

Wohnimmobilie in einer thüringischen Mittelstadt

Musterobjekt in Thüringen



Synthetisch erzeugte Beispielansicht. Kein Foto des bewerteten Objekts.

Reihenendhaus mit Garagen und Nebengelass

Merkmal	Ansatz
Wertermittlungstichtag	Beispielstichtag 2026
Bewertungsmodell	Vereinfachtes Ertragswertverfahren
Zentraler Wertansatz	182.000 EUR
Marktwertspanne	155.000 bis 215.000 EUR

Auftraggeber

Anonymisiert

Ersteller

Holger Henn
Sachverständiger für Immobilienbewertung
Diplom Immobilienwirt und Immobilienfachwirt

MUSTERFASSUNG FÜR DIE WEBSITE · Sämtliche Objektdaten und Abbildungen sind beispielhaft.

Diese Ausarbeitung ist eine überschlägige Online-Wertindikation. Sie ist kein Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB und ersetzt weder eine Ortsbesichtigung noch die Prüfung der rechtlichen und tatsächlichen Objektverhältnisse.

Ergebnis und Einordnung

Indizierter Marktwert zum Stichtag: rund 182.000 EUR

Unter Anwendung der veröffentlichten statistischen Streuung des Liegenschaftszinssatzes ergibt sich rechnerisch eine Spanne von rund 157.000 EUR bis 214.000 EUR. Für die Online-Wertindikation wird diese zu einer marktgerechten Orientierungsbandbreite von rund 155.000 EUR bis 215.000 EUR gerundet.

Der Wert ist insbesondere vom tatsächlichen Umfang der Terrasse, vom baulichen Zustand, von den Vertragsbedingungen der genutzten Fremdflächen sowie von nicht vorgelegten Rechten und Belastungen abhängig.

Bewertungsumfang

Die Wertermittlung erfolgt als desktopbasierte, überschlägige Marktwertindikation im vereinfachten Ertragswertverfahren. Eine Innen- oder Außenbesichtigung durch den Sachverständigen fand nicht statt. Die Objektangaben, die Angaben zu durchgeführten Modernisierungen und die Fotos der ursprünglichen Ausarbeitung wurden vom Eigentümer übermittelt. Sie wurden für diese Ausarbeitung als gegeben angenommen. Eine weitergehende Prüfung war nicht Gegenstand des Auftrags.

Grundlage	Verwendung
Objektangaben des Eigentümers	Objektart, Baujahr, Modernisierungen und Grundstücksangaben
Handskizze des Eigentümers	Plausibilisierung der angegebenen Wohnfläche
Anonymer Bodenrichtwertansatz	75 EUR/m² als fiktiver Rechenwert. Keine amtliche Zonenauskunft.
Veröffentlichung des Gutachterausschusses 2025	Liegenschaftszinssatz und statistische Streuung
Online erhobene Angebotsdaten	Orientierung zur nachhaltig erzielbaren Miete
Fotos des Eigentümers	Zustandsangaben als Arbeitsgrundlage. In der Musterfassung durch gekennzeichnete Beispielfotos ersetzt.

Merkmal	Angabe
Objektart	Eingeschossiges Reihendhaus in Flachbauweise

Merkmal	Angabe
Baujahr	1975
Raumaufteilung	2,5 Zimmer, Küche, Bad, Flur und Abstellraum
Unterkellerung	Teilunterkellert, ca. 14 m²
Eigentumsflächen	Eigentumsflächen zusammen 380 m². Flurstücksangaben anonymisiert
Vertraglich genutzte Flächen	Vertraglich genutzte Flächen zusammen ca. 205 m². Flurstücksangaben anonymisiert
Nebengebäude	Vordere Garage sowie hintere Garage mit Lagerraum
Nutzung	Zum Stichtag sofort beziehbar, mietfrei angenommen

Objektbeschreibung

Das Bewertungsobjekt ist ein eingeschossiges Reihenendhaus in Flachbauweise aus dem Jahr 1975. Das Wohngebäude verfügt nach den übermittelten Angaben über rund 91 m² Wohnfläche mit 2,5 Zimmern, Küche, Bad, Flur und Abstellraum. Hinzu kommt eine teilweise Unterkellerung mit etwa 14 m². Eine überdachte Terrasse, ein nicht zu Wohnzwecken ausgebauter Dachraum sowie der angelegte Garten ergänzen die Nutzungsmöglichkeiten.

Die Grundstückssituation setzt sich aus Eigentumsland und vertraglich genutzten Fremdf Flächen zusammen. Zum Eigentum gehören insgesamt 380 m² Grundstücksfläche. Weitere rund 205 m² werden auf Grundlage von Erbbau- beziehungsweise Pachtverhältnissen genutzt. Auf beziehungsweise bei diesen Flächen befinden sich eine Garage sowie ein rückwärtiges, massiv errichtetes Nebengelass mit Garage und Lagerraum. Beide Nebennutzungen werden zusammen mit einem pauschalen Nutzwert von 100 EUR monatlich im Ertrag berücksichtigt.

Eine eigenständige Bewertung der vertraglich genutzten Flächen oder der zugrunde liegenden Nutzungsrechte erfolgt im Rahmen dieser Online-Wertindikation nicht. Für diese Flächen wird insbesondere kein Bodenwert angesetzt. Vereinfachend werden lediglich der wirtschaftliche Nutzen aus Garage und Nebengelass als Ertrag sowie die mitgeteilten laufenden Entgelte für Erbbauzins und Garagenpacht als Bewirtschaftungskosten berücksichtigt.

Lage

Makrolage

Das anonymisierte Musterobjekt liegt in einer thüringischen Mittelstadt mit regionaler Verkehrsanbindung und üblichen Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Für die beispielhafte Einordnung wird eine mittlere Wohnlage angenommen.

Mikrolage

Für das Musterobjekt wird eine ruhige Wohnstraße mit erreichbaren Alltagsangeboten und Grünflächen im Umfeld angenommen. Die Lage wird im Beispiel als durchschnittlich bis leicht überdurchschnittlich eingeordnet.

Flächenansätze

Fläche	Ausgangsgröße	Anrechnung	Bewertungsansatz
Wohnfläche Gebäude	ca. 91,09 m ²	100 %	91,09 m ²
Terrasse	vorläufig ca. 12,00 m ²	50 %	6,00 m ²
Wohnflächenansatz gesamt			97,09 m ²
Eigentumsgrundstück	380 m ²	100 %	380 m ²
Vertraglich genutzte Fremdf Flächen	205 m ²	kein Bodenwertansatz	separater Ertrag und Pachtabzug

Gebäude und Modernisierungen

Nach den übermittelten Angaben wurden seit etwa 1995 bis 2022 mehrere Bauteile modernisiert. Hierzu zählen unter anderem Gastherme, Bad, Kunststofffenster mit Außenjalousien, Dach, Haustür, Teile des Innenausbau, Fassadendämmung und eine veränderte Grundrissgestaltung. Die Maßnahmen werden ausschließlich anhand der Beschreibung berücksichtigt. Rechnungen, Ausführungsnachweise und Zustandsfeststellungen liegen nicht vor.

Modernisierungselement	Punkte
Dacherneuerung	2
Leitungssysteme	1
Bad	1
Innenausbau	1
Verbesserung der Grundrissgestaltung	2
Fenster und Außentüren	1
Dämmung der Außenfassade	2
Summe	10

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, einem Gebäudealter von rund 51 Jahren und 10 Modernisierungspunkten ergibt sich nach dem Modell der ImmoWertV eine modifizierte Restnutzungsdauer von rund 44 Jahren. Dies entspricht modellhaft einem fiktiven Baujahr um 1990.

Bodenwert

Position	Berechnung	Wert
Eigentumsgrundstück	380 m ² × 75 EUR/m ²	28.500 EUR
Erbbau- oder Pachtflächen	205 m ² × 0 EUR/m ²	0 EUR
Bodenwertansatz gesamt		28.500 EUR

Für dieses anonymisierte Rechenbeispiel wird ein fiktiver Bodenrichtwert von 75 EUR/m² für baureifes, beitragsfreies Land angesetzt. Dieser Wert ist keine amtliche Auskunft für ein bestimmtes Grundstück oder eine Bodenrichtwertzone.

Mietansatz

Für die Wohnnutzung wird eine nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete von 7,50 EUR/m² monatlich angesetzt. Der Ansatz liegt unter aktuellen, überwiegend wohnungsbezogenen Angebotswerten für Musterstadt und berücksichtigt Baujahr, einfache Objektgröße, nur 2,5 Zimmer sowie den fehlenden Vor-Ort-Zustandsnachweis. Für Garage und Nebengelass wird zusammen ein pauschaler Nutzwert von 100 EUR monatlich angesetzt. Dieser Ansatz bewertet ausschließlich den angenommenen wirtschaftlichen Gebrauchsvorteil, nicht die vertraglich genutzten Flächen oder die Nutzungsrechte selbst.

Nutzung	Ansatz	Monatsertrag	Jahresertrag
Wohnhaus einschließlich Terrassenanteil	97,09 m ² × 7,50 EUR/m ²	728,18 EUR	8.738,10 EUR
Garage und Nebengelass zusammen	pauschaler Nutzwert	100,00 EUR	1.200,00 EUR
Rohertrag gesamt		828,18 EUR	9.938,10 EUR

Liegenschaftszinssatz

Der zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht für Reihenendhäuser keinen unmittelbar modellkonformen Liegenschaftszinssatz. Für Mehrfamilienhäuser im Bereich 2, zu dem Musterort zählt, werden 3,4 % bei einer Standardabweichung von 0,88 Prozentpunkten veröffentlicht. Für diese indikative Ertragswertberechnung wird der Wert von 3,4 % sachverständig als Orientierungsansatz übernommen.

Szenario	Liegenschaftszinssatz	Einordnung
Untere statistische Grenze	2,52 %	3,40 % minus 0,88 Prozentpunkte
Zentraler Ansatz	3,40 %	veröffentlichter Mittelwert Bereich 2
Obere statistische Grenze	4,28 %	3,40 % plus 0,88 Prozentpunkte

Die Grenzen stellen keine vom Gutachterausschuss für das Bewertungsobjekt festgelegte Spanne dar, sondern eine aus der veröffentlichten Standardabweichung abgeleitete Sensitivität. Wegen der abweichenden Objektart ist die Übertragung modellbedingt.

Bewirtschaftungskosten

Position	Jahresbetrag
Verwaltungskosten einschließlich Nebennutzungen	450,00 EUR
Instandhaltung Wohnhaus und Nebengebäude	1.517,50 EUR
Mietausfallwagnis 2 % des Rohertrags	198,76 EUR
Erbbauzins vertraglich genutzte Fläche	88,89 EUR
Pacht Garage neben dem Grundstück	64,00 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	2.319,15 EUR

Ertragswertberechnung

Rechenschritt	Ansatz	Ergebnis
Rohertrag	jährlich	9.938 EUR
Bewirtschaftungskosten	jährlich	– 2.319 EUR
Reinertrag		7.619 EUR
Bodenwertverzinsung	28.500 EUR × 3,4 %	– 969 EUR
Gebäudereinertrag		6.650 EUR
Vervielfältiger	3,4 % und 44 Jahre	22,657
Gebäudeertragswert	6.650 EUR × 22,657	ca. 150.700 EUR
Bodenwert		28.500 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Kamin	+ 3.000 EUR
Vorläufiger Ertragswert		ca. 182.200 EUR
Gerundeter Wertansatz		182.000 EUR

Marktwertspanne

Szenario	Liegenschaftszinssatz	Rechnerischer Wert
Niedriger Zinssatz	2,52 %	213.735 EUR
Zentraler Ansatz	3,40 %	182.167 EUR
Hoher Zinssatz	4,28 %	157.363 EUR

Aus der Zinssatzsensitivität wird eine gerundete Marktwertspanne von 155.000 EUR bis 215.000 EUR abgeleitet. Die Spanne bildet die Unsicherheit der modellbedingten Zinssatzübertragung ab. Sie ersetzt keine objektspezifische Marktanpassung auf Grundlage einer Besichtigung und vollständiger Unterlagen.

Beispielfotos



Synthetisch erzeugte Beispielbilder für Wohnraum und Bad. Keine Objektfotos.

Besondere Annahmen

- Die Objektangaben, die Angaben zu durchgeführten Modernisierungen und die Fotos der ursprünglichen Ausarbeitung wurden vom Eigentümer übermittelt. Die Angaben wurden nicht durch eine Besichtigung oder Belegprüfung verifiziert. Die Objektfotos der ursprünglichen Ausarbeitung sind in dieser veröffentlichten Musterfassung durch gekennzeichnete Beispielfotos ersetzt.
- Grundbuchauszüge, Erbbaurechts- oder Pachtverträge, Baulastenauskunft, Altlastenauskunft, Bauakte, Energieausweis und prüffähige Wohnflächenberechnung wurden nicht vorgelegt.
- Für die vertraglich genutzten Flächen und die zugrunde liegenden Nutzungsrechte erfolgt keine eigenständige Bewertung. Garage und Nebenglass werden zusammen mit einem pauschalen Nutzwert von 100 EUR monatlich berücksichtigt. Erbbauzins und Garagenpacht werden vereinfacht als Bewirtschaftungskosten abgezogen.
- Die Terrasse wird vorläufig mit ca. 12 m² und zu 50 % angesetzt. Der tatsächliche Flächenumfang ist nachzumessen.
- Der Kamin wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal mit 3.000 EUR berücksichtigt. Der Ansatz stellt keine Herstellungskostenberechnung dar.
- Baumängel, Bauschäden, schadstoffhaltige Baustoffe und verdeckte Mängel werden mangels Untersuchung nicht berücksichtigt.

Diese veröffentlichte Musterfassung erläutert Aufbau und Detailtiefe einer möglichen Online-Wertindikation. Die Zahlen sind nur ein in sich abgestimmtes Rechenbeispiel. Sie lassen keine Aussage zum Wert einer angebotenen oder konkreten Immobilie zu.

Haftungsausschluss und Verwendung

Diese Online-Wertindikation ist eine überschlägige, unverbindliche Einschätzung einer Marktwertspanne auf Basis der benannten Daten und Annahmen. Sie ist ausdrücklich kein Verkehrswertgutachten im Sinne des § 194 BauGB und kein Gutachten nach den Anforderungen der ImmoWertV. Sie ist nicht zur Vorlage bei Gerichten, Finanzbehörden, Kreditinstituten oder sonstigen Stellen bestimmt, die ein förmliches oder nachprüfbares Gutachten verlangen.

Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der nicht geprüften Angaben des Eigentümers und der nicht vorgelegten rechtlichen Unterlagen wird ausgeschlossen, soweit dies gesetzlich zulässig ist. Die Wertindikation darf nur vollständig und unverändert verwendet werden. Eine Weitergabe von Auszügen oder eine Verwendung für andere als den vereinbarten Informationszweck bedarf der Zustimmung des Erstellers.

Quellen

Bodenrichtwert: fiktiver Musteransatz 75 EUR/m². keine amtliche Bodenrichtwertauskunft für dieses Musterobjekt.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Thüringen, Saalfeld-Rudolstadt und Sonneberg: Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren 2025, Beschluss vom 2025.

Lagebeschreibung: für das anonymisierte Musterobjekt verallgemeinert.

Mietansatz: beispielhafte, auf die Musterrechnung abgestimmte Annahme.

Objektbeschreibung und Flächen: anonymisierte, beispielhaft dargestellte Ausgangsdaten.

Abschluss

Diese Musterfassung zeigt den möglichen Aufbau einer Online-Wertindikation. Die abgebildeten Objektmerkmale, Fotos und Bodenrichtwertangaben sind für die Veröffentlichung anonymisiert oder beispielhaft ersetzt. Abweichende Flächen, Vertragsbedingungen, Zustandsmerkmale und Marktdaten können den Wert wesentlich verändern.

Hildburghausen, September 2026

Holger Henn

Sachverständiger für Immobilienbewertung

Diplom Immobilienwirt und Immobilienfachwirt