



www.immobilien-gutachten.online

Kurze Straße 4, 04683 Naunhof

Tel: 0178 - 8138494 Fax: 034293 - 484105

Email: frank.stabler@immobilien-gutachten.online

Internet: www.immobilien-gutachten.online

Immobilien-Kurzgutachten

nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV2021)



Freistehendes Einfamilienhaus Wüstenhain 14 in 07554 Brahmenau

Verkehrswert: 466.000,00 €

(in Worten: Vierhundertsechszigtausend Euro)

Ausfertigung Nr. 1 von 2

Diese Kurzbewertung besteht aus einem Deckblatt und 70 Seiten inklusive 2 Anhängen mit 49 Seiten. Die Bewertung wurde in zweifacher Ausfertigung erstellt, davon eine für die Unterlagen des Sachverständigen.

Inhalt:

1. Einleitung	2
1.1 Auftrag	2
1.2 Erläuterungen zum Umfang	2
2. Lage	3
3. Wertermittlungsobjekt.....	5
3.1 Gebäude und bauliche Anlagen	5
4. Verfahrenswahl und Begründung	8
5. Bodenwert	8
5.1 Grundlagen der Bodenwertermittlung	8
5.2 Ermittlung des Bodenwerts	9
6. Sachwertverfahren	9
6.1 Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad.....	9
6.2 Herstellungskosten sonstiger Bauteile	13
6.3 Alterswertminderung	13
6.4 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen	16
6.5 Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts	17
7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	18
8. Verkehrswert	18
9. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	20
Anhang A: Objektbilder	21
Anhang B: Anlagen.....	66
B.1 Bodenrichtwertkarte Skala 1:5000	66
B.2 Hochwasserrisikokarte Skala 1:25000	67
B.3 Laermkarte Skala 1:25000	68
B.4 Liegenschaftskarte Skala 1:1000	69
B.5 Orthofoto Skala 1:1000	70

1. Einleitung

1.1 Auftrag

Auftraggeber der Wertermittlung:	Roland Volker und Ramona Häselbarth Wüstenhain 14 07554 Brahmenau
Eigentümer des Wertermittlungsobjektes:	Roland Volker und Ramona Häselbarth Wüstenhain 14 07554 Brahmenau
Aktenzeichen:	AZ. 11.05.2026 - Wüstenhain 14
Ortstermin:	04.05.2026

Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungstichtag ist definiert als der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag.

Wertermittlungstichtag:	11.05.2026
Qualitätsstichtag:	11.05.2026

1.2 Erläuterungen zum Umfang

Diese Immobilien-Kurzbewertung dient zur überschlägigen Ermittlung des Verkehrswerts der Immobilie und ist keine Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB. Sie dient ausschließlich zur überschlägigen Ermittlung des Verkehrswerts für den Auftraggeber. Sie basiert auf der Berechnung nach der Immobilien-Wertermittlungsverordnung ImmoWertV und den Wertermittlungsrichtlinien WertR.

Es erfolgte keine Untersuchung des Grundes und Bodens auf Altlasten. Es wird unterstellt, dass keine nachteiligen Eigenschaften vorhanden sind, die den Wert des Grundes und Bodens beeinträchtigen.

Ebenso wurden haustechnische Einrichtungen keiner Funktionsprüfung unterzogen. So weit nicht anders angegeben, wird die Funktionstauglichkeit unterstellt.

Es erfolgte keine Untersuchung hinsichtlich der Forderung von Steuern, Gebühren oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Abgaben. Es wird unterstellt, dass am Tag der Verkehrswertermittlung sämtliche Beträge entrichtet worden sind.

Es erfolgte keine Überprüfung der Flächen und/oder Rauminhalte. Die Angaben wurden aus den vorliegenden Unterlagen entnommen. Es erfolgte keine Überprüfung auf Übereinstimmung mit DIN 277. Es konnten aber keine Anhaltspunkte festgestellt werden, daß die Angaben nicht plausibel sind.

2. Lage

Bundesland	Thüringen
Landkreis	Greiz
Stadt / Ort	Brahmenau
Einwohner	ca. 1.200
Verkehrsanbindung	A4 ca. 10–20 km, B7/B92 über Gera, RB/RE: Gera Hbf, Regionalbus nach Gera
Nächstgelegene Städte	Gera, Jena, Zwickau, Leipzig
Einrichtungen	Lebensmitteldiscounter Gera-Ost, Fachärztezentrum Gera, Dienstleistungen Gera-Zentrum, Sport-/Freizeitanlagen Gera
Schulen	Grundschule Leumnitz (Gera), Regelschule Ost (Gera), Berufsschulzentrum Gera
Nächstgelegener Flughafen	Schkeuditz (Leipzig/Halle)
Nächstgelegenes Krankenhaus	Gera (SRH Wald-Klinikum)

Der Makrostandort liegt im Osten des Freistaats Thüringen im Landkreis Greiz, im Übergang des Ostthüringer Hügellands zum Talraum der Weißen Elster. Die Adresse Wüstenhain 14 befindet sich im Ortsteil Wüstenhain der Landgemeinde Brahmenau östlich von Gera. Die Topographie ist schwach reliefiert mit Höhen um 200–250 m ü. NHN; die Flächennutzung ist überwiegend agrarisch geprägt (Acker- und Grünland), aufgelockert durch kleinräumige

Ortslagen und Gehölzstrukturen. Die Siedlungsstruktur ist ländlich-dörflich mit überwiegend ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung und Nebengebäuden, punktuell landwirtschaftlichen Betriebsflächen. Die Entfernung zur nächstgrößeren Stadt Gera beträgt rund 10–15 km, wodurch der Standort funktional in deren Arbeits-, Bildungs- und Versorgungsraum eingebunden ist. Die raumordnerische Einordnung erfolgt in den Verdichtungsraum der Metropolregion Mitteldeutschland mit den Zentren Gera, Jena und Leipzig. Störquellen ergeben sich im Wesentlichen aus landwirtschaftlicher Nutzung (saisonale Emissionen) und der überörtlichen Verkehrsanbindung; eine großindustrielle Prägung in unmittelbarer Umgebung ist nicht vorhanden. Die Erreichbarkeit über den motorisierten Individualverkehr ist gut; ÖPNV-Angebote bestehen regionalbusbasiert mit Anbindung nach Gera und in Nachbarkommunen. Operative Einrichtungen der Daseinsvorsorge höherer Versorgungsstufen (Klinikum, weiterführende Schulen, großflächiger Einzelhandel) befinden sich schwerpunktmäßig in Gera. Die naturräumliche Einbindung, die Lage in Pendelentfernung zu mehreren Ober- und Mittelzentren sowie die vorhandenen Infrastrukturen determinieren das lokale Nachfrage- und Preisniveau am Grundstücksmarkt.

Wirtschaftliche Entwicklung:

Die Region ist durch einen Branchenmix aus verarbeitendem Gewerbe, Logistik, Gesundheitswirtschaft, unternehmensnahen Dienstleistungen und kleinteiligem Handwerk geprägt. Gera fungiert als zentrales Mittel-/Oberzentrum mit relevanter Arbeitsplatzzentralität; aus Brahmenau bestehen ausgeprägte Pendlerverflechtungen dorthin sowie in Richtung Jena und Leipzig. Die Verkehrslage im Korridor der Autobahnen A4/A9 und der Bundesstraßen im Raum Gera unterstützt Zuliefer- und Distributionsaktivitäten. Die wirtschaftliche Dynamik wird getragen von KMU-Strukturen, ausgewählten Industrie- und Gewerbegebieten im Stadtgebiet Gera und entlang der A4, ergänzt um wachsende Segmente der Pflege- und Gesundheitsdienstleistungen. Im ländlichen Umland dominiert die Landwirtschaft mit entsprechenden Vorleistungs- und Servicebetrieben. Demografisch ist die Region von Alterung und moderatem Bevölkerungsrückgang außerhalb der Zentren betroffen; dies wirkt dämpfend auf lokale Konsumnachfrage, wird jedoch partiell durch Zuzug in städtische Lagen kompensiert. Für den Immobilienmarkt des Makrostandorts resultiert hieraus ein überwiegend preisstabiles, teils renditeorientiertes Umfeld mit differenzierten Teilmärkten zwischen ländlicher Wohnnutzung und städtischen Nachfragekernen.

Verkehrsanbindung:

Straßenseitig Anbindung über das nachgeordnete Gemeindestraßennetz mit Ausrichtung auf Gera. Anschluss an die A4 über AS Gera-Leumnitz/Hermsdorf in ca. 10–20 km. Bundesstraßenanschluss über den Raum Gera (u. a. B7/B92). Nächster Fernbahnhof: Gera Hbf (RE/IRE). Regionalbuslinien verbinden Brahmenau/Wüstenhain mit Gera und Nachbarorten. Flughäfen: Leipzig/Halle (Schkeuditz) sowie Erfurt-Weimar in regionaler Reichweite.

Altersstruktur:

Die Altersstruktur entspricht der ländlich geprägten Peripherie eines Mittelzentrums: überdurchschnittlicher Anteil der Altersgruppe 65+ bei rückläufigen Jahrgangsstärken der unter 18-Jährigen; mittlere Alterskohorten 30–49 Jahre sind vorhanden, jedoch mit Pendlerorientierung zu den Arbeitsmarktzentren. Haushaltsgrößen sind überwiegend klein bis mittel (1–3 Personen), mit Dominanz von Ein- und Zweipersonenhaushalten; Familienhaushalte treten in moderatem Umfang auf. Zuzüge erfolgen primär innerhalb der Region, teils rückkehrorientiert; Abwanderungen betreffen vorwiegend ausbildungs- und berufsbezogene Motive in Richtung größerer Städte. Dies bedingt eine stabile, eher geringe Fluktuation am lokalen Wohnungsmarkt bei begrenzter Neubautätigkeit.

3. Wertermittlungsobjekt

3.1 Gebäude und bauliche Anlagen

Gebäudetyp

Gebäudetyp	Freistehendes Einfamilienhaus
Baujahr	1948
Wohnfläche	84,78 m ²
Wohnfläche Einliegerwohnung	51,94 m ²
Unterkellerung	Unterkellert
Vollgeschosse	2
Bedachung	Satteldach, nicht ausgebaut, voll ausbaufähig
Garage(n):	Garage(n) außerhalb des Gebäudes (Einzel-/Mehrfachgarage)
Nutzfläche Garage	65 m ²
Baujahr Garage(n):	1990

Allgemeine Gebäudebeschreibung

Dachform	Das Gebäude verfügt über ein Satteldach.
Gaube(n)	Im Dach ist eine Dachgaube verbaut.
Terrasse	Zum Freibereich hin gibt es eine Terrasse mit einer Fläche von ca. 20 m ² . Der Bodenbelag besteht aus Kunststein.
Aussentreppe(n)	Es existiert eine Außentreppe mit 3 Stufen. Somit ist kein barrierefreier Zugang möglich.

Garagentor

Die Garagentore sind als Schwingtore ausgelegt und bestehen aus Metall.

Gebäudetyp: Einfamilienhaus. Baujahr 1948. Das Gebäude ist vollständig unterkellert und verfügt über zwei oberirdische Geschosse sowie ein nicht ausgebautes Satteldach. Die äußere Hülle zeigt eine Putzfassade mit strukturiertem Oberputz; der Sockel ist als Naturstein-/Bruchsteinzone ausgebildet. Fensteröffnungen sind regelmäßig angeordnet; die Fenster verfügen über umlaufende Laibungsfaschen. Vor den Fenstern sind überwiegend Heizkörper im Innenraum angeordnet (sichtbar an den Fensterbereichen). Dachentwässerung über umlaufende Metallrinnen mit außenliegenden Fallrohren aus Metall.

Das Dach ist als Satteldach mit geringer Dachneigung und Ziegel-/Plattendeckung ausgebildet. Auf der hofseitigen Dachfläche befindet sich eine kleinere Schleppgaube. Der Dachraum wird über den Innenraum erschlossen; im Spitzboden ist das hölzerne Dachtragwerk sichtbar. Die Traufbereiche verfügen über ein umlaufendes Traufpflaster aus Kleinstein, an mehreren Stellen mit Entwässerungsabläufen. Eine überdachte Eingangssituation mit Vorbau und Stufenanlage erschließt das Erdgeschoss; das Eingangspodest ist in Klinkerpflaster ausgeführt und mit seitlicher Brüstung begrenzt.

An der südlichen/östlichen Längsseite befinden sich bodennahe Kellerfenster. Eine seitliche Kelleraußentreppe mit betonierten Stufen und eingefassten Mauerwangen stellt einen zusätzlichen Zugang zum Untergeschoss her. In Teilbereichen der Putzfassade sind Risse und Putzabplatzungen im Sockelumfeld sichtbar. Die hofseitige Gebäudefront öffnet sich zu einer großflächigen, gepflasterten Hoffläche.

Zum Gebäude gehört eine Garage (Baujahr 1990, ca. 65 qm) sowie ein eingeschossiges Nebengebäude mit mehreren Toren im hinteren Hofbereich. Zusätzlich ist an der hofseitigen Traufseite des Haupthauses ein großformatiges Tor in die Gebäudestruktur integriert. Die Toranlagen sind als großflächige Flügel-/Torelemente ausgebildet. Die Kernsanierung wurde im Jahr 1990 durchgeführt; der Modernisierungsgrad ist überwiegend modernisiert. Wohnfläche laut Angabe 84,78 qm.

Auf dem Dachfirst und hofseitig ist eine Satellitenempfangsanlage montiert. Die sichtbare Fassaden- und Dachsubstanz wirkt regelmäßig instandgehalten, einzelne lokale Schadstellen im Putz-/Sockelbereich sind vorhanden.

Gebäudetechnik

Belüftung

Fensterlüftung

Heizung

Das Objekt wird mittels einer Gasheizung beheizt.

Warmwasser

zentraler Warmwasserspeicher über Heizungsanlage

Einbauküche

Es existiert eine Einbauküche.

Sat-Anlage

Zum TV Empfang ist ein Satellitenempfänger installiert.

Im Außenbereich ist ein oberirdischer Flüssiggastank installiert. Im Innenbereich befindet sich ein Heizungs-/Technikraum mit aufgestelltem Wärmeerzeuger und zugehörigen Anlagenkomponenten; zusätzlich ist ein Warmwasserspeicher vorhanden. Die Wärmeverteilung erfolgt über Heizkörper in den Wohn- und Schlafräumen. Zwei Elektroverteilungen sind dokumentiert: ein Zählerplatz im Obergeschoss sowie ein weiterer Sicherungskasten mit beschrifteten Stromkreisen. Im Dachraum verlaufen sichtbare Elektroinstallationen (Leitungsführung und Verteilerdosen). Eine Satellitenempfangsanlage ist am Gebäude montiert. Hauswirtschaftsbereich mit Waschmaschinen-/Trockneranschluss sowie Waschbecken ist eingerichtet.

Entwässerung erfolgt über außenliegende Regenrinnen und Fallrohre in Hof- und Bodenabläufe, erkennbar an mehreren Traufabläufen entlang der Fassaden. Im Kellerbereich bestehen mehrere Nutzräume mit Fensteröffnungen und einer Außentreppe als zweiter Zugang.

Innenausstattung / Einrichtung

Im Erdgeschoss sind Flure und Aufenthaltsräume überwiegend mit keramischen Bodenfliesen ausgestattet. Deckenflächen sind großteils mit Holzpaneelen verkleidet. Innentüren in Holzrahmen mit profilierten Zargen; Beschläge in Standardausführung. Das Treppenhaus besteht aus einer massiven innenliegenden Holztreppe mit Geländerstäben und Zwischenpodest, wandseitig teilweise mit Holzverkleidung. Die Diele im Erdgeschoss verfügt über Spiegelwand-Elemente.

In der Küche im Obergeschoss ist ein gefliester Boden vorhanden; Küchenzeile und Einbauschränke sind in älterer, funktionaler Ausführung montiert. Wandflächen im Spritzbereich sind gefliest. Sanitärbereiche: Im Erdgeschoss ist ein Duschbad mit raumhoch gefliesten Wandflächen, Duschkabine, WC und Heizkörper vorhanden. Ein weiteres Bad im Obergeschoss besitzt eine Wanne, WC, raumhohe Fliesen und ein Fenster zur Belichtung. Heizkörper sind in mehreren Räumen unter den Fensterbrüstungen montiert.

Wohn- und Schlafräume im Obergeschoss zeigen Laminat- bzw. Designbeläge, teilweise mit Dachschrägen. Ein Schlafzimmer im Dachgeschossbereich ist durch Leichtbau- und Stützelemente gegliedert und verfügt über großformatige Schrankflächen mit Spiegelfronten. Fenster sind mehrteilig ausgeführt; in einzelnen Räumen sind innenliegende Rollos vorhanden. Der Hauswirtschaftsraum ist mit Fliesenboden, Waschbecken und Anschlüssen für Waschmaschine/Trockner ausgestattet. Im Keller sind mehrere Lagerräume mit Natursteinwänden, teils verputzt, und Ziegel-/Betondecken vorhanden; eine Kelleraußentür erschließt den Garten. Werkstattbereich mit Regalierung ist eingerichtet. Der nicht ausgebaute Dachboden weist sichtbares Holztragwerk, Schalbretter und Dielenboden auf; Zugang über innenliegende Treppe und steile Leiter in den Spitzboden.

Reparaturstau / Schäden

An der seitlichen Putzfassade wurden horizontale und schräge Rissbildungen im Bereich zwischen Sockelzone und Fensterachsen beobachtet. Die Risse verlaufen abschnittsweise über mehrere Meter und setzen sich lokal in der Nähe von Gebäudeecken fort. Im Sockelbereich sind Putzabplatzungen und Oberflächenablösungen vorhanden, teils im Übergang zum Natursteinsockel. Weitere kleinflächige Schadstellen betreffen abgeplatzte Putzbereiche um Kellerfensterlaibungen.

Im Keller befinden sich verputzte Natursteinwände; hier sind lokal Putzschäden, Ausbrüche und unebene Oberflächen feststellbar. An einzelnen Kellerwänden sind nachträgliche Ausbesserungsstellen und unterschiedliche Putzqualitäten erkennbar. Die Kelleraußentreppe weist nutzungsbedingte Abnutzungsspuren auf; Fugen- und Kantenbereiche sind partiell ausgerieben. Die beschriebenen Schadstellen sind klar begrenzt und betreffen überwiegend die Putzoberflächen und Fugenbereiche im Außen- und Kellerbereich.

Barrierefreiheit

Der Zugang zum Haus erfolgt über ein Podest mit mehreren Stufen; im Gebäude verbinden Innentreppen die Geschosse. Eine ebene, schwellenlose Haupteinschließung ist nicht vorhanden. Die Kelleraußentreppe ist als separate Stufenanlage ausgeführt.

Energieeffizienz / Energieausweis

Ein Energieausweis ist zu empfehlen, lag bei der Besichtigung nicht vor.

4. Verfahrenswahl und Begründung

Die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens oder der Wertermittlungsverfahren hängt vom Gegenstand der Wertermittlung ab, und ist nach §6 ImmoWertV zu begründen.

Ausgehend vom gewöhnlichen Geschäftsverkehr steht beim Wertermittlungsobjekt nicht die Rendite oder das entsprechende Einsparpotential im Vordergrund. Maßgeblich sind die tatsächlichen Sachwerte der baulichen Anlagen. Es wird deshalb das Sachwertverfahren als alleiniges Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts angewandt.

5. Bodenwert

5.1 Grundlagen der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist vorbehaltlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen (Ausnahmen: §40 (5) ImmoWertV 2021) auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 (2) ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen

oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

5.2 Ermittlung des Bodenwerts

Bodenrichtwert

Fläche Grundstück:	2.983 m ²
Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert	10,00 €/m ²
Herkunft des Bodenrichtwertes:	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der Zweigstelle Zeulenroda-Triebes Heinrich-Heine-Straße 41 07937 Zeulenroda-Triebes

Anpassung an wertrelevante Merkmale

Es findet keine Anpassung an wertrelevante Merkmale des Bodenwertes statt.

Berechnung Bodenwert

Grundstücksfläche (2.983 m ²) x Bodenrichtwert (10,00 €/m ²)	= 29.830,00 €
--	---------------

6. Sachwertverfahren

6.1 Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad

Brutto-Grundflächen (BGF)

Gebäude	Fläche
Dachgeschoss	90,00 m ²
1.Obergeschoss	110,00 m ²
Erdgeschoss	110,00 m ²
Keller	90,00 m ²
Brutto-Grundfläche (Summe)	400,00 m ²

Garage(n)	Fläche
Garage(n)	65 m ²
Brutto-Grundfläche (Summe) Garage(n)	65 m ²

Kostenkennwerte für den Gebäudetyp:

Objektyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m ² pro Standardstufe				
		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
freistehende Einfamilienhäuser - Dachgeschoss nicht ausgebaut - 2 Vollgeschoss(e) - unterkellert	1.12	570 €	635 €	730 €	880 €	1100 €

Berechnung Normalherstellungskosten anhand des Ausstattungsgrades

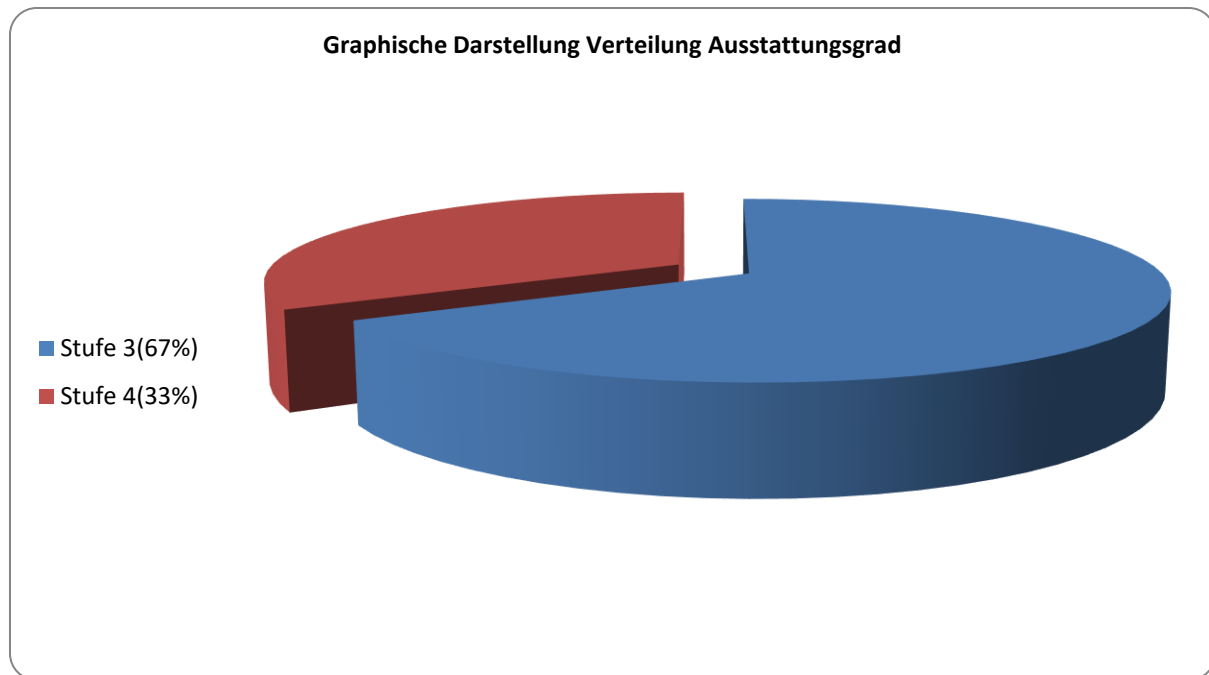
Gewichtung nach Ausstattungsgrad

Kostenkennwert nach NHK 2010

Standardstufe 1	0% x 570,00 €/m ²	0,00 €
Standardstufe 2	0% x 635,00 €/m ²	0,00 €
Standardstufe 3	67% x 730,00 €/m ²	489,10 €
Standardstufe 4	33% x 880,00 €/m ²	290,40 €
Standardstufe 5	0% x 1.100,00 €/m ²	0,00 €

Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche

779,50 €



Anpassung der Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf das Jahr 2010. Es muss deshalb eine Anpassung an den Stichtag der Wertermittlung erfolgen. Dies erfolgt durch den Baupreisindex.

Der maßgebliche Baupreisindex für Wohngebäude des statistischen Bundesamtes für den Wertermittlungstichtag ist das I. Quartal 2026.

Baupreisindex: **137** (Basisjahr 2021)

Der angegebene Baupreisindex bezieht sich auf das Basisjahr 2021(=100). Die Normalherstellungskosten basieren hingegen auf dem Basisjahr 2010. Es ist daher eine Umbasierung des Baupreisindex nötig. Hierzu wird der Baupreisindex durch den Index im Basisjahr 2010(=70,8) dividiert, um den für die NHK 2010 relevanten Baupreisindex zu erhalten. Der Faktor für die zeitliche Anpassung an den Stichtag errechnet sich somit folgendermaßen:

$$\text{Baupreisindex Faktor} = \frac{137}{70,8} = 1,935$$

Baupreisindex Faktor	1,935
----------------------	-------

Kostenkennwert im Basisjahr 2010	779,50 €/m²
----------------------------------	-------------

Kostenkennwert zum Wertermittlungsstichtag x 1,935 1.508,33 €/m²

Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag 603.332,00 €

Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 1.508,33 € x 400 m²

Kostenkennwerte für die Garage(n)

Objekttyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m ² pro Standardstufe		
Einzelgaragen/Mehrfachgaragen	14.1	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
		245 €	485 €	780 €

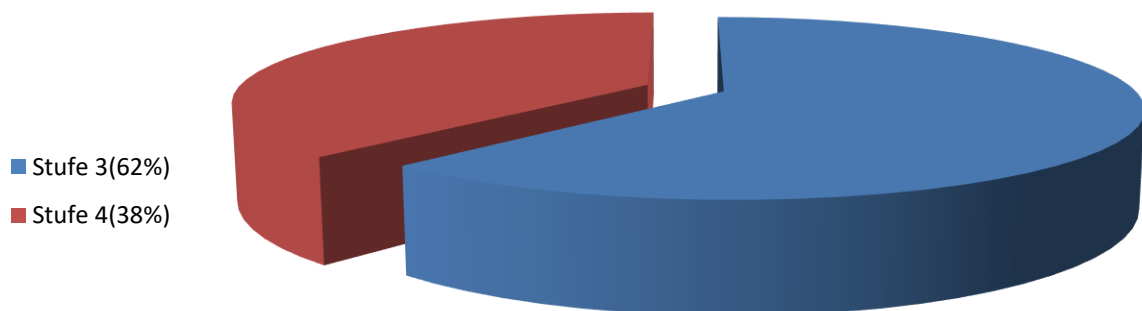
Gewichtung nach Ausstattungsgrad

Kostenkennwert nach NHK 2010

Standardstufe 3	62% x 245,00 €/m ²	151,90 €
Standardstufe 4	38% x 485,00 €/m ²	184,30 €
Standardstufe 5	0% x 780,00 €/m ²	0,00 €

Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche 336,20 €

Graphische Darstellung Verteilung Ausstattungsgrad der Garage(n)



Anpassung der Normalherstellungskosten der Garage(n)

Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf das Jahr 2010. Es muss deshalb eine Anpassung an den Stichtag der Wertermittlung erfolgen. Dies erfolgt durch den Baupreisindex.

Baupreisindex Faktor	1,935
----------------------	-------

Kostenkennwert Garage(n) im Basisjahr 2010	336,20 €/m ²
--	-------------------------

Kostenkennwert Garage(n) zum Wertermittlungsstichtag	x 1,935	650,55 €/m ²
--	---------	-------------------------

Normalherstellungskosten Garage(n) zum Wertermittlungsstichtag	42.285,75 €
---	--------------------

Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 650,55 € x 65 m²

6.2 Herstellungskosten sonstiger Bauteile

Herstellungskosten sonstige Bauteile Basisgebäude

Das Gebäude verfügt über keine sonstigen Bauteile, die der Alterswertminderung des Gebäudes unterliegen.

6.3 Alterswertminderung

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer steht als nicht widerlegbare Annahme für die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen ab Fertigstellung durchschnittlich wirtschaftlich genutzt werden können. Die Gesamtnutzungsdauer ist damit eine Modellgröße, die der Ermittlung der Restnutzungsdauer dient.

Die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps wird durch die ImmoWertV auf **80 Jahre** festgelegt.

Kernsanierung

Das Bewertungsobjekt wurde durch eine Kernsanierung in einen Zustand versetzt, der nahezu einem neuen Gebäude entspricht. Die teilweise noch verbliebene alte Bausubstanz oder der von neuen Gebäuden abweichende Zustand (z.B. des Kellers) werden durch einen Abschlag berücksichtigt.

Jahr der Kernsanierung	1990
------------------------	------

Abschlag für alte Bausubstanz	43%
-------------------------------	-----

Bei einer vollständigen Kernsanierung beträgt die Restnutzungsdauer 90% der Gesamtnutzungsdauer zzgl. des Abschlags für die alte Bausubstanz.

Fiktives Baujahr

1948

[= Sanierungsjahr - GND x (10% + Bausubstanzabschlag %)]

Fiktives Alter

78 Jahre

[= Wertermittlungstichtag - fiktives Baujahr]

Restnutzungsdauer / Modernisierungen

Das Wertermittlungsobjekt ist 78 Jahre alt. Durchgeführte Modernisierungen werden über das Punktesystem gemäß Anlage 2 (zu §12 Abs. 5 S.1 ImmoWertV) berücksichtigt. Dabei wurden **15 Modernisierungspunkte** anhand der bereits durchgeführten Modernisierungen vergeben. Eine Verlängerung der Restnutzungsdauer kommt nur in Betracht, wenn das relative Alter des Wertermittlungsobjekt über dem maßgeblichen Schwellenwert der Tabelle liegt.

Gemäß Tabelle 3 der Anlage 2 liegt der Schwellenwert bei 15 Modernisierungspunkten bei 13.0%. Das relative Alter des Wertermittlungsobjektes (97.5%) liegt oberhalb des Schwellenwerts. Die Restnutzungsdauer wird deshalb aus den nachstehenden Parametern gem. Tabelle 3 der Anlage 2 berechnet als

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

Daraus ergibt sich

$$RND = \frac{0,2780 * 78 \text{ Jahre}^2}{80} - 0,6170 * 78 \text{ Jahre} + 0,9485 * 80 \text{ Jahre} = 49 \text{ Jahre}$$

Die Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts beträgt somit **49 Jahre**.

Baujahr des Wertermittlungsobjekts	1948
Fiktives Baujahr durch Kernsanierung	1948
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps	80 Jahre
Restnutzungsdauer mathematisch	2 Jahre
Restnutzungsdauer aufgr. Modernisierungen	49 Jahre

Alterswertminderung

Um aus den objektspezifisch ermittelten Herstellungskosten der baulichen Anlagen den Sachwert der baulichen Anlagen berechnen zu können, muss zunächst die Alterswertminderung als prozentualer Anteil der Herstellungskosten bestimmt werden. Diese berechnet sich gemäß §38 linear nach folgender Formel:

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(\text{Gesamtnutzungsdauer} - \text{Restnutzungsdauer}) * 100}{\text{Gesamtnutzungsdauer}}$$

Daraus ergibt sich

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(80 \text{ Jahre} - 49 \text{ Jahre}) * 100}{80 \text{ Jahre}} = 38,75\% \text{ der Herstellungskosten}$$

Die Alterswertminderung wird somit auf **38,75% der Herstellungskosten** festgelegt.

Gesamtnutzungsdauer Garage(n)

Die Gesamtnutzungsdauer des Garagentyps wird durch die ImmoWertV auf **60 Jahre** festgelegt.

Restnutzungsdauer / Modernisierungen Garage(n)

Das Wertermittlungsobjekt ist 36 Jahre alt. Modernisierungen wurden bisher nicht durchgeführt. Die Restnutzungsdauer berechnet sich deshalb nach der Formel

$$\text{Restnutzungsdauer Garage}(n) = \text{Gesamtnutzungsdauer Garage}(n) - \text{Alter Garage}(n)$$

Daraus ergibt sich

$$\text{Restnutzungsdauer Garage}(n) = 60 \text{ Jahre} - 36 \text{ Jahre} = 24 \text{ Jahre}$$

Die Restnutzungsdauer der Garage(n) beträgt somit **24 Jahre**.

Baujahr der Garage(n)	1990
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps	60 Jahre
Restnutzungsdauer	24 Jahre

Alterswertminderung Garage

Um aus den objektspezifisch ermittelten Herstellungskosten der baulichen Anlagen den Sachwert der baulichen Anlagen berechnen zu können, muss zunächst die Alterswertminderung als prozentualer Anteil der Herstellungskosten bestimmt werden. Diese berechnet sich gemäß §38 linear nach folgender Formel:

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(\text{GND Garage} - \text{RND Garage}) * 100}{\text{GND Garage}}$$

GND = Gesamtnutzungsdauer, RND = Restnutzungsdauer

Daraus ergibt sich

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(60 \text{ Jahre} - 24 \text{ Jahre}) * 100}{60 \text{ Jahre}} = 60\% \text{ der Herstellungskosten}$$

Die Alterswertminderung wird somit auf **60% der Herstellungskosten** der Garage(n) festgelegt.

6.4 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten / Alterswertminderung Hauptgebäude

Herstellungskosten Basisgebäude	603.332,00 €
Herstellungskosten sonstiger Bauteile	+ 0,00 €

603.332,00 €

Alterswertminderung 38,75% = 233.791,15 €

Herstellungskosten / Alterswertminderung Garage(n)

Herstellungskosten Garage(n)	42.285,75 €
------------------------------	-------------

Alterswertminderung 60%	= 25.371,45 €
-------------------------	---------------

Herstellungskosten der Außenanlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen insbesondere befestigte Wege und Hofflächen, Einfriedungen, Ver- und Entsorgungsanlagen. Der Sachwert der Außenanlagen wird in % des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen ermittelt.

Aufgrund der Ausführung der Außenanlagen werden **5%** des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen als Herstellungskosten festgelegt.

Berechnung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	603.332,00 €
Alterswertminderung 38,75%	- 233.791,15 €
Herstellungskosten Garage(n)	+ 42.285,75 €
Alterswertminderung 60%	- 25.371,45 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	386.455,15 €
Herstellungskosten der Außenanlagen 5%	+ 19.322,76 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen	405.777,91 €

6.5 Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen	405.777,91 €
Bodenwert	+29.830,00 €
Vorläufiger Sachwert	435.607,91 €
Marktanpassung durch Sachwertfaktor	x 1,07
Vorläufiger, marktangepasster Sachwert	466.100,46 €

Der vorläufige, marktangepasste Sachwert (vorläufiger, marktangepasster Verfahrenswert) des Wertermittlungsobjekts beträgt **466.100,46 €**.

7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjekts. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen, wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden.

Es sind keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale beim Wertermittlungsobjekt vorhanden.

8. Verkehrswert

Sachwertverfahren

Vorläufiger Gebäudewert	405.777,91 €
Bodenwert	+29.830,00 €

Vorläufiger Sachwert	435.607,91 €
-----------------------------	---------------------

Marktanpassung	+30.492,55 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+/- 0,00 €

Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren	466.100,46 €
--	---------------------

Verkehrswert

Grundstücke mit der vorhandenen Bebauung und Nutzbarkeit werden wie bereits erwähnt, vorrangig nach dem Sachwertverfahren gehandelt. Ein stützendes Wertermittlungsverfahren wurde nicht angewandt.

Der Verkehrswert des mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebauten Grundstücks in Brahmenau, Wüstenhain 14 wird deshalb auf:

466.000,00 €

(In Worten: Vierhundertsechszehntausend Euro)

geschätzt.

Der Ersteller versichert, dass diese Verkehrswertermittlung aus rein objektiven Gesichtspunkten verfasst wurde, und kein subjektives Interesse am Ergebnis der Wertermittlung besteht. Es handelt sich um eine Schätzung nach Erfahrung sowie bestem Wissen und Gewissen. Der tatsächliche Verkehrswert kann in gewissem Rahmen hiervon abweichen.



Naunhof, den 21.04.2026
(Ort, Datum)

Sachverständiger Frank Stabler
nach DIN EN ISO/IEC 17024
PersCert TÜV Rheinland

9. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB: Baugesetzbuch - Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I 2004 S. 2414)

BauNVO: Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 2017 S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

BetrKV: Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280)

BewG: Bewertungsgesetz - Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Art. 31 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411)

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 11.12.2023 I Nr. 354

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

WertR: Wertermittlungsrichtlinien - Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken vom 1. März 2006 (BAz Nr. 108a) einschließl. Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BAz Nr. 121 S. 4798)

WoFlV: Wohnflächenverordnung - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

verwendete Literatur

Sommer, Dr. Götz und Kroll, Ralf, Lehrbuch zur Immobilienbewertung; Werner Verlag, 2017

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im
Freistaat Sachsen: Grundstücksmarktbericht Freistaat Sachsen 2018

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leipzig: Der Grundstücksmarkt in der Stadt Leipzig 2018 (2019)

Landkreis Nordsachsen Gutachterausschuss für Grundstückswerte: Grundstücksmarktbericht für den Landkreis
Nordsachsen Berichtszeitraum 2018 - 2019

verwendete Gesetzestexte / Richtlinien / Verordnungen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 BGBl. I S. 3634)

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie - EW-RL) vom 12. November 2015

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL) vom 05.09.2012

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswertes und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20. März 2014

Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwert-Richtlinie - BRW-RL) vom 11.01.2011

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

Vom 26.11.1962, neugefasst durch Bekanntmachung vom 21.1.2017

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken
(Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19.05.2010

Internetrecherchen:

www.destatis.de

www.immobilienscout24.de;

www.immonet.de

www.immowelt.de

www.geoportalkl.de

Anhang A: Objektbilder



Bild 1 - Außenansicht, Ansicht Straßenseite, Einfahrt, Vorgarten



Bild 2 - Außenansicht, Hofansicht, Eingangsbereich, Garage



Bild 3 - Zufahrt, Wegefläche, Vorgarten, Außenansicht



Bild 4 - Garten, Nebengebäude/Garage, Stellplatz, Pflanzfläche



Bild 5 - Fassade Seitenansicht, Sockelbereich, Fallrohr, Wegefläche



Bild 6 - Grundstückzufahrt, Vorgarten, Außenansicht



Bild 7 - Außenansicht Garten, Giebelseite, Gartenanlage



Bild 8 - Außenansicht, Giebelseite, Sockelbereich, Kellerfenster



Bild 9 - Seitenansicht, Anbau/Schuppen, Garten



Bild 10 - Fassade Seitenansicht, Sockelbereich, Traufpflaster, Entwässerung



Bild 11 - Garten, Flüssiggastank, Seitenansicht



Bild 12 - Nebengebäude/Garage, Hoffläche, Stellplätze



Bild 13 - Außenansicht, Hofansicht, Garage, Eingangsbereich



Bild 14 - Seitenansicht, Fassade, Sockelbereich, Rissbildung



Bild 15 - Außenansicht Sockelbereich, Kiesstreifen, Pflasterweg, Fallrohr



Bild 16 - Kelleraußentreppe, Zugang Kellereingang, Gartenansicht



Bild 17 - Seitenansicht, Anbau/Schuppen, Hof/Garten



Bild 18 - Hauseingang überdacht, Eingangspodest, Klinkerpflaster



Bild 19 - Eingangsbereich, Haustür, Windfang



Bild 20 - Flur EG, Holztreppe, EG

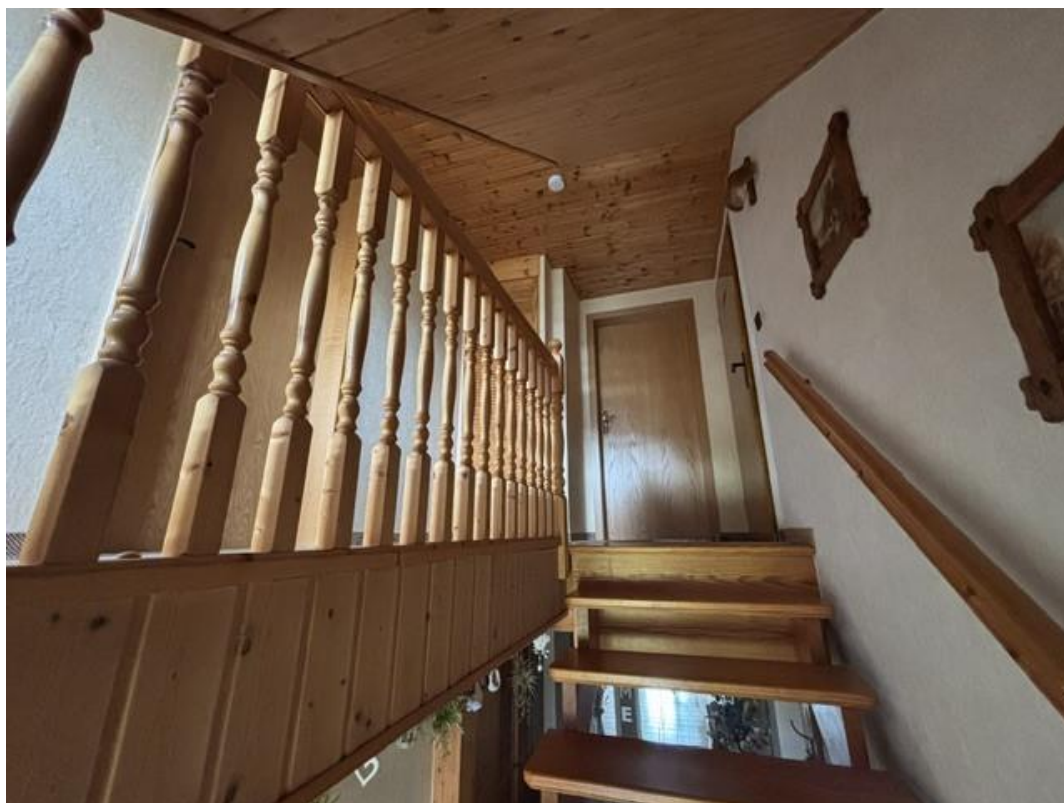


Bild 21 - Treppenhaus, Holzterasse, OG



Bild 22 - Treppenhaus, Innenansicht, Podest



Bild 23 - Treppenhaus, Innenansicht, DG



Bild 24 - Dachboden, Ausbaureserve, Holztragwerk



Bild 25 - Dachboden, Holztragwerk, Abstellbereich



Bild 26 - Dachboden, Holztragwerk, Elektroinstallation



Bild 27 - Dachboden, Spitzboden, Holztragwerk, Leiterzugang



Bild 28 - Zimmertür, Flur, Innenansicht, Einligerwohnung, OG



Bild 29 - Flur OG, Zugang Bad, Innentüren, Einligerwohnung, OG



Bild 30 - Zimmer, Innenansicht, Fenster, Einligerwohnung, OG



Bild 31 - Küche, Innenansicht, Einlikerwohnung, OG



Bild 32 - Elektroverteilung, Zählerplatz, Einligerwohnung, OG



Bild 33 - Bad, Wanne, Innenansicht, Einligerwohnung, OG



Bild 34 - Wohnraum, Innenansicht, Fenster, Einligerwohnung, OG



Bild 35 - Schlafzimmer, Dachschrägen, Innenansicht, OG



Bild 36 - Schlafzimmer DG, Dachschräge, Laminat, Fenster, OG



Bild 37 - Schlafzimmer, Dachschräge, Fenster, OG



Bild 38 - Bad, Waschbecken, WC, Fenster, EG



Bild 39 - Flur, Innentüren, Bodenfliesen, EG



Bild 40 - Wohnraum, Bodenfliesen, Holzdecke, Fenster, EG



Bild 41 - Diele EG, Spiegelwand, Bodenfliesen, Holzdecke, EG



Bild 42 - Bad, gefliest, Sanitäranschlüsse, EG



Bild 43 - Elektroverteiler, Sicherungen, Beschriftung



Bild 44 - Duschbad, WC, Fenster, EG



Bild 45 - Wohnraum, Fenster, Heizkörper, Laminat



Bild 46 - Schlafzimmer, Fenster, Heizkörper, EG



Bild 47 - Hauswirtschaftsraum, Waschküche, Waschbecken, Fliesenboden



Bild 48 - Garderobe Abstellraum, Einbauschränke, Fliesenboden



Bild 49 - Kellertreppe, Abgang, Beleuchtung



Bild 50 - Kellerraum Werkstatt, Fenster, Regale



Bild 51 - Kellerraum, Außentür, Putzschäden



Bild 52 - Kellerraum, Natursteinwände, Ziegeldecke



Bild 53 - Heizungsanlage, Technikraum



Bild 54 - Kellerflur, Ziegelwände, Durchgang



Bild 55 - Heizraum, Haustechnik, Durchgang



Bild 56 - Technikraum, Warmwasserspeicher, Heizungsanlage



Bild 57 - Elektroinstallation, CEE-Steckdosen, Keller



Bild 58 - Warmwasserspeicher, Typenschild, Technikraum



Bild 59 - Technikraum



Bild 60 - Technikraum



Bild 61 - Technikraum



Bild 62 - Technikraum



Bild 63 - Technikraum



Bild 64 - Technikraum



Bild 65 - Nebengebäude, Lagerbereich, Brennholz

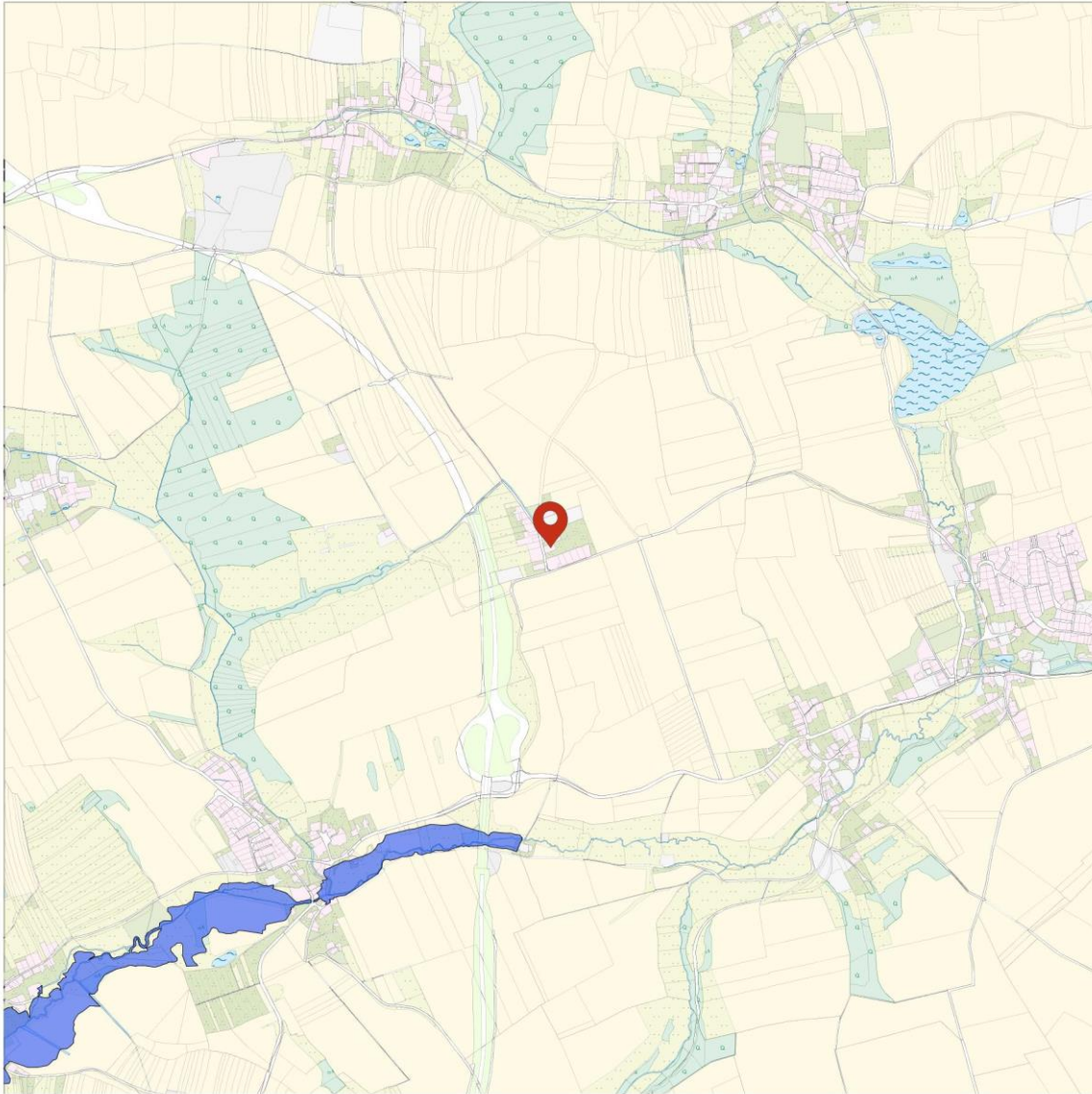
Anhang B: Anlagen

B.1 Bodenrichtwertkarte Skala 1:5000



B.2 Hochwasserrisikokarte Skala 1:25000

Hochwasser-Risikokarte, Wüstenhain 14 , 07554 Brahmenau



Quelle: GDI Thüringen OpenData dl-de/by-2-0

nicht amtlich, Druckmaßstab A4 ca. 1:25000

nicht als Überschwemmungsgebiet klassifiziert

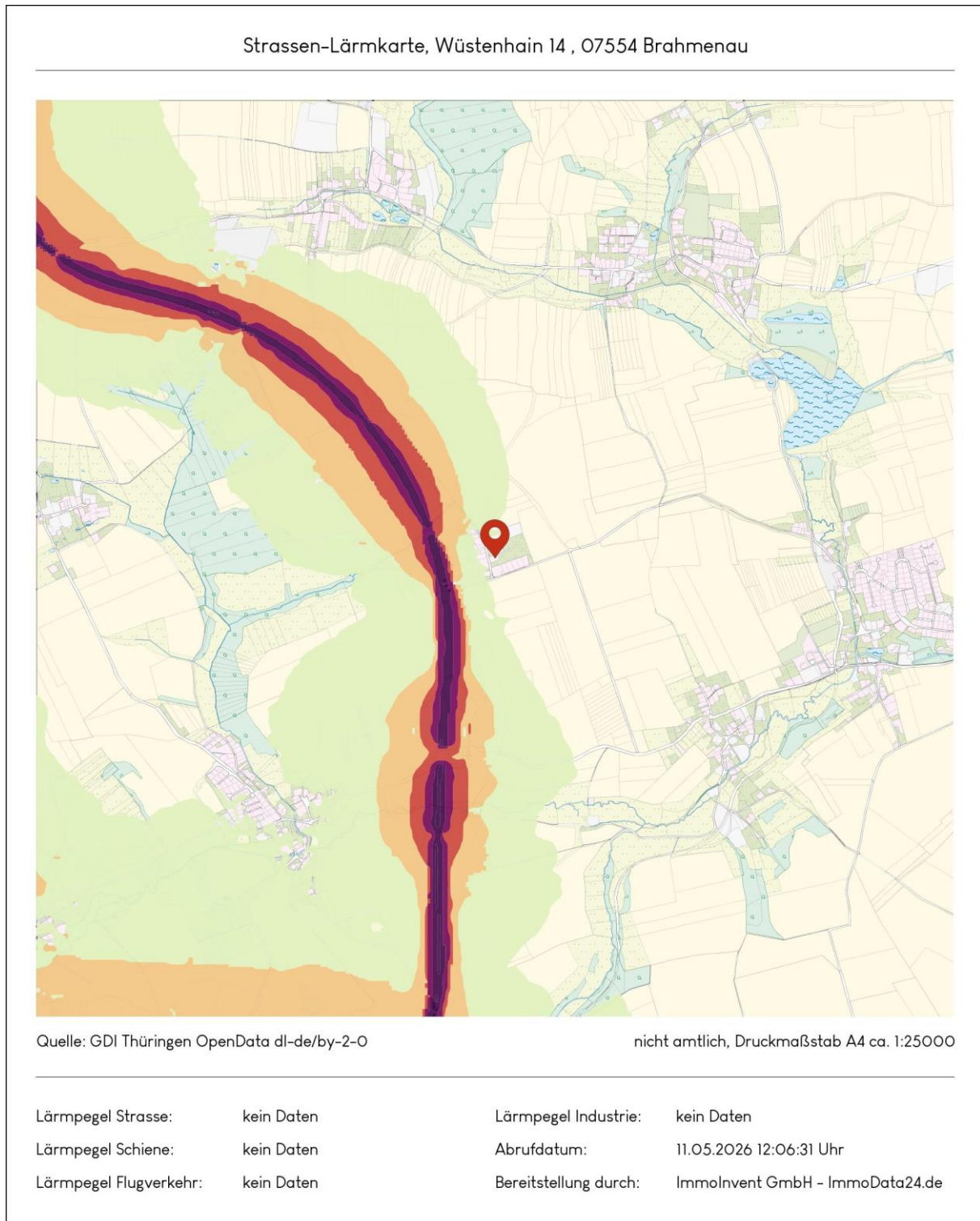
Abrufdatum:

11.05.2026 12:06:28 Uhr

Bereitstellung durch:

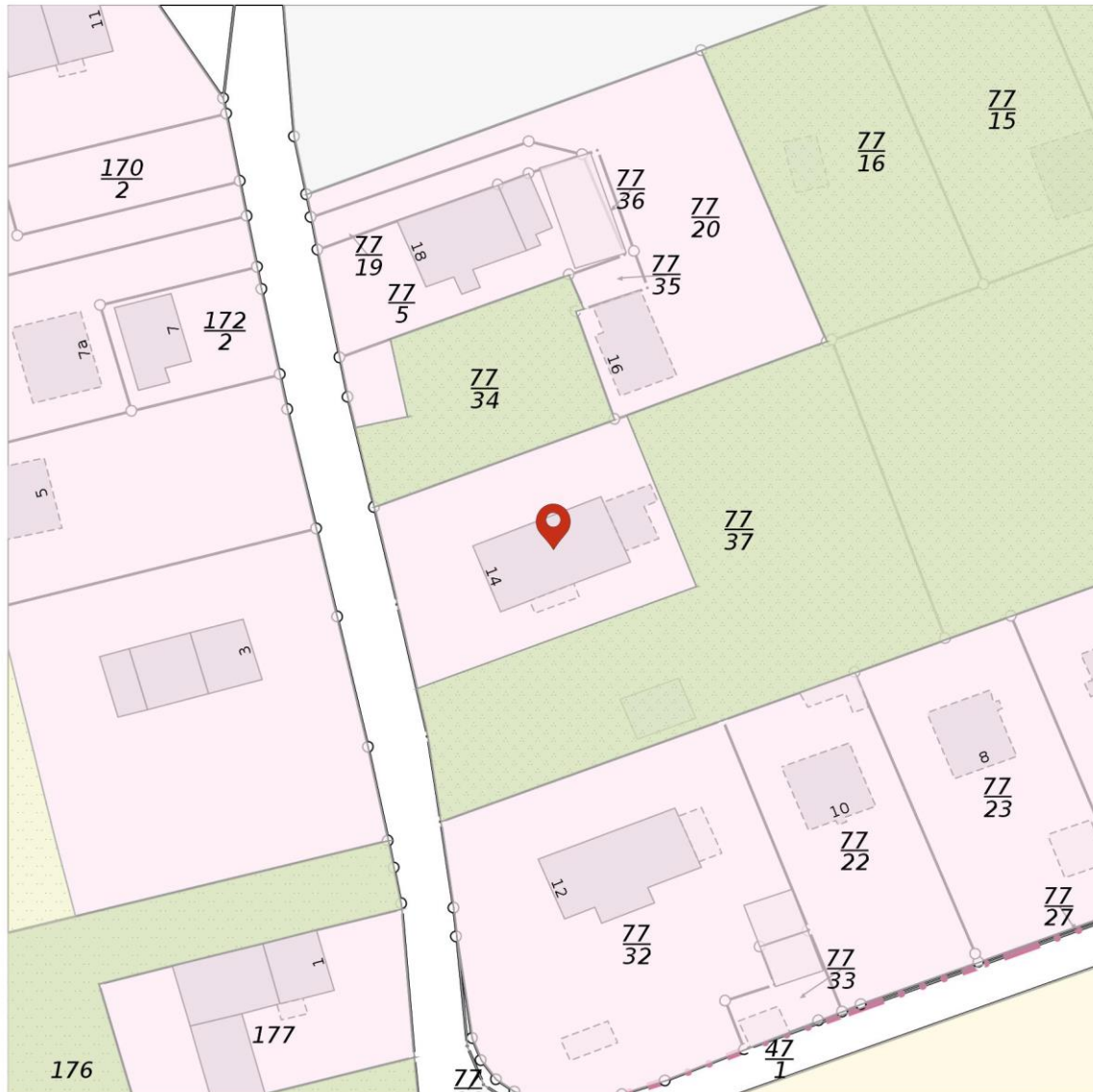
ImmoInvent GmbH - ImmoData24.de

B.3 Laermkarte Skala 1:25000



B.4 Liegenschaftskarte Skala 1:1000

Liegenschaftskarte ALKIS Thüringen Grundrissdaten, Wüstenhain 14 , 07554 Brahmenau



Quelle: GDI Thüringen OpenData dl-de/by-2-0

nicht amtlich, Druckmaßstab A4 ca. 1:1000

Flurstücksnummer: 77/37
Amtliche Fläche: 3 078,00 qm

Abrufdatum: 11.05.2026 12:06:06 Uhr
Bereitstellung durch: ImmoInvent GmbH - ImmoData24.de

B.5 Orthofoto Skala 1:1000

Digitales Orthofoto, Wüstenhain 14 , 07554 Brahmenau



Quelle: GDI Thüringen OpenData dl-de/by-2-0

nicht amtlich, Druckmaßstab A4 ca. 1:1000

Abrufdatum: 11.05.2026 12:06:15 Uhr

Bereitstellung durch: ImmoInvent GmbH - ImmoData24.de