

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

Töpfermarkt 5 A  
98617 Meiningen

Telefon

Büro: 03693/41206

privat: 03693/8827188

## **Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes des bebauten Flurstückes**

Flurstück: 950/12

Gebäudenummer: 14

Straße: Schillerstraße

Ort: 98574 Schmalkalden  
OT Wernshausen

Landkreis: Schmalkalden-Meiningen

Land: Thüringen

Bezeichnung: Flurstück mit einem Einfamilienwohnhaus,  
(eingeschossig, zusätzlich unterkellert  
und mit einem ausgebauten Dachgeschoss)  
sowie einem Anbau, einer Garage und  
einem Gartenhaus

Suchkriterium: Einfamilienhaus

Nutzung zum  
Wertermittlungstichtag: ungenutzt

Zweck der Ermittlung: Verfahren 10 K 6/23 Amtsgericht Meiningen

Tag der Besichtigung: 26. 02. 2024, 13:00 Uhr im Beisein von  
Verfahrensbeteiligten sowie dem (nach eigenen Angaben)  
Erben und seiner Frau

Wertermittlungsstichtag: 26.02. 2024

Unterlagen:                   - Grundbuchauszug und Angaben, bereitgestellt durch das  
  Amtsgericht Meiningen  
  - Angabe des Anwesenden zum Tag der Besichtigung

ermittelte Daten:           - Recherche Katasterbereich Schmalkalden (Thür.  
  Landesamt für Bodenmanagement und  
  Geoinformation)  
  - Aufmaß (Ermittlung der Brutto-Grundflächen)  
  - Grundstücks- und Gebäudebesichtigung

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 die Objekte nach Punkt 13 keine Grundlage für den Verkehrswert.

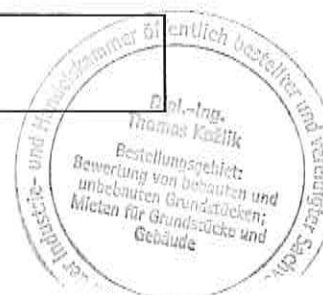
Damit bildet das Sachwertverfahren nach § 35-39 der ImmoWertV 21 die Grundlage für den Verkehrswert

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: 79.000,00 Euro**

Meiningen, den 01.03. 2024



## Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeines	4
2. Beschreibung der Lage	6
3. Nutzung	7
4. Baujahr	8
5. Brutto-Grundfläche	9
6. Bauart	9
7. Zustandsbeschreibung	12
8. Sachwert Gebäude	13
9. Außenanlagen	14
10. Bodenwert	14
11. Vorläufiger Sachwert (vorläufiger Verfahrenswert)	15
12. Marktangepasster vorläufiger Sachwert (marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert)	15
13. Ertragswert	15
14. Verkehrswert (Verfahrenswert)	15
15. Literatur	16
16. Anlagen	
- Bodenrichtwertinformation (1 Seite A4)	
- Normalherstellungskosten Wohnhaus Basis 2010 (1 Seite A4)	
- Kartenauszug M 1: 500.000 (1 Seite A4)	
- Kartenauszug 1: 50.000, Lageplan M 1: 10.000, Katasterauszug M 1: 1.000	
- ungefährender Lageplan M 1: 250	
- Luftbildaufnahmen (2 Seiten A4)	
- Fotodokumentation (32 Stück)	

## 1. Allgemeines

Grundbuch:	Amtsgericht Meiningen Grundbuch von Wernshausen (amtlicher Ausdruck vom 02.05.2023)
	Blatt: 465
	Gemarkung: Wernshausen
	Flurstück: 950/12
	Fläche: 601 m <sup>2</sup>
	Abteilung II: angeordnete Zwangsversteigerung
	Abteilung III: nach dem Grundbuch
Baulasten:	keine (nach Angabe Amtsgericht Meiningen)
Denkmalschutz:	keine Eintragung (nach Angabe Amtsgericht Meiningen)
Flurbereinigungs- verfahren:	kein Verfahren anhängig (nach Angabe Amtsgericht Meiningen)
Einordnung:	Innenbereich, Mischgebiet  (nach Recherche Katasterbereich Schmalkalden, siehe Anlage)
Erschließung:	an der Schillerstraße (Ostseite) und an der Heinrich-Heine-Straße (Westseite)  Straßen: ausgebaut und mit Bitumen befestigt  Wasser: Elektro: zentral  Erdgas: liegt in der Straße an (nicht im Grundstück)  Abwasser: Direkteinleitung  (nach Angabe)

Funktionstüchtigkeit: gewährleistet

#### *Wohnhaus*

- . Heizung: zentrale Warmwasserheizung auf Erdölbasis (Heizkessel von Viessmann Vitola- uniferral) und 4 x 1000 Liter Kunststoffanks in einer Wanne, Heizkessel für Kohle/Holz nach Angabe nicht mehr funktionstüchtig
- . Warmwasser: über die Heizung und Elektroboiler in der Küche
- . Kochen: Elektroherd, Beistellherd
- . Sanitär: Erdgeschoss: Duschraum mit fast bodengleicher Dusche, WC und Waschbecken

#### *Anbau*

Kaltlager

#### *Garage*

1 Garagenstellplatz (bedingt nutzbar)

#### *Lagerraum*

Kaltlager

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 bedingt auffallend (offensichtlich teilweise Asbestplattenverkleidung Wohnhaus).
- . 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 den 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. Es wird unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund- und Bodens vorhanden sind, die eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Nutzern beeinträchtigen oder 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 ist nicht erfolgt.
- . Es wird zum Wertermittlungstichtag 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.

## 2. Beschreibung der Lage

Lage: nach den Kartenauszügen der Anlage

Wernshausen ist ein Ortsteil von Schmalkalden mit ca. 2.800 Einwohnern (Schmalkalden besitzt ca. 20.000 Einwohner) im südthüringischen Landkreis Schmalkalden-Meiningen (ca. 124.000 Einwohner).

Wernshausen liegt ca.:

- 22 km nördlich von Meiningen (A 71)
- 35 km südlich von Eisenach (A 4)
- 6 km westlich von Schmalkalden

und besitzt ein Gewerbegebiet.

Ortslage: nach Lageplänen der Anlage

westliche Lage von Wernshausen,  
ca. 350 m Luftlinie westlich der Bahnlinie und dem daran  
angrenzenden Gewerbe, die Schillerstraße verläuft östlich  
und die Heinrich- Heine- Straße verläuft westlich des  
Objektes,  
meist offene Wohnbebauung (Einfamilienwohnhäuser) als  
Nachbarschaftsbebauung (westlich auch Doppelhäuser)

#### mittlere Wohnlage

Vorteil: relativ ruhig

Nachteil: Hanglage

Höhenlage: ca. 269 m bis 276 m ü. NN

Gelände: in Ostrichtung fallend

Baugrund: zum Wertermittlungsstichtag lag kein Baugrundgutachten  
vor

Grundstückszuschnitt: nach Lageplan in Anlage:  
  
relativ regelmäßig, annähernd rechteckig.

### **3. Nutzung**

Nach Angabe ist das Objekt zum Wertermittlungsstichtag ungenutzt.

#### Ursprüngliche Nutzung im Einzelnen:

##### Wohnhaus

Kellergeschoss: Nebenräume: Flur, Heizungsräume (Ölkessel, Tanks, ehem.  
Heizkessel für Festbrennstoffe)

Erdgeschoss: Windfang (Windfanganbau)  
 Lagerraum (ehem. Klo)  
 Flur/Treppenraum  
 Innenflur  
 2 Wohnräume  
 Schlafzimmer  
 Küche  
 Duschraum (über die Küche erreichbar)  
 Abstellraum (über die Küche erreichbar)

Dachgeschoss: Flur/Treppenraum  
 4 Wohnräume  
 Abstellraum (über einen Wohnraum erreichbar)

Spitzboden: nicht ausgebaut (1 Raum „abgeschlagen“)

Anbau, Garage, Lagerraum: siehe Punkt 1.

#### **4. Baujahr**

Nach Einschätzung des Unterzeichners aufgrund der Bauart könnte das Wohngebäude in den zwanziger Jahren des 20. Jahrhunderts errichtet worden sein.

Der Duschraum wurde offensichtlich durch einen nachträglichen Anbau realisiert.

Einige Bauteile entsprechen ehem. DDR-Standard, z.B.:

Dachdeckung  
 Wandverkleidungen (auch offensichtlich die teilweise äußere  
 Asbestplattenverkleidung)  
 Deckenverkleidungen  
 Außentüren  
 teilweise Fenster  
 Elektroinstallationen

Nach 1990 (Beginn der neunziger Jahre) wurde weitere Investitionen getätigt:

Heizung auf Erdölbasis  
 teilweise Fenster (örtlich mit Außenrollläden manuell).

Später könnte der Duschraum realisiert worden sein.

Gemäß der Anlage besitzt das Wohngebäude nach der ImmoWertV 21 eine Standardstufe von ca. 2,0.

Da das Wohngebäude jedoch nach der o.g. Angabe zum Wertermittlungsstichtag ursprünglich bereits fast 100 Jahre alt ist und die örtlichen Investitionen am Ausbau meist älter als 20 Jahre alt sind, ergibt sich nach der ImmoWertV 21 eine modifizierte



Restnutzungsdauer bei einem kaum modernisierten Gebäude von ca. 15 Jahre zum Wertermittlungsstichtag, damit ist das Gebäude fiktiv 65 Jahre alt.

Der Windfang wurde offensichtlich mit dem Wohnhaus errichtet, ebenso der Anbau und der Lagerraum (nach Angabe ehemalig Bienenhaltung), die Terrasse offensichtlich in der Zeit der ehem. DDR

Die Garage wurde nach Angabe ebenfalls in der Zeit der ehem. DDR errichtet (sechziger bis siebziger Jahre).

## 5. Brutto-Grundfläche

Grundlagen: . DIN 277  
 . Aufmaß des Unterzeichners

Wohnhaus mit Windfang: ca.  $84 \text{ m}^2 \times 3 + 2 \times 6,5 \text{ m}^2 + 3 \text{ m}^2 + 7 \text{ m}^2 = \underline{275 \text{ m}^2}$

Raumhöhen:	Kellergeschoss:	um 2,0 m
	Erdgeschoss	um 2,65 m (Windfang um 2,55 m, unter der Treppe um 1,95 m)
	Dachgeschoss:	um 2,45 m
	Spitzboden	um 2,5 m (unter First)

Anbau: ca. 28 m<sup>2</sup>

Garage: ca. 19 m<sup>2</sup>.

Lagerraum: ca. 10 m<sup>2</sup> (zusätzlich Terrasse).

## 6. Bauart

(soweit ersichtlich bzw. nach Angabe der Anwesenden zum Termin der Besichtigung)

Auf dem betreffenden Flurstück befindet sich u.a. ein Einfamilienwohnhaus mit einem Windfanganbau und kleinen eingeschossigen Erweiterungen an der Westseite.

Das Wohnhaus ist eingeschossig, zusätzlich unterkellert und mit einem ausgebauten Dachgeschoss, der Windfanganbau ist eingeschossig und unterkellert.

Der Windfanganbau ist der Hauptzugang zum Wohnhaus.

Die Garage ist eingeschossig und nicht unterkellert, ebenso der Anbau und der Lagerraum.

### Wohnhaus mit Windfanganbau

. Wände:	Massivmauerwerk,  Fachwerk (im Spitzboden Schwemmsteinausfachungen erkennbar)
. Dachstuhl:	Satteldach als Pfettendach mit 2 Gauben (Pulldachgaube und Satteldachgaube)  Windfanganbau: abgewalmtes Pulldach westseitige Anbauten: Pulldächer
Dachdeckung:	Betondachsteine (örtlich Wellpolyester)
. Dachentwässerung:	vorhanden
. Decke:	Holzbalkendecke über dem Erdgeschoss  Holzbalkendecke und Massivdecke (geschalt, auch mit Stahlträgern) über dem Kellergeschoss
. Wandaufbau:	außen: Putz, teilweise offensichtlich Asbestplatten  innen: Putz, teilweise Paneele an den Decken, Duschaum voll gefliest, ebenso Fliesen im Koch-u. Nassbereich der Küche
. Fenster:	teilweise Kunststoff-Isolierfenster, örtlich mit Außenrollläden manuell (meist im Erdgeschoss), teilweise Holz- Verbundfenster (meist im Dachgeschoss), auch Holz- Einfachfenster
. Außentür:	Holztüren mit Einfachverglasungen
. Innentüren:	Holztüren (im Dachgeschoss lichte Höhe um 1,93 m)
. Treppen	zum Dachgeschoss Holztreppe zum Spitzboden: steile Holztreppe zum Kellergeschoss: 9 Stg. Betontreppe im Erdgeschoss: 3 Stg. Massivtreppe vom Windfang 1 Stufe zum Flur/Erdgeschoss  zum Windfang ca. 10 Stg. Massivtreppe (teilweise durch den Windfang überdacht)
. Fußbodennutzschichten:	PVC- Belag, Fliesen, Teppichboden, Terrazzoplatten, Dielung

### Garage

Die Wände sind Massivwände.

Das Dach ist ein Flachdach mit Pappdeckung.

Die Wände sind verputzt, der Fußboden ist offensichtlich aus Betonestrich und ein Holztor ist vorhanden.

### Anbau

Der Anbau wurde in Fachwerkbauweise errichtet, teilweise sind auch Natursteine vorhanden (Stützwände).

Das Pultdach wurde mit Blech gedeckt (offensichtlich nach 1990).

Das Fachwerk ist außen mit Holz verkleidet.

Der Fußboden besteht aus Platten.

### Lagerraum mit Terrasse

Der Lagerraum ist ein eingeschossiges Fachwerkgebäude mit Satteldach und Ziegeldeckung (keine Dachentwässerung).

Die Wände sind außen mit Holz verkleidet, die Fußbodennutzschicht sind Terrazzoplatten.

Die Tür und das Fenster sind aus Holz.

Die anschließende Terrasse besitzt eine leichte Überdachung aus Wellpolyester. Die Fußbodennutzschicht könnte ebenfalls aus Terrazzoplatten bestehen, das Geländer besteht aus Betonformsteinen.

### Außenanlagen

Grundleitungen/Kanäle/  
Schächte:

nicht einsehbar

Oberfläche:

Eingang: von der Straße massive Außentreppe 5 und 3 Stg.  
Betonplatten  
westlich Garage: Beton, Pflaster  
westlich Wohnhaus: Betonplatten  
Stützwand Hang: Natursteine, 9 Stg. Betontreppe  
Vorgarten, Garten westlicher Grundstücksbereich:  
Gras, Gebüsch, Ziergewächse, Nadelbaum

Einfriedung:

Holzzaun, Maschendrahtzaun, Westseite  
Metallzaun/Betonsockel, teilweise fehlend.

## 7. Zustandsbeschreibung

Das Wohngebäude mit dem Windfanganbau entspricht im Rohbau überwiegend der Bauzeit nach Punkt 4.

Der Ausbau entspricht teilweise noch ehem. DDR- Standard (z.B. teilweise Fenster, Elektroinstallation, Dachdeckung), teilweise dem Stand nach 1990.

Nach den Kriterien der ImmoWertV 21 kann dem Wohngebäude nach einer internen Einschätzung eine Standardstufe von 2,0 gemäß der Anlage zuerkannt werden.

Auffallende Baumängel/Bauschäden:

- . gemäß dem Gebäudeenergiegesetz kein ausreichender Wärmeschutz (Außenwände, Kellerdecke, Dachschrägen/Zangen)
- . offensichtlich teilweise Asbestplattenverkleidung außen
- . Ausblühungen und Putzschäden im Kellerbereich
- . Gebrauchsabnutzungen (u.a. Außentreppen, Einfriedungen)

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

Die Kubatur und Grundrissaufteilung ist für eine Weiternutzung geeignet (meist relativ zweckmäßiger Zuschnitt, ausreichende Raumhöhen im Dachgeschoss und überwiegend im Erdgeschoss), jedoch:

- keine Barrierefreiheit
- meist kleine Zimmer
- Duschraum über Küche im Erdgeschoss erreichbar
- im Dachgeschoss kein Sanitär
- örtlich geringe Raumhöhen nach Punkt 5 (Keller und unter der Treppe im Erdgeschoss)
- lichte Türhöhen im Dachgeschoss unter 2m

Das Wohngebäude besitzt einen Sachwert.

Die Garage wurde offensichtlich in der Zeit der ehem. DDR errichtet. Gravierende Baumängel/Bauschäden sind nicht auffallend, das Gebäude ist als Garage nur sehr bedingt geeignet:

- lichte Tiefe ca. 5,0 m
- lichte Breite ca. 3,0 m
- lichte Torbreite ca. 2,4 m

Die Garage besitzt einen relativ geringen Restsachwert.

Der Anbau und der Lageraum besitzen keinen Wert mehr, die zu einer Erhöhung des Verkehrswertes des Grundstückes beitragen. Mit dem Ansatz von 0 € werden keine theoretischen Restsachwerte, jedoch auch keine Abbruch- u. Entsorgungskosten angesetzt (entspricht dem örtlichen Grundstücksmarkt).

## 8. Sachwert Gebäude

Brutto-Grundfläche n. Pkt. 5:	275 m <sup>2</sup> (Wohnhaus mit Windfanganbau)
Haustyp nach Literatur 5):	101– (Wohnhaus)
Standardstufe nach Sachwertmodell:	2,0 – Wohnhaus (siehe Anlage )
Kostenkennwert Basis 2010, entsprechend Kostengruppe 300 und 400 DIN 276/1993, einschl. Mehrwertsteuer und Baunebenkosten:	726,00 €/m <sup>2</sup> im Mittel (für Wohnhaus, siehe Anlage)
Bauindex 2010/Wert- ermittlungsstichtag:	179,1 (Stand IV/2023)
fiktives Baualter n. Pkt. 4:	65 Jahre
Gesamt- nutzungsdauer:	80 Jahre (nach der ImmoWertV 21)
Alterswertminderung:	81,25 % (linear)
Altersminderungsfaktor:	0,1875
Regionalfaktor:	kein Ansatz nach Marktanpassungsfaktormodell
Abschlag fehlender Kniestock:	keiner (aufgrund der Gauben)

Herstellungskosten Wohnhaus:	$275 \text{ m}^2 \times 726,00 \text{ €/m}^2 \times 1,791 \times 0,1875$	
	=	67.044,97 Euro
	nach Rundung:	67.000,00 Euro
	geschätzter Zeitwert Garage:	2.000,00 Euro
	geschätzter Zeitwert Anbau. Lagerraum:	0 Euro
	<b>Summe:</b>	<b>69.000,00 Euro</b>
	=====	

## 9. Außenanlagen

Der Zeitwert der üblichen Außenanlagen ist nach dem Modell für den Sachwertfaktor im Gebäudesachwert enthalten.

## 10. Bodenwert

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

Danach beträgt der Bodenrichtwert 23,00 €/m<sup>2</sup> (Mischgebiet, erschlossen nach BauGB und KAG, offene Bebauung, Fläche 600 m<sup>2</sup>, Stand 1.1.2022).

Aufgrund der Tendenz der Bodenwertentwicklung vom Stand des veröffentlichten Bodenrichtwertes zum Wertermittlungstichtag (Faktor 1,08) wird ein Bodenrichtwert von 25,00 €/m<sup>2</sup> angesetzt.

Somit Bodenwert:	$25,00 \text{ €/m}^2 \times 601 \text{ m}^2 =$	15.025,00 Euro
	n. Rundung:	<b>15.000,00 Euro</b>
	=====	

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

### 11. Vorläufiger Sachwert (vorläufiger Verfahrenswert)

Bebauungen sowie Außenanlagen:	69.000,00 Euro
Bodenwert:	15.000,00 Euro
Vorläufiger Sachwert:	<b>84.000,00 Euro.</b> =====

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

Der betreffende Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises hat u.a. 2023 für Einfamilienwohnhäuser Sachwertfaktoren ermittelt (Literatur <sup>4)</sup>).

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

Bei einem vorläufigen Sachwert von 84.000,00 € einem Bodenrichtwert von 25,00 €/m<sup>2</sup> ergibt sich in einer dörflichen Lage nach Berechnung ein Sachwertfaktor von 1,13.

Somit marktangepasster vorläufiger Sachwert:

$$\begin{array}{rcl}
 1,13 \times 84.000,00 \text{ €} & = & 94.920,00 \text{ Euro} \\
 \text{n. Rundung:} & & \mathbf{95.000,00 \text{ Euro.}} \\
 & & \text{=====}
 \end{array}$$

### 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 95.000,00 €.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert wird durch eine objektspezifische Marktanpassung an den Verkehrswert angepasst (nach gutachterlicher Einschätzung):

- |  |                |
|--|----------------|
| . Abschlag infolge der Kubatur nach Punkt 7:                 | Faktor 0,95    |
| . Abschlag infolge von Baumängel/Bauschäden<br>Nach Punkt 7: | Faktor 0,90    |
| . Abschlag für geschätzte Beräumungs-u. Entsorgungskosten:   | -2.000,00 Euro |

Somit **Verkehrswert: 95.000,00 Euro x 0,95 x 0,90**  
**- 2.000,00 Euro = 79.225,00 Euro**  
**nach Rundung 79.000,00 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, herausgegeben vom  
entsprechenden Katasterbereich