

Ausfertigungsdatum: 18.03.2026

Aktenzeichen.:51 0803 25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem

Mehrfamilienwohnhaus bebaute Grundstück

in 99628 Buttstädt, Brücktorstraße 3



Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 05.03.2026 in der Besetzung

Herr Peter Janzen

Herr Jörg-Michael Meyer

Herr Tobias Kaiser

als Vorsitzender und Gutachter

als Gutachter

als Gutachter

den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstückes zum Wertermittlungsstichtag 05.03.2026 beraten und beschlossen.

Ausfertigung:

Dieses Gutachten besteht aus 38 Seiten inkl. 3 Anlagen mit insgesamt 13 Seiten.

Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	9
3.2	Mehrfamilienwohnhaus	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	9
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	9
3.2.3	Gebäudekonstruktion	10
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	11
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	11
3.3	Außenanlagen.....	12
4	Ermittlung des Verkehrswerts	13
4.1	Grundstücksdaten	13
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	13
4.3	Bodenwertermittlung	14
4.4	Sachwertermittlung	15
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	15
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	15
4.4.3	Sachwertberechnung	17
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	19
4.5	Verkehrswert	23
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	24
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	24
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	24
5.3	Verwendete fachspezifische Software	24
6	Verzeichnis der Anlagen	25

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Mehrfamilienwohnhaus (3 Wohneinheiten)
Objektadresse:	Brücktorstraße 3 99628 Buttstädt
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Buttstädt, Blatt 1360, lfd. Nr. 4
Katasterangaben:	Gemarkung Buttstädt, Flur 1, Flurstück 6, Fläche 107 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber und Eigentümer:	Gemeinde Buttstädt Großemsener Weg 5 99628 Buttstädt
	Auftrag vom 02.12.2025 (Datum des Auftragsschreibens)

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Vermögensübersicht
Wertermittlungsstichtag:	05.03.2026 Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. (vgl. § 2 Abs. 4 Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV21).
Qualitätsstichtag:	05.03.2026 Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht (vgl. § 2 Abs. 5 ImmoWertV21). Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.
Tag der Ortsbesichtigung:	Die für das Gutachten grundlegenden wertbeeinflussenden Tatbestände wurden am 27.02.2024 durch die zuständigen Sachbearbeiter der Geschäftsstelle ermittelt und dem Gutachterausschuss zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt. Die Besichtigung des Wertermittlungsobjektes ist eine Verpflichtung des Gutachterausschusses. Dieser Pflicht kam der Gutachterausschuss am 05.03.2026 nach. Im Falle der Unterlassung besteht Gefahr sittenwidrig, leichtfertig und fahrlässig zu handeln.
Teilnehmer am Ortstermin:	<u>17.02.2026:</u> Die Sachbearbeiter der Geschäftsstelle Herr Klos und Frau Koch <u>05.03.2026:</u> (Tag der Gutachterausschusssitzung): Die Mitglieder des Gutachterausschusses: Herr Peter Janzen (OVR) als Vorsitzender und Gutachter, Herr Jörg-Michael Meyer als Gutachter, Herr Tobias Kaiser als Gutachter, Frau Thiel als Bauamtsleiterin der LG Buttstädt sowie die Sachbearbeiter der Geschäftsstelle Herr Klos und Frau Koch.

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Sachbearbeiter der Geschäftsstelle wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 24.02.2026
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 17.02.2026
- Auskunft über die Erschließungssituation vom 12.02.2026 (LG Buttstädt) und vom 25.02.2026 (BEWA)
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 03.03.2026
- Grundbuchauszug vom 16.02.2026 (Stand 06.03.2025)

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von

Durch die Sachbearbeiter der Geschäftsstelle wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern
- Beschaffung der erforderlichen Unterlagen
- Überprüfen bzw. Durchführen der Aufstellungen bzw. Berechnungen der (Wohn- und) Nutzflächen
- Anfertigung von unmaßstäblichen Zeichnungen des Aufmaßes
- Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch die Mitglieder des Gutachterausschusses auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

„Das Gutachten soll im Zuge / zur Vorbereitung eines Fördermittelantrags für die Sanierung des Bewertungsgrundstücks und der damit verbundenen Herstellung von 3 Wohneinheiten dienen. Im weiteren Verlauf des Fördermittelverfahrens soll ein zusätzliches Gutachten nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen erstellt werden“

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Thüringen
Kreis:	Landkreis Sömmerda
Ort und Einwohnerzahl:	Landgemeinde Buttstädt: (ca. 6.566 Einwohner ¹) Stadt Buttstädt: (ca. 2.519 Einwohner ²)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Kreisstadt Sömmerda (ca. 23 km entfernt) Apolda (ca. 16 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Erfurt (ca. 35 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B85 (ca. 5 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 71 AS Sömmerda-Ost (ca. 19 km entfernt) A 4 AS Weimar (ca. 26 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Buttstädt (ca. 1 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Erfurt (ca. 41 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortskern; Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe; Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung bzw. in unmittelbarer Nähe; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 0,7 km entfernt; mittlere Wohn- und Geschäftslage;
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Das nähere Umfeld des Bewertungsobjektes ist geprägt durch Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser sowie gewerblich genutzte Gebäude. Weiterhin prägend für das nähere Umfeld ist die Lage in unmittelbarer Umgebung des offen gestalteten Marktplatzes im Ortszentrum.
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben

¹ gem. schriftlicher Mitteilung des Einwohnermeldeamtes der Landgemeinde „Buttstädt“ zum Stand 30.09.2025

² gem. schriftlicher Mitteilung des Einwohnermeldeamtes der Landgemeinde „Buttstädt“ zum Stand 30.09.2025

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 21 m;

mittlere Tiefe:

ca. 6,5 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 107 m²;

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform; Eckgrundstück

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohn- und Geschäftsstraße;

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Natursteinpflaster;
Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Natursteinpflaster;
Parkstreifen ausreichend vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

- Strom aus öffentlicher Versorgung;
- laut BEWA wurde der Trinkwasseranschluss am 18.03.2014 endgerechnet und danach totgelegt. Der Eigentümer muss somit die Kosten für einen Neuanschluss vollumfänglich tragen;
- Abwasserseitig besteht zumindest ein Anschluss für Regenwasser der Dachflächen an einen MW-Kanal in der Straße - Lage aber unbekannt;
- Glasfaseranschluss nur bis zum Nachbargrundstück;

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Grenzbebauung des Wohnhauses (an allen Grenzen)
Einfriedung durch das Wohnhaus selbst

Altlasten:

Dem Gutachterausschuss liegt eine Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster vom 03.03.2026 vor. Hiernach ist das zu bewertende Flurstück im Altlastenverdachtsflächenkataster THALIS des Landes Thüringen gemäß § 2 Abs. 5 des BBodSchG nicht als Altlastenverdachtsfläche registriert. Erkenntnisse über mögliche Bodenverunreinigungen in diesen Bereichen oder anderweitige Anhaltspunkte für Schadstoffeinträge in den Untergrund liegen uns nicht vor.
Die Aussage entspricht dem aktuellen Erfassungs- und Erkenntnisstand des Altlastenkatasters

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Gutachterausschuss liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 16.02.2026 (Stand 06.03.2025) vor.
Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Buttstädt, Blatt 1360, keine Eintragung.

Nach Kenntnisstand des Gutachterausschuss befindet sich das Bewertungsgrundstück im Bereich eines nach § 152 BauGB förmlich festgelegten Sanierungsgebietes mit der Bezeichnung „Altstadt Buttstädt“. Ein diesbezüglicher Sanierungsvermerk ist nicht im Grundbuch vermerkt.

Der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks hat zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten sind nach Auskunft der Eigentümerin und nicht vorhanden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Gutachterausschuss liegt eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 17.02.2026 vor.
Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Nach Einsicht in die Liste (Stand 30.01.2026) der Kulturdenkmale gemäß § 2 ThürDSchG gehört das Bewertungsobjekt zum Ensemble „Altstadt Buttstädt“.
Eine Anfrage an die Denkmalschutzbehörde inwieweit das Grundstück von besonderen Auflagen seitens des Denkmalschutzes betroffen ist, wurde bis zum Bewertungsstichtag nicht beantwortet.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan (Rechtskraft 02.05.1997) als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Innenbereichssatzung:

Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich einer Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.
Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.
Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Zum Wertermittlungstichtag ist das Mehrfamilienhaus mit den darin enthaltenen 3 Wohneinheiten (EG, 1.OG und 2. OG) sowie dem Keller und nicht ausgebautem Dachgeschoss laut Aussage der Auftraggeberin seit ca. 30 Jahren unbewohnt und ungenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

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.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Eine Aussage zur Energieeffizienz ist auf Grund des fehlenden Energieausweises nicht möglich und auch nicht Bestandteil des Gutachtens.

3.2 Mehrfamilienwohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus; dreigeschossig; teilunterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss; einseitig angebaut
Baujahr:	vor 1885
Modernisierung:	Anfang der 90iger: Dacheindeckung mit Unterspannbahn ca. 1991: 6 Fenster im 1. und 2. OG und 1 Fenster im Spitzboden
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche des Bewertungsobjektes beträgt rd. 200 m ² (Whg EG ca. 61 m ² , Whg 1.OG ca. 64,5 m ² und Whg 2.OG ca. 75 m ²). Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt ca. 420 m ² .
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Das gesamte Gebäude verfügt über keine zeitgemäße Wärmedämmung und verfügt über keinerlei Heizanlage.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Außenansicht:	insgesamt verputzt

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

leerstehend/ungenutzt

Erdgeschoss:

leerstehende Wohnung (Abstellkammer, Flur, Bad, Wohnzimmer, Küche und sonstiges Zimmer)

1. Obergeschoss:

leerstehende Wohnung (Kinderzimmer, sonstiges Zimmer, Küche, Wohnzimmer und Bad; außerhalb liegender Flur)

2. Obergeschoss:

leerstehende Wohnung (Abstellkammer, Kinderzimmer, Esszimmer, Küche, Wohnzimmer, Zubehörrzimmer und Bad; außerhalb liegender Flur)

Dachgeschoss:

leerstehend

3.2.3 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbau, Fachwerk
Keller:	Bruchsteinmauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk, Holzfachwerk mit Ausmauerung
Geschossdecken:	KG: Gewölbedecke aus Bruchstein EG/OG: Holzbalkendecke mit Füllung
Treppen:	dem Baujahr entsprechend, vernachlässigt; <u>Kellertreppe:</u> mit Naturstein <u>Geschosstreppen:</u> Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz; mit Holzgeländer
Fußböden:	KG: gestampfter Lehm sonst: tlw. ohne Belag, Terrazzoplatten, Holzdielen, PVC-Belag
Fenster:	Holzfenster einfach verglast 6 Kunststofffenster mit Isolierverglasung (2-fach)
Fensterbänke:	außen: Beton innen: tlw. Holz und tlw. Werzalit
Türen:	einfache Holztüren, tlw. mit Lichtausschnitt einfache Holzfüllungstüren, tlw. mit Lichtausschnitt
Wandbehandlung:	verputzt, Anstrich, Tapete
Deckenbehandlung:	Anstrich, tlw. Tapete
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, Hauseingang vernachlässigt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton), Folie; ohne Dämmung;

Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;
Dachraum begehbar (besitzt Ausbaupotenzial);

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz derzeit nicht vorhanden
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz erfolgt derzeit nicht, es gibt einen Anschluss für Regenwasser der Dachflächen an einen MW-Kanal in der Straße -Lage aber unbekannt
Sanitärinstallation:	EG: Bad mit Badewanne und Waschbecken 1. und 2. OG: Bad mit Badewanne, Waschbecken
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert; je Raum ein Lichtauslass; je Raum zwei bis drei Steckdosen; Zählerschrank, Kippsicherungen
Heizung:	keine; Anschlüsse Einzelöfen ersichtlich, aber nicht nutzbar
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	derzeit keine ersichtlich

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	• Feuchtigkeitsschäden im gesamten Gebäude • Putzschäden im Außen- und Innenbereich durch eindringende Feuchtigkeit • Rissbildungen an Außen- und Innenwänden • schadhafte Schornsteine und -köpfe • im EG defekte Treppenstufen • tlw. abgesenkte Fußböden • Deckenschäden
wirtschaftliche Wertminderungen:	• keine Wärmedämmung im gesamten Gebäude; • veraltete bzw. keine vorhandenen Ver- und Entsorgungsmitten; • unwirtschaftliche Grundrisse; • "gefangene" Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen) und viele Durchgangszimmer; • im 1. und 2. OG gibt es keine separaten Flure aus dem Treppenhaus und Zugänge zu den Wohneinheiten; • tlw. geringe Türdurchgangshöhen • tlw. Fußbodenhöhenunterschiede • Bäder und Küchen haben derzeit keinen Wasser-/Abwasseranschluss, nicht nutzbar, technisch überaltert • alle Räume nicht beheizbar

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist schlecht (abgewohnt, verschlissen).
Es besteht ein grundhafter Unterhaltungsstau und allgemeiner
Renovierungsbedarf.

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz sind derzeit für den Bereich Trinkwasser und Abwasser nicht nachvollziehbar.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 99628 Buttstädt, Brücktorstraße 3 zum Wertermittlungstichtag 05.03.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Buttstädt	1360	4	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Buttstädt	1	6	107 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Für die Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstückes sieht die Immobilienwertverordnung (ImmoWertV 21) drei Verfahren vor: das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren.

Das Vergleichswertverfahren gilt als das Verfahren mit der größten Marktnähe. Hierbei erfolgt die Ermittlung des Vergleichswertes auf der Grundlage einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen. Die Ableitung dieser Preise basiert auf Kaufpreisen solcher Grundstücke, die mit dem Bewertungsgrundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen (vgl. § 25 ImmoWertV 21). Im Zeitraum zwischen 2022 und dem Bewertungsstichtag wurden in Buttstädt und vergleichbaren Gemarkungen keine geeigneten Kauffälle getätigt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Mangels geeigneter Kauffälle vergleichbarer Objekte kann dieses Verfahren somit im vorliegenden Fall nicht angewendet werden.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Da das vorliegende Bewertungsobjekt jedoch nicht den der Ertragserzielung dient und dienen kann, wird hier auf das **Sachwertverfahrens** abgestellt.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung 21 (ImmoWertV 21) ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen (vergl. § 24 bis 26 ImmoWertV 21). Im Zeitraum zwischen 2023 und dem Bewertungsstichtag wurden in Buttstädt und umliegenden, vergleichbaren Gemarkungen keine Verkäufe über unbebautes, baureifes Land getätigt, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmen.

Liegt keine (ausreichende) Anzahl an Vergleichspreisen vor, kann der Bodenwert auch auf Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit dem Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen (vgl. § 26 Abs. 2 i.V. mit § 9 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Auf Grund der Übereinstimmung der Merkmale des Bewertungsgrundstückes mit den Merkmalen des Richtwertgrundstückes beschließt der Gutachterausschuss die Anwendung des Bodenrichtwertes zur Bodenwertermittlung.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **37,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	05.03.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	107 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 05.03.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 37,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	05.03.2026	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	37,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	107	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	37,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 37,00 €/m ²	
Fläche	× 107 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 3.959,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.03.2026 insgesamt **3.959,00 €**.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV).

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl.

Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsschadens sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Mehrfamilienwohnhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	680,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	420,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	285.600,00 €
Baupreisindex (BPI) 05.03.2026 (2010 = 100)	x	190,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	544.353,60 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	544.353,60 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		0 Jahre
• prozentual		100,00 %
• Faktor	x	0,00
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	0,00 €
Symbolischer Sachwert der baulichen Anlagen	=	1,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		1,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	1,00 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	3.959,00 €
vorläufiger Sachwert	=	3.960,00 €
Sachwertfaktor	×	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	3.960,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Sachwert	=	3.960,00 €

Der Gutachterausschuss vertritt die Auffassung das dem aufstehenden Gebäude nur ein **symbolischer Wert von 1,00 €** beigemessen wird.

Wirtschaftlich ist das Mehrfamilienhaus derzeit nicht nutzbar. Eine „normale“ Sanierung im Denkmalschutzensemble wird derzeit ebenfalls als „wirtschaftlich“ nicht marktfähig angesehen.

Die Kaufpreissammlung gibt für solche Kaufobjekte erfahrungsgemäß den Kaufpreis des Bodenwertes aus. Hier würden im Normalfall noch die Freilegungskosten für das nicht nutzbare Gebäude abgezogen werden. Aus den o.g. Fakt der Lage des Bewertungsobjektes im Denkmalschutzensemble ist davon auszugehen, dass ein Abriss nicht genehmigt wird.

Somit wird der Verkehrswert des Bewertungsobjektes auf den Bodenwert und den symbolischen Sachwert der baulichen Anlagen abgestellt.

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %	0,7	0,3			
Innenwände und -türen	11,0 %	1,0				
Deckenkonstruktion	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %	0,7	0,3			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %	1,0				
Heizung	9,0 %	1,0				
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %	0,5	0,5			
insgesamt	100,0 %	66,2 %	33,8 %	0,6 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)

Fenster und Außentüren	
Standardstufe 1	Einfachverglasung; einfache Holztüren
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 1	Fachwerkwände, einfache Putze/ Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken
Fußböden	
Standardstufe 1	ohne Belag
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 1	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge
Heizung	
Standardstufe 1	Einzelöfen, Schwerkraftheizung
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 1	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Mehrfamilienwohnhaus**

Nutzungsgruppe:

Mehrfamilienhäuser

Gebäudetyp:

Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	660,00	66,2	436,92
2	720,00	33,8	243,36
3	825,00	0,0	0,00
4	985,00	0,0	0,00
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 680,28 gewogener Standard = 1,3 (entspricht sehr einfachem bis einfachem Ausstattungsstandard)			

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt.

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 680,28 €/m² BGF
rd. 680,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus

Das vor ca. 1885 errichtete Gebäude wurde nicht modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV“) eingeordnet.

Ausgehend von der nicht vorhandenen Sanierung, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 1885 = 141$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 141 \text{ Jahre} = 0$ Jahren)

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwerterniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ggf. nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

4.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **3.960,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 99628 Buttstädt, Brücktorstraße 3

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Buttstädt	1360	4
Gemarkung	Flur	Flurstück
Buttstädt	1	6

zum **Wertermittlungsstichtag 05.03.2026** durch den Gutachterausschuss mit rund

4.000 €

in Worten: viertausend Euro

ermittelt und beschlossen.

Der Vorsitzende des Gutachterausschusses bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Erfurt, den 18.03.2026


Janzen
(Vorsitzender des Gutachterausschusses)


(Dienstsiegel)

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 12.11.2025) erstellt.

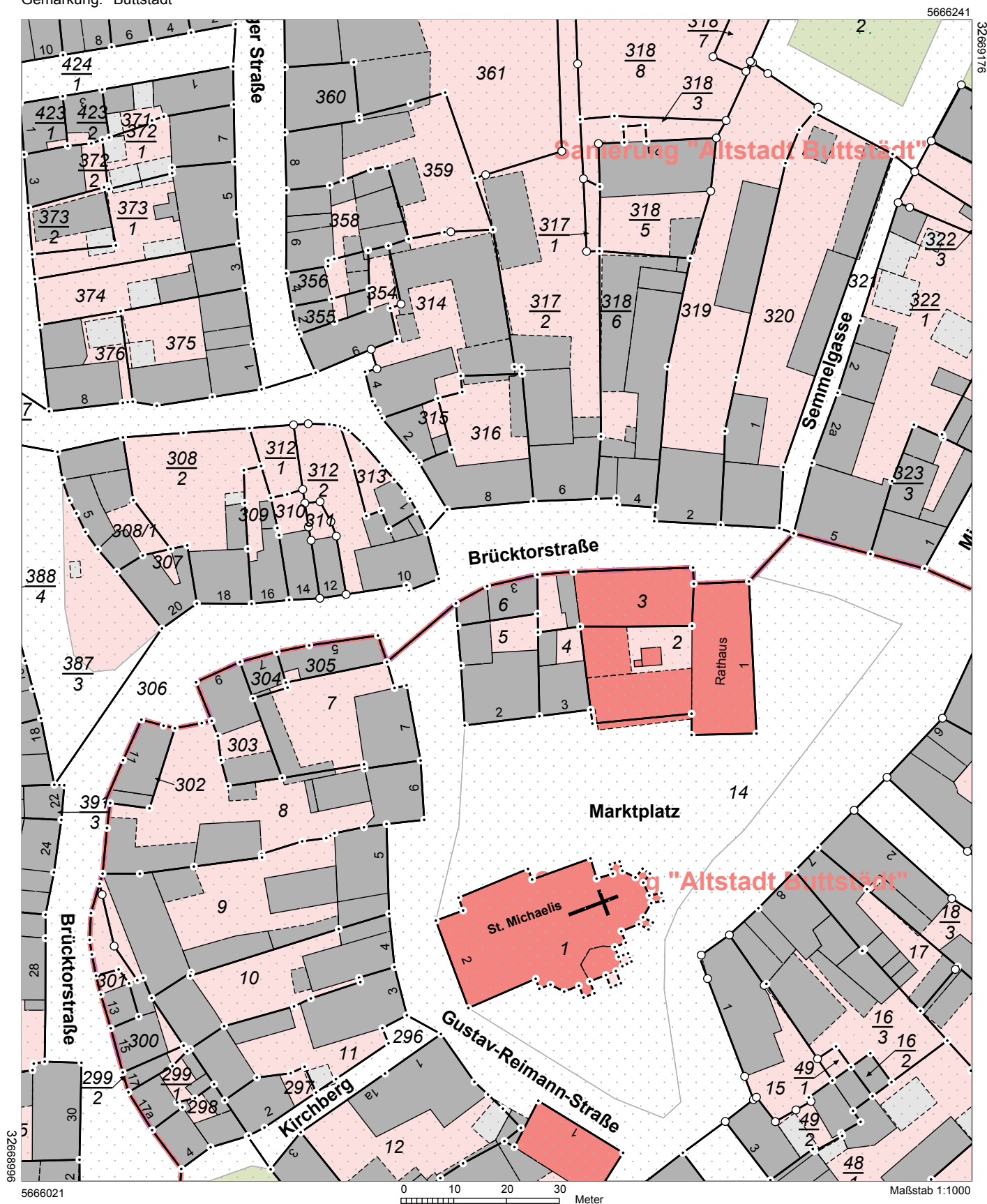
6 Verzeichnis der Anlagen

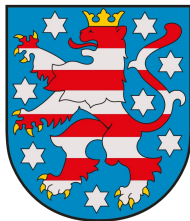
- Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 1000
- Anlage 2: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (per 01.01.2026)
- Anlage 3: Bilddokumentation



Flurstück: 6
Flur: 1
Gemarkung: Buttstädt

Gemeinde: Buttstädt
Kreis: Sömmerda





Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Sömmerda, des Landkreises Weimarer Land und der kreisfreien Stadt Weimar

Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Hohenwindenstraße 14, 99086 Erfurt
Telefon: 0361 57 4176-980, E-Mail: gutachter.apolda@tlbg.thueringen.de

Bodenrichtwertauskunft

Gemeinde Buttstädt
Gemarkung Buttstädt (4806)
Flur 1
Flurstück 6
Lage Brücktorstraße 3
Basiskarte ALKIS
Antragsnummer 51080325
Antragsdatum 02.12.2025

Bodenrichtwertnummer 384001
Bodenrichtwert [Euro/m²] 37
Stichtag 01.01.2026
Entwicklungszustand Baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand beitragsfrei
Nutzungsart Mischgebiet
Entwicklungssanierungszusatz sanierungsunbeeinflusst



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



Maßstab:
1 : 1500

erstellt am:
05.03.2026

Anlage 3
Bilddokumentation



Gewölbekeller



Flur im EG (erste Treppenstufe defekt)



Küche im EG



Bad im EG



Schaden im EG



Rissbildung Innen im EG



Sicherungskasten 1.OG



Flur 1. OG



Küche 1. OG



Wohnzimmer 1.OG



Anschlüsse



Bad im 1. OG



Decke im 1. OG



Bad im 2. OG



Küche im 2. OG



Zimmer im 2. OG



Zimmer im 2. OG



nicht ausgebautes Dachgeschoss



Dachbalken (dünn)



ehemals genutzter Raum (Atelier) im Dachgeschoss



Ansicht von Osten (orange Linie - Ende des Bewertungsobjektes)