicklung 2024 bis 2045 - 16,7 %
- Bevölkerungsentwicklung für Eisenach (Quelle: Landesamt für Statistik, Gebietsstand 31.12.2024):
 - Entwicklung 2024 bis 2045 - 6,2 %

Gemäß Internetseite der Bertelsmann Stiftung, Wegweiser Kommune vom 17.03.2026, entwickelt sich die Bevölkerung der Stadt Eisenach wie folgt:

- Demographietyp 2 - alternde Stadt mit sozioökonomischen Herausforderungen

Gemäß Zukunftsatlas 2025 für Deutschland, herausgegeben durch das Schweizer Forschungsinstitut Prognos im Juli 2025 wird der Landkreis Wartburgkreis wie folgt eingestuft:

- Platz 334 von 400 Städten und Landkreisen
- wird als Landkreis mit leichten Zukunftsrisiken ausgewiesen
- die Indikatoren Wohlstand & Soziale Lage bzw. Wirtschaft & Arbeitsmarkt erhielten mit den Rängen 195 bzw. 293 die besten Platzierungen
- die übrigen Indikatoren befinden sich bereits im hinteren Drittel der Platzierungen

4.5.3 Ertragsansätze

4.5.3.1 Gegenwärtige Mieterträge

Von den sechs vorhandenen Wohnungen sind lediglich zwei Wohnungen noch vermietet.

Entsprechend den vorliegenden Mietverträgen stellt sich dabei die Mietvertragssituationen wie folgt dar:

- ein Mietvertrag für eine Wohnung 1.OG rechts (vom Hof aus gesehen):
monatliche Grundmiete 250,00 €, Nebenkostenvorauszahlung von 80,00 € ab 03/2021
(lt. Angaben des Zwangsverwalters beträgt die aktuelle Gesamtmiete ca. 380,00 €,
dabei sind die Nebenkosten durch eine Pauschale abgegolten, eine
Betriebskostenabrechnung erfolgt nicht),
- ein Mietvertrag für eine Wohnung 2.OG rechts (vom Hof aus gesehen):
monatliche Grundmiete 468,00 €, Nebenkostenpauschale von 120,00 € ab 05/2025
(lt. Angaben im separaten Schreiben des Vermieters und nach Angaben des Mieters
sind dabei 100,00 € für Altmieteschulden vereinbart)
Wohnung wurde lt. Mietvertrag in einem ordentlichen Zustand übergeben
die Mieter übernehmen den Winterdienst

4.5.3.2 Marktübliche Mieterträge

Das Wertermittlungsobjekt ist z. Z. überwiegend nicht vermietet, bzw. auch im vorliegenden Zustand nicht vermietbar. Es werden daher bei der weiteren Wertermittlung gem. § 27 (1) nachhaltig erzielbare Erträge aus dem Vergleich mit dem örtlichen und dem nach wirtschaftlicher Struktur vergleichbaren Immobilienmarkt nach einer entsprechenden Sanierung und Modernisierung zugrunde gelegt.

Ein offizieller Mietspiegel existiert für Eisenach nicht.

Im aktuellen IVD-Mietspiegel Thüringen 2025/2026 werden für Eisenach folgende Nettokaltmieten angegeben (3 Raum WE, ca. 70 m²):

Bestandsmieten bei Neubau/Komplettsanierung:	
guter Wohnwert:	6,00 €/m²
sehr guter Wohnwert:	6,50 €/m²
Mieten bei Neubau:	
guter Wohnwert:	7,00 €/m²
sehr guter Wohnwert:	8,00 €/m²

Unter Berücksichtigung einer grundlegenden Sanierung und Modernisierung sowie weiteren Wohnwertverbesserungen (ggf. Anbau von rückwärtigen Balkonen), wird eine marktkonforme Nettokaltmiete von 7,75 €/m² eingeschätzt.

Unter Berücksichtigung der fehlenden Lauflage, wird dabei das Erdgeschoss ebenfalls zukünftig für eine Wohnnutzung präferiert.

4.5.3.3 Bewirtschaftungskosten (in Anlehnung an § 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten werden entsprechend der Anlage 3 der aktuellen ImmoWertV (Stand zum 01.01.2026) wie folgt eingeschätzt:

Verwaltungskosten:	367,00 €/Einheit
Instandhaltungskosten:	14,40 €/m ²
Mietausfallwagnis:	2,00 %

4.5.3.4 Ertragswertberechnung unter Berücksichtigung der allgemeinen Marktlage

Gebäude	Nutzfläche in m ²	€/m ²	Ertrag/Monat
EG	115,00	7,75	891,25 €
1.OG	126,65	7,75	981,54 €
2.OG	129,80	7,75	1.005,95 €
3.OG	126,86	7,75	983,17 €
Gesamtfläche	498,31		
Monatsertrag			3.861,90 €
Jahresertrag			46.342,83 €
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten			
Verwaltungskosten	367,00 €	x 8,0	2.936,00 €
Instandhaltungskosten	14,40 €/m ²	x 498,31 m ²	7.175,66 €
Mietausfallwagnis	46.342,83 €	x 2,0%	926,86 €
Bewirtschaftungskosten			11.038,52 €
Jahresertrag			46.342,83 €
./. Bewirtschaftungskosten			-11.038,52 €
entspricht	23,82 %		
jährlicher Reinertrag			35.304,31 €
./. Bodenwertverzinsung	23.004,00 €	x 4,75 %	-1.092,69 €
Gebäudereinertrag			34.211,62 €
Restnutzungsdauer	40		
Liegenschaftszinssatz	4,75		
Barwertfaktor			17,76
Gebäudeertragswert			607.701,55 €
Bodenwert			23.004,00 €
Ertragswert			630.705,55 €
		rd.	631.000,00 €

Kennzahlen

der Ertragswert entspricht	13,61	des Jahresrohertrages
die Nettoanfangsrendite beträgt	5,74	
Bodenwertanteil am Ertragswert	3,65	
Quadratmeterpreis in €/m ²	1.265,69	

4.5.4 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (in Anlehnung an § 8 (3) ImmoWertV)

Nachfolgend aufgeführte Grundstücksmerkmale sind, soweit diese dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechen, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen:

- wirtschaftliche Überalterung
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand
- Baumängel/Bauschäden
- abweichende Erträge von den marktüblich erzielbaren Erträgen
- erhebliche Abweichung der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung

Unter Berücksichtigung der grundlegenden Sanierung und Modernisierung des Gebäudes erfolgt keine Berücksichtigung der beiden noch bestehenden Mietverträge.

Bis zur notwendigen Fertigstellung dieser Sanierung und Modernisierung, inklusive Zeitraum bis zur Baugenehmigung (Umnutzung EG in Wohnungen sowie ggf. rückwärtiger Anbau von Balkonen) sowie notwendige Ausschreibung/Suche nach entsprechenden Handwerkerleistungen, wird ein Zeitraum von ca. zwei Jahren eingeschätzt.

Über diesen Zeitraum wird der eingeschätzte Ertragswert abgezinst.

In Anlehnung an diese Wartezeit, in Verbindung mit einer Abzinsung von 4,75 % erfolgt daher ein Abschlag von 9 %.

$$631.000,00 \text{ €} \quad \times \quad 9 \% \quad = \quad \text{rd.} \quad 57.000,00 \text{ €}$$

Um die eingeschätzte Restnutzungsdauer zu gewährleisten, sind notwendige Instandsetzungs- und Sanierungsarbeiten durchzuführen. In Anlehnung an Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2024/2025 Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung erfolgt daher der grob überschlägliche Ansatz der Sanierungs- und Instandsetzungskosten.

Entsprechend der ImmoWertV, in Verbindung mit aktuellen Rechtsprechungen, führt der Ansatz von vollen Schadensbeseitigungskosten/Fertigstellungskosten zu unplausiblen Verkehrswerten.

Der Ansatz von Fertigstellungs-/Schadensbeseitigungsaufwendungen/Sanierungskosten ist immer im Kontext an die Immobiliennachfrage zu betrachten.

Eine aktuelle bundesweite Expertenbefragung hat diesen Zusammenhang empirisch bewiesen.

Mit steigender bzw. sinkender Immobiliennachfrage reagiert der Markt entsprechend unterschiedlich auf Bauschäden bzw. Aufwendungen zur Fertigstellung/Sanierung/rückständigen Instandhaltung einer Immobilie.

Bei geringer Nachfrage wird ein höherer Prozentsatz von tatsächlichen Aufwendungen vom Markt berücksichtigt, bei höherer oder sehr hoher Nachfrage weniger bzw. überhaupt nicht.

Somit sind die angesetzten Aufwendungen nicht identisch mit tatsächlich zu erwartenden Kosten bei grundhafter Behebung v.g. Schäden/Mängel/Sanierung/Instandhaltung.

Diese Aufwendungen sind ebenfalls bereits um die fiktive Alterswertminderung bereinigt und entsprechen daher nicht den tatsächlichen notwendigen Aufwendungen.

Übliche Sanierungs- und Modernisierungsaufwendungen sind üblicherweise mit mindestens 1.500,00 €/m² bis 2.000,00 €/m² Wohn- und Nutzfläche anzusetzen.

Das bedeutet, dass diese Sanierungsaufwendungen den Ertragswert pro Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche den eingeschätzten Ertragswertes deutlich übersteigen und ein negativer Verkehrswert die Folge wäre.

Beim zuständigen Gutachterausschuss des Wartburgkreises wurde eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung bezogen auf derartige stark sanierungsbedürftige Mehrfamilienhäuser in mittelbar vergleichbaren Lagen gestellt.

Durch den Gutachterausschuss des Wartburgkreises konnten keine mittelbar vergleichbaren Datensätze selektiert werden. Durch die Gutachterausschüsse in Südthüringen (Landkreis Schmalkalden-Meiningen, Hildburghausen, Stadt Suhl) wurden zuletzt im Jahr 2023 Untersuchungen zu Grundstücken mit verbrauchten Wohnimmobilien durchgeführt.

Danach wurde für Grundstücke mit verbrauchten Mehrfamilienhäusern (bis sechs WE) bzw. Wohn- und Geschäftshäusern (im Zeitraum 2018 bis Anfang 2023) wurden zwischen rd. 61 % bis 87 % des vergleichbaren Bodenrichtwertes gezahlt.

Dabei wurden folgende Prämissen angegeben:

Kaufpreis bis 130 % des Bodenrichtwertes
bis zu 15.000,00 € als Anteil der baulichen Anlagen
gemischte Baufläche oder Wohnbaufläche

Diese Stichprobe wies dabei folgende durchschnittliche Einflussfaktoren auf:

Grundstücksfläche: 614 m²
Bodenrichtwert: 49,00 €/m²
Baujahr: 1855

Bezogen auf diese Analyse, dem deutlich höheren Bodenwert und somit deutlich besseren Lagequalität des Bewertungsgrundstücke gegenüber dieser Auswertung, wird lediglich ein Ansatz der notwendigen Sanierungs- und Instandhaltungskosten von 1.000,00 €/m² Wohn- und Nutzfläche bzw. rd. 500.000,00 € berücksichtigt.

Für den noch zu zahlenden sanierungsbedingten Ausgleichbetrag des Bodenwertes (da in spätestens vier Jahren dieser Ausgleichsbetrag erhoben wird, sanierungsbeeinflusst 94,00 €/m² und sanierungsunbeeinflusst 81,00 €/m²) wird bezogen auf die Grundstücksfläche von 284 m² ein Betrag von rd. (Differenz 13,00 €/m² x 284 m²) perspektivisch rd. 4.000,00 € angesetzt.

Somit ergibt sich folgender, marktangepasster, objektbezogener Ertragswert:

marktangepasster Ertragswert nach Sanierung.		631.000,00 €
anteilige Instandsetzungen/Modernisierungen:	-	500.000,00 €
Minderertrag aufgrund notwendiger Wartezeit bis zur Fertigstellung der Sanierung:	-	57.000,00 €
Abschlag sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung:	-	4.000,00 €
marktangepasster, objektbezogener Ertragswert:		70.000,00 €

Das entspricht einem Quadratmeterpreis von rd. 141,00 €/m² Wohn-/Nutzfläche und wird als angemessen und bezogen auf die besonderen und unwägbaren Risiken bezogen auf die Sanierungs- und Modernisierungsaufwendungen, in Verbindung mit den erhöhten allgemeinen Marktrisiken, als marktkonform beurteilt.

5. Verkehrswert

Der Verkehrswert ist im Bewertungsfalle auf der Basis des Ertragswertes unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu ermitteln.

Der Verkehrswert des Grundstückes in 99817 Eisenach Kasseler Straße 6 ermittelt sich unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Umstände mit:

70.000,00 €

Anmerkung:

Die Ermittlung des Verkehrswertes wurde in Anlehnung an die Grundsätze der ImmoWertV vom 14.07.2021 durchgeführt. Für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z. B. Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Bauteile und Bodenverunreinigungen, Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz) wird eine Haftung unsererseits ausgeschlossen. Es wurde sich nur auf die wesentlichen, wertrelevanten Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale bezogen. Der Verkehrswert in diesem Gutachten wurde überschlägig ermittelt. Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung wichtig sind.

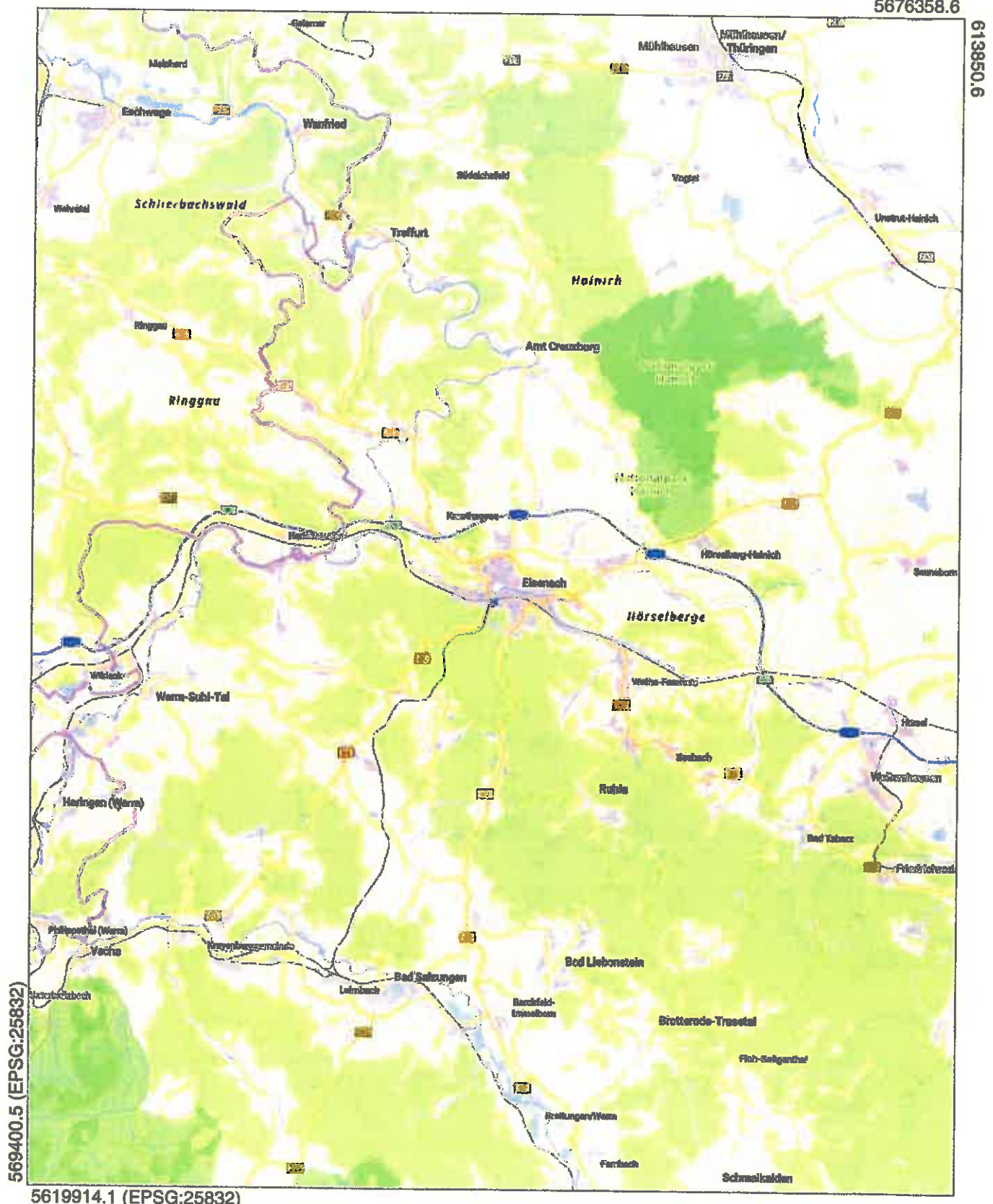
Das Gutachten wurde unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.


Dorothea Schneider

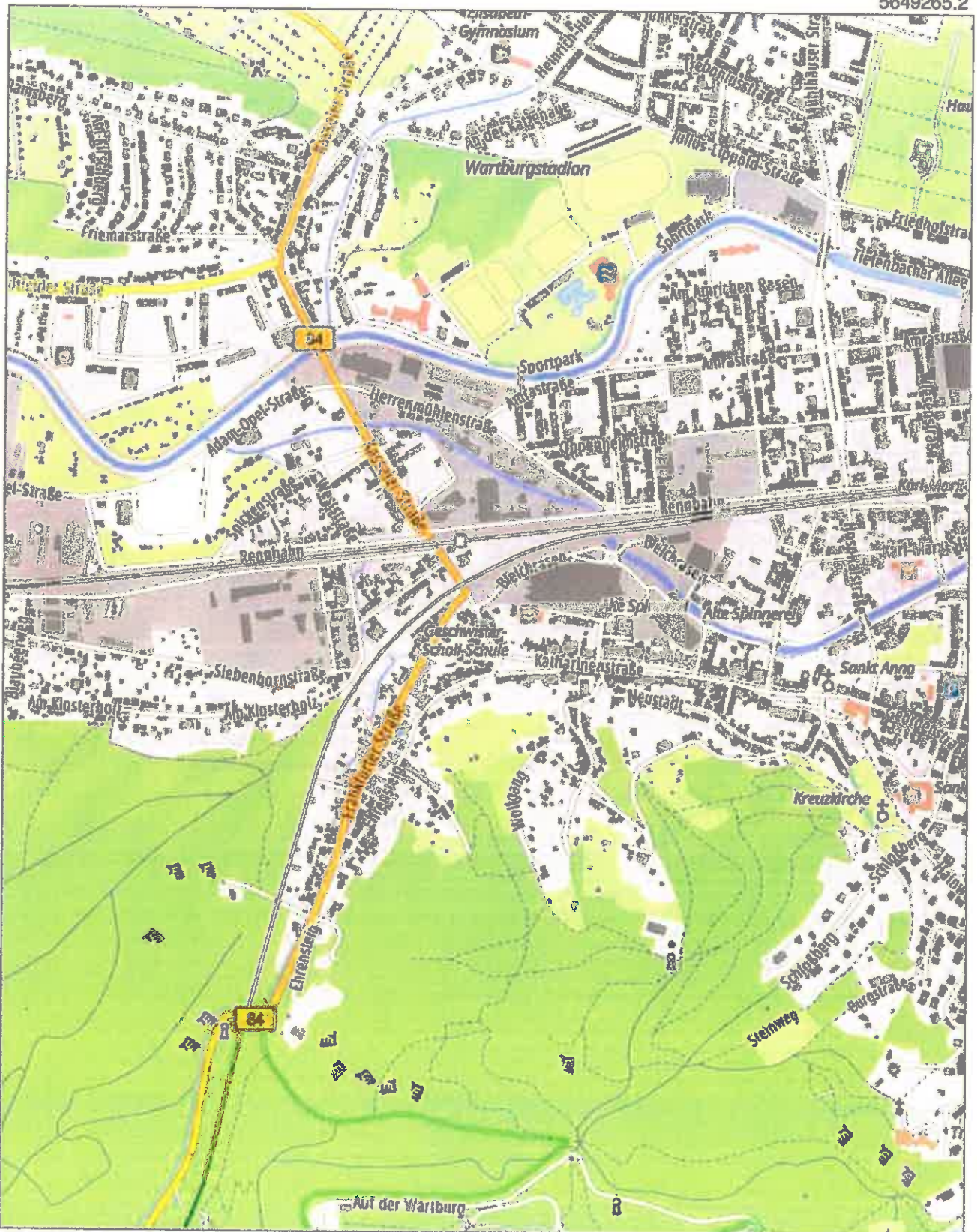
Erfurt 29.04.2026

Öffentlich bestellt und vereidigt von
der Industrie- und Handelskammer
Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten,
Hotel- und Gaststättenbetriebe





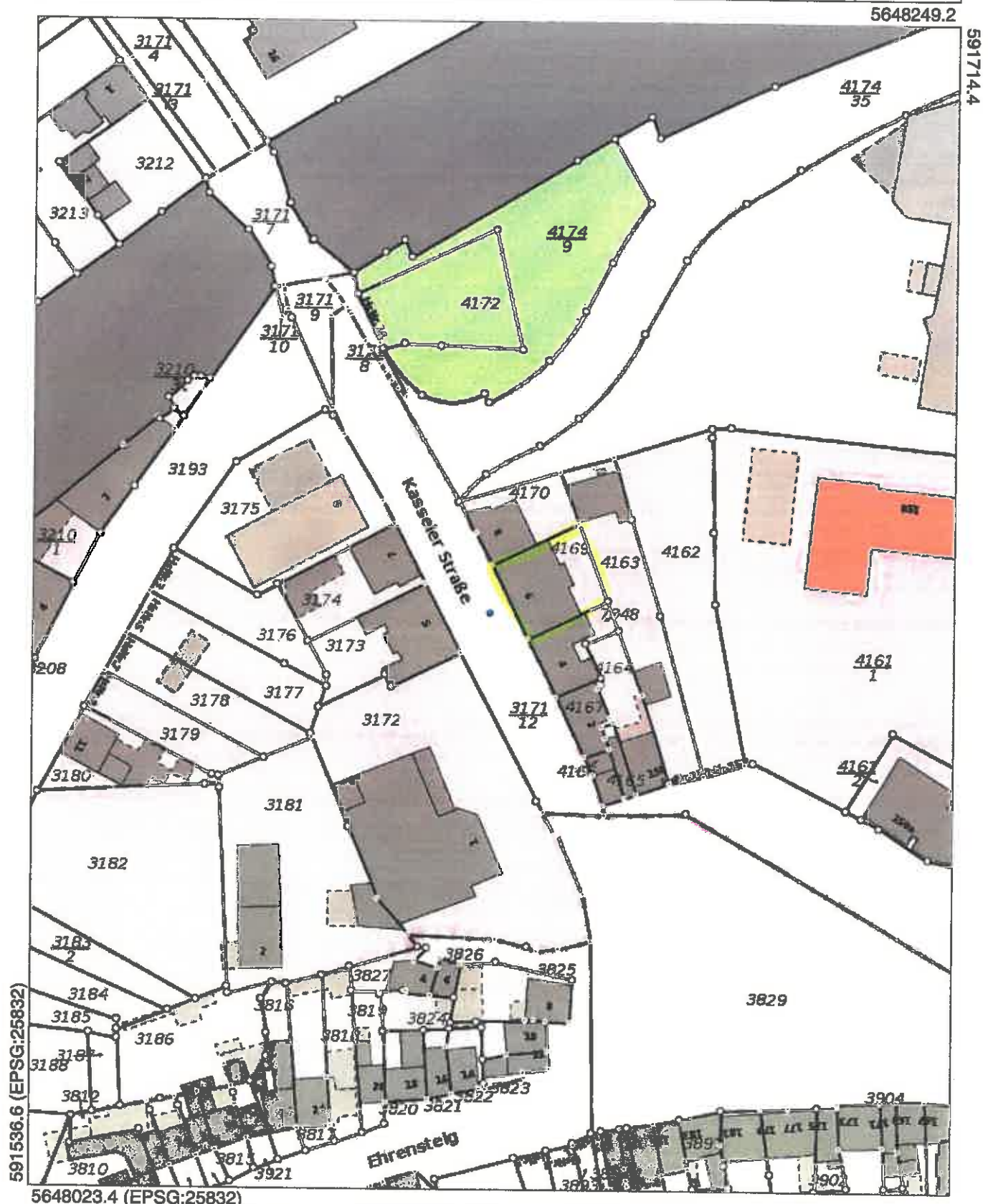
5649265.2



590736.5 (EPSG:25832)

5647007.4 (EPSG:25832)

Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.
© GeoBasis-DE / BKG 2025 dl-de/by-2-0



5648249.2

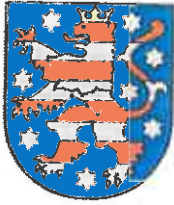
591714.4

591536.6 (EPSG:25832)



5648023.4 (EPSG:25832)

Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.
© GeoBasis-DE / BKG 2025 dl-de/by-2-0



Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha und des Wartburgkreises

Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Schloßberg 1, 99867 Gotha

Telefon: 0361 57 4016-330, E-Mail: gutachter.gotha@tlbg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen



Gemeinde
Gemarkung

Eisenach
Eisenach

Bodenrichtwertnummer
Bodenrichtwert [€/m²]
Stichtag

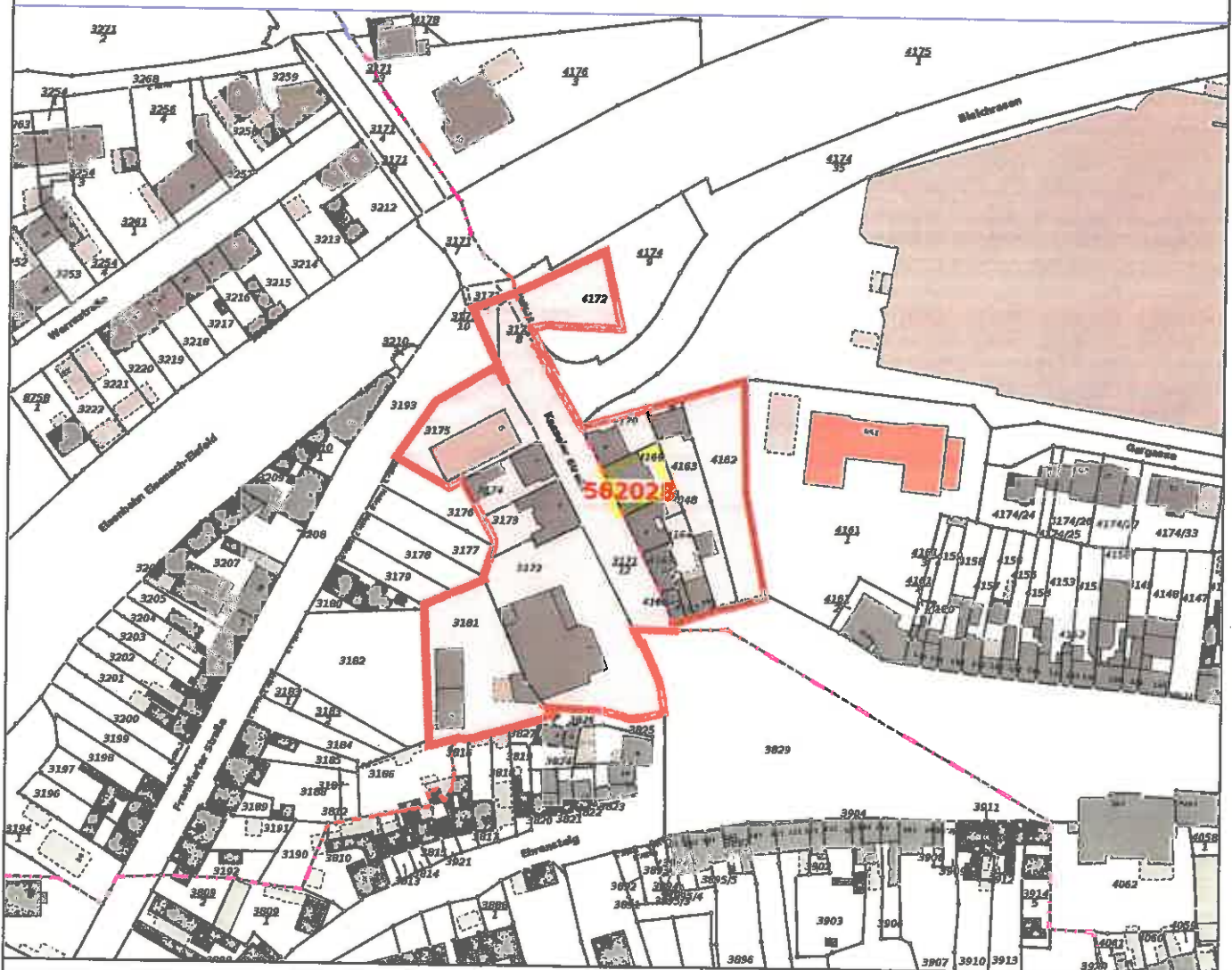
562028
81
01.01.2026

Entwicklungs- und Sanierungszusatz
Entwicklungszustand
Beitragsrechtlicher Zustand
Art der Nutzung
Ergänzung zur Art der Nutzung

sanierungsunbeeinflusst
Baureifes Land (B)
beitragsfrei (frei)
besonderes Wohngebiet (WB)
Mehrfamilienhäuser (MFH)

Bauweise
Vollgeschosszahl

geschlossene Bauweise (g)
3



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag

www.bodenrichtwerte-th.de | www.gutachterausschuesse-th.de



Maßstab:
1 : 2000

erstellt am:
11.04.2026

Grundrisse lt.
Abgeschlossenheitsbescheinigung

ANTRAG AUF ABGEBEN DES
GESCHENKES

WOMAN UND GESCHENKES
KASSEL STR. 6

Grundriss

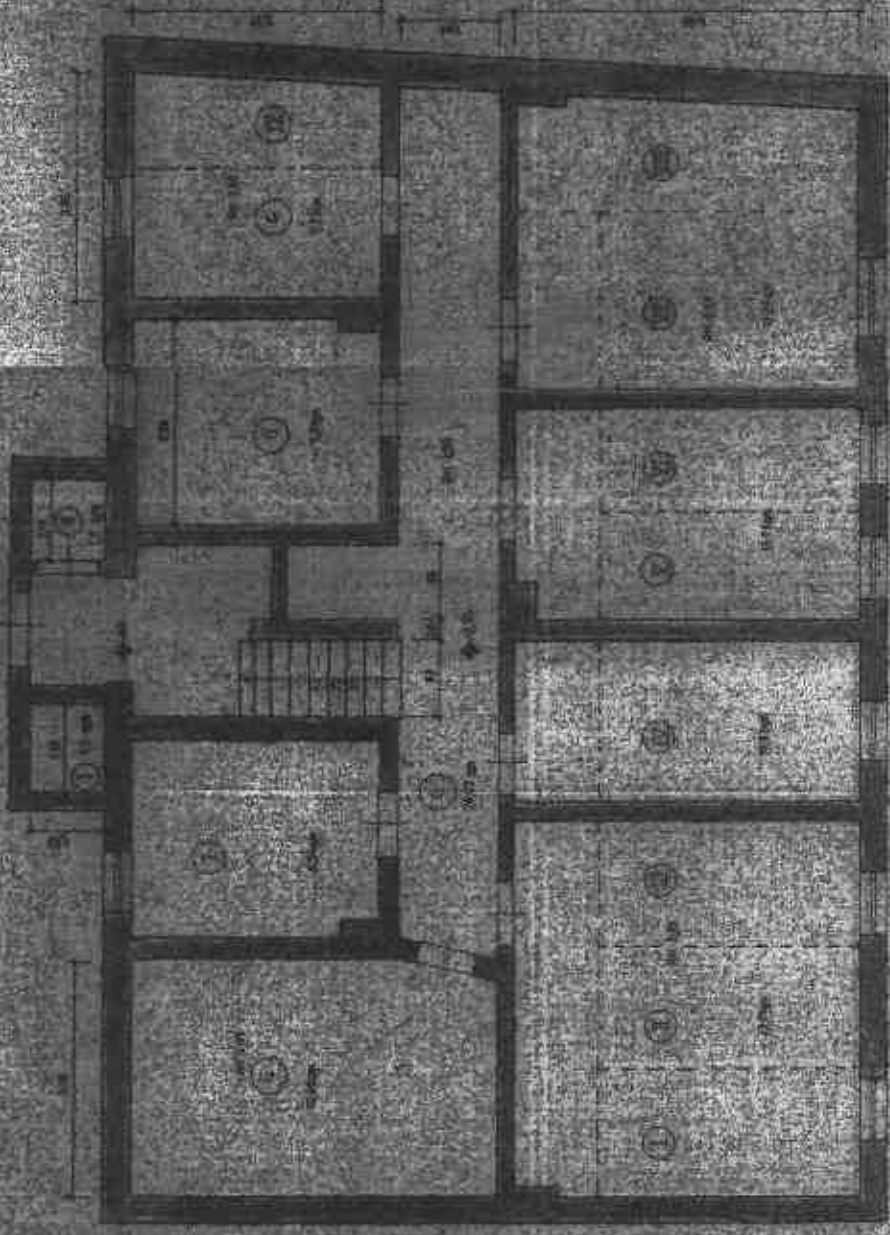
PLAN

WOMAN

WOMAN

WOMAN

WOMAN



Vollständige Ausführung

WORBIS AUF ABGESICHERTEM GRUNDSTÜCK
BEZUGNEHUNG

WOHN- UND GESCHÄFTSRAUM
KASSELER STR. 6

Grundriss Entwurf

Maßstab: 1:100
Blatt 1 von 1

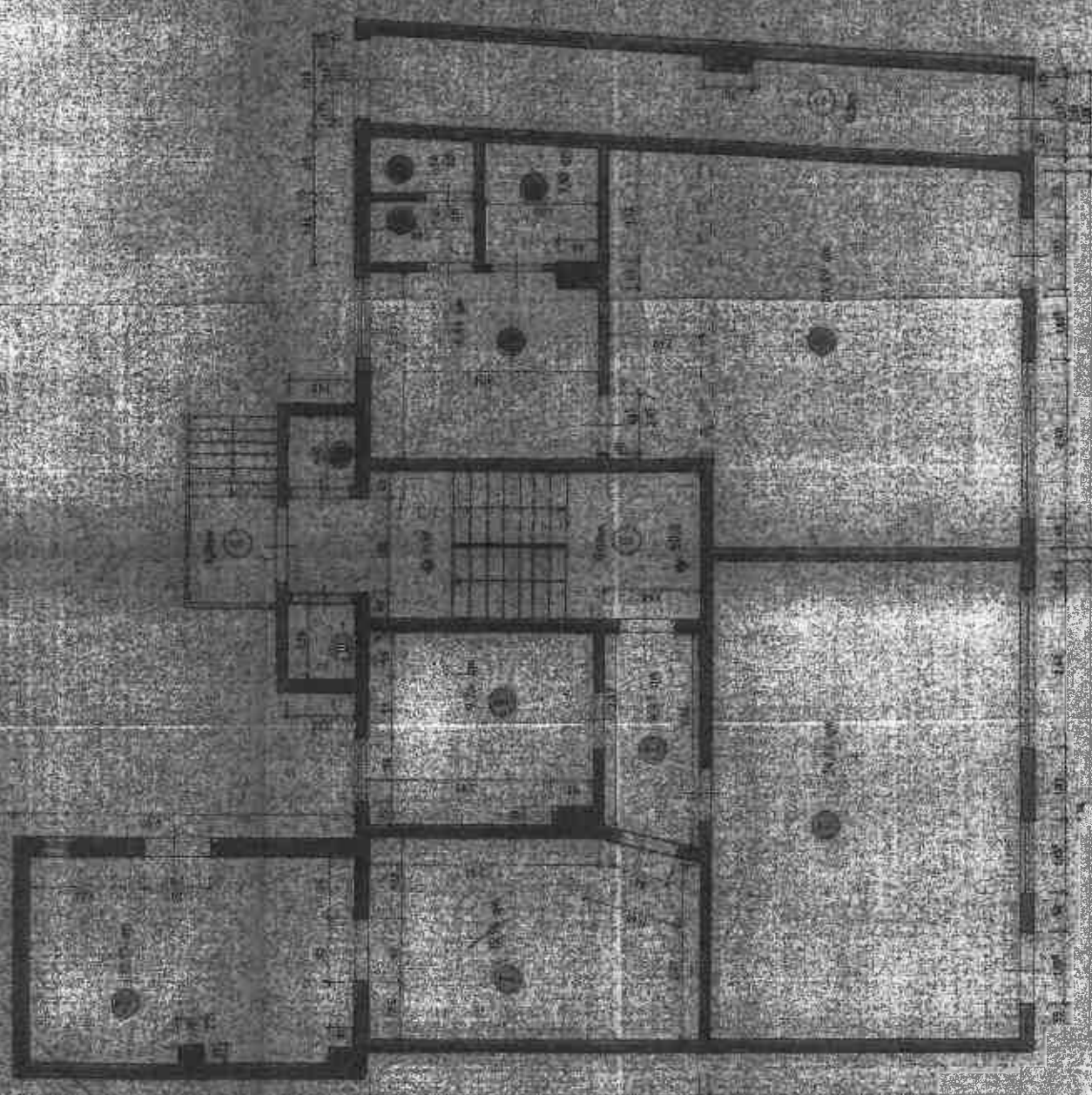
Abmessungen:
Gesamtlänge: 11,00 m
Gesamtbreite: 11,00 m

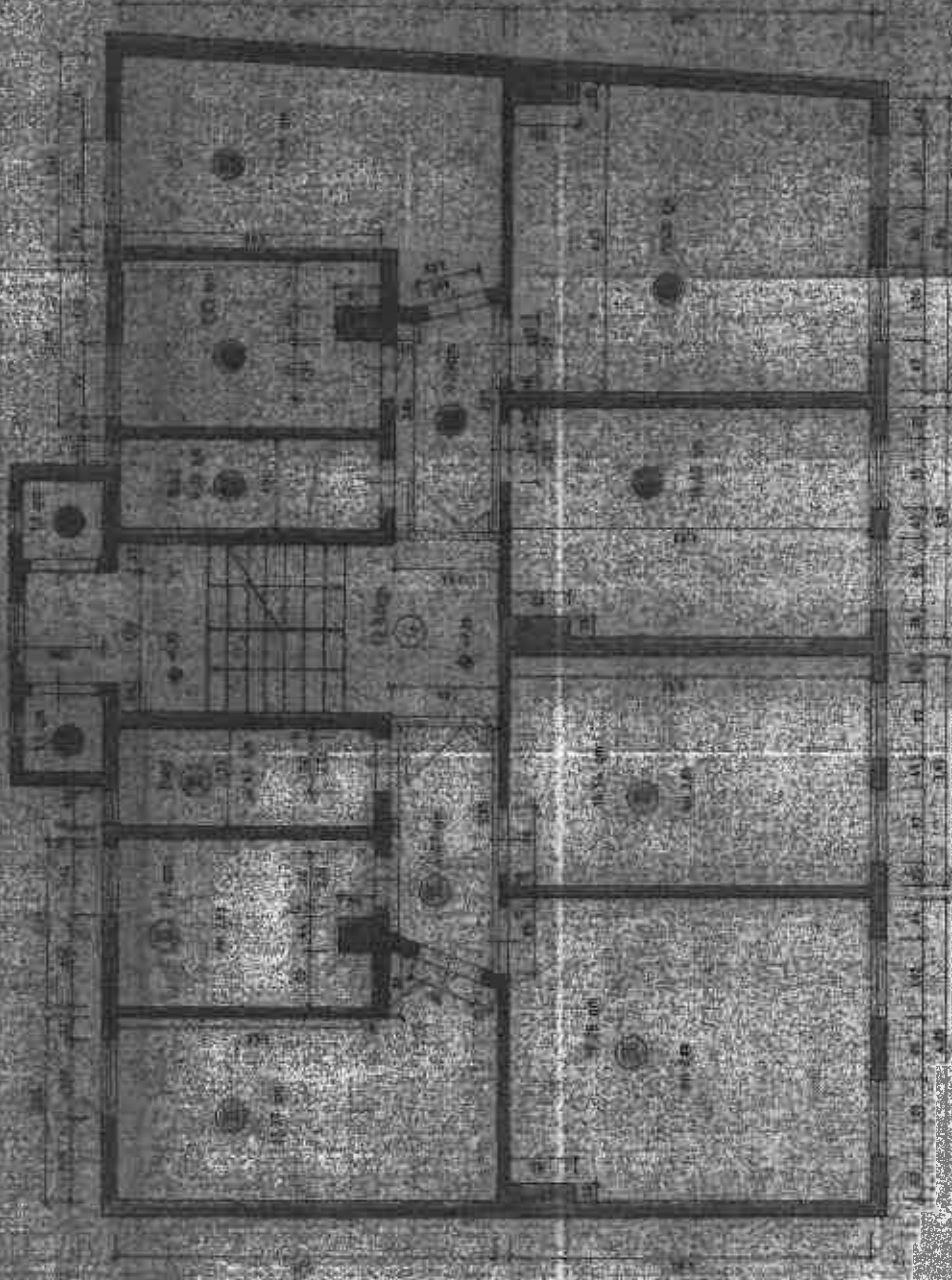
Fläche: 121,00 m²
Wohnfläche: 70,00 m²
Geschäftsräume: 51,00 m²

HEINRICH

DIPL. ING. K. BOMMER

Architekt





ANTRAG AUF ABTILGUNGSGEHEBUNG
BESCHLÜSSE

Wohn- und Geschäftshaus
Kasseler Str. 7

Gezeichnet: J. H. H. H.

Gezeichnet: J. H. H. H.
Gezeichnet: J. H. H. H.
Gezeichnet: J. H. H. H.
Gezeichnet: J. H. H. H.

Gezeichnet: J. H. H. H.

Gezeichnet: J. H. H. H.
Gezeichnet: J. H. H. H.

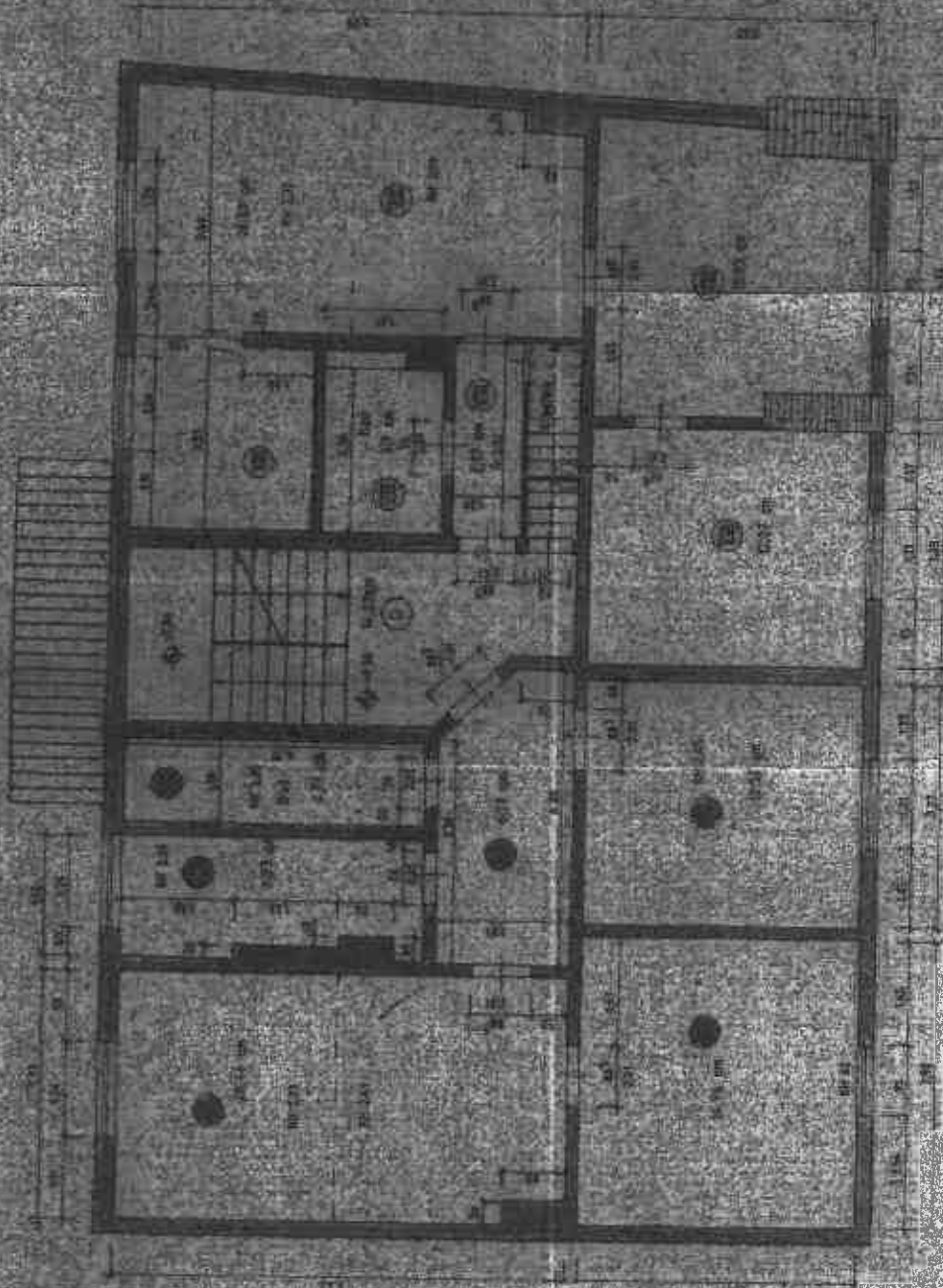




ANTRAG AUF ABMESSUNGSMESSEN'S BEFESTIGUNG

WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS
KASSELER STR. 6

Grundriss 3. Obergeschoss



MASSSTAB 1:500

PROJEKTANT
H. K. K.

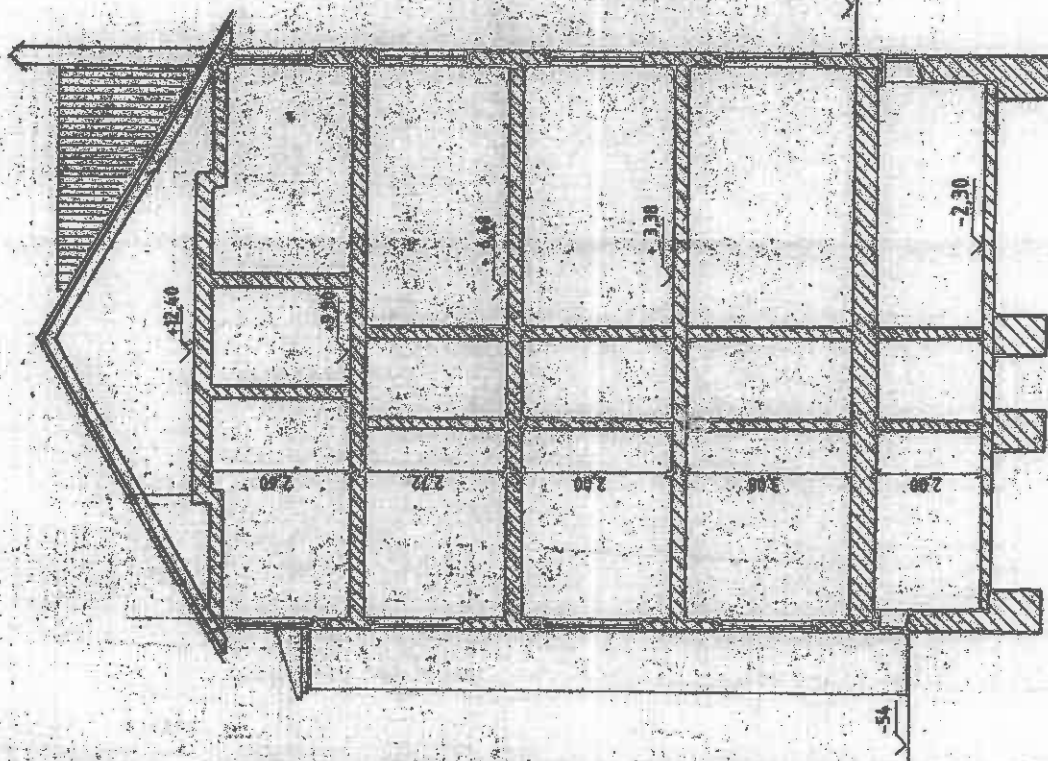
VERFABER
H. K. K.

VERLEGER
H. K. K.

VERTEILER
H. K. K.

VERKÄUFER
H. K. K.

VERLAG
H. K. K.



ANTRAG AUF ABGESCHLOSSENHEITS-
BESCHEINIGUNG

WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS
KASSELER STR. 6

SCHNITT

Bürgersteig
Kasseler Str.

Gotha, den 15.03.1995

INGENIEURBÜRO

DIPL. ING. K. BOMBERG

99007 Gotha, 16 März-Str. 51, Tel. 140355

GdM 15.03.95
K. Bomberg
15.03.95
15.03.95