

Dipl. Ing. *Thomas Kožlik*

von der Industrie- und Handelskammer Südthüringen
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
sowie Mieten für Grundstücke und Gebäude

Töpfemarkt 5 A
98617 Meiningen

Telefon

Büro: 03693/41206

privat: 03693/8827188

Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes des bebauten Flurstückes, teilweise nach dem äußern Eindruck

Flurstück: 296/10

Gebäudenummer: 1

Straße: Hintere Gasse

Ort: 36452 Kaltennordheim
OT Kaltenlengsfeld

Landkreis: Schmalkalden-Meiningen

Land: Thüringen

Bezeichnung: Flurstück mit einem Wohnhaus (zweigeschossig, teil-
unterkellert und mit einem nicht ausgebauten
Dachgeschoss), einer nicht begehbaren Scheune und
einem Nebengebäude

Suchkriterium: Einfamilienhaus

Nutzung zum
Wertermittlungsstichtag: keine, ursprünglich Wohnnutzung

Zweck der Ermittlung: Verfahren 10 K 3/24 Amtsgericht Meiningen

Tag der Besichtigung: 15. 04. 2024, 13:00 Uhr
(Begehung aufgrund der Schlüsselbereitstellung,
bereitgestellt durch einen der Schuldner)

Wertermittlungsstichtag: 15.04. 2024

Unterlagen: - Grundbuchauszug und Angaben, bereitgestellt durch das
Amtsgericht Meiningen

ermittelte Daten: - Recherche Katasterbereich Schmalkalden (Thür.
Landesamtes für Bodenmanagement und
Geoinformation)
- Grundstücks- und Gebäudebesichtigung
(soweit wie möglich)
- Ermittlung der Bruttogrundflächen, Bruttorauminhalte

Auftraggeber: Amtsgericht Meiningen

Eigentümer: nach dem Grundbuchauszug

Das Gutachten wurde nach bestem Wissen und Gewissen aufgrund der Unterlagen
und ermittelten Daten erstellt.

Grundlage für den Verkehrswert gemäß §194 des Baugesetzbuches ist die
Immobilienwertermittlungsverordnung 2021.

Das Vergleichswertverfahren führt nicht zum Verkehrswert, da keine entsprechenden
Vergleichswerte zur Verfügung stehen.

Das Ertragswertverfahren ist für derartige Objekte nach Punkt 13 keine Grundlage für
den Verkehrswert.

Damit bildet das Sachwertverfahren nach § 35-39 der ImmoWertV 21 die Grundlage
für den Verkehrswert

Zur Sicherstellung der Modellkonformität sind das bei der Ermittlung des
Sachwertfaktors (§ 10 der ImmoWertV 21) verwendete Ableitungsmodell und die
zugrunde gelegten Daten zu beachten (Lit.4).

Die Bemerkungen in Pkt. 1 sind zu beachten!

Verkehrswert: 7.000,00 Euro

Meiningen, den 18.04. 2024



Inhaltsverzeichnis

| | Seite |
|--|-------|
| 1. Allgemeines | 4 |
| 2. Beschreibung der Lage | 6 |
| 3. Nutzung | 7 |
| 4. Baujahr | 7 |
| 5. Bruttogrundflächen, Bruttorauminhalte | 8 |
| 6. Bauart | 8 |
| 7. Zustandsbeschreibung | 10 |
| 8. Sachwert Gebäude | 12 |
| 9. Außenanlagen | 13 |
| 10. Bodenwert | 13 |
| 11. Vorläufiger Sachwert | 14 |
| 12. Marktangepasster vorläufiger Sachwert | 14 |
| 13. Ertragswert (vorläufiger Verfahrenswert) | 15 |
| 14. Verkehrswert (Verfahrenswert) | 15 |
| 15. Literatur | 16 |
| 16. Anlagen | |
| - Bodenrichtwertinformation (1 Seite A4) | |
| - Kartenauszüge M 1: 500.000, 1: 50.000 | |
| - Lageplan M 1: 5.000 | |
| - Katasterauszug M 1: 1.000 | |
| - ungefährender Lageplan M 1: 250 | |
| - Luftbildaufnahmen (2 Stück) | |
| - Fotodokumentation (30 Stück) | |

1. Allgemeines

| | |
|---------------------------------|---|
| Grundbuch: | Amtsgericht Meiningen Grundbuch von Kaltenlengsfeld |
| Blatt: | 514 |
| Gemarkung: | Kaltenlengsfeld |
| Flurstück: | 296/10 |
| Fläche: | 631 m ² |
| Abteilung II: | angeordnete Zwangsversteigerung |
| Abteilung III: | nach dem Grundbuch |
| Baulasten: | keine (gemäß Angabe Amtsgericht Meiningen) |
| Denkmalschutz: | kein (gemäß Angabe Amtsgericht Meiningen) |
| Flurbereinigungs- verfahren: | kein Verfahren anhängig (gemäß der Angabe Amtsgericht Meiningen) |
| Einordnung: | gemäß § 34 Baugesetzbuch (Innenbereich) dörfliches Wohngebiet (nach Recherche Katasterbereich Schmalkalden, siehe Anlage) |
| Einordnung: | ortsübliche Erschließung an der Hinteren Gasse/Ecke Erdmarsgasse |
| | . Straßen ausgebaut und mit Bitumen befestigt Gehweg Betonpflaster |
| Funktionstüchtigkeit: | soweit ersichtlich: überwiegend nicht mehr gewährleistet: |
| | Wohnhaus: Heizen: Einzelöfen Kochen: Elektroherd, Beistellherd Warmwasser: Elektroboiler Sanitär: Dusche in der Küche, Trockenklo im Nebengebäude |
| | Scheune, Nebengebäude: Kaltlager, Trockenklo |

Bemerkungen:

- . Das Gutachten geht von Altlastenfreiheit und Nichtvorhandensein des Echten Hausschwammes aus. Bei Nachweis ist ein Nachtrag zum Gutachten erforderlich.
Hinweise waren während der Objektbesichtigung von nicht auffallend.
- . Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund- und Bodens erfolgen ausschließlich aufgrund der Unterlagen und ermittelten Daten nach Seite 2.
- . Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung sind nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung) erfolgt.
- . Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen.
- . Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden ist nicht erfolgt.
- . 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 ist nicht erfolgt.
- . Es wird zum Wertermittlungsstichtag unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.
- . Das Gutachten geht von einem ausreichenden Versicherungsschutz aus.
- . Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

. Die Scheune war verschlossen und nicht begehbar (einschl. der südliche Freibereich).
Der Unterzeichner übernimmt keine Gewährleistung aufgrund der Annahmen und Ansätze infolge der Nichtbegehbarkeit.

2. Beschreibung der Lage

| | |
|--------------------------------------|---|
| Lage: | nach Lageplänen (Anlage) |
| | Kaltenlengsfeld ist ein Dorf mit ca. 390 Einwohnern und ein Ortsteil von Kaltennordheim (ca. 5.700 Einwohner), Landkreis Schmalkalden-Meiningen mit ca. 124.000 Einwohnern. |
| | Kaltenlengsfeld liegt im thüringischen Teil der Rhön ca.: |
| | - 5 km nordöstlich von Kaltennordheim (Bundesstraße 285) |
| | - 24 km nordwestlich von Meiningen (A 71) |
| Ortslage: | nach Lageplänen (Anlage) |
| | südöstliche Dorfrandlage von Kaltenlengsfeld, unmittelbar südlich der Hinteren Gasse, an der Ecke zur Erdmarsgasse, dörfliche Nachbarbebauung |
| | <u>einfache (dörfliche) Lage</u> |
| | Nachteil: geringe Gartenfläche |
| Höhenlage: | ca. 542 - 544 m ü. NN |
| Gelände: | in Westrichtung fallend |
| Baugrund: | zum Wertermittlungsstichtag lag kein Baugrundgutachten vor |
| Grundstückszuschnitt der Flurstücke: | nach Katasterauszug (Anlage), relativ regelmäßig. |

3. Nutzung

Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag einige Jahre ungenutzt.
Offensichtlich wurde das Objekt ursprünglich als Wohnobjekt genutzt.

Im Einzelnen:

Wohnhaus:

Teilunterkellerung: Kaltlager (Kellertreppe von der Küche im Erdgeschoss)

Erdgeschoss: Flur/Treppenraum
2 Wohnräume
Küche
Abstellraum (von der Küche erreichbar)

Obergeschoss: Flur/Treppenraum
5 Wohnräume (davon ein Durchgangsraum)

Dachgeschoss: nicht ausgebaut

Scheune: nicht begehbar (offensichtlich Kaltlager)

Nebengebäude: Kaltlager, Trockenklo

4. Baujahr

Es liegen keine Bauunterlagen zum Baualter des Wohnhauses vor.

Es könnte ursprünglich schon weit über 100 Jahre alt sein (Fachwerk mit teilweise Lehmausfachungen), um 1900 könnte es baulich verändert worden ein (Fachwerk mit teilweise Schwemmsteinausfachungen, teilweise preußische Kappen als Kellerdecke), ein weiterer Umbau könnte um 1920 erfolgt sein (teilweise Kellerdecke aus Beton mit Stahlträgern, massive Ziegelwände).

Der Ausbau entspricht überwiegend ehem. DDR- Standard.

Nach 1990 wurden einzelne Ausbauinvestitionen getätigt:

- Dusche in der Küche
- teilweise Fenster, teilweise Außenrollläden manuell
- Außentür mit Eingangüberdachung.

Das Nebengebäude und die Scheune könnten zwischen 1900 und 1920 errichtet worden sein.

5. Bruttogrundflächen, Bruttonrauminhalte

Grundlage: DIN 277

Aufmaß des Unterzeichners (Maße teilweise aus dem Katasterauszug „herausgemessen“, da nicht messbar), speziell die nicht begeh- u. aufmessbare Scheune

Bruttogrundflächen

Wohnhaus

$$97 \text{ m}^2 \times 3 + 80 \text{ m}^2 = \underline{371 \text{ m}^2}$$

Raumhöhen: Teilunterkellerung ca. 2,1 m
 Erdgeschoss ca. 2,7 m
 Obergeschoss: ca. 2,5 m
 Dachgeschoss: ca. 1,8 m
 Spitzboden: ca. 1,7 m (unter dem First)

Nebengebäude ca. 60 m²

Scheune ca. 140 m²

Bruttonrauminhalte

Wohnhaus ca. 950 m³

Nebengebäude ca. 310 m³

Scheune ca. 1.000 m³

6. Bauart

(soweit ersichtlich)

Das Wohngebäude ist zweigeschossig, zusätzlich mit einem nicht ausgebauten Dachgeschoss und teilunterkellert.

- . Wände: Massivwände (Ziegelsteine, im Kellergeschoss auch Natursteine)
 Fachwerkwände (Lehm- u. Schwemmsteinausfachungen)
- . Decken: über dem Keller Massivdecke (preußische Kappen, Beton mit Stahlträgern)
 ab dem Erdgeschoss Holzbalkendecken

- . Dachstuhl: Mansarddach als Pfettendach mit einer kleinen Gaube zur Westseite
- . Dachdeckung: Betondachsteindeckung (offensichtlich nachträglich)
- . Wandaufbau: außen: Putz, sichtbares Ziegelmauerwerk
innen: Putz, in Bereichen der Küche auch Fliesen
- . Fenster: Holzfenster (Einfach-u. Verbundfenster)
Kunststofffenster, teilweise manuelle Außenrollläden
- . Außentür: Kunststofftür
- . Innentüren: Holztüren, Wabenkerntüren
(lichte Höhe im Obergeschoss um 1,85 m, eine Tür nur ca. 1,7 m mit einer lichten Breite von nur ca. 0,65 m)
- . Innentreppen: zur Teilunterkellerung 12 Stg. Massivtreppe (relativ eng und steil)

zum Ober-u. Dachgeschoss: Holztreppe (relativ eng und steil)
- . Fußbodennutzschichten: Kunststoffbelag, Teppichboden

Die Scheune scheint zweigeschossig, nicht unterkellert und mit einem Dachgeschoss.

- . Wände: Massivwände (Ziegelsteine)
Fachwerk mit Ziegelausfachungen
- . Decken: möglicherweise Holzbalkendecken
- . Dachstuhl: Satteldach
- . Dachdeckung: Ziegeldeckung
- . Wandaufbau: außen: unverputzt
- . Fenster: einfache Holzfenster
- . Außentür: Kunststofftür
- . Tor: Holz

Das stallartige Nebengebäude ist zweigeschossig und nicht unterkellert.

| | |
|----------------|--|
| . Sockel: | Natursteine |
| . Wände: | Massivwände (Ziegelsteine, Natursteine) Fachwerk mit Ziegel-u. Schwemmsteinausfachungen |
| . Decken: | Holzbalkendecke, auch Stahlträger |
| . Dachstuhl: | Pulldach |
| . Dachdeckung: | Betondachsteindeckung |
| . Wandaufbau: | verputzte Ausfachungen, ansonsten unverputzt |
| . Fenster: | einfache Holzfenster |
| . Außentür: | Holz |
| . Tor: | Holz |

Außenanlagen

| | |
|--|---|
| Grundleitungen/Kanäle/ Schächte, Leitungen: | nicht einsehbar |
| Einfriedung: | örtlich Maschendrahtzaun, Holzzaunreste massive Stützmauer an der Westseite |
| Oberfläche: | Gehweg zum Wohnhaus Ort beton Hofbereich Gras Gartenbereich Gras, Gebüsch |

7. Zustandsbeschreibung

(soweit von ersichtlich)

Das Wohngebäude entspricht in seiner Bauart im Rohbau offensichtlich der Bauzeit gemäß Punkt 4.

Der Ausbau entspricht überwiegend ehem. DDR-Standard, die örtlichen Investitionen nach 1990 gemäß Punkt 4 dem Standard der neunziger Jahre.

Auffallende Baumängel/Bauschäden:

- . das Gebäude entspricht nicht dem aktuellen Gebäudeenergiegesetz (u.a. Einzelöfen)

- . verschlissene Ausbauteile
- . Feuchteschäden infolge Dachundichtigkeiten (Ursachen möglicherweise durch die Dachdeckung) beseitigt
- . örtlicher Befall durch tierische Holzschädlinge
- . vernachlässigte Bauunterhaltung, Objekt ist nicht beräumt.

Nach den Kriterien des ImmoWertV 21, Anlage 4 kann dem Gebäude nach einer Einschätzung nur eine Standardstufe von 1,3 zuerkannt werden (im Grunde eine äußerst einfache Ausstattung).

Die Lage des Objektes ist für eine Weiternutzung bedingt geeignet (siehe Lagemerkmale in Pkt. 2).

Die Kubatur und Grundrissaufteilung ist für eine Weiternutzung ebenfalls nur noch bedingt geeignet:

- . nicht barrierefrei (relativ enge und steile Geschosstreppen, örtlich relativ geringe lichte Türhöhen)
- . teilweise Durchgangsräume (z.B. zum Keller über die Küche)
- . keine Sanitärräume (Dusche in der Küche, Trockenklo im Nebengebäude)

Das Wohngebäude besitzt nur noch einen sehr geringen Sachwert.

Die Scheune und das Nebengebäude besitzen noch den Zustand der entsprechenden Bauzeit.

Die Gebäude sind im südlichen Bereich (Nebengebäude) und im östlichen Bereich (Scheune) eingestürzt und der begehbare Bereich ist einsturzgefährdet.

Die Kubatur ist der ursprünglichen landwirtschaftlichen Nutzung geschuldet.

Die Verbindung Bauzustand und fehlende wirtschaftliche künftige Nutzung ist Grund, dass die Gebäude nicht zur Verkehrswerterhöhung des Grundstückes beitragen.

Die Gebäude belasten im Gegenteil den Wert des Objektes infolge Abbruchkosten.

Durch den Abbruch werden Freiflächen geschaffen, die für eine künftige Nutzung erforderlich sind (Garten, Stellplätze/Carport, ggf. Gebäudeerweiterung).

8. Sachwert Gebäude

Wohnhaus

| | | |
|---|---|--------------------------------|
| Brutto-Grundfläche n. Pkt. 5: | 371 m ² | |
| Haustyp gemäß der ImmoWertV: | 112 (überwiegend) | |
| Standardstufe im Mittel nach interner Ein- schätzung: | 1,3 (nach der ImmoWertV nach einer inneren Einschätzung) | |
| Gesamtnutzungsdauer: | 80 Jahre (nach der ImmoWertV) | |
| geschätzte modifizierte Restnutzungsdauer: | 12 Jahre | |
| Wertminderung infolge Baualter: | 85,0 % (linear) | |
| Kostenkennwert: | 590,00 €/m ² BGF im Mittel gemäß einer Einschätzung von außen nach der ImmoWertV 21, Anlage 4, Preisbasis 2010 (einschl. Mehrwertsteuer und Baunebenkosten) | |
| Regionalfaktor: | 1,0 | |
| Indexierung Basis 2010: | 181,3 (Stand I/2024) | |
| vorläufiger Sachwert: | 371 m ² x 590,00 €/m ² x 0,15 x 1,813 = | 59.527,14 Euro |
| | nach Rundung: | 59.500,00 Euro ===== |

Dies ist natürlich ein theoretischer Restsachwert. Die Sanierung-u. Modernisierungskosten liegen höher als vergleichbare Neubaukosten, gleichzeitig müssen Kubatur und Grundrissaufteilung „ertragen“ werden.

Außerdem müssen noch Beräumungs-u. Entsorgungskosten angesetzt werden, sofern das Wohngebäude saniert/modernisiert werden soll, Ansatz nach Erfahrungswerten ca. 6.000,00 Euro.

Abbruchkosten Scheune, Nebengebäude

Nach Punkt 7 belasteten die Scheune und das Nebengebäude den Wert des Grundstückes durch Abbruch-u. Entsorgungskosten.

Diese Kosten schwanken in der Region in Abhängigkeit von der Baukonjunktur und den Entsorgungskosten beträchtlich.

Zum Ansatz kommen mittlere Erfahrungswerte des Unterzeichners (Kubatur nach Punkt 5).

$(1.000 + 310) \text{ m}^3 \times 35,00 \text{ €/m}^3 \text{ umbauter Raum} = \mathbf{46.000,00 \text{ Euro}}$ nach Rundung.

9. Außenanlagen

Der Zeitwert der üblichen Außenanlagen ist nach der Sachwertrichtlinie im Gebäudesachwert enthalten.

10. Bodenwert

Grundlage für den Bodenwert ist der entsprechende Bodenrichtwert, herausgegeben vom Katasterbereich Schmalkalden (siehe Anlage).

Danach beträgt der Bodenrichtwert 16,00 €/m² (dörfliches Wohngebiet, erschlossen nach dem BauGB und den Thür. KAG, offene Bebauung, offene Bebauung, 700 m², Stand 1.1.2024).

Infolge der Grundstücksgröße wird keine weitere Anpassung vorgenommen.

Somit Bodenwert: $631 \text{ m}^2 \times 16,00 \text{ €/m}^2 = 10.096,00 \text{ Euro}$

10.000,00 Euro

=====

Bemerkung: Erschließungskosten bzw. Anliegerbeiträge, die noch anfallen, sind nicht im Bodenwert enthalten!

11. Vorläufiger Sachwert (vorläufiger Verfahrenswert)

| | |
|--------------------------------------|-------------------------------------|
| Wohnhaus sowie Außenanlagen: | 59.500,00 Euro |
| Beräumungskosten Wohnhaus: | - 6.000,00 Euro |
| Abbruchkosten Scheune, Nebengebäude: | - 46.000,00 Euro |
| Bodenwert: | 10.000,00 Euro |
| Vorläufiger Sachwert: | 17.500,00 Euro. ===== |

**12. Marktangepasster vorläufiger Sachwert
(marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert)**

Der betreffende Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises hat 2023 für Einfamilienwohnhäuser Sachwertfaktoren ermittelt (Literatur ⁴⁾).

Sie zeigen, wie sich der Sachwert zum Verkehrswert verhält und berücksichtigen im Grunde die Makrolage in Südthüringen.

Für derartige Grundstücke mit so geringen vorläufigen Sachwerten liegen keine plausible Sachwertfaktoren vor.

Der Erwerber hat im Grunde 2 Möglichkeiten:

1. Abbruch Scheune/Nebengebäude und Sanierung/Modernisierung des Wohnhauses

(Vorteil: vorhandene Rohbausubstanz des Wohnhauses kann wieder verwendet werden, die Kubatur und Grundrissaufteilung muss jedoch „ertragen“ werden)

Diese Variante ist nach Erfahrungswerten des Unterzeichners nicht preiswerter als die 2. Möglichkeit, da weitere verdeckte Bauschäden vorhanden sein können und der preisintensive Ausbau (u.a. Sanitär, Heizung) in einem vorhandenen Gebäude höhere Kosten als in einem vergleichbaren Neubau bedeuten können.

2. Abbruch der gesamten Gebäudesubstanz mit einem folgenden Neubau.

Auch wenn die Möglichkeit 2 weniger nachhaltig als die Möglichkeit 1 ist, lässt sie dem Erwerber alle Möglichkeiten im Rahmen der Baugesetze das Grundstück nach gegenwärtigen und persönlichen Erfordernissen neu zu beplanen.

Im Grunde ist das Grundstück ein Liquidationsobjekt.

Für derartige Liquidationsobjekte liegen keine örtlichen Marktanpassungsfaktoren vor.

In einer Untersuchung zum Stand 2023 für die südthüringischen Landkreise Schmalkalden- Meiningen, Hildburghausen sowie die Stadt Suhl (Literatur 4) wurden jedoch Grundstücke mit einer wirtschaftlich verbrauchter Bausubstanz untersucht.

Danach erreichen Ein-u. Zweifamilienwohnhausgrundstücke ca. 69 % des entsprechenden Bodenwertes und Mehrfamilienwohnhausgrundstücke oder Wohn-u. Geschäftshäuser ca. 74%

Damit zeigt sich, dass auf dem örtlichen Grundstücksmarkt auch für die Grundstücke noch positive Verkaufswerte erzielt werden, wenn die Abbruch-u. Entsorgungskosten über dem in der Region relativ geringen Bodenwert liegen und theoretisch nur 0 Euro erzielt werden könnten.

In diesem Fall könnten die Abbruch-u. Entsorgungskosten aber auch der Bodenwert nach der Freilegung höher sein, der Bodenwert wird jedoch die Abbruch-u. Entsorgungskosten bei weitem nicht erreichen.

Mit dem Ansatz von 69 % des Bodenwertes wird der Ansatz für ein Ein-u. Zweifamilienwohnhausgrundstücke angesetzt (Bodenwert nach Punkt 10):

| | |
|----------------------|-----------------------|
| 0,69 x 10.000,00 € = | 6.900,00 Euro |
| nach Rundung: | 7.000,00 Euro. |
| ===== | |

13. Ertragswert

Eine Ertragswertberechnung führt auf dem örtlichen Grundstücksmarkt nicht zum Verkehrswert. Sie ist entbehrlich.

Der Verkehrswert wird vom Sachwert bestimmt. Derartige Wohnobjekte werden üblicherweise eigengenutzt, Renditeüberlegungen sind sekundär.

14. Verkehrswert (Verfahrenswert)

Grundlage für den Verkehrswert ist der marktangepasste vorläufige Sachwert nach Pkt. 12 mit 7.000,00 €.

Eine objektspezifische Anpassung des marktangepassten vorläufigen Sachwertes an den Verkehrswert wird nicht weiter vorgenommen, die da Vor- u. Nachteile des Grundstückes im obigen Wert ausreichend gewürdigt sind.

Somit **Verkehrswert:**

| |
|----------------------|
| 7.000,00 Euro |
|----------------------|

15. Literatur

1. Kleiber/Simon:
„Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 5. Auflage 2007,
Bundesanzeiger-Verlag
2. Immobilienwertermittlungsverordnung 2021
3. IVD-Preisspiegel 2022/2023 Thüringen
4. Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze 2023,
Grundstücke mit verbrauchten Wohnimmobilien 2023
(herausgegeben vom entsprechenden Katasterbereich)