Geschäftsnummer: K 16/25

Dipl.-Ing.
Michael Hentrich

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

Schachtweg 23a
06567 Bad Frankenhausen

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

GUTACHTEN

**zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)
i.S. des § 194 BauGB für das mit
einem Einfamilien-Wohnhaus
bebaute Grundstück**

Straße:	Naumburger Weg 1
Ort:	99625 Kölleda
Kreis:	Sömmerda
Bundesland:	Thüringen
Vorgang:	Wertfeststellung zwecks Zwangsversteigerung
Auftraggeber:	Amtsgericht Erfurt Rudolfstraße 46 99092 Erfurt



Amtsgericht:	Sömmerda
Grundbuch:	Kölleda
GB-Blatt:	2873
Flur:	6
Flurstück(e):	93/1, 95/3
Stichtag:	19.01.2026
Verkehrswert:	**168.000,00 €**

Das Wertgutachten umfasst 20 Seiten und 16 Seiten Anlagen.
Es wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon eine Ausfertigung für meine Unterlagen.

Inhaltsangabe

	Gliederung	Seite
0.0.	**Zusammenstellung der Werte**	**3**
1.0.	**Allgemeine Angaben**	**4**
2.0.	**Beschreibung des Grundstücks**	**5**
2.1.	Tatsächliche Eigenschaften	5
2.2.	Konjunkturelle und strukturelle Lage	7
2.3.	Rechtliche Gegebenheiten	7
3.0.	**Beschreibung der baulichen Anlagen**	**8**
3.1.	Einfamilien-Wohnhaus	8
3.2.	Sonstige bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen	12
4.0.	**Wertermittlung**	**12**
4.1.	**Grundlagen**	**12**
4.1.1.	Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Verkehrswertermittlung	12
4.1.2.	Verwendete Wertermittlungsliteratur	12
4.1.3.	Bestimmung des Wertermittlungsverfahrens	13
4.2.	**Flächenberechnungen**	**14**
4.3.	**Bodenwertermittlung**	**15**
4.4.	**Sachwertermittlung**	**16**
4.4.1.	Ermittlung des Sachwertes des Einfamilien-Wohnhauses	16
4.4.2.	Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen / bauliche Außenanlagen	17
4.4.3.	Zusammenstellung des vorläufigen Grundstückssachwertes	17
4.4.4.	Marktanpassung und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	17
5.0.	**Verkehrswertermittlung**	**19**

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

Dipl.-Ing. Michael Hentrich
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Schachtweg 23a
06567 Bad Frankenhausen
Tel.: 034671 / 55970

0.0. Zusammenstellung der Werte

PLZ:	99625	**Ort:**	Kölleda	**Straße:**	Naumburger Weg 1
Objekt:	Wohnhaus	**Auftraggeber:**	Amtsgericht Erfurt	**AZ:**	K 16/25

Allgemeine Angaben: Gemarkung: Kölleda Flur: 6 Flurstück(e): 93/1, 95/3

Eigentümer: siehe separates Schreiben
Zwangsverwalter: kein
Insolvenzverwalter: kein
Verwalter nach WEG: kein
Mieter / Pächter: keine

Bodenwert: 33.500,00 € **Fläche:** 587 m² (gesamt)

Teilflächen	€/m²	Fläche [m²]	Erschließung *	Zustand
1. Flurstück 93/1 - Bauland	57,00	169	beitragsfrei	Bauland
2. Flurstück 95/3 - Bauland	57,00	418	beitragsfrei	Bauland
3.				

Bauliche Nutzbarkeit *
- ☐ WS Siedlungsgebiet
- ☐ WR reines Wohngebiet
- ☒ WA allgemeines Wohngebiet
- ☐ WB besonderes Wohngebiet
- ☐ MD Dorfgebiet
- ☐ MI Mischgebiet
- ☐ MK Kerngebiet
- ☐ GE Gewerbegebiet
- ☐ GI Industriegebiet
- ☐ SO Sondergebiet

Planungsgrundlagen *
- ☐ nicht ausgewiesen
- ☐ Denkmalschutz
- ☐ Flächennutzungsplan
- ☐ B-Plan Entwurf
- ☐ qualifizierter B-Plan
- ☐ Vorhabenbezogener Bebauungsplan
- ☐ Gebiet nach § 33 BauGB
- ☒ Gebiet nach § 34 BauGB
- ☐ Gebiet nach § 35 BauGB
- ☐ Sanierungsgebiet
- ☐ städtebaulicher Entwicklungsbereich

Wertrelevante Nutzung [1] **
- [ ] Wohnnutzung
- [1] EFH / ZFH offene Bebauung
- [ ] Reihenhaus
- [ ] Mehrfamilienhaus
- [ ] Eigentumswohnung
- [ ] gemischt genutztes Gebäude
- [ ] Dienstleistung
- [ ] gewerbliche Nutzung
- [ ] Garagen
- [ ] Produktionsgebäude
- [ ] Sonstige

Erschließungszustand *
- ☒ beitragsfrei
- ☐ pflichtig
- ☐ abgegolten/ historische Str./ ortsüblich erschlossen
- ☐ teilweise gezahlt
- ☐ nicht feststellbar

Zustand und Entwicklung *
- ☒ Bauland
- ☐ Rohbauland
- ☐ Bauerwartungsland
- ☐ besonders (begünstigte) land- oder forstwirtschaftliche Flächen
- ☐ reine land- oder forstwirtschaftliche Fläche
- ☐ Sonstige Flächen (z.B. Gemeinbedarf)

Hauptnutzungen	Wohn-/ Nutzfläche [m²]	Note	Miete/Pacht [€/m²] marktüblich erzielbar	Miete/Pacht [€/m²] tatsächlich	Reparatur-Rückstau [€]	Reparatur-Rückstau [€/m²]
1. Wohnhaus KG	~ 100	2			~ 14.000	~ 75
2. Wohnhaus EG	~ 85	2				
3.						

Allgemeine Gebäudeangaben (nur Wohnhaus)

Denkmalschutz:	nein	**Sanierungsgebiet:**	nein	**Baulasten:**	nein
Baujahr:	1985 - 1987	**Gesamtnutzungsdauer:**	80 Jahre	**Restnutzungsdauer:**	41 Jahre
Jahresrohertrag:		**Bewirtschaftungskosten:**		**Jahresreinertrag:**	
Liegenschaftszins:		**Barwertfaktor:**			

Summe Reparatur-Rückstau (Bauschäden/Baumängel/Verschleißerscheinungen): ~ 14.000 €

Sachwert (marktangep.): 168.000,00 € Jahresrohertragsfaktor:

Ertragswert: - € Jahresreinertragsfaktor:

Verkehrswert: **168.000,00 €** **Wertermittlungsstichtag: 19.01.2026**

* Zutreffendes ankreuzen ** [Anz.] Anzahl angeben

1.0. Allgemeine Angaben

1.1. Auftraggeber

Amtsgericht Erfurt
Rudolfstraße 46
99092 Erfurt

1.2. Lage des Objekts

Stadt/Gemeinde:	99625 Kölleda
Straße:	Naumburger Weg 1
Kreis:	Sömmerda
Bundesland:	Thüringen

1.3. Amtsgericht/Grundbuch

Amtsgericht:	Sömmerda
Gemarkung:	Kölleda
Grundbuchblatt:	2873

Katasterangaben:	Flur:	Flurstück:	Nutzung:	Größe:
BV lfd. Nr. 1	6	93/1	GF	169 m²
BV lfd. Nr. 2	6	95/3	GF	418 m²

1.4. Eigentümer

siehe separates Schreiben

1.5. Nutzungsart des Objekts

Einfamilien-Wohnhaus; der übrige Grundstücksbereich ist befestigte Freifläche sowie Garten-/Grünfläche,

1.6. Sonstige Angaben

Zweck der Wertermittlung:	Wertfeststellung zwecks Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	19.01.2026
Tag der Ortsbesichtigung:	19.01.2026
Teilnehmer am Ortstermin:	siehe separates Schreiben, Unterzeichner als Sachverständiger
verwendete Unterlagen:	Beschluss des Amtsgerichtes Erfurt [Geschäfts-Nr. K 16/25] vom 20.11.2025, Grundbuchauszug vom 20.11.2025, Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 25.11.2025, eigene Ortsbesichtigung mit Aufmaß am 19.01.2026

1.7. Bewertungsgrundsätze

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

2.0. Beschreibung des Grundstücks

2.1. Tatsächliche Eigenschaften

Ort / Einwohnerzahl:

Kölleda ist eine Kleinstadt und hat mit den Ortsteilen Altenbeichlingen, Beichlingen, Kiebitzhöhe, Battgendorf, Dermsdorf, Großmonra, Backleben und Burgwenden ca. 6.500 Einwohner. Sie liegt als Unterzentrum im nordöstlichen Bereich des Landkreises Sömmerda; die Kreisstadt Sömmerda ist ca. 9 km entfernt.

Im Ort sind alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen, wie Verwaltungs- und Dienstleistungseinrichtungen (z.B. Kindertagesstätte, Schulen, etc.) sowie Einkaufsmöglichkeiten vorhanden und gut zu erreichen.
Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle ca. 650 m und Bahnstation ca. 1,4 km entfernt) sind ebenfalls vorhanden.

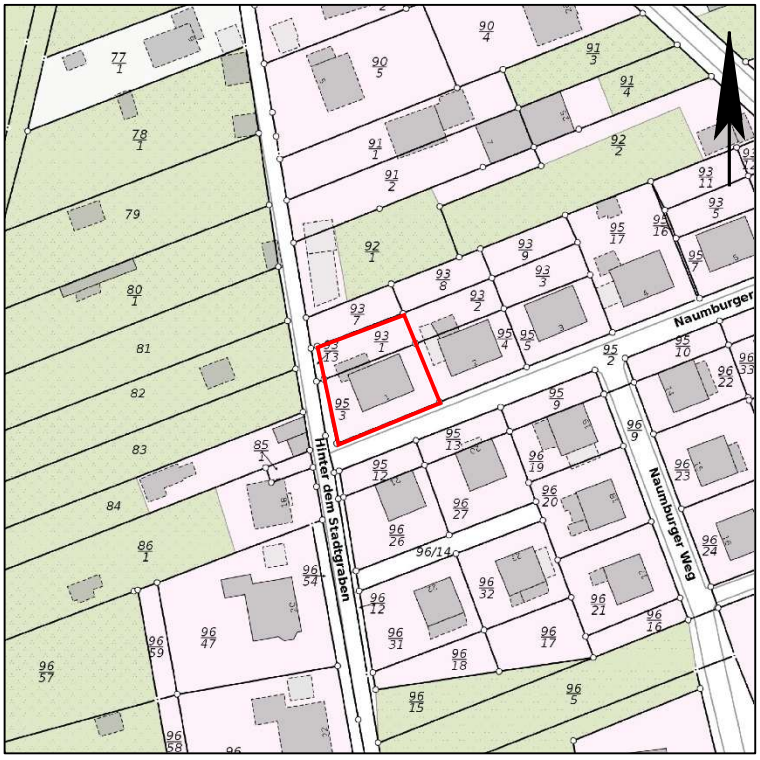
Gute überregionale Verkehrsanbindung: die Bundesstraßen B 85 und B 176 führen durch Kölleda, die Autobahn A 71 ist ca. 6 km entfernt. Die Entfernung zur Landeshauptstadt Erfurt (Autobahn A 4 und Flughafen) beträgt ca. 35 km.

Lagemerkmale:

Das Bewertungsgrundstück liegt im östlichen Bereich von Kölleda. Die Entfernung zur Ortsmitte ca. 600 m.

Das Grundstück hat zweiseitig Anbindung an öffentliche Straßen: es grenzt südseitig an die Straße „Naumburger Weg“ und westseitig an die Straße „Hinter dem Stadtgraben“. In den anderen Richtungen schließen sich weitere bebaute Grundstücke an.

Lageskizze:
(unmaßstäblich)



Wohnlage:

Das Grundstück hat eine mittlere Wohnlage.

Art der Bebauung
in der Umgebung:

Die umgebende Bebauung ist durch Wohnnutzung geprägt. Offene, meist ein- und zweigeschossige Bauweise.

Immissionen:	Nicht über das normale Maß hinausgehend.
topographische Lage:	Das Gelände ist relativ eben.
Grundstücksgestalt und -form:	Das Grundstück besteht aus zwei Flurstücken; es ist etwa trapezförmig geschnitten.
	Straßenfrontlänge südseitig: ca. 27 m Straßenfrontlänge westseitig: ca. 24 m
	Das Grundstück ist als Baugrundstück geeignet.
	Der genaue Zuschnitt kann dem Auszug der Liegenschaftskarte (siehe Anlage) entnommen werden.
Erschließung:	Erschließung umfasst alle Maßnahmen, die von öffentlicher oder privater Seite ergriffen werden müssen, um Grundstücke ihrer Bestimmung gemäß zu nutzen. Zu diesen Maßnahmen zählen Aufwendungen für Verkehrsanbindung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen.
- Straßenart:	Gemeindestraße, normaler Straßenverkehr.
- Straßenausbau:	Ausgebaut. Die Fahrbahn ist mit Asphalt befestigt. Gehwege sind teilweise vorhanden.
- Höhenlage zur Straße:	Das Grundstück liegt höhengleich mit den Zufahrtsstraßen.
- Anschlüsse an Ver-/ Entsorgungsleitungen:	Elektroenergie und Trinkwasser aus dem öffentlichen Netz sind vorhanden. Die Entwässerung erfolgt in den öffentlichen Abwasserkanal. Telefonanschluss ist vorhanden. Erdgas liegt in der Straße an.
- beitrags- und abgabenrechtliche Situation:	Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen und ist im Sinne des § 127 ff BauGB erschließungsbeitragsfrei. Die Erhebung von Beiträgen für die Verbesserung oder Erneuerung der Erschließungsanlagen regelt sich nach dem Kommunalabgabengesetz bzw. aufgrund von örtlichen Satzungen.
	Nach Auskunft der Stadt Kölleda wurden in der Vergangenheit keine Straßenausbaubeiträge erhoben.
	Nach Auskunft des Abwasserzweckverbandes „Finne“ wurde der Herstellungsbeitrag für die Entwässerung erhoben und vollständig beglichen.
Grenzverhältnisse:	Es besteht keine Grenzbebauung des Wohnhauses.
Baugrund: (soweit augenscheinlich ersichtlich)	Ein Baugrundgutachten lag dem Sachverständigen nicht vor. Der Baugrund wird bei dieser Bewertung als normal tragfähig unterstellt. Sichtbare Grundwasserschäden wurden nicht vorgefunden.
vorhandene Bebauung:	Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilien-Wohnhaus mit angebauter Terrasse bebaut.
	Der übrige Grundstücksbereich ist befestigte Freifläche sowie Garten-/Grünfläche.
Stellplätze:	Sind auf dem Grundstück vorhanden.

2.2. Konjunkturelle und strukturelle Lage

Arbeitsmarkt:	Die Arbeitslosenquote im Landkreis Sömmerda liegt mit 6,2 % (Stand Januar 2026) auf einem mittleren Niveau, etwas unter dem Landesdurchschnitt von Thüringen mit 6,7 % sowie unter dem Bundesdurchschnitt von 6,6 %.
Wirtschaftliche Lage:	Der Landkreis Sömmerda weist eine relativ schwache Wirtschaftskraft auf und gehört insgesamt zu den wirtschaftsschwächeren Regionen in Thüringen. Dies spiegelt sich letztlich auch im Kaufkraftindex wider, der im Landkreis Sömmerda mit 90,6 (Stand 2025) im unteren Bereich liegt, unterhalb des Bundesdurchschnittes von 100 und etwas über dem Landesdurchschnitt Thüringens von 90,0.
Bevölkerungsentwicklung:	Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Sömmerda sowie Recherchen im Internet ist die Einwohnerzahl in den vergangenen Jahren kontinuierlich zurückgegangen, seit 1990 um über 25 %. Nach der aktuellen Prognose ist der Landkreis Sömmerda von einer weiteren Abnahme des Bevölkerungsbestandes gekennzeichnet, d.h. bis 2040 ist mit einem weiteren Bevölkerungsrückgang von ca. 10 - 15 % zu rechnen.
Immobilienmarkt:	Der örtliche Immobilienmarkt ist von einem geringen Leerstand an freistehenden Wohnhäusern (EFH / ZFH) geprägt. Nach Recherchen bei ortsansässigen Maklern, dem örtlich zuständigen Gutachterausschuss und eigenen Marktbeobachtungen zeigen die Immobilienpreise seit ca. Mitte 2022 aufgrund der mangelnden Nachfrage (Bevölkerungsrückgang, schwache Wirtschaftskraft) sowie hoher Bau- und Energiekosten und hoher Baufinanzierungszinsen eine sinkende bzw. stagnierende Tendenz.

2.3. Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch:	In der 2. Abteilung des Grundbuchs ist folgende Eintragung: 1 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Erfurt, AZ: K 16/25); eingetragen am 21.05.2025. Die Eintragung ist nicht wertbeeinflussend und wird bei der weiteren Bewertung nicht berücksichtigt. Die in der 3. Abteilung des Grundbuchs eingetragenen Schuldverhältnisse haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.
Baulasten:	Nach Auskunft des Landratsamtes Sömmerda, Bauaufsicht, vom 04.12.2025 ist keine Baulast eingetragen.
nicht eingetragene Lasten/Rechte:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte sind dem Sachverständigen nicht bekannt geworden.
Altlasten:	Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster wurde nicht eingeholt. Aufgrund der bisher ausgeübten Wohnnutzung sowie Angaben beim Ortstermin ist kein Verdacht auf Altlasten auf dem Bewertungsgrundstück gegeben. Bei dieser Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass kontaminationsfreie Bodenverhältnisse vorliegen.

Denkmalschutz:	Es besteht kein Denkmalschutz.
Umlegung-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:	Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Zulässige Nutzung:	Die planungsrechtlichen Merkmale eines Grundstücks sind in erster Linie den bestehenden Bauleitplänen zu entnehmen (Flächennutzungs- und Bebauungspläne). Das Wertermittlungsobjekt liegt nach Auskunft der Stadt Kölleda, Bauamt, „innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles“ (§ 34 BauGB). Ein Vorhaben ist dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Im Flächennutzungsplan von Kölleda ist der Bereich des Bewertungsgrundstücks als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Grundstücksqualität:	Entscheidend für die Bewertung von Grundstücken ist die Beantwortung der Frage, welche Qualität dem Grundstück beizumessen ist, das heißt, welche Entwicklungsstufe es von der reinen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Fläche über Bauerwartungsland und Rohbauland bis zum baureifen Land erreicht hat. Aufgrund der tatsächlichen Merkmale und den rechtlichen Gegebenheiten ist das zu bewertende Grundstück gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) § 3 als „Baureifes Land“ einzustufen.

3.0. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1. Einfamilien-Wohnhaus

Art des Gebäudes:	unterkellertes, eingeschossiges Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss,
Nutzung:	Einfamilien-Wohnhaus,
Bauweise:	traditionelle Mauerwerksbauweise,
Baujahr/Alter:	das Gebäude wurde geschätzt ca. 1985 - 1987 errichtet,
Gründung:	Streifenfundamente aus Beton,
Außenwände:	
Keller:	massiv aus Mauerwerk,
Geschosse:	massiv aus Mauerwerk (Porenbeton),
Innenwände:	
Keller:	massiv aus Mauerwerk,
Geschosse:	massiv aus Mauerwerk,
Decken:	
Keller:	massive Betondecke,
Geschosse:	Untergurte der Dachbinder,

Dach:

Konstruktion:	Holzbinderdach,
Dachform:	mittleres Walmdach,
Dacheindeckung:	Vollschalung und Bitumenschindeldeckung,
Dachentwässerung:	vorgehängte Zink-Dachrinnen,
Blitzschutz:	nicht vorhanden,

Fassade: Sockel: Glattputz und Anstrich, EG: Kratzputz (DDR-Stand),

Innenwandflächen:

Flure:	Putz / Gk-Platten und Tapete,
Wohn-/ Schlafräume:	Putz / Gk-Platten und Tapete bzw. nur Putz,
Küche:	Putz und Tapete,
Bad:	überwiegend Fliesen,
Keller:	Putz und Anstrich bzw. Tapete / Raufasertapete und Anstrich; teilweise Strukturputz und Fliesen, Waschküche: Duschbereich Fliesen, Bad raumhoch Fliesen,

Deckenflächen:

Flure:	Gk-Platten und Tapete,
Wohn-/ Schlafräume:	Styroporplatten bzw. Gk-Platten und Anstrich,
Küche:	Gk-Platten und Anstrich,
Bad:	Paneelverkleidung,
Keller:	Putz und Anstrich / Raufasertapete und Anstrich, teilweise Styroporplatten bzw. Paneelverkleidung, Heizraum ohne Putz,

Fußböden:

Flure:	Laminat,
Wohn-/ Schlafräume:	Estrich und Vinylbelag bzw. alter einfacher PVC-Belag, teilweise Laminat,
Küche:	Laminat,
Bad:	Fußbodenfliesen,
Keller:	Fußbodenfliesen, Terrazzoplatten, teilweise Laminat bzw. Betonfußboden / Estrich und einfacher Belag,

Fenster:

Geschosse:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden,
Keller:	alte einfache Fenster (DDR-Stand), teilweise Kunststofffenster mit Isolierverglasung,

Türen:

Hauseingangstüren:	EG: Kunststofftür mit Lichtausschnitt, Kellerausgang: 2 Holztüren mit Lichtausschnitt, Abstellraum KG: einfache Wabenkerntür,
Innentüren:	glatte beschichtete Holztüren, 3 Ganzglastüren,
Keller:	einfache Wabenkerntüren (DDR-Stand), tlw. mit Lichtausschnitt,

Treppen:

Dachboden:	Zugang zum Spitzboden nur über Luke und Leiter,
Kellertreppe:	Stahlunterkonstruktion mit aufgelegten Holztrittstufen, einläufig, ohne Handlauf / Geländer,

Heizung:

Heizungsart:	Warmwasser-Zentralheizung, Heizkessel / Öl mit Warmwasserspeicher, 4 Kunststofftanks in gemauerter Wanne,
Heizflächen:	EG: Gussradiatoren (DDR-Stand), Handtuchheizkörper im Bad, KG: Plattenheizkörper bzw. tlw. Gussradiatoren (DDR-Stand),
Heizleitungen:	Stahlrohrleitungen,

Schornsteine: ein gemauerter vierzügiger Schornstein,

Elektroinstallation:	überwiegend einfache, teilweise mittlere Ausstattung (DDR-Stand, Schraubsicherungen), tlw. Aluminiumleitungen im KG,
Sanitärinstallation:	Wasseranschluss ist im Keller und EG vorhanden,
Einrichtungen:	Badewanne, Dusche, Waschbecken, Stand-WC,
Standard:	mittlere sanitäre Ausstattung und Qualität,
Warmwasserbereitung:	zentral über Heizung,
besondere Bauteile:	(in den NHK enthalten)
Kellerfreitreppe:	massive Treppe mit Fliesenbelag, Überdachung aus einer Holzkonstruktion, Vollschalung und Pappdeckung,
Eingangstreppe:	Stahlunterkonstruktion mit Terrazzo- bzw. Granitstufen, beidseitiges Metallgeländer,
Terrasse:	Terrasse an der nordwestlichen Gebäudeecke, Fußboden-fliesen, gemauerte Brüstung,

Raumbeschreibung:

KG:	h ~ 2,15 - 2,20 m	- Kellerflur, Mehrzweckraum, Partyraum, Waschküche (Dusche, Waschbecken, Ausgussbecken, WM-Anschluss), 2 Kellerräume, Kellerraum / ehem. Garage, Heizraum, Bad (Badewanne, Waschbecken, Stand-WC),
	Anbau:	Öltanklager (4 Kunststofftanks), Abstellraum,
EG:	h ~ 2,45 - 2,55 m	- Flur, Wohnzimmer mit Ausgang auf die Terrasse, Küche, 2 Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad (Dusche, Waschbecken, Stand-WC), Abstellraum,
Dach:	h ~ 2,50 m	- nicht ausbaufähiger Dachboden (Dachboden zum Ortstermin nicht zugänglich),

Baulicher Zustand/Wertminderung

Grundrissgestaltung/ Nutzungsmöglichkeiten:	Das Gebäude hat entsprechend des Baujahres eine normale zweckmäßige Grundrissgestaltung. Es wurde als Wohnhaus konzipiert und wird dementsprechend genutzt. Das Gebäude ist wirtschaftlich tlw. überaltert und entspricht hinsichtlich folgender Punkte nicht heutigen, zeitgemäßen Ansprüchen und Maßstäben: - Höhenversätze in den Kellerfußböden,
Belichtung/Besonnung:	Überwiegend normal.
Bauausführung:	Einfache bis mittlere Bauweise mit den seinerzeit zur Verfügung stehenden Baustoffen; nach 1990 teilweise modernisiert.
Modernisierungen:	Nach 1990 wurden folgende, wesentliche Modernisierungen durchgeführt: - ca. 1993: Heizkessel Öl, - ca. 1995: Kunststofffenster, - ca. 2005: Bad Keller, - ca. 2010: Bad EG, Hauseingangstür EG, - ca. 2014 / 2015: Dachdeckung, Dachrinnen, - ca. 2023: Innentüren EG, teilweise Elektroinstallation, Es ergeben sich insgesamt ca. 4,0 Modernisierungspunkte nach Anlage 2 der ImmoWertV.
Barrierefreiheit:	Barrierefreiheit besteht nicht.

Energieausweis:	Ein Energieausweis existiert nicht.
Energieeffizienz / energetische Beschaffenheit:	Das Gebäude entspricht hinsichtlich der Wärmedämmeigenschaften teilweise nicht dem heutigen Stand der Bautechnik bzw. den aktuellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen (Gebäudeenergiegesetz). Insbesondere im Bereich der Außenwände, der Kellerdecke bzw. des EG-Fußbodens und der Dachschrägen / Kehlbalkenlage ist nur eine geringe Wärmedämmqualität vorhanden.
Bauschäden/Baumängel:	Es wurden folgende Baumängel / Bauschäden sowie nicht fertig gestellte Bauleistungen festgestellt: - Keller: Wände teilweise mit Feuchte-/ Putzschäden, Deckenputz in der Waschküche tlw. schadhaft, Fußbodenfliesen teilweise schadhaft, Betonfußboden geringfügig schadhaft, - Kellerfenster: Holzfenster veraltet und tlw. verschlissen, - Fassade: Sockelbereich teilweise Feuchteschäden, Putz teilweise mit Rissbildung, - Terrasse: Fußbodenfliesen teilweise mit offenen Fugen, Brüstung teilweise schadhaft - Feuchteschäden, - Heizkessel: überaltert - technische Lebensdauer erreicht, - Heizung: Stahlrohrleitungen veraltet, - ein Schlafzimmer: Malerarbeiten noch nicht fertig gestellt,
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	- es besteht ein geringer Instandhaltungsrückstau, - die heutigen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes werden teilweise nicht erfüllt (siehe Energieeffizienz), - geringe wirtschaftliche Überalterung des Wohnhauses,
Restnutzungsdauer:	Für die Einschätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer kommt es nach dem geltenden Recht nicht auf die technische Restnutzungsdauer (abhängig von der Bauart, der Bauweise und dem Erhaltungszustand) an. Vielmehr ist für die Bewertung die wirtschaftliche Restnutzungsdauer maßgebend. Darunter versteht man den Zeitraum, in dem ein Gebäude entsprechend seiner Zweckbestimmung allgemein wirtschaftlich nutzbar ist. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer liegt aufgrund der Schnelllebigkeit insbesondere der Ausbaumaterialien im Allgemeinen unter der technischen Lebensdauer eines Gebäudes. Dies wird daran deutlich, dass die Gebäude zum Erhalt ihrer Wirtschaftlichkeit in Abhängigkeit von ihrer Nutzung in regelmäßigen Zeitintervallen instandgesetzt und modernisiert werden müssen, um ihre wirtschaftliche Nutzungs- und Renditefähigkeit zu erhalten. Umfangreiche Objektmodernisierungen führen im Allgemeinen zu einer Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, während eine mangelhafte Pflege bzw. unzureichende Instandhaltung der Gebäudesubstanz eine Verkürzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Folge haben können. Unter Berücksichtigung der Bauweise, der durchgeführten Modernisierungen (4 Modernisierungspunkte) und des Bauzustandes wird bei dem Bewertungsobjekt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf ca. 41 Jahre geschätzt.
Allgemeine und wirtschaftliche Beurteilung:	Das Gebäude wurde in einfacher bis mittlerer Bauweise errichtet und nach 1990 teilweise modernisiert. Es befindet sich in einem überwiegend normal erhaltenen Bauzustand; teilweise sind Schäden und Mängel vorhanden.

Die allgemeinen Anforderungen an heutige Wohnbedingungen hinsichtlich des Ausbaugrades sowie der Wärme- und Schalldämmung werden nicht in vollem Umfang erfüllt.

Unter Berücksichtigung

- des überwiegend normal erhaltenen Bauzustandes

sowie

- der derzeitigen Nachfrage nach freistehenden Wohnhäusern (EFH / ZFH) am örtlichen Grundstücksmarkt

wird die Marktfähigkeit (Verkaufbarkeit) des Bewertungsobjekts als insgesamt mittel eingeschätzt.

3.2. Sonstige bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen

Sonst. Anlagen:	Geräteschuppen als einfaches Blechgerätehaus,
Hausanschlüsse:	Leitungen für Elektroenergie, Be- und Entwässerung, Telefon,
Freiflächen:	Wege- und Freiflächenbefestigung aus Betonpflaster bzw. Betonrasengittersteinen, geringfügig Natursteinpflaster (ca. 2023 erneuert), Garagenabfahrt: beidseitig massive Stützmauern mit Klinkerplatten-anblendung, Traufstreifen aus Natursteinschotter um das Wohnhaus,
Einfriedungen:	südseitig: massiver Sockel und massive Pfeiler, Metallzierzaun, westseitig: Stabmattenzaun, ein Schiebetor, Tür,

4.0. Wertermittlung

4.1. Grundlagen

4.1.1. Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Verkehrswertermittlung

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

4.1.2. Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

4.1.3. Bestimmung des Wertermittlungsverfahrens

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nach der Immobilienwertermittlungsverordnung:

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

heranzuziehen.

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

Das Ertragswertverfahren ist bei solchen Gebäuden anzuwenden, die vorrangig zur Ertragserzielung bestimmt sind. Hierzu wird der Wert im Wesentlichen durch die marktüblich erzielbaren Erträge bestimmt.
Dabei sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, wie z.B.:
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der marktüblichen Miete),
- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltung oder Bauschäden und Baumängel, soweit sie nicht bereits durch einen reduzierten Ertragsansatz oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt wurden.

Das Sachwertverfahren wird überwiegend bei Grundstücken mit Gebäuden angewendet, die der Eigennutzung dienen und bei denen es auf einen Gewinn nicht in erster Linie ankommt (Ein- und Zweifamilienhäuser u.ä.). Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale.
Der Sachwert des Bewertungsgrundstückes umfasst den Bodenwert einschl. dem Bauwert der darauf stehenden Gebäude und baulichen Anlagen.
Der Bauwert entspricht den Herstellungskosten der Gebäude, der baulichen Anlagen und der Außenanlagen inklusive Baunebenkosten unter Berücksichtigung der Wertminderung sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände.
Zu den besonders zu bewertenden Bauteilen gehören Eingangstreppen, Terrassen, Balkone, Dachaufbauten, Überdachungen und so weiter.
Unter dem Begriff besondere Betriebseinrichtungen versteht man Personen-/Lastenaufzüge, Müllbeseitigungsanlagen, gemeinschaftliche Wasch- und Badeeinrichtungen, Kamine, Einbauschränke usw..
Zu den Außenanlagen gehören vor allem Einfriedungen, Tore, Stützmauern, Wege- und Platzbefestigungen und die außerhalb der Gebäude gelegenen Ver- und Entsorgungsanlagen.
Der Bauwert der Gebäude wird auf der Basis von Normalherstellungskosten in Werten von 2010 ermittelt.

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

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

Die Bewertung erfolgt somit nach dem Sachwertverfahren.

4.2. Flächenberechnungen

bebaute Fläche: Länge x Breite

Einfamilien-Wohnhaus	12,60 m	x	9,45 m	=	119,07 m²
+ Keller-/Terrassenanbau	4,50 m	x	2,25 m	=	10,13 m²
+ Keller-/Terrassenanbau	3,00 m	x	3,20 m	=	9,60 m²
					138,80 m²
gerundet					139,00 m²

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

Grundflächenzahl GRZ:

bebaute Fläche / Grundstücksfläche:

139,00 m²	/	587,00 m²	=	0,24

Geschossfläche: bebaute Fläche x Geschosszahl:

Einfamilien-Wohnhaus	119,07 m²	x	1	=	119,07 m²
gerundet					119,00 m²

Geschossflächenzahl GFZ:

Geschossfläche / Grundstücksfläche:

119,00 m²	/	587,00 m²	=	0,20

Die realisierte bauliche Ausnutzung des Bewertungsgrundstückes ist hoch und liegt nach Einschätzung des Sachverständigen über der baulichen Ausnutzung der Umgebungsbebauung.

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

1.	Wohnhaus KG, EG:	2 x 119,07 m²	=	238,14 m²
2.	+ Kelleranbauten:	1 x (10,13 m² + 9,60 m²)	=	19,73 m²
BGF gesamt:				257,87 m²
BGF gerundet:				**258,00 m²**

Einfamilien-Wohnhaus **Wohn- und Nutzfläche:** (Flächen überschläglich mittels Nutzflächenfaktor ermittelt, ohne Terrasse)

Nr.	**NE / WE**	
1.	Wohnfläche Erdgeschoss	~ 85 m²
2.	Nutzfläche Kellergeschoss	~ 100 m²
Wohn- und Nutzfläche gesamt		**~ 185 m²**

4.3. Bodenwertermittlung

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

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend
- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage,
- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem erschließungs-/beitragsrechtlichen Zustand und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt sind.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück, dessen wertbeeinflussende Umstände für diese Bodenrichtwertzone typisch sind (Richtwertgrundstück).
Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Sömmerda beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation hat für dieses Gebiet von Kölleda zum Stichtag 01.01.2026 folgenden Bodenrichtwert ermittelt:

Bodenrichtwertzone 380017:	-	57,00 €/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe:	-	Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	-	Allgemeines Wohngebiet
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	-	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Anzahl der Vollgeschosse:	-	keine Angabe
Bauweise:	-	keine Angabe
Grundstücksfläche:	-	keine Angabe
Grundstückstiefe:	-	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag	-	19.01.2026
Entwicklungsstufe:	-	Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	-	bebaut mit einem Einfamilien-Wohnhaus
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	-	frei
Anzahl der Vollgeschosse:	-	ein
Bauweise:	-	offen
Grundstücksfläche:	-	587 m² (insgesamt)
Grundstückstiefe:	-	ca. 24 m (Süd-Nord-Richtung)

Da das Bewertungsgrundstück in den wesentlichen wertbeeinflussenden Faktoren (Lage, Nutzung, Erschließung) mit dem Richtwertgrundstück übereinstimmt, halte ich den Bodenrichtwert von 57,00 €/m² für angemessen.

Flurstück 93/1 - Bauland:	169,00 m²	x	57,00 € pro m²	=	9.633,00 €
Flurstück 95/3 - Bauland:	418,00 m²	x	57,00 € pro m²	=	23.826,00 €
Bodenwert gesamt:					33.459,00 €
Bodenwert gerundet:					**33.500,00 €**

4.4. Sachwertermittlung

4.4.1. Ermittlung des Sachwertes des Einfamilien-Wohnhauses

Brutto-Grundfläche **(BGF)**: 258,00 m²

Übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer:
(in Anlehnung an das Sachwertmodell des Gutachterausschusses) 80 Jahre

Alter: (2026 - ca. 1986) ca. 40 Jahre

wirtschaftliche Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung
- der Bauweise,
- der durchgeführten Modernisierungen und
- des Bauzustandes: 41 Jahre

Alterswertminderungsfaktor: RND / GND nach § 38 ImmoWertV ~ 0,513

Ermittlung der Normalherstellungskosten NHK 2010

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

Gebäudetyp:	**Einfamilien-Wohnhaus - freistehend** Keller, Erdgeschoss, nicht ausbaufähiges Walmdach				
Gebäudestandard:	ca. 1,9 (siehe Anlage)				
Kostenkennwert:	780,00 €/m²				
Korrekturfaktoren:	Drempel: -				1,00
	ausgebauter Dachboden: -				1,00
Baunebenkosten:	in den NHK enthalten: in Höhe von 17 %				1,00
korrigierte Normalherstellungskosten:					
780,00 €/m²	x 1,00	x 1,00	x 1,00	=	780,00 €/m²
gerundet:					780,00 €/m²

Ermittlung des Gebäudesachwertes:

Basisjahr: 2010 (Index 100)
Baupreisindex: 1,906 am Wertermittlungsstichtag 19.01.2026
(Statistisches Bundesamt Wiesbaden, Messzahlen
für Preisindizes für Bauwerke, Fachserie 17, Reihe 4)

Normalherstellungskosten 2010:							
258,00 m²	x	780,00 €	/	m²		=	201.240,00 €
+ besonders zu bewertende Bauteile: in den NHK enthalten						=	0,00 €
							201.240,00 €
Gebäudesachwert am Stichtag					x	1,906	= 383.563,44 €
x Alterswertminderungsfaktor					x	0,513	= 196.768,04 €
vorläufiger Gebäudesachwert:							196.768,04 €
vorläufiger Gebäudesachwert Wohnhaus:							**196.800,00 €**

4.4.2. Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen / bauliche Außenanlagen

- Sonst. Anlagen:	Geräteschuppen als einfaches Blechgerätehaus,	
- Hausanschlüsse:	Leitungen für Elektroenergie, Be-/ Entwässerung, Telefon,	
- Freiflächen:	Wege- und Freiflächenbefestigung aus Betonpflaster bzw. Betonrasengittersteinen, geringfügig Natursteinpflaster (ca. 2023 erneuert), Garagenabfahrt: beidseitig massive Stützmauern mit Klinkerplattenanblendung, Traufstreifen aus Natursteinschotter um das Wohnhaus,	
- Einfriedungen:	südseitig: massiver Sockel und massive Pfeiler, Metallzierzaun, westseitig: Stabmattenzaun, ein Schiebetor, Tür,	
der Wertansatz für bauliche Außenanlagen im üblichen Rahmen ist in der Ableitung des Sachwertfaktors enthalten:		**0,00 €**

4.4.3. Zusammenstellung des vorläufigen Grundstückssachwertes

1.	Bodenwert	=	33.500,00 €
2.	Einfamilien-Wohnhaus	=	196.800,00 €
3.	bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen	=	0,00 €
vorläufiger Grundstückssachwert:			230.300,00 €
vorläufiger Grundstückssachwert gerundet:			**230.000,00 €**

4.4.4. Marktanpassung und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

In Anlehnung an die Sachwertfaktoren 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Sömmerda und nach eigenen Marktbeobachtungen wird unter Berücksichtigung

- des vorläufigen Sachwertes in Höhe von ca. 230.000 €,
- der Standardstufe von ca. 1,9 und
- des Bodenwertniveaus in Höhe von 57 €/m²

der Sachwertfaktor mit ca. 0,80 eingeschätzt.

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

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

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

Bei einem Sachwertfaktor 1,00 entspricht der Sachwert dem Verkehrswert.
Je höher bzw. niedriger die Wirtschafts- und Kaufkraft innerhalb einer Region ist bzw. welche Prognosen für die weitere wirtschaftliche Entwicklung gestellt werden, desto höher bzw. niedriger ist der Abschlag bzw. Zuschlag auf den Sachwert.

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden beim Bewertungsobjekt eingeschätzt:

<u>Einfamilien-Wohnhaus:</u>

- der teilweise vorhandene Instandhaltungsrückstau:

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

  Ansatz: ca. 75 €/m² Wohn- und Nutzfläche bei einer Restnutzungsdauer von 41 Jahren

- weitere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind:
  - der nach heutigen Maßstäben teilweise ungenügende energetische Gebäudezustand, verbunden mit erhöhten Energie-/Heizkosten - im Ansatz der NHK enthalten,
  - geringe wirtschaftliche Überalterung des Wohnhauses: Ansatz ca. 1 %

Der marktangepasste Grundstückssachwert ermittelt sich somit wie folgt:

vorläufiger Grundstückssachwert				230.000,00 €
- Marktanpassung - Sachwertfaktor	x	0,80	=	184.000,00 €
- Berücksichtigung des vorhandenen Instandhaltungsrückstaus				
~ 185 m² Wohn-Nutzfläche x 75,00 € / m²			=	- 13.875,00 €
- Berücksichtigung weiterer objektspezifischer Grundstücksmerkmale				
vorläufiger Sachwert: 196.800,00 €	x	1 %	=	- 1.968,00 €
marktangepasster Grundstückssachwert:				168.157,00 €
marktangepasster Grundstückssachwert gerundet:				**168.000,00 €**

5.0. Verkehrswertermittlung

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

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

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

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

Somit schätze ich den

Verkehrswert (Marktwert) des Grundstückes auf: **168.000,00 €**

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

Vom Gesamtverkehrswert in Höhe von 168.000,00 € entfallen anteilig auf die Flurstücke:

Flurstück 95/3	**156.000,00 €**
Flurstück 93/1	**12.000,00 €**
	168.000,00 €

Anmerkung: die Grundstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir am 19.01.2026 besichtigt;
das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Bad Frankenhausen, den 16.02.2026

Dipl.-Ing. Michael Hentrich
öbuv Sachverständiger



© Dipl.-Ing. Michael Hentrich

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