

# Gutachten



98617 Rhönblick OT Helmershausen

Manggasse 10

Az.: 10 K 15/24



## **Sachverständigenbüro D. Schneider**

**WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN**  
**Grund und Boden, Gebäude,**  
**Industrie-Gewerbeanlagen, Mieten und Pachten,**  
**Hotel- und Gaststättenbetriebe**

**Dipl.-Ing. Ök. Dorothea Schneider**  
**von der IHK Erfurt**  
**öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die**  
**Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,**  
**Mieten und Pachten, Hotel- und Gaststättenbetrieben**

**Sachverständigenbüro D. Schneider**  
**Johannesstraße 39**  
**99084 Erfurt**  
**Tel.: (0361) 2 11 51 18**  
**Fax: (0361) 2 11 51 23**

**Sachverständigenbüro D. Schneider**  
**Friedrich-Ebert-Anlage 36**  
**60325 Frankfurt a. M.**  
**Tel.: (069) 2 44 33 30 85**

**e-mail: [info@wertgutachten-schneider.de](mailto:info@wertgutachten-schneider.de)**

Dieses Gutachten enthält 38 Seiten und 8 Anlagen mit insgesamt 12 Seiten. Es wurde in fünffacher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Unterzeichner.

Unser Zeichen GZ 121/2024

## Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Aktenzeichen: 10 K 15/24

Unser Zeichen: GZ 121/2024

PLZ: 98617 Ort: Rhönblick OT Helmershausen  
Straße: Mangasse 10

Gemarkung: Helmershausen

Flur: 1  
Flurstück: 195



### Kurzbeschreibung: Doppelhaushälfte

Grundstück befindet sich innerhalb der Ortslage von Helmershausen, einem dörflich geprägten Ortsteil der Gemeinde Rhönblick, im thüringischen Landkreis Schmalkalden-Meiningen, Doppelhaushälfte mit rückwärtigem Nebengelass

Doppelhaushälfte mit rückwärtigem Anbau und Holzüberdachung: Baujahr vermutlich Mitte bis Ende des 19. Jh., Anbauten Ende der 90er Jahre, Teilsanierung Mitte bis Ende der 90er Jahre, Fachwerkbauweise, Anbauten Porotonmauerwerk, nicht unterkellert, Wohnhaus zweigeschossig, ausgebautes Dachgeschoss, Anbauten eingeschossig

#### Raumaufteilung:

EG: zwei Hauseingänge, Flurbereich mit Treppenaufgang, diverse unsanierte Räume, ehemaliges Bad, Garageneinbau, Anbau Heizung rückwärtiger eingeschossiger Anbau (nur von außen zugänglich)

OG: Flurbereich mit Treppe, WC, Bad, drei Zimmer, Küche, Terrasse (über Anbau Heizung)

DG: mittig angeordnete Diele, Bad, fünf Wohnräume (es konnten nicht alle Räume besichtigt werden)

Wohnfläche: ca. 246,00 m<sup>2</sup>

Gesamtzustand: erhebliche Fertigstellungs- und Sanierungsaufwendungen notwendig

Scheune mit Hühnerstallanbau: Baujahr ca. Anfang des 20. Jh., ohne Sanierung, Bruchsteinmauerwerk, Fachwerkbauweise, eingeschossig, Wellasbesteindeckung

Gesamtzustand: überwiegend mäßig bis schlecht

Bewertungsstichtag: 20.06.2024

**Verkehrswert:**

**83.000,00 €**

a) Altlastenverdachtsflächen sind, aufgrund der bisherigen, ausschließlichen Wohnnutzung nicht wahrscheinlich. Es wird daher von einer Altlastenfreiheit ausgegangen.

b) Bezirksschornsteinfeger: Herr  
Christian Höchenberger  
Forststraße 29  
98587 Steinbach-Hallenberg

c) entfällt

d) Das Grundstück wird von den Eigentümern genutzt. Miet- oder Pachtverhältnisse bestehen nicht.

e) Es besteht keine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG.

f) Ein Gewerbebetrieb ist nicht vorhanden.

g) Zubehör ist nicht vorhanden.

h) Ein Energieausweis liegt nicht vor.

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>1</b>
1.1	Auftraggeber	1
1.2	Gegenstand der Wertermittlung/Zweck des Gutachtens	1
1.3	Besichtigung	1
<b>2.</b>	<b>Wertermittlungsgrundlagen</b>	<b>2</b>
<b>3.</b>	<b>Grundstücksbeschreibung</b>	<b>4</b>
3.1	Makrostandort	4
3.2	Mikrostandort, öffentliche Anbindung	4
3.3.	Grundbuchrechtliche Angaben	5
3.4	Planungsrechtliche Gegebenheiten, Grundstückszustand in Anlehnung an § 4 und § 6 ImmoWertV	6
3.4.1	Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete	6
3.4.2	Baurecht	6
3.4.3	Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten	7
3.5	Gebäudebeschreibung	8
3.5.1	Doppelhauhälfte mit eingeschossigem, rückwärtigen Anbau	10
3.5.2	Rückwärtige Scheune mit Hühnerstallanbau	18
3.6	Bruttogrundfläche (BGF) und Wohn-/Nutzflächen	20
3.6.1	Ermittlung der Bruttogrundfläche	20
3.6.2	Ermittlung der Wohnfläche	20
3.7	Außenanlagen	21
3.8	Restnutzungsdauer	21
<b>4.</b>	<b>Wertermittlung</b>	<b>22</b>
4.1	Definition des Verkehrswertes	22
4.2	Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens	22
4.3	Bodenwert	22
4.3.1	Entwicklungszustand	22
4.3.2	Bodenwertermittlung	23
4.4	Sachwertverfahren in Anlehnung an §§ 35 – 39 ImmoWertV	24
4.4.1	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	24
4.4.2	Berechnung des vorläufigen Sachwertes	26
4.4.3	Ermittlung des marktangepassten, objektspezifischen Sachwertes	27
4.4.3.1	Berücksichtigung der makro- und mikrobedingten Lagemerkmale	27
4.4.3.2	Ansatz von Sachwertfaktoren	28
4.4.3.3	Besondere objektspezifische Marktanpassung (in Anlehnung an § 8 (3) ImmoWertV)	30
<b>5.</b>	<b>Verkehrswert</b>	<b>32</b>

## **Anlagen**

Landkarte

Stadtplan

Flurkarte

Luftbild mit Katasterangaben

Bodenrichtwertinformation

Historische Lage Kanalisation

Bauunterlagen

Bevölkerungsentwicklung

## **GRUNDSTÜCKE/BAULICHE ANLAGEN**

### **1. Vorbemerkungen**

#### **1.1 Auftraggeber**

Amtsgericht Meiningen, 10 K 15/24  
- Abteilung Zwangsversteigerung -

#### **1.2 Gegenstand der Wertermittlung/Zweck des Gutachtens**

Verkehrswerteinschätzung für das Grundstück in 98617 Rhönblick, Ortsteil Helmershausen, Manggasse 10, einschließlich der aufstehenden Gebäude und Außenanlagen zum Zwecke der Vermögensbestimmung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

Die Feststellung des Verkehrswertes dient zur Information und Entscheidungsfindung.

Ein Verkehrswert-/Marktwertgutachten ist eine sachverständige Meinungsäußerung zum Verkehrs-/Marktwert des zu bewertenden Objektes.

Es handelt sich im Grunde um die Prognose des am Grundstücksmarkt für das Bewertungsobjekt erzielbaren Preises.

#### **Anmerkung:**

Entsprechend dem Qualitäts- bzw. Wertermittlungsstichtag, in Verbindung mit den Vorgaben der aktuellen ImmoWertV 2021 sowie den Übergangsregelungen dieser Verordnung (§§ 10 (1) und 53 ImmoWertV) und den bisherigen Auswertungen der zuständigen Gutachterausschüsse, erfolgt die Ableitung des Verkehrswertes auch in Anlehnung an die ImmoWertV 2010.

#### **1.3 Besichtigung/ Wertermittlungsstichtag**

Die für das Gutachten grundlegenden, wertbeeinflussenden Umstände und Merkmale wurden am Bewertungstag anhand von Planunterlagen bei der Ortsbesichtigung ermittelt.

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der in der Kopfleiste angegebene Tag der Ortsbesichtigung.

Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 10.06.2024 zur Ortsbesichtigung am 20.06.2024, 16.00 Uhr eingeladen. Die Besichtigung des Objektes konnte zu diesem Termin

Zum Ortstermin waren anwesend: Eigentümer, Mitglieder der Familie  
Frau Dipl.-Ing. Ök. Dorothea Schneider - Gutachterin

## 2. Wertermittlungsgrundlagen

Die Bewertung erfolgt nach den geltenden Bestimmungen zum Zwecke der Verkehrswertermittlung sowie auf der Grundlage folgender Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und maßgeblichen Veröffentlichungen.

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) v. 18.08.1896 in der jeweils geltenden Fassung
- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, Stand 10/2022
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in allen 5 Fassungen:
  - BauNVO 62 vom 26.06.1962
  - BauNVO 68 vom 26.11.1968
  - BauNVO 77 vom 15.09.1977
  - BauNVO 86 vom 30.12.1986
  - BauNVO 90 vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021, rechtsverbindlich ab 01.01.2022
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19. Mai 2010
- Bodenrichtwertrichtlinie vom 11.01.2011
- Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012
- Vergleichswertrichtlinie vom 20.03.2014
- Ertragswertrichtlinie vom 12.11.2015
- der DIN 276 „Kosten im Hochbau“, Juni 1993 und DIN 277, in den aktuellen Fassungen
- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) Bundesministerium für Verkehr-, Bau und Stadtentwicklung, Sachwertrichtlinie (SW RL) vom 05.09.2012
- Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 01.04.2004
- Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie Mietausfallwagnis nach Zweiter Berechnungsverordnung) ab 01.03.2006, Aktualisierung vom 01.01.2024

**- Bewertungsliteratur/Sonstige Unterlagen**

- Kleiber  
Verkehrswertermittlung von Grundstücken,  
Verlag: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft Köln  
10. vollständig neu überarbeitete u. erweiterte Auflage  
2023
- Kleiber:  
Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 9.  
neu bearbeitete Auflage 2022
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/  
Meisel  
Baukosten 2020/21 Instandsetzung/Sanierung  
Modernisierung/Umnutzung  
Verlag für Wirtschaft und Verwaltung  
Hubert Wingen Essen
- Dröge  
Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und  
Gewerberaum, 3. Auflage, Verlag: Luchterhand 2005
- Pohnert/Ehrenberg/Haase/Joeris  
Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen,  
8. Auflage, IZ Immobilienzeitung 2015
- Kröll/Hausmann/Rolf  
Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung,  
5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015,  
Werner Verlag 2015
- Auftrag vom 10.05.2024, Gerichtsbeschluss vom  
07.05.2024
- Grundbuchauszug von Meiningen/Helmershausen/Blatt  
958
- Geoproxy Kartenauszüge (Flurkarte/Luftbilder)
- IVD-Preisspiegel Thüringen 2023/24
- Grundstücksmarktberichte 2018 bis 2023  
Gutachterausschuss Landkreis Schmalkalden-Meiningen,  
Landkreis Hildburghausen und kreisfreie Stadt Suhl
- Bodenrichtwertinformation des Gutachterausschusses  
Landkreis Schmalkalden-Meiningen zum Stichtag  
01.01.2024
- Sonstige Unterlagen:
- Auskunft Landratsamt Schmalkalden-Meiningen  
vom 25.04.2024
  - Gemeinde Rhönblick vom 10.06./13.06.2024
  - Grundbuchamt Meiningen vom 19.07.2024

### 3. Grundstücksbeschreibung

#### 3.1 Makrostandort

- Rhönblick ist eine Gemeinde in der Rhön, im thüringischen Landkreis Schmalkalden-Meiningen, mit Hauptsitz in Helmershausen
- die Gemeinde wurde 1996 gebildet und besteht aus 7 Ortsteilen, u.a. Helmershausen
- liegt direkt an der Landesgrenze zu Bayern
- hat ca. 2.592 Einwohner zum 31.12.2023 (Thüringer Landesamt für Statistik vom 06.08.2024)
- Entfernungen von Helmershausen: Kaltennordheim ca. 16 km, Meiningen ca. 17 km, Mellrichstadt ca. 20 km, Suhl ca. 40 km, Bad Salzungen ca. 45 km, Eisenach ca. 65 km
- Anbindung an die B 285 besteht bei Erbenhausen (ca. 10 km), Anbindung an die B 19 besteht in Meiningen (ca. 17 km),
- die nächste Anschlussstelle der Bundesautobahn 71 befindet sich bei Meiningen (ca. 24 km)

#### 3.2 Mikrostandort, öffentliche Anbindung

- das Bewertungsobjekt befindet sich innerhalb der Ortslage von Helmershausen, einem dörflich geprägten Ortsteil der Gemeinde Rhönblick
- Helmershausen hat etwa 620 Einwohner und liegt im Tal der Herpf
- das Gebiet des Ortes gehört zum Biosphärenreservat Rhön
- angrenzend befindet sich dörfliche Mischbebauung, die tlw. in offener, tlw. in geschlossener Bauweise errichtet wurde
  
- direkt in Helmershausen kann eine Kindertagesstätte besucht werden, im benachbarten Bettenhausen befindet sich eine Regelschule
- Anbindung an den ÖPNV besteht durch eine ca. 150 m entfernte Bushaltestelle
- ein kleiner Supermarkt befindet sich ca. 10 km entfernt in Fladungen bzw. weitere Einkaufsmöglichkeiten stehen erst im Stadtbereich von Meiningen zur Verfügung
- die ärztliche Versorgung innerhalb der Gemeinde besteht durch eine Landarzt- und eine Zahnarztpraxis in Helmershausen
  
- Topographie  
überwiegend eben
  
- verkehrstechnische Erschließung  
dörfliche Anliegerstraße
  
- innere Erschließung  
seitliche Zufahrt vorhanden
  
- Versorgung/Entsorgung  
Strom, Wasser, nach Angaben der Eigentümer Klärgrube auf angrenzendem Flurstück 193 (das Grundbuchamt Meiningen teilte dazu am 19.07.2024 schriftlich mit, dass zu Gunsten des Bewertungsgrundstückes keine dinglich gesicherten Einleitungsgenehmigungen erteilt wurden)
  
- Nutzung  
Doppelhaushälfte mit rückwärtigem Nebengelass

### 3.3 Grundbuchrechtliche Angaben

Rechtliche Gegebenheiten  
Gemarkung: Helmershausen  
Grundbuchband Blatt 958

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Nutzung	Größe m <sup>2</sup>
2	1	195	Manggasse 10		418

Grundbuch:

Abteilung I  
Eigentümer: -

Abteilung II  
Lasten und Beschränkungen: keine Eintragung

sonstige/nichttitulierte Rechte: keine Eintragungen bekannt

Es lag die Kopie eines beglaubigten Grundbuchauszuges vom 25.04.2024 vor.

### **3.4 Planungsrechtliche Gegebenheiten, Grundstückszustand (§§ 2, 5 und 11 der ImmoWertV)**

#### **3.4.1 Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete**

Folgende Angaben wurde durch die Gemeinde Rhönblick am 10.06.2024 in Bezug auf das Planungsrecht mitgeteilt:

- das Grundstück liegt nicht innerhalb eines Bebauungsplan
- es wird nach § 6 BauNVO ein Mischgebiet angegeben
- das Grundstück wird nach § 34 BauGB beurteilt
- das Grundstück befindet sich nicht innerhalb von sonstigen Schutzgebieten, Satzungen etc.

Lt. Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Meiningen befindet sich das Grundstück nicht innerhalb eines Flurbereinigungsverfahrens (schriftliche Information vom 30.04.2024).

#### **3.4.2 Baurecht**

Das Wohnhaus und vermutlich auch die rückwärtige, tlw. zurückgebaute Scheune wurde offensichtlich bereits Mitte des 19. Jh. errichtet.

Eine Baugenehmigung zum Aus- und Umbau einschließlich Einbau einer Garage erfolgte im Jahr 1998. Die komplette Fertigstellung insbesondere im Erdgeschoss erfolgte bisher nicht.

Die Raumstruktur bzw. die Garagenzuordnung innerhalb des neu errichteten zweigeschossigen Wohnhausanbaus erfolgte tatsächlich seitenverkehrt, so dass die Zufahrt zur Garage im Erdgeschoss über die Hofseite erfolgt (schwierige nur mit mehrfachem rangieren mögliche Zufahrt)

Weiterhin wurde in der Baugenehmigung verfügt, dass beim Einbau einer Ölheizung eine Genehmigung für den Einbau eines Öltanks separat zu beantragen ist. Dies ist offensichtlich nicht erfolgt, da keine Unterlagen beim zuständigen Landratsamt dazu angegeben wurden.

Bei der vorliegenden Wertermittlung wird daher überwiegend und insbesondere aufgrund des Alters des Gebäudes die materielle und formelle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen unterstellt.

Baulasten bestehen lt. schriftlicher Information vom 25.04.2024 durch das Landratsamt Schmalkalden-Meiningen nicht.

Stellplatzverpflichtungen bestehen nicht, es wird von einem Bestandsschutz ausgegangen.

Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz. Lt. schriftlicher Auskunft der unteren Denkmalschutzbehörde vom 25.04.2024 ist das angrenzende Grundstück Manggasse 9 als Einzeldenkmal ausgewiesen. Somit besteht Umgebungsschutz für dieses Einzeldenkmal. Bei baulichen Veränderungen an der Ansicht und im Außenbereich des Grundstückes sind denkmalgeschützte Erlaubnisse einzuholen.

### **3.4.3 Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten**

#### **Abgabenrechtliche Situation**

Seit 2019 werden in Thüringen keine Straßenausbaubeiträge mehr erhoben.

Nach Angaben der Eigentümer bestehen keine sachlich rückständigen Erschließungskosten.

#### **Bodenbeschaffenheit, Altlasten, etc.**

Bei der Wertermittlung wurde von normal tragfähigen Baugrund ausgegangen.

Altlastenverdachtsflächen sind, aufgrund der bisherigen, ausschließlichen Wohnnutzung nicht gegeben. Es wird daher von einer Altlastenfreiheit ausgegangen.

Sonstige Besonderheiten sind nicht bekannt.

#### **Hausschwammbefall**

Verdacht auf Hausschwammbefall besteht oberflächlich betrachtet nicht.

#### **Energieausweis**

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

### 3.5 Gebäudebeschreibung

Das Grundstück ist wie folgt bebaut:

- straßenseitig aufstehende Doppelhaushälfte, ehemaliges Zwei-Familienhaus mit rückwärtigem Anbau und Holzüberdachung
- rückwärtiges Scheunengebäude mit Hühnerhausanbau, kleiner Holzunterstand



Straßenansicht mit traufseitigem Hauseingang



giebelseitige Ansicht mit Hauseingang



rückwärtige Gebäudeansicht mit Garage im Erdgeschoss



Ansicht Seitenflügel mit Heizungsanlage und Terrasse



seitliche Freifläche mit möglicher Garagenzufahrt

### 3.5.1 Doppelhaushälfte mit eingeschossigem, rückwärtigen Anbau

- Baujahr: nicht genau bekannt, vermutlich Mitte bis Ende des 19. Jh., giebelseitiger zweigeschossiger Anbau an das Wohnhaus sowie rückwärtiger eingeschossiger Anbau Ende der 90er Jahre neu errichtet
- Sanierung: Teilsanierung 1.OG und DG sowie geringfügig EG ca. Mitte bis Ende der 90er Jahre
- Konstruktionsmerkmale: Wohnhaus: Altbaubereich 15er bis 18er Fachwerkbauweise (lt. Bauunterlagen), giebelseitiger Anbau und rückwärtiger eingeschossiger Anbau 30er bzw. 24er Porotonmauerwerk, nicht unterkellert
- Geschossigkeit: Wohnhaus: zweigeschossig, ausgebautes Dachgeschoss  
Anbau: eingeschossig
- Fassade: Wohnhaus: straßenseitig und giebelseitig verputzt, geringfügig gedämmt, tlw. mäßiger Zustand, Natursteinsockel, hofseitig überwiegend unverputzt, Altbaubereich, verputzt, sehr schadhafte, beide Schleppgauben verbrettert  
Anbau: unverputzt
- Decken: Wohnhaus: Altbau offensichtlich Holzbalkendecken, Anbauten massiv
- Treppen: EG zum 1.OG tlw. gewendelte Metalltreppe, provisorische Holzbretter als Trittstufen, vom 1.OG zum DG gerade, steile einfache Holztreppe mit Holztrittstufen, unzureichender Handlauf
- Dach: Wohnhaus: Holzkonstruktion, offensichtlich Dachstuhl komplett Ende der 90er Jahre erneuert, Satteldach, beidseitige Schleppgauben, Ziegeleindeckung, Unterspannbahn, vermutlich Dämmung im Dachboden, Boden gediebt, Firsthöhe ca. 1,60 m  
Anbau: Flachdach, massiv, als Terrasse genutzt



Ansicht Spitzboden

**- EG:**

**Raumaufteilung:** ein giebelseitiger Hauseingang, Flurbereich mit Treppenaufgang zum Obergeschoss, diverse unsanierte Räume, ehemaliges Bad, Garage, traufseitiger Hauseingang  
rückwärtiger eingeschossiger Anbau (nur von außen zugänglich)

**Ausstattung:**

**Boden:** giebelseitiger Flur gefliest, erneuert 90er Jahre, traufseitiger Flur mit altem Fliesenbelag, übrige Räume alter Belag, alte Dielung bzw. Estrich in Garage und Anbau

**Wände:** verputzt, unsanierte Räume überwiegend alter Lehmputz, tlw. unverputzt, tlw. alter Fliesenbelag, tlw. neu gemauerte Wände unverputzt, tlw. begonnene Trockenbauverkleidung

**Decken:** verputzt, bis auf den giebelseitigen Flur unsaniert, tlw. abgehackt, tlw. eingezogener Träger sichtbar, Deckenhöhen zwischen ca. 1,90 m bis ca. 2,40 m

**Türen:** Hauseingangstüren Holz, Innentüren tlw. alte Holztüren, tlw. ohne, abgängig Garagentor Metallhubtor, schadhaft, Anbau Blechtür

**Fenster:** PVC, vermutlich Ende der 90er Jahre erneuert, tlw. Rollläden vorhanden, Funktionsfähigkeit nicht bekannt

**Verglasung:** Isolierverglasung

**E-Installation:** tlw. begonnene Neuverlegung, („Kabelsalat“)

**Sanitär:** ehemaliges Bad, abgängig, Wände tlw. gefliest, Altbestand

**Heizung:** tlw. Plattenheizkörper, tlw. ohne, im rückwärtigen Anbau Ölheizungsanlage mit Öltank (ca. 4,50 Tl lt. Angaben Eigentümer), sichtbare Leitungsverlegung ebenfalls „Leitungswirrwarr“



giebelseitiger Hauseingang



traufseitiger Hauseingang



ehemaliges Bad



hofseitiger Wohnraum



ehemalige Küche



straßenseitiger Raum



hofseitig ausgerichtete Garage



Ölheizungsanlage, Öltank im Anbau

#### -1. OG:

**Raumaufteilung:** Flurbereich unter unterschiedlich angeordnetem Treppenabgang zum Erdgeschoss und Treppe zum Dachgeschoss, WC, Bad, drei Zimmer, Küche, Terrasse (über Anbau Heizung)

#### Ausstattung:

**Boden:** PVC-Belag auf Dielung, Gebrauchsspuren sichtbar, tlw. gefliest  
**Wände:** verputzt, tapeziert, überwiegend Paneelverkleidung, Fliesenspiegel Küche  
**Decken:** verputzt, Paneelverkleidungen, Deckenhöhe überwiegend ca. 2,10 m bis ca. 2,20 m  
**Türen:** Holz, Bestand  
**Fenster:** PVC, tlw. mechanische Rollläden  
**Verglasung:** Isolierverglasung

**E-Installation:** unter Putz, Wechselsprechanlage (ohne Funktion Angabe Eigentümer)

**Sanitär:** separates WC mit: WC, Waschtisch, Boden gefliest, Wände halbhoch gefliest  
 Bad mit: Dusche (relativ hohe Duschtasse), Eckwanne, Waschtisch, Boden und Wände voll gefliest, Decke Paneele

**Heizung:** Plattenheizkörper, nach Angaben Eigentümer Fußbodenheizung im WC, Bad, Flur und ein Zimmer, Kaminofen in einem Wohnraum

**Terrasse:** Estrich, tlw. schadhaft, Holzgeländer, schadhaft



Diele mit Treppenaufgang zum Dachgeschoss



Wohnraum



Bad



separates WC



Wohnraum mit Zugang Terrasse auf Anbau



Küche



Zugang zur Terrasse

**- DG:**

Raumaufteilung: mittig angeordnete Diele, Bad, fünf Wohnräume (es konnten nicht alle Räume besichtigt werden)

**Ausstattung:**

Boden: tlw. PVC-Belag, tlw. Textilbelag, tlw. gefliest

Wände: verputzt, tlw. Trockenbauverkleidung, tapeziert, tlw. Paneelverkleidung

Decken: verputzt, tapeziert, Deckenhöhe ca. 2,40 m

Türen: Holz, Bestand

Fenster: PVC, tlw. liegende Dachflächenfenster, Holz

Verglasung: Isolierverglasung

E-Installation: unter Putz, Wechselsprechanlage (nach Angaben Eigentümer ohne Funktion)

Sanitär: Bad mit: Dusche, WC, Waschtisch, Boden und tlw. Wände gefliest, Decke und tlw. Wände Paneelverkleidung

Heizung: Plattenheizkörper

- Gesamtzustand: mäßig, weitere, erhebliche Fertigstellungs- und Sanierungsaufwendungen



Diele Dachgeschoss



Wohnraum Dachgeschoss



Zimmeransichten Dachgeschoss



Bad Dachgeschoss

### 3.5.2 Rückwärtige Scheune mit Hühnerstallanbau

- Baujahr: nicht genau bekannt, vermutlich Anfang des 20. Jh., ggf. deutlich älter
  - Sanierung: ohne, in den letzten Jahren erfolgte ein teilweiser Rückbau der Scheune nach Angaben Eigentümer
  - Konstruktionsmerkmale: Bruchsteinmauerwerk, Fachwerkbauweise, Einbau Hasenstall  
Anbau Mischmauerwerk
  - Geschossigkeit: eingeschossig
  - Fassade: tlw. verputzt, tlw. verkleidet, tlw. unverputzt, rückwärtige Fassade nicht einsehbar
  - Decken: tlw. verkleidet, diverse Nässeschäden sichtbar
  - Dach: Holzkonstruktionen, Pultdächer, Wellasbesteindeckungen
- Raumaufteilung: Scheune, Stalleinbau, Hühnerstallanbau

**Ausstattung:**

**Boden:** überwiegend gestampfter Lehm Boden

**Wände:** Fachwerk, tlw. Mauerwerk

**Decken:** Holzbalkendecken, tlw. verkleidet, schadhaf, sichtbare Nässeschäden

**Türen:** Holztor, Altbestand

**Fenster:** Holz, Einfachverglasung, abgängig

**Gesamtzustand:** überwiegend mäßig bis schlecht



**Außenansicht Scheune mit Stallanbau**



**Innenansicht**



**Stalleinbau**

**Hinweis:** Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen die Angaben über sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.

### 3.6 Bruttogrundfläche (BGF) und Wohn-/Nutzflächen

Die Bruttogrundflächen wurden nach DIN 277 (1987) ermittelt. Grundlage bildeten die vorliegenden Bauunterlagen Ende der 90er Jahre sowie tlw. das grob überschlägliche örtliche Aufmaß bzw. die Katasterangaben (Scheune mit Anbau).

#### 3.6.1 Ermittlung der Bruttogrundfläche

Wohnhaus:

$$\text{ca. } 12,25 \text{ m} \times 9,48 \text{ m} = 116,13 \text{ m}^2 \times 3 = 348,39 \text{ m}^2$$

eingeschossiger Anbau

$$\text{ca. } 4,46 \text{ m} \times 4,68 \text{ m} = 20,87 \text{ m}^2 \times 1 = 20,87 \text{ m}^2$$

Die rückwärtige Scheune (ca. 10 m x ca. 8 m, überwiegende Deckenhöhe ca. 3,50 m) mit Hühnerhausanbau sowie die Überdachung an den eingeschossigen Wohnhausanbau werden in der weiteren Berechnung pauschal berücksichtigt.

#### 3.6.2 Ermittlung der Wohnfläche

Die Wohnflächen wurden tlw. anhand der vorliegenden Bauunterlagen sowie tlw. anhand des grob überschläglichen Aufmaßes ermittelt.

Dabei wurden folgende Angaben übernommen bzw. ermittelt:

Erdgeschoss:

giebelseitiger Flur mit Treppenaufgang:	ca. 4,30 m <sup>2</sup>
Abstellraum:	ca. 6,20 m <sup>2</sup>
traufseitiger Flur mit Nische:	ca. 7,00 m <sup>2</sup>
ehemalige Küche:	ca. 18,00 m <sup>2</sup>
ehemaliges Bad:	ca. 9,50 m <sup>2</sup>
Zimmer:	ca. 9,00 m <sup>2</sup>
Zimmer hofseitig mit Ausgang Hof:	ca. 19,50 m <sup>2</sup>
gesamt:	ca. 73,50 m <sup>2</sup>

Garage: ca. 21,00 m<sup>2</sup>

Obergeschoss:

Flur:	ca. 7,50 m <sup>2</sup>
Zimmer:	ca. 15,70 m <sup>2</sup>
Küche:	ca. 26,00 m <sup>2</sup>
Bad:	ca. 7,90 m <sup>2</sup>
WC:	ca. 2,20 m <sup>2</sup>
Zimmer:	ca. 19,80 m <sup>2</sup>
Zimmer:	ca. 14,30 m <sup>2</sup>
gesamt:	ca. 93,40 m <sup>2</sup>

Dachgeschoss:	
Flur:	ca. 9,20 m <sup>2</sup>
Zimmer:	ca. 11,40 m <sup>2</sup>
Zimmer:	ca. 8,30 m <sup>2</sup>
Bad:	ca. 7,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	ca. 16,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	ca. 14,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	ca. 13,00 m <sup>2</sup>
gesamt:	ca. 78,90 m <sup>2</sup>

Die Wohnfläche beträgt ca. 246 m<sup>2</sup> (ohne anteilige Terrasse).

Gegebenenfalls geringfügige Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Gebäudebestand beeinflussen das Endergebnis unwesentlich. Diese Flächenangaben gelten nur für diese Bewertung.

### 3.7 Außenanlagen

Einfriedung: tlw. Holzlattenzaun, tlw. Maschendrahtzaun  
 Freifläche: einfache überwiegend ungepflegte Frei- und geringfügige Grünfläche, eingezäunte Hühnerfreilauffläche, Holzlattenzaun, Holzunterstellanbau an eingeschossigen Anbau

### 3.8 Restnutzungsdauer (in Anlehnung an § 4 (3) ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie entspricht dabei regelmäßig dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) und dem Alter der baulichen Anlagen. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen bzw. unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern bzw. verkürzen.

Wohnhaus mit Anbau:

Für das Wohnhaus mit neuem Anbau wird nach Fertigstellung der Sanierung, insbesondere im Erdgeschoss, eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 30 Jahren bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren eingeschätzt.

Für die rückwärtige Scheune mit Hühnerstall sowie den Holzunterstand wird ein pauschaler Zeitwertansatz berücksichtigt.

Insgesamt haben Berücksichtigung gefunden:

- Baujahr/Alter s. oben
- Bauweise, Konstruktionsmerkmale
- durchgeführte oder unterlassene Instandhaltungen
- Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen
- Verbesserung der Wohn- und sonstigen Nutzungsverhältnissen
- wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser

## **4. Wertermittlung**

### **4.1 Definition des Verkehrswertes**

Der Verkehrswert wurde nach § 194 BauGB ermittelt.

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

### **4.2 Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens**

In Anlehnung an § 6 (1) ImmoWertV ist das Bewertungsverfahren nach der Art des Grundstückes und der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Der Verkehrswert ist im Bewertungsfall auf der Basis des Sachwertes (in Anlehnung an §§ 35 bis 39 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt und den objektspezifischen Besonderheiten abzuleiten, da hier eine auf Ertrag ausgerichtete Nutzung nicht im Vordergrund steht (Eigennutzung).

Ein- und Zweifamilienhäuser werden in den seltensten Fällen wegen einer zu erwartenden Rendite erworben. Bei der überwiegenden Mehrzahl der Interessenten steht die Schaffung eines Eigenheimes im Vordergrund. Auf eine angemessene Verzinsung des eingesetzten Kapitals wird dabei weitgehend verzichtet. Der Verkaufswert solcher Häuser orientiert sich daher vornehmlich an dem aus den Herstellungskosten resultierenden Sachwert. Eine Ertragsberechnung wird deshalb nicht durchgeführt.

### **4.3 Bodenwert**

#### **4.3.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)**

Entscheidend für die "Qualität" eines Grundstückes ist die "von der Natur der Sache" her gegebene Möglichkeit der Benutzung und der wirtschaftlichen Ausnutzung, wie sie sich aus den Gegebenheiten der örtlichen Lage des Grundstückes bei vernünftiger wirtschaftlicher Betrachtungsweise objektiv anbietet.

Aufgrund der Grundstücksbeschreibung, der Lage im dörflichen Umfeld und der tatsächlichen Nutzung, ist das Grundstück als erschließungsbeitragsfreies ortsüblich erschlossenes Bauland (Wohngebiet) einzustufen.

Definition:

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind. Die Qualitätsstufe "Bauland" setzt voraus, dass dem Eigentümer ein nach dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf Bebauung seines Grundstückes in seinem gegenwärtigen Zustand zusteht.

#### 4.3.2 Bodenwertermittlung (§§ 13 bis 16 ImmoWertV i.V.m. §§ 26, 40 bis 41 ImmoWertV)

Der Bodenwert ist vorbehaltlich erheblicher Abweichungen der zulässigen von der tatsächlichen Nutzung sowie Besonderheiten von Grundstücken im Außenbereich und Liquidationsobjekten und ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln.

Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage von geeigneten Bodenrichtwerten ermittelt werden. Diese sind bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts entsprechend § 9 ImmoWertV anzupassen (objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zu Grunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Im vorliegenden Fall liegen keine ausreichenden Vergleichspreise vor, es wird daher auf die Bodenrichtwerte Bezug genommen.

Der, lt. Internetangaben des zuständigen Gutachterausschusses des Landkreises Schmalkalden - Meiningen ausgewiesene zonale Bodenrichtwert weist dabei folgende Angaben aus (Anlage):

Bodenrichtwertnummer:	283026
Bodenrichtwert:	15,00 €/m <sup>2</sup>
Entwicklungszustand:	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart:	dörfliches Wohngebiet
Bauweise:	offen
Grundstücksfläche:	600 m <sup>2</sup>
Stichtag:	01.01.2024

Das Grundstück hat einen annähernd rechteckigen Grundstückszuschnitt.

Straßenfront: 16 m

Tiefe: ca. 36 m

Zu- oder Abschläge auf die Prämissen des Bodenrichtwertes erfolgen dabei nicht.

418 m<sup>2</sup>                    x                    15,00 €/m<sup>2</sup>                    =                    6.270,00 €

Anmerkung: Der Umstand der relativ geringen Grundstücksfläche im Verhältnis zu den Prämissen des Bodenrichtwertgrundstückes wird indirekt unter Punkt 4.4.3.3 berücksichtigt.

#### **4.4 Sachwertverfahren in Anlehnung an (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)**

##### **4.4.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen**

Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale mit anschließender Bezugnahme auf Marktgegebenheiten. Der Sachwert setzt sich aus den Komponenten Bodenwert, Herstellungskosten der baulichen Anlagen (vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen) sowie die nach Erfahrungswerten oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten abgeleiteten Außenanlagen bzw. sonstige Anlagen zusammen (vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen).

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen- Raum oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen sowie mit dem Regionalfaktor und Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren,

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer vergleichbaren baulichen Anlage aufzuwenden wären.

##### **Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)**

Grundlage bilden die Normalherstellungskosten 2010 entsprechend der Anlage 4 in der ImmoWertV 2021 in Verbindung mit § 12 Abs. 5; Satz 3, gültig ab 01.01.2022.

Die NHK 2010 enthalten neben den Kostenkennwerten weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart, wie Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren sowie teilweise weitergehende Erläuterungen.

Dabei ist der Kostenkennwert zu Grunde zu legen, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entspricht.

Hat ein Gebäude dabei in Teilbereichen erheblich voneinander abweichende Standardmerkmale oder unterschiedliche Nutzungen, kann es sinnvoll sein, die Herstellungskosten getrennt nach Teilbereichen zu ermitteln.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in €/m<sup>2</sup> Bruttogrundflächen angegeben und berücksichtigen keine regionalen Baupreisunterschiede.

Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11:2006. In Ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstandard des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen.

Berechnungsschema zur Ermittlung eines gewichteten Standards und gewichteten Normalherstellungskosten								
Ausstattungsmerkmal	Standardeinstufungen					Wägungsanteil	Standard gewichtet	gewogene anteilige NHK
	1	2	3	4	5			
Außenwände	0,60		0,40			0,23	0,41	172,73
Dächer			1,00			0,15	0,45	129,75
Außentüren und Fenster			1,00			0,11	0,33	95,15
Innenwände	0,60		0,40			0,11	0,20	82,61
Deckenkonstr./Treppen	0,60		0,40			0,11	0,20	82,61
Fußböden			1,00			0,07	0,21	60,55
Sanitäreinrichtungen			1,00			0,07	0,21	60,55
Heizung			1,00			0,09	0,27	77,85
sonstige technische Einrichtungen			1,00			0,06	0,18	51,90
Summe						1,00	2,46	813,70
Typ bewertenden Gebäudes								
Typ 2.31	675,00	750,00	865,00	1040,00	1.300,00			
(zweigeschossig, ausgebautes DG, nicht unterkellert)								

Für den eingeschossigen Heizungsanbau wird in Anlehnung an Lagergebäude (Typ 16.1, Standardstufe 3) ein Ansatz von 350,00 €/m<sup>2</sup> berücksichtigt.

Anmerkung: Der zuständige Gutachterausschuss des Landkreis Schmalkalden-Meiningen sowie auch alle anderen Gutachterausschüsse in Thüringen werden erst zu einem späteren Zeitpunkt Regionalfaktoren für das Sachwertverfahren veröffentlichen.

### Anpassung der NHK anhand Baukostenindexveränderung

Baukostenindexveränderung (Stand II/2024/2021) 2010 =100		1,315		
Durchschnitt 2010/2021:		1,39		
Baukostenindex:		1,315 x 1,39 = 1,828		
814,00 €/m <sup>2</sup>	x	1,828	= rd.	1.488,00 €/m <sup>2</sup>
350,00 €/m <sup>2</sup>	x	1,828	= rd.	640,00 €/m <sup>2</sup>

Für die rückwärtige Scheune mit Hasenstalleinbau und Hühnerstallanbau sowie Holzüberdachung an dem eingeschossigen Anbau an das Wohnhaus, wird ein pauschaler Ansatz von 8.000,00 € als Zeitwert eingeschätzt.

#### Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer (siehe 3.8) zur Gesamtnutzungsdauer (gemäß Anlage 1 zur ImmoWertV).

Die Alterswertminderung wurde linear angesetzt.

#### 4.4.2 Berechnung des vorläufigen Sachwertes des Grundstücks

Gebäude	BGF m <sup>2</sup>	NHK €/m <sup>2</sup>	Herstellungskosten BGF x NHK
Doppelhaushälfte ohne Anbau	348,39	1.488,00	518.404,32 €
Anbau	20,87	640,00	13.356,80 €
Alterswertminderungsfaktor	57,14 %		-303.848,30 €
Gebäudesachwert			227.912,82 €
Zeitwert Scheune mit Anbau Überdachung			8.000,00 €

#### Außenanlagen

Zu den Außenanlagen gehören vor allem Einfriedungen, Tore, Stützmauern, Wege- und Platzbefestigungen und besondere Gartenanlagen, aber auch die außerhalb des Gebäudes gelegenen Versorgungs- und Abwasseranlagen innerhalb der Grundstücksgrenzen.

Ihr Zeitwert wird unter angemessener Berücksichtigung der Sätze der Bewertungsliteratur (Vogels) gestützt auf die Erfahrungssätze bei gleichartigen Objekten mit einem bestimmten Prozentsatz des Gebäudewertes geschätzt.

#### vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Der Sachwert ergibt sich aus der Summe des Bodenwertes und dem Wert der baulichen Anlagen.

Gebäudesachwert		235.912,82 €
Außenanlagen	0,00 %	0,00 €
ohne Ansatz, da der Gutachterausschuss bei der Ableitung der Sachwertfaktoren die Außenanlagen nicht separat berücksichtigt hat		-----
Wert der baulichen Anlagen		235.912,82 €
Bodenwert		6.270,00 €
		-----
vorläufiger Sachwert	rd.	242.182,82 €
		242.000,00 €

#### 4.4.3 Ermittlung des marktangepassten, objektspezifischen Sachwertes

##### 4.4.3.1 Berücksichtigung der makro- und mikrobedingten Lagemerkmale

Die allgemeinen preisbildenden Faktoren für das unmittelbare immobilienwirtschaftliche Umfeld sind für den Landkreis Schmalkalden-Meiningen als befriedigend einzuschätzen.

- Arbeitslosenquote im Agenturbezirk Schmalkalden-Meiningen, Stichtag Juli 2024 5,1 %
- einzelhandelsrelevanter Kaufkraftkennzifferindex ca. 90,4 % je Einwohner (Stichtag 2024)
- Bevölkerungsentwicklung für den gesamten Landkreis Schmalkalden-Meiningen (Quelle: Landesamt für Statistik, Gebietsstand 31.12.2021):
  - Entwicklung (2022 von 123.920 Einw.) bis 2042 - 12,3 %
  - Altersstruktur:
    - Anteil der über 65jährigen 2022: ca. 27,9 %  $\triangle$  34.570 Einwohner
    - Prognose im Jahr 2042: ca. 32,3 %  $\triangle$  35.120 Einwohner
- Bevölkerung im Erwerbsalter nimmt bis zum Jahr 2042 um 18,0 % ab

Insgesamt ist daher eine Verschlechterung der demografischen Entwicklung gegeben.

Gemäß Zukunftsatlas 2022 für Deutschland, herausgegeben durch das Schweizer Forschungsinstitut Prognos im September 2022 wird der Landkreis Schmalkalden-Meiningen wie folgt eingestuft:

- Rang 334 hinsichtlich Zukunftschancen
- wird als Landkreis mit leichten Risiken ausgewiesen
- dabei befinden sich fast alle Indikatoren bereits im hinteren Drittel der Platzierungen, lediglich der Indikator Wohlstand & Soziale Lage befindet sich auf Rang 141

#### 4.4.3.2 Ansatz von Sachwertfaktoren

Entsprechend den Vorgaben des § 35 (3) der ImmoWertV erfolgt eine Anpassung an die allgemeine Marktlage durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39 ImmoWertV.

Die Sachwertfaktoren sind von den örtlichen Gutachterausschüssen zu ermitteln (Grundlage § 193 Abs.5 Satz 2, Nr.2 im BauGB) und werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten abgeleitet. Der so ermittelte Sachwertfaktor ist auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen (objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor).

Die Sachwertfaktoren sind im Wesentlichen abhängig von:

- der Gebäudeart
- dem Gebäudealter
- der absoluten Höhe des Sachwertes
- der Lage und dem Einzugsbereich der Immobilie
- den Besonderheiten des Gebäudes

Damit sind für den Ansatz der Marktanpassungsfaktoren insbesondere die absolute Höhe des vorläufigen Sachwertes, in Verbindung mit der Lage und dem Einzugsbereich der Immobilie, maßgebend.

Der Sachwert mit dem Marktanpassungsfaktor 1,00 ist der Sachwert, bei dem der Sachwert dem Verkehrswert entspricht. Je höher bzw. niedriger die Wirtschafts- und Kaufkraft innerhalb einer Region ist bzw. welche Prognosen für die weitere wirtschaftliche Entwicklung gestellt werden, desto höher bzw. niedriger ist der Abschlag bzw. Zuschlag auf den Sachwert.

Durch den Gutachterausschuss des Landkreises Schmalkalden-Meinungen wurden im Dezember 2023 Sachwertfaktoren für Grundstücke in dörflichen Lagen empirisch für den Zeitraum 01/2020 bis 08/2023 abgeleitet.

Danach wurde bei einem vorläufigen Sachwert von 240.000,00 € und einem Bodenwertniveau von 15,00 €/m<sup>2</sup>, ein Sachwertfaktor von 0,81 ausgewiesen.

Die wesentlichsten Einflussparameter weisen dabei folgende Durchschnittswerte aus:

Baujahr (ggf. fiktiv):	1979
Restnutzungsdauer:	38 Jahre
Bodenrichtwert:	21,00 €/m <sup>2</sup> (Bandbreite zwischen 8,00 €/m <sup>2</sup> bis 55,00 €/m <sup>2</sup> )
Grundstücksgröße:	748 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	146 m <sup>2</sup>
Anzahl der Datensätze:	140

Das seit Februar 2022 deutliche veränderte Marktgeschehen (Ukraine-Krieg, Energiekrise, hohe Kerninflation sowie insbesondere hohe Finanzierungskosten) konnte bei dieser Auswertung überwiegend noch nicht abgebildet werden.

Im Ergebnis dessen ist das Transaktionsvolumen, insbesondere seit dem 2. Halbjahr 2022 deutlich rückläufig bzw. tlw. stark eingebrochen.

Es besteht dabei ein linearer Zusammenhang zwischen sinkendem Transaktionsvolumen und fallenden Immobilienpreisen.

Im den letzten Jahren hat es einen erheblichen Reallohnverlust gegeben, so dass die Nachfrage nach Neubauten von Immobilieninvestitionen stark eingebrochen ist, da eine Finanzierbarkeit nur noch bedingt umsetzbar ist.

In dem vdp (Verband deutscher Pfandbriefbanken) Immobilienpreisindex für Wohnimmobilien Q 1/2024, nahmen die Preise für Wohnimmobilien gegenüber dem Vorjahr um rd. 4,30 % ab.

Diese Angaben beziehen sich aber überwiegend auf Immobilien in Ballungszentren. In den ländlichen Bereichen weisen die Preisrückgänge einen tlw. höheren Abschlag (bei einem deutlich niedrigen Ausgangsniveau) aus.

Darüber hinaus zeichnet sich Deutschland durch eine Rezession aus und bis ca. 2028 wird ein schwaches Wirtschaftswachstum prognostiziert.

Die steil angestiegenen Baukosten (auch aufgrund der gesetzlichen Vorgaben in Bezug auf die Klimaneutralität) wurden überwiegend aufgrund des sehr niedrigen Zinsumfeldes wieder abgefedert. Dies hat sich grundlegend geändert. Es besteht eine erhebliche Unsicherheit über die Restriktionen in Bezug auf das Heizungsgesetz, aber auch aufgrund der wirtschaftlichen negativen Prognosen (weitere hohe Abgabenlast der Bürger, bleibende Kerninflation, Unsicherheit des wirtschaftlichen Standortes). Durch die stark gestiegenen Finanzierungskosten, in Verbindung mit der Verschärfung der Kreditvergaberichtlinie sowie der wirtschaftlichen Unsicherheit, haben viele Kaufwillige nicht mehr die Voraussetzungen eine Immobilie zu erwerben bzw. diese nach dem Erwerb entsprechend sanieren zu können.

Unter Berücksichtigung dieser Gegebenheiten, wird daher ein Abschlag von 25 % für angemessen erachtet.

$$242.000,00 \text{ €} \quad \times \quad 0,75 \quad = \quad \text{rd. } 182.000,00 \text{ €}$$

Anmerkung: Ein Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung beim zuständigen Gutachterausschuss Schmalkalden-Meiningen, ergab für diese Art von Doppelhaushälften mit einem relativ neu errichteten Anbau keine signifikant auswertbaren und zeitnahen Verkaufsfälle.

#### 4.4.3.3 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (in Anlehnung an § 8 (3) ImmoWertV)

Nachfolgend aufgeführte Grundstücksmerkmale sind, soweit diese dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechen, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen:

- wirtschaftliche Überalterung
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand
- Baumängel/Bauschäden
- abweichende Erträge von den marktüblich erzielbaren Erträgen
- erhebliche Abweichung der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung

Entsprechend den Angaben des Abwasserzweckverbandes und der Eigentümer befindet sich die Abwasserentsorgung auf dem angrenzenden Grundstück. Durch das Grundbuchamt wurde angegeben, dass es keine dinglich gesicherten Leitungsrechte zu Gunsten des Bewertungsgrundstückes gibt.

Nach Angaben der Eigentümer bestand dieser Umstand bereits zum Kauf Mitte der 90er Jahre.

Für einen potenziellen Eigentümer verbleibt daher ein mögliches Risiko, dass diese Einleitung der Abwässer in die angrenzende Klärgrube des Flurstückes 193, nicht mehr unentgeltlich oder überhaupt nicht gewährt werden könnte.

Das Gebäude weist eine relativ große Wohnfläche auf. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Flurbereiche könnte eine Unterteilung in einen separaten Bereich im Erdgeschoss und eine Wohneinheit im Ober- und Dachgeschoss erfolgen. Derartige Gebäude weisen eine geringere Nachfrage aus, da die üblichen Käufer Einfamilienhäuser bzw. Doppelhaushälften von bis zu ca. 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche nachsuchen. Um in die hofseitige Garage einzufahren, ist ein rückwärtiger Rangierbereich notwendig, der somit als Grünfläche nicht mehr nutzbar ist. Weiterhin werden ein Teil der üblichen Käufer diese Zufahrtsbedingungen als negativ beurteilen.

Darüber hinaus weist das Grundstück gegenüber den Prämissen des Bodenrichtwertes eine geringere Grundfläche auf.

Ein pauschaler Abschlag von 15 % erscheint daher insgesamt für diese Umstände angemessen.

$$182.000,00 \text{ €} \quad \times \quad 15 \% \quad = \quad \text{rd.} \quad 27.000,00 \text{ €}$$

Um die eingeschätzte Restnutzungsdauer zu gewährleisten, sind notwendige Instandsetzungs- und Sanierungsarbeiten durchzuführen. In Anlehnung an Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2020/21 Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung erfolgt daher der grob überschlägliche Ansatz der Sanierungs- und Instandsetzungskosten.

Entsprechend der ImmoWertV, in Verbindung mit aktuellen Rechtsprechungen, führt der Ansatz von vollen Schadensbeseitigungskosten/Fertigstellungskosten zu unplausiblen Verkehrswerten.

Der Ansatz von Fertigstellungs-/Schadensbeseitigungsaufwendungen/Sanierungskosten ist immer im Kontext an die Immobiliennachfrage zu betrachten.

Eine aktuelle bundesweite Expertenbefragung hat diesen Zusammenhang empirisch bewiesen.

Mit steigender bzw. sinkender Immobiliennachfrage reagiert der Markt entsprechend unterschiedlich auf Bauschäden bzw. Aufwendungen zur Fertigstellung/Sanierung/rückständigen Instandhaltung einer Immobilie.

Bei geringer Nachfrage wird ein höherer Prozentsatz von tatsächlichen Aufwendungen vom Markt berücksichtigt, bei höherer oder sehr hoher Nachfrage weniger bzw. überhaupt nicht.

Somit sind die angesetzten Aufwendungen nicht identisch mit tatsächlich zu erwartenden Kosten bei grundhafter Behebung v.g. Schäden/Mängel/Sanierung/Instandhaltung.

Diese Aufwendungen sind ebenfalls bereits um die fiktive Alterswertminderung bereinigt und entsprechen daher nicht den tatsächlichen notwendigen Aufwendungen.

Das Erdgeschoss des Gebäudes weist einen überwiegenden Rohbauzustand auf. Die Ölheizungsanlage ist offensichtlich deutlich über 20 Jahre alt. Die hofseitige Fassade des Wohnhauses sowie des Anbaus ist unsaniert bzw. nicht verputzt.

Für die Wohnräume im Ober-/Dachgeschoss werden insbesondere Instandsetzungen im Bereich der Sanitärausstattung und eine allgemeine Renovierung als notwendig erachtet. Für diese einfachen Instandsetzungen werden 100,00 €/m<sup>2</sup> berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung dieser notwendigen Ersatzinvestitionen und Fertigstellungsaufwendungen werden folgende anteilige Aufwendungen eingeschätzt:

Erdgeschoss:

800,00 €/m<sup>2</sup> x ca. 56 m<sup>2</sup> (ohne Flur und Abstellraum) = rd. 45.000,00 €

Ober/Dachgeschoss:

100,00 €/m<sup>2</sup> x ca. 172 m<sup>2</sup> = rd. 17.000,00 €

Für den Ersatz der Heizungsanlage sowie der Fertigstellung der Fassade wird ein pauschaler Ansatz von 10.000,00 € berücksichtigt.

Somit ergibt sich folgender, marktangepasster Sachwert:

marktangepasster Sachwert:		182.000,00 €
Abschlag Erschließung Gebäude, Grundstücksstruktur:	-	27.000,00 €
Abschlag anteilige Instandsetzungen:	-	72.000,00 €
marktangepasster, objektspezifischer Sachwert:		83.000,00 €

## 5. Verkehrswert

Der Verkehrswert ist im Bewertungsfalle auf der Basis des Sachwertes unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu ermitteln.

Der Verkehrswert des Grundstückes in 98617 Rhönblick OT Helmershausen, Manggasse 10 ermittelt sich unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Umstände mit:

**83.000,00 €**

### Anmerkung:

Die Ermittlung des Verkehrswertes wurde in Anlehnung an die Grundsätze der ImmoWertV vom 14.07.2021 durchgeführt. Für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z. B. Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Bauteile und Bodenverunreinigungen, Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz) wird eine Haftung unsererseits ausgeschlossen. Es wurde sich nur auf die wesentlichen, wertrelevanten Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale bezogen. Der Verkehrswert in diesem Gutachten wurde überschlägig ermittelt. Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung wichtig sind.

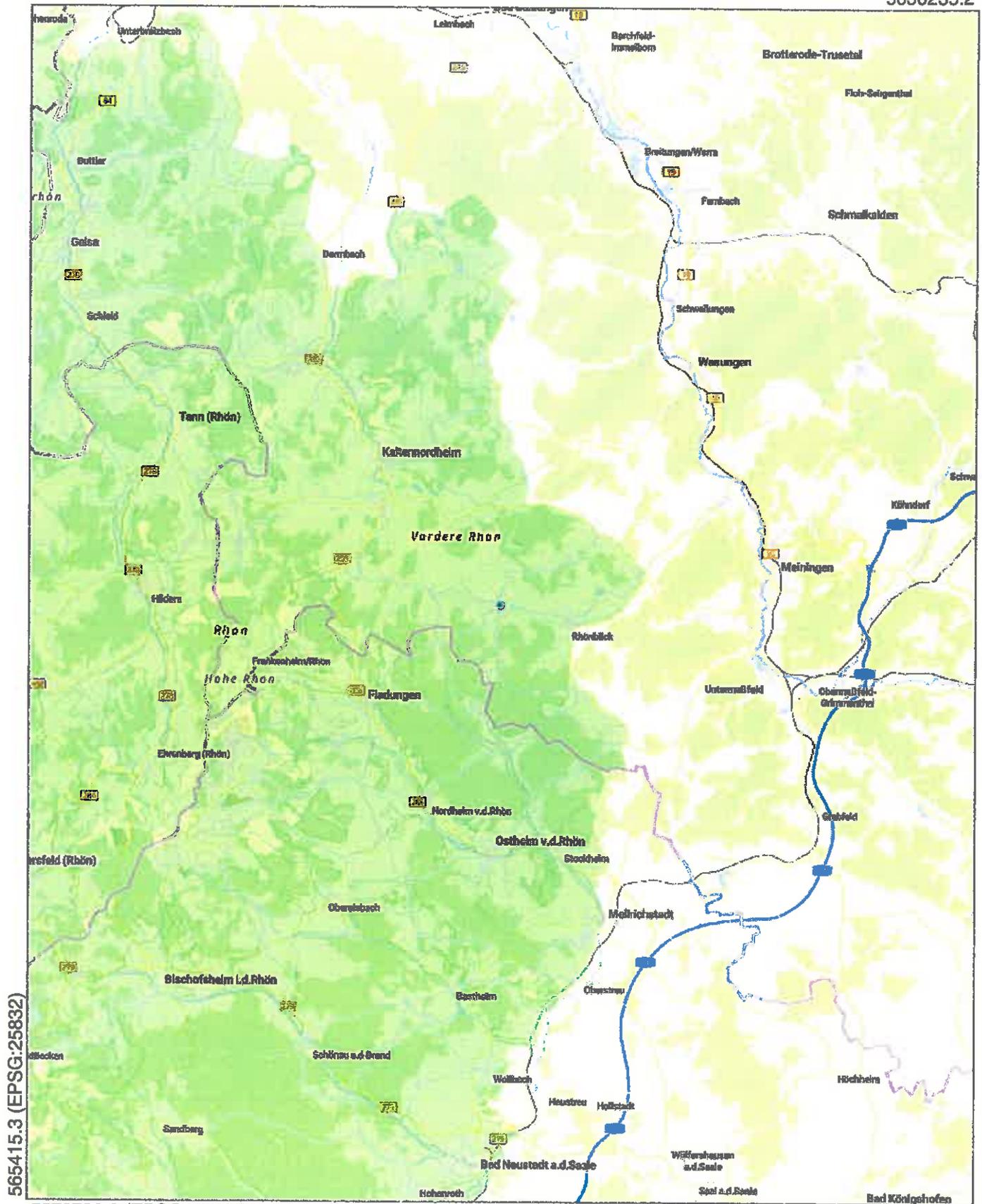
Das Gutachten wurde unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

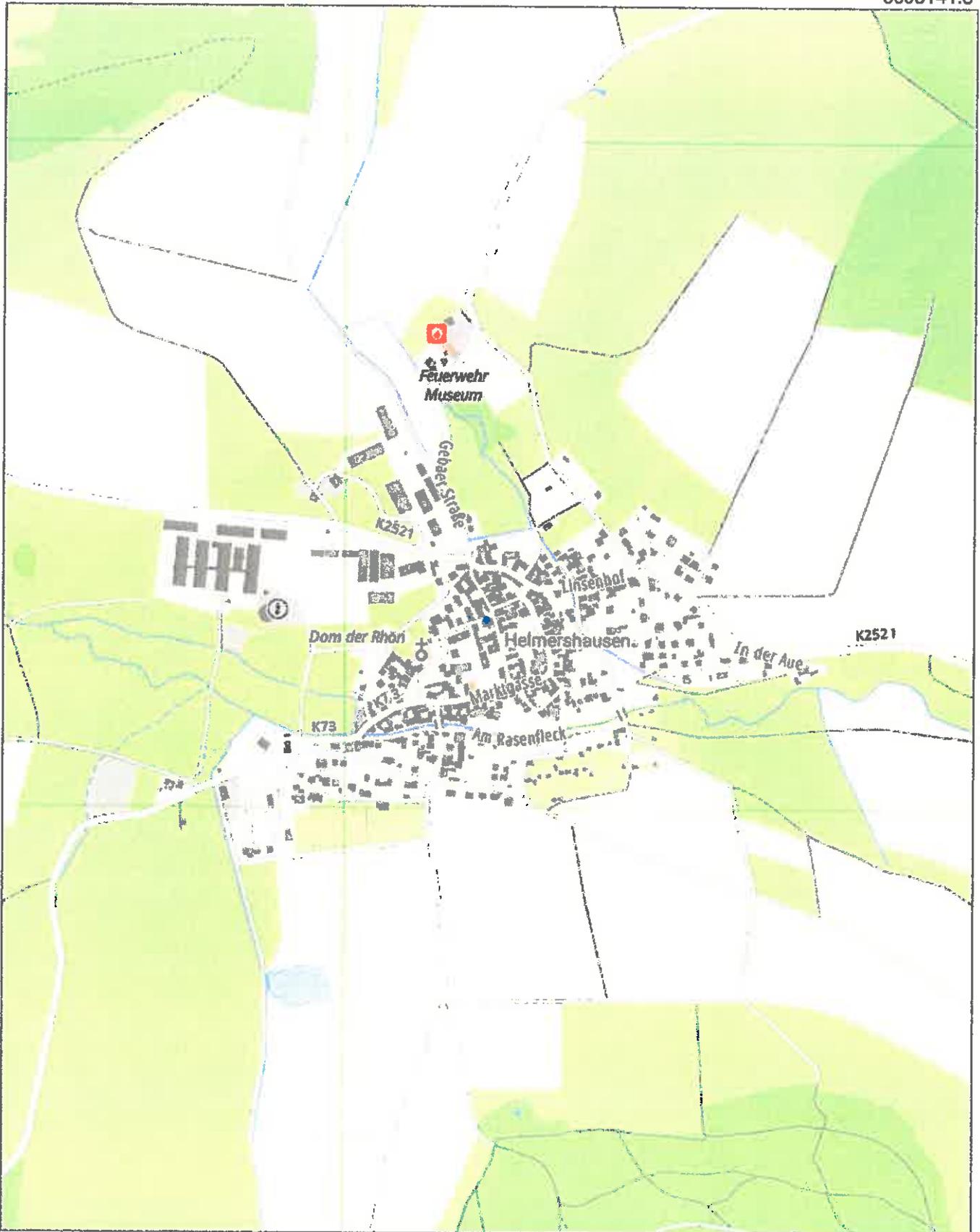
Dorothea Schneider

Erfurt, 08.08.2024

Öffentlich bestellt und vereidigt von  
der Industrie- und Handelskammer Erfurt  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken,  
Mieten und Pachten,  
Hotel- und Gaststättenbetriebe







586751.3 (EPSG:25832)

5600884 (EPSG:25832)

Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.  
© GeoBasis-DE / BKG 2024 dl-de/by-2-0





587551.4 (EPSG:25832)

5601900 (EPSG:25832)

Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.  
© GeoBasis-DE / BKG 2024 dl-de/by-2-0



# Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl

Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation  
Hoffnung 30, 98574 Schmalkalden

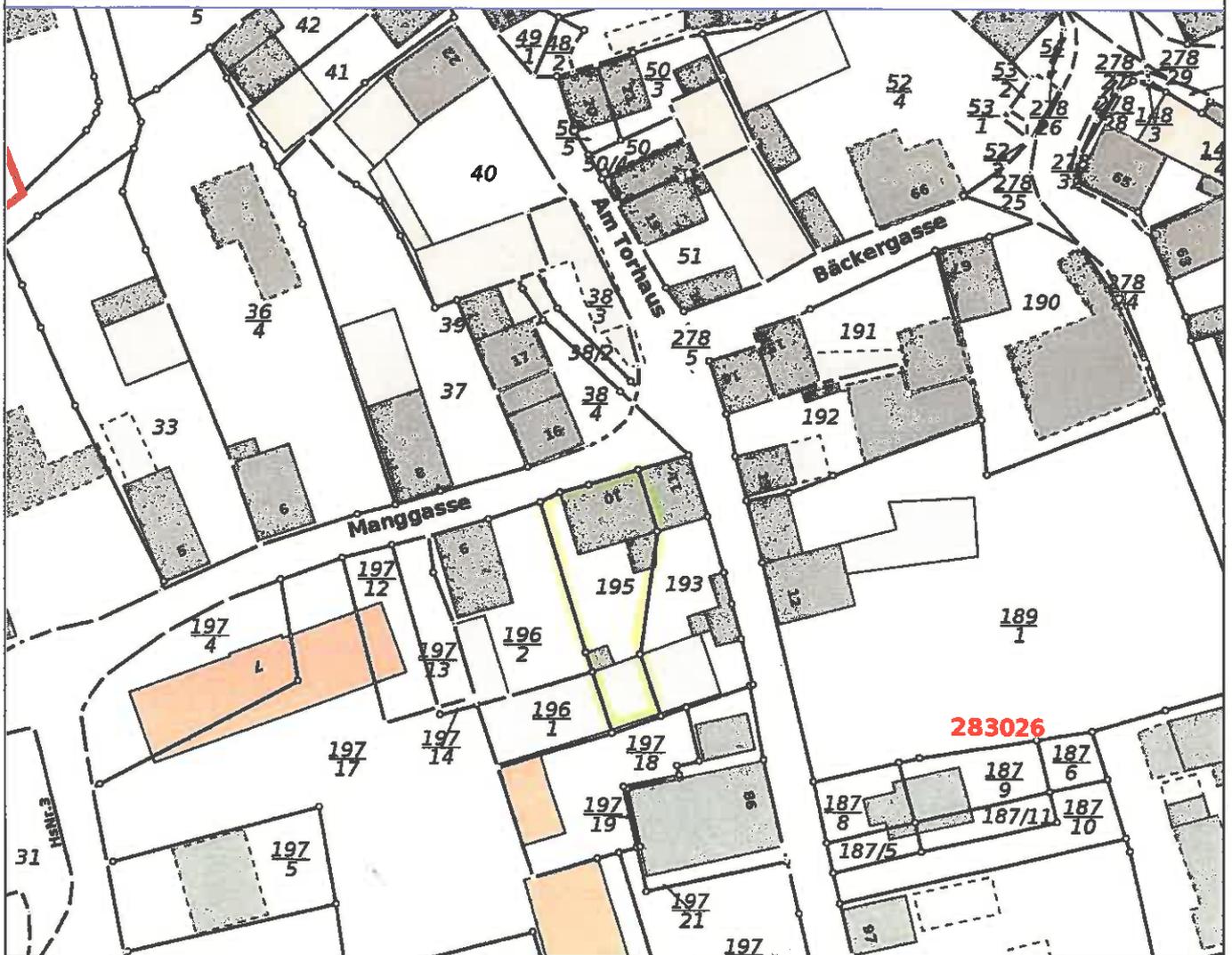
Telefon: 0361 57 4163-017, E-Mail: [gutachter.schmalkalden@tlbg.thueringen.de](mailto:gutachter.schmalkalden@tlbg.thueringen.de)

## Bodenrichtwertinformation

### Übersicht Thüringen



Gemeinde	Rhönblick
Gemarkung	Helmershausen
Bodenrichtwertnummer	283026
Bodenrichtwert [Euro/m <sup>2</sup> ]	15
Stichtag	01.01.2024
Entwicklungszustand abgabenrechtlicher Zustand	baureifes Land erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart	dörfliches Wohngebiet
Bauweise	offen
Fläche [m <sup>2</sup> ]	600



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag

[www.bodenrichtwerte-th.de](http://www.bodenrichtwerte-th.de) | [www.gutachterausschuesse-th.de](http://www.gutachterausschuesse-th.de)



Maßstab:

1 : 1000

erstellt am:

29.07.2024

**Lageplan**

**für den Einbau der Kanalisation**  
**in der Ortslage Oelmershausen.**

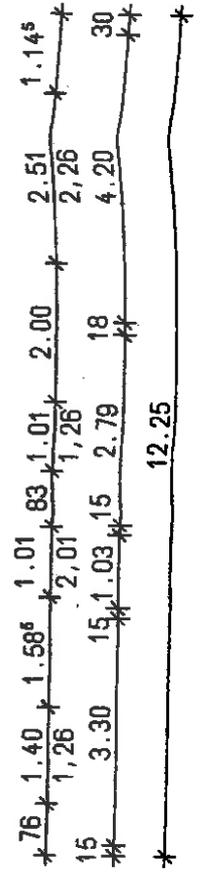
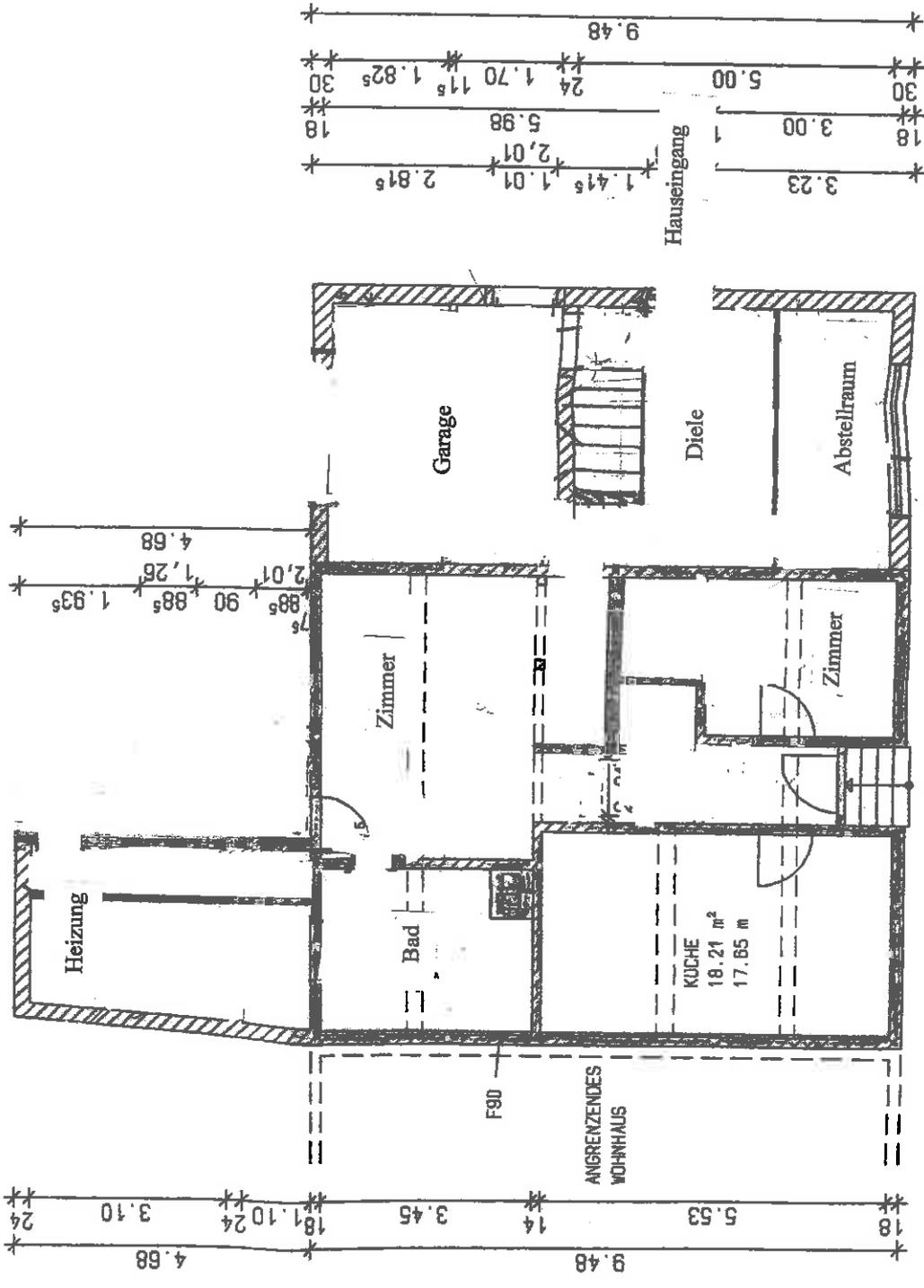
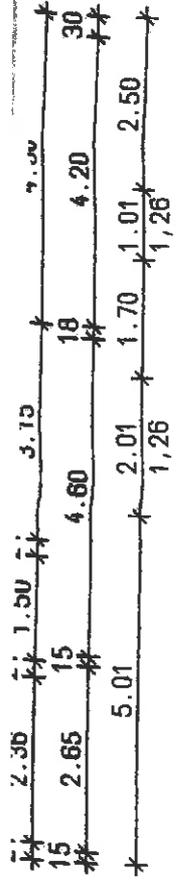
**Maß: 1:1000.**

**Zeichenerklärung:**

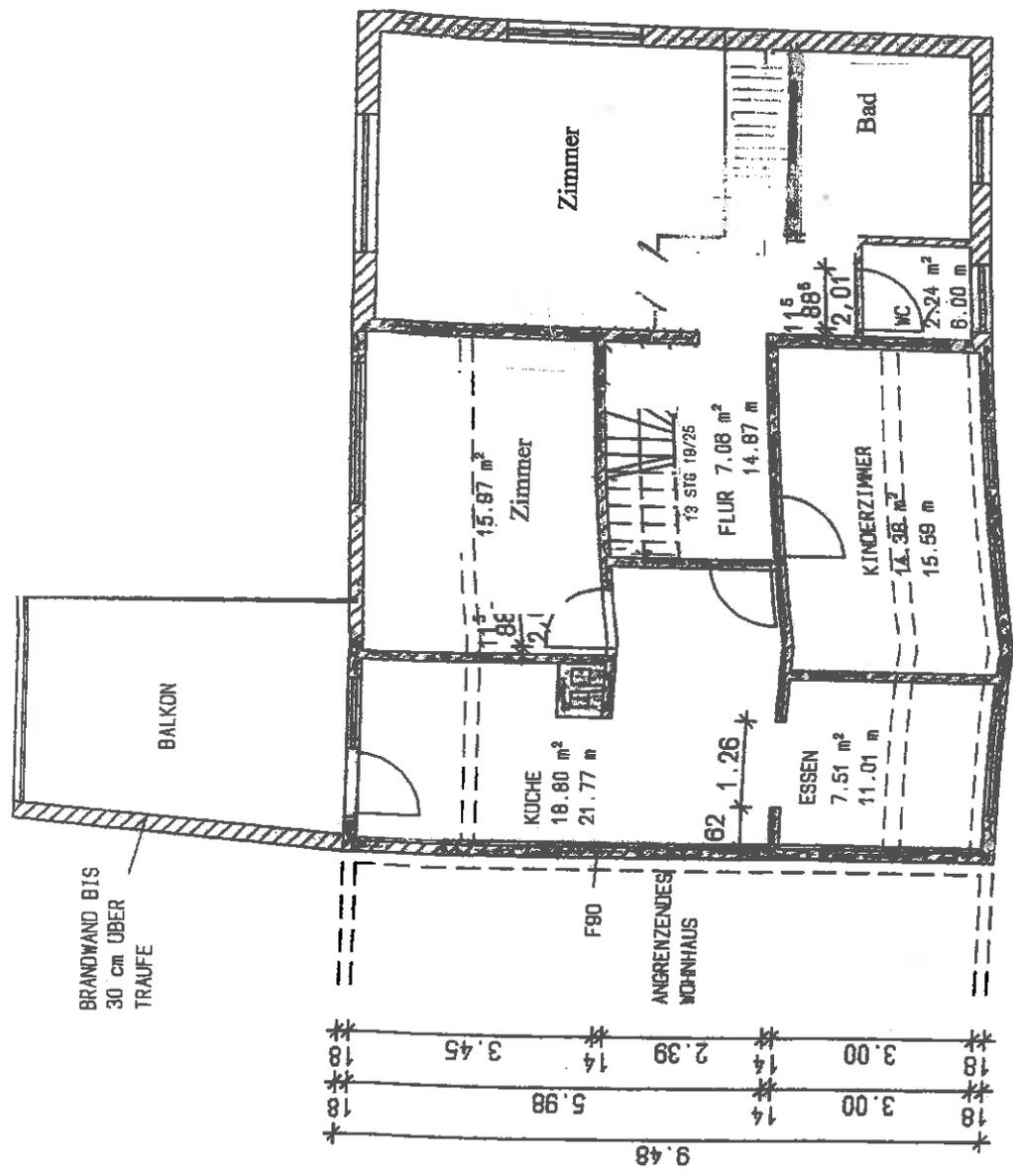
- Kanalleitung
- Kontrollschacht
- ♂ Sinkkasten
- o. Sa. Sammelloch
- Verteilungsschacht

Blatt 2

Blatt 9



2.01 \* 2.00 \* 2.01 \* 1.26 \* 2.01 \* 1.50 \*  
 2.01 \* 1.26 \* 2.01 \* 1.26 \* 2.01 \* 1.50 \*



70 \* 1.51 \* 1.53 \* 1.01 \* 1.00 \* 1.29 \* 1.01 \* 1.20 \* 1.01 \* 1.14 \*  
 1.26 \* 1.26 \* 1.26 \* 1.26 \* 1.26 \* 1.26 \* 1.26 \* 1.26 \*  
 15 \* 4.15 \* 12 \* 4.33 \* 10 \* 3.10 \* 30 \*  
 15 \* 2.50 \* 12 \* 4.79 \* 18 \* 1.40 \* 10 \* 2.70 \* 30 \*  
 12.25

ANFORDERUNGSGRUNDRISS



+8.90 FIRST

+7.42<sup>5</sup> TRAUFE

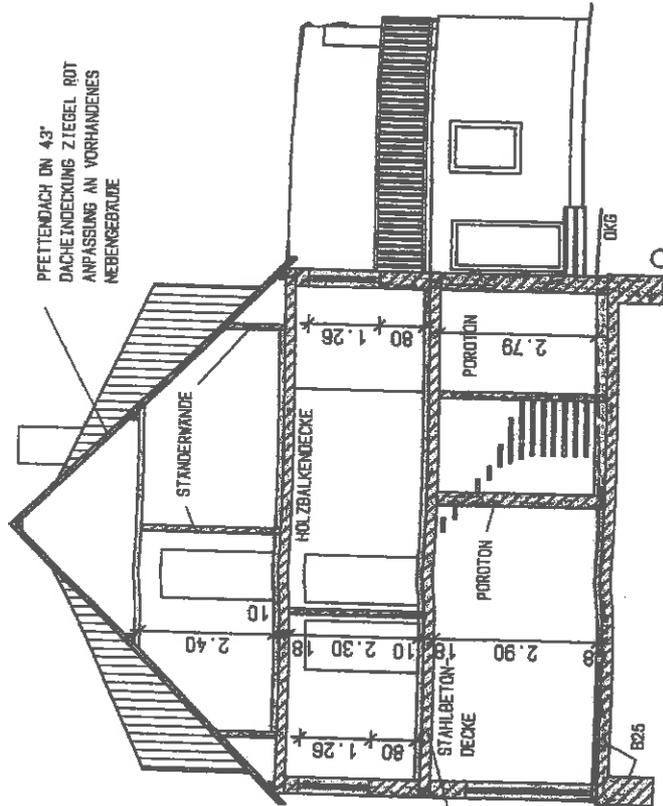
+5.06 OK DECKE OG

+2.48 OK DECKE ES

ANPASSUNG AN VORH. DECKE

-0.68 OK PLATTE OKG

-1.68 UK FU



# SCHNITT A-A

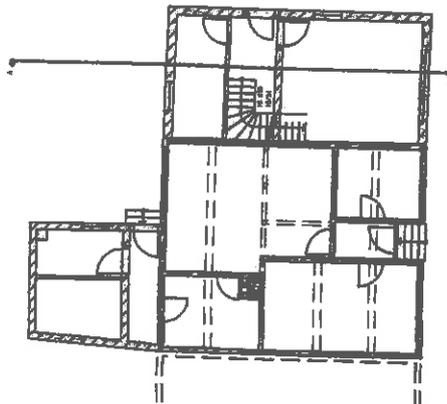
-  ABRISS
-  BESTAND
-  NEU

## NACHBARZUSTIMMUNG

- FL. NR. 193  
DREHGASSE 11  
98817 HELMERSHAUSEN
- FL. NR. 187/11  
GEWENDE RHONBLICK  
ORTSCHAFT HELMERSHAUSEN  
MARKTGASSE 106  
98817 HELMERSHAUSEN
- FL. NR. 196/1  
197/10  
DEUTSCHES ROTES KREUZ  
KREISVERBAND e.V.  
NEU - ULMER STRASSE 6  
98817 MEININGEN
- FL. NR. 196/2  
HANGEGASSE 9  
98817 HELMERSHAUSEN

*W. Kopp*

*W. Kopp*



## SCHNITT FUHRUNG

BRUNNENSTRASSE 17, D-98817 MEININGEN

Lösung der Baugenehmigung

Meinungen, den 03.03.1988

im Auftrag *W. Kopp*

**Bauplanungsbüro**  
DIPLOM. (M) SOND ABT  
Bauplanung — Baubereitung

98817 HELMERSHAUSEN, IM KREUZ 1, TEL. 038142/85035

PROJEKT: **UM- UND AUSBAU WOHNSHAUS**

BAUHER: 98817 HELMERSHAUSEN  
HANGEGASSE 10  
98817 HELMERSHAUSEN

BL. NR. 6

**SCHNITT A-A**

MARKTGASSE 100  
GEMEINSCHAFT HELMERSHAUSEN

PLANNUMMER: 5/88

VERZEICHNIS DER VERBAUWERKE

VERZEICHNIS DER VERBAUWERKE

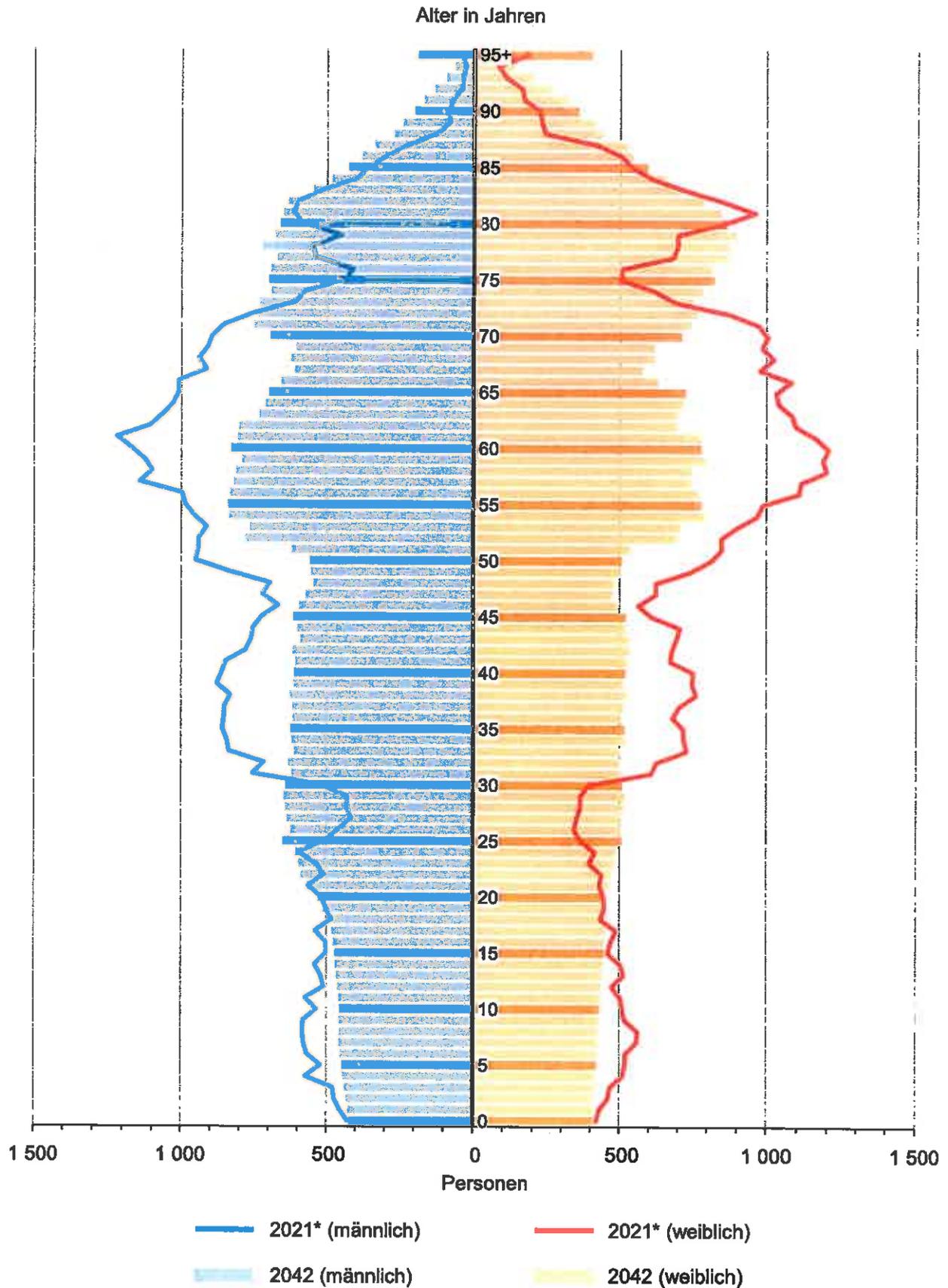
VERZEICHNIS DER VERBAUWERKE

VERZEICHNIS DER VERBAUWERKE

# Grafische Darstellung der Bevölkerungsentwicklung bis 2042

# Altersaufbau der Bevölkerung 2021 und 2042

## Landkreis Schmalkalden-Meiningen



\* IST-Werte des Jahres 2021