



von der Industrie- und Handelskammer Ostthüringen zu Gera
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
zuständig: Industrie- und Handelskammer Erfurt

Gutachten

über den Verkehrswert / Marktwert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

für das bebaute Grundstück in

07333 Unterwellenborn, OT Könitz

Glückaufsweg 57



Gemeinde	Unterwellenborn
Gemarkung	Könitz
Flur	4
Flurstück	561/529
Grundbuch	Könitz
Blatt	414
Eigentümer	Richter, Katrin und Richter, Bert in Erbengemeinschaft
Grundstücksgröße	1.733 m ²
Wohnfläche	ca. 124 m ²
Qualitäts- und Wertermittlungstichtag	03.03.2026
Amtsgericht Rudolstadt	K 133/25

Verkehrswert / Marktwert

36.000,00 €

Ausfertigung - Nr. 5

Dieses Gutachten enthält insgesamt 35 Seiten und 3 Anlagen mit 6 Seiten.

Es wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1.0 Auftrag und Zweck	3
1.1 Ortsbesichtigung und Arbeitsunterlagen	3
1.2 Mieter / Nutzer / Pächter	4
1.3 Eintragung im Liegenschaftskataster	5
1.4 Qualitäts- und Wertermittlungstichtag	5
2.0 Grundstücksbeschreibung	6
2.1 Rechtliche Gegebenheiten	6
2.2 Tatsächliche Eigenschaften	8
3.0 Gebäudebeschreibung	12
3.1 Einfamilienwohnhaus	13
3.2 Nebengebäude / sonstige Baulichkeiten	17
3.3 Außenanlagen	17
3.4 Allgemeinbeurteilung	18
4.0 Definition des Verkehrswerts (Marktwerts)	19
4.1 Wertermittlungsgrundlagen	19
4.2 Wertermittlungsverfahren	19
4.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	20
5.0 Bodenwertermittlung	21
5.1 Bodenrichtwert	21
5.2 Wertermittlung des objektspezifischen angepassten Bodenwertes	23
6.0 Sachwertermittlung	24
6.1 Herstellungskosten	24
6.2 Baunebenkosten	25
6.3 Alter / Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer	25
6.4 Wertminderung wegen Alters	28
6.5 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	28
6.6 Ermittlung des Verfahrenswertes nach dem Sachwertverfahren	30
7.0 Verkehrswert / Marktwert	35

Anlagen

lfd. Nr.	Bezeichnung der Anlagen	Anzahl der Seiten
1	Auszug aus der Liegenschaftskarte	1
2	Berechnungen, Grundrisse	4
3	Fotodokumentation	1

1.0 Auftrag und Zweck

Auftrag

Das Verkehrswertgutachten wurde vom Amtsgericht Rudolstadt am 05.02.2026 in Auftrag gegeben (Aktenzeichen K 133/25). Die Wertermittlung erstreckt sich auf Grund und Boden, einschließlich der aufstehenden Gebäude und den baulichen Anlagen des Flurstücks 561/529 in der Flur 4 der Gemarkung Könitz.

Zweck

Laut Beschluß des Amtsgerichtes vom 03.02.2026 ist im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung der Gemeinschaft der Verkehrswert des o.g. Grundstücks gemäß § 74 a Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) zu ermitteln.

bewertungsrelevante Anmerkungen

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um ein Einfamilienhaus und kleineren Nebengebäuden, gelegen an einem Südhang. Das Grundstück wird seit ca. 10 Jahren nicht mehr genutzt.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in einem historischen Bergbaugebiet. Mögliche oder bestehende Schäden durch Bodenbewegungen (Bergschäden) sind nicht bekannt geworden.

Das Gutachten wird ohne Prüfung der abschließenden Rechtslage erstellt, da Rechtsfragen durch mich als Sachverständigen nicht geklärt werden können. Sollte sich eine andere Rechtsauslegung ergeben, so ist die Wertermittlung zu aktualisieren.

Sonstige ggf. noch vorhandene nicht mit dem Gebäude verbundene Ausstattungen sind nicht Bestandteil der Wertermittlung.

1.1 Ortsbesichtigung und Arbeitsunterlagen

Ortsbesichtigung

Die im Beschluß benannten Verfahrensbeteiligten wurden von mir termingerecht eingeladen. Die bautechnische Aufnahme sowie die Ermittlung der für das Gutachten grundlegenden wertbeeinflussenden Tatbestände erfolgte von mir am 03.03.2026 unter Teilnahme eines Vertreters der Antragstellerin und meiner Büromitarbeiterin. Der Antragsgegner sagte weder den Ortstermin ab noch zu.

Zum Ortstermin konnte das Wohnhaus bis auf den Spitzboden und den nordöstlichen Anbau (ehemals Trockenabort) durchgängig besichtigt werden. Aufgrund starker Vermüllung partieller Räumlichkeiten (vor allem im Dachgeschoß) war eine Begehung nicht durchgängig möglich. Eine Besichtigung der Garagen ebenfalls nicht, da keine Schlüssel vorhanden waren. Die weiteren Nebengebäude (Schuppen) wurden von außen bzw. mit einem Blick durch Tür oder Fenster besichtigt. Weiterhin erfolgte von mir eine Begehung des Hof - Garten - Hang - Bereiches.

Arbeitsunterlagen

Außer den vom Amtsgericht übergebenen Unterlagen wurden mir durch die Vertreter der Antragsstellerin folgende Auskünfte bzw. Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- zum Ortstermin mündlich erteilte Auskünfte zum Objekt
- per eMail, Negativauskunft zum Versicherungsschutz.

Folgende Unterlagen bzw. Auskünfte wurden von mir außerhalb des Ortstermins eingeholt:

- <https://thuringenviewer.thuringen.de/thviewer3/infolika.html#>: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- <https://thuringenviewer.thuringen.de/thviewer3/boris.html>: Auskunft zum Bodenrichtwert, maßgebend für den Bewertungsstichtag
- Gemeindeverwaltung Unterwellenborn, Bauordnung/Bauplanungsrecht sowie Internetrecherche: Grundstücksauskunft u.a. städtebaulicher Gesichtspunkte
- Landratsamt Saalfeld - Rudolstadt, Sachgebiet Bauordnung: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- <https://geodatendienste.de/zwaleitungsauskunft/projekt>
- <https://planauskunft.thueringer-energienetze.com/mgc/?clientrole=information>
- Landentwicklung – online: Auskunft zum Flurbereinigungsverfahren.

1.2 Mieter / Nutzer / Pächter

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilienhaus und diversen Nebengebäuden (Schuppen) bebaut. Es sind weder Miet-, Nutzungs- bzw. Pachtverträge bekannt. Das Bewertungsgrundstück ist seit Jahren ungenutzt.

1.3 Qualitäts- und Wertermittlungstichtag

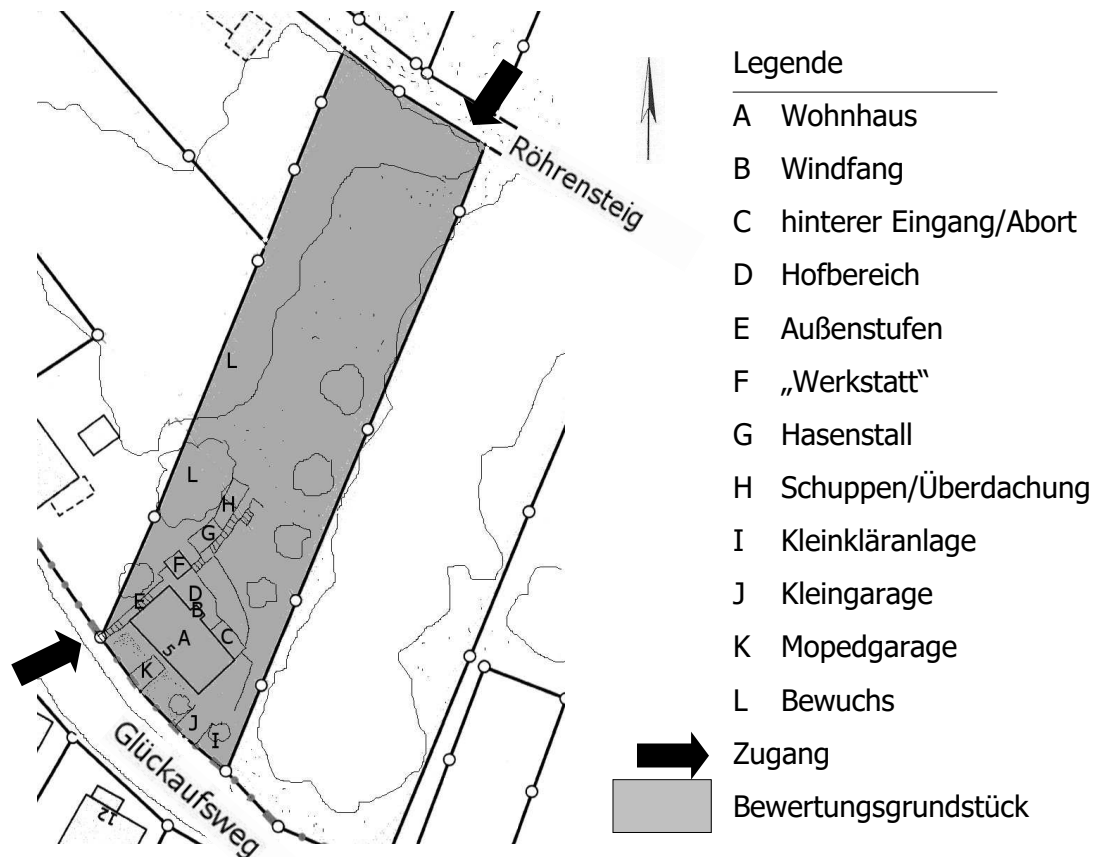
Als Qualitäts- und Wertermittlungstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung 03.03.2026 benannt.

1.4 Eintragung im Liegenschaftskataster

Das zu bewertende Flurstück¹⁾ wird wie folgt nachgewiesen:

<i>Gemeinde</i>	Unterwellenborn
<i>Gemarkung</i>	Könitz
<i>Flur</i>	4
<i>Flurstück</i>	561/529
<i>Lagebezeichnung</i>	Glückaufsweg 5
<i>Nutzungsart</i> ²⁾	546 m ² Wohnbaufläche <u>1.187 m² Garten und Erholungsfläche</u>
<i>Fläche</i>	1.733 m ²

Übersichtsplan (ohne Maßstab)



1) laut <https://thuringenviewer.thuringen.de/thviewer3/infolika.html>

2) Die im Liegenschaftskataster ausgewiesene Nutzungsart muß nicht mit der tatsächlichen Nutzung übereinstimmen.

2.0 Grundstücksbeschreibung

2.1 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch

Laut vorliegendem Grundbuchauszug (Abdruck vom 05.02.2026) besteht folgende Eintragung:

- Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

lfd. Nr. 1: Zwangsversteigerung, eingetragen am 01.12.2025

Anhaltspunkte für eventuell vorhandene wertmindernde und werterhöhende Rechte zugunsten oder zulasten des Grundstücks sind nicht bekannt geworden.

- Abteilung III (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden)

Ggf. vorhandene Eintragungen sind ohne Einfluß auf den Verkehrswert und daher nicht zu berücksichtigen.

Planung und Baurecht

- Flächennutzungsplan (FNP)

Nach Auskunft der Gemeindeverwaltung liegen ca. $\frac{1}{3}$ des Bewertungsgrundstücks in einem Bereich, die als „Wohnbaufläche“ und die nördlichen $\frac{2}{3}$ als „Grünfläche“ sowie als „geschützter Biotop und Trockenwald“ ausgewiesen sind.¹⁾

- Bebauungsplan (B – Plan)

Das Bewertungsobjekt befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen B – Plans.²⁾

- öffentlich rechtliche Verfügungsbeschränkungen

Für die bauliche und sonstige Nutzung gelten für den der Bebauung zuordenbaren Grundstücksteil (südliches $\frac{1}{3}$) die Regelungen über die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB), für die übrigen $\frac{2}{3}$ gilt nach Auskunft der Gemeindeverwaltung die Zulässigkeit

1) Die Darstellung im Flächennutzungsplan hat keine Rechtsverbindlichkeit bezüglich einer tatsächlichen Nutzung bzw. Bebaubarkeit.

2) nach Auskunft der Gemeindeverwaltung

von Vorhaben außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 35 BauGB), siehe hierzu die Klarstellungssatzung für den Ortsteil Könitz.¹⁾

- Altlasten

Hinweise auf das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen bestehen nicht. Sollten Anhaltspunkte bekannt werden, so sind diese zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

- Baulasten

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.²⁾

- Denkmalschutz

Für das Bewertungsgrundstück ist kein Denkmalschutz bekannt.³⁾

- Flurbereinigung

Das Flurstück ist nicht von einem Verfahren „Ländliche Bodenordnung / Flurbereinigung“ betroffen.⁴⁾

Demographische Entwicklung

In Unterwellenborn leben 8.261⁵⁾ Einwohner, davon im Ortsteil Könitz 1.520 Einwohner⁶⁾ und in der Kreisstadt Saalfeld 29.086⁵⁾ Einwohner. Die Bevölkerungsentwicklung wird für Unterwellenborn über die letzten 5 Jahre mit einem Minus von 2,4 %⁷⁾ angegeben und für Saalfeld mit minus 1,1 %⁸⁾. Für Unterwellenborn und

1) file:///C:/Users/S@WR/Downloads/Klarstellungssatzung_Koenitz_Anlage_Ortsplan-1.pdf

2) laut vorliegendem Schreiben des Landratsamtes Saalfeld - Rudolstadt, Sachgebiet Bauordnung vom 13.02.2026

3) <https://kreis-slf.de/Landkreis-Politik/Bauen-und-Wohnen/Untere-Denkmalschutzbeh%C3%-B6rde/>

4) <https://landentwicklung-online.thueringen.de/verfahren/flurbereinigungsverfahren>

<https://landentwicklung-online.thueringen.de/verfahren/bodenordnungsverfahren>

<https://landentwicklung-online.thueringen.de/verfahren/freiwilliger-landtausch>

5) Thüringer Landesamt für Statistik: Statistisches Jahrbuch Thüringen, Ausgabe 2025, Bevölkerung am 31.12.2024

6) <https://unterwellenborn.de/gemeinde/koenitz.html>

7) <https://www.wegweiser-kommune.de/kommunen/unterwellenborn>

8) <https://www.wegweiser-kommune.de/kommunen/saalfeld-saale>

Saalfeld wird aus methodischen Gründen kein Demographietyp ausgewiesen.^{1),2)} Die Arbeitslosenquote im Landkreis Saalfeld - Rudolstadt betrug im Jahr 2024 6,2 %³⁾. Damit liegt der Kreis im Landesdurchschnitt Thüringens. Die demographische und wirtschaftliche Entwicklung läßt allgemein eine gedämpfte Nachfrage auf dem regionalen Immobilienmarkt erwarten.

2.2 Tatsächliche Eigenschaften

Erschließung

Die ortsüblichen Versorgungsleitungen (Strom, Trinkwasser und Telefon) sind im Straßenkörper vorhanden bzw. liegen am Grundstück an. Laut vorliegender Auskunft der Thüringer Energienetze⁴⁾ verläuft eine Erdgasleitung in der Straße Glückaufsweg, ein Anschluß für das Bewertungsgrundstück besteht jedoch nicht. Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich unmittelbar hinter der Stützmauer zur Straße im südöstlichen Grundstücksteil eine Kleinkläranlage. Die Dimension und der Zustand sind unbekannt. Nach vorliegender Auskunft des Zweckverbandes⁵⁾ besteht ein Anschluß an das öffentliche Trinkwassernetz, der jedoch wie die beiden Kanalanschlußleitungen für Schmutz- und Regenwasser ebenfalls außer Betrieb sind.

Die anliegende Straße „Glückaufsweg“ ist asphaltiert, beidseitige Gehwege und Straßenbeleuchtung sind vorhanden. Der nördlich verlaufende unbefestigte sogenannte „Röhrensteig“ (Weg) ist nicht mit Pkw befahrbar.

Entfernungen

Das Bewertungsobjekt liegt ca. 800 m südöstlich des Ortszentrums von Könitz mit Burganlage, im Landkreis Saalfeld - Rudolstadt, Freistaat Thüringen. Der Sitz der Gemeindeverwaltung liegt in Unterwellborn in ca. 6 km. Im Umfeld des Bewertungsgrundstücks sind eine Apotheke (in ca. 750 m), ein Kindergarten (in ca. 2 km), eine Pflegeeinrichtung (in ca. 600 m), eine Grundschule (in ca. 900 m) und der Haltepunkt/Bahnhof in ca. 1 km erreichbar, die Kreisstadt Saalfeld in ca. 12 km.

1) <https://www.wegweiser-kommune.de/kommunen/unterwellborn>

2) <https://www.wegweiser-kommune.de/kommunen/saalfeld-saale>

3) Thüringer Landesamt für Statistik: Statistisches Jahrbuch Thüringen, Ausgabe 2025

4) https://planauskunft.thueringer-energienetze.com/mgc/?clientrole=information_external

5) <https://geodatendienste.de/zwaleitungsauskunft/projekt>

Vom Bewertungsgrundstück liegen entfernt in

- ca. 100 m östlicher Richtung ein historischer Stollenzugang
- ca. 270 m südwestlicher Richtung das Kulturdenkmal mit dem Eigennamen „Bet-haus“ und „Halde/Venustempel“ sowie in ca. 500 m der Großtagebau Kamsdorf.^{1),2)}

Arzt-, Dienstleistungseinrichtungen, weiterführende Schulen, Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Behörden sind entsprechend der regionalen Bedeutung in Unterwellenborn und in der Kreisstadt Saalfeld vorhanden.

Eine Bushaltestelle des öffentlichen Nahverkehrs ist in ca. 300 m erreichbar, die Bundesstraße (B 281) in ca. 2,5 km. Die nächste Autobahnauffahrt zur A9 befindet sich in ca. 31 km (bei Dittersdorf) bzw. ca. 33 km (bei Triptis).

Gemeinsamkeiten / Verquickungen

Nachbarliche Gemeinsamkeiten bzw. Verquickungen mit umliegenden Grundstücken waren zum Ortstermin wie folgt erkennbar:

- Grundstücksverlauf

Inwieweit die vorhandene Einfriedung dem Grundstücksverlauf entspricht, konnte nicht geklärt werden. Möglicherweise folgt die südwestliche Einfriedung nicht dem Grundstücksverlauf. Im Folgenden gehe ich davon aus, dass für die weitere Einfriedung eine Übereinstimmung besteht.

- Erreichbarkeit, Zugang, Zufahrt

Das Bewertungsgrundstück wird über die Straße „Glückaufsweg“ im Südwesten über

1) <https://unterwellenborn.de/gemeinde/koenitz.html>: „Der Bergbau hat die Entwicklung dieser Region in wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Hinsicht stets geprägt. Die heute bewachsenen Halden in der Umgebung zeugen von dem seit Jahrhunderten betriebenen Bergbau auf Silber, Kupfer, Eisen und später auch Schwerspat. Am 4. Juli 1964 endete mit Schließung der Schwerspatgrube die Geschichte des untertägigen Bergbaus in Könitz. Übertägig wird im anliegenden Großtagebau Kamsdorf bis heute Kalkstein und Grauwacke gewonnen.“

2) <https://www.mineralienatlas.de/lexikon/index.php/Deutschland/Th%C3%BCrtingen/Saalfeld-Rudolstadt%2C%20Landkreis/Unterwellenborn%2C%20Gemeinde/K%C3%B6nitz>

Ab 1830 baute man einige erzarme Gänge auf Schwerspat ab, vor allem auf der Könitzer Flur. Ab 1910 ging der Könitzer Hauptgang in Förderung. Von 1946 bis zur Einstellung des Abbaus 1964 erreichte der Abbau eine Teufe von 315 m.

einen Treppenaufgang erreicht. Ein weiterer Zugang besteht im Norden über den unbefestigten Weg (sogenannter „Röhrensteig“). Dieser ist derzeit durch starken Heckenbewuchs nicht nutzbar. Eine Zufahrtsmöglichkeit zum Bewertungsgrundstück besteht weder im Norden noch im Süden.

- Grenzbebauung und -überbauung

Grenzbebauungen bestehen möglicherweise grundstückseigen im Südwesten des Bewertungsgrundstücks durch Nebengebäude (Schuppen).

Ehemals bestand eine Grenzüberbauung durch die Zugangstreppe. Im Zuge von Straßenbaumaßnahmen im Jahr 2019 wurden die Treppenstufen auf gemeindeeigenem Grundstück entfernt. Weiteres wurde zum Ortstermin nicht bekannt.

- Leitungen

Die Kleinkläranlage befindet sich auf dem südöstlichen Grundstücksteil. Unmittelbar an der südöstlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine Straßenlaterne und unweit von dieser der Elektrohausanschluß (Holzmast mit oberfluriger Leitung). Neben dem südwestlichen Grundstückszugang befindet sich ein Hinweiszeichen^{*)}.

Inwieweit Leitungen unterflurig das Bewertungsgrundstück queren, konnte im Rahmen dieser Wertermittlung nicht festgestellt werden. Ggf. sind im Rahmen künftiger Planungsmaßnahmen entsprechende weitere Recherchen zu tätigen.

Umgebung

Das Umfeld wird durch eine offene Bebauung (eingeschossige Einfamilienhäuser mit ausgebauten Dachgeschossen auf Sockelgeschoß) und Gartenbereichen geprägt. Das Bewertungsgrundstück grenzt im

- Norden an den sogenannten „Röhrensteig“ und daran an landwirtschaftliche Nutzflächen (Ackerflächen)
- Osten an Wohnbebauung mit Hangbereich
- Westen an ein unbebautes Grundstück mit Aufwuchs
- Süden an die Straße „Glückaufsweg“ und daran an freistehende Wohnbebauung.

^{*)} hochkant stehendes rechteckiges blaues Schild mit weißer Schrift: HA Wasser; 0,6 m rechts vom Schild und 2,6 m vor dem Schild

Lage / Standort

Das Ortszentrum ist in ca. 10 Minuten fußläufig erreichbar. Blickbeziehungen sind nach Süden zur „Die Flederleite“ mit angrenzenden Kulturdenkmal „Bethaus“ und „Halde/Venustempel“ vorhanden. Zum Ortstermin selbst waren keine störenden akustischen Emissionen wahrnehmbar. Die Wohnlage ist ruhig, Durchgangsverkehr ist nicht vorhanden. Positiv zu bewerten ist die ruhige Lage, negativ dagegen die fehlende Zufahrt und die eingeschränkte Barrierefreiheit des Wohngebäudes zu erwähnen.

Die Lage wird für eine wohnbauliche Nutzung als mittel bis gut eingeschätzt.

Grundstücksmerkmale

- Beschaffenheit und Nutzung

Das Bewertungsgrundstück ist rechteckig geschnitten und von Süd (ca. 348 m ü NHN)^{*)} nach Nord (ca. 374 m ü NHN)^{*)} ansteigend. Die durchschnittliche Grundstückstiefe beträgt ca. 83 m^{*)}, die Straßenbreite ca. 23 m^{*)}. Die Grundstücksfläche wird mit 1.733 m² angegeben. Diese Angabe konnte von mir nicht überprüft werden. Form und Ausmaße des Grundstücks können dem in der Anlage befindlichen Kartenauszug (Maßstab 1 : 1.000) entnommen werden.

Ich gehe von normal tragfähigem Baugrund aus. Bodenuntersuchungen liegen nicht vor. Eine gewerbliche (Vor-) Nutzung mit Bodenverunreinigungen sowie meldepflichtigen Altlasten ist nicht bekannt. Im Rahmen dieser Wertermittlung erfolgten durch mich diesbezüglich keine weitergehenden Recherchen. Ich gehe davon aus, daß Kontaminationen oberhalb der polizeilichen Gefahrenschwelle nicht bestehen. Sollten weitergehende Erkenntnisse vorliegen, so sind diese zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit diversen Nebengebäuden (Schuppen) bebaut. Anpflanzungen und Baulichkeiten Dritter wurden zum Ortstermin nicht bekannt.

Nach Auskunft der Vertreter der Antragstellerin:

- wird die Immobilie seit ca. 10 Jahren nicht mehr genutzt

^{*)} Maße entnommen aus <https://thuringenviewer.thuringen.de/thviewer/boris.html>

- ist der Erdgasanschluß in der Straße anliegend
- wurden Anfang der 1990-iger bis in die 2000er Jahre Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen getätigt
- besteht derzeit kein Versicherungsschutz.

Entwicklungszustand

Unter Berücksichtigung der planungs- und erschließungsrechtlichen Gegebenheiten ist das Grundstück als baureifes bzw. bebautes Land mit Abstufung zu beurteilen. Erschließungsbeiträge gelten als beglichen.

3.0 Gebäudebeschreibung

Die Gebäudebeschreibung wurde anhand der vorgenommenen Ortsbesichtigung am 03.03.2026 und den Auskünften der Vertreter der Antragstellerin nach besten Wissen und Gewissen angefertigt und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Eine Innenbesichtigung des Wohnhauses konnte erfolgen.

Der zum Stichtag maßgebliche bauliche Zustand des Objektes ergibt sich im Wesentlichen aus der Fotodokumentation und der nachfolgenden Beschreibung. Die tatsächliche Ausführung kann ggf. von der Beschreibung abweichen. Die Gebäudebeschreibung gilt jedoch nicht als zugesicherte Eigenschaft des zu bewerteten Objektes. Vielmehr stellt diese Gebäudebeschreibung nur eine grobe Beschreibung der wichtigsten verwendeten Baustoffe und Bauteile dar, soweit ich dies einsehen bzw. von mir aus bekannten und vergleichbaren Gebäuden abgeleitet werden konnte. Dies betrifft insbesondere Bauteile, in die ein Einblick naturgemäß nicht möglich ist, etwa wie Deckenkonstruktionen, Wandaufbau, Gründungen, Wärmedämmungen, Abdichtungen, Dränagen usw. Auch erfüllt die Baubeschreibung nicht den Zweck eines Bauschadensgutachtens; nur solche Mängel oder Schäden, die visuell erkennbar waren, sind hier aufgeführt.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, daß von mir keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden bzw. vorgenommen werden konnten.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung etc. wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Zum Ortstermin wurde von mir ein Grobaufmaß des Wohnhauses im Erd- und Dachgeschoß vorgenommen.

3.1 Einfamilienhaus

Art des Gebäudes eingeschossig, teilunterkellert, Dachgeschoß ausgebaut,
freistehend

Baujahr 1943 als Sommerhaus errichtet¹⁾

Modernisierung / Instandsetzung, u.a.

DDR - Zeiten Erneuerung von Innentüren und Elektroinstallation
Unterfahren/Ausbesserungsarbeiten der südöstlichen Gebäudeecke²⁾
Schaffung eines innenliegenden Kellerzuganges²⁾
Verkleidung der Nordwestfassade

1990- iger Erneuerung der Fenster und Hauseingangstüren,
Innenausbauarbeiten (Decken- und Wandverkleidung)
Einbau einer neuen Geschoßtreppe²⁾
Fassadenanstrich sowie Anbringen partieller Verkleidung

1997 Erneuerung der Haustechnik (Sanitärinstallation, Heizung³⁾)

um 2000 Erneuerung der Dacheindeckung und -entwässerung²⁾

Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart Massivbau (Mauerwerk) mit Holzfachwerkanteil

Fundamente vermutlich Streifenfundamente aus Bruchstein, eventuell Beton

Kellerwände Mauerwerk (vermutlich Bruchstein)

KG – Kellergeschoß, EG – Erdgeschoß, DG – Dachgeschoß, SB – Spitzboden

1) Auskunft eines Ortsansässigen bzw. der Vertreter der Antragsstellerin

2) nach Auskunft der Vertreter der Antragsstellerin

3) siehe Aufschrift Kunststofftanks

<i>Umfassungswände</i>	Mauerwerk (vermutlich Ziegelsteine) bzw. Holzfachwerk mit ortsüblicher Ausfachung
<i>Innenwände</i>	Ziegelsteine, vermutlich auch Holzfachwerkanteil möglich
<i>Decken</i>	
- über Keller	massiv, Ziegel bzw. Beton zwischen Stahlträgern
- sonstige	Holzbalken
<i>Treppen</i>	
- Geschoßtreppe	Holzkonstruktion, ¼ gewendelt, Holzgeländer
- zum Keller	massive Stufen, Stahlrohrhandlauf
- Haus- und Hof zugang	massive Stufen, partiell, Stahlrohrhandlauf
<i>Fußböden</i>	
- KG	Ziegelstein (Lager), Beton (Heizzentrale) bzw. Terrazzo-platten (Heizöllager)
- EG	Kunststoffbelag bzw. Terrazzo (Flure), Fliesen (Sanitär) Beton (Windfang), Teppichbelag (Wohnen)
- DG	Dielung bzw. Kunststoffbelag
<i>Innenansichten</i>	Putz, Anstrich, Tapete, Fliesen im Sanitär (raumhoch im Bad, ca. 1,50 m hoch im WC), Holzverkleidung (Windfang)
<i>Deckenflächen</i>	Paneele als abgehangene Decken im EG mit partieller integrierter Beleuchtung (Wohnen, Flur), sonst Putz, Anstrich, Tapete partiell Styroporplatten im DG
<i>Fenster</i>	verschiedene Kunststoff, 2- fach verglast, u.a. zweifarbig (außen braun und innen weiß), 1 x Dachfenster
- Fensterbänke	innen - Holzwerkstoff bzw. Fliesen (Sanitär) außen - Beton, Blech bzw. mit Fassade bündig, Ziegelstein (KG)
- Verschattung	Kunststoff - Jalousien, handbetrieben
<i>Türen</i>	
- Hauseingang	Blendrahmentür, Leichtmetall - Glas - Konstruktion
- Nebeneingang	Blendrahmentür aus Kunststoff mit Lichtausschnitt, 3- fach ge- hängt

- EG	Futter bzw. Blendrahmentüren aus Holzwerkstoff mit Lichtausschnitt, 1 x Schiebetür aus Holz mit Lichtausschnitt
- DG	originale gefelderte Futtertüren aus Holz, 1 x mit Lichtausschnitt
- KG	Blendrahmentür aus Stahlblech (Außenzugang), Holzbrettertür
<i>Haustechnik</i>	einfache Ausstattung und Qualität
- <i>Elektroinstallation</i>	überwiegend Aufputz (Keller), sonst DDR - Standard
- <i>Sanitärinstallation</i>	Badewanne, Waschbecken, separat WC, Waschbecken im EG Waschbecken im DG
- <i>Heizung</i>	Zentralheizung mit Brennstoff Heizöl, Plattenheizkörper 4 x Kunststofftanks a 700 l
- <i>Warmwasserversg.</i>	vermutlich ehemals über Heizung
<i>Fassade</i>	Putz, Anstrich, im Nordwesten Verkleidung (Eternit?) Giebel - Holzverkleidung Gaube - Plattenverkleidung Sockel - Bruchsteinmauerwerk
<i>Dachkonstruktion</i>	Holz
<i>Dachform</i>	Satteldach mit Durchdringung
<i>Dacheindeckung</i>	Dachziegel
<i>Dachrinnen und Regenfallrohre</i>	Zinkblech
<i>besondere Einrichtungen</i>	keine von Wertrelevanz
<i>Kücheneinrichtung</i>	nicht Bestandteil der Wertermittlung
<i>besondere Bauteile</i>	
- <i>Süden</i>	Erker im KG und EG, Dachaufbau
- <i>Norden</i>	Windfang
<i>Wärme- und Schallschutzmaßnahmen</i>	
- <i>1990-iger</i>	Erneuerung der Fenster und Hauseingangstüren
- <i>1997</i>	Einbau einer Zentralheizung
- <i>um 2000</i>	Erneuerung der Dacheindeckung

Grundrißgestaltung einfach, siehe Maßskizze in der Anlage

*Belichtung und
Besonnung* ausreichend

Barrierefreiheit¹⁾ Die vorhandenen Treppen, Stufen und Türen sind so angeordnet und bemessen, dass sie eine Barriere bilden und eine Rollstuhlfahrernutzung nicht möglich ist.

*funktionelle Mängel /
konstruktive Gegebenheiten, u.a.*

- *allgemein*
 - sehr schlanke Tragkonstruktion der Außenwände
 - Niveauunterschiede und Türschwellen (Stolpergefahr)
 - Durchgangs-, Kleinst- und gefangene Räume
 - vorhandenes WC im DG ohne Waschbecken
 - einfache und sparsame Elektroinstallation, überwiegend Aufputz
 - partiell ineinanderschlagende Türen

Baumängel/Bauschäden, u.a.

- *allgemein*
 - starker Schimmelbefall und stark feucht riechend
 - Abnutzungs- und Verschleißerscheinungen (Türen, Beläge, Wand- und Deckenverkleidungen)
 - schleifende Innentüren
 - bauzeitliche Wärmedämmung der Außenwände
 - nicht funktionsfähige Haustechnik
 - Vermüllung, Entrümlungsarbeiten notwendig
- *Keller*
 - Putzschäden und Ausblühungen an Wänden
 - korrodierte Deckenstahlträger
 - Ausführungsarbeiten der Kellerdecke ungewöhnlich
- *Fassade*
 - partiell Rißbildungen
 - Verkleidung mit Moos- und Flechtenbildung

baulicher Zustand im derzeitigen Zustand nicht nutzungsfähig

1) DIN 18040-2, barrierefreies Bauen, Planungsgrundlage - Teil 2, Wohnungen

3.2 Nebengebäude / sonstige Baulichkeiten

Garagen im Süden Massivbauten (auch Decke) im Hang

- „Moped“ Maße: ca. 4 m x 3,80 m

zweiflügliges Stahltor

- Kleingarage Maße: ca. 5 m x 3,50 m

Stahlschwingtor (Fa. Hörmann), Torbreite 2,40 m

„Werkstatt“

Holzkonstruktion mit Massivanteil (Ziegelstein)

Holzbretterterür, Holzfußboden

Holzfenster 1-fach verglast

Innenwände/Decke u.a. Holzverbretterung bzw. -werkstoffplatten

Elektro über Wohnhaus, Aufputzinstallation

Pulldach mit Bitumenbahneindeckung

Hasenstall

Holzkonstruktion, waagerechte Holzverbretterung

Blendrahmentür aus Holz mit Lichtausschnitt

Satteldach mit Wellasbesteindeckung

Holzschuppen

Massivbau (Mischmauerwerk)

Pulldach mit Wellasbesteindeckung

Überdachung

Pulldach mit Wellasbesteindeckung

baulicher Zustand

allgemein überaltert, bedingt nutzungsfähig

3.3 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungs-
anschlüsse

Elektro-, und Trinkwasseranschluß am Grundstück anliegend,
still gelegt, Abwasserentsorgung in Kleinkläranlage

Einfriedung, u.a.

- Norden

Maschendrahtzaun, Wildwuchs, ehemals einflüglige Tür

- Süden

Differenzmauer (Bruch, Schalungs- bzw. Hohlblocksteine etc.)

ca. 2,20 m hoch, darauf Zaun aus Bewehrungsgittermatten,

einflüglige Tür aus Metall (aus DDR - Zeit)

- Osten

Holzlatenzaun zwischen Betonpfeilern

- Westen

nicht vorhanden bzw. Wildwuchs, Hecke

<i>Differenzmauer</i>	
- im Hofbereich	Hohlblocksteine ca. 1,20 m hoch und höher
<i>Differenzstufen</i>	
- zum Garten	Beton
<i>Hof- und Wegebe- festigung</i>	ca. 30 m ² Betonpflaster (nach 1990) ^{*)} Betongehwegplatten
<i>Bewuchs, u.a.</i>	Obstbäume: Süßkirsche, Pflaume, Walnuss Laubbäume: Linde, Birke Nadelbäume: Lebensbäume, Gemeine Fichte und Kiefer Ziergehölz: Forsythie, Buchs, Haselnuß, Wein
<i>Baumängel/Bauschäden, u.a.</i>	
- Differenzstufen	unterschiedliche Steigungen
- Bewuchs	Wildbewuchs, Anflug
- Einfriedung	im Süden Ausblühungen, Putzschäden, Rißbildungen, aus dem Lot im Nordosten (Holzlattenzaun) schadhaft
<i>Zustand</i>	bedingt nutzungsfähig

3.4 Allgemeinbeurteilung

Durchgeführte Modernisierungsarbeiten bis in die 2000- er Jahre haben teilweise zu einer Verbesserung der Nutzungsqualität geführt. Es erfolgten Maßnahmen, w.z.B. Innenausbau, Erneuerung der Dacheindeckung und Haustechnik (außer Strom). Jedoch führte der lange Leerstand zu dem Ergebnis, dass der bauliche Zustand des Einfamilienhauses als schlecht zu beurteilen ist. Auch ist die Konstruktionsart (als Sommerhaus errichtet) sehr sparsam und wird energetisch nur aufwendig zu sanieren sein. Die haustechnischen Anlagen sind nicht funktionsfähig. Die Wärmedämmung entspricht den Anforderungen zur Zeit der Errichtung des Gebäudes als Sommerhaus, d.h. das Einfamilienhaus wird den energetischen Anforderungen nicht gerecht. Befall mit pflanzlichen (Pilze) und tierischen Holzschädlingen (Anobien) war erkennbar bzw. kann speziell im nicht zugänglichen Bereichen (Spitzboden) nicht ausgeschlossen werden.

^{*)} <https://thuringenviwer.thuringen.de/thviewer3/boris.html>

Ich gehe davon aus, daß die vorhandenen erheblichen Baumängel und Bauschäden im Wesentlichen beseitigt werden können. Die dafür notwendigen Aufwendungen sind allerdings wertbeeinflussend. Sie werden im Rahmen des gewählten Wertermittlungsmodells angesetzt und müssen nicht den tatsächlichen Kosten entsprechen.

Ein Energieausweis für Wohngebäude gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) zum Energieverbrauch lag zum Bearbeitungszeitraum nicht vor.

4.0 Definition des Verkehrswerts (Marktwerts)

Der Verkehrswert (Marktwert) ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert:

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

4.1 Wertermittlungsgrundlagen

Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der durchgeführten Ortsbesichtigung sowie den zum Wertermittlungstichtag geltenden Bestimmungen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)
- ImmoWertV - Anwendungshinweise (ImmoWertA)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung)
- DIN 277 (2021): Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau
- anerkannte Fachliteratur und eigene Seminarunterlagen.

4.2 Wertermittlungsverfahren

Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV21), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 30 ImmoWertV21) und das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 38 ImmoWertV21) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Abs. 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwertwert im Sinne des § 26 Abs. 2 herangezogen werden.

Im Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielter Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden. Dieses trifft z.B. bei vermieteten Mehrfamilienhäusern und gemischt genutzten Grundstücken zu.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert (vorwiegend Kosten der Bausubstanz) und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Das ist insbesondere bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern der Fall.

4.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das zur Wertmittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen. Der Bodenwert wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Im vorliegenden Wertermittlungsfall wende ich das Sachwertverfahren an, weil bei der Kaufpreisbildung derartiger Objekte (derzeit Ein- bis Zweifamilienhaus) eine individuelle und weniger ertragsorientierte Nutzung zu erwarten ist.

5.0 Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21) ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 24 Abs. 1 bis 4 i.V. mit § 40 Abs. 1 bis 3 ImmoWertV21). Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 24 Abs. 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefaßt werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstückes von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

5.1 Bodenrichtwert

Da keine ausreichende Anzahl von Vergleichsfällen aus der Kaufpreissammlung vorliegen, greife ich auf den vom Gutachterausschuß für Grundstückswerte ermittelten Bodenrichtwert zurück. Bei der Ableitung des Bodenwertes vom Bodenrichtwert sind Abweichungen zwischen individuellen Merkmalen des Wertermittlungsobjektes und denen des Richtwertgrundstücks auf den sich der Bodenrichtwert bezieht, ggf. zu berücksichtigen.

Das Bewertungsgrundstück erstreckt sich über 2 Bodenrichtwertzonen, deren Bodenrichtwerte sich laut „<http://www.geoproxy.geoportal-th.de/geoclient/control>“ in den letzten Jahren verändert hat. Eine positive Marktentwicklung im Bereich des Wertermittlungsobjektes ist somit ableitbar. Der ausgewiesene Bodenrichtwert für den bebauten Grundstücksteil (südliches Drittel) erfuhr wie folgt eine Veränderung:

vom 31.12.2008 bis 31.12.2012	10 €/m ²
vom 31.12.2014 und 31.12.2016	11 €/m ²
zum 31.12.2018	12 €/m ²
zum 31.12.2020	13 €/m ²
zum 01.01.2022	16 €/m ² .

zum 01.01.2024 23 €/m².

Eine weitere Erhöhung folgte zum 01.01.2026, die noch nicht veröffentlicht wurde. Der unbebaute Bereich (Ackerland) erfuhr mit 0,90 €/m² seit 2022 keine Steigerung.

Der Bodenrichtwert¹⁾ für den der Bebauung zuordenbaren Bereich beträgt in der Lage des Bewertungsobjektes zum letzten Feststellungszeitpunkt (01.01.2026) vor dem Wertermittlungstichtag (03.03.2026):

Bodenrichtwertzone	340162
Bodenrichtwert	30 €/m ²
Entwicklungszustand	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG (Thüringer Kommunal Abgabengesetz)
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Tiefe	30 m

Die nördliche unbebaute Fläche des Bewertungsgrundstücks wurde wie folgt ausgewiesen:

Bodenrichtwertzone	348022
Bodenrichtwert	0,90 €/m ²
Entwicklungszustand	Flächen der land- und Forstwirtschaft
Nutzungsart	Ackerland

Übersichtplan (ohne Maßstabsangabe)



1) <https://tlbg.thueringen.de/wertermittlung/bodenrichtwert-informationssystem-thueringen-boris-th>

5.2 Wertermittlung des objektspezifischen angepaßten Bodenwertes

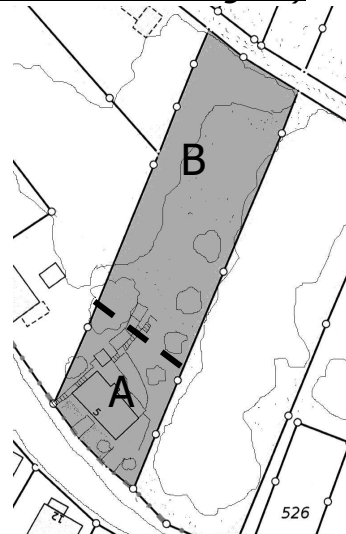
Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag sowie das Verhältnis des Maßes der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt und der gegenüber dem Richtwertgrundstück abweichenden Grundstücksqualität insbesondere bezüglich

- der baulichen Ausnutzbarkeit
- der Grundstücksform
- der Grundstücksgröße

wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag (03.03.2026) nach sachverständigem Ermessen wie folgt geschätzt:

Der angegebene Bodenrichtwert von 30 €/m² kann für ca. 500 m² einer der Bebauung zuordenbare Fläche angenommen werden. Bei der darüber hinausgehenden Fläche von 1.233 m² ist auf Grund der Lage und Nutzung eine weitere Bebauung auszuschließen. Diese Fläche schätze ich in Höhe des Bodenrichtwertes für nahegelegene Freizeitgartenfläche / Erholung ein.

Übersichtsplan (ohne Maßstabsangabe)



Legende

A	der Bebauung zuordenbar und baulich nutzbar ¹⁾	ca. 500 m ²
B	baulich nicht nutzbare Fläche ^{1),2)}	ca. 1.233 m ²
Fläche, gesamt		ca. 1.733 m ²
---	fiktive Trennungslinie	
	Bewertungsgrundstück	

1) Flächen entnommen aus: <https://tlbg.thueringen.de/wertermittlung/bodenrichtwert-informationssystem-thueringen-boris-th>

2) baulich nicht nutzbare Fläche, d.h. Garten/Hinterland

Der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks wird zum Wertermittlungsstichtag (03.03.2026) nach sachverständigem Ermessen wie folgt geschätzt (Grundstücksgröße x Bodenwert/m² = Bodenwert):

Fläche, baulich nutzbar (A)¹⁾ ca. 500,00 m² x 30,00 €/m² = 15.000,00 €

Fläche, baulich nicht nutzbar (B)^{*)} ca. 1.233,00 m² x 3,00 €/m² = 3.699,00 €

Grundstücksgröße ca. 1.733,00 m²

Bodenwert, unbelastet^{**)} 18.699,00 €

rund 18.700,00 €

6.0 Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35 - 38 ImmoWertV21 gesetzlich geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Sachwerten der nutzbaren baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Anlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungskosten (in der Regel modelhafte Kostenkennwerte) ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden bzw. ist im üblichen Umfang bei den NHK 2010 in diesen bereits enthalten. Der Sachwert/Verfahrenswert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepaßten vorläufigen Sachwert/Verfahrenswert und der Berücksichtigung eventuell vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.

6.1 Herstellungskosten

Durchschnittliche Herstellungskosten sind in der Regel modelhafte Kostenkennwerte, die auf eine Flächen - Raum - oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind und auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 angesetzt werden. Bei den NHK 2010 sind die NHK vom Gebäudetyp und den Ausstattungsstandards abhängig und werden unter Berücksichtigung so genannter Wägungsanteile ermittelt. Zur Umrechnung auf

*) baulich nicht nutzbare Fläche, d.h. Garten/Hinterland, geschätzt siehe Bodenrichtwert für in Könitz ausgewiesene Erholungsflächen

**) Dieser Bodenwert gilt unter der Annahme, daß keine wesentlichen, eine bauliche oder sonstige Nutzung verhandelnden Kontaminationen oder Altlasten vorhanden sind.

den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex des statistischen Bundesamtes zu verwenden.

6.2 Baunebenkosten

Sie sind Teil der Gesamtbaukosten; insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Die Baunebenkosten hängen vom Gesamtherstellungswert der baulichen Anlagen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Mit der Herausgabe der Normalherstellungskosten 2010 sind die Baunebenkosten bereits in den Normalherstellungskosten enthalten.

6.3 Alter / Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr (§ 4 Abs. 1 ImmoWertV21). Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV21). Im Falle des Bewertungsgrundstücks bedeutet das:

übliche durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
vorläufige rechnerischen Gebäudealter (2026 - 1943)	83 Jahre
vorläufige rechnerische Restnutzungsdauer (80 - 83)	minus Jahre

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter einer baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes wie bsw. durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjektes können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV 2021).

Die Definition der Gesamtnutzungsdauer stellt in der ImmoWertV21 auf die wirtschaftlich mögliche Nutzung ab, die technische Gesamtnutzungsdauer ist unerheblich. Es kann weiter von der „wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer“ ausgegangen werden. Allerdings ist die Gesamtnutzungsdauer nicht mehr vom Sachverständigen frei wählbar, sondern sind die in der Anlage 1 der ImmoWertV21 verbindlich vorgegebenen Modelansätze für die Gesamtnutzungsdauer anzusetzen. Dabei wird nicht wie bisher von Spannen ausgegangen, sondern die Jahreszahlen sind ohne Variabilität vorgegeben. Die Nutzungsdauer von Gebäuden dieser Art und Bauweise ist nunmehr nach ImmoWertV21 verbindlich mit 80 Jahren anzusehen (vgl. Anlage 1 ImmoWertV21).

Bei einem Alter des wohnbaulich genutzten Gebäudes von 83 Jahren und unter Berücksichtigung vorgenommener baulicher Veränderungen, die vorgenommen wurden, ergibt sich daraus eine modifizierte Restnutzungsdauer¹⁾ (RND) von rund 15 Jahren, bezogen auf den Wertermittlungstichtag. Eine Instandsetzung und Teilmodernisierung des Wohnhauses erfolgte bis in die 2000er Jahre, d.h. Erneuerung der Fenster und Außentüren, teilweise Haustechnik und Innenausbau, d.h. vor etwa 20 bis 25 Jahren. Somit ergibt sich für das Wohnhaus ein Modernisierungsgrad und daraus abgeleitet eine modifizierte Restnutzungsdauer:

Ableitung der modifizierten Restnutzungsdauer

Liegen die Maßnahmen länger als 15 Jahren zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Modernisierungsgrad

0 $\leq$ 1 Punkt	nicht modernisiert
2 - 5 Punkte	kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung
6 - 10 Punkte	mittlerer Modernisierungsgrad
11 - 17 Punkte	überwiegend modernisiert
18 - 20 Punkte	umfassend modernisiert

Allgemein gilt:

Modernisierungselement	bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 15 Jahre zurück	bis ca. 20 Jahre zurück
Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung	4	3	2	1
Modernisierung der Fenster und Türen	2	2	1	0
Modernisierung der Leitungssysteme	2	2	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1
Modernisierung der Bäder	2	1	0	0
Modernisierung des Innenausbaus	2	2	2	1
wesentliche Verbesserung der Grundrißgestaltung ^{*)}	1 bis 2			

*) grundsätzlich zeitunabhängig: z.B. Badeinbau, Beseitigung gefangener Räume, Verkehrsflächen-optimierung (nicht dazu gehört der Ausbau des Dachgeschosses)

Für das Wohnhaus erfolgt eine allgemeine Punktevergabe zu den bisher erfolgten Modernisierungsmaßnahmen (zu Anlage 2, ImmoWertA) aus denen der Modernisierungsgrad abgeleitet wird.

Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades:

Modernisierungselemente	max. Punkte	Punkte für den Bewertungsfall
Dacherneuerung einschl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Elektro, Wasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbaus z.B. Decken, Fußböden, Treppe	2	1
wesentliche Verbesserung der Grundrißgestaltung	2	0
Summe	20	2

Ausgehend von den v.g. möglichen Modernisierungspunkten wird dem Wohnhaus der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung“ zugeordnet. Somit ergibt sich für das Gebäude aufgrund des v.g. Moderni-

sierungsgrades und bei einem Gebäudealter von über 80 Jahren eine modifizierte Restnutzungsdauer von 15 Jahren:

2.1 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
modifizierte Restnutzungsdauer					
0	80	80	80	80	80
5	75	75	75	75	75
10	70	70	70	70	71
15	65	65	65	66	69
20	60	60	61	63	68
25	55	55	56	60	66
30	50	50	53	58	64
35	45	45	49	56	63
40	40	41	46	53	62
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
≥ 80	12	21	32	44	56

Tabelle aus: Bundesanzeiger, Bekanntmachung vom 19.07.2021, S. 46

6.4 Wertminderung wegen Alters

Die Wertminderung wegen Alters ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist eine gleichmäßige (lineare) Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen (laut verbindlicher Vorgabe in der ImmoWertV 2021).

6.5 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluß beimisst (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV 2021). Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluß wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt (§ 8 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen

Grundstücksmarkt üblichen oder von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen
2. Baumängeln und Bauschäden
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung stehen
4. Bodenverunreinigungen
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021).

Der Abzug der angenommenen Aufwendungen ist in den Regionen sachgerecht, in denen eine gedämpfte Nachfrage im jeweiligen Immobiliensektor besteht und somit von Seiten der Käufer entsprechende preisreduzierende Forderungen durchsetzbar sind. In Regionen mit einer hohen Nachfrage kann es marktgerecht sein, derartige Abschläge nicht vorzunehmen bzw. zu reduzieren. Für das Bewertungsobjekt wird eine maßvolle Instandsetzung angenommen, d.h. Maßnahmen, die zur Sicherung der geschätzten Restnutzungsdauer erforderlich sind.

6.6 Ermittlung des Verfahrenswertes nach dem Sachwertverfahren

siehe folgende Seite

Gebäude	sonstiges ^{*)}	Einfamilien- haus
Berechnungsbasis ¹⁾		
Bruttogrundfläche (BGF)		ca. 223,00 m ²
Bruttorauminhalt (BRI)		
Baupreisindex (BPI) ²⁾ 03.03.2026		190,60
Normalherstellungskosten		
NHK im Basisjahr (2010) ³⁾		576,75 €/m ²
NHK am Wertermittlungsstichtag ⁴⁾		1.099,29 €/m ²
Herstellungskosten		
Normgebäude		245.140,67 €
Zu- / Abschläge ⁵⁾	±	0,00 €
besondere Bauteile ⁶⁾	±	0,00 €
besondere Einrichtungen ⁷⁾	±	0,00 €
Gebäudeherstellungskosten		245.140,67 €
Baukosten - Regionalfaktor ⁸⁾		x 1,00
Alterswertminderung		linear
Gesamt- und Restnutzungsdauer ⁹⁾		80/15
prozentual	-	81,00 %
Betrag	-	198.563,94 €
Zeitwert		
Gebäude (bzw. Normgebäude)	0,00 €	46.576,73 €
besondere Bauteile ⁶⁾	± 0,00 €	+ 3.000,00 €
besondere Einrichtungen ⁷⁾	± 0,00 €	± 0,00 €
vorläufiger Gebäudesachwert	0,00 €	49.576,73 €

*) Nebengebäude ohne Wertansatz, da hierfür von einer wirtschaftlichen Überalterung bzw. Freilegung ausgegangen wird

1) Berechnungsbasis

Die Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) erfolgte nach vorliegenden historischen Bauunterlagen. Abweichungen können nicht ausgeschlossen werden.

2) bis 9) siehe folgende Seiten

vorläufiger Gebäudesachwert		49.576,73 €
Wert der Außenanlagen ¹⁰⁾	+	0,00 €
vorläufiger Sachwert der Wert der Gebäude und Außenanlagen		49.576,73 €
objektspezifischer angepaßter Bodenwert der Bebauung zuordenbar	+	18.700,00 €
vorläufiger Sachwert / vorläufiger Verfahrenswert		68.276,73 €
objektspezifischer angepaßter Sachwertfaktor (Marktanpassung) ¹¹⁾	x	0,90
marktangepaßter vorläufiger Sachwert		61.449,06 €
Bodenwert der selbstständig nutzbaren Fläche	+	0,00 €
marktangepaßter vorläufiger Sachwert / Verfahrenswert		61.449,06 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ¹²⁾	-	25.000,00 €
marktangepaßter Sachwert / Verfahrenswert		36.449,06 €
	rund	36.000,00 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen

2) Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100). Laut <https://www.wertermittlung-oswald.de/baupreise/> wurden für das IV Quartal 2025 mit 190,6 angegeben, veröffentlicht am 09.01.2026.

3) Bundesgesetzblatt Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44, ausgegeben zu Bonn am 19.07.2021 Kostenkennwerte - Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010): Einfamilienhaus, freistehend
Keller-, Erdgeschoß, ausgebautes Dachgeschoß, Gebäudeart 1.01 (in Anlehnung)

4) Kostenkennwerte zum Wertermittlungstichtag

Nach sachverständiger Würdigung werden den angegebenen Standardmerkmalen und die zutreffenden Standardstufen zugeordnet. Eine Mehrfachnennung ist möglich, wenn die verwendeten Bauteile Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen.

zu 4) Ermittlung des Gebäudestandards für das Einfamilienhaus:

	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1,00					23
Dächer			1,00			15
Außentüren und Fenster		0,50	0,50			11
Innenwände und -türen		1,00				11
Deckenkonstruktion und Treppen		1,00				11
Fußböden		1,00				5
Sanitäreinrichtungen		1,00				9
Heizung		0,50	0,50			9
sonstige technische Ausstattung	0,50	0,50				6
Kostenkennwerte für Gebäude- art 1.01 (in Anlehnung)	655 €/m ² BGF	725 €/m ² BGF	835 €/m ² BGF	1.005 €/m ² BGF	1.260 €/m ² BGF	

Außenwände	1,0 x 23 % x 655 €/m ² BGF ≈	151 €/m ² BGF
Dächer	1,0 x 15 % x 835 €/m ² BGF ≈	125 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	0,5 x 11 % x 725 €/m ² BGF + 0,5 x 11 % x 835 €/m ² BGF ≈	86 €/m ² BGF
Innenwände und -türen	1,0 x 11 % x 725 €/m ² BGF ≈	80 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1,0 x 11 % x 725 €/m ² BGF ≈	80 €/m ² BGF
Fußböden	1,0 x 5 % x 725 €/m ² BGF ≈	36 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	1,0 x 9 % x 725 €/m ² BGF ≈	65 €/m ² BGF
Heizung	0,5 x 9 % x 725 €/m ² BGF + 0,5 x 9 % x 835 €/m ² BGF ≈	70 €/m ² BGF
sonstige technische Ausstattung	0,5 x 6 % x 655 €/m ² BGF + 0,5 x 6 % x 725 €/m ² BGF ≈	76 €/m ² BGF
	Kostenkennwert (Summe)	769 €/m ² BGF

$$769 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 190,6/100 = 855,60 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Im Bewertungsfall wird aufgrund bauzeitbedingter Einflüsse ein Abschlag von 25,0% der v.g. Herstellungskosten angenommen, d.h. $769 \text{ €/m}^2 \times 0,75 = 576,75 \text{ €/m}^2 \times 190,6/100 = 1.099,29 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

5) Hier werden Zu- / Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau oder fehlender Drempe).

6) besonders zu veranschlagende Bauteile (Gaube, Windfang), geschätzt mit 3.000 €

7) besondere Einrichtungen / Anlagen keine, geschätzt mit 0 €

8) Baukosten - Regionalfaktor

Der Baukosten - Regionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Es wurde der Baukosten-regionalfaktor angesetzt, der von der datenableitenden Stelle bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegt wurde.

9) Ableitung der modifizierten Restnutzungsdauer (siehe unter Punkt 6.3)

10) Außenanlagen

Die Außenanlagen sind bei den NHK 2010 im üblichen Umfang im Sachwert enthalten. Eventuell über das übliche Maß hinausgehende wertrelevante Anlagen werden pauschal geschätzt und im Bewertungsfall mit 0 % in Ansatz gebracht.

11) Sachwertfaktor

Durch den Gutachterausschuß für Grundstückswerte beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation wurden für Ein- und Zweifamilienhäuser Sachwertfaktoren für den Landkreis Saalfeld - Rudolstadt auf der Basis der NHK 2010 ermittelt (Sonstige Daten der Wertermittlung Sachwertfaktoren zum Stichtag 01.01.2023, S. 14 - siehe auch unter https://tlbg.thueringen.de/fileadmin/TLBG/Wertermittlung/Berichte_Grundstuecksmarkt/Ilmkreis_Saalfeld-Rudolstadt_Sonneberg/2023_SWF_R29.pdf). Dabei kann ein Sachwertfaktor von 1,09 angenommen werden. Unter Berücksichtigung regionaler Markterkenntnisse zum Wertermittlungsstichtag sowie der Grundstücksspezifika halte ich aber nur einen objektspezifischen Marktanpassungsfaktor von nur 0,9 im Bewertungsfall für gerechtfertigt.

Eine zu große Erwartung an die statistisch ermittelten Faktoren sollte aber nicht dazu führen, eigene Erfahrungen nicht mit in die Bewertung einfließen zu lassen, denn „Eine Marktanpassung kann niemals genau berechnet werden. Es ist lediglich möglich, anhand der wertrelevanten Faktoren abzuschätzen, ob der Marktanpassungsfaktor besonders hoch oder besonders niedrig ist.“ (aus: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kröll, Hausmann, 4. Auflage 2011, Seite 183)

12) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, Maßnahmen die zur Sicherung der geschätzten Restnutzungsdauer erforderlich sind: siehe folgende Seite

objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insgesamt
Baumängel Bauschäden Neubau, Sanierung Unterhaltungsbesonderheiten Modernisierungsbesonderheiten	- 7.000 € ^{*)}
Rechte / Belastungen, hier ohne Wertansatz	
weitere Besonderheiten	- 18.000 € ^{**)}
Summe	- 25.000 €

*) Dem Bewertungsobjekt sind noch Maßnahmen zur Sicherung der geschätzten Restnutzungsdauer erforderlich. Hierfür wird ein Abschlag von ca. 15,0 % des vorläufigen Gebäudesachwertes in Ansatz gebracht, d.h. 15,0 % v. 49.576,73 € = 7.436,51 € $\approx$ 7.000 € (-).

zu 12*) Ermittlung der ansetzbaren Wertminderung marktüblich anrechenbarer Baumängel und Bauschäden bzw. rückständiger Instandhaltung (1 Vollgeschoß, mit ausgebautem DG)

Bauteil	Wertanteil am Gebäude in v.H.	geschätzter Beschädigungsgrad des Bauteils in v.H.	Schadensanteil am Gesamtgebäude
Dach / Rinne / Dämmung	17,80	5,00	0,89
Decken / Fußboden	13,10	20,00	2,62
Innenausbau	22,60	40,00	9,04
Innenwände	11,00	0,00	0,00
Treppen	2,00	0,00	0,00
Keller / Gründung /Sperrung	23,50	5,00	1,18
Umfassungswände / Wärmedämmung	10,00 (hier ohne Ansatz, da bereits in NHK berücksichtigt)	15,00	1,50
Summe	100,00	Gesamtwertminderung rund	15,23 15,00

Diese Einschätzung stellt keine verbindlichen Ansätze für eine Kostenplanung dar!

Literatur: Simon / Kleiber begründet von Rössler/Langner; Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Anhang 11 - Richtlinie für die Wertanteile der Bauteile von Geschoßbauten; 7. überarbeitete und erweiterte Auflage 1996.

12**) Abschlag vom vorläufigen Verfahrenswert, geschätzt mit

10,0 % Beseitigung gesundheitsgefährdeten Schimmelbefall (Abtragen und Erneuern von Putzflächen und Verkleidungen, einschließlich Entsorgung von asbesthaltigen Baustoffen

5,0 % fehlende Barrierefreiheit

10,0 % Erreichbarkeit und sehr steiles Grundstück

2,0 % Aktivierung der Hausanschlüsse

3,0 % Sicherungsarbeiten an Stützmauern

30,0 % somit 30,0 % v. 61.449,06 € = 18.434,72 € ≈ 18.000 € (-)

Der Abzug der v.g. Aufwendungen ist in den Regionen sachgerecht, in denen eine gedämpfte Nachfrage im jeweiligen Immobiliensektor besteht und somit von Seiten der Käufer entsprechende preisreduzierende Forderungen durchsetzbar sind. In Regionen mit einer hohen Nachfrage kann es marktgerecht sein, derartige Abschläge nicht vorzunehmen bzw. zu reduzieren. Die immer restriktivere Forderungen des Gesetzgebers zur Heizungsproblematik entstehenden Aufwendungen haben zum Wertermittlungsstichtag noch keinen messbaren Niederschlag auf das regionale Marktgeschehen gefunden und damit zu keinem quantifizierbarer Abschlag.

Die sehr schlanken und damit auch mit einer geringen Wärmedämmung verbundenen Außenwände sind bei der im Wertermittlungsmodell angenommenen kurzen Restnutzungsdauer des Gebäudes nur mit einem geringen Abschlag eingeflossen. Bei einer Komplettsanierung sind hier, wie auch bei anderen Gewerken deutlich höhere Kostenkennwerte in Abzug zu bringen. Modelmäßig würden sich hier aber sowohl die anzunehmenden Normalherstellungskosten als auch die wirtschaftliche Restnutzungsdauer erhöhen. Die hierfür zu erwartenden Aufwendungen bedürfen aber über diese Wertermittlung hinausgehende Planungsleistungen.

7.0 Verkehrswert / Marktwert

Kaufpreise für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes orientieren sich vorwiegend am Sachwert/Verfahrenswert. Der marktangepaßte Sachwert/Verfahrenswert wurde unter Berücksichtigung der Grundstücksspezifika zum v.g. Wertermittlungstichtag mit rund 36.000 € ermittelt.

Der Verkehrswert einer Immobilie kann im Hinblick auf zahlreiche Imponderabilien nicht exakt mathematisch bestimmt werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Bei freier Abwägung aller mir bekannten Vor- und Nachteile, schätze ich den Verkehrswert für das bebaute Grundstück in

07333 Unterwellenborn, Ortsteil Könitz
Glückaufsweg 5

Gemarkung	Könitz
Flur	4
Flurstück	561/529
Grundstücksgröße	1.733 m ²
Wohnfläche	ca. 124 m ²
Qualitäts- und Wertermittlungstichtag	03.03.2026
mit	36.000,00 €
in Worten	Sechsenddreißigtausend Euro

xxx, den 18.03.2026

Sachverständiger

Das Gutachten ist nur für die Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit meiner schriftlichen Zustimmung gestattet.