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

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

Hölderlinstraße 68b
98527 Suhl

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

info@immobilienwertfinder.de

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert gem. § 194 BauGB

AZ: 16 K 37/25

Gutachten Nr. 03/2026



Objekt	**Einfamilienhaus freistehend**, zweigeschossig, Dachgeschoss nicht ausgebaut, teilunterkellert, **teilsaniert,** 2 Nebengebäude, Grundstücksgröße 2.961 m²
Adresse	Rödicher Hauptstraße 24, 99880 Waltershausen OT Schnepfenthal
Flur; Flurstücke	Flur 1, Flurstück 98/2
Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag	26.02.2026
Erstellungsdatum	29.06.2026
In Sachen	**Wüstenrot Bausparkasse AG ./.bekannt**, wg. Zwangsversteigerungsverfahren
Ausfertigung/Seitenzahl	Ausfertigung Nr. 1 von 4 / 45 Seiten zuzügl. Anlagen

Zusammenfassung des Wertermittlungsergebnisses

Rödicher Hauptstraße 24, 99880 Waltershausen OT Schnepfenthal

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

Der Verkehrswert beträgt zum Wertermittlungsstichtag

26.02.2026

136.000,00 €.

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Dipl.-Wirtschaftsjur. (FH) André Huhndorf, LL.M.
Bestellungsgebiet: Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Suhl, den 29.06.2026

KURZBERICHT zum Objekt

Rödicher Hauptstraße 24, 99880 Waltershausen OT Schnepfenthal, 2.961 m²

Objektart: Einfamilienhaus freistehend, 2 Nebengebäude



a) Lage: Grundstück in Kernlage des Ortsteiles Schnepfenthal Innenbereich, an Durchfahrtstraße innerhalb eines Gebietes mit gemischter Bebauung, vorwiegend Altbestand an Ein- und Zweifamilienhäusern

b) baul. Zustand: Einfamilienhaus, mit baulichen Erweiterungen:

Bj. ca. 1900
Mix aus Fachwerkbauweise (überwiegend) und Massivbauweise
baul. Zustand grundsätzlich gut, überwiegend saniert
geringer Sanierungs- u. Fertigstellungsbedarf in Teilbereichen
Bauschäden in geringem Umfang vorhanden

Wohnfläche:	Gesamt:	ca. 144,80 m²
	EG:	ca. 68,80 m²
	OG:	ca. 76,00 m²
Nebenfläche:	Gesamt:	ca. 34,10 m²
	Keller:	ca. 16,00 m²
	EG:	ca. 18,10 m²
Bruttogrundfläche:		ca. 282,00 m²

Raumaufteilung:

KG:	Kriechkeller, 16,0 m², Höhe 1,4 m
EG Wohnhaus:	1 Wohnraum, 1 Wohnküche, Flur, Bad,
EG Anbau:	1 Hobbyraum, 1 Waschküche, 1 WC, Durchgang
OG Wohnhaus:	1 Wohnraum, 1 Wohnküche, Flur, Bad,
OG Anbau:	Balkon, Teil der Wohnküche

Scheune:

Bj. ca. 1900
Fachwerkbauweise
baul. Zustand mäßig, unsaniert

Schuppen:

Bj. ca. 1900
Fachwerkbauweise
baul. Zustand schlecht, abbruchträchtige Bausubstanz

Außenanlagen durchschnittlich gestaltet

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

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

Feststellungen gemäß Gerichtsauftrag

a)	Altlastenverdacht:	auf Grundlage der Ortsbesichtigung hat sich kein Altlastenverdacht ergeben
b)	Bezirksschornsteinfeger:	Cliff Kranhold Hopfenberg 32 d, 99192 Nesse-Apfelstädt
c)	Verwalter:	nicht vorhanden
d)	Mieter oder Pächter:	Grundstück ist nicht vermietet oder verpachtet
e)	Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG:	keine Wohnpreisbindung
f)	Gewerbebetrieb:	kein Gewerbebetrieb ansässig
g)	nicht bewertete Maschinen und Betriebseinrichtungen:	keine bewertbaren Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden
h)	Energieausweis bzw. Energiepass:	es wurde kein Energieausweis oder Energiepass erstellt

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeine Angaben 8

1.1 Auftragsinhalt und Auftragsabwicklung 8

1.2 Grundbuchangaben 9

2 Grund- und Bodenbeschreibung 9

2.1 Lageinformation 9

2.1.1 Makrolage (großräumige Lage) 9

2.1.2 Mikrolage (kleinräumige Lage) 11

3 Zustandsmerkmale des Grundstückes 13

3.1 Gestalt und Form, Größe, Nutzung 13

3.2 Erschließung 13

3.3 Privatrechtliche Situation 14

3.4 Öffentlich-rechtliche Situation 14

3.4.1 Bauplanungsrecht 15

3.4.2 Bauordnungsrecht 16

4 Beschreibung der baulichen Anlagen/Außenanlagen 16

4.1 Vorbemerkung 16

4.2 Gebäudeübersicht 16

4.3 Beschreibung Wohnhaus 17

4.3.1 Ansicht, Gebäudeart, Nutzung, Baujahr, Sanierungen 17

4.3.2 Konstruktionsart, Flächen, Raumaufteilung 18

4.3.3 Gebäudeausstattung 19

4.3.4 Technische Ausstattung, Energetischer Standard 20

4.3.5 Beurteilung von baulichem Zustand, Schäden, Sanierungsbedarf 21

4.4 Beschreibung Scheune (nicht besichtigt) 22

4.4.1 Ansicht, Gebäudeart, Nutzung, Baujahr, Sanierungen 22

4.4.2 Konstruktionsart, Flächen 22

4.4.3 Gebäudeausstattung 23

4.4.4 Technische Ausstattung, Energetischer Standard 23

4.4.5 Beurteilung von baulichem Zustand, Schäden, Sanierungsbedarf 23

4.5 Beschreibung Schuppen 23

4.5.1 Ansicht, Gebäudeart, Nutzung, Baujahr 23

4.5.2 Konstruktionsart, Flächen 23

4.5.3 Gebäudeausstattung 24

4.5.4 Technische Ausstattung, Energetischer Standard 24

4.5.5 Beurteilung des bauliches Zustandes 24

4.6 Außenanlagen 25

5 Nutzungsmöglichkeit/Marktgängigkeit des Grundstückes 26

6 Ermittlung des Verkehrswertes 27

6.1 Grundstücksdaten 27

6.2 Verfahrenswahl mit Begründung 27

6.3 Bodenwertermittlung 28

6.3.1 Merkmale des Bodenrichtwertes 28

6.3.2 Auswertung der Bodenrichtwertinformation 29

6.3.3 Ableitung des Bodenwertes durch Teilflächenzerlegung 30

6.4 Wertermittlung im Sachwertverfahren 32

6.4.1 Berechnung des Gebäudesachwertes von Wohnhaus inkl. Anbauten 32
6.4.2 Ermittlung Normalherstellungskosten für Einfamilienhaus 33
6.4.2.1 Aufteilung des Gebäudes in Gebäudetypen 33
6.4.2.2 Normalherstellungskosten (NHK) für ursprünglichen Gebäudeteil, Typ 1.32 34
6.4.2.3 Normalherstellungskosten (NHK) für Gebäudeteil des Anbaus Nr. 1, Typ 1.33 35
6.4.2.4 Normalherstellungskosten (NHK) für Gebäudeteil des Anbaus Nr. 2, Typ 1.23 36
6.4.2.5 Gewichtete Normalherstellungskosten (NHK) für gesamtes Gebäude 37
6.4.3 Ermittlung Restnutzungsdauer 38
6.4.4 Sachwert für Kriechkeller 39
6.4.5 Sachwert für sonstige bauliche Anlagen/besondere Bauteile 39
6.4.6 Berechnung Zeitwert Nebengebäude (Scheune) 40
6.4.7 Ableitung des vorläufigen Verfahrenswertes (vorläufiger Sachwert) 40
6.4.8 Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes durch Sachwertfaktor 41
6.4.9 Objektspezifische Grundstücksmerkmale gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV 42
6.4.9.1 Abschlag für energetischen Gebäudezustand 42
6.4.9.2 Beseitigung Bauschäden 43
6.4.9.3 Sanierungs- und Fertigstellungsarbeiten 43
6.4.9.4 Abbruchkosten Schuppen 43

6.5 Ableitung des Sachwertes 43

6.6 Plausibilisierung und Wertbegründung 44

6.7 Ableitung des Verkehrswertes 45

7 Literaturverzeichnis/Anlagenverzeichnis 46

Anlagenverzeichnis

Anlage 1 Flächenberechnung (Wohnfläche, Nebenfläche/Nutzfläche, Bruttogrundfläche)
Anlage 2 Grundrisse
Anlage 3 Fotos zu baul. Anlagen
Anlage 4 Bodenrichtwertinformation
Anlage 5 Auszug Liegenschaftskarte
Anlage 6 Bestandspläne Strom, Gas, Wasser/Abwasser

Abkürzungsverzeichnis

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsinhalt und Auftragsabwicklung

Art des Bewertungsobjektes:	Einfamilienhaus freistehend, 2 Nebengebäude
Objektadresse:	Rödicher Hauptstraße 24, 99880 Waltershausen OT Schnepfenthal
Sachverständiger:	André Huhndorf
Auftraggeber:	Amtsgericht Gotha
Aktenzeichen:	16 K 37/25
Auftragsinhalt/Auftragsgrund:	Verkehrswertermittlung gem. § 194 BauGB im Zwangsversteigerungsverfahren
betreibende Gläubigerin:	Wüstenrot Bausparkasse AG, vertreten durch den Vorstand, W & W–Platz 1, 70806 Kornwestheim, GZ.: 74 774 6222
Schuldner:	bekannt
Datum der Beauftragung:	28.11.2025
Wertermittlungsstichtag:	26.02.2026
Ende der Recherche:	18.06.2026
Ortsbesichtigung:	Die Ortsbesichtigung wurde am 26.02.2026 durchgeführt. Sie begann um 10:00 Uhr und endete um 12:45 Uhr. Der Schuldner bewohnt das Objekt und hat der vollständigen Besichtigung der Räumlichkeiten zugestimmt. Lediglich das Gebäude der Scheune konnte nicht besichtigt werden, weil keine Schlüssel vorhanden waren. Das Anfertigen von Fotos der Innenräume sowie deren exaktes Vermessen wurde nicht zugelassen. Aus diesem Grund beruhen die im Gutachten getätigten Aussagen auf den Erkenntnissen der Besichtigung des Ortstermines und auf den Angaben der vorgelegten Bauunterlagen des Schuldners, wofür keine Haftung übernommen wird.
Teilnehmer des Ortstermines:	Schuldner André Huhndorf
Herangezogene Unterlagen:	• Bodenrichtwertinformation, Stichtag 01.01.2026 • Liegenschaftskarte (ThüringenViewer) • Grundbuchauszug Blatt Nr. 395 vom 08.01.2026 • Straßenkarte, Stadtplan • Grundstücksmarktbericht LK Gotha 2024 z. Sachwertfaktoren • Auswertung des Gutachterausschusses der Landkreise, Sonneberg, Ilmkreis, Saalfeld–Rudolstadt zur Preisbildung von Nebengebäuden (aus Grundstücksmarktbericht 2025 zu Sachwertfaktoren) • Planauskunft der EV-Inselsberg zum Leitungsverlauf Strom/Gas • Auskunft des WAG zur Trink– und Abwassersituation • Bebauungsplan „Am Hermannsstein" • Baulastenauskunft

- Auskunft zum Denkmalschutz
- Auskunft zu Flurbereinigungsverfahren
- Immobilienmarktbericht Thüringen 2026 zu durchschnittlichen Kaufpreisen von Einfamilienäusern der Baujahresklasse bis 1949

1.2 Grundbuchangaben

Grundbuch von:	Schnepfenthal – Rödichen			
Blatt:	**395**			
Gemarkung:	Schnepfenthal – Rödichen			
Bestandsverzeichnis:	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe in m²
	1	**98/2**	Gebäude- u. Freifläche, Landwirtschaftsfläche Rödicher Hauptstraße 24	**2.961 m²**
Abteilung I (Eigentümer):	Bekannt			
Abteilung II (Belastungen/Rechte):	Zwangsversteigerungsvermerk			
Abteilung III (Grundpfandrechte):	Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.			

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lageinformation

Bundesland:	Thüringen
Region:	Mittelthüringen
Landkreis:	Gotha
Stadt:	Waltershausen OT Schnepfenthal
Einwohner des Landkreises:	134.460 (Stand 31.12.2025)
Einwohner der Stadt:	12.800 (Stand 31.12.2025)
Einwohner des Ortsteils Schnepfenthal:	740 (Stand 2022)

2.1.1 Makrolage (großräumige Lage)

Image/Räumliche Funktion des Ortes:	Die Kleinstadt Waltershausen befindet sich im Landkreis Gotha und setzt sich aus 7 Ortsteilen sowie der eigentlichen Stadt zusammen. Aus geografischer Sicht ist die Stadt der Region Mittelthüringen zuzuordnen, die im Süden an den Thüringer Wald und im Norden/Westen an das Thüringer Becken grenzt. Das Landschaftsbild zeigt sich leicht hügelig mit hohem Anteil an ebenen Flächen. Die Wirtschaftsstruktur hat sich solide entwickelt, da die Lage an der quer durch den Landkreis verlaufenden Autobahn A4 Standortvorteile bietet. Zusätzlich fand die Erschließung neuer Gewerbegebiete in Waltershausen und Umgebung statt. Vertreten sind Unternehmen der Zulieferindustrie, des Handels, der Agrarwirtschaft und des Handwerkes.

Der Ortsteil Schnepfenthal selbst verfügt aufgrund der geringen Einwohnerzahl über eingeschränkt ausgebaute Infrastruktur, profitiert jedoch aufgrund der Nähe zur Stadt Waltershausen (2,5 km entfernt) von der dortigen Wirtschafts– und Infrastruktur.

Demografische Struktur:

Die Bevölkerung des Landkreises Gotha setzt sich wie folgt zusammen: (Stand 31.12.2024, Quelle Thür. Landesamt für Statistik):

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

Der Bundesdurchschnitt beträgt in 2024:
(Quelle Destatis, Stand 31.12.2024)

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

Im Vergleich mit dem Bundesdurchschnitt wird deutlich, dass geringfügig weniger jugendliche Personen im Landkreis Gotha leben, dafür jedoch mehr Senioren. Die Kernbevölkerungszahl wird gemäß der statistischen Prognosen in den kommenden Jahren weiter sinken. Für den Immobilienmarkt lässt sich hieraus eine schwache bis mäßige Nachfrage ableiten.

Kaufkraft/Arbeitsmarkt:

Das durchschnittliche verfügbare Jahresnettoeinkommen in Höhe von ca. EUR 25.434,00 € je Einwohner lag im Landkreis Gotha (Quelle Thür. Landesamt für Statistik) im Jahr 2023 deutlich unter dem Niveau des Bundesdurchschnitts in Höhe von 28.452,00 € (Quelle Destatis) und war somit um 10,6 % niedriger.

Die Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen beträgt im Landkreis Gotha 6,6 % (Stand 2025) und liegt somit über dem Niveau des Bundesdurchschnitts von 6,0 %. (Quelle: Statistik Bundesagentur für Arbeit)

Der Arbeitsmarkt in der Region wird von zunehmender Schwäche belastet, wodurch in absehbarer Zukunft auf dem Immobilienmarkt keine Preissteigerungen zu erwarten sind.

Verkehrsnetzanbindung:

<u>Autobahnanbindung</u>
A 4, Dresden - Eisenach (ca. 5 km entfernt)

<u>Bundesstraße:</u>
B 88, Eisenach – Ohrdruf (ca. 4 km entfernt)

<u>Regionalbahnhof:</u>
Schnepfenthal (in fußläufiger Entfernung)

<u>Bushaltestelle:</u>
in fußläufiger Entfernung

Infrastruktur der Stadt Waltershausen (öffentl. Einrichtungen, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten):

<u>Kindertagesstätten:</u>
- 5 Kitas (private und öffentliche)

<u>Schulen:</u>
- 3 Grundschulen
- 1 Regelschule
- 1 Gymnasium

<u>Einkaufsmöglichkeiten:</u>
- Supermärkte in ausreichender Anzahl

<u>Ärzte:</u>
- Allgemeinärzte und Fachärzte vor Ort ansässig

Analyse Standortqualität:	Die Bewertung der Standortqualität richtet sich maßgeblich nach den Entwicklungsaussichten des Standortes und der Region. Positive Auswirkungen auf die zukünftige Entwicklung des Standortes haben die vorhandene Infrastruktur der Stadt Waltershausen, die gute Verkehrsanbindung und die solide Wirtschaftsstruktur. Negative Konsequenzen ergeben sich für die Region vorrangig aus der demografischen Entwicklung und der schwachen Einkommenssituation. Aufgrund des leichten Übergewichtes an positiven Faktoren ist mittelfristig für die Region eine gleichbleibende Entwicklung zu erwarten, woraus sich die Bewertung der Standortqualität mit **„noch gut"** ergibt. Der lokale Immobilienmarkt hat sich innerhalb der letzten zwei Jahre vom Verkäufermarkt zum Käufermarkt entwickelt. In einem Käufermarkt trifft ein steigendes Angebot an Immobilien auf nachlassende Nachfrage bei gleichzeitig sinkenden Preisniveaus.

2.1.2 Mikrolage (kleinräumige Lage)

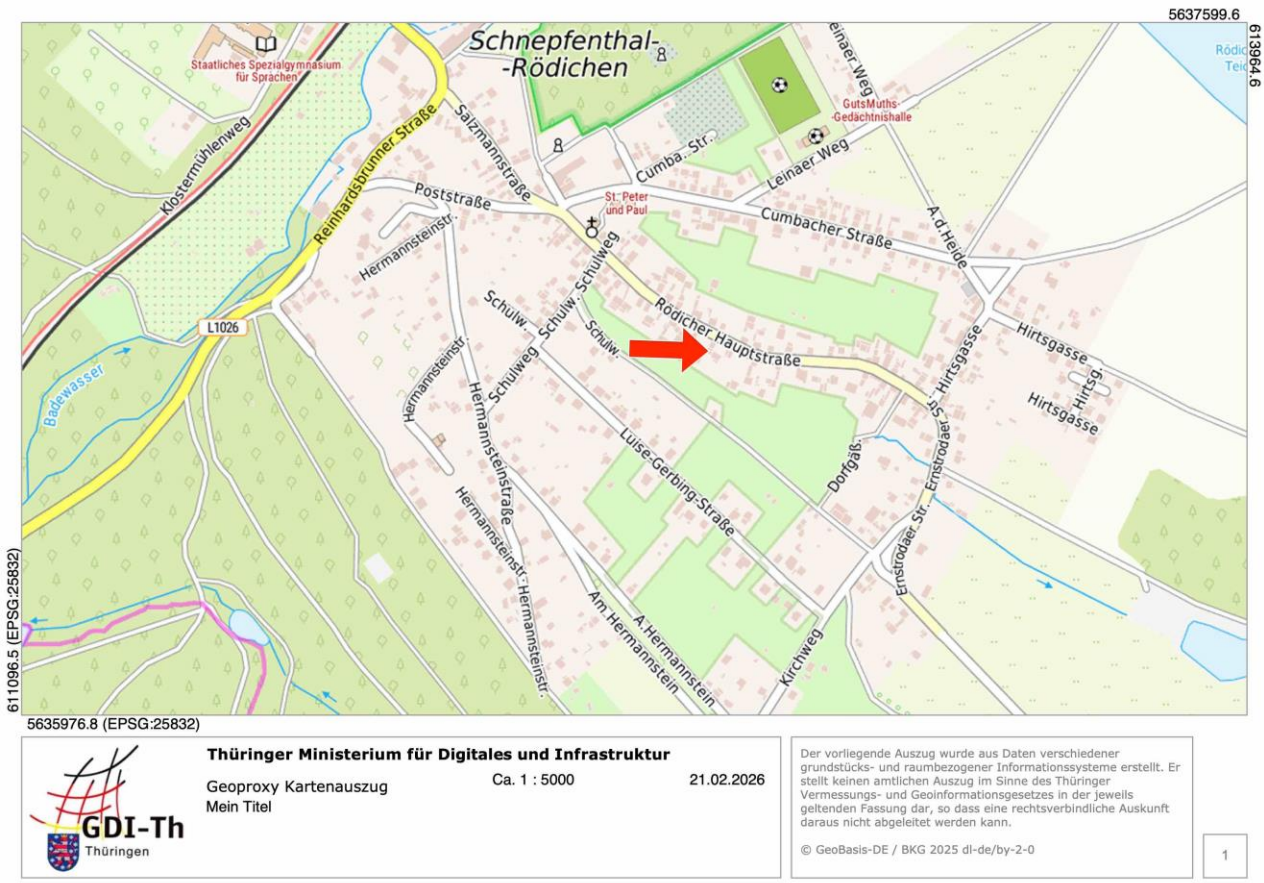
Objektlage:	• Kernlage innerhalb des Ortsteil Schnepfenthal • ca. 2,5 km entfernt von der Kernstadt Waltershausen • innerhalb eines überwiegend wohnbaulich genutzten Gebietes mit vorwiegend Altbestand
Erreichbarkeit:	per PKW, LKW, zu Fuß möglich
Nähe zu öffentl. Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten im Ortsteil:	<u>Kindertagesstätten:</u> • Kita in fußläufig Entfernung <u>Schulen:</u> • nicht vorhanden <u>Einkaufsmöglichkeiten:</u> • nicht vorhanden <u>Medizinische Versorgung:</u> • nicht vorhanden
Einsehbarkeit:	aus jeder Richtung einsehbar
Aussicht/Fernsicht:	• gute Aussicht in südliche Richtung • keine Fernsicht gegeben
Ausrichtung:	Süden (Lage des rückwärtigen Bereiches)
Besonnung:	gut
Emissionsbelastung:	leicht erhöhte Belastung aufgrund unmittelbar angrenzender Durchfahrtstraße
Umgebungsbebauung:	nördlich: Verkehrsfläche mit anschließendem Wohngrundstück westlich: Wohngrundstück mit Einfamilienhaus südlich: private Grünflächen östlich: Wohngrundstück mit Einfamilienhaus
Topografie:	• im nördlichen Grundstückteil weitestgehend eben • im südlichen Grundstücksbereich leicht ansteigend
Zufahrt:	• von Rödicher Hauptstraße ausgehend besteht die Zufahrt auf das Grundstück

Darstellung der Zufahrtsituation (Quelle: GDI-Th)

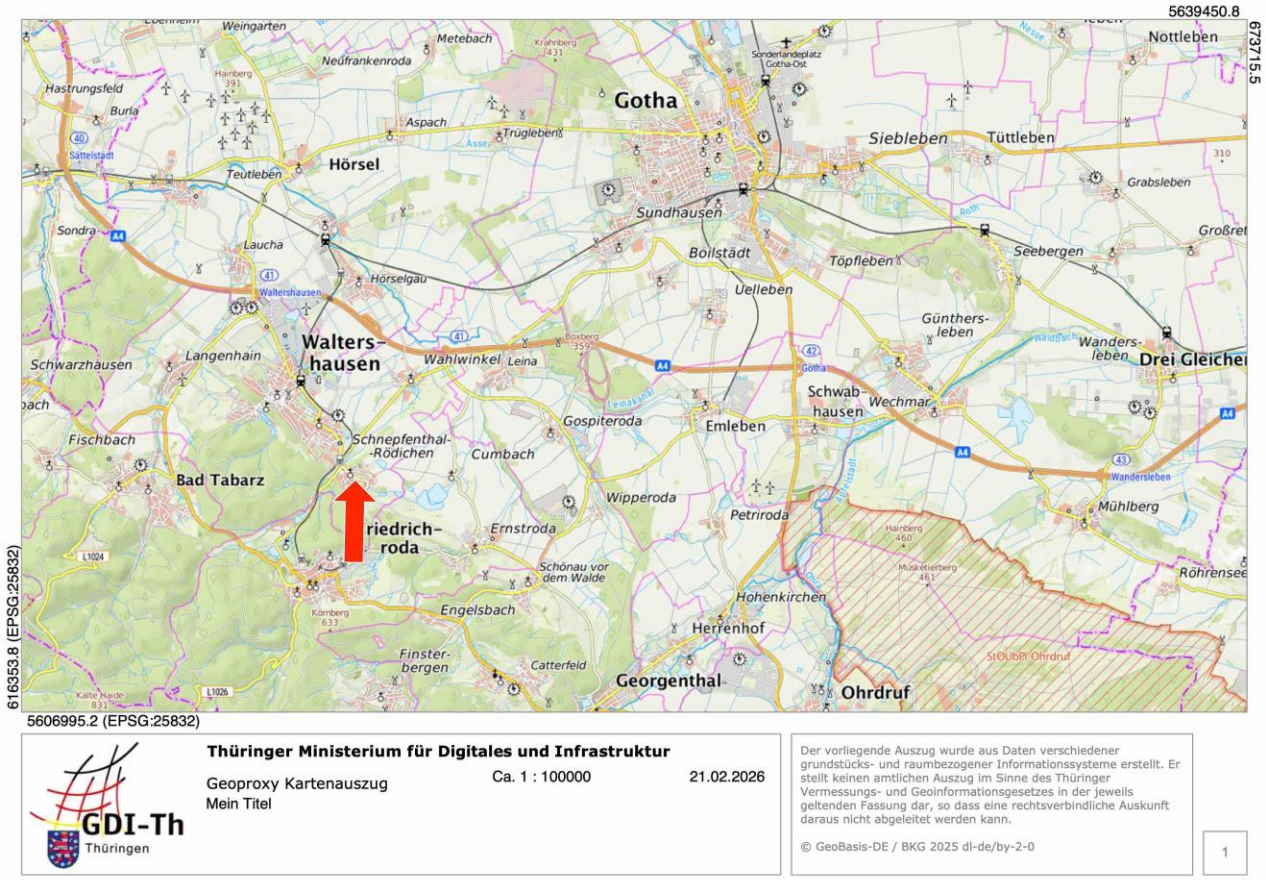


Höhenlage zur Straße:	nahezu identisch
Parkmöglichkeit:	in ausreichender Anzahl auf Grundstück vorhanden
Lagebewertung:	**noch gute Mikrolage**, geringfügig eingeschränkt aufgrund eingeschränkter Infrastruktur u. erhöhter Emissionsbelastung

Ortsplan (Objekt markiert mit rotem Pfeil):



Umgebungskarte Verkehrsnetz (Objekt markiert mit rotem Pfeil)



3 Zustandsmerkmale des Grundstückes

3.1 Gestalt und Form, Größe, Nutzung

Gestalt:	Das Grundstück hat einen regelmäßigen, rechteckigen Zuschnitt. Die Wohnbebauung befindet sich im nördlichen Grundstücksteil, während der südliche Grundstücksteil vollständig unbebaut als private Grünfläche zur Verfügung steht. Die Größe übertrifft den für Wohngrundstücke üblichen Standard.	
Form:	Tiefe:	ca. 79 m
	Breite:	ca. 36 m
Größe gesamt:		**2.961 m²**
davon bebaut:		ca. 290 m²
unbebaute gepflasterte Hoffläche:		ca. 120 m²
unbebaute Grünfläche:		ca. 2.551 m²
Grundflächenzahl (GRZ):		0,1
Nutzung:	als Wohngrundstück	

3.2 Erschließung

Straßenart:	Rödicher Hauptstraße dient als Durchfahrtstraße in Richtung Waltershausen mit leicht erhöhtem Verkehrsaufkommen
Straßenausbau:	• zweispurig befahrbar, ca. 6 m breit • Straßenzustand gut • Straßenbelag aus Bitumen-Schwarzdecke • Gehweg beidseitig vorhanden • Straßenbeleuchtung vorhanden

Anbindung an öffentliche Straße:	gesicherte Anbindung, da Grundstück unmittelbar an gewidmete Verkehrsfläche grenzt
Medienversorgung:	
Strom:	• bestehender Anschluss an Stromnetz vorhanden
Trinkwasserversorgung:	• Anschluss an öffentliche Trinkwasserversorgung vorhanden
Gasversorgung:	• bestehender Anschluss an Gasversorgung vorhanden
Abwasserentsorgung:	• Einleitung in öffentlichen Schmutzwasserkanal
Internetversorgung:	• gem. Telekomauskunft bis zu 250 Mbit/s möglich • Glasfaseranschluss nicht in Planung
Grenzverhältnisse:	• vom Bewertungsgrundstück ausgehende Grenzbebauung auf Teilbereichen d. westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze • vom westlichen Nachbargrundstück ausgehende teilweise Grenzbebauung
Einfriedungen:	• teilweise Holzzaun vorhanden (Schlechter Zustand) • im Einfahrtsbereich zweiflügliges Metalltor, gefüllt mit Holzlatten (älteres Modell)
Baugrund:	normaler, tragfähiger Baugrund (kein Baugrundgutachten vorliegend)
Art der Bebauung:	offene Bebauung
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Gesamteinschätzung Erschließungszustand:	Das Grundstück ist **vollständig erschlossen**.

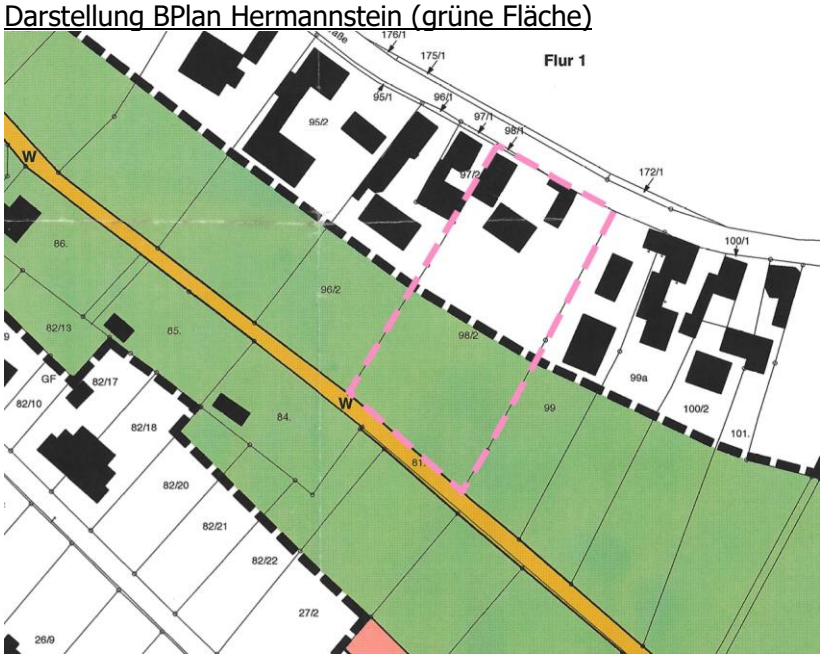
3.3 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich (dinglich) gesicherte Belastungen/Rechte:	Zwangsversteigerungsvermerk, ohne Werteinfluss
sonstige (nicht dingliche) Belastungen:	keine Einträge

3.4 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Gotha vom 26.02.2026 existiert für das betreffende Flurstück **kein Eintrag** im Baulastenverzeichnis (AZ. 6.1.2/Da/V2026035).
Denkmalschutz:	In der Denkmalliste des Thüringer Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie ist das zu bewertende Grundstück nicht aufgeführt, woraus die Schlussfolgerung gezogen wird, dass **kein Denkmalschutz** besteht.
Flurbereinigung:	Das Flurstück ist gemäß schriftlicher Auskunft des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation vom 25.02.2026 in **kein Flurbereinigungsverfahren** einbezogen.

3.4.1 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Für den Ortsteil Schnepfenthal existiert kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Etwa 60 % der Grundstücksfläche liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Betroffen ist der Bereich, indem sich die Gebäude sowie Teile der Freifläche befinden. Die Zulässigkeit der Bebauung ist nach der Vorschrift § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen, die das Bauen im **unbeplanten Innenbereich** regelt. Demnach sind Vorhaben dann zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baul. Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Auf den verbleibenden 40 % der Grundstücksfläche gelten die Vorgaben des qualifizierten Bebauungsplans „Am Herrmannstein", der seit 1997 Gültigkeit besitzt. Demnach wird der südliche Grundstücksteilung als private Grünfläche ausgewiesen, die von Bebauung freizuhalten ist. Darstellung BPlan Hermannstein (grüne Fläche) 
Entwicklungszustand:	Die nördliche Grundstücksteilfläche ist aufgrund des Entwicklungszustandes sowie der tatsächlichen Merkmale als **baureifes Land** im Sinne des § 3 Abs. 4 ImmoWertV zu qualifizieren. Als baureifes Land sind Flächen definiert, die nach der Gesamtheit der öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind. Die südliche Grundstücksteilfläche erfüllt die Merkmale von **sonstigen Flächen** gemäß § 3 Abs. 5 ImmoWertV. Zu sonstigen Flächen gehören sämtliche Flächen, die nicht den in § 3 Abs. 1 – Abs 4 ImmoWertV aufgeführten Entwicklungszuständen zuordnen lassen.
Tatsächliche Nutzung:	Die tatsächliche Nutzung als Einfamilienhaus steht der rechtlich zulässigen Nutzung nicht entgegen.

3.4.2 Bauordnungsrecht

Das auf dem Grundstück stehende Gebäude wurde im Ursprung ca. 1900 erbaut. Die Wertermittlung basiert auf der Grundlage der realisierten Vorhaben. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung der ausgeführten Vorhaben mit der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde geprüft. Offensichtliche erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle und formelle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

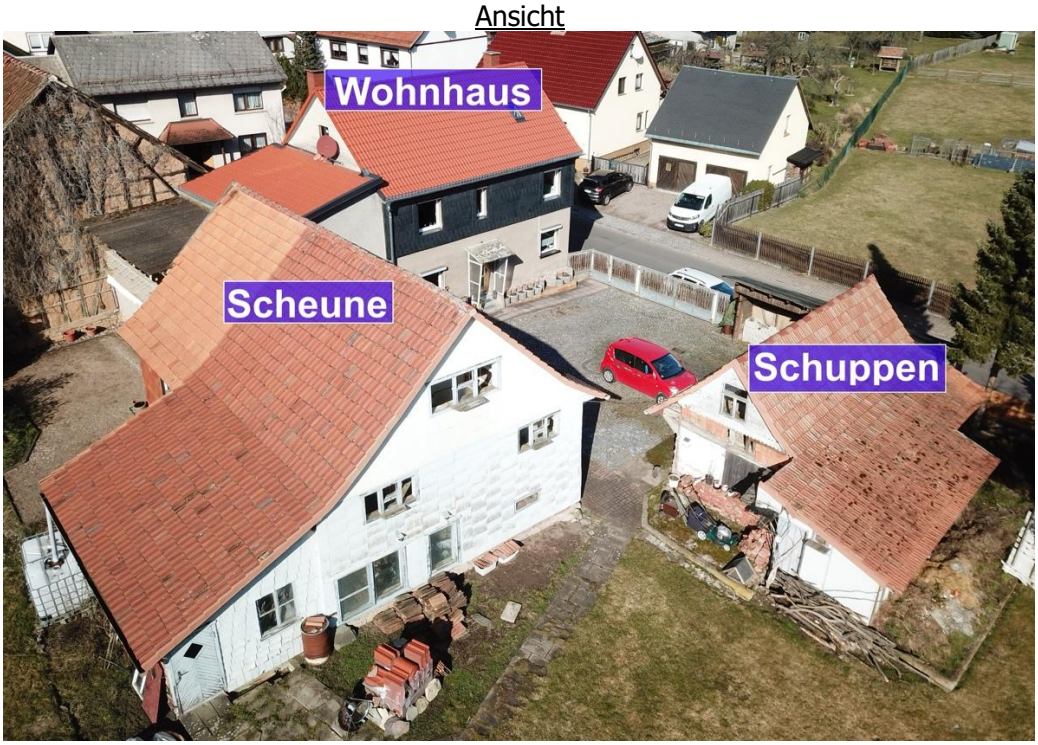
4 Beschreibung der baulichen Anlagen/Außenanlagen

4.1 Vorbemerkung

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

4.2 Gebäudeübersicht

Ansicht



4.3 Beschreibung Wohnhaus

4.3.1 Ansicht, Gebäudeart, Nutzung, Baujahr, Sanierungen

Ansicht



Gebäudeart:	**Einfamilienhaus freistehend** dreiteilig (Ursprung + 1. Anbau + 2. Anbau), 2 Geschossebenen, teilunterkellert, Dachgeschoss im Ursprungsteil nicht ausgebaut **teilsaniert**
Nutzung:	bewohnt
Baujahr:	ca. 1900
erfolgte Sanierungsarbeiten:	
1996	• Erneuerung der Fenster, Eingangstür
2007	• teilweise Sanierung der Innenräume (Fußböden, Wandoberflächen, Decken) • Erneuerung d. Elektro-, Heizungs- u. Wasserinstallation • Badherstellung in EG u. OG • Kücheneinbau in EG u. OG (vermutl. gebraucht)
2023	• Einbau Brennwerttherme • Dacheindeckung, Dachentwässerung • Erneuerung Fassadenverkleidung im OG

4.3.2 Konstruktionsart, Flächen, Raumaufteilung

Geschossanzahl:

Ursprung:	• Kriechkeller (16,0 m²) auf Teilfläche • Erdgeschoss als Vollgeschoss • Obergeschoss als Vollgeschoss • Dachgeschoss nicht ausgebaut
1. Anbau:	• Erdgeschoss als Vollgeschoss • Obergeschoss als Vollgeschoss
2. Anbau	• Erdgeschoss als Vollgeschoss

Konstruktionsart:

Ursprung:	überwiegend Fachwerkbauweise
1. Anbau:	vermutl. Massivbauweise, monolithisch
2. Anbau:	vermutl. Massivbauweise, monolithisch

Gründung: Streifenfundament

Wandstärke:

Außenwände:	ca. 28 cm
Innenwände:	ca. 14 – 18 cm

Innenwände: überwiegend Massivbauweise

Dämmung:

Wand:	• ungedämmt
letzte Geschossdecke:	• überwiegend gedämmt mit Mineralwolle
Dach:	• ungedämmt

Fassadengestaltung:
- EG Putz mit Farbanstrich (schadhaft)
- OG Naturschiefer (Bj. 2023)

Sockel: Spaltklinkerplatten (schadhaft)

Dach:

Form:	Satteldach auf Ursprung, Pultdach auf 1. u. 2. Anbau
Konstruktion:	Holzdachstuhl inklusive Unterspannbahn
Eindeckung:	Tondachziegel (Bj. 2023)

Geschossdeckenaufbau: Holzbalkendecke mit Stroh-Lehm-Füllung

Fußbodenaufbau: Balkenlage mit Holzdielen, ausgebessert in 2023 mit Schüttung und Fermacell-Platten

Raumhöhen:

Kriechkeller:	1,40 m
EG:	2,12 m – 2,24 m
OG:	2,26 m
Dachboden:	ca. 2,10 m

Nebenfläche: (siehe Anlage 1)

Gesamt:	**ca. 34,10 m²**
Kriechkeller:	ca. 16,0 m²
1. Anbau EG:	ca. 18,1 m²

Wohnfläche: (siehe Anlage 1)	**Gesamt:**	**ca. 144,8 m²**
	Ursprung EG:	ca. 53,3 m²
	Ursprung OG:	ca. 53,3 m²
	1. Anbau OG:	ca. 18,1 m²
	2. Anbau EG:	ca. 15,5 m²
	2. Anbau OG:	ca. 4,6 m²
Bruttogrundfläche: (siehe Anlage 1)	**Gesamt:**	**ca. 282,0 m²**
	Ursprung:	ca. 213,2 m²
	1. Anbau:	ca. 48,3 m²
	2. Anbau:	ca. 20,7 m²

Raumaufteilung:

EG Ursprung:	Flur, Bad, Wohnküche, 1 Wohnraum
EG 1. Anbau:	Durchgang, Waschküche, WC
EG 2. Anbau:	Hobbyraum
OG Ursprung:	Flur, Bad, Teil der Wohnküche, 1 Wohnraum, Abstellraum
OG 1. Anbau:	Teil der Wohnküche
OG 2. Anbau:	Balkon

Zugang Dachboden: ortsfeste Holztreppe

4.3.3 Gebäudeausstattung

Dachentwässerung: Rinne/Fallrohr aus Titanzink, Bj. 2023

Fenster:
- Kunststofffenster mit ISO-Doppelverglasung, Bj. 1996
- Außenleibung im OG nicht wetterfest geschlossen

Sonnenschutz: Rollladen mit Gurtband im EG

Fensterbänke:

innen:	überwiegend MDF-Platte, 3 Fensterbänke aus Naturstein
außen:	Alu, beschichtet

Türen:

Hauseingangstür:	Holz mit Glasfüllung, Bj. 1996 (verschlissen)
Eingangstür in Anbau:	2 Türen mit Kunststoffrahmen und Glasfüllung, Bj. 2011
Innentüren:	• EG Holztüren, veraltet • OG Röhrenspantüren, Bj. 2018

Treppe:

EG/OG:	Holztreppe, Belag erneuert, Breite ca. 80 cm
OG/DG:	Holztreppe, unsaniert, Breite ca. 80 cm

Wandbeschichtung: überwiegend Raufasertapete (tlw. schlechter Zustand)

Wandoberflächenqualität:
- überwiegend Oberflächen in guter Qualität
- in Wohnküche des EG partiell fehlende Wand- u. Deckenverkleidung

Deckengestaltung:
- Mix aus Paneele und Raufasertapete
- in Wohnküche des EG partiell fehlende Wand- u. Deckenverkleidung

Sanitärraum WC EG 1. Anbau:

Ausstattung:	veraltete Ausstattung mit Stand-WC mit Hängespülkasten
Boden-/Wandbelag:	Fliesen / Tapete (veraltet)
Zustand:	mäßiger Zustand, veralteter Standard

Sanitärraum Bad EG:

Ausstattung:	mittlere Ausstattung mit Wanne, Waschbecken, Hänge-WC mit Hinterwandspülkasten
Boden-/Wandbelag:	Boden Vinyl-Belag, Wände gefließt
Zustand:	guter Zustand, Restarbeiten an Wandanschluss Wanne erforderlich

Sanitärraum Bad OG:

Ausstattung:	mittlere Ausstattung mit Waschbecken, Hänge-WC mit Hinterwandspülkasten, Dusche (offen)
Boden-/Wandbelag:	Fliesen
Zustand:	guter Zustand, Standard aus 2007

Bodenbeläge: überwiegend Laminat, (guter Standard), teilweise fehlende Sockelleiste

4.3.4 Technische Ausstattung, Energetischer Standard

Heizung: **zentrale Wärmeversorgung**

- Brennwertgasheizung, Fabr. Buderus, Bj. 2023
- Leitungssystem aus Kupferleitungen
- thermostatgesteuerte Wandheizkörper (4 Stck. erneuert in 2023)

zusätzliche Heizquellen:

- Kaminofen, Fabr. Wamsler, Bj. 2007

Warmwasserversorgung:

- Warmwasserspeicher, betrieben über Gasheizung
- Kupferleitungen

Elektroinstallation: zeitgemäß, erneuert in 2007

Energetischer Standard: Für das Gebäude liegt kein aktueller Energieausweis vor.
Der energetische Standard von Gebäuden ergibt sich aus der Gesamtheit aller Maßnahmen zur Einsparung von Energie. Am Gebäude sind bislang lediglich Maßnahmen in geringem Umfang zur Verbesserung der Energieeffizienz erfolgt. Es wurde die Gasbrennwertheizung erneuert und die letzte Geschossdecke überwiegend gedämmt. Grundlegende Maßnahmen wie die Herstellung eines Wärmedämmverbundsystems und der Einbau zeitgemäßer Fenster sollten langfristig eingeplant werden.
Der energetische Standard des Gebäudes am Wertermittlungs-stichtag wird unter Berücksichtigung der Objektkategorie und der Baujahresklasse als **unterdurchschnittlich** erachtet, da er nicht den gegenwärtigen gesetzlichen Anforderungen des GEG entspricht.
Es besteht aus energetischer Sicht erhöhter Sanierungsbedarf.

4.3.5 Beurteilung von baulichem Zustand, Schäden, Sanierungsbedarf

Gesamteindruck:

Das Gebäude ist **teilsaniert** und vermittelt einem **intakten Gesamteindruck**.
Die durchgeführten Modernisierungs-und Sanierungsmaßnahmen der vergangenen Jahre haben zur grundhaften Verjüngung der Bausubstanz beigetragen.
Es besteht lediglich geringfügiger **Sanierungs- und Fertigstellungsbedarf**.
Die bauliche Hülle ist befindet sind in gutem Zustand, der die weitere Nutzbarkeit gewährleistet. Die Innenräume erfüllen im derzeitigen Zustand die Anforderungen des mittleren Wohnstandards.

Baumängel und Bauschäden:

Baumängel und Bauschäden werden hier nur insoweit erwähnt, wie sie zur Ortsbesichtigung offensichtlich waren. Zerstörende Maßnahmen am Bauwerk zur genaueren Untersuchung wurden nicht vorgenommen.
Es wurden bei oberflächlicher Betrachtung folgende Schäden festgestellt.

- Eingangsbereich vor Gebäude schadhaft
- Sockel und Fassade des EG schadhaft

Eingangsbereich



Schaden an Sockel und Fassade



Sanierungs- u. Fertigstellungsbedarf:

Die nachstehend aufgeführten Sanierungs- u. Fertigstellungsarbeiten erfüllen keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern sollen lediglich einen groben Überblick zum zu erwartenden Umfang geben.

Innenbereich:

- Innentüren im EG erneuern
- offene Wand- und Deckenbereiche in Wohnküche des EG schließen
- in Sanitärbereichen Wandanschlüsse neu silikonieren u. lockere Fliesen ausbessern
- Türzargen im OG Wandanschluss herstellen
- fehlende Fußbodenleisten anbringen
- schadhafte Tapeten ersetzen
- Eingangsbereich vor Haus erneuern
- Sockel u. schadhafte Putzbereiche an EG-Fassade sanieren
- Fensterleibungen im OG fachgerecht abdichten

Sonstige Arbeiten:

- energetischer Standard verbessern (Dämmung von Außenwänden)

4.4 Beschreibung Scheune (nicht besichtigt)

4.4.1 Ansicht, Gebäudeart, Nutzung, Baujahr, Sanierungen

Ansicht



Gebäudeart:	**Lagergebäude** eingeschossig, unbeheizt, einfachste Bauart, Satteldach, nicht unterkellert, unsaniert, **mäßiger Zustand**
Nutzung:	• geeignet zur Lagerung von witterungsunempfindlichen Gegenständen
Baujahr:	ca. 1900

4.4.2 Konstruktionsart, Flächen

Geschossanzahl:	1 Geschoss, mit zusätzlichem Zwischenboden auf Teilbereichen
Konstruktionsart:	Fachwerkbauweise
Gründung:	Streifenfundament
Innenwände:	überwiegend Massivbauweise
Dämmung:	ungedämmt
Fassadengestaltung:	• sichtbares Fachwerk, Gefache verputzt • Giebelseite verkleidet mit Asbestschieferplatten (Schadstoffhaltiger Baustoff) • Gebäuderückseite verkleidet mit Biberschwanz-Tonziegeln
Sockel:	Natursteinquaderblöcke
Dach:	
Form:	Satteldach (Zustand schlecht)
Konstruktion:	Holzdachstuhl (Vermutlich Zustand schlecht)
Eindeckung:	Tondachziegel (veraltet)
Bruttogrundfläche: (siehe Anlage 1)	**Gesamt:** **ca. 232,0 m²**
Nutzfläche:	**Gesamt:** **ca. 185,6 m²** (BGF x 0,8 NFF)

4.4.3 Gebäudeausstattung

Dachentwässerung:	Rinne/Fallrohr aus Zinkblech (schadhaft)
Fenster:	Holzfenster, einfach verglast, (schadhaft)
Türen:	3 Holztüren, veraltet
Tor:	Holzschiebetor, zweiteilig

4.4.4 Technische Ausstattung, Energetischer Standard

Heizung/Wasserversorgung:	nicht vorhanden
Elektroinstallation:	vermutl. vorhanden
Energetischer Standard:	unerheblich, weil unbeheizt

4.4.5 Beurteilung von baulichem Zustand, Schäden, Sanierungsbedarf

Gebäudezustand: **mäßiger Zustand**,

- die Nutzbarkeit ist weiterhin gegeben, das Gebäude eignet sich jedoch lediglich für untergeordnete Nutzungsarten

Sanierungsbedarf: nicht gegeben bei Fortführung der bisherigen Nutzung als Kaltlager

4.5 Beschreibung Schuppen

4.5.1 Ansicht, Gebäudeart, Nutzung, Baujahr

Ansicht



Gebäudeart:	**Lagergebäude** eingeschossig, unbeheizt, einfachste Bauart, Satteldach, nicht unterkellert, unsaniert, **schlechter Zustand**
Nutzung:	Lagerung von witterungsunempfindlichen Gegenständen
Baujahr:	ca. 1900

4.5.2 Konstruktionsart, Flächen

Geschossanzahl:	1 Geschoss

Konstruktionsart:	Fachwerkbauweise (schlechter Zustand der konstruktiven Bauteile)
Gründung:	Streifenfundament
Innenwände:	überwiegend Massivbauweise
Dämmung:	ungedämmt
Fassadengestaltung:	• sichtbares Fachwerk, Gefache verputzt • tlw. verkleidet mit Asbestschieferplatten (Schadstoffhaltiger Baustoff) • Gebäuderückseite verkleidet mit Biberschwanz-Tonziegeln
Dach:	
Form:	Satteldach, seitl. angebautes Pultdach (Zustand schlecht)
Konstruktion:	Holzdachstuhl (Zustand schlecht)
Eindeckung:	Tondachziegel (veraltet)
Bruttogrundfläche: (siehe Anlage 1)	**Gesamt:** **ca. 59,4 m²**
Nutzfläche:	**Gesamt:** **ca. 47,5 m²** (BGF x 0,8 NFF)

4.5.3 Gebäudeausstattung

Dachentwässerung:	Rinne/Fallrohr aus Zinkblech (schadhaft)
Boden:	Rohbeton
Deckenverkleidung:	vermutl. Asbesttafeln (schadstoffhaltige Bausubstanz)
Fenster:	Holzfenster, einfach verglast, (schadhaft)
Türen:	1 Holztür, veraltet
Tor:	2 Holztore, veraltet

4.5.4 Technische Ausstattung, Energetischer Standard

Heizung/Wasserversorgung:	nicht vorhanden
Elektroinstallation:	vorhanden
Energetischer Standard:	unerheblich, weil unbeheizt

4.5.5 Beurteilung des bauliches Zustandes

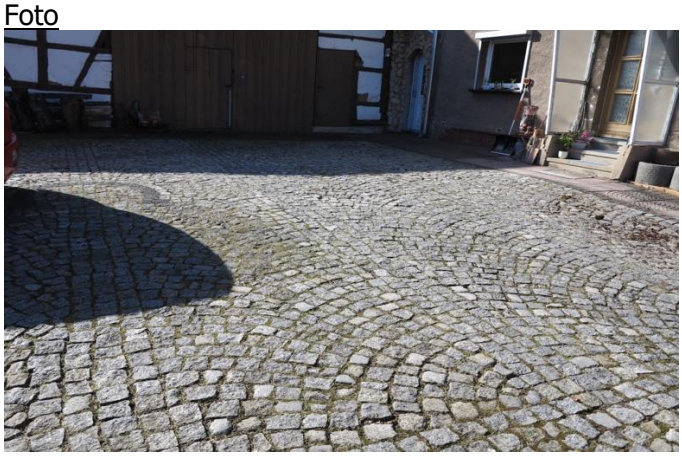
Gebäudezustand:	**schlechter Zustand**, • sämtliche Bauteile haben ihre wirtschaftliche und technische Nutzungsdauer überschritten, • sinnvolle Nutzungsmöglichkeiten der Räumlichkeiten bestehen nicht • **abbruchträchtige Bausubstanz**

4.6 Außenanlagen

Hofbereich:

- ca. 120 m² befestigte Hoffläche in noch gutem Zustand
- überwiegend Granitpflaster

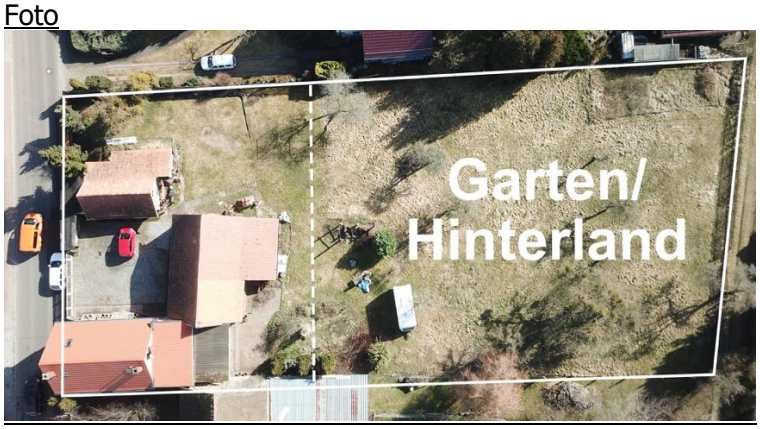
Foto



Gartenbereich:

- ca. 2.100 m² Grünlandfläche, weitestgehend ungenutzt
- Topografie leicht ansteigend

Foto



5 Nutzungsmöglichkeit/Marktgängigkeit des Grundstückes

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

Das Wohnhaus eignet sich aufgrund der Grundrissgestaltung und der Größe vorwiegend für die Nutzung als **Einfamilienhaus**. Alternative Nutzungsarten sind zum Wertermittlungszeitpunkt nicht absehbar und werden aus diesem Grund nicht in Betracht gezogen.

Die Marktgängigkeit wird durch eine Vielzahl von Faktoren beeinflusst. Hierzu zählen die bereits erwähnten Standortfaktoren und die Objekteigenschaften. Die großräumige Lage wurde mit noch gut bewertet.
Das Wohnhaus befindet an einer Durchfahrtstraße mit leicht erhöhter Emissionsbelastung in einem Ortsteil ca. 2,5 km entfernt vom Stadtkern der Stadt Waltershausen, wodurch die Einstufung als noch gute Mikrolage erfolgt.

Die Objekteigenschaften des Wohnhauses sind als noch gut zu bewerten, weil an der baulichen Anlage **geringer Sanierungs- u. Modernisierungsbedarf** besteht. Die bauliche Hülle ist intakt und das Gebäude erfüllt im derzeitigen Zustand die Anforderungen an den mittleren Wohnstandard. Grundsätzlich erscheint die vorhandene bauliche Hülle als geeignet, um weiterhin als Wohnobjekt nutzbar zu sein. Positiv sind die vorhandenen Freiflächen anzusehen, die ausreichende Stellplatz- und Parkmöglichkeiten bieten, für Erholungs- und Freizeitzwecke nutzbar sind sowie Potential für bauliche Erweiterungen gewähren.

Am regionalen Markt besteht gute Nachfrage nach Einfamilienhäusern mit geringem Modernisierungsbedarf. Für den mäßigen energetischen Standard werden jedoch im Hinblick auf die derzeitig exorbitant gestiegenen Baustoffpreise werden vom Markt Abschläge vorgenommen.

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

6 Ermittlung des Verkehrswertes

6.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das bebaute Grundstück in 99880 Waltershausen OT Schnepfenthal, Rödicher Hauptstraße 24 zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2026 ermittelt.

Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Schnepfenthal-Rödichen	395	Schnepfenthal-Rödichen	1	98/2	2.961 m²

6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Zur Ermittlung des Verkehrswertes stehen grundsätzlich drei Wertermittlungsverfahren zur Verfügung:

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

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

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

Die **Ertragswertberechnung** (gem. §§ 27-34 ImmoWertV) ist dann besonders geeignet, wenn bei der Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Verzinsung des investierten Kapitals die entscheidende Rolle spielt. Eigenheimgrundstücke werden üblicherweise nicht auf der Grundlage ihrer Ertragskraft gehandelt. Die Vermietung von Ein- bzw. Zweifamilienhausgrundstücken ist grundsätzlich möglich, wird jedoch regional äußerst selten praktiziert, sodass keine belastbaren Aussagen zu nachhaltig erzielbaren Erträgen getroffen werden können.
Die Fortführung der bislang erfolgten Nutzung des Gebäudes als selbst genutztes Wohnhaus ist auch zukünftig sehr wahrscheinlich. Aus diesem Grund wird das Ertragswertverfahren zur Verkehrswertermittlung des Bewertungsgrundstücks nicht angewendet.

Die Anwendung des **Vergleichswertverfahrens** setzt voraus, dass eine ausreichende Anzahl von zeitnahen Kaufpreisen für vergleichbare Grundstücke vorliegt. Die Vergleichbarkeit bezieht sich vor allem auf Merkmale wie Lage, Größe, Gebäudetyp und Ausstattungsstandard.
Im vorliegenden Bewertungsfall mangelt es jedoch an vergleichbaren Kauffällen für Immobilien mit ähnlichen Eigenschaften, die zwingend für die Herstellung der Vergleichbarkeit erforderlich sind. Aus diesem Grund kann das Vergleichswertverfahren nicht angewendet werden.

6.3 Bodenwertermittlung

6.3.1 Merkmale des Bodenrichtwertes

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

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

- Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und
- Repräsentativität

den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige

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

des Wertermittlungsobjektes berücksichtigt werden können.

Entsprechend der Angaben des zuständigen Gutachterausschusses für das Gebiet des Landkreises Gotha wurde für die Bodenrichtwertzone Nr. 674205 des Bewertungsgrundstücks ein erschließungsbeitragsfreier Bodenrichtwert in Höhe von **41,00 €/m²** zum Stichtag 01.01.2026 ausgewiesen. Seit dem Stichtag sind bis zum Wertermittlungszeitpunkt am 26.02.2026 keine Anpassungen des Bodenrichtwertes vorgenommen worden.

Der Gutachterausschuss ermittelte den Bodenrichtwert unter Zugrundelegung folgender Merkmale:

- Stichtag: 01.01.2026
- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Art der Nutzung: Mischgebiet (Mi)
- Ergänzung zur Art der Nutzung: Ein- und Zweifamilienhäuser
- Beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitragsfrei
- Vollgeschosse: 2
- Tiefe: 40 m
- Fläche: 850 m²

Das **Bewertungsgrundstück** besitzt folgende Merkmale:

- Wertermittlungsstichtag: 26.02.2026
- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Art der Nutzung: Wohnen
- Ergänzung zur Art der Nutzung: Einfamilienhaus
- Beitragsrechtlicher Zustand: erschlossen
- Vollgeschosse: 2
- Tiefe: 79 m
- Fläche: 2.961 m²

6.3.2 Auswertung der Bodenrichtwertinformation

Entscheidend für die "Qualität" eines Grundstückes ist die "von der Natur der Sache" gegebene Möglichkeit der Benutzung und der wirtschaftlichen Ausnutzung, wie sie sich aus der örtlichen Lage des Grundstücks bei vernünftiger wirtschaftlicher Betrachtungsweise objektiv anbietet. Beim vorläufigen Bodenrichtwert handelt es sich um einen durchschnittlichen Lagewert des Grund und Bodens pro Quadratmeter bebauter oder unbebauter Grundstücksfläche in einem Gebiet mit annähernd identischen Lage – und Nutzungsverhältnissen. Da jedoch nahezu jedes Grundstück individuelle Merkmale aufweist, ist es notwendig, bestehende Abweichungen zu den angegebenen Merkmalen des Richtwertgrundstückes durch Anpassungen zu korrigieren. Ausgehend vom vorläufigen Bodenrichtwert für Bauland in Höhe von 41,00 €/m² erfolgt die Feststellung der qualitativen Unterschiede mit anschließender Anpassung und Ermittlung der Summe aller Korrekturbeträge, die als objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt werden.

Vergleich der Merkmale	**Korrektur** (ausgehend v. BRW i.H.v. 41,00 €/m²)
Stichtag • nahezu Übereinstimmung	/ (keine Korrektur)
Entwicklungszustand: baureifes Land • Übereinstimmung	/ (keine Korrektur)
Art der Nutzung: Wohnen • Übereinstimmung, da Wohnen gem. § 6 Abs. 1 BauNVO in Mischgebieten zulässig und üblich ist	/ (keine Korrektur)
Ergänzung zur Art der Nutzung: Einfamilienhaus • Übereinstimmung	/ (keine Korrektur)
beitragsrechtlicher Zustand • Übereinstimmung	/ (keine Korrektur)
Vollgeschosse: 2 • Übereinstimmung	/ (keine Korrektur)
Grundstückstiefe • erhebliche Abweichung, die nicht durch Ansatz eines Abschlages marktgerecht angepasst werden kann, sondern spezifisch durch qualitative Aufteilung des Grundstückes in Teilflächen berücksichtigt wird	/ (keine Korrektur)
Fläche: • erhebliche Abweichung, die zu vergleichbaren wertmäßigen Auswirkungen führt wie das Merkmal der abweichenden Grundstücktiefe, das ebenso gesondert ausgewertet wird	/ (keine Korrektur)
Summe aller Korrekturbeträge	**0,00 €/m²**

Ergebnis des Vergleichs der Merkmale

Der ausgewiesene Bodenrichtwert i.H.v. 41,00 €/m² ist grundsätzlich auch für das Bewertungsgrundstück uneingeschränkt anwendbar und wird für die weitere Wertermittlung übernommen. Die überdurchschnittliche Größe bzw. Tiefe des Bewertungsgrundstückes sowie die abweichende Nutzungsmöglichkeit der rückwärtigen Grünfläche erfordern die weitere Differenzierung, indem die Gesamtfläche entsprechend ihrer Wertigkeit „fiktiv" in Teilflächen zerlegt wird.

6.3.3 Ableitung des Bodenwertes durch Teilflächenzerlegung

Gemäß § 2 Abs. 1 ImmoWertV sind der Wertermittlung die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand zugrunde zu legen. Der Grundstückszustand ergibt sich gem. § 2 Abs. 3 ImmoWertV unter anderem aus den tatsächlichen Eigenschaften des Grundstückes, wozu die Grundstücktiefe sowie die Grundstücksgröße gehören. Beide Merkmale entsprechen nicht dem üblichen Standard und erfordern eine marktgerechte Preisanpassung, um die tatsächlichen Marktverhältnisse abzubilden.
Um für übergroße Grundstücke einen sachgerechten Bodenwertes zu ermitteln, besteht die Notwendigkeit, die Grundstücksfläche in Teilflächen unterschiedlicher Wertigkeit zu „zerlegen". Hierbei besitzen regelmäßig die bebauten Teilflächen nahe der Erschließunganlagen die höchste Wertigkeit, die in der Regel den Wert vom Bauland entspricht. In der Fortsetzung der Grundstücksfläche erfolgt die stufenweise Absenkung der Bodenwerte, da die Teilflächen, die der Bebauung nach gelagert sind, aufgrund ihrer reduzierten Nutzungsmöglichkeiten einen deutlich geringeren Wert aufweisen.
Im gültigen Bebauungsplan „Am Hermannstein" wurde bereits aus planungrechtlicher Sicht die Bebaubarkeit der rückwärtigen Grundstücksbereiche ausgeschlossen, indem man die Flächen als private Grünflächen ausgewiesen hat. Diese Flächen sind von der Bebauung freizuhalten und dienen lediglich der Nutzung als Freizeitgarten.

Der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Gotha gab auf mündliche Anfrage hin den Hinweis, dass der rückwärtige Grundstücksbereich von übergroßen Grundstücken in die Teilbereiche "hausnahes Gartenland" und „Hinterland" aufgeteilt werden kann.

Den Begriffen liegen folgende Merkmale zugrunde:

Hausnahes Gartenland
- unmittelbar angrenzend an die Wohnbebauung
- gemäß planungsrechtlicher Vorgabe Zuordnung zum Innenbereich
- gemäß tatsächlicher Beschaffenheit bestehen jedoch geringe Chancen auf bauliche Nutzbarkeit der Fläche
- derzeitige Nutzung als Hausgarten
- hohe Wahrscheinlichkeit der dauerhaften Nutzung als hausnahes Gartenland

Hinterland
- gemäß planungsrechtlicher Vorgaben von der Bebauung ausgeschlossen
- erhöhter Abstand zur Wohnbebauung, sodass keine sinnvolle Nutzung abgeleitet werden kann, die in Verbindung mit der Wohnbebauung steht

Im direkten Vergleich wird erkennbar, dass die aufgeführten Kriterien ebenfalls für die Qualitätszustände des Bewertungsgrundstückes zutreffen. Es existieren Flächen für baureifes Land, hausnahes Gartenland und Hinterland. Dementsprechend ergibt sich die Notwendigkeit zur Aufteilung des Grundstückes in drei Teilflächen, deren Größe sachgerecht bestimmt und dem jeweiligen Qualitätszustand zugeordnet wird.

Der Gutachterausschuss hat neben dem Bodenrichtwert für baureifes Land auch die Wertigkeit der nachgelagerten Flächen abgeleitet und ist zu folgenden Ergebnissen gelangt:

Wertigkeit von **hausnahem Gartenland**:

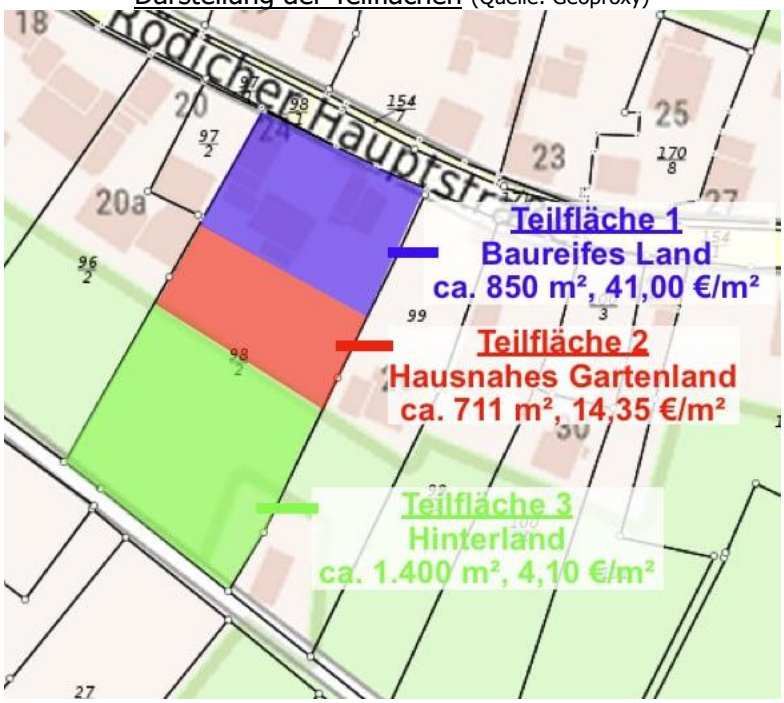
= Bodenrichtwert baureifes Land	x	**35 %**
= 41,00 €/m²	x	35 %
= 14,35 €/m²		

Wertigkeit von **Hinterland**:

= Bodenrichtwert baureifes Land	x	**10 %**
= 41,00 €/m²	x	10 %
= 4,10 €/m²		

Dem Ansatz der Gutachterausschusses wird für die weitere Ableitung des Bodenwertes gefolgt. Die Bestimmung der einzelnen Flächengrößen orientiert sich an der Vorgabe des Bodenrichtwertgrundstückes für baureifes Land i.H.v. 850 m² sowie am Bebauungsplan „Am Hermannstein", der den Bereich der privaten Grünfläche (Hinterland) in der Größe von 1.400 m² angibt.

Darstellung der Teilflächen (Quelle: Geoproxy)



Flurstück	Größe	Zerlegung in Teilflächen	Qualität	Fläche	Wert in €/m²	Bodenwert in €
98/2	2.961 m²	Teilfläche 1	Bauland	**850 m²**	41,00	34.850,00
		Teilfläche 2	hausnahes Gartenland	**711 m²**	14,35	10.203,00
		Teilfläche 3	Hinterland	**1.400 m²**	4,10	5.740,00
						50.793,00

Der für die Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes anzusetzende Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2026 insgesamt **rd. 50.800,00 €**.

6.4 Wertermittlung im Sachwertverfahren

6.4.1 Berechnung des Gebäudesachwertes von Wohnhaus inkl. Anbauten

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

Gebäudebezeichnung:	**Einfamilienhaus freistehend, Mix aus Typ 1.32,1.33, 1.23** (NHK 2010 ImmoWertV, Anlage 4) • Ursprungsteil Typ 1.32 (EG,OG,DG), • Anbau Nr. 1, Typ 1.33 (EG,OG) • Anbau Nr. 2, Typ 1.23 (EG)	
Bruttogrundfläche (BGF):	282,00 m²	ermittelt gemäß DIN 277
Baupreisindex (BPI) 03/2026 (2021=100):	190,70%	Berechnung: = BPI 4. Quartal 2025 x 100 BPI 2010 = 135,0 % x 100 70,8 %
Normalherstellungskosten NHK 2010:	730,79 €/m²	ermittelt durch Zuordnung d. Standard-stufen unter Kapitel 6.4.2
Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag:	**1.393,62 €/m²**	Berechnung: = NHK x Baupreisindex = 730,79 €/m² x 190,70 %
Gebäudeherstellungswert	**393.001,00 €**	= NHK Stichtag x Bruttogrundfläche = 1.393,62 €/m² x 282,00 m²
Gesamtnutzungsdauer:	68 Jahre	Gemäß Anl. 3 alte SWRL
Restnutzungsdauer modifiziert:	27 Jahre	siehe Kapitel 6.4.3
Alterswertminderung:	60,00%	= GND – Restnutzungsdauer x 100 GND
= Minderungsbetrag:	235.801,00 €	= 60,00 % x 393.001,00 €
Gebäudezeitwert:	**157.200,00 €**	Berechnung: = Gebäudeherstellungswert - Alterswertminderung = 393.001,00 € - 235.801,00 €
Gebäudesachwert Wohnhaus inkl. Anbauten		**= 157.200,00 €**

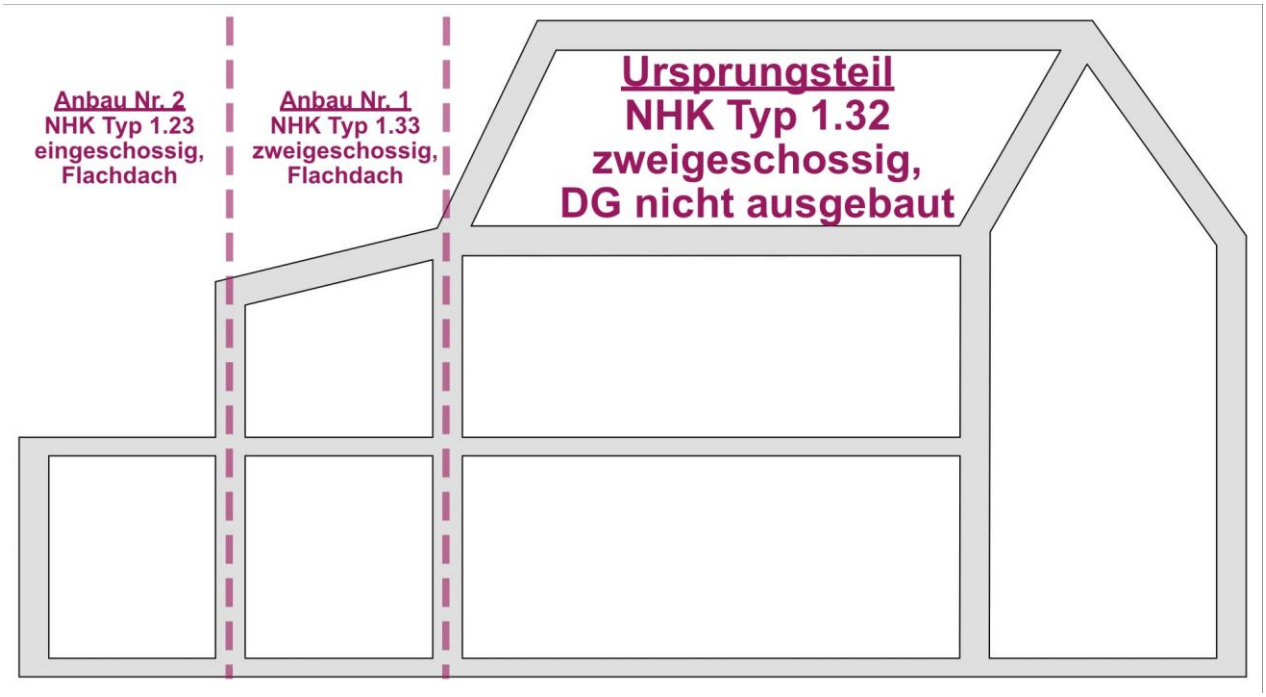
Die Wertansätze der Sachwertberechnung werden in den nachfolgenden Kapiteln 6.4.2 bis 6.4.3 näher erläutert.

6.4.2 Ermittlung Normalherstellungskosten für Einfamilienhaus

6.4.2.1 Aufteilung des Gebäudes in Gebäudetypen

In Anlage 4 der ImmoWertV sind gebäudespezifische Herstellungskosten aufgeführt. Das zu bewertende Wohnhaus teilt sich in drei Gebäudetypen unterschiedlicher Bauart auf. Es erfolgt die isolierte Ermittlung der Herstellungskosten für jeden einzelnen Gebäudeteil, um abschließend die gewichteten Herstellungskosten ableiten zu können.

Gebäudetypen nach NHK 2010



6.4.2.2 Normalherstellungskosten (NHK) für ursprünglichen Gebäudeteil, Typ 1.32

Als Normalherstellungskosten sind die Kosten zu verstehen, die bei einer Neuerrichtung der entsprechenden baulichen Anlage anfallen würden. Zur exakten Ermittlung der für das Jahr 2010 angegebenen NHK ist die genaue Bestimmung der Gebäudeart sowie des Gebäudestandards notwendig. Die verschiedenen Gebäudearten sind in Anlage 4 der ImmoWertV aufgeführt. Gewählt wurde die Gebäudeart des freistehenden, nicht unterkellerten Einfamilienhauses, dessen Dachgeschoss nicht ausgebaut ist. Das Merkmal des vorhandenen Kriechkellers wird separat berücksichtigt, weil es sich lediglich um eine Teilunterkellerung handelt, für die nicht die Herstellungskosten eines vollunterkellerten Gebäudes ansetzbar sind.
Die Gebäudearten sind zudem noch in Standardstufen unterteilt, die Auskunft über die Qualität der Gebäudeausstattung geben. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren, die vorrangig auf den Ausführungen der Baubeschreibung basieren. Nach sachverständiger Würdigung werden in nachfolgender Übersicht den angegebenen Ausstattungsmerkmalen die Standardstufen zugeordnet:

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

Auswertung der Wägungsanteile

1. Außenwände	½ x 23 % x 620 €/m² BGF +½ x 23 % x 690 €/m² BGF =	150,65	€/m² BGF
2. Dächer	1 x 15 % x 790 €/m² BGF =	118,50	€/m² BGF
3. Außentüren und Fenster	1 x 11 % x 690 €/m² BGF =	75,90	€/m² BGF
4. Innenwände	½ x 11 % x 690 €/m² BGF +½ x 11 % x 790 €/m² BGF =	81,40	€/m² BGF
5. Deckenkonstruktion u. Treppen	1 x 11 % x 790 €/m² BGF =	86,90	€/m² BGF
6. Fußböden	1 x 5 % x 790 €/m² BGF =	39,50	€/m² BGF
7. Sanitäreinrichtungen	1 x 9 % x 790 €/m² BGF =	71,10	€/m² BGF
8. Heizung	1 x 9 % x 790 €/m² BGF =	71,10	€/m² BGF
9. Sonstige techn. Einrichtungen	1 x 6 % x 790 €/m² BGF =	47,40	€/m² BGF
Kostenkennwert (Summe)		**742,56**	€/m² BGF

Die Herstellungskosten für das Basisjahr 2010 betragen für das Ursprungsgebäude **742,45 €/m²** und entsprechen somit der Standardeinstufung von **2,5.**

6.4.2.3 Normalherstellungskosten (NHK) für Gebäudeteil des Anbaus Nr. 1, Typ 1.33

Gewählt wurde die Gebäudeart des freistehenden, nicht unterkellerten Einfamilienhauses, das zwei Vollgeschosse besitzt. Der Ausbaustandard beider Geschosse unterscheidet sich erheblich. Während das Obergeschoss den Standard von Wohnflächen aufweist, wird das Erdgeschoss als größtenteils als unausgebaute Fläche (Werkstatt) genutzt. Der abweichende Ausbauzustand wird durch nachträgliche Korrektur der Normalherstellungskosten gewürdigt, nachdem zunächst die Herstellungskosten für zwei vollständig ausgebaute Vollgeschosse ermittelt werden.
Nach sachverständiger Würdigung werden in nachfolgender Übersicht den angegebenen Ausstattungsmerkmalen die Standardstufen zugeordnet:

Ausstattungsmerkmal	**Standardeinstufung**					**Wägungsanteil in %**
	1	**2**	**3**	**4**	**5**	
1. Außenwände		1				23
2. Dächer			1			15
3. Außentüren und Fenster		1				11
4. Innenwände und -türen		½	½			11
5. Deckenkonstruktion u. Treppen			1			11
6. Fußböden		½	½			5
7. Sanitäreinrichtungen	1					9
8. Heizung			1			9
9. Sonst. techn. Einrichtungen			1			6
Kostenkennwerte für Gebäudeart Einfamilienhaus Typ 1.33	785 €/m² BGF	870 €/m² BGF	1000 €/m² BGF	1205 €/m² BGF	1510 €/m² BGF	

Auswertung der Wägungsanteile

1. Außenwände	1 x 23 % x 870 €/m² BGF =	200,10	€/m² BGF
2. Dächer	1 x 15 % x 1000 €/m² BGF =	150,00	€/m² BGF
3. Außentüren und Fenster	1 x 11 % x 870 €/m² BGF =	95,70	€/m² BGF
4. Innenwände	½ x 11 % x 870 €/m² BGF +½ x 11 % x 1000 €/m² BGF =	102,85	€/m² BGF
5. Deckenkonstruktion u. Treppen	1 x 11 % x 1000 €/m² BGF =	110,00	€/m² BGF
6. Fußböden	½ x 5 % x 870 €/m² BGF +½ x 5 % x 1000 €/m² BGF =	46,75	€/m² BGF
7. Sanitäreinrichtungen	1 x 9 % x 785 €/m² BGF =	70,65	€/m² BGF
8. Heizung	1 x 9 % x 1000 €/m² BGF =	90,00	€/m² BGF
9. Sonstige techn. Einrichtungen	1 x 6 % x 1000 €/m² BGF =	60,00	€/m² BGF
Kostenkennwert (Summe)		**926,05**	€/m² BGF

Die vorläufigen Herstellungskosten für das Basisjahr 2010 betragen 926,05 €/m² und entsprechen somit der Standardeinstufung von 2,4.
Etwa 50 % der Fläche dient als Lagerfläche und hat demzufolge nicht den unterstellten Ausstattungsstandard. Um dieses Merkmal sachgerecht zu würdigen, erfolgt die Korrektur der ermittelten Kosten um 25 %.
Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass im Gebäude des Anbaus keine autarke Heizungsversorgung, Elektroinstallation und Sanitärinstallation vorhanden ist, weil auf die Versorgungsstruktur des angrenzenden Einfamilienhauses zurückgegriffen wird. Um eine Doppelberücksichtigung zu vermeiden. Erfolgt der Ansatz eines Abschlages von 5 %.

Herstellungskosten vorläufig:	926,05 €/m²
Korrektur teilausgebautes EG:	25 %
Korrektur für Heizung, Medien aus EFH:	5 %
Herstellungskosten Anbau Nr. 1:	**648,24 €/m²**

6.4.2.4 Normalherstellungskosten (NHK) für Gebäudeteil des Anbaus Nr. 2, Typ 1.23

Gewählt wurde die Gebäudeart des freistehenden, nicht unterkellerten Einfamilienhauses, das ein im Wohnstandard ausgebautes Erdgeschoss als Vollgeschoss besitzt.
Nach sachverständiger Würdigung werden in nachfolgender Übersicht den angegebenen Ausstattungsmerkmalen die Standardstufen zugeordnet:

Ausstattungsmerkmal	**Standardeinstufung**					**Wägungsanteil in %**
	1	**2**	**3**	**4**	**5**	
1. Außenwände		1				23
2. Dächer		1				15
3. Außentüren und Fenster			1			11
4. Innenwände und -türen			1			11
5. Deckenkonstruktion u. Treppen			1			11
6. Fußböden			1			5
7. Sanitäreinrichtungen			-			9
8. Heizung			1			9
9. Sonst. techn. Einrichtungen			1			6
Kostenkennwerte für Gebäudeart Einfamilienhaus Typ 1.23	920 €/m² BGF	1025 €/m² BGF	1180 €/m² BGF	1420 €/m² BGF	175 €/m² BGF	

Auswertung der Wägungsanteile

1. Außenwände	1 x 23 % x 1025 €/m² BGF =	190,33	€/m² BGF
2. Dächer	1 x 15 % x 1025 €/m² BGF =	150,00	€/m² BGF
3. Außentüren und Fenster	1 x 11 % x 1180 €/m² BGF =	95,70	€/m² BGF
4. Innenwände	1 x 11 % x 1180 €/m² BGF =	102,85	€/m² BGF
5. Deckenkonstruktion u. Treppen	1 x 11 % x 1180 €/m² BGF =	110,00	€/m² BGF
6. Fußböden	1 x 5 % x 1180 €/m² BGF =	46,75	€/m² BGF
7. Sanitäreinrichtungen			€/m² BGF
8. Heizung	1 x 9 % x 1180 €/m² BGF =	90,00	€/m² BGF
9. Sonstige techn. Einrichtungen	1 x 6 % x 1180 €/m² BGF =	60,00	€/m² BGF
Kostenkennwert (Summe)		**845,63**	€/m² BGF

Die vorläufigen Herstellungskosten für das Basisjahr 2010 betragen 845,63 €/m².
Der Gebäudeteil des Anbaus Nr. 2. greift ebenfalls auf die Versorgungsstruktur des angrenzenden Einfamilienhauses zu, weshalb der Ansatz eines Abschlages von 5 % vorgenommen wird.

Herstellungskosten vorläufig:	845,63 €/m²
Korrektur für Heizung, Medien aus EFH:	5 %
Herstellungskosten Anbau Nr. 2:	**803,35 €/m²**

6.4.2.5 Gewichtete Normalherstellungskosten (NHK) für gesamtes Gebäude

	Herstellungskosten Einzelgebäude in €/m²	**Bruttogrund-fläche in m²**	**Herstellungskosten gesamt in €/m²**
Gebäudeteil Ursprung EFH	742,45	213,2	(742,45 x 213,2) + (648,24 x 48,3) + (803,35 x 20,7) / 282,2 **= 730,79 €/m²**
Gebäudeteil Anbau Nr. 1	648,24	48,3	
Gebäudeteil Anbau Nr. 2	803,35	20,7	
		(282,2 m²)	

Die gewichteten Herstellungskosten des Gesamtgebäudes betragen **730,79 €/m².**

6.4.3 Ermittlung Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objektes abhängig. Die Restnutzungsdauer leitet sich am Wertermittlungsstichtag durch Abzug der bereits abgelaufenen Nutzungszeit von der Gesamtnutzungsdauer ab.
Zur Bestimmung der Gesamtnutzungsdauer wird vom zuständigen Gutachterausschuss auf die Sachwertrichtlinie verwiesen, die seit 1.1.2022 außer Kraft getreten ist. Dennoch wurde sie zur Bestimmung der Sachwertfaktoren vom Gutachterausschuss angewandt und muss demzufolge ebenfalls modellkonform in der Berechnung analog verwendet werden.
Für Einfamilienhäuser in der Standardstufe 2,5 weist die Anlage 3 der alten Sachwertrichtlinie eine übliche Gesamtnutzungsdauer von ca. 68 Jahren aus. Die baulichen Merkmale des zu bewertenden Gebäudes entsprechen weitestgehend der Standardstufe 2,5, sodass der empfohlene Orientierungswert von 68 Jahren als angemessen erachtet und für die weitere Wertermittlung übernommen wird.
Das Gebäude wurde ca. 1900 erbaut, sodass zum Wertermittlungszeitpunkt rein rechnerisch keine weitere Restnutzungsdauer zur Verfügung steht, da die Gesamtnutzungsdauer überschritten ist. Die durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen führten in geringem Umfang zur Revitalisierung des Gebäudes und haben eine Verlängerung der Restnutzungsdauer zur Folge. Die verlängerte Restnutzungsdauer wird als modifizierte Restnutzungsdauer bezeichnet. Das in Anlage 2 der ImmoWertV dargelegte Modell beschreibt, wie sich die modifizierte Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen ermitteln lässt. Hierbei wird aus der Summe der durchgeführten Maßnahmen der Modernisierungsgrad in Form einer Punktzahl errechnet, aus der die modifizierte Restnutzungsdauer abzuleiten ist. Die Punktevergabe erfolgt gemäß Vorgabe der ImmoWertV, Anlage 2 durch Einschätzung des Modernisierungsgrades für die wesentlichen Elemente des Bauwerks, wobei weiter zurückliegende Maßnahmen oder nicht erfolgte Maßnahmen entsprechend weniger Punkte erhalten, die aus dem Verhältnis von Alter und Gesamtnutzungsdauer des jeweiligen Bauteiles abgeleitet werden.

Modernisierungs-elemente	**max. mögliche Punktzahl bei umfassender Modernisierung**	**Alter**	**Gesamtnut-zungsdauer**	**ermittelte Punktzahl auf Basis der realisierten Modernisierung**
Dacherneuerung	**4**	3 Jahre Wertung zu 60 %, da ausschließlich Dacheindeckung	50 Jahre	**2,3** = 4 x (1-3/50) x 0,6
Fenster und Türen	**2**	30 Jahre Wertung zu 80 %, da Türen EG verschlissen	60 Jahre	**0,8** = 2 x (1-30/60) x 0,8
Leitungssysteme (Wasser, Heizung, Strom)	**2**	ca. 19 Jahre	50 Jahre	**1,2** = 2 x (1-19/50)
Heizungsanlage	**2**	3 Jahre	30 Jahre	**1,8** = 2 x (1-3/30)
Wärmedämmung Außenwände	**4**	/	**/**	**0**
Sanitäranlagen	**2**	19 Jahre	30 Jahre	**0,7** = 2 x (1-19/30)
Innenausbau	**2**	/	/	**1**
Wesentliche Verbes-serung der Grundrissgestaltung	**2**	/	/	**0**
	20			**7,8**

Gemäß Anlage 2 der ImmoWertV wird die ermittelte Punktzahl von **ca. 8 Punkten** in folgender Formel angewendet:

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

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

$$RND = 0{,}5000 \times \frac{68^2}{68} - 1{,}1 \times 68 + 1{,}0 \times 68$$

RND= **27,2 Jahre**

Für das **Einfamilienhaus** wird nach Würdigung der Modernisierungspunktzahl von 7,8 eine modifizierte Restnutzungsdauer von **27** Jahren abgeleitet und zum Ansatz gebracht. Das fiktive Baujahr bei Ansatz von 27 Jahren Restnutzungsdauer beträgt 1985 (2026 + 27 Jahre – 68 Jahre).

6.4.4 Sachwert für Kriechkeller

Der Kriechkeller (16,0 m²) besitzt mit einer Raumhöhe von 1,4 m eine eingeschränkte Nutzbarkeit und weicht im Ausstattungsstandard erheblich von durchschnittlichen Kellergeschossen ab. Die Abdichtung von Wänden und Boden gegen Feuchtigkeit ist unzureichend, wodurch sich die Nutzung auf die Einlagerung von feuchtigkeitsresistenten Gegenständen oder Lebensmitteln begrenzt.
Aufgrund zu großer Abweichungen der Merkmale wäre der Ansatz von gewöhnlichen Herstellungskosten von Kellergeschossebenen nicht sachgerecht. Normalherstellungskosten für Räume in der Funktion als Kriechkeller sind aufgrund ihrer einfachen Bauweise nicht rechnerisch ermittelbar und werden deshalb geschätzt.

Wertansatz (als Schätzung): **1.500,00 €**

6.4.5 Sachwert für sonstige bauliche Anlagen/besondere Bauteile

Im Gebäudesachwert sind besondere Bauteile bzw. sonstige bauliche Anlagen nicht erfasst. Da aus Sicht des Marktes dennoch von der Werthaltigkeit dieser Anlagen ausgegangen wird, erfolgt der Wertansatz auf Basis der Schätzung, die sich am Verhalten des Marktes orientiert. Insbesondere die Schätzung für Balkon über Anbau und Kaminofen.

vorl. Sachwert Balkon:	1.500,00 €	Schätzung
vorl. Sachwert Kaminofen:	500,00 €	Schätzung
Sachwert sonst. baul. Anlagen/Bauteile:	**2.000,00 €**	

6.4.6 Berechnung Zeitwert Nebengebäude (Scheune)

Bei der baulichen Anlage handelt es sich um ein mehrteiliges unsaniertes, Scheunengebäude in einfachstem Standard aus ca. 1900, das in Fachwerkbauweise errichtet wurde. Die Gebäudeart wird in Anlage 4 der ImmoWertV nicht abgebildet, wodurch keine Herstellungskosten ableitbar sind, um den Sachwert rechnerisch gemäß § 35 Abs. 2 ImmoWertV ermitteln zu können.

Alternativ wird auf eine aktuelle Auswertung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für die Landkreise Saalfeld – Rudolstadt, Sonneberg und Ilmkreis zurückgegriffen, der durchschnittliche Zeitwerte für Nebengebäude aus tatsächlichen Kauffällen erarbeitet hat. Die Auswertung ist anwendbar, weil der Lankreis Gotha unmittelbar an den Ilmkreis angrenzt und über nahezu identische wirtschaftliche und infrastrukturelle Rahmenbedingungen verfügt. Hierbei wurde jedoch nicht das Sachwertverfahren angewendet, sondern das Vergleichswertverfahren, das stattgefundene Kauffälle unmittelbar auswertet. In der Analyse wird zwischen unsanierten, teilsanierten und sanierten Nebengebäuden unterschieden, wobei der Grad der Sanierung vom Umfang der durchgeführten Arbeiten abhängt.

Das bislang unsanierte Gebäude lässt sich in die Kategorie der unsanierten Nebengebäude einordnen, die in vier Standardstufen eingeteilt werden:

Zeitwerte für unsanierte Nebengebäude

Standardstufen	Zeitwert	Definition
1. Untergrenze	25,00 €/m²	Ursprünglicher Gebäudezustand, schadhafte Bauteile erkennbar, Ohne Risiko auf baldigen Einsturz nutzbar
2. Mittelwert	35,00 €/m²	Keine Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, Ursprünglicher Gebäudezustand ohne erkennbare Schäden, Gebäude nutzbar
3. Median	32,00 €/m²	
4. Obergrenze	45,00 €/m²	Geringe Mod.-Maßnahmen durchgeführt (bewirken aber keinen zeitgemäßen Standard, da zu lang her)

Per Definition erfüllen die Modernisierungsmaßnahmen die Kriterien des Mittelwertes, woraus ein Zeitwert i.H.v. 35,00 €/m² resultiert. Der vorhandene geringfügige Asbestanteil von Teilen der Außenwandverkleidung und die damit einhergehenden erhöhten Entsorgungskosten werden durch Ansatz des Zeitwertes ausreichend berücksichtigt.

Zeitwert Nebengebäude	**=**	**Bruttogrundfläche**	**x**	**35,00 €/m²**
	=	**232 m²**	**x**	**35,00 €/m²**
	=	**8.120,00 €**		
Zeitwert Nebengebäude (Scheune)	**≈**	**8.100,00 €**		

6.4.7 Ableitung des vorläufigen Verfahrenswertes (vorläufiger Sachwert)

Gebäudesachwert Wohnhaus		**157.200,00 €**
Sachwert Kriechkeller	**+**	**1.500,00 €**
Sachwert sonst. baul. Anlagen/besondere Bauteile	**+**	**2.000,00 €**
Zeitwert Nebengebäude (Scheune)	**+**	**8.100,00 €**
Bodenwert	**+**	**50.800,00 €**
vorläufiger Verfahrenswert (vorl. Sachwert)	**=**	**219.600,00 €**

6.4.8 Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes durch Sachwertfaktor

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

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

Sachwertfaktoren sind maßgeblich abhängig von den Merkmalen:

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

Im Grundstücksmarktbericht 2024 wurden für den Landkreis Gotha in der Objektkategorie der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser Sachwertfaktoren veröffentlicht. Der Bericht weist bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 220.000,00 € und einem Bodenwertniveau von ca. 41,00 € einen Sachwertfaktor i.H.v. **0,97** aus, um den der vorläufige Verfahrenswert (Sachwert) zu korrigieren ist. Der Sachwertfaktor wurde vom Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2023 aus 438 Kauffällen aus dem Zeitraum 07.01.2022 – 21.12.2023 abgeleitet. Da keine differenziertere Ermittlung des Sachwertfaktors nach Standortmerkmalen stattgefunden hat, muss gemäß § 39 ImmoWertV die Anwendbarkeit des Sachwertfaktors geprüft werden. Der ermittelte Sachwertfaktor bezieht sich auf ein durchschnittliches Objekt in durchschnittlicher Lage innerhalb eines Marktes mit ausgeglichenem Verhältnis von Angebot und Nachfrage. Im Gutachten wurde dargelegt, dass Makrolage und Mikrolage als noch gut einzustufen sind. Der angegebene Sachwertfaktor bildet die tatsächlichen Marktverhältnisse nicht wirklichkeitsgetreu ab und bedarf der nachträglichen Anpassung.

Anpassung des Sachwertfaktors

grundstücksbezogene Merkmale	Einschätzung	Anpassung des Sachwertfaktors
1. Objekteigenschaften	- baujahrestypische Einschränkungen wie Fachwerkbauweise, geringe Deckenhöhe	-9,00 %
2. Lage der Immobilie	- noch gute Mikrolage	-5,00%
		-14,00%

vorläufiger Verfahrenswert (vorl. Sachwert):	**=**	**219.600,00 €**
vorläufiger Sachwertfaktor		0,97
objektspezifische Korrektur des Sachwertfaktors		-14,00%
angepasster Sachwertfaktor	x	0,83
Marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Sachwert):	**=**	**182.268,00 €**
	≈	**182.000,00 €**

6.4.9 Objektspezifische Grundstücksmerkmale gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV

Als objektspezifische Grundstücksmerkmale werden die Besonderheiten des Grundstücks erfasst, die in der bisherigen Wertermittlung noch keine Berücksichtigung gefunden haben. Die Sachwert-ermittlung bezieht sich im ersten Schritt auf ein Standardobjekt, das als Referenzmodell dient. Im zweiten Schritt erfolgt nun die Berücksichtigung der individuellen Gegebenheiten, die nahezu jede Immobilie aufweist. Gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale durch Zu– oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zum Ansatz gebracht.

6.4.9.1 Abschlag für energetischen Gebäudezustand

Seit Ende 2021 haben die Kosten für Energie drastisch zugenommen und stellen nunmehr bei der Gebäudebewirtschaftung eine nicht zu vernachlässigende Größe dar. Maßgeblichen Beitrag zum Energieverbrauch leistet der energetische Standard eines Gebäudes. Verfügt das Gebäude über einen niedrigen Standard, nimmt der Markt hierfür mittlerweile deutliche Abschläge vor.
In der Gebäudebeschreibung wurde dargelegt, dass teilweise Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz des Gebäudes stattgefunden haben. In nachfolgender Übersicht werden die möglichen Maßnahmen den tatsächlich erfolgten Maßnahmen gegenübergestellt und durch Punkte gewürdigt, um die Höhe des angemessenen Abschlages zu ermitteln.

Maßnahme	**Würdigung**	**Punkte**
1. Dämmung Erdreich:	nicht erfolgt	0 von 2
2. Dämmung Außenwände:	nicht erfolgt	0 von 4
3. Dämmung Dach/letzte Geschossdecke:	überwiegend erfolgt	1 von 2
4. Einbau zeitgemäßer Fenster:	Fenster aus 1996 in leicht veraltetem Standard	1 von 2
5. Erneuerung Heizungsanlage:	erfolgt	2 von 2
Punkte für erfolgte Maßnahmen		**4 von 12 = 30 %**
Umfang nicht erfolgter Maßnahmen		**70 %** (1-30 %)

Sofern bislang keine der genannten Maßnahmen erfolgt ist, nimmt der Markt Abschläge von bis zu 15 % des vorläufigen Verfahrenswertes vor. Am Wertermittlungsobjekt sind im geringen Umfang Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz durchgeführt wurden, die jedoch nicht ausreichen. Potentielle Käufer würden dementsprechend einen Abschlag i.H.v. 10,5 % (30 % von 15 %) auf Basis des vorläufigen Verfahrenswertes einkalkulieren.

Energetischer Sanierungsabschlag	=	vorl. Verfahrenswert	x	10,5 %
	=	219.600,00 €	x	10,5 %
	=	**- 23.058,00 €**		
Kostenansatz		≈		**-23.000,00 €**

6.4.9.2 Beseitigung Bauschäden

Bei den erwähnten Schäden an Eingangsbereich sowie an Sockel und Fassade handelt es sich um mittelfristig zu beseitigende Schäden, die keinen sofortigen Handlungsbedarf erfordern.
Die Beseitigung der erwähnten Schäden wird durch Ansatz einer Pauschale i.H.v. 5.000,00 € gewürdigt. Der Betrag spiegelt nicht die tatsächlichen Kosten wieder, sondern soll die Sichtweise des Marktes abbilden.

Kostenansatz: **- 5.000,00 €**

6.4.9.3 Sanierungs- und Fertigstellungsarbeiten

Im Kapitel 4.3.5 wurde dargelegt, dass in verschiedenen Bereichen der Innenräume diverse Sanierungs– und Fertigstellungsarbeiten in geringen Umfang notwendig sind, um die Anforderungen an einen zeitgemäßen Wohnstandard im gesamten Gebäude zu erfüllen. Hierfür sind jedoch keine grundhaften Sanierungen einzuplanen, weil die Kernsanierung im Jahr 2007 im Innenbereich bereits zur Revitalisierung der Bausubstanz geführt hat.
Die Maßnahmen sind zum Zeitpunkt der Wertermittlung noch nicht vollständig beendet und erfordern Fertigstellungsaufwand, der als Pauschalbetrag geschätzt wird, weil keine Angebote von Fachfirmen vorliegen. Der anzusetzende Betrag spiegelt nicht den tatsächlichen Kostenaufwand wieder, sondern legt die Preisbildung aus Sicht des Marktes dar.

Ansatz Sanierungs- u. Fertigstellungsaufwand **- 15.000,00 €**

6.4.9.4 Abbruchkosten Schuppen

Der Schuppen stellt gegenwärtig im verbrauchten und maroden Zustand eine Unternutzung des Bodens dar. Um den Boden zukünftig wieder sinnvoll nutzen zu können, ist es notwendig, die baulichen Anlagen zu entfernen. Die hierfür aufzuwendenden Freilegungskosten müssen demzufolge ebenfalls bereits am Wertermittlungsstichtag berücksichtigt werden.
Recherchen bei Fachfirmen haben ergeben, dass für die Bausubstanz Freilegungskosten i.H.v. ca. 3.000,00 € inkl. der Entsorgung der asbesthaltigen Baustoffe einzuplanen sind.[1] Das Angebot versteht sich vorbehaltlich einer durchzuführenden Besichtigung.

Kostenansatz: **- 3.000,00 €**

6.5 Ableitung des Sachwertes

Die Anwendung des Sachwertverfahrens i.S.d. §§ 35 ff. ImmoWertV betrachtet zunächst ein theoretisches Referenzobjekt, das oftmals von dem tatsächlich zu bewertenden Objekt abweicht. Das Ergebnis des Verfahrens führt zum vorläufigen Verfahrenswert (Sachwert).
Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV bietet sich anschließend die Möglichkeit, nach Anwendung der Standardverfahren die individuellen Merkmale und die besonderen objektspezifischen Eigenschaften des Objektes subsidiär zu berücksichtigen, um zum tatsächlichen Sachwert und letztlich zum Marktwert zu gelangen.

Marktangepasster vorläufiger Verfahrenswertes (Sachwert):	**=**	**182.000,00 €**
Objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
- Abschlag Energetischer Zustand	**-**	**23.000,00 €**
- Beseitigung Bauschäden	**-**	**5.000,00 €**
- Sanierungs- u. Fertigstellungsarbeiten	**-**	**15.000,00 €**
- Abbruchkosten Schuppen	**-**	**3.000,00 €**
Sachwert:	**=**	**136.000,00 €**

1 Auskunft von Firma Hoffmann Baggerabbrucharbeiten GmbH, Voigtsgrüner Weg 5, 08529 Plauen

6.6 Plausibilisierung und Wertbegründung

Der ermittelte Sachwert des Bewertungsobjektes beträgt **136.000,00 €** und entspricht somit einem Preis pro m² Wohnfläche von rd. **939,00 €/m²** (136.000,00 € / 144,8 m²).

Im Immobilienmarktbericht Thüringen 2026 wurden von der zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaates Thüringen alle Kauffälle von Einfamilienhäusern im Landkreis Gotha für den Zeitraum 2015 bis 2025 ausgewertet. Die Kauffälle beziehen sich auf Objekte der Baujahresklasse „Baujahre bis 1949" (Tabelle 5.2.2. T5-13 bis 1949). Um die Aktualität der Daten zu gewährleisten, wird lediglich auf die Jahre 2023 – 2025 Bezug genommen.

Jahr	2023	2024	2025
Anzahl der Kauffälle	109	109	83
Mittelwert	**1.341,00 €/m² Wfl.**	**1.359,00 €/m² Wfl.**	**1.033,00 €/m² Wfl.**
	1.244,00 €/m² Wfl.		
5. Perzentil	384,00 €/m² Wfl.	421,00 €/m² Wfl.	318,00 €/m² Wfl.
95. Perzentil	2.180,00 €/m² Wfl.	2.218,00 €/m² Wfl.	2.198,00 €/m² Wfl.

Im Ergebnis der Auswertung beträgt der Mittelwert des Betrachtungszeitraumes **1.244,00 €/m².** Die angegebenen Preisspannen verdeutlichen die hohe Streubreite, die im Bericht nicht näher erläutert wird. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Preisspannen maßgeblich vom Sanierungszustand der Objekte abhängen. Der Markt unterscheidet zwischen unsanierten, geringfügig sanierten, teilsanierten umfassend sanierten und kernsanierten Objekten. Das zu bewertende Wohnhaus wird als teilsaniert eingestuft, sodass es zunächst dem mittleren Bereich der Spanne zuzuordnen ist.
Zusätzlichen Einfluss auf den Preis haben die Objekteigenschaften wie Ausstattung, Zustand, Größe und Lage.

Der ermittelte Sachwert des Bewertungsobjektes liegt mit 939,00 € um ca. **24,00 %** unter dem Mittelwert der Jahre 2023 – 2025. Die Abweichung ist aus verschiedenen Gründen plausibel, da mehrere objektspezifische Besonderheiten bestehen, die den Wert der Immobilie deutlich reduzieren. Insbesondere die Merkmale des anstehenden Sanierungs- u. Fertigstellungsbedarfes und des unterdurchschnittlichen energetischen Standards wirken wertmindernd. Darüber hinaus ist der Auswertung zu entnehmen, dass der Immobilienmarkt im Jahr 2025 eine dynamische Entwicklung vollzogen hat, die vor allem bei Bestandsgebäuden (Bj. vor 1949) zur deutlichen Absenkung der Immobilienpreise führte. Ursächlich hierfür sind die Zins- und Inflationsentwicklung sowie der zunehmende Markteinfluss des Merkmales der Energieeffizienz von Gebäuden bei gleichzeitig exorbitant gestiegenen Baupreisen.
Die Auswertung des Immobilienmarktberichtes 2026 ist als Bestätigung für den ermittelten Sachwert i.H.v. 939,00 €/m² aufzufassen.

6.7 Ableitung des Verkehrswertes

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte auf Grundlage des § 8 Abs. 1 ImmoWertV durch Anwendung des Sachwertverfahrens. Der Verkehrswert der Liegenschaft leitet sich aus dem Sachwert ab, der 136.000,00 € beträgt.

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

99880 Waltershausen OT Schnepfenthal, Rödicher Hauptstraße 24
Gemarkung Schnepfenthal-Rödichen, Flur 1, Flurstück 98/2

wird zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2026 mit rd.

136.000,00 €

in Worten: einhundertsechsunddreißigtausend Euro geschätzt.

Schätzung des Zubehörs **0,00 €**

Anmerkung:
Die Ermittlung der Verkehrswerte wurde in Anlehnung an die Grundsätze der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 durchgeführt. Für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen, sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z.B. Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelastete Bauteile oder Bodenverunreinigungen, Untersuchungen bezüglich der Standsicherheit, Schall – und Wärmeschutz) wird eine Haftung meinerseits ausgeschlossen. Hinsichtlich der im Gutachten vorgenommenen persönlichen Angaben gelten die datenschutzrechtlichen Bestimmungen der Webseite www.immobilienwertfinder.de.
Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.



Suhl, den 29.06.2026

André Huhndorf LL.M.
IWF ImmobilienWertFinder GmbH

7 Literaturverzeichnis/Anlagenverzeichnis

Bienert, Sven	Bewertung von Spezialimmobilien Wiesbaden 2005.
Mannek, Wilfried	Profi-Handbuch Wertermittlung von Immobilien Regensburg 2011.
Kleiber, Wolfgang	Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV Köln 2020.
Kleiber, Wolfgang	Marktwertermittlung nach ImmoWertV: Praxisnahe Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken Köln 2012.
„Ross/Brachmann" Peter Holzer/Ulrich Renner	Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen Oppermann Verlag 2005
Schmidt/Krings/Dahlhaus/Meisel	Baukosten 2014/15 Instandsetzung/Sanierung Modernisierung/Umnutzung 23. Auflage Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen Essen

Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1	Flächenberechnung (Wohnfläche, Nebenfläche/Nutzfläche, Bruttogrundfläche)
Anlage 2	Grundrisse
Anlage 3	Fotos zu baul. Anlagen
Anlage 4	Bodenrichtwertinformation
Anlage 5	Auszug Liegenschaftskarte
Anlage 6	Bestandspläne Strom, Gas, Wasser/Abwasser