

M.Sc. Marius Grischke

Master of Science Immobilienbewertung
Zertifizierter Gutachter für Immobilienbewertung (LS),
DIAZert gem. DIN EN ISO/IEC 17024 - DAkkS akkreditiert



Datum: 30.04.2026

Aktenzeichen: 16 K 3/26

Ausfertigungsnummer: 01

Gutachten

über den Verkehrswert i.S.d. §194 BauGB für das mit einem

Einfamilienhaus bebaute Grundstück in

Straße: Hermann-Kirchner-Straße 25
PLZ, Ort: 99885 Ohrdruf
Bundesland: Thüringen

Gemarkung: Wölfis
Flur: 1
Flurstück: 25

Auftraggeber: Amtsgericht Gotha
Abt. Zwangsversteigerung
Postfach 100136
99851 Gotha

Ortsbesichtigungstag: 23.04.2026
Wertermittlungstichtag: 23.04.2026
Qualitätsstichtag: 23.04.2026



Der Verkehrswert (gem. §194 BauGB) über das zum Stichtag 23.04.2026 unbelastete Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus, wurde ermittelt mit rd.

51.000,- €

(in Worten: einundfünfzigtausend Euro)

Dieses Gutachten umfasst 50 Seiten und 5 Anlagen mit insgesamt 14 Seiten. Das Gutachten wurde für den Auftraggeber in vierfacher Ausfertigung erstellt und ausgeliefert.

Ein fünftes Exemplar verbleibt unter der **Archiv-Nr. 011/2026** im Büro des Sachverständigen.

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkungen

Überblick

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Auftrag und Grundlagen	6
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	6
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Auftragserteilung	7
1.3	Angaben zum Auftrag	7
2	Grund- und Bodenbeschreibung	9
2.1	Lage	9
2.1.1	Makrolage	9
2.1.2	Mikrolage	11
2.1.3	Beurteilung der Lage / Örtlicher Immobilienmarkt	12
2.2	Gestalt und Form des Grundstücks.....	13
2.3	Erschließung, Zustand Baugrund	15
2.4	Privatrechtliche Situation	16
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	16
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	18
2.7	Erläuterungen zu den durchgeführten Erhebungen	18
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	19
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	19
3.2	Gebäudebeschreibung	19
3.3	Nebengebäude und Außenanlagen	29
4	Bewertungsverfahren und Wahl des Wertermittlungsverfahrens	30
4.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	30
4.2	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	30
4.3	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	31
4.4	Beschreibung der Bewertungsmodelle	31
4.5	Verfahrenswahl und Begründung	33

5	Ermittlung des Verkehrswerts	35
5.1	Bodenwertermittlung	35
5.1.1	Erläuterungen zur Bodenwertermittlung	35
5.1.2	Konjunkturelle / Zeitliche Anpassung	36
5.1.3	Anpassungen wegen Abweichung in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen	36
5.1.4	Bemessung des Bodenwertes	37
5.2	Sachwertermittlung	38
5.2.1	Ermittlung der Verfahrenswerte	38
5.2.2	Sachwertberechnung	47
5.3	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen (Plausibilisierung)	48
5.4	Verkehrswert	49
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	50
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrs- und Beleihungswertermittlung	50
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten / Software	50
7	Anlagenverzeichnis	51

Vorbemerkungen

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten, das Beurteilungen zur Bausubstanz lediglich sehr eingeschränkt und im Rahmen augenscheinlicher oder stichprobenartige Feststellungen vornehmen kann. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Baubeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzerstörer oder sogenannten Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

Besondere Hinweise

Dieses Gutachten wurde nach bestem Wissen aufgrund der verfügbaren Daten erstellt. Kostenangaben sind Schätzwerte. Bei künftigen Investitionen sollten immer mehrere Vergleichsangebote eingeholt werden. Das Gutachten ist als Grundlage für bauplanerische Überlegungen jeglicher Art ungeeignet.

Dieses Gutachten ist urheberrechtlich geschützt; alle Rechte bleiben dem Unterzeichner vorbehalten. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit der schriftlichen Genehmigung des Verfassers gestattet.

Eine Rechtsverbindlichkeit folgt aus dieser Expertise nicht. Sofern im Falle entgeltlicher Beratungen Ersatzansprüche behauptet werden, beschränkt sich der Ersatz bei jeder Form der Fahrlässigkeit auf das gezahlte Honorar.

Der Auftragnehmer haftet grundsätzlich nicht nur gegenüber dem Auftraggeber, sondern auch gegenüber Dritten. Das beauftragte Gutachten ist jedoch nur für den angegebenen Zweck bestimmt, was seinen Schutzbereich darauf begrenzt. Eine darüberhinausgehende Verwendung bedarf schriftlicher Zustimmung des Auftragnehmers. Haftungsansprüche des Auftraggebers gegen den Auftragnehmer richten sich nach den gesetzlichen Vorschriften, soweit nachstehend nichts anderes vereinbart ist.

Haftet der Auftragnehmer wegen eines schuldhaften Verstoßes gegen die Sachverständigenpflichten oder aus sonstiger schuldhafter Verletzung seiner Vertragspflichten, hat er die vorsätzlich oder grob fahrlässig verursachten Schäden in vollem Umfang zu ersetzen.

Im Übrigen wird die Haftung für Schäden aus fahrlässiger Pflichtverletzung ausgeschlossen. Das gilt nicht für die Verletzung ausdrücklich versprochener oder zentraler Vertragspflichten (sog. Kardinalpflichten) sowie für die Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit. Die Haftungsbeschränkung gilt auch dann nicht, wenn der Auftragnehmer für den eingetretenen Schaden Versicherungsschutz in Anspruch nehmen kann.

Soweit die Haftung für schuldhafte Pflichtverletzung ausgeschlossen ist, gilt dies auch für schuldhaftes Fehlverhalten bei Angestellten, Arbeitnehmern, Vertretern und Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers.

Überblick

Zusammenstellung der wesentlichen Ergebnisse									
 Straßenansicht – Einfamilienhaus mit Nebengelass - Garage	 Gebäuderückansicht – Perspektive Pachtgarten								
Objektadresse:	Hermann-Kirchner-Straße 25, 99885 Ohrdruf - OT Wölfis								
Bewertungsobjekt:	Teilunterkellertes Einfamilienhaus als Reihenhauses mit Anbauten und Nebengelass in Form einer zweigeschossigen Garage und Lagerschuppen im Obergeschoss								
Derzeitige Nutzung:	Ungenutzt / Leerstand / Unberäumt								
Grundstücksfläche - Gesamt:	160 m ²								
Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung (WoFIV) & DIN 277:	<table> <tr> <td>• Erdgeschoss - Einfamilienhaus:</td><td>63,71 m²</td></tr> <tr> <td>• Obergeschoss - Anbau</td><td>28,46 m²</td></tr> <tr> <td>• Dachgeschoss - Einfamilienhaus:</td><td>21,73 m²</td></tr> <tr> <td colspan="2">113,90 m² - Gesamt</td></tr> </table>	• Erdgeschoss - Einfamilienhaus:	63,71 m ²	• Obergeschoss - Anbau	28,46 m ²	• Dachgeschoss - Einfamilienhaus:	21,73 m ²	113,90 m² - Gesamt	
• Erdgeschoss - Einfamilienhaus:	63,71 m ²								
• Obergeschoss - Anbau	28,46 m ²								
• Dachgeschoss - Einfamilienhaus:	21,73 m ²								
113,90 m² - Gesamt									
Sonstige Nutzungsflächen nach DIN 277:									
<i>Im Bewertungsobjekt:</i>									
• Kellergeschoss:	12,00 m ²								
• Werkstatt und Ehem. Öllager im EG - Anbau:	22,52 m ²								
<i>Nebengelasse/-gebäude:</i>									
• Nebengelass - Garage mit Lagerschuppen:	18,05 m ²								
<i>davon Garage (EG):</i>	<i>(11,44 m²)</i>								
<i>davon Lagerschuppen (OG):</i>	<i>(6,61 m²)</i>								
52,57 m² - Gesamt									
Bodenwert (gesamt):	4.800,00 €								
Wert der Grundstücksfläche je m ² :	30 €/m ²								
Sachwert:	51.000,00 €								
Verkehrswert / Marktwert (gesamt):	51.000,00 €								
Verkehrswert / Marktwert je m² - WoFl:	rd. 450,- €/m²								

1 Auftrag und Grundlagen

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Teilunterkellertes Einfamilienhaus als Reihenhaushaus mit Anbauten und Nebengelass in Form einer zweigeschossigen Garage und Lagerschuppen im Obergeschoss

Objektadresse: Hermann-Kirchner-Straße 25,
99885 Ohrdruf

Grundbuchdaten:

Grundbuchauszug vom: 12.03.2026

Letzte Eintragung vom: 06.02.2026

Nach Auskunft des Auftraggebers lagen zum Bewertungsstichtag keine weiteren Änderungen oder Neueintragungen im Grundbuch vor.

Amtsgericht: Gotha

Grundbuch von: Wölfis

Bestandsverzeichnis:

Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m ²
648	2	Wölfis	1	25	Gebäude und Freifläche Hermann-Kirchner-Straße 25	160 m ²

Gesamtfläche: 160 m²

davon zu bewerten: 160 m²

Abteilung I, Eigentümer: - aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht benannt / aufgeführt -

Abteilung II, Lasten/Beschränkungen: Im dem Sachverständigen vorliegenden Grundbuchauszug ist in Abteilung II die folgende Eintragung vermerkt:

- Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gotha, AZ: 16 K 3/26); eingetragen am 06.02.2026

Abteilung III, Grundpfandrechte: - aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht benannt / aufgeführt -

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Auftragserteilung

Auftraggeber: Amtsgericht Gotha;
Abt. Zwangsversteigerung

Auftragserteilung: 16.03.2026 mit Posteingang am 18.03.2026 im
Büro des Sachverständigen

1.3 Angaben zum Auftrag

Zweck der Wertermittlung: Feststellung des Verkehrswertes für das
Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungstichtag: 23.04.2026
(Tag der Ortsbesichtigung)

(= Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung
bezieht, nach § 3 Absatz 1 ImmoWertV)

Qualitätsstichtag(e): 23.04.2026

(= Zeitpunkt, auf den sich der für die
Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand
bezieht, nach § 4 Absatz 1 ImmoWertV)

Tag der Ortsbesichtigung: 23.04.2026, 14:30 Uhr - 15:32 Uhr

Umfang der Besichtigung:

Außenbesichtigung: Besichtigung des Grundstücks über die Straße:
„Hermann-Kirchner-Straße“. Die gesamte
Grundstücksfläche des Bewertungsobjektes
konnte vollumfänglich durch den
Sachverständigen begangen und begutachtet
werden.

Innenbesichtigung: Vollumfängliche Besichtigung der Wohn- und
Nutzungsflächen des zweigeschossigen
Einfamilienhauses sowie der Anbauten und
Nebengelasse, bestehend aus einer
zweigeschossigen Garage mit einem
Lagerschuppen im Obergeschoss.

Teilnehmer der Besichtigung: - aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht
benannt / aufgeführt -
(Partner der Eigentümerin)

- Herr Marius Grischke
(Gutachter)

Vom Sachverständigen eingeholte
Erkundungen, Auskünfte und Unterlagen:

Anlage Nr. 1:	Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 28.04.2026
Anlage Nr. 2:	Auszug aus der Klarstellungs- und Abrundungssatzung der Gemeinde Wölfis vom 08.01.1997
Anlage Nr. 3:	Grundrisse, Ansichten und Schnitte des Hauses und der Garage aus 1949 und 1991
Anlage Nr. 4:	Auszug aus dem Bodenrichtwert-informationssystem Deutschland (BORIS), Stichtag: 01.01.2026
Anlage Nr. 5:	Fotos der Ortsbesichtigung vom 23.04.2026

Vom Auftraggeber zur Verfügung
gestellte Unterlagen, Informationen:

- Schätzungsanordnung vom 16.03.2026 (AZ: 16 K 3/26)
- Grundbuch von Wölfis, Blatt 648 vom 12.03.2026
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 10.02.2026
- Auskunft aus der Denkmalbuchanfrage vom 04.03.2026
- Auskunft des Thüringer Landesamts für Bodenmanagement und Geoinformation über Vorlage eines Flurbereinigungsverfahrens vom 10.02.2026

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

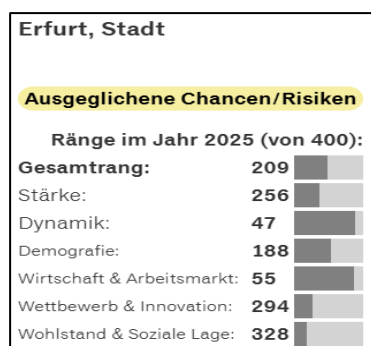
2.1.1 Makrolage

Bundesland:	Thüringen, Flächenland
Landeshauptstadt:	Erfurt
Landkreis des Bewertungsobjektes:	Gotha
Kreisstadt des Bewertungsobjektes:	Kreisfreie Stadt Gotha
Gemeinde des Bewertungsobjektes:	Stadt Ohrdruf – Ortsteil Wölfis

Makroökonomische und -soziologische Daten:

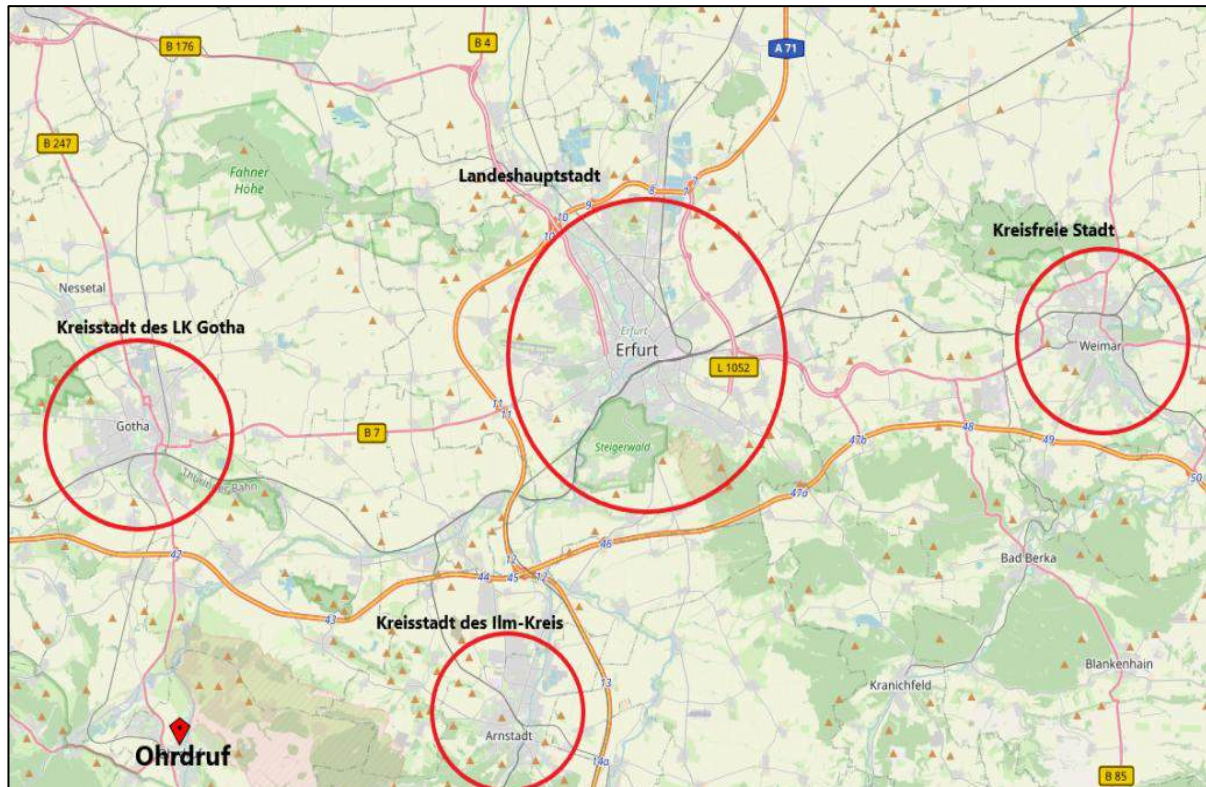
Kategorie	Bundesland Thüringen	Landeshaupt- stadt Erfurt	Landkreis Gotha	Stadt Ohrdruf
Einwohnerzahl Stand: 30.09.25 ¹	2.083.311	217.361	134.911	9924
Bevölkerungs- Entwicklung: 2021-42²	- 8,7%	+ 1,1%	- 8,5%	- 10,9%
Kaufkraftindex Stand: 31.12.2025 ³	90,0	93,1	88,0	/
Arbeitslosenquote Stand: 30.03.2026 ⁴	6,6%	6,7%	6,6%	/
Ranking im Prognos Zukunftsatlas 2025⁵	/	209 von 400	344 von 400	/

Der Prognos Zukunftsatlas bewertet alle drei Jahre die Zukunftschancen und -risiken aller 400 Kreise und kreisfreien Städte in Deutschland - anhand unten zu sehender ausgewählter makro- und sozioökonomischer Indikatoren - und stellt sie in einem bundesweiten Ranking einander gegenüber.⁶ Dabei werden die Kreise in folgende Gebiete unterteilt:



¹ Vgl. Thüringer Landesamt für Statistik, Bevölkerung des Freistaates Thüringen, Stand 04/2026
² Vgl. Thüringer Landesamt für Statistik, 3. Regionalisierte Bevölkerungsentwicklung 2021 bis 2042
³ Vgl. Michael Bauer Research GmbH, Kaufkraft 2025 in Deutschland
⁴ Vgl. Bundesagentur für Arbeit, Arbeitsmarktberichte: März 2026
⁵ Vgl. Handelsblatt, Zukunftsatlas 2025
⁶ Vgl. Prognos AG, Zukunftsatlas 2025

Makrolagenkarte:



Quelle: Auszug von OpenStreetMaps.org, vom 24.03.2026

Entfernung zum Bewertungsobjekt:

<i>Nächstgelegene größere Städte:</i>	Gotha	(ca. 20 km per Pkw entfernt)
	Erfurt	(ca. 48 km per Pkw entfernt)
	Eisenach	(ca. 52 km per Pkw entfernt)
	Mühlhausen	(ca. 58 km per Pkw entfernt)

Überregionale Verkehrsanbindungen:

Hauptbahnhof:	Gotha	(ca. 20 km per Pkw entfernt)
Bundesstraßen:	B 88	(ca. 2 km per Pkw entfernt)
	B 247	(ca. 6 km per Pkw entfernt)
Autobahn:	A 4	(ca. 15 km per Pkw entfernt)
Autobahnkreuz:	A 71/ A4	(ca. 32 km per Pkw entfernt)
Flughafen:	Erfurt	(ca. 40 km per Pkw entfernt)

Regionale Verkehrsanbindung:

Bushaltestelle:	„Wölfis“	(ca. 200 m fußläufig entfernt)
-----------------	----------	--------------------------------

2.1.2 Mikrolage

Gemeinde:	Stadt Ohrdruf - Ortsteil Wölfis
Verwaltung:	Stadtverwaltung Ohrdruf
Raumtypologie:	Kleinstädtisch geprägter Standort im thüringischen Landkreis Gotha. Die Stadt Ohrdruf liegt im südlichen Kreisgebiet am Nordrand des Thüringer Waldes und weist sowohl wohnbauliche als auch gewerblich-industrielle Strukturen auf.
Lage und Lageimage:	Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Wölfis innerhalb der Hermann-Kirchner-Straße. Die Umgebung ist durch eine gewachsene, überwiegend wohnbaulich geprägte Struktur mit dörflich-kleinstädtischem Charakter gekennzeichnet. Es handelt sich um ein ruhiges Wohnumfeld mit funktionalen Ergänzungen durch kleingewerbliche Nutzungen.
Straße(n):	„Hermann-Kirchner-Straße 25“ (Erschließungsstr. des Bewertungsgrundstücks)
Art der Bebauung und Nutzungen in der Umgebung/Nachbarschaft:	Überwiegend Ein- und Zweifamilienhausbebauung mit zugehörigen Hof- und Gartenflächen. Ergänzend finden sich Nebengebäude wie Garagen, Schuppen und kleinere Werkstätten. Teilweise sind auch ehemals landwirtschaftlich genutzte Anwesen vorhanden. Die Bebauung ist heterogen und entspricht einer typischen innerörtlichen Struktur eines eingemeindeten Ortsteils.
Bauweise:	Offene Bauweise mit ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung, vereinzelt mit ausgebauten Dachgeschossen.
Immissionen:	Bei der Objektbesichtigung wurden keine erhöhten bzw. nutzungsbeeinflussenden Immissionen festgestellt.
Nahversorgung:	Im Ortsteil Wölfis selbst bestehen faktisch keinerlei Angebote der Nahversorgung. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, medizinische Versorgung, Schulen sowie weiterführende Dienstleistungsangebote befinden sich überwiegend im Stadtgebiet von Ohrdruf sowie in der nahegelegenen Kreisstadt Gotha. Die Nahversorgungssituation ist insgesamt als leicht unterdurchschnittlich einzustufen.
Sonstige Besonderheiten:	Keine

Mikrolagenkarte als Luftbild:



Quelle: © GDI-Th, Auszug aus dem Informationssystem Liegenschaftskataster (InfoLika) Thüringen vom 24.03.2026

2.1.3 Beurteilung der Lage / Örtlicher Immobilienmarkt

Wölfis ist ein Ortsteil der Stadt Ohrdruf im südlichen Bereich des Landkreises Gotha. Die Stadt liegt verkehrsgünstig zwischen den regionalen Zentren Gotha (ca. 15 km) und Erfurt (ca. 30 km). Die Anbindung erfolgt überwiegend über das regionale Straßennetz; zusätzlich bestehen Busverbindungen in die umliegenden Städte. Insgesamt ist die Verkehrsanbindung als durchschnittlich zu bewerten.

Die Wohnlage im Ortsteil ist durch eine ruhige, dörflich geprägte Struktur mit überwiegend selbstgenutzten Wohnimmobilien gekennzeichnet. Mehrfamilienhäuser treten nur vereinzelt auf. Gewerbliche Nutzungen beschränken sich auf kleinere Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe. Eine vollständige Infrastruktur ist im Ortsteil selbst nicht vorhanden, wird jedoch durch das nahegelegene Stadtgebiet Ohrdruf ergänzt.

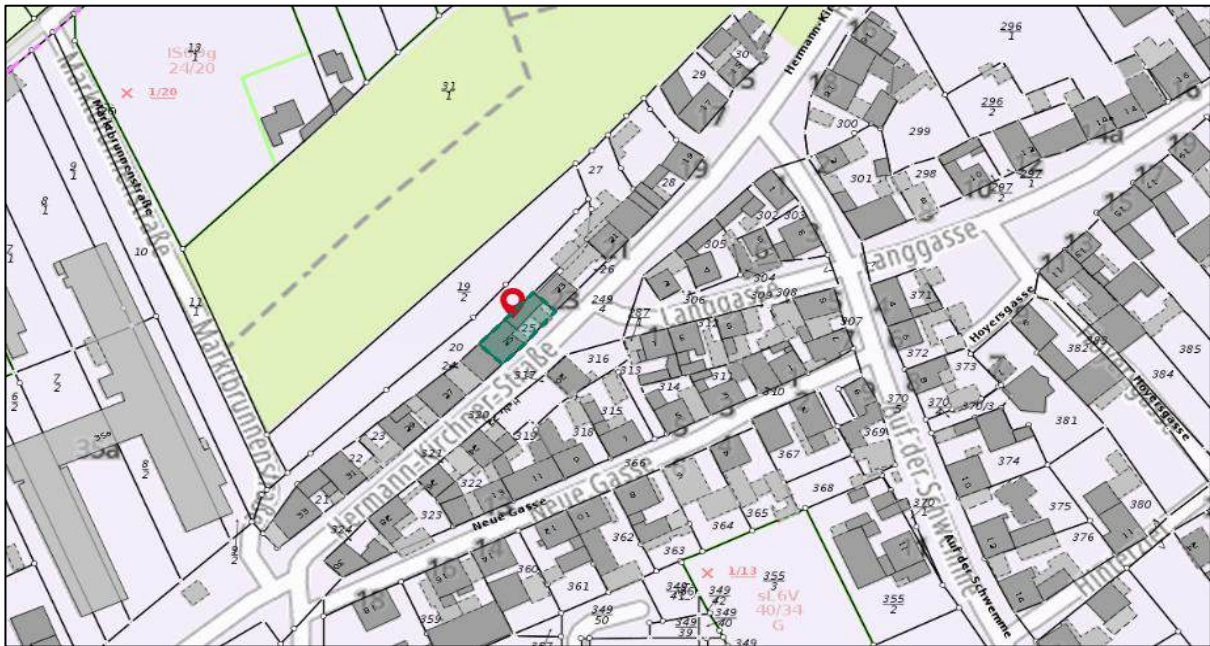
Das allgemeine Preisniveau für Wohnimmobilien bewegt sich im unteren bis mittleren Bereich des Landkreises Gotha. Der lokale Immobilienmarkt ist überwiegend durch Eigennutzer geprägt, wobei die Nachfrage insbesondere nach Ein- und Zweifamilienhäusern stabil ist.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Hermann-Kirchner-Straße 25, einer innerörtlichen Anliegerstraße ohne überörtliche Verkehrsbedeutung und mit entsprechend geringer Verkehrsbelastung.

Zusammenfassend ist die Lage als ruhige, dörflich-kleinstädtische Wohnlage mit durchschnittlicher Infrastruktur und solider Anbindung an die regionalen Zentren einzuordnen.

2.2 Gestalt und Form des Grundstücks

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte:



Quelle: © GDI-Th, Auszug aus dem Informationssystem Liegenschaftskataster (InfoLika) Thüringen vom 24.03.2026 (siehe Anlage 1)

Straßenseitige Grundstückslänge:	ca. 20,00 m
Mittlere Grundstückstiefe:	ca. 8,00 m
Grundstücksgröße - Gesamt:	160 m ²
Bemerkungen, Zuschnitt, Form:	Bei dem zu bewertenden Flurstück Nr. 25 handelt es sich um ein schmal geschnittenes, dafür vergleichsweise langgestrecktes Grundstück mit rechteckiger Grundform. Das Grundstück wird seitlich durch benachbarte, wohnbaulich genutzte Flächen eingefasst. Der insgesamt schlanke und langgezogene Zuschnitt entspricht der in diesem Bereich vorherrschenden Parzellierungsstruktur und ist somit als ortsüblich zu beurteilen. Wertrelevante Einschränkungen ergeben sich hieraus nicht.
Topografie:	Das Grundstück weist ein überwiegend gleichmäßiges Höhenniveau ohne nennenswerte Geländesprünge auf. Die Höhenlage im Verhältnis zur angrenzenden Erschließungsstraße sowie zu den benachbarten Grundstücken ist insgesamt als ortsüblich zu bewerten.
Aufwuchs:	Das Grundstück ist vollständig versiegelt.

Grenzverhältnisse/ Grenzbebauungen:	Es existieren mehrere Grenzbebauungen einzelner Gebäude des Bewertungsobjektes sowie auch der Nachbargrundstücke. Ein Überbau seitens der Nachbargebäude oder eines der Gebäude des Bewertungsobjektes liegt nicht vor.
Einfriedung(en):	Das Bewertungsgrundstück ist vollständig durch seine Bebauung und durch eine Hofmauer zur Straße „Hermann-Kirchner-Straße“ eingefriedet.
Sonstige Besonderheiten:	Das Bewertungsgrundstück ist, ebenso wie die unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstücke, nahezu vollständig überbaut bzw. versiegelt und verfügt, mit Ausnahme eines kleineren Innenhofbereichs, über keine eigenen Grün- oder Gartenflächen. Die rückwärtig angrenzenden Flurstücke Nr. 20 und 19/2 stehen im Eigentum der Stadt Ohrdruf und wurden entsprechend der Grundstücksbreiten entlang der Hermann-Kirchner-Straße parzelliert und anteilig an die jeweiligen Grundstückseigentümer verpachtet. Das Bewertungsgrundstück verfügte bislang über einen Zugang zu dieser Grünfläche über eine Außentür des Einfamilienhauses. Die Fläche wurde zeitweise auch durch die Eigentümerin des Bewertungsgrundstücks genutzt. Nach schriftlicher Auskunft der Liegenschaftsverwaltung der Stadt Ohrdruf vom 23.04.2026 wurde das Pachtverhältnis jedoch aufgrund mehrjährig ausbleibender Pachtzahlungen seitens der Eigentümerin zum 31.03.2026 gekündigt und die Fläche zwischenzeitlich an einen benachbarten Grundstückseigentümer neu vergeben. Somit besteht zum Wertermittlungstichtag sowie auf absehbare Zeit keine Möglichkeit mehr, die rückwärtige Grünfläche wieder zu nutzen. Entlang der rückwärtigen Hausfassade befinden sich auf der ehemals angepachteten Gartenfläche zudem einfache bauliche Anlagen in Form von Überdachungen und Unterständen. Diese wurden augenscheinlich ursprünglich durch die aktuellen sowie die Voreigentümer des Bewertungsobjektes errichtet und mitgenutzt. Zum Wertermittlungstichtag erfolgt die Nutzung dieser Anlagen jedoch durch die neuen Pächter der Fläche. Aufgrund der einfachen baulichen Ausführung sowie der nicht abschließend geklärten Eigentumsverhältnisse werden diese baulichen Anlagen im Rahmen der Wertermittlung nicht weitergehend untersucht oder berücksichtigt.

2.3 Erschließung, Zustand Baugrund

Straßenkategorie:	Klassifizierte Straße (Gemeindestraße)
Straßenart:	Anliegerstraße, innerorts
Straßenausbau:	Vollständig ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen
Erschließung:	Voll erschlossen, öffentlich und gesichert
Anschlüsse der Ver- und Entsorgung:	Die Versorgung des Bewertungsobjekts mit elektrischem Strom (oberirdisch) sowie Wasser (unterirdisch) erfolgt über das öffentliche Netz; ein Telekommunikationsanschluss (oberirdisch) ist ebenfalls vorhanden. Ein öffentlicher Gasanschluss wurde im Jahr 2025 hergestellt und im Eingangsbereich des Gebäudes installiert, befand sich zum Wertermittlungstichtag jedoch noch nicht in Betrieb. Im Zuge dieser Maßnahme wurde die zuvor vorhandene Ölheizungsanlage vorläufig außer Betrieb genommen bzw. stillgelegt.
Gehwege:	Zweiseitig, gepflastert
Zuwegung zum Bewertungsgrundstück:	Zufahrt/Einfahrt auf das Grundstück über die Straße: „Hermann-Kirchner-Straße“
Parkmöglichkeiten:	Auf dem Bewertungsgrundstück ist formal eine Stellmöglichkeit in Form einer Garage vorhanden. Aufgrund der geringen Einfahrtsbreite von ca. 2,50 m sowie einer Höhe von rund 2,30 m entspricht diese jedoch nicht mehr den heutigen Anforderungen an Pkw-Stellplätze und ist nur eingeschränkt nutzbar. In der Praxis ist die Garage daher eher als Abstell- bzw. Lagerfläche zu bewerten. Im öffentlichen Straßenraum entlang der Hermann-Kirchner-Straße stehen zudem lediglich eingeschränkte Parkmöglichkeiten zur Verfügung.
Baugrund, Grundwasser:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation so berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.
<i>Anmerkung:</i>	Darüber hinaus gehende vertiefende Untersuchungen zum Zustand des Baugrunds bzw. der Grundwassersituation liegen nicht vor und wurden nicht mitbeauftragt. Im Zweifelsfall sollte bei Bedarf ein separates Bodengutachten in Auftrag gegeben werden.

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchrechtlich gesicherte Belastungen (Grunddienstbarkeiten):

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 12.03.2026 vor. Laut diesem existieren in Abteilung II des Grundbuches keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte bestehen nach Auskunft des Auftraggebers und der Eigentümergemeinschaft nicht.

Weitergehende Nachforschungen und Untersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

Vorbemerkungen zum Bauordnungsrecht:

Die Wertermittlung wurde auf Basis der vorliegenden Unterlagen seitens des Auftraggebers und durch Einholungen des Sachverständigen durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht wurde auftragsgemäß vom Sachverständigen nicht überprüft. In den Recherchen, der Ausarbeitung sowie auch im vor Ort Termin, wurden keine erkennbaren Widersprüche seitens des Sachverständigen festgestellt.

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Es liegt aktuell kein rechtsgültiger, abgeschlossener Flächennutzungsplan für die Stadt Ohrdruf vor. Stattdessen werden vorläufige Bebauungspläne auf Basis des § 8 Abs. 4 BauGB als sogenannte "vorzeitige Bebauungspläne" aufgestellt, da das Verfahren zur Erstellung des neuen FNP noch läuft. Laut telefonischer Auskunft des Bauamtes der Stadt Ohrdruf vom 30.03.2026, wird im aktuellen Entwurf des FNP der Bereich, indem sich das Bewertungsgrundstück befindet, als Mischgebiet (M) ausgewiesen.

Bauplanungsrechtliche Situation:

Für den Bereich des Bewertungsobjekts existiert zum Bewertungsstichtag kein rechtskräftiger Bebauungsplan, nach Auskunft der Bauverwaltung der Stadt Ohrdruf vom 30.03.2026 sowie Einsichtnahme in die „Plansuche“ des Thüringer Geodatenportals (ThüringenViewer). Somit handelt es sich nach §34 BauGB um einen Bau innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass für den Ortsteil Wölfis eine rechtskräftige Klarstellungs- und Abrundungssatzung aus dem Jahr 1997 gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB besteht (*siehe Anlage 2*).

Mit der Klarstellungs- und Abrundungssatzung wurde deklaratorisch festgelegt, wie die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile verlaufen. Sinn und Zweck dieser Satzung ist es, im Rahmen künftiger Baugenehmigungsverfahren Streitigkeiten über die Zuordnung einzelner Grundstücke zum Innen- oder Außenbereich verbindlich auszuschließen. Grundstücke, die innerhalb der festgelegten Grenzen liegen, weisen zwingend Innenbereichsqualität auf; umgekehrt können Grundstücke ohne diese Qualität nicht durch Satzung dem Innenbereich zugeordnet werden.

Das Bewertungsgrundstück liegt vollständig innerhalb des Geltungsbereichs der vorgenannten Klarstellungs- und Abrundungssatzung und ist damit dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit zukünftiger Vorhaben richtet sich folglich für den bebaubaren Bereich nach § 34 BauGB und hat sich in Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der Grundstücksüberbauung in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.

Baulasten:

Nach schriftlicher Auskunft des Amtes für Bauordnung und Bauleitplanung des Landkreises Gotha vom 10.02.2026 sind keine Baulasten für das Bewertungsgrundstück im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Altlasten:

Nach schriftlicher Auskunft des Umweltamtes des Landratsamtes Gotha vom 30.03.2026 ist das Bewertungsgrundstück nicht als Verdachtsfläche im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) verzeichnet. Ebenso liegt laut der derzeitigen Aktenlage der Behörde kein Altlastenverdacht vor.

Denkmalschutz:	Für das Bewertungsobjekt liegt, laut schriftlicher Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Gotha vom 04.03.2026, keine Eintragung im Denkmalsbuch vor.
Sanierungsverfahren:	Das Bewertungsobjekt befindet sich nicht in einem Sanierungsgebiet/-verfahren.
Entwicklungssatzung:	Eine Entwicklungssatzung ist nicht vorhanden.
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	Das Grundstück liegt nicht im Einfluss einer Erhaltungssatzung nach § 172 (1) BauGB.
Bodenordnungs- und Flurbereinigungsverfahren:	Das Bewertungsgrundstück ist zum Bewertungsstichtag in kein Bodenordnungs- oder Flurbereinigungsverfahren, laut schriftlicher Auskunft des Thüringer Landesamts für Bodenmanagement und Geoinformation vom 10.02.2026, einbezogen.
Immissions- und Umweltschutz:	Gesonderte naturschutzrechtliche Festsetzung bestehen nicht.
Trinkwasserschutz:	Das Bewertungsobjekt liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand:	Baureifes Land (nach §3 Abs. 4 ImmoWertV)
Abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Ausstehende Erschließungskosten:	Sind nicht mehr zu erwarten, da es sich um ein bereits voll erschlossenes Gebiet handelt.

2.7 Erläuterungen zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden soweit nicht anders vermerkt, im Internet oder (fern)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die tlw. vorliegenden Bauakten. 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. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. 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.

Es handelt sich nicht um ein Bauschadensgutachten. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Für dieses Gutachten wurden keine Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien durchgeführt. Es wird empfohlen in diesem Zusammenhang ggf. weitergehende Untersuchungen anstellen zu lassen. Dies gilt ebenfalls für vertiefende Untersuchungen auf alle weiteren möglichen gesundheitsschädigenden Einflüsse, welche ebenfalls nicht Gegenstand dieses Gutachtens zur Wertermittlung sind.

3.2 Gebäudebeschreibung

Anwendbarkeit der Unterlagen / Informationen zur Gebäudehistorie:

Für das Bewertungsobjekt lagen dem Sachverständigen weder seitens des Auftraggebers noch von Eigentümerseite Unterlagen, Daten, Gebäudepläne oder sonstige objektrelevante Dokumentationen vor. Im Zuge eigener Recherchen bei dem zuständigen Kreisarchiv sowie beim Bauamt des Landkreises Gotha konnten lediglich vereinzelt Bauunterlagen, Planzeichnungen und ergänzende Dokumente zum Objekt ermittelt werden. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Genehmigungsunterlagen zu Ein-, Um- und Erweiterungsmaßnahmen im Bereich zwischen dem Einfamilienhaus und dem ehemals landwirtschaftlich genutzten Anbau sowie um Genehmigungspläne für den Einbau einer Ölheizungsanlage aus dem Jahr 1991 (siehe Anlage 3). Die vorliegenden Planunterlagen entsprechen jedoch in weiten Teilen nicht mehr der aktuellen baulichen Situation und weichen teilweise erheblich von der tatsächlichen Raumaufteilung ab.

Ergänzend wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung durch den anwesenden Partner der Eigentümerin einzelne mündliche Angaben zur Gebäudehistorie sowie zum Objekt allgemein gemacht. Diese wurden durch den Sachverständigen auf Plausibilität und Verwendbarkeit überprüft und – soweit möglich – als nachvollziehbar eingeordnet. Im Gutachten berücksichtigte Angaben aus dieser Quelle sind entsprechend kenntlich gemacht.

Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen sowie der im Rahmen der Ortsbesichtigung gewonnenen Erkenntnisse ist davon auszugehen, dass das Objekt ursprünglich in der Zeit zwischen etwa 1865 und 1880 als Einfamilienhaus mit einem landwirtschaftlichen Nebengebäude in Form einer zweigeschossigen Scheune errichtet wurde.

In den darauffolgenden Jahren wurden am Bewertungsobjekt wiederholt einzelne An- und Ausbaumaßnahmen durchgeführt, wodurch die vorhandene Bebauung sukzessive erweitert wurde und das Grundstück heute – bis auf einen kleinen Innenhofbereich – nahezu vollständig überbaut ist. Der genaue Zeitpunkt der Umnutzung der ursprünglich landwirtschaftlich genutzten, zweigeschossigen Scheune zu Wohnzwecken im Obergeschoss sowie zu Haustechnik- und Nebenflächen im Erdgeschoss konnte nicht abschließend festgestellt werden.

Im Rahmen der Aktenrecherche wurde jedoch festgestellt, dass im Jahr 1991 eine Ölzentralheizung im Erdgeschoss der ehemaligen Scheune installiert wurde. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die Umnutzung des Nebengebäudes zu Wohn- bzw. gebäudetechnischen Zwecken spätestens Anfang der 1990er Jahre, etwa im Zeitraum 1990/1991, erfolgt ist.

Zur Ermittlung der Brutto-Grund-, Wohn- und Nutzungsflächen der gesamten aufstehenden Gebäudesubstanz führte der Gutachter ein eigenes Aufmaß sämtlicher Flächen durch. Die Flächenberechnung erfolgte unter Anwendung der aktuellen Wohnflächenverordnung (WoFIV) sowie der DIN 277 und wurde im Anschluss plausibilisiert.

Gebäude und Zustand:

Gebäudeart/Geschossanzahl:	Durch Anbauten zweigeschossiges und teilunterkellertes Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr:	Unbekannt, ca. um 1870 nach sachverständiger Einschätzung sowie Einsicht in die Lika-Urkarten der Gemeinde Wölfis (siehe Anlage 3)
Gebäudeform:	Rechteckig mit seitlichem Anbau
Außenansicht:	Reihenhausartige Bebauung in geschlossener Bauweise entlang der Straßenflucht. Das Gebäudeensemble besteht aus einem straßenseitig angeordneten Einfamilienhaus mit angeschlossenem, zweigeschossigem Anbau. Der vordere Gebäudeteil ist giebelständig ausgerichtet und verfügt über ein ausgebautes Dachgeschoss mit geneigtem Satteldach und Ziegeleindeckung. Der rückwärtige bzw. seitlich anschließende Gebäudeteil ist traufständig ausgebildet und mit einem flach geneigten Pultdach versehen. Die Fassadenflächen sind einheitlich hellfarbig verputzt, der Sockelbereich teilweise abgesetzt gestaltet. Die Fensteröffnungen sind unterschiedlich dimensioniert und angeordnet. Straßenseitig integriert sind ein Hauseingang sowie eine Garage mit Rolltor.
Ausbau-/ Entwicklungsreserven:	Zum Bewertungsstichtag keine. Das Einfamilienhaus ist bereits vollständig ausgebaut, jedoch in einem sanierungs- und modernisierungsbedürftigen Zustand. Durch einen gesamtheitlichen Umbau des Hauses samt seiner Anbauten könnten neue Ausbau- und Entwicklungsreserven auf dem Bewertungsgrundstück geschaffen werden.

Sanierungs- und Modernisierungstau:

Das um ca. 1870 errichtete Einfamilienhaus einschließlich der in den Folgejahren vorgenommenen An- und Umbauten sowie der vorhandenen Nebengebäude befindet sich insgesamt in einem alters- und nutzungsbedingt stark abgenutzten Zustand und ist als umfassend sanierungs- und modernisierungsbedürftig zu beurteilen.

Nach den durchgeführten Recherchen des Sachverständigen wurde im Jahr 1991 eine zentrale Ölheizungsanlage installiert sowie teilweise Maßnahmen zur Wärmedämmung am Einfamilienhaus und in Teilbereichen des Anbaus vorgenommen. Im Oktober 2001 erfolgte zudem die Neueindeckung und Dämmung des Daches. In den Jahren 2022/2023 wurde ein Großteil der Fenster im Hauptgebäude und im Anbau erneuert. Darüber hinaus wurde das Objekt im Jahr 2024 an die öffentliche Schmutz- und Abwasserentsorgung angeschlossen. Die zuvor vorhandene grundstückseigene Klärgrube im Innenhof wurde in diesem Zuge außer Betrieb genommen.

Ungeachtet dieser punktuellen Maßnahmen entspricht insbesondere die gesamte Haus- und Leitungstechnik überwiegend nicht mehr dem heutigen Stand der Technik. Leitungsführungen sind vielfach sichtbar auf Putz verlegt, die Anzahl an Strom- und Lichtauslässen ist deutlich unterdurchschnittlich und entspricht nicht den heutigen Nutzungsanforderungen. Auch die sanitären und elektrotechnischen Installationen sind als stark veraltet einzustufen und bedürfen einer grundlegenden Erneuerung.

Darüber hinaus befindet sich die Qualität der Innenräume insgesamt in einem sehr einfachen bis stark beeinträchtigten Zustand. Oberflächen, Ausstattungen und bauliche Details weisen erhebliche Gebrauchsspuren und Mängel auf, sodass in der Gesamtschau von einem nahezu unbewohnbaren Zustand ausgegangen werden muss. Vor diesem Hintergrund ist von einem erheblichen Investitionsbedarf auszugehen, um eine zeitgemäße und marktgerechte Nutzbarkeit des Objektes wiederherzustellen.

Energetischer Standard/Energieeffizienz:

Es liegt für das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungstichtag kein gültiger Energieausweis vor. Die Beantragung eines aktuellen Energieausweises sowie eine Feststellung des energetischen Standards des Bewertungsobjektes wurde seitens des Auftraggebers nicht angeordnet.

Anmerkung:

Ein Energieausweis beinhaltet neben den technischen Daten (z. B. Energiebedarf bzw. Energieverbrauchskennwerte) Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung (z.B. Maßnahmebeschreibungen zur Modernisierung von Dach, Fassade, Fenster, Kellerdecke und oberster Geschossdecke, Wahl der Heizkessel und Einsatz von regenerativen Energieträgern). Bei zukünftigen Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen sind die aktuellen energetischen Anforderungen gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 01.01.2024 zu berücksichtigen.

Gebäudekonstruktion und Ausbau:

Konstruktionsart & Bauweise:	Massivbau,
Tragkonstruktion:	Mischmauerwerk
Gründung & Fundamente:	Bruchstein
Keller:	Teilunterkellert
Kellerwände:	Bruchsteingewölbe
Umfassungs-/ Außenwände:	Mischmauerwerk, ca. 24,00 cm
Wärmedämmung:	Vorgesetzte Wärmedämmfassade, ca. 6,00 cm
Fassade/ Fenster/ Außentüren & -tore:	Die Fassade ist überwiegend als verputzte und gestrichene Lochfassade ausgeführt, im Sockelbereich teilweise mit abgesetzter Gestaltung. Die Fassadenflächen befinden sich insgesamt in einem altersentsprechenden Zustand. Die Fenster sind überwiegend als Kunststofffenster ausgeführt, teilweise mit Rollläden. Die Hauseingangstür ist als massive Tür mit Glaseinsatz gestaltet. Das Garagentor ist als einfaches Rolltor ausgeführt.
Ansicht und Ausführung der Fassade:	Verputzte und gestrichene Fassadenflächen mit teilweise abgesetztem Sockelbereich; insgesamt einfache, funktionale Ausführung der Gebäudehülle.
Innenwände:	Mischmauerwerk
Innentüren:	Vollspantüren mit vereinzelt Glaselementen (um 1990)
Wände-/ Deckenanstrich:	Größtenteils Tapete, Fliesen & Holzvertäfelungen

Treppe(n):	<i>Innenliegend:</i> - KG zum EG: Gerade Treppe aus Stein - EG zum DG: Dreiviertel gewendelte Treppe aus Holz mit Zwischenpodest <i>Außenliegend:</i> - Außengelände zum Lagerschuppen: Gerade Treppe aus Stahl (freistehend)
Bodenbeläge:	Textile Beläge, Fliesenböden sowie Linoleumböden
Raumhöhen:	• Teilunterkellerung: 1,50 m - 1,70 m • Erdgeschoss: 2,25 m • Obergeschoss: 2,50 m • Dachgeschoss: ~ 1,87 m • Dach-/Spitzboden: ~ 1,10 m
Deckenkonstruktion:	Massiv
Dachkonstruktion:	Teils Unterspannbahn und Bretter
Dachform:	- Einfamilienhaus: Satteldach - Anbau: Pultdach
Dacheindeckung:	- Einfamilienhaus: Ziegeleindeckung - Anbau: Wellasbesteindeckung
Dachzustand/ -dichtigkeit:	Die gesamte Dacheindeckung des Einfamilienhauses wurde 2001 vollständig erneuert und befindet sich zum Tag der Ortsbesichtigung in einem voll funktionsfähigen Zustand.
Schornstein und -eindeckung:	2 Stück, 1x verkleidet und 1x gemauert
Dachflächendämmung:	Keine Dachflächendämmung vorhanden
Dachentwässerung:	Außenentwässerung
Dach-/ Regenrinnen und Fallrohre:	Zink

Technische Gebäudeausstattung und Installation:

Heizungsinstallation:	Zentrale Heizungsanlage in Form einer Ölheizung vorhanden, die nach den vorliegenden Erkenntnissen im Jahr 1991 installiert wurde. Die Anlage ist zum Wertermittlungsstichtag jedoch außer Betrieb genommen bzw. stillgelegt. Im Zuge geplanter Umstellungsmaßnahmen wurde im Jahr 2025 ein Gasanschluss bis in den Eingangsbereich des Gebäudes hergestellt. Eine Inbetriebnahme bzw. Einbindung in ein neues Heizsystem ist bislang jedoch nicht erfolgt.
-----------------------	---

Sonnenschutz:	Nur manuelle innenliegende Rollläden an den Fenstern zur Straßenseite im Erdgeschoss, ansonsten kein Sonnenschutz vorhanden
Elektroinstallationen:	Hauptsächlich auf Putz installiert, sehr geringe Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen
Sanitärinstallationen/ Küche:	Im Erdgeschoss befindet sich ein einfach ausgestattetes Gäste-WC, das lediglich über ein Stand-WC verfügt; ein Handwaschbecken sowie eine natürliche Belichtung oder Frischluftzufuhr sind nicht vorhanden. Das ebenfalls im Erdgeschoss gelegene Badezimmer ist mit einem Fenster ausgestattet und verfügt über eine Badewanne sowie ein Waschbecken, jedoch ohne integriertes WC. In den übrigen Wohnebenen sind keine weiteren Sanitärräume vorhanden. Die Küche im Erdgeschoss wurde weitgehend zurückgebaut und befindet sich in einem entkernten Zustand. Es sind lediglich noch die grundlegenden Anschlussmöglichkeiten vorhanden.

Besondere Bauteile / Einrichtungen / Zustand des Gebäudes:

Besondere Bauteile:	Keine
Besondere Einrichtungen / Mobiliar:	Das Objekt befand sich zum Wertermittlungstichtag in einem unberäumten bzw. noch teilmöblierten Zustand.
Auffälligkeiten / Baumängel oder Bauschäden:	Aktuell fehlende Beheizbarkeit des Hauses
Sonstige wirtschaftliche Wertminderungen:	Fehlen von zeitgemäßen Standards (schlechte Energieeffizienz, stark veraltete Haustechnik)
Allgemeinbeurteilung - Gebäudezustand:	Der bauliche Zustand des Einfamilienhauses ist als altersentsprechend abgenutzt zu bewerten. Darüber hinaus ist festzustellen, dass im Rahmen künftig erforderlicher Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen die Anforderungen unter Beachtung der jeweils geltenden Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zu berücksichtigen sind.

Nutzung und Raumaufteilung:

Bisherige / Aktuelle Nutzung:	Das um ca. 1870 errichtete Einfamilienhaus einschließlich der später errichteten Anbauten sowie der vorhandenen Nebengebäude steht seit dem Auszug der Eigentümerin im Oktober 2025 leer und befand sich auch zum Wertermittlungstichtag in einem ungenutzten Zustand.
-------------------------------	--

Aktuelle Grundrissgestaltung /

Raumaufteilung / Barrierefreiheit:

Die Grundrissgestaltung und Raumaufteilung des Einfamilienhauses einschließlich der nachträglich errichteten Anbauten ist in wesentlichen Teilen als nicht mehr zeitgemäß zu beurteilen und entspricht nur eingeschränkt den heutigen Anforderungen an einen modernen und nutzerorientierten Wohnstandard. Insbesondere im Ober- und Dachgeschoss fehlt eine klare, klassische Flur- oder Dielenerschließung. Stattdessen überwiegen Durchgangs- bzw. sogenannte „gefangene“ Räume, sodass einzelne Bereiche nur über andere Wohnräume erreichbar sind. Diese Struktur führt zu funktionalen Einschränkungen in der Nutzung, beeinträchtigt die Privatsphäre und wirkt sich insgesamt nachteilig auf die Marktgängigkeit aus.

Zusätzlich wird die innere Erschließung durch die baulichen Gegebenheiten erschwert. Aufgrund von Niveauunterschieden infolge der Teilunterkellerung sowie der in unterschiedlichen Höhen ausgeführten Anbauten ist das Gebäude durch zahlreiche Treppen, Zwischenpodeste und Versprünge geprägt. Sämtliche Wohnbereiche sind daher nur über mehrere Stufen erreichbar, sodass eine barrierefreie Nutzung nicht gegeben ist und auch mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand nur sehr eingeschränkt hergestellt werden kann.

Die vorhandene Sanitärausstattung ist ebenfalls deutlich unterdurchschnittlich und entspricht nicht den heutigen Mindestanforderungen. Es steht lediglich ein einfaches WC ohne Handwaschbecken sowie ein separates Badezimmer ohne vollständige Ausstattung zur Verfügung. In den oberen Geschossen fehlen Sanitäreinrichtungen vollständig. Zur Herstellung eines zeitgemäßen Wohnstandards wären hier umfassende Umbaumaßnahmen erforderlich.

Darüber hinaus ist festzustellen, dass die Raumgrößen und -zuschnitte teilweise ungünstig ausgeprägt sind und nur eingeschränkt eine flexible Möblierung zulassen. Auch die Belichtungssituation einzelner Räume ist aufgrund kleiner bzw. ungünstig positionierter Fensteröffnungen stellenweise eingeschränkt. Insgesamt ergibt sich somit eine inhomogene und funktional eingeschränkte Raumstruktur, die den heutigen Anforderungen an komfortables und marktgerechtes Wohnen nur bedingt entspricht und einen erhöhten Anpassungs- und Modernisierungsbedarf begründet.

Flächenberechnung / Flächenermittlung:

Im Folgenden werden nun die, für die Wertermittlung des Verkehrswertes relevanten Flächen(größen), die Brutto-Grundfläche (BGF) sowie die Wohn- und Nutzungsflächen des Bewertungsobjektes berechnet.

Berechnung der Brutto-Grundflächen des Einfamilienhauses nach DIN 277 (08-2021):

Flächenbezeichnung	Maße und Flächen in m ²
Teilunterkellerung	
Breite	3,00 m
Tiefe	8,00 m
<i>Brutto-Grundfläche:</i>	<i>24,00 m²</i>
Erdgeschoss mit EG-Anbau	
Breite	10,00 m
Tiefe	8,00 m
Zzgl. Erdgeschoss des Anbaus (Werkstatt)	32,00 m ²
<i>Brutto-Grundfläche:</i>	<i>112,00 m²</i>
Obergeschoss des Anbaus	
Breite	8,50 m
Tiefe	4,00 m
<i>Brutto-Grundfläche:</i>	<i>34,00 m²</i>
Dachgeschoss	
Breite	8,00 m
Tiefe	8,00 m
<i>Brutto-Grundfläche:</i>	<i>64,00 m²</i>
Dach-/Spitzboden	
<i>Keine Anrechnung der Grundfläche des Spitzbodens als BGF, da lichte Höhe des Dach-/Spitzboden <1,25m (siehe DIN 277: 08-2021, § 5.1.2.)</i>	
<i>Brutto-Grundfläche:</i>	<i>0,00 m²</i>

Ergebnis der BGF-Berechnung:

BGF-Berechnung	Flächen in m ²
Brutto-Grundfläche - Teilunterkellerung:	24,00 m ²
Brutto-Grundfläche – Erdgeschoss mit EG-Anbau:	112,00 m ²
Brutto-Grundfläche - Obergeschoss des Anbaus:	34,00 m ²
Brutto-Grundfläche - Dachgeschoss:	64,00 m ²
Brutto-Grundfläche - Dach-/Spitzboden:	0,00 m ²
Brutto-Grundfläche - Gesamtgebäude:	234,00 m²

Wohn- & Nutzungsflächenermittlung auf Grundlage der Wohnflächenverordnung & DIN 277:

Flächenbezeichnung	Flächen in m²
Teilunterkellerung:	
Kellerraum 1 / Wasseranschluss	4,80 m²
Kellerraum 2	7,20 m²
Nutzungsfläche:	12,00 m²
Erdgeschoss – Einfamilienhaus:	
Eingangsflur	8,74 m²
Zwischendiele	0,84 m²
Flur	4,09 m²
Gäste-WC	2,36 m²
Heizungsraum	3,84 m²
Wohnzimmer	16,10 m²
Schlafzimmer	12,21 m²
Küche	10,16 m²
Badezimmer	5,37 m²
Wohnfläche:	63,71 m²
Erdgeschoss – Anbau:	
Werkstatt	9,19 m²
Ehemaliges Öllager	13,33 m²
Nutzungsfläche:	22,52 m²
Obergeschoss – Anbau:	
Vorraum zu den Kinderzimmern	7,65 m²
Kinderzimmer 1	12,43 m²
Kinderzimmer 2	8,38 m²
Wohnfläche:	28,46 m²
Lagerschuppen im Obergeschoss des Anbau:	
Lagerschuppen	6,61 m²
Nutzungsfläche:	6,61 m²
Dachgeschoss – Einfamilienhaus:	
Wohnzimmer 2	12,97 m²
Schlafzimmer 2	8,76 m²
Wohnfläche:	21,73 m²
Dach-/Spitzboden:	
<i>Keine Anrechnung der Grundfläche des Spitzbodens als Nutzungsfläche, da lichte Höhe des Dach-/ Spitzboden <1,25m und nicht begehbar</i>	

Ergebnis der Wohn- und Nutzungsflächenberechnung:

Wohn- und Nutzungsflächenberechnung	Flächen in m²
Nutzungsfläche – Teilunterkellerung:	12,00 m²
Wohnfläche – Erdgeschoss:	63,71 m²
Nutzungsfläche – Erdgeschoss:	22,52 m²
Wohnfläche – Obergeschoss - Anbau	28,46 m²
Nutzungsfläche – Lagerschuppen im Obergeschoss des Anbau:	6,61 m²
Wohnfläche – Dachgeschoss:	21,73 m²
Nutzungsfläche – Dach-/Spitzboden:	0,00 m²
Wohnfläche - Gesamt:	113,90 m²
Nutzungsfläche - Gesamt:	41,13 m²
Wohn-/Nutzungsfläche - Gesamt:	155,03 m²

Die auf Grundlage des eigenen Aufmaßes des Gutachters ermittelten Brutto-Grundflächen sowie die Wohn- und Nutzflächen wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung aufgenommen. Im Folgenden wird nun zusätzlich über den Nutzflächenfaktor überprüft, ob das Verhältnis zwischen der Brutto-Grundfläche und der Nutzfläche plausibel ist. Der Nutzflächenfaktor (NFF) ist eine Bezugsgröße, die das Verhältnis von Nutzfläche (in diesem Fall: der Wohnfläche) zu Geschossfläche (Brutto-Grundfläche) bezeichnet.

Überprüfung des Ausbauverhältnisses zwischen Brutto-Grund- und Nutzfläche nach NFF:

Formel:

- Nutzfläche / Brutto-Grundfläche = Nutzflächenfaktor in %
- NFF für Wohngebäude laut Fachliteratur = 0,70 - 0,80 (70 - 80%)⁷

Berechnung:

EG - Einfamilienhaus:	63,71 m ² / 80,00 m ²	=	0,79 (79%)
OG - Anbau:	28,46 m ² / 34,00 m ²	=	0,83 (83%)
DG - Einfamilienhaus:	21,73 m ² / 64,00 m ²	=	0,34 (34%)

(Anmerkung: Bei der Berechnung wurden nur die Wohnflächen als Nutzfläche angesetzt)

Je höher der Nutzflächenfaktor ausfällt, desto wirtschaftlicher ist in der Regel die räumliche Baugestaltung zu bewerten. Die durchgeführte Berechnung zeigt, dass sich für das Erdgeschoss des Einfamilienhauses mit einem Nutzflächenfaktor von 0,79 (79 %), für das Obergeschoss des Anbaus mit 0,83 (83 %) sowie für das Dachgeschoss des Einfamilienhauses mit lediglich 0,34 (34 %) insgesamt differenzierte, jedoch gut erklärbare Ergebnisse ergeben.

Im Erdgeschoss resultiert der solide Nutzflächenfaktor von 0,79 (79 %) aus einer insgesamt funktionalen und zweckmäßigen Grundrissgestaltung. Das Verhältnis von Wohnfläche zur Brutto-Grundfläche ist als üblich und marktgerecht einzustufen.

Das Obergeschoss des Anbaus weist mit einem Nutzflächenfaktor von 0,83 (83 %) hingegen eine überdurchschnittlich effiziente Flächenausnutzung auf. Dies ist vor allem auf die kompakte Bauweise sowie die vergleichsweise einfache und nahezu verlustfreie Grundrissstruktur zurückzuführen.

Im Dachgeschoss des Einfamilienhauses wird der Nutzflächenfaktor maßgeblich durch die baulichen Gegebenheiten beeinflusst. Die zahlreichen Dachschrägen führen zu erheblichen Einschränkungen in der anrechenbaren Wohnfläche und reduzieren die tatsächliche Nutzbarkeit der vorhandenen Grundfläche deutlich. Darüber hinaus wirken sich ungünstige Flächenzuschnitte, insbesondere im Bereich des Treppenhauses sowie durch konstruktiv bedingte Rest- und Nebenflächen, zusätzlich negativ auf die Flächeneffizienz aus.

Bei der Berechnung der Nutzflächenfaktoren wurden ausschließlich die Wohnflächen als Nutzflächen angesetzt. Vor diesem Hintergrund sind die ermittelten Werte insgesamt als realistisch, nachvollziehbar und sachgerecht zu bewerten. Das Bewertungsobjekt weist in der Gesamtbetrachtung eine überwiegend durchschnittliche, im Bereich des Anbaus auch überdurchschnittliche Flächeneffizienz auf, während das Dachgeschoss konstruktionsbedingt eine deutlich geringere Wirtschaftlichkeit der Flächennutzung zeigt. Die vorhandene Raumstruktur ermöglicht insgesamt eine angemessene Nutzung der Brutto-Grundflächen, was sich schlüssig in den ermittelten Nutzflächenfaktoren widerspiegelt. Die Ergebnisse bestätigen die durchgeführte Flächenberechnung und sind aus gutachterlicher Sicht plausibel.

⁷ Vgl. Tillmann, Kleiber, Seitz, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts, Seite 706, 2017

3.3 Nebengebäude und Außenanlagen

Nebengebäude/-gelasse:

Es existiert ein Nebengelass auf dem Grundstück des Bewertungsobjektes in Form einer Garage sowie eines an das Obergeschosses des Anbaus angebauter Lagerschuppen.

Nebengelass – Garage und Lagerschuppen:

Baujahr:	Unbekannt
Konstruktionsart & Bauweise:	Ausführung in Massivbauweise aus Betonmauerwerk, teilweise verputzt und mit vereinzelt Fensteröffnungen zur Belichtung versehen. Der Zugang zum im Obergeschoss gelegenen Lagerschuppen erfolgt über einen seitlich angeordneten Außeneingang, der über eine auf dem Grundstück befindliche Stahltreppe erschlossen wird.
Gründung & Fundamente:	Streifenfundamente
Keller:	Das Nebengebäude ist teilunterkellert
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	Flachdach
Dacheindeckung / -dichtigkeit:	Wellasbesteindeckung
Nutzungsfläche - Garage:	11,44 m ²
Nutzungsfläche - Lagerschuppen:	6,61 m ²
Bisherige/Aktuelle Nutzung:	Ungenutzt/Unberäumt, bisherige teilweise Nutzung als Abstell- und Lagerfläche
Technische Ausstattung:	Stromversorgung vorhanden
Beurteilung Gebäudezustand:	Die Garage sowie auch der Lagerschuppen befinden sich in einem altersentsprechend stark abgenutzten, sanierungsbedürftigen Zustand.

Außenanlagen:

Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich keine bewertungsrelevanten Außenanlagen

4 Bewertungsverfahren und Wahl des Wertermittlungsverfahrens

4.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert "durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre." Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Des Weiteren bestimmt der § 11 Abs. 1 ImmoWertV, dass künftige Änderungen des Grundstückszustands zu berücksichtigen sind, wenn sie am Qualitätsstichtag mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind. Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich zu beiden Stichtagen um ein Wohngrundstück. Die zu den Stichtagen ausgeübte Wohnnutzung des Grundstückes ist auch zukünftig zu erwarten. Konkrete Hinweise für abweichende planerische Entwicklungspotentiale bestehen nicht.

4.2 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung-ImmoWertV) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: die geeignetsten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswertes

- das Vergleichswertverfahren einschl. des Verfahrens zur Bodenwertermittlung
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 ImmoWertV 2021). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.
Die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren, unter Würdigung seines oder ihrer Aussagekraft, zu ermitteln.

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes ist bei allen Ermittlungsverfahren der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten.

4.3 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV-2021). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung/Plausibilisierung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielendem Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln.

Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 4 ImmoWertV-2021) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.4 Beschreibung der Bewertungsmodelle

Bodenwertermittlung:

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke, getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§13 Abs. 2 ImmoWertV-2021).

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 14 Abs. 2 ImmoWertV-2021).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustands gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustands und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 16 Abs. 2 ImmoWertV-2021).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 15 Abs. 4 ImmoWertV-2021).

Vergleichswertverfahren nach § 24ff. ImmoWertV 2021:

Beim Vergleichswertverfahren (§§ 13-16 ImmoWertV) werden Kaufpreise solcher Grundstücke herangezogen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale (§§ 16 ImmoWertV) mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Wenn direkte Vergleichspreise aus dem Objekt nicht vorliegen, werden zur Ermittlung des Vergleichswertes Preise aus einer Kaufpreissammlung von Wiederverkäufen und Umwandlung von Mietwohnung in Wohnungseigentum herangezogen, die vom Gutachterausschuss der jeweiligen Gemeinde ermittelt wurden. Wesentliche Abweichungen werden durch Zu- und Abschläge entsprechend berücksichtigt. Das Vergleichswertverfahren eignet sich neben der Ermittlung von Bodenwerten insbesondere zur Bewertung von Wohnungen.

Ertragswertverfahren nach § 27ff. ImmoWertV 2021:

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 31 - 32 ImmoWertV 2021) basiert auf den marktüblich erzielbaren Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Einnahmen wird als Rohertrag bezeichnet. Der für den Ertragswert maßgebliche Reinertrag ermittelt sich abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstückes aufwenden muss. Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen darstellt. Der Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich. Dagegen ist die wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt. Das Ertragswertverfahren stellt somit im Wesentlichen, insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinses, einen Kaufpreisvergleich auf der Grundlage des nachhaltig erzielbaren Grundstücksreinertrages dar. Es ist vor allem für Verkehrswertermittlungen von Grundstücken heranzuziehen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Hinblick auf ihre Rentierlichkeit gehandelt werden (z.B. Mietwohnhäuser, Gewerbeimmobilien, Sonderimmobilien oder auch Wohnungen).

Sachwertverfahren nach § 35ff. ImmoWertV 2021:

Das Sachwertverfahren (§§ 35-39 der ImmoWertV 2021) dient in erster Linie zur Wertermittlung von bebauten Grundstücken, bei deren Transaktion es nicht vorrangig auf den Ertrag ankommt. Es wird daher hauptsächlich im Eigenheimbereich Priorität bei der Wertermittlung finden. Der Sachwert setzt sich aus dem Zeitwert der Baulichkeit und dem Bodenwert zusammen. Es steht im Vordergrund, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der verkörperte Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei eigengenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern.

Liquidationsverfahren:

Das Liquidationswertverfahren wird in der ImmoWertV-2021 als ein Unterfall der Bodenwertermittlung in § 43 ImmoWertV-2021 behandelt, ohne dass die Vorschrift diesen Begriff benutzt. Von einer „Liquidation“ spricht man in den Fällen, in denen eine bauliche Anlage ihre wirtschaftliche Bedeutung verloren hat, die (Rest-)Bausubstanz keine wirtschaftliche Verwendung finden kann und der Erhalt der baulichen Anlage auch sonst hin (z.B. als Denkmal) nicht sinnvoll ist. Um das dadurch „belastete“ Grundstück wieder wirtschaftlich zu nutzen, ist die Freilegung erforderlich. Die Bausubstanz hat in diesem Fall keinen Wert mehr bzw. im Hinblick auf etwaige Verwertungserlöse allenfalls einen Restwert und stellt ansonsten eine „Belastung“ des Bodenwerts dar. Der Freilegung des Grundstücks muss deshalb im Rahmen der Bodenwertermittlung Rechnung getragen werden, wobei regelmäßig von Vergleichspreisen zwischen Bodenrichtwerten unbebauter Grundstücke ausgegangen wird. Der sich daraus ergebende Vergleichswert ist nach Maßgabe als § 16 Abs. 3 ImmoWertV um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden.

4.5 Verfahrenswahl und Begründung

Bodenwertermittlung:

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind in Deutschland die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche). Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha und des Wartburgkreises hat Bodenrichtwerte veröffentlicht.

Für das Bewertungsobjekt liegt ein geeigneter Bodenrichtwert vor. Das Niveau des Bodenrichtwertes wurde anhand der Lagequalität und des baulichen Planungsrechts mit dem Bewertungsobjekt verglichen und für plausibel befunden. **Die Bodenwertermittlung wird daher auf dieser Grundlage durchgeführt und entsprechend angepasst.**

Vergleichswertverfahren nach § 24ff. ImmoWertV 2021:

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens bei bebauten und unbebauten Grundstücken ist, dass eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor bzw. Bodenrichtwert oder sonstige geeignete Daten für eine statistische Auswertung vorliegen. Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. **Für das zu bewertende Objekt lagen nach telefonischer Recherche des Sachverständigen nicht genügend geeignete Kaufpreise vor. Daher kann das Vergleichswertverfahren nicht zur Verkehrswertermittlung als Hauptverfahren angewendet werden.**

Sachwertverfahren nach § 35ff. ImmoWertV 2021

Im Sachwertverfahren werden solche Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditenunabhängigen Eigennutzung verwendet werden. Das Sachwertverfahren wird zur Ergebnisunterstützung auch bei Renditeobjekten angewendet, sofern für das zu bewertende Grundstück die für marktkonforme Sachwertermittlungen erforderlichen Daten (Normalherstellungskosten, Bodenwerte, Sachwertfaktoren) zur Verfügung stehen. Diese liegen dem Sachverständigen vor. **Daher wird das Sachwertverfahren als wertbestimmendes Verfahren für die Verkehrswertermittlung angewendet.**

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Bodenwertermittlung

5.1.1 Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

Bodenwert:

Bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken ergibt sich gemäß § 2 Abs. 3 ImmoWertV der Grundstückszustand „aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale).“

Zu den Grundstücksmerkmalen können insbesondere die unter § 2 Abs. 3 ImmoWertV gelisteten Merkmale, wie Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Lagemerkmale, Grundstücksgröße und -zuschnitt und Bodenbeschaffenheit zählen.

Bodensondierung:

Laut Kleiber ist eine Bodensondierung unabhängig von dem zur Anwendung kommenden Wertermittlungsverfahren - i.d.R. auch geboten, wenn das Grundstück Teilflächen unterschiedlicher Wertigkeit aufweist. Bei selbständig nutzbaren Teilflächen kann es sich insbesondere um baulich nicht nutzbares Gartenland handeln, wobei diese Teilfläche im Einzelfall auch noch nach unterschiedlichen Wertigkeiten zu differenzieren ist. Bei einem übertiefen Grundstück mit straßenseitiger Bebauung kommt beispielsweise dem vorderen Grundstücksteil i.d.R. eine Baulandqualität (Baureifes Land i.S.d. § 3 Abs. 4 ImmoWertV) zu, während das Hinterland einen anderen Entwicklungszustand aufweisen kann oder zumindest aufgrund der Grundstückstiefe im Wert gemindert ist.⁸

Bodenrichtwertdefinition laut Bodenrichtwertkarte:

Die Bodenrichtwerte werden für Thüringen zum 01. Januar eines jeden zweiten Kalenderjahrs durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte beschlossen und im Internet veröffentlicht. Gemäß Auskunft aus dem Portal des Thüringer Landesamts für Bodenmanagement und Geoinformation (ThüringenViewer) im Internet wird der Bodenrichtwert wie folgt angegeben:

Beschreibende Merkmale	Definition Bodenrichtwertgrundstück	Beschreibung Bewertungsgrundstück
Bodenrichtwertnummer	674220	674220
Stichtag	01.01.2026	23.04.2026
Grundstücksfläche	500 m ²	160 m ²
Grundstückstiefe	40	~ 8 m
Vollgeschosszahl	II	II
Bauweise	Offene Bauweise	Offene Bauweise
Entwicklungsstufe	Baureifes Land	Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	Mischgebiet	Wohnnutzung
Ergänzende Art der Nutzung	Ein- und Zweifamilienhäuser	Einfamilienhaus
Abgabenrechtlicher Zustand	Beitragsfrei	Beitragsfrei
Bodenrichtwert	30 €/m ²	

Quelle: siehe Anlage Nr. 4

⁸ Vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Seite 2137, 2023

5.1.2 Konjunkturelle / Zeitliche Anpassung

Konjunkturelle Entwicklungen verändern die Wertverhältnisse des Grundstücksmarktes. Änderungen dieser Wertverhältnisse werden gemäß § 18 ImmoWertV mit Hilfe von Indexreihen erfasst. Die Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die das durchschnittliche Verhältnis der Preise eines bestimmten Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums (Indexzahl = 100) wiedergeben. Die Ermittlung der Indexzahlen erfolgt auf Grundlage geeigneter Kaufpreise für Grundstücke bestimmter räumlicher und sachlicher Teilmärkte.

Beim vorliegenden Bewertungsobjekt wird auf die Bodenpreisindexreihe „Eigenheimgrundstücke“ abgestellt, welche quartalsweise von der Zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaates Thüringen abgeleitet und veröffentlicht wird.

Zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung ist festzustellen, dass seit dem 01.01.2026 kein neuer, aktualisierter Indexwert veröffentlicht wurde. Somit stellt der zum Stichtag 01.01.2026 abgeleitete Bodenrichtwert zugleich den aktuellsten verfügbaren Zeitwert für den relevanten Teilmarkt dar. Darüber hinaus besteht zwischen dem Bodenrichtwertstichtag (01.01.2026) und dem Wertermittlungsstichtag (23.04.2026) lediglich ein kurzer Zeitraum von rund vier Monaten. Innerhalb dieses Zeitraums sind aus sachverständiger Sicht keine belastbaren Hinweise auf wesentliche Veränderungen der Bodenwertverhältnisse erkennbar.

Vor diesem Hintergrund wird eine zusätzliche zeitliche bzw. konjunkturelle Anpassung des Bodenrichtwertes nicht für erforderlich gehalten. **Der zum 01.01.2026 festgestellte Bodenrichtwert in Höhe von 30,00 €/m² wird daher unverändert als aktueller und marktgerechter Wertansatz für den Wertermittlungsstichtag herangezogen.**

5.1.3 Anpassung wegen Abweichung in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

Neben der zeitlichen und konjunkturellen Anpassung, können bei der Bodenwertermittlung auch Bewertungsgrundstücke wegen Abweichung in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen vom Bodenrichtwertgrundstück angepasst werden. Zu diesen Grundstücksmerkmalen können insbesondere die unter § 2 Abs. 3 ImmoWertV gelisteten Merkmale, wie Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Lagemerkmale, Grundstücksgröße und -zuschnitt und Bodenbeschaffenheit zählen.

In der Definition des Bodenrichtwertes werden als wertbestimmende Merkmale unter anderem die Grundstücksfläche und die Grundstückstiefe angegeben. Bei diesen zwei Merkmalen liegen deutliche Abweichungen zwischen dem Bewertungsgrundstück und dem Bodenrichtwertgrundstück vor.

Abweichung in der Grundstücksgröße und -tiefe:

Das Bodenrichtwertgrundstück ist für die vorliegende Richtwertzone mit einer normierten Grundstücksgröße von 500 m² definiert. Das Bewertungsgrundstück weist demgegenüber eine tatsächliche Fläche von lediglich rund 160 m² auf und weicht damit deutlich von der Bezugsgröße ab. Gemäß § 19 Abs. 1 ImmoWertV können zur Berücksichtigung solcher Abweichungen Umrechnungskoeffizienten herangezogen werden, insbesondere bei Unterschieden in der Grundstücksgröße oder -tiefe. Für den Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses des Landkreises Gotha und des Wartburgkreises liegen jedoch keine entsprechenden Umrechnungskoeffizienten vor.

Zwar wurden durch die Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse des Freistaats Thüringen landesweite Umrechnungskoeffizienten für Eigenheimgrundstücke veröffentlicht, diese sind im vorliegenden Fall jedoch nicht anwendbar. Hintergrund ist, dass nach den Auswertungen der Zentralen Geschäftsstelle eine signifikante Abhängigkeit des Kaufpreises von der Grundstücksgröße erst ab einer Mindestgröße von etwa 300 m² festgestellt werden konnte. Da das Bewertungsgrundstück mit rund 160 m² deutlich unterhalb dieser Schwelle liegt, fehlt es an einer belastbaren Datengrundlage für eine sachgerechte Anwendung dieser Koeffizienten.

Im Rahmen der sachverständigen Würdigung ist zudem festzustellen, dass entlang der gesamten Hermann-Kirchner-Straße, welche vollständig innerhalb der maßgeblichen Bodenrichtwertzone liegt, die Grundstücksgrößen durchgängig deutlich unterhalb der normierten 500 m² liegen. Es handelt sich somit um eine örtlich typische Grundstücksstruktur, bei der kleinere Grundstücksflächen als ortsüblich anzusehen sind. Darüber hinaus bestand für die Anliegergrundstücke bislang regelmäßig die Möglichkeit, rückwärtige, im Eigentum der Stadt Ohrdruf stehende Grünflächen anzupachten und die nutzbare Grundstücksfläche funktional zu erweitern. Unter Einbeziehung dieser Flächen ergibt sich in vielen Fällen eine tatsächliche Nutzungssituation, die der Größenordnung des Bodenrichtwertgrundstücks von 500 m² entspricht.

Das Bewertungsgrundstück ist ungeachtet seiner geringeren Fläche funktional uneingeschränkt nutzbar. Der Umstand, dass zum Wertermittlungsstichtag aufgrund der Kündigung des Pachtverhältnisses keine zusätzliche Grünfläche mehr zur Verfügung steht, betrifft nicht unmittelbar den Bodenwert, sondern vielmehr die allgemeine Marktgängigkeit und Attraktivität des Gesamtobjekts. Dieser Aspekt wird daher sachgerecht im Rahmen der Ableitung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors berücksichtigt.

Vor diesem Hintergrund wird eine gesonderte wertmäßige Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund der abweichenden Grundstücksgröße nicht vorgenommen.

5.1.4 Bemessung des Bodenwertes

Bezeichnung Grundstücks(teil)fläche Bewertungsgrundstück	Größe Grundstücks(teil)fläche	Bodenwertansatz	Bodenwert
Grundstücks(teil)fläche	160 m ²	x 30,- €/m ²	4.800,00 €
Gesamtfläche	160 m²		4.800,00 €

In Würdigung der wertbestimmenden Merkmale und in ausgewogener Wichtung

- des Bodenrichtwertes
- des Erschließungszustandes
- der baulichen Ausnutzung
- der aktuellen und perspektivischen Nutzung des Bewertungsgrundstückes
- der aktuellen Marktlage und Nachfragesituation

beträgt der **zeitlich- und wertangepasste Bodenwert** des Bewertungsgrundstückes zum Wertermittlungsstichtag 23.04.2026 insgesamt **4.800,00 €**

5.2 Sachwertermittlung

5.2.1 Ermittlung der Verfahrenswerte

Bei Anwendung des Sachwertverfahrens wird der Verkehrswert auf der Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten aller auf dem Grundstück vorhandenen Anlagen unter Berücksichtigung ihrer Alterswertminderung, Baumängel und Bauschäden, der sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale und des Bodenwerts ermittelt. Da die bloßen Kosten einer Sache nicht mit ihrem Wert identisch sind und vielfach sogar nicht unerheblich davon abweichen, führt der „bloße“ Sachwert häufig zu einem Wert, den die Sache gerade nicht wert ist. Dies lässt sich nur vermeiden, wenn in marktorientierter Weise wirtschaftliche Gesichtspunkte in das Sachwertverfahren einfließen. Aus diesem Grunde ist die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit § 7 Abs. 3 ImmoWertV integraler Bestandteil der Sachwertermittlung.

Für die Berechnung des Sachwerts werden folgende Parameter angesetzt:

Brutto-Grundfläche (BGF):

Die Brutto-Grundfläche nach DIN277 ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

- *BGF - Einfamilienhaus (siehe Kapitel 3.2, Seite 26):*
 - BGF - Teilunterkellerung: 24,09 m²
 - BGF - EG-EFH und Anbau: 112,00 m²
 - BGF - OG des Anbaus: 34,00 m²
 - BGF - DG-EFH: 64,00 m²
-
- BGF - Gesamt: 234,00 m²**

Normalherstellungskosten (NHK):

Normalherstellungskosten sind standardisierte, für bauliche Anlagen bestimmter Bauart (Gebäudearten), Ausstattung und Beschaffenheit (Gebäudestandards) unter Ausschluss ungewöhnlicher Mehr- oder Minderkosten, üblicherweise anfallende „gewöhnliche“ Herstellungskosten für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aus dem Basisjahr 2010.

Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Normalherstellungskosten sind mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen.

- *Ermittlung Kostenkennwerte - Gebäudeart Reihenmittelhaus⁹:*

Keller-, Erd-, Obergeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut				
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
Standardstufe												
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.11	655	725	835	1005	1260	1.12	570	635	730	880	1100
Doppel- und Reihenhäuser	2.11	615	685	785	945	1180	2.12	535	595	685	825	1035
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1105	3.12	505	560	640	775	965

¹ einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%

² Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser: 1,05

⁹ Vgl. ImmoWertV-2021 - Anlage 4; Nummer II. Kostenkennwerte - Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010), Seite 23

Die einzelnen Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten 2010 nach Nummer II beziehen sich auf eine Art der baulichen Anlage (Gebäudeart) unter Berücksichtigung einer Standardstufe. Die Zuordnung des Wertermittlungsobjekts zu einer Gebäudeart erfolgt aufgrund seiner Nutzung. Die Zuordnung zu einer Standardstufe erfolgt nach Nummer III aufgrund seiner Standardmerkmale; dabei sind zur Ermittlung eines zutreffenden Kostenkennwerts alle wertrelevanten Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig einzustufen.

Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren. In der ImmoWertV-2021 - Anlage 4 Nr. III, Seite 34/35 sind die entsprechenden Beschreibungen der Gebäudestandards (Standardstufe 1- 5) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser zum Bezugsjahr 2010 abgebildet. Über den Wägungsanteil der einzelnen Standardmerkmale wird der Kostenkennwert für das Gebäude ermittelt. Von Bedeutung sind die Qualität der verwendeten Baumaterialien, die Bauausführungen und die energetischen Eigenschaften sowie die für die entsprechende Gebäudeart besonders relevanten Standardmerkmale.

Auf dieser Grundlage erfolgt nun die Ermittlung der Standardstufe des Reihenmittelhauses nach sachverständiger Beurteilung.

- *Ermittlung Standardstufe:*

Merkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1,00				23%
Dach	0,33		0,66			15%
Fenster und Außentüren		1,00				11%
Innenwände und -türen	0,25	0,75				11%
Deckenkonstruktion und Treppen		1,00				11%
Fußböden		1,00				5%
Sanitäreinrichtungen	0,75	0,25				9%
Heizung	1,00					9%
Sonstige technische Ausstattung	1,00					6%
Gesamtgewichtung	29,50%	60,50%	10,00%			100%

Das gewichtete Mittel aus den ermittelten Merkmalen der Standardstufen ergibt 1,8. Zur Ableitung eines angemessenen Kostenkennwertes wird daher eine lineare Interpolation zwischen den Standardstufen 1 und 2 vorgenommen. Durch dieses Verfahren der Kreuzinterpolation lässt sich der für die Standardstufe 1,8 zutreffende Kennwert sachgerecht bestimmen, da er die bauliche Ausführung sowie den Ausstattungsgrad des Bewertungsobjektes realistisch abbildet. Der interpolierte Wert liegt folglich zwischen den von der NHK 2010 ausgewiesenen Kostenkennwerten für die Standardstufen 1 und 2 und stellt die Grundlage für die weitere Berechnung der Herstellungskosten dar.

Gebäudeart: Reihenmittelhaushaus; Keller-, Erd- und Obergeschoss

Typ: 3.11; Dachgeschoss voll ausgebaut

Standardstufe: 1,8

Kostenkennwert: Interpolation zwischen 575,- €/m² und 640,- €/m²

Kostenkennwert: 627,- €/m² inkl. Baunebenkosten nach NHK 2010

- *Baupreisindex:*

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr 2010 an die Preisverhältnisse zum Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex (Baupreisindex für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude inklusive Umsatzsteuer) am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex zum Basisjahr (2021 = 100). Der Baupreisindex wird vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht.

Diese Berechnung erfolgt mithilfe der folgenden Formel, die die zeitliche Anpassung der Preisverhältnisse an das Baupreisniveau zum Wertermittlungstichtag ermittelt:

Kostenkennwert nach NHK 2010, inkl. Baunebenkosten:	627,- €/m ²
Baupreisindex, Basisjahr 2010:	70,9
Baupreisindex, Bewertungsjahr Q1/2026:	137,0
Umrechnungsfaktor von Basisjahr 2010 auf Q1/2026:	1,93
Zeitlich angepasste NHK zum Bewertungstichtag:	1.210,- €/m²

Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z.B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen und sonstige wertige Aufwüchse. Soweit wertrelevant sind die Sachwerte der für die Grundstücksart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen als Zeitwerte nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln. Werden die gewöhnlichen Herstellungskosten zu Grunde gelegt, ist eine Alterswertminderung anzusetzen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha und des Wartburgkreises definiert in seiner Modellbeschreibung zur Ableitung des Sachwertfaktors, dass für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen kein gesonderter Ansatz für bauliche Außenanlagen vorgenommen wird, da diese Anlagen im üblichen Umfang bereits im Sachwertfaktor enthalten sind.

Abgesehen von der vorhandenen zweigeschossigen Garage mit Lagerschuppen auf dem Bewertungsgrundstück bestehen keine weiteren Nebengelasse (*siehe Anlage 5, Seite 64*). Diese einfachen Bauwerke und Nebengelasse überschreiten insgesamt nicht den üblichen wertmäßigen Umfang von ca. 2 - 8 % des vorläufigen Sachwertes, welcher bei der Ableitung der Sachwertfaktoren durch den zuständigen Gutachterausschuss bereits pauschal berücksichtigt wurde.¹⁰ **Vor diesem Hintergrund erfolgt durch den Gutachter kein gesonderter Wertansatz für die vorgenannten Außenanlagen und einfachen Nebengelasse.**

Gesamtnutzungsdauer (GND):

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) des Bewertungsgebäudes ergibt sich aus der Gebäudeart. Die Gesamtnutzungsdauer wurde entsprechend der durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha und des Wartburgkreises angewandten Methodik nach Anlage 3 der Sachwertrichtlinie (SW-RL) in Verbindung mit § 53 Abs. 2 der ImmoWertV 2021 bestimmt. Damit wurde die Gesamtnutzungsdauer nach der zum Wertermittlungstichtag rechtlich maßgeblichen und zulässigen Bewertungsmethodik angesetzt.

¹⁰ Vgl. Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha und des Wartburgkreises, Sachwertfaktoren 2024, Seite 7

Die inzwischen nach ImmoWertV2021 pauschal angewendete Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren für Wohnimmobilien findet vorliegend keine Anwendung, da die herangezogenen Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses (Berichtsjahr 2024) auf der vorgenannten Systematik beruhen. Zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität ist daher dieselbe Methodik auch im vorliegenden Gutachten anzuwenden.

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser sowie Reihenhäuser der Standardstufe 2 (gerundet aus einer rechnerischen Einstufung von 1,8) sieht Anlage 3 der SW-RL bei ordnungsgemäßer Instandhaltung eine übliche Gesamtnutzungsdauer von 65 Jahren vor, die im Rahmen der Wertermittlung zugrunde gelegt wird.

- *Ermittlung - GND:*

Gebäudeart:	Reihenmittelhaus
Standardstufe:	2
Ansatz GND:	65 Jahre nach Anlage 3 SW-RL i.V.m. § 53 Abs. 2 ImmoWertV

Restnutzungsdauer (RND) / Fiktives Baujahr:

Bei der Einschätzung der Restnutzungsdauer (RND) eines Gebäudes ist die wirtschaftliche Betrachtungsweise von primärer Bedeutung. Die technische Lebensdauer kann lediglich die oberste Grenze der wirtschaftlichen Nutzungsdauer darstellen. Die wirtschaftliche RND wird maßgeblich durch den Bau- und Unterhaltungszustand sowie durch die wirtschaftliche Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlage bestimmt. Sie wird durch Abzug des Alters von der Gesamtnutzungsdauer (GND) der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag ermittelt. Die vor beschriebene Differenzbildung kann in der Regel aber nur bei neueren Gebäuden angewendet werden. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen sowie eine unterlassene Instandhaltung des Objektes (Unterhaltungsrückstand) führen zu einer Verlängerung oder Verkürzung der RND.

Das ursprüngliche Gebäude wurde ca. Jahr 1880 errichtet und in den nachfolgenden Jahrzehnten erweitert. Infolge durchgeführter Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen konnte somit die RND verlängert werden und wird gemäß der Anlage 2 ImmoWertV ermittelt.¹¹

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
Nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
Mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
Überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
Umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Es ist nicht bei allen Modernisierungsmaßnahmen jahresgenau bekannt, wann diese durchgeführt wurden. Aus diesem Grund wird die Tabelle 2 der Anlage 2 angewandt. Dem Bewertungsobjekt wird, nach sachverständiger Einschätzung und unter Verweis auf die Gebäude- und Substanzbeschreibung unter Kapitel 3.2, der Modernisierungsgrad „Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ unterstellt. **Es werden 3 Punkte in Ansatz gebracht.**

¹¹ Vgl. ImmoWertV-2021 - Anlage 2; 2. Sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades, Seite 16

Das relative Alter des Bewertungsobjekts liegt somit gem. Anlage 2 ImmoWertV bei

$$\begin{aligned} &= \frac{\text{Alter}}{\text{GND}} * 100 \\ &= \frac{156 \text{ Jahre } (2026 - 1870)}{65 \text{ Jahre}} * 100 \\ &= 240,00 \% \end{aligned}$$

Entsprechend der festgestellten Modernisierungsgrades (3 Modernisierungspunkte) liegt das relative Alter des Bewertungsobjektes über dem Kontrollwert von 55 % (vgl. Anlage 2, Pkt. 2 ImmoWertV), so dass die Restnutzungsdauer mit der Formel

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

zu ermitteln ist.

- *Ermittlung - RND:*

$$\begin{aligned} RND &= 0,9033 * \frac{65^2}{65} - 1,9263 * 65 + 1,2505 * 65 \\ RND &= 14,8 \end{aligned}$$

Für das Bewertungsobjekt ergibt sich somit eine Restnutzungsdauer von rd. 15 Jahren.

Alterswertminderung / Alterswertminderungsfaktor:

Ausgangspunkt der Sachwertermittlung ist der auf Basis der Normalherstellungskosten ermittelte Herstellungswert eines am Wertermittlungsstichtag fiktiv neu errichteten Gebäudes (Neubauwert). Da es sich beim Bewertungsobjekt jedoch um ein Bestandsgebäude handelt, ist zu berücksichtigen, dass die bauliche Anlage infolge ihres Alters sowie aufgrund sich wandelnder technischer, funktionaler und wirtschaftlicher Anforderungen einem altersbedingten wirtschaftlichen Wertverzehr unterliegt. Dieser Wertverzehr ist unabhängig von der technischen Lebensdauer einzelner Bauteile und selbst bei ordnungsgemäßer Instandhaltung gegeben. Dem altersbedingten Wertverlust wird im Rahmen des Sachwertverfahrens durch die Alterswertminderung Rechnung getragen. Diese bemisst sich ausschließlich nach der wirtschaftlichen Gebrauchsfähigkeit der baulichen Anlage und wird grundsätzlich linear in Abhängigkeit von der Gesamt- und Restnutzungsdauer ermittelt. Der Alterswertminderungsfaktor ergibt sich aus dem Verhältnis der Restnutzungsdauer (RND) zur Gesamtnutzungsdauer (GND) des Gebäudes.

- Ermittlung Alterswertminderungsfaktor:

- Anmerkung:

Da für das Bewertungsobjekt aufgrund des hohen absoluten Alters und der durchgeführten Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen eine rechnerische Bestimmung der Restnutzungsdauer gemäß Anlage 2 der ImmoWertV vorgenommen wurde, ist für die Alterswertminderung nicht das kalendarische Alter, sondern die ermittelte Restnutzungsdauer maßgeblich.

- Berechnung:

$$\left(\frac{\text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} \right) = \text{Altwertminderungsfaktor}$$
$$\left(\frac{15 \text{ Jahre}}{65 \text{ Jahre}} \right) = 0,23$$

Der Alterswertminderungsfaktor beträgt somit 0,23 (23 %).

Dies bedeutet, dass zum Wertermittlungsstichtag noch rund 23 % des Neubauwertes als wirtschaftlich werthaltig anzusehen sind. Die vergleichsweise geringe Restwertquote ist aufgrund des hohen Gebäudealters, der historischen Bausubstanz sowie der begrenzten wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit nachvollziehbar und sachgerecht.

Regionalfaktor (RF):

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha und des Wartburgkreises hat in seinem Bericht über die Sachwertfaktoren 2024 einen **Regionalfaktor in Höhe von 1,0** veröffentlicht.¹²

Marktanpassung / Sachwertfaktor:

Der Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht. Aus diesem Grund muss bei der Ableitung des Verkehrswerts aus dem Sachwert immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden, denn Kostenüberlegungen führen in den meisten Fällen nicht zum Verkehrswert, also zu dem Preis, der auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre. Die Marktanpassung stellt somit den Übergang vom kostenorientierten Sachwert zum marktorientierten Verkehrswert dar.

Der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha und des Wartburgkreises hat in seinem Bericht über die Sachwertfaktoren 2024 für die folgenden Objektarten Sachwertfaktoren beschlossen:

- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH)
- Doppelhaushälften und Reihenhäuser (DHH/RH)
- Mehrfamilienhäuser (MFH)

¹² Vgl. Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha und des Wartburgkreises, Sachwertfaktoren 2024, Seite 7

Die Sachwertfaktoren wurden aus dem Verhältnis zwischen den vorläufigen, nicht marktangepassten Sachwerten und den Kaufpreisen für (fiktiv) schadensfreie Objekte der Jahre 2022 - 2023 durch den Gutachterausschuss abgeleitet. Im Modellansatz wurde die Abhängigkeit der Sachwertfaktoren von der Lageklasse (Bodenwertniveau) und der Höhe des vorläufigen, nicht marktangepassten Sachwertes gewählt.¹³

Mit Hilfe der bei den tabellierten Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenhäuser lassen sich, unter sach- und fachgerechter Würdigung, in der jeweiligen Lageklasse (Bodenwertniveau) und in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert weitere, objektspezifische Sachwertfaktoren mittels Kreuzinterpolation berechnen.¹⁴

Bei einem ermittelten vorläufigen Sachwert (vSW) des Bewertungsgrundstücks in Höhe von rd. 70.000 € (Vgl. Seite 47) sowie einem zugrunde gelegten Bodenwertniveau von 30 €/m² liegt das Bewertungsobjekt außerhalb des durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha und des Wartburgkreises statistisch abgesicherten Anwendungsbereichs für Sachwertfaktoren von Reihenhäusern. Entsprechende Auswertungen des Gutachterausschusses liegen erst für Objekte mit vorläufigen Sachwerten ab ca. 120.000 € und einem Bodenwertniveau von etwa 40 €/m² vor. Vor diesem Hintergrund erfolgt die Ableitung des maßgeblichen Sachwertfaktors im vorliegenden Fall auf Grundlage sachverständiger Einschätzung unter Berücksichtigung der erkennbaren Tendenzen der durch den Gutachterausschuss veröffentlichten Daten.

Aus der Analyse der verfügbaren Sachwertfaktoren ist ersichtlich, dass bei geringeren Bodenwertniveaus (20 - 40 €/m²) tendenziell Sachwertfaktoren unterhalb von 1,0 anzusetzen sind. Dabei zeigt sich zudem, dass bei niedrigeren vorläufigen Sachwerten die Höhe des Marktabschlags in der Regel moderater ausfällt.

Im vorliegenden Fall sind darüber hinaus objektspezifische Besonderheiten zu berücksichtigen, die sich wertmindernd auf die Marktgängigkeit auswirken. So verfügt das Bewertungsobjekt infolge der Kündigung des bisherigen Pachtverhältnisses über keine nutzbare Garten- bzw. Grünfläche mehr, sondern lediglich über einen kleinen, vollständig versiegelten Innenhof. Weiterhin wurde die ursprünglich vorhandene, rund 35 Jahre alte Ölheizungsanlage im Zuge eines geplanten Energieträgerwechsels auf Gas Ende des Jahres 2025 außer Betrieb genommen. Für einen künftigen Erwerber besteht somit entweder die Notwendigkeit einer (nur eingeschränkt wirtschaftlichen) Reaktivierung der bestehenden Altanlage oder die Durchführung einer vollständigen Umstellung auf eine Gasheizung unter Berücksichtigung der aktuellen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), verbunden mit entsprechenden Investitionskosten.

Unter Würdigung dieser markt- und objektspezifischen Rahmenbedingungen sowie unter Einbeziehung der regionalen Markttendenzen wird der objektspezifische Sachwertfaktor sachverständig mit 0,90 festgelegt. Dies entspricht einem marktgerechten Abschlag von 10 % auf den vorläufigen Sachwert. Der angesetzte Marktanpassungsfaktor trägt damit den besonderen objektspezifischen Risiken sowie der eingeschränkten Marktgängigkeit des Bewertungsobjekts in angemessener Weise Rechnung.

¹³ Vgl. Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha und des Wartburgkreises, Sachwertfaktoren 2024, Seite 4

¹⁴ Vgl. Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha und des Wartburgkreises, Sachwertfaktoren 2024, Seite 9

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG's):

Nach der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts sind nach § 6 Abs. 3 ImmoWertV 2021 zu den allgemeinen Wertverhältnissen auch die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale beachtet. Im Sachwertverfahren erfolgt die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse in der Regel bereits durch den Ansatz des Marktanpassungsfaktors. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind besondere Eigenschaften eines Grundstücks, die es von anderen unterscheiden und wertmäßig noch berücksichtigt werden müssen.

Auf dem Bewertungsgrundstück liegt ein objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) in Form eines sachverständig geschätzten Wertabschlags für das asbesthaltige Dach des Anbaus, des angebauten Flurs sowie der Garage vor.

- *Ermittlung des boG – Wertabschlag aufgrund des asbesthaltigen Dachs auf dem Anbau, dem angebauten Flur und der Garage:*

Auf dem Dach des Anbaus, des angebauten Flurs sowie der Garage befinden sich asbesthaltige Faserzementplatten. Das asbesthaltige Dach des benannten Baukörper stellt aufgrund der künftig erforderlichen fachgerechten Demontage, Entsorgung und Neueindeckung sowie der damit verbundenen Mehrkosten ein wertminderndes besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) dar, welches ein üblicher Marktteilnehmer, nach ImmoWertV, bei einem Erwerb des Bewertungsobjektes regelmäßig wertmindernd berücksichtigen würde.

Die Größe der asbesthaltigen Dachfläche beträgt rund 75 - 85 m². Für die nachfolgende Kostenkalkulation wird eine Dachfläche von 80 m² (Mittelwert) zugrunde gelegt.

Zur Abbildung des objektspezifischen Risikos werden im Folgenden die marktüblichen Kosten für den fachgerechten Rückbau des asbesthaltigen Daches, die ordnungsgemäße Entsorgung sowie die Neueindeckung mit einer einfachen, zweckmäßigen Dachkonstruktion (In diesem Fall: Trapezblech) angesetzt.

- *Kostenermittlung – Rückbau, Entsorgung und Neueindeckung Asbestdach:*

Kostenposition	Ansatz	Erläuterung
Fachgerechter Rückbau Asbestzementplatten	ca. 35 - 45 €/m ²	Demontage nach TRGS 519 durch Fachbetrieb
Entsorgung asbesthaltiger Baustoffe	ca. 25 - 35 €/m ²	Deponie- und Entsorgungskosten
Schutzmaßnahmen / Nebenleistungen	ca. 10 - 15 €/m ²	Abschottung, PSA, Kleinrüstung
<i>Zwischensumme für Rückbau/ Entsorgung</i>	<i>ca. 70 - 95 €/m²</i>	
Neueindeckung (z. B. Trapezblech)	ca. 35 - 45 €/m ²	Wirtschaftliche Standardlösung
Montage, Anschlüsse, Nebenarbeiten	ca. 20 - 30 €/m ²	Inkl. Befestigung und Kleinarbeiten
<i>Zwischensumme Neueindeckung</i>	<i>ca. 55 - 75 €/m²</i>	
<i>Gesamtansatz je m² Dachfläche</i>	<i>ca. 125 - 170 €/m²</i>	
<i>Gesamtansatz bei ca. 80 m² Dachfläche</i>	<i>ca. 10.000 – 13.600,- €</i>	

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Kostenansätze ergibt sich für den Rückbau, die fachgerechte Entsorgung sowie die Neueindeckung des asbesthaltigen Daches ein Kostenrahmen von insgesamt ca. 10.000 € bis 13.600 €. Zur sachverständigen Bewertung des besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmals wird der Mittelwert dieses marktüblich angesetzten Kostenkorridors¹⁵ als realistisch, marktgerecht und für den Zweck der Verkehrswertermittlung angemessen erachtet.

Der Mittelwert in Höhe von rund 12.000 € bildet nach Auffassung des Gutachters die zu erwartenden Aufwendungen eines durchschnittlichen Marktteilnehmers sachgerecht ab, da er sowohl die erforderlichen Facharbeiten nach den Vorgaben der TRGS 519 als auch eine einfache, wirtschaftlich vertretbare Neueindeckung des Daches berücksichtigt.

Bezogen auf den ermittelten Kostenansatz Höhe von rund 12.000 € (Mittelwert), ergibt sich hieraus ein wertmindernder Abschlag in Höhe von gerundet 12.000 €.

Der angesetzte Wertabschlag stellt eine sachverständige, marktgerechte Schätzung dar und dient der Abbildung des bestehenden kosten- und risikobedingten Bewertungsnachteils infolge des asbesthaltigen Daches. Der Abschlag wird als wertminderndes besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) berücksichtigt und ist nicht bereits im allgemeinen Sachwert der baulichen Anlagen enthalten.

¹⁵ Vgl. Dach.de, Was kostet eine Asbestsanierung des Daches?, Stand: 24. April 2025

5.2.2 Sachwertberechnung

Berechnungsschritte	Berechnung
Ausgangswerte: • Brutto-Grundfläche (BGF): • Stichtagsbezogene Nettoherstellungskosten (NHK): • Regionalfaktor (RF):	234,00 m ² 1.210 €/m ² 1,0
Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen): 234,00 m ² x 1.210 €/m ² x 1,0 =	283.140,- €
Alterswertminderung: • Modell: • Gesamtnutzungsdauer (GND): • Restnutzungsdauer (RND): • Alterswertminderungsfaktor:	Lineare Abschreibung 65 Jahre 15 Jahre 0,23
Sachwert der baulichen Anlagen: 23 % von 283.140,- € =	65.122,- €
Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen: • <i>Kein gesonderter Wertansatz der Außenanlagen</i>	+/- 0,- €
Sachwert der Nebengebäude/Nebengelasse: • <i>Kein gesonderter Wertansatz für das Nebengelass</i>	+/- 0,- €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen/Außenanlagen: 65.122,- € +/- 0,00 € =	65.122,- €
Bodenwert: • <i>Übernahme Bodenwert aus Bodenwertermittlung:</i>	+ 4.800,- €
Vorläufiger Verfahrenswert des Grundstückes gerundet: 65.122,- € + 4.800,- € =	rd. 70.000,- €
Sachwertfaktor: • Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor:	x 0,90
Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstückes: 70.000,- € x 0,90 =	63.000,- €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG's): • Wertabschlag aufgrund des asbesthaltigen Dachs auf dem Anbau, dem angebauten Flur und der Garage:	- 12.000,- €
Sachwert: 63.000,- € - 12.000,- € =	51.000,- €

Der **Sachwert** wurde ermittelt auf rd. 51.000,- €.

5.3 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen (Plausibilisierung)

- Ermittelter Sachwert (Hauptverfahren): 51.000,00 €

Das Bewertungsobjekt ist als selbstgenutztes Einfamilienhaus errichtet wurden. Die Eigennutzung war und ist vorrangig. Nach der Wertermittlungspraxis wird das Sachwertverfahren für diese Immobilien als sachgerechte Methode zur Verkehrswertbestimmung angesehen. Für das Bewertungsobjekt wurde das Sachwertverfahren angewendet. Alle wertrelevanten Grundstücksmerkmale in Anlehnung an den § 5 ImmoWertV wurden in diesem Verfahren angemessen beachtet. Die ermittelten Verfahrenswerte (Grundstückssachwerte) unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse sowie der allgemeinen und objektspezifischen Grundstücksmerkmale entsprechen den Verkehrswerten des Grundstückes.

Der Sachverständige erhielt auf telefonische Anfrage eine Negativauskunft aus der Kaufpreissammlung von der Zweigstelle Gotha des Thüringer Landesamts für Bodenmanagement und Geoinformation. Für Wölfis und die umliegenden Gemeinden im Zeitraum von 2023 bis 2026, für Reihenmittelhäuser mit Nebenglass und einem Baujahr von 1850 - 1890, lagen nicht genügend geeignete Kaufpreise vor.

Deswegen erfolgt anstatt eines Vergleichswertverfahrens zur Plausibilisierung des ermittelten Sachwertes (Hauptverfahrenswert), eine Gegenüberstellung des ermittelten Sachwerts mit den statistischen Kaufpreisen aus dem „Immobilienmarktbericht Thüringen“ von 2025.

Auszug aus dem Immobilienmarktbericht Thüringen:

Der Immobilienmarktbericht Thüringen der zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaats Thüringen von 2025 weist für den Landkreis Gotha für das Jahr 2024 insgesamt 9 Kauffälle von Reihenmittelhäusern mit einem Baujahr bis 1949 aus. Der Medianwert dieser 9 Kaufpreise lag bei 1.173,- €/m² Wohnfläche. Für ganz Thüringen lagen 161 Kauffälle mit einem Medianwert von 889,- €/m² Wohnfläche vor¹⁶

Gegenüberstellung der Vergleichskaufpreise:

Ableitung aus dem Sachwertverfahren: 450,- €/m²-Wohnfläche

Kaufpreise aus dem Immobilienmarktbericht Thüringen-Gotha: 1.173,- €/m²-Wohnfläche

Kaufpreise aus dem Immobilienmarktbericht Thüringen-Gesamt: 889,- €/m²-Wohnfläche

Der für das Bewertungsobjekt ermittelte Sachwert in Höhe von 51.000 € entspricht – bezogen auf die vorhandene Wohnfläche von 113,90 m² – einem Wertansatz von rund 450 €/m² Wohnfläche. Damit liegt der ermittelte Wert deutlich unterhalb des regionalen und landesweiten Vergleichsniveaus und weicht um etwa 60 % vom Median der Vergleichspreise im Landkreis Gotha (1.173 €/m²) sowie um rund 50 % vom thüringenweiten Durchschnitt ab. Diese Abweichung ist im vorliegenden Fall jedoch sachlich nachvollziehbar und marktgerecht begründet. Ursächlich hierfür sind insbesondere der deutlich fortgeschrittene Abnutzungsgrad sowie der erhebliche Sanierungs- und Modernisierungsbedarf des Bewertungsobjekts. Darüber hinaus wirkt sich die periphere Lage innerhalb des Landkreises Gotha ebenso wertmindernd aus wie ein zusätzlich vorliegendes besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG), welches im Rahmen der Wertermittlung berücksichtigt wurde. In der Gesamtbetrachtung wird deutlich, dass sich der ermittelte Sachwert objektbedingt im unteren Bereich der regionalen und landesweiten Vergleichswerte einordnet. **Der festgestellte Verkehrswert trägt den individuellen Eigenschaften sowie den wertbeeinflussenden Faktoren des Bewertungsobjekts in angemessener Weise Rechnung und bildet die tatsächlichen Marktverhältnisse realistisch ab. Er ist daher insgesamt als nachvollziehbar, plausibel und sachgerecht zu beurteilen.**

¹⁶ Vgl. Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaats Thüringen, Immobilienmarktbericht 2025, 01/2026

5.4 Verkehrswert

Der Verkehrswert, wie er in § 194 BauGB normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Ergebnis aus dem Sachwertverfahren: **rd. 51.000 €**

Der Verkehrswert (gem. §194 BauGB) über das zum Stichtag 23.04.2026 unbelastete Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus, wurde ermittelt mit rd.

51.000,- €

(in Worten: einundfünfzigtausend Euro)

Der Gutachter versichert, diese Verkehrswertermittlung aus rein objektiven Gesichtspunkten verfasst zu haben und kein subjektives Interesse am Ergebnis der Wertermittlung hat. Es handelt sich um eine Schätzung nach Erfahrung und es besteht kein Ablehnungsgrund hinsichtlich der Glaubwürdigkeit des Wertgutachtens. Der tatsächliche Verkehrswert kann in gewissem Rahmen hiervon abweichen.

Erfurt, 30. April 2026



6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrs- und Beleihungswertermittlung

BauGB:	Baugesetzbuch, in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
BauNVO:	Baunutzungsverordnung, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
ThürBO:	Thüringer Bauordnung vom 02.07.2024, vom 02.07.2024, in Kraft seit 19.07.2024
ImmoWertV:	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, vom 14. Juli 2021, in Kraft seit 01.01.2022
ImmoWertA:	Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung vom 20.09.2023
BelWertV:	Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes, vom 12. Mai 2006 (BGBl. I S. 1175), die zuletzt durch Artikel 5 der Verordnung vom 4. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1614) geändert worden ist

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten / Software

Kleiber, Simon:	Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. vollständig überarbeitete Auflage, 2023
Tillmann / Kleiber / Seitz:	Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts, 2. überarbeitete Auflage, 2017
Berichte zum Grundstücksmarkt:	Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und die Zentrale Geschäftsstelle des Freistaates Thüringen
Baupreisindex-Rechner des BKI:	Baukosteninformationszentrum Architektenkammern GmbH

7 Anlagenverzeichnis

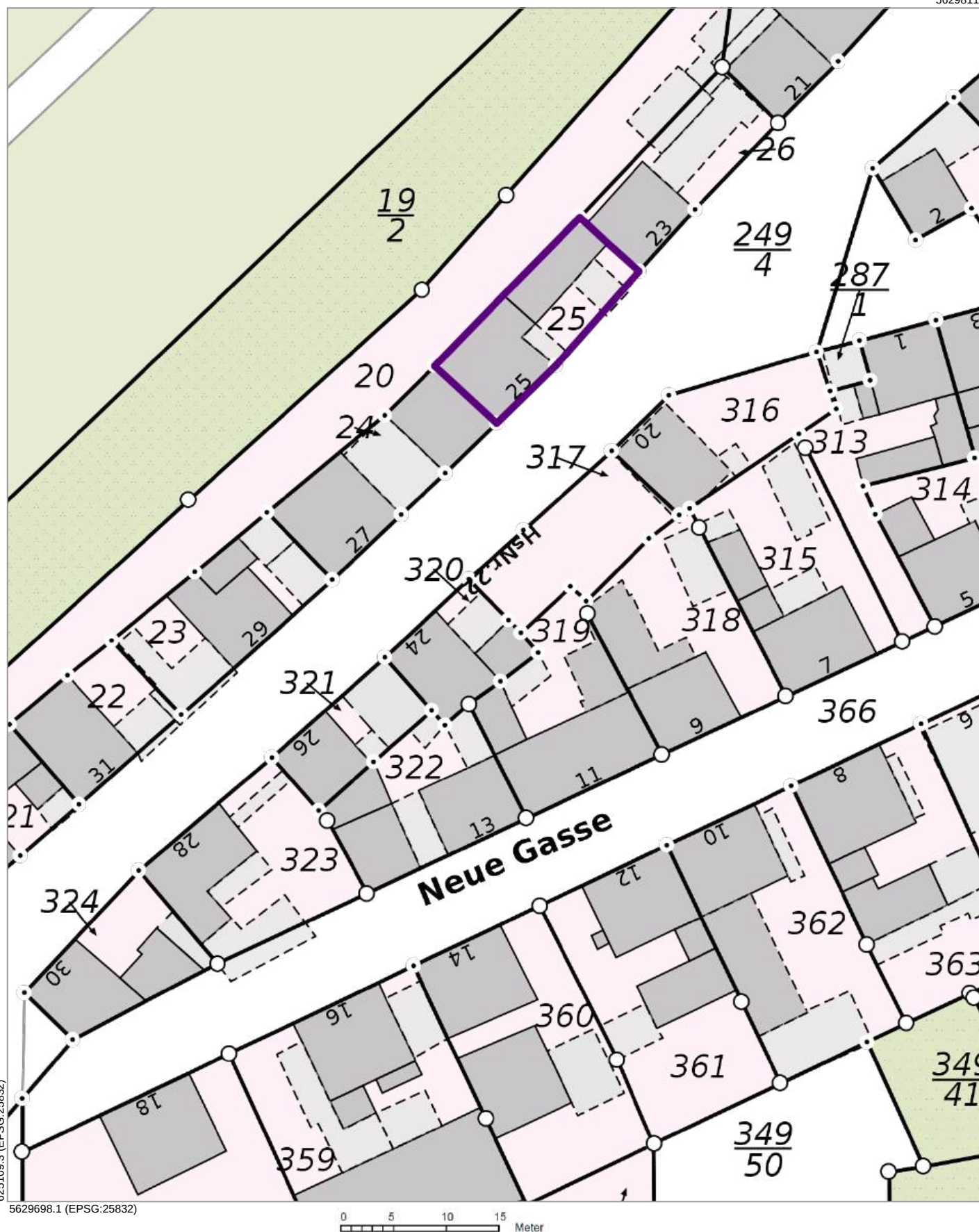
Anlage Nr. 1:	Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 28.04.2026
Anlage Nr. 2:	Auszug aus der Klarstellungs- und Abrundungssatzung der Gemeinde Wölfis vom 08.01.1997
Anlage Nr. 3:	Lika-Urkarte von 1867, Grundrisse, Ansichten und Schnitte des Hauses und der Garage aus 1949 und 1991
Anlage Nr. 4:	Auszug aus dem Bodenrichtwert-informationssystem Deutschland (BORIS), Stichtag: 01.01.2026
Anlage Nr. 5:	Fotos der Ortsbesichtigung vom 23.04.2026

Anlage Nr. 1: Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 28.04.2026

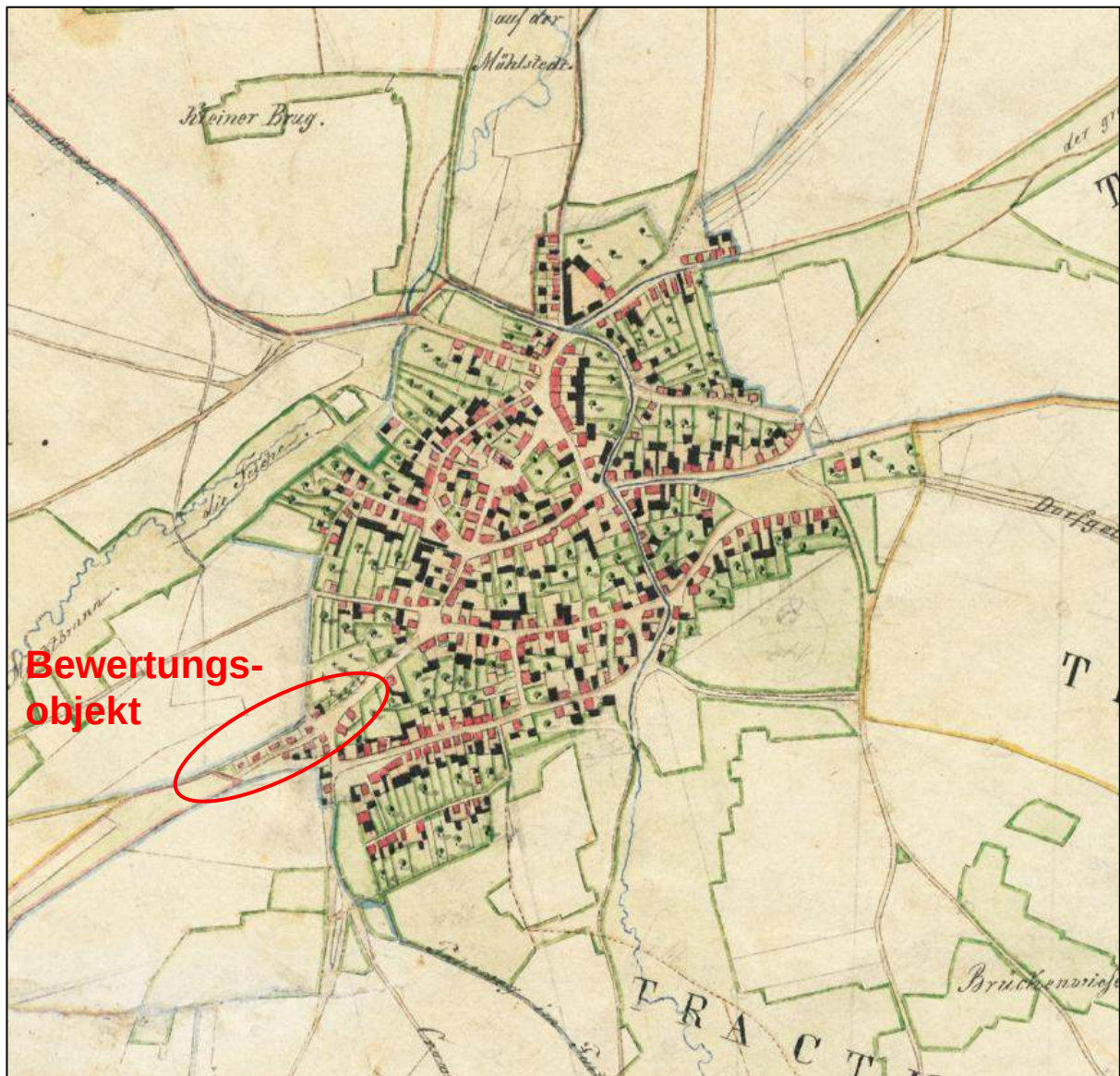


Flurstück: 25
Flur: 1
Gemarkung: Wölfis

Gemeinde: Ohrdruf
Kreis: Gotha



**Anlage Nr. 3: Lika-Urkarte von 1867, Grundrisse, Ansichten und Schnitte des
 Hauses und der Garage aus 1949 und 1991**



Gepüßt:
Küster
30.10.49
Kreisbauamt
des Landkreises Gotha

Zeichnung über Einbau einer Waschküche und Erhöhung des Schutzdaches

für Herrn Hermann Kirchner Bürgermeister in Wolfis.

Unterschrift

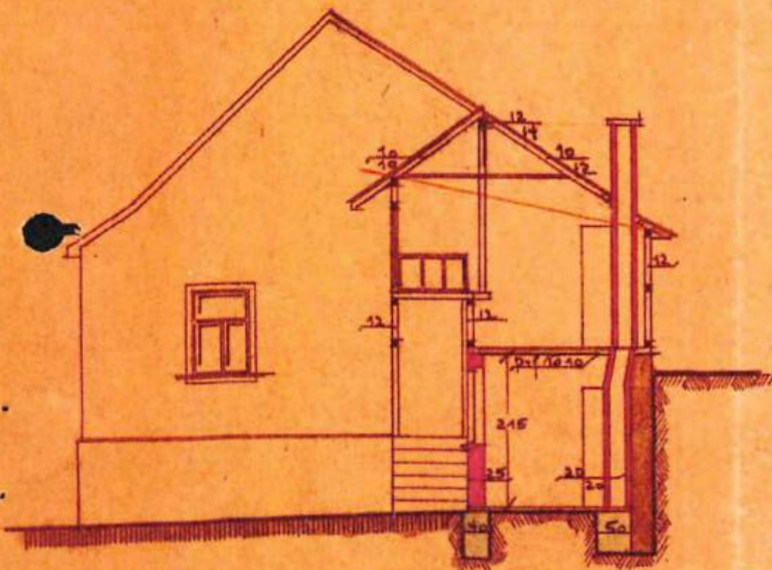
der Bürgermeister
Kirchner

Der Gemeinderat

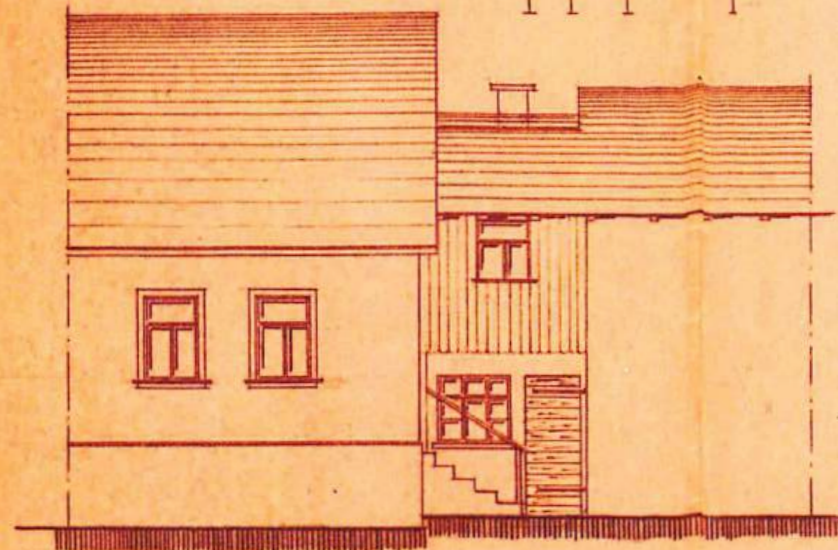


Fraus

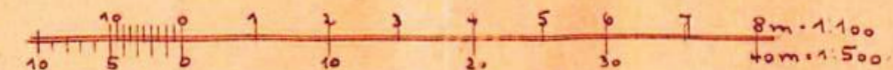
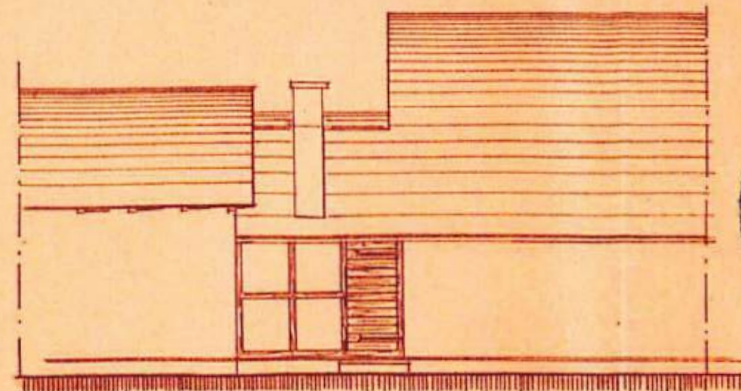
Schnitt a-b.



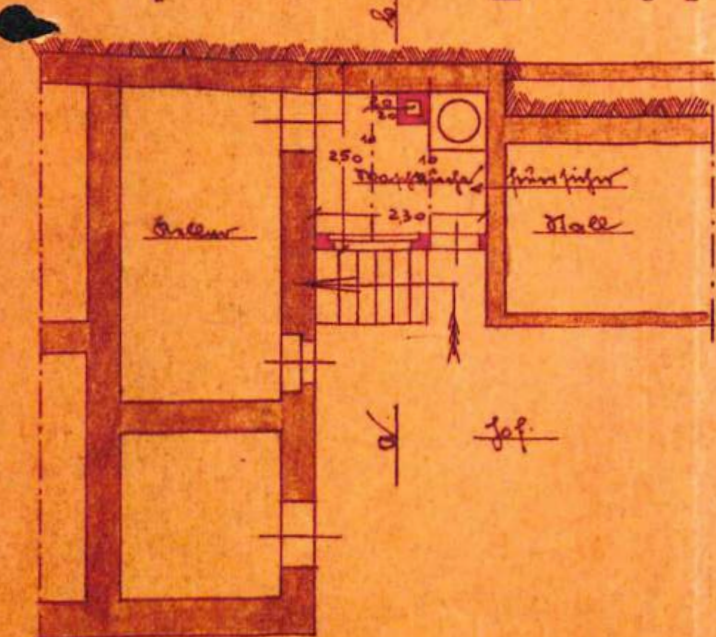
Frontansicht



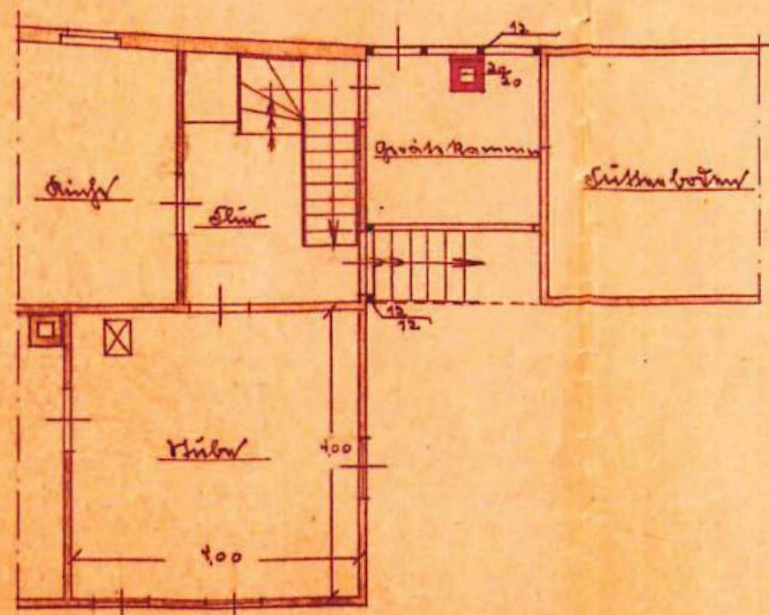
Hinteransicht



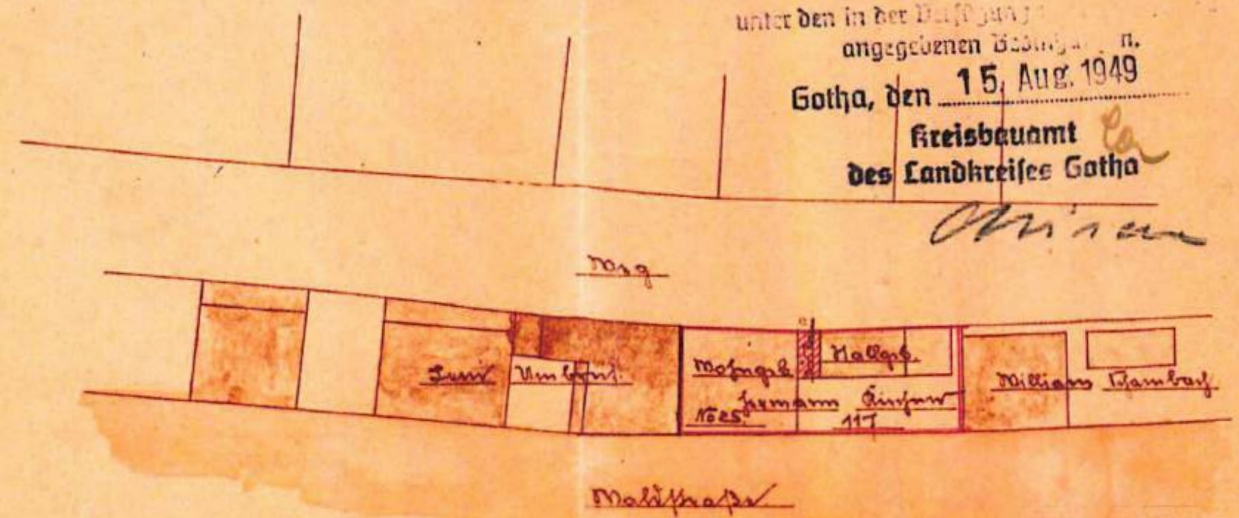
Keller- u. Erdgeschoss



Erd- u. Dachgeschoss



Lageplan



Tagebuch Nr. 578/49

Bauplan Nr. 12/49

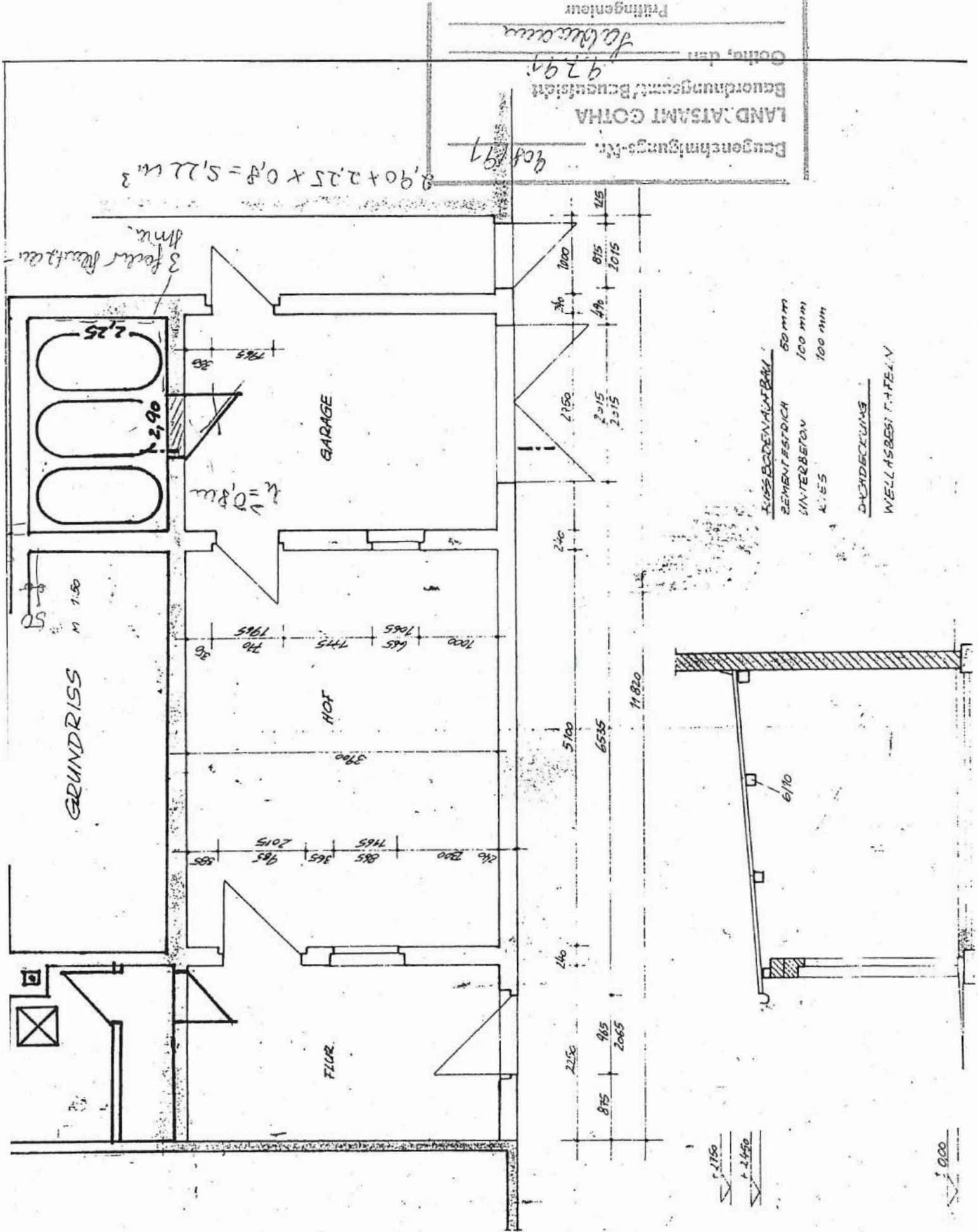
unter den in der Bauplanung angegebenen Bedingungen

Gotha, den 15. Aug. 1949

Kreisbauamt
des Landkreises Gotha

M. Kraus

angef. im Juli 1949
G. Hoffmann



Landratsamt Gotha
 Bauordnungsamt Bauaufsicht
 Gotha, den 9.2.91
 Baugenehmigungs-Nr. 404/91
 Prüflingenieur

Anlage Nr. 4: **Auszug aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Deutschland
(BORIS), Stichtag: 01.01.2026**

Ausgabe aus BORIS-D, Stichtag 2026-01-01

Dieser Ausdruck ist keine amtliche Auskunft und dient nur der Information in einem bundeseinheitlichen Duktus ohne Berücksichtigung landesspezifischer Besonderheiten. Amtliche Auskünfte über Bodenrichtwerte und weitere Daten der Gutachterausschüsse bleiben ausdrücklich den jeweiligen Landesportalen und den örtlich zuständigen Gutachterausschüssen vorbehalten!

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Ohrdruf.

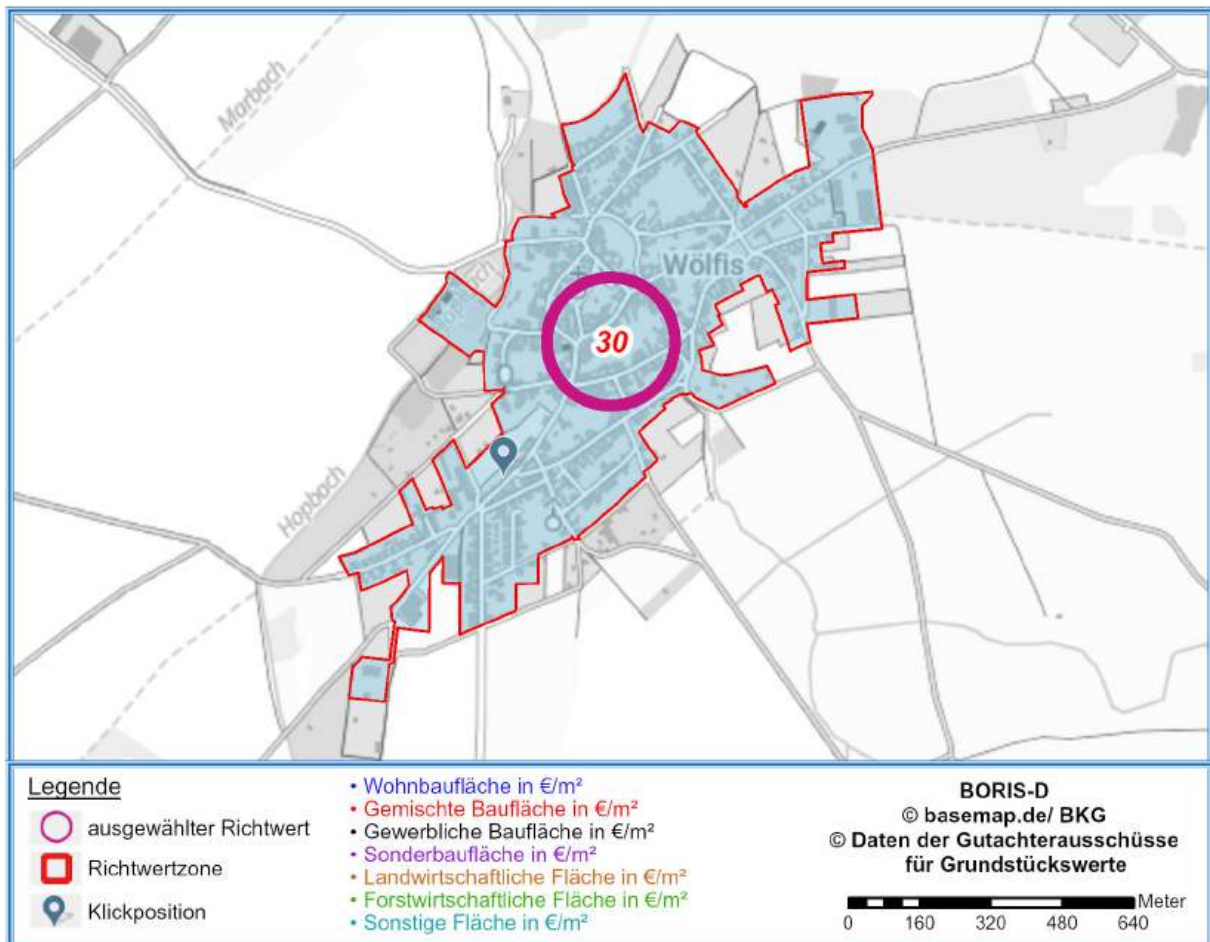


Abbildung: Übersichtskarte der Richtwertzone

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Bundesland	Thüringen (TH)
Gemeindenname	Ohrdruf
Gemeindekennzeichen	16067053
Gemarkungsname	Wölfis
Gemarkungsnummer	162476
Bodenrichtwertnummer	674220
Bodenrichtwert	30 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2026-01-01
Beschreibende Merkmale	
Bezeichnung der Bodenrichtwertzone	Wölfis
Entwicklungszustand	Baureifes Land (B)
Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei (frei)
Art der Nutzung	Mischgebiet (MI)
Art der Nutzung (Ergänzung)	Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH)
Bauweise	offene Bauweise (o)
Vollgeschosszahl	2
Tiefe	40 m
Fläche	500 m²
Basiskarte (Bezeichnung)	ALKIS
Basiskarte (Maßstabszahl)	1000

Tabelle: Richtwertdetails

Anlage Nr. 5: Fotos der Ortsbesichtigung vom 23.04.2026



Straßenansicht - Einfamilienhaus & Anbau sowie Garage



Straßenansicht - Anbau sowie Eingangsbereich und Garage mit Asbestdächern



Innenansicht - Innenhof mit Blick auf die Garage



Außenansicht – Gebäuderückseite aus der Perspektive des ehemaligen Pachtgartens



Innenansicht - Kellerraum 1



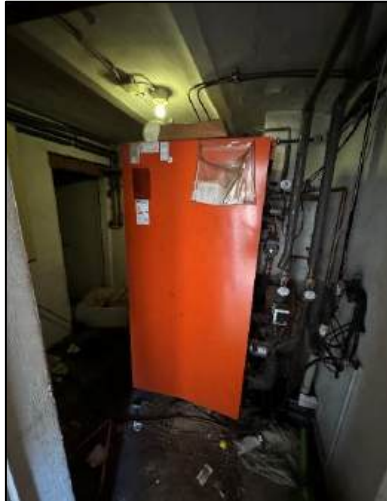
Innenansicht - Kellerraum 2



Innenansicht Eingangsfur im Erdgeschoss



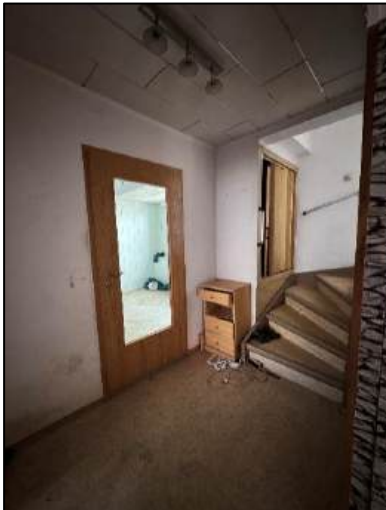
Neuer Gasanschluss im Flur



Innenansicht - Heizungsraum



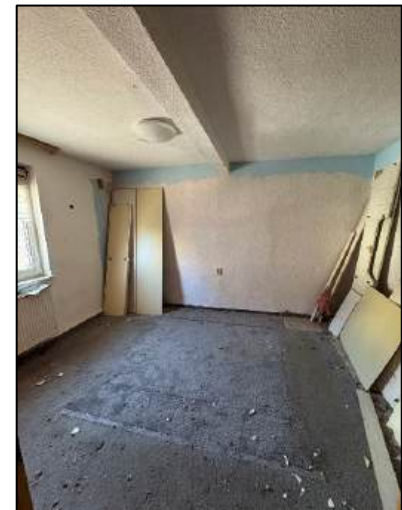
Innenansicht - Gäste-WC



Innenansicht - Flur



Innenansicht - Wohnzimmer



Innenansicht - Schlafzimmer



Innenansicht - Küche



Innenansicht - Badezimmer



Treppenhaus mit Zugang
vom EG zum OG des
und zum DG

Anbaus



Innenansicht - Vorraum
2



Innenansicht - Kinderzimmer 1



Innenansicht - Kinderzimmer



Innenansicht - Schlafzimmer 2



Innenansicht - Dachboden



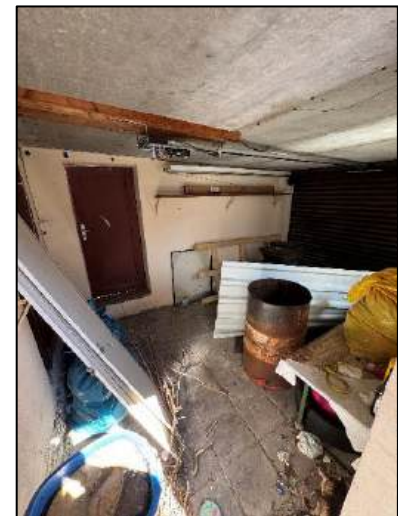
Innenansicht - Lagerraum



Innenansicht - Werkstatt



Innenansicht - Ehem. Öllager



Innenansicht Garage