



IMMOBILIENSERVICE
real estate

Keine Originalunterlage.
Auszug dient als Beispiel.
Weitergabe an Dritte ist untersagt.

Wertermittlung

W E R T E R M I T T L U N G

Grundstück [REDACTED]

Ehemaliger 3-Seiten-Hof aus dem Jahr um 1750
verbunden mit 1 Haupthaus, einem umgebauten Stall und einer Garage
auf über 1.200 m², ca. 180 m² Wohnfläche



1.0. Gliederung und Inhalt der Wertermittlung

	Seite
Deckblatt	1
1.0. Gliederung und Inhalt der Wertermittlung	2
2.0. Übersicht	4
3.0. Vorbemerkungen	5
4.0. Allgemeine Angaben	6
4.1. Abkürzungsverzeichnis	8
5.0. Grundstücksmerkmale	11
5.1. Entwicklungszustand	11
5.1.1. Städtebauliche Grundlagen	11
5.1.2. Entwicklungszustand des Bodens	11
5.2. Art und Maß der baulichen Nutzung	13
5.2.1. Art	13
5.2.2. Maß	13
5.3. Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	14
5.3.1. Grundbuch	14
5.3.2. Öffentliches Recht	15
5.3.3. Privates Recht	16
5.4. Angaben rechtlicher Zustand	16
5.5. Lagemerkmale und Infrastruktur	17
5.5.1. Makrostandort	17
5.5.2. Mikrostandort	19
5.6. Sonstige Merkmale	22
5.6.1. Grundstücksmerkmale	22
5.6.2. Gebäudemerkmale	24
5.6.3. Gebäudebeschreibung	26
5.6.4. Baubeschreibung	28
5.6.5. Durchgeführte Modernisierungen, Instandsetzungen	33
5.6.6. Wohnflächenermittlung	35

Keine Originalunterlage.
Auszug dient als Beispiel.
Weitergabe an Dritte ist untersagt.

1.0. Gliederung und Inhalt der Wertermittlung

	Seite
6.0. Wertermittlung	36
6.1. Vorbemerkung	36
6.2. Wahl der Wertermittlungsverfahren	39
6.3. Vergleichswertermittlung	41
6.3.1. Ableitung des Vergleichswertes	41
6.3.1.1. Kaufpreise vergleichbarer Objekte	42
6.3.1.2. Prüfung auf hinreichende Übereinstimmung der Vergleichsfälle	43
6.3.1.3. Ermittlung des Vergleichswertes	49
6.3.2. Marktanpassung	54
6.3.3. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	55
6.3.3.1. Baumängel, Bauschäden, Reparaturstau	56
6.3.3.2. Wirtschaftliche Überalterung, Erhaltungszustand	59
6.3.3.3. Unorganische Struktur, Raumurteilung	60
6.3.3.4. Risikoabschlag	60
6.3.3.5. Zubehör/ Scheinbestandteile	60
6.3.3.6. Baulasten	60
6.3.3.7. Wertbeeinflussende Eintragungen in Abteilung 2 des Grundbuch	60
6.3.4. Zusammenstellung Wertermittlungsergebnis	61
6.4. Ertragswertermittlung	62
6.4.1. Bodenwertermittlung	63
6.4.1.1. Grundstücks- und Katasterangaben	64
6.4.1.2. Bodenrichtwert des Richtwertgrundstücks	64
6.4.1.3. Zusammenfassung Bodenwert	64
6.4.2. Grundlagen für die Berechnung / Wertermittlung	65
6.4.3. Ertragswertberechnung Gebäude	66
6.4.4. Ertragswertberechnung Zusammenfassung	66
6.4.5. Erläuterungen zu den im Ertragswert verwendeten Begriffen	67
6.4.6. Erläuterung zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	70
7.0. Verkehrswert (Marktwert)	72
7.1. Zusammenfassung	72
8.0. Fotodokumentation	75

Anlagen:

- Liegenschaftsauszug, BRW-Karte, Baulasten
- Grundrisse (EG, OG), Sanitärinstallation (EG, OG)
- Wohnflächenberechnung
- Zuteilungskarte
- Wertermittlung (Vergleichswert), Wertermittlung (Ertragswert)

2.0. Übersicht

Zusammenstellung der Ergebnisse

Bewertungsobjekt:	Grundstück mit • Haupthaus • Anbau (ehemals „Schweinestall“) • Garage • Carport / freie Garage
Grundstücksfläche (gesamt):	1.211 m ²
Wohnfläche (gesamt):	178,9 m ²
Wertmittlungstichtag:	21.02.2026
Wert der Grundstücksfläche / Bauland je m ² :	18,00 € / m ²
Bodenwert (gesamt):	21.798 €
Vergleichswert nach Kaufpreisen und Fläche:	53.800 €
Ertragswert:	97.500 €
Wert der Wohnfläche je m ² :	463,95 € / m ²
Marktübliche erzielbare Jahresnettokaltmiete (gesamt):	11.645,40 €
Verkehrswert / Marktwert:	83.000 €

3.0. Vorbemerkungen

- Der Grundbuchinhalt ist der Auftraggeber:in bekannt
- Die Wertermittlung steht als elektronische Fassung zur Verfügung
- Auf einen selbst angefertigten Grundriss wurde verzichtet

Voraussetzungen der Wertermittlung

- Alle verwendeten Flächen- und Maßangaben wurden den zur Verfügung gestellten und eingeholten Unterlagen entnommen und werden bei dieser Wertermittlung gleichlautend verwendet.
- Eine Haftung für die Richtigkeit der zur Verfügung gestellten Flächen- und Maßangaben wird nicht übernommen. Eine anderweitige Nutzung der Werte als für den angegebenen Zweck ist nicht zulässig, dies gilt ebenso für alle weiteren Werte, wie bspw. Instandsetzungsbedarfs, des Mietzinses etc.
- Alle Feststellungen in der Wertermittlung zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich auf Grund auftraggeberseitig vorgelegter Unterlagen und gegebener Informationen, die in der Wertermittlung ungeprüft zu Grunde gelegt werden und auf Grund einer Inaugenscheinnahme.
- Bei der Inaugenscheinnahme wurden keine Baustoff-, Boden-, Bauteil oder Funktionsprüfungen, gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen oder zerstörende Untersuchungen ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbar Bauteile und Baustoffe auf gegebenen Auskünften, vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen.
- Eine Überprüfung der erteilten Auskünfte sowie des zur Verfügung stehenden Materials erfolgt nur bezüglich Plausibilität. Leitungsbestandszeichnungen oder Revisionspläne standen nicht zur Verfügung, so dass Aussagen zu erdverlegten Leitungen nicht getroffen werden können.
- Das Gebäude steht entsprechend der vorgenannten Darstellung auf einem Flurstück. Die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen wird vorausgesetzt und als richtig unterstellt.
- Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Es wurde ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit (einschließlich einer evt. Beeinträchtigung der Gesundheit von Bewohnern/ Nutzern) gefährden.
- Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich- rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht.
- Mündliche Äußerungen, insbesondere Auskünfte von Amtspersonen, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in dieser Wertermittlung können wir keine Gewähr übernehmen.
- Es kann bei einzelnen Rechenabläufen zu Rundungsungenauigkeiten kommen, die jedoch im Ergebnis keinen Einfluss auf die Wertermittlung haben.

4.0. Allgemeine Angaben

- Auftraggeber: [REDACTED]
- Grund der Wertermittlung: Persönliche Gründe

Kurzbeschreibung:

- Ehemaliger Drei-Seitenhof.
- bestehend aus den Flurstücken 1269, 1270 und 1271.
- Nunmehr reduziert auf Flurstück 1271.
- Baujahrestypisches Gutshaus aus 1750.
- inkl. ausgedehntem Grundstück, „Schweinestall“ sowie Geländezugangstoren.
- Zeitbezogen später aus- und aufgebaut, der „Schweinestall“ zu weiterem Nutz- und Wohnraum, nahestehender tiefer in Grundstück befindlicher Garage auf bestehendem Fundament, sowie einer Holzhütte auf unbefestigtem Boden als Unterstell- / Lagerplatz am Eingang linksseitig.

Weitere Teilnehmer:

- Partner sowie teilweise der jüngste [REDACTED]

Zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- Bauplanplan vom 25.04.2023 - Genehmigung Neubau Wohnhaus zu Gunsten Flurstück 1483
- Grundbuch Blatt 938 (Auszug vom 28.02.2023)
- Eintragungsbekanntmachung vom 27.02.2023 (Flurbereinigungsverfahren)
- Aufstellung Flurbereinigungsplan (Schreiben der Firma GBG mbH vom 18.11.2010)
- Auszug aus der Zuteilungskarte des Amtes für Landentwicklung (Blatt 9 (1:1000))
- Berechnung des Steuermessbetrages mit Schreiben vom 17.11.2022 des Finanzamtes [REDACTED]
- Zuwendungsbescheid des Flurneuordnungsamt Gera vom 02.07.1996
- Nachweise über Bau- und Sanierungsaktivitäten (bspw. Fassade, Fenster), aus dem Jahr 1996
- Online – Bodenrichtwertkarte vom 21.02.2026 [REDACTED]
- Online – Hochwasserrisikokarte vom 07.04.2026 (https://geoportal.bafg.de/karten/HWRM_Aktuell/)
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 04.02.2025
- Kartenauszug Geoproxy des Thüringer Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft vom 28.06.2018 (1:2500)
- Eigene Angaben über Berechnungen von Landgrößen
- Eigene Angaben über Berechnungen von Wohn- und Nutzflächen
- Eigene Angaben über Grundrisse (EG, 1.OG), teilw. mit Wasserführung
- Eigene Angaben über Heizkreisläufe

Wesentliche rechtliche Unterlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. v. 01.01.2026

Grundlagen:

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. v. 07.07.2023
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) i. d. F. v. 02.07.2024
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) i. d. F. v. 14.07.2021
- Musteranwendungshinweise zur ImmoWertV 2021 (ImmoWertA) i. d. F. v. 20.09.2023
- Wohnflächenverordnung (WoFlV) i. d. F. v. 25.11.2003
- DIN 277- Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen (2021-08)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) i. d. F. v. 03.02.2026 (letzte Änderung)
- Gesetz zur Änderung des Einführungsgesetzes zum BGB (EGBGB) i. d. F. v. 03.02.2026 (letzte Änderung)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) i. d. F. v. 04.03.2021
- Gebäudeenergiegesetz (GEG) i. d. F. v. 19.01.2026
- Wohnungseigentumsgesetz (WEG) i. d. F. v. 17.10.2024

Wesentliche Literatur:

1. Kleiber- Digital, Wertermittlerportal zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Bodenrichtwerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV 2021, ständig aktualisierte online-Lizenz
2. ImmoWertV 2021, Sammlung amtlicher Vorschriften, 13. Auflage 2021
3. Bischoff, ImmoWertV 2021 „Das ist neu bei der Immobilienbewertung“, 2021
4. Schmitz/ Krings/ Dahlhaus/ Meisel – „Baukosten 2018, Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung- Altbauten, 23. Auflage 2018
5. Grundstücksmarktbericht 2025 (Online verfügbar, Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, 2025: <https://tlbg.thueringen.de/wertermittlung/online-grundstuecksmarktinformationen/immobilienmarktbericht-20250526/ueberblick-grundstuecksverkehr#c97637>)
6. BRW-Karte der Thüringer GAA der Gemeinde [REDACTED] 2026
7. Preisspiegel des IVD 2023
8. Informationen der IHK von MBR GmbH Nürnberg 2023
9. Statistisches Landesamt 2024 oder Website der Kommune
10. Kröll, Hausmann- „Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 5. Auflage 2015

4.1. Abkürzungsverzeichnis

1-R-Wohnung	Ein-Raum-Wohnung usw.
/a	pro Jahr
AfA	Absetzung für Abnutzung
AG	Auftraggeber
AN	Auftragnehmer
AG	Amtsgericht
AS	Anschlussstelle
ATP	Aufteilungsplan
AV	Auflassungsvormerkung
AZ.	Aktenzeichen
BAB	Bundesautobahn
BewK	Bewirtschaftungskosten
BGF	Bruttogrundfläche
Bj.	Baujahr
BK	Betriebskosten
BNK	Baunebenkosten
B-Plan	Bebauungsplan
BRI	Brautrauminhalt
BRW	Bodenrichtwert
BW	Bodenwert
BWFK	Barwertfaktor zur Kapitalisierung
DC	Dachgeschoss
Eh	erschließungsbeitragsfrei
EBK	Einbauküche
ebnf	erschließungsbeitragspflichtig
EG	Erdgeschoss
ETW	Eigentumswohnung
EW	Ertragswert
Fb-	Beläge Fußbodenbeläge
Flst.	Flurstück
Flst. - Nr.	Flurstücksnummer
FNP	Flächennutzungsplan
GS des GAA	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
Grst.	Grundstück
Grst.-	Größen Grundstückgrößen
GRZ	Grundflächenzahl
HP	Hochparterre
i. d. F. d. B.	in der Fassung der Bekanntgabe
i.d.F.	in diesem Fall
IHK	Industrie- und Handelskammer
IVD	Immobilienverband Deutschland

4.1. Abkürzungsverzeichnis

JRE	Jahresreinertrag
KF	Korrekturfaktor
KG	Kellergeschoss
KP	Kaufpreis
Lfd.- Nr.	laufende Nummer
LG	Landgericht
LZS	Liegenschaftszinssatz
MAF	Markanpassungsfaktor
MAW	Mietausfallwagnis
MBR	GmbH Michael Bauer Research GmbH
MEA	Miteigentumsanteile
MFH	Mehrfamilienhaus
MV	Mietvertrag
MwSt.	Mehrwertsteuer
NF	Nutzflächenfaktor
Nfl.	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
NK	Nebenkosten
NW	Nennweite
OG	Obergeschoss
OLG	Oberlandesgericht
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
OT	Ortsteil
RA-	Kanzlei Rechtsanwaltskanzlei
RND	Restnutzungsdauer
SB	Spitzboden
SE	Sondereigentum
SNR	Sondernutzungsrecht
SS-	Breite Schutzstreifenbreite
STP	Stellplatz
SV	Sachverständiger
TG	Tiefgarage
UK	Umrechnungskoeffizient
uR	umbauter Raum
UR.-Nr.	Urkundennummer
V + E-	Plan Vorhaben- und Erschließungsplan
VDE	Verband Deutscher Elektroinstallateure
VG	Vollgeschoss
VK-	Datum Verkaufsdatum
vSW	vorläufiger Sachwert
VW	Verkehrswert
WB	Waschbecken
WE	Wohneinheit

4.1. Abkürzungsverzeichnis

WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WEG- Beschlüsse	Wohnungseigentümergeinschaftsbeschlüsse
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
Wfl.	Wohnfläche
WNfl.	Wohn-Nutzfläche
WP	Wirtschaftsplan
WSA	Wechselsprechanlage

**Keine Originalunterlage.
Auszug dient als Beispiel.
Weitergabe an Dritte ist untersagt.**

5.0. Grundstücksmerkmale

5.1. Entwicklungszustand

5.1.1. Städtebauliche Grundlagen

Flächennutzungsplan (FNP) nach BauGB § 5 (vorbereitender Bauleitplan)

Der FNP stellt die beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen im Gemeindegebiet dar.

Die [REDACTED] keinen rechtsverbindlichen FNP, sondern plant bzw. nutzt Bebauungspläne als vorbereitende städtebauliche Festsetzungen.

Auch die Gemeinde Langenwetzendorf hat einige FNP-Daten, allerdings über offizielle GIS / Geoportale veröffentlicht. Ein Rechtsanspruch für eine dort dargestellte mögliche Nutzung besteht nicht.

Bebauungsplan (B-Plan) nach § 8 und § 30 BauGB (verbindlicher Bauleitplan)

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung.

Er bildet die Grundlagen für weitere, zum Vollzug des Gesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Im Geltungsbereich eines B-Planes, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

5.1.2. Entwicklungszustand des Bodens

Nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021 werden als baureifes Land jene Flächen definiert, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Gemäß § 34 BauGB sind Vorhaben zulässig, wenn diese innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Das Grundstück liegt nicht in einem B-Plangebiet.

Mit der nachfolgenden Tabelle erfolgt nunmehr eine Einschätzung der Bodenqualität.

Die einzelnen Qualitätsstufen der Baulandentwicklung haben folgenden ca. Baulandwertanteil:

Stufe	Merkmal	Wertanteil in %
Bauerwartungsland		
1	Bebauung nach der Verkehrsauffassung in absehbarer Zeit möglich	15 – 30
2	Im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt	25 – 40
3	Aufstellung eines B-Planes beschlossen	35 – 50
4	B-Plan aufgestellt, je nach geschätzter Dauer bis zur Rechtskraft und Grad der Erschließungsgewissheit	45 – 60
Rohbauland		
5	B-Plan rechtskräftig, Bodenordnung und Erschließung erforderlich	50 – 70
6	B-Plan rechtskräftig, keine Bodenordnung erforderlich, Erschließung erforderlich	60 – 80
7	Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach §34 BauGB gelegen, Erschließung erforderlich	60 – 80
8	B-Plan rechtskräftig, Erschließung gesichert, Bodenordnung erforderlich	80 – 90
Baureifes Land		
9	Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach §34 BauGB gelegen oder B-Plan rechtskräftig, Grundstück erschlossen oder bei hochwertigen Lagen oft erschließungsbeitragspflichtig	90 – 100

In der Zusammenfassung des Vorgenannten und unter Berücksichtigung aller planungsrechtlichen Umstände kann die Bodenqualität des Bewertungsgrundstücks bestimmt werden als:

Baureifes Land, Entwicklungsstufe 9, Wertanteil 100%

5.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

5.2.1. Art

Art der baulichen Nutzung: Das Bewertungsgrundstück ist im Geoportal der Gemeinde [REDACTED] als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Auch kann die Eigenart der näheren Umgebung als gemischtes Baugebiet bewertet werden, folglich das Beistehen von Wohnhäusern sowie landwirtschaftlichen Gebäuden nach §4 BauNVO. Es liegt im unbeplanten Innenbereich nach §34 BauGB.

5.2.2. Maß

Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl (GRZ)
= überbaute Grundstücksfläche (GR) ermittelt nach den Gebäudeaußenmaßen im EG (hierzu wurden die überreichten Unterlagen verwendet) = ca. 180 m²

Maß der baulichen Nutzung: Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)
= wird als Maß der baulichen Nutzung das Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche angegeben, sind auch die Flächen zu berücksichtigen, die nach den baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Fläche von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen. Soweit keine anderweitigen Erkenntnisse vorliegen, ist

1. die Geschossfläche von Vollgeschossen im Sinne der ThürBO und Mansarddächern mit dem Faktor 1,0,
2. die Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses mit dem Faktor 0,75 der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses,
3. die Geschossfläche eines Kellergeschosses nicht zu berücksichtigen.

$180 \text{ m}^2 \times 2,75 \text{ VG} = \text{ca. } 495 \text{ m}^2$

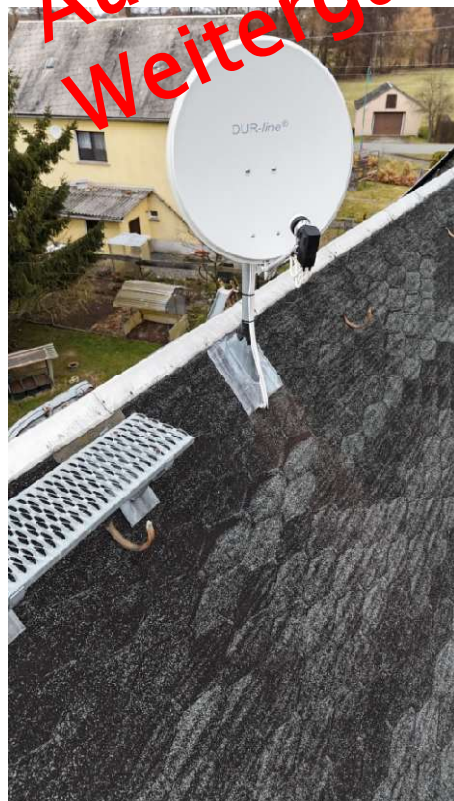
Die vorhandenen Maße der baulichen Nutzung betragen:

- GRZ vorh ca. $180 \text{ m}^2 / 1.211 \text{ m}^2 = 0,15 < 0,6$ (gem. BauNVO §17)
- WGFZ vorh ca. $495 \text{ m}^2 / 1.211 \text{ m}^2 = 0,41 < 1,2$ (gem. BRW-Kart)

8.0. Fotodokumentation (Grundstück, Dachaufnahmen)



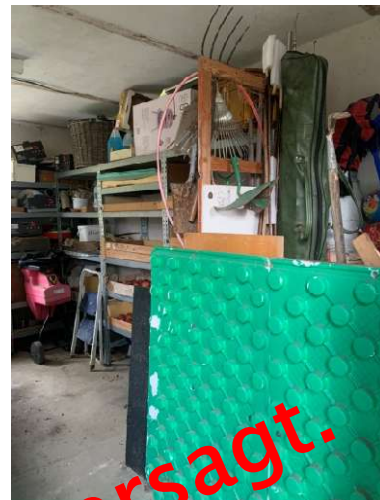
8.0. Fotodokumentation (Dachaufnahmen)



8.0. Fotodokumentation (Außenaufnahmen)



8.0. Fotodokumentation (Außenaufnahmen)



Keine Originalunterlage.
Auszug dient als Beispiel.
Weitergabe an Dritte ist untersagt.

8.0. Fotodokumentation (Elektrik)



Keine Originalunterlage.
Auszug dient als Beispiel.
Weitergabe an Dritte ist untersagt.

