

Gutachten



98587 Steinbach-Hallenberg
Ortsteil Altersbach

Altersbacher Hauptstraße 70

Az.: 10 K 15/25



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

Dieses Gutachten enthält 40 Seiten und 9 Anlagen mit insgesamt 14 Seiten. Es wurde in siebenfacher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Unterzeichner.

Unser Zeichen GZ 141/2025

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Aktenzeichen: 10 K 15/25

Unser Zeichen: GZ 141/2025

PLZ: 98587 Ort: Steinbach-Hallenberg OT Altersbach
Straße: Altersbacher Hauptstraße 70

Gemarkung: Altersbach
Flur: 5
Flurstück: 134/5, 137
Größe: 579 m² gesamt



Kurzbeschreibung: Ein-/Zweifamilienhaus mit rückwärtigen Anbauten

Grundstück befindet sich innerhalb der Ortslage von Altersbach, einem ca. 1,7 km nordwestlich von Steinbach-Hallenberg gelegenen Ortsteil der Stadt, im thüringischen Landkreis Schmalkalden-Meiningen, bebaut mit einem freistehenden Ein-/Zweifamilienhaus mit rückwärtigen Anbauten (Stall, Scheune, etc)

Wohnhaus: Baujahr ca. 1904/1908, nachträgliche Unterkellerung ca. 50er Jahre, Anbau 70er Jahre, geringfügige Sanierung nach 1990 bzw. ca. 2009, tlw. Fachwerkbauweise, tlw. Gasbetonsteine, zweigeschossig, tlw. ausgebautes Dachgeschoss, nicht ausgebauter Spitzboden

Raumaufteilung:

KG: ehemalige Vorratsräume

EG: Flur/Diele mit Treppenauf- bzw. abgang, zwei Zimmer, Küche, Werkstatt/Garage

OG: Flur/Diele, zwei Zimmer, Küche
Diele, Bad, zwei Räume, Küche

Wohnfläche: ca. 194,00 m²

Gesamtzustand: hoher Sanierungs- und Instandhaltungsaufwand

diverse rückwärtige Anbauten: Baujahre vermutlich Ende des 19. Jh., tlw. 70er Jahre, geringfügige Sanierung/Instandsetzungen nach 1990, Mauerwerksbau, tlw. Fachwerkbauweise, nicht unterkellert, ein- bis zweigeschossig, schadhafter Zustand, ursprüngliche Funktion überwiegend nicht mehr gegeben

Bewertungstichtag: 09.07.2025

Verkehrswert:

33.000,00 €

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

b) Bezirksschornsteinfeger: Herr
Steffen Schmidt
Suhler Straße 36
98587 Steinbach-Hallenberg

c) entfällt

d) Die Gebäude stehen leer. Miet- oder Pachtverträge bestehen nicht.

e) Es besteht keine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG.

f) Ein Gewerbebetrieb ist offensichtlich nicht vorhanden.

g) Zubehör ist nicht vorhanden.

h) Ein Energieausweis liegt nicht vor.

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkungen	1
1.1	Auftraggeber	1
1.2	Gegenstand der Wertermittlung/Zweck des Gutachtens	1
1.3	Besichtigung	1
2.	Wertermittlungsgrundlagen	2
3.	Grundstücksbeschreibung	4
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	6
3.5	Gebäudebeschreibung	8
3.5.1	Wohnhaus	10
3.5.2	Diverse rückwärtige Anbauten	18
3.6	Bruttogrundfläche (BGF) und Wohn-/Nutzflächen	22
3.6.1	Ermittlung der Bruttogrundfläche	22
3.6.2	Ermittlung der Wohnfläche	22
3.7	Außenanlagen	22
3.8	Restnutzungsdauer	23
4.	Wertermittlung	24
4.1	Definition des Verkehrswertes	24
4.2	Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens	24
4.3	Bodenwert	24
4.3.1	Entwicklungszustand	24
4.3.2	Bodenwertermittlung	25
4.4	Sachwertverfahren in Anlehnung an §§ 35 – 39 ImmoWertV	26
4.4.1	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	26
4.4.2	Berechnung des vorläufigen Sachwertes	28
4.4.3	Ermittlung des marktangepassten, objektspezifischen Sachwertes	29
4.4.3.1	Berücksichtigung der makro- und mikrobedingten Lagemerkmale	29
4.4.3.2	Ansatz von Sachwertfaktoren	30
4.4.3.3	Besondere objektspezifische Marktanpassung (in Anlehnung an § 8 (3) ImmoWertV)	31
4.5	Separater Ausweis der Wertminderung beim Bestehen bleiben des Rechtes Abt. II, lfd. Nr. 3	33
5.	Verkehrswert	34

Anlagen

Landkarte

Stadtplan

Flurkarte

Luftbild mit Katasterangaben

Lageplan Geh- und Fahrrecht

Lageplan öffentliche Kanalisation

Bodenrichtwertinformation

Skizzenhafte Darstellung der Raumstruktur

Bevölkerungsentwicklung

GRUNDSTÜCKE/BAULICHE ANLAGEN

1. Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Meiningen, Az.: 10 K 15/25
- Abteilung Zwangsversteigerung -

1.2 Gegenstand der Wertermittlung/Zweck des Gutachtens

Verkehrswerteinschätzung für das Grundstück in 98587 Steinbach-Hallenberg Ortsteil Altersbach, Altersbacher Hauptstraße 70, einschließlich der aufstehenden Gebäude und Außenanlagen 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 18.06.2025 zum Besichtigungstermin am 09.07.2025, 10.30 Uhr eingeladen. Die Besichtigung des Objektes konnte zu diesem Termin stattfinden.

Zum Ortstermin waren anwesend: ein Eigentümer
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 (WoFlV) vom 01.04.2004
- Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie Mietausfallwagnis nach Zweiter Berechnungsverordnung) ab 01.03.2006, Aktualisierung vom 01.01.2025

- 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 2024/25 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 |
- Gerichtsbeschluss des Amtsgerichtes Meiningen vom
28.05.2025, Auftrag vom 03.06.2025
- Grundbuchauszug von Meiningen/Altersbach/Blatt 469
- IVD Immobilienverband Deutschland, Freistaat
Thüringen Preisspiegel 2024/2025
- Grundstücksmarktberichte 2020 bis 2025
Gutachterausschuss Landkreis Schmalkalden-Meiningen,
Landkreis Hildburghausen und kreisfreie Stadt Suhl
- Bodenrichtwertinformation des Gutachterausschusses
zum Bodenrichtwert zum 01.01.2024
- sonstige Unterlagen und Auskünfte durch:
- Grundbuchamt Meiningen vom 19.06./23.07.2025
 - Stadtverwaltung Steinbach-Hallenberg vom 13.08.2025
 - Abwasserzweckverband Hasel-Schönau vom
19.08.2025
 - Landratsamt Schmalkalden-Meiningen vom
16.04./19.05.2025

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Makrostandort

- Steinbach-Hallenberg ist eine Kleinstadt im Landkreis Schmalkalden-Meiningen, in Thüringen
- zum 1. Januar 2019 wurden die Gemeinden der angrenzenden Verwaltungsgemeinschaft Haselgrund (Altersbach, Bermbach, Oberschönau, Rotterode, Unterschönau und Viernau) nach Steinbach-Hallenberg eingegliedert
- liegt im Haselgrund, ca. 4 km südlich des Rennsteiges
- Steinbach-Hallenberg hat ca. 9.079 Einwohner zum 30.06.2025 (Thüringer Landesamt für Statistik vom 21.10.2025)
- Entfernungen von Altersbach: Meiningen sind es ca. 24 km und bis zur Landeshauptstadt Erfurt ca. 80 km, Schmalkalden ca. 10,5 km und Zella-Mehlis ca. 16 km entfernt
- Anschluss an die Bundesautobahn 71 (Sangerhausen - Schweinfurt) besteht in Zella-Mehlis (ca. 18 km) sowie in ca. 63 km Entfernung über die BAB 71 an die BAB 4 (Kirchheimer Dreieck - Dresden)

3.2 Mikrostandort, öffentliche Anbindung

- das Bewertungsgrundstück befindet sich innerhalb der Ortslage von Altersbach, einem ca. 1,7 km nordwestlich von Steinbach-Hallenberg gelegenen Ortsteil der Stadt
- unmittelbar an der Durchgangsstraße Richtung Rotterode bzw. Steinbach-Hallenberg
- die unmittelbare Umgebungsbebauung ist vorwiegend geprägt von tlw. offener und tlw. geschlossener, dörflicher Mischbebauung
- keinerlei Infrastruktur direkt in Altersbach gegeben
- Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsanbieter sind erst in Steinbach-Hallenberg vorhanden (Supermarkt ca. 2,1 km)
- die ärztliche Versorgung ist erst im Stadtgebiet von Steinbach-Hallenberg gesichert
- eine Grund- und eine Regelschule sowie Kindertagesstätten sind ebenfalls in Steinbach-Hallenberg vorhanden
- gute Anbindung an den ÖPNV durch eine nur wenige Meter entfernte Bushaltestelle, am ca. 280 m entfernten Bahnhof Altersbach Anbindung an die Süd-Thüringen-Bahn, Strecke Wernshausen - Zella-Mehlis (überwiegend stündliche Verbindung)
- Topographie
straßenseitig ansteigendes Gelände, in westlicher Richtung abfallend
- verkehrstechnische Erschließung
dörfliche Durchgangsstraße
- innere Erschließung
Zufahrt von der Straße aus vorhanden
- Versorgung/Entsorgung
Strom, Wasser, alte Klärgrube, lt. schriftlicher Auskunft des Abwasserzweckverbandes Hasel-Schönau besteht Anschluss an den öffentlichen Kanal (von der Straße Mühlwiese), das Wohnhaus wurde aber bisher nicht angeschlossen (siehe Lageplan)
- Nutzung
Ein-/Zweifamilienhaus mit rückwärtigen ehemals gewerblich genutzten Anbauten

3.3 Grundbuchrechtliche Angaben

Rechtliche Gegebenheiten

Gemarkung: Altersbach

Grundbuchband Blatt 469

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Nutzung	Größe m²
5	5	134/5	Altersbacher Hauptstraße 70		438
6	5	137	Altersbacher Hauptstraße 70		141

Grundbuch:

Abteilung I

Eigentümer: 

Abteilung II

Lasten und Beschränkungen: Geh- und Fahrrecht, lfd. Nr. 5

ZV-Vermerk, lfd. Nr. 5 und 6

sonstige/nichttitulierte Rechte: keine Eintragungen bekannt

Es lag die Kopie eines unbeglaubigten Grundbuchauszuges vom 11.04.2025 vor.

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

3.4.1 Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete

Die Stadt Steinbach-Hallenberg teilte dazu schriftlich folgendes mit:

- in Altersbach existiert kein Flächennutzungsplan
- ein Bebauungsplan liegt nicht vor
- das Grundstück befindet sich nicht innerhalb eines Sanierungsgebietes/Erhaltungssatzungsgebietes/bzw. im Geltungsbereich eines Planfeststellungsbeschlusses
- das Grundstück befindet sich auch nicht in einem sonstigen Schutzgebiet
- ein Abriss der aufstehenden Bebauung ist möglich, das Grundstück wird nach § 34 BauGB beurteilt

3.4.2 Baurecht

Aktuelle oder ältere Bauunterlagen waren bei den zuständigen Bauarchiven nicht auffindbar.

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

Baulasten bestehen lt. schriftlicher Stellungnahme des Landratsamtes Schmalkalden-Meinungen vom 16.04.2025 nicht.

Ein Flurbereinigungsverfahren ist ebenfalls nicht anhängig.

Stellplatzverpflichtungen bestehen nicht, es wird von einem Bestandsschutz ausgegangen.

Das Gebäude steht lt. schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Schmalkalden-Meinungen vom 19.05.2025 nicht unter Denkmalschutz, es besteht aber Umgebungsschutz, Veränderungen im Umkreis des Kulturdenkmals (Brunnen) sind daher erlaubnispflichtig.

3.4.3 Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten

Abgabenrechtliche Situation

Seit 2019 werden in Thüringen keine Straßenausbaubeiträge mehr erhoben.

Der Rückstand der Abwassergebühren beträgt rd. 200,00 € (schriftliche Auskunft des Abwasserzweckverbandes Hasel-Schönau vom 19.08.2025).

Aufgrund der verfahrenstechnischen Besonderheiten eines Zwangsversteigerungsverfahrens erfolgt keine Berücksichtigung des noch zu zahlenden Beitrages. Es wird unterstellt, dass diese Forderung des Abwasserzweckverbandes im Zwangsversteigerungstermin angemeldet wird und aus dem Erlös vorrangig befriedigt werden kann. Damit verbleibt keine zusätzliche Zahlungslast für den zukünftigen Ersterher des Grundstückes.

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 mit einem traufseitig zur Straße errichteten Wohnhaus mit diversen rückwärtigen Anbauten (ehemalige Stallflächen, Scheunen etc.) bebaut.



Straßenansicht



Straßenansicht



Straßenansicht



Giebelseite



rückwärtige Dachansichten

3.5.1 Wohnhaus

- Baujahr: nicht genau bekannt, nach Angaben eines Eigentümers ca. 1904/1908, nachträgliche Unterkellerung ca. 50er Jahre, traufseitiger Anbau (zweigeschossig) Errichtung in den 70er Jahren
- Sanierung: geringfügige Sanierung/Ersatzinvestitionen nach 1990 bzw. ca. 2009 (Dacheindeckung, Solarthermieplatten, eine Brandgiebelwand ca. 2009 erneuert), Angaben eines Eigentümers
- Konstruktionsmerkmale: Erdgeschoss Fachwerkbauweise/Tuffstein/tlw. Gasbetonsteine OG tlw. Mauerwerk- bzw. Lehmfachwerk sowie Gasbetonsteine, nur teilweise unterkellert (Bruchsteinmauerwerk, tlw. Betonmauerwerk mit konventioneller Sperrung), ca. 2002/4 erneuert
- Geschossigkeit: zweigeschossig, tlw. ausgebautes Dachgeschoss, nicht ausgebauter Spitzboden
- Fassade: tlw. alte Schieferverkleidung (eine Trauf- und eine Giebelseite), sehr schadhaft, hofseitig Sichtfachwerk eine Giebelseite Sichtmauerwerk
- Decken: KG Holzbalkendecken, G Holzbalkendecken
- Treppen: KG massiv, G zweiläufige Holztreppe, einfachst, fehlender Handlauf, diverse Schäden sichtbar
- Hausflur: alte Hauseingangstür Holz, Treppenhausfenster PVC, Ende der 90er Jahre, tlw. uralte Holzfenster, Treppenhaus insgesamt überwiegend unsaniert, Rissbildungen sichtbar
- Dach: Holzkonstruktion, Satteldach, Ziegeleindeckung, ca. 2009 erneuert, gedämmt, Spitzboden Dielung nach 1990 erneuert, Firsthöhe ca. 2,60 m, Spitzboden ca. 2,20 m Solarthermieplatten straßenseitig 15 Platten, hofseitig 2 x 12 Platten



rückwärtige Fassade Wohnhaus

- KG:

Raumaufteilung: ehemalige Vorratsräume

Ausstattung:

Boden: Estrich

Wände/Decken: Bruchsteinmauerwerk, tlw. verputzt, Deckenhöhe ca. 1,80 m

Fenster: PVC, ca. 2014/15 erneuert

E-Installation: über Putz



Kellerraum, Kellertreppe

- EG:

Raumaufteilung: Flur/Diele mit Treppenauf- bzw. abgang, zwei Zimmer, Küche (innen liegend), Werkstatt/Garage

Ausstattung:

Boden: tlw. PVC-Belag, tlw. alter Fliesenbelag, Garage/Werkstatt Beton/Estrich

Wände: verputzt, tapeziert, Küche beidseitige Fliesenspiegel, tlw. Lamperie, Garage verputzt, Altbestand, tlw. unverputzt

Decken: verputzt, tlw. tapeziert, Deckenhöhe ca. 2,05 m/2,10 m, Garage überwiegend Asbestplatten, Deckenhöhe ca. 3,05 m

Türen: Holz, sehr alt, tlw. 2014 erneuert, Garage altes Metalltor

Fenster: PVC, ein Fenster ca. 2014 erneuert, übrige Fenster ca. 1998 erneuert, tlw. alte Holzfenster

Verglasung: Isolierverglasung, Einfachverglasung

E-Installation: unter Putz, erneuert (ca. 2000), Garage erneuert

Sanitär: ohne

Heizung: Plattenheizkörper, ca. 2010 erneuert



Hauseingang



Zimmeransicht



Zimmeransicht



Küche



Garage



Zugang von Garage zum Scheunenanbau

- OG:

Raumaufteilung: Flur/Diele, zwei Zimmer, Küche
Diele, Bad, zwei Räume, Küche

Ausstattung:

Boden: tlw. Laminat, ca. 2000 erneuert, unebener Boden, Niveauunterschied durch Stufen ausgeglichen (Anbau 70er Jahre), tlw. DDR-Parkett (Buche massiv), tlw. gefliest, tlw. Belag

Wände: verputzt, tapeziert, tlw. Fliesenspiegel, Flur Lamperie, tlw. vollflächige Holzverkleidung mit ca. 6 cm Dämmung, 2002/3 erneuert (Angabe ein Eigentümer)

Decken: verputzt, tapeziert, Deckenhöhe ca. 2,20 m

Türen: Holz, alt

Fenster: PVC, hofseitig sind die Fenster zum Scheunenanbau gerichtet, Holz, alt, tlw. 70er Jahre

Verglasung: Isolierverglasung, Verbundverglasung, Einfachverglasung

E-Installation: unter Putz, erneuert (ca. 2000), tlw. Kabelkanäle

Sanitär: Bad (innen liegend, Fenster zum Scheunenanbau) mit: Wanne, Dusche (hohe Duschtasse), WC, Waschtisch, Boden und Wände gefliest, Decke Paneele (Standard der 90er Jahre)

Heizung: Plattenheizkörper, ca. 2010 erneuert, ein Gussradiator



Treppenaufgang



Zimmeransichten



Küche



Bad



Zimmer

- DG:

Raumaufteilung: Diele, Bodenraum, zwei Zimmer

Ausstattung:

Boden: tlw. Dielung, tlw. Belag
Wände: verputzt, tlw. unverputzt, tlw. tapeziert, diverse Schrägen
Decken: verputzt, tlw. unverputzt
Türen: Holz, alt
Fenster: PVC
Verglasung: Isolierverglasung

E-Installation: unter Putz, Altbestand
Sanitär: ohne
Heizung: tlw. Heizleitungen verlegt

- Gesamtzustand: hoher Sanierungs- und Instandhaltungsaufwand



Diele



Zimmer



Dachboden



Spitzboden

3.5.2 Diverse rückwärtige Anbauten

Diese rückwärtigen Anbauten wurden offensichtlich zu unterschiedlichen Zeiträumen und für diverse Nutzungszwecke (ehemalige Scheune, Rübenkeller, Kuhstall, etc.) errichtet. Dazu gehören tlw. rückwärtige Kellerräume, Heizungsraum sowie einige Räume, die über eine kleine Außentreppe erreichbar sind

- Baujahr: nicht genau bekannt, vermutlich Ende des 19. Jh., tlw. 70er Jahre
- Sanierung: geringfügige Sanierung/Instandsetzungen nach 1990
- Konstruktionsmerkmale: Mauerwerksbau, Mischmauerwerk, tlw. Fachwerkbauweise, tlw. Betonmauerwerk
nicht unterkellert, aufgrund des rückwärtig abfallendes Geländes befinden sich einige Räumlichkeiten auf Kellerniveau, Außenschornstein
- Geschossigkeit: ein- tlw. zweigeschossig
- Fassade: verputzt, tlw. unverputzt
- Decken: tlw. massiv, tlw. Holzbalkendecken
- Treppen: einfache Holztreppen
- Dach: Holzkonstruktionen, Schleppdächer, Ziegel- tlw. Bitumenbahnen, tlw. Wellasbest
- EG/OG:
Raumaufteilung: diverse ehemalige Abstellräume/Kellerräume mit tlw. Kriechkeller unter das Wohnhaus, Heizungsraum, Werkstatt, ehemalige Büroräume, Bad, Lagerflächen
- Ausstattung:
- Boden: Beton, altes Steinpflaster, tlw. Estrich
- Wände: verputzt, tlw. unverputzt, überwiegend schlechter Zustand, ehemalige Büroräume tlw. Holzverkleidung, abgängig
- Decken: tlw. verputzt, tlw. angerostete T-Träger, tlw. Decke gedämmt (ehemaliger Bürobereich), Deckenhöhen sehr unterschiedlich zwischen ca. 1,80 m bis ca. 3,00 m
- Türen: Holz, alt, tlw. zweiflügelig, tlw. Metall, tlw. niedrige Deckendurchgangshöhe von ca. 1,80 m
- Fenster: tlw. uralte Holzfenster, geringfügig PVC
- Verglasung: Einfachverglasung, Isolierverglasung

E-Installation: über Putz
Sanitär: uraltes Bad mit Wanne, Waschtisch, WC, Boden und Wände alte Glasfliesen, E-Durchlauferhitzer, Waschmaschinenanschluss im Anbau
Heizung: überwiegend ohne, tlw. Plattenheizkörper (ohne Funktion), Holzvergaserheizung von 2000, mit drei Pufferspeichern, ca. 2010 angeschafft (Angabe ein Eigentümer)

- Gesamtzustand: schadhaft, ursprüngliche Funktion überwiegend nicht mehr gegeben



ehemaliges Lager



ehemalige Waschküche



altes Bad



Werkstatt



Heizungsanlage in Werkstatt



ehemaliger Kuhstall



Scheunenanbau



ehemaliger Hundezwinger/Schuppen

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 bildete das grob überschlägliche örtliche Aufmaß sowie die vorliegenden Katasterunterlagen.

Unter Berücksichtigung des Ausstattungsstandards, in Verbindung mit dem überwiegend fehlenden Nutzungszweck (Rübenkeller, Kuhstall, Scheune), erfolgt für die diversen rückwärtigen Anlagen keine separate Berechnung der Bruttogrundflächen.

3.6.1 Ermittlung der Bruttogrundfläche

Wohnhaus:

ca. 13,00 m	x	ca. 9,50 m	=	123,50 m ²	x	3	=	370,50 m ²
ca. 5,00 m	x	ca. 3,50 m	=	17,50 m ²	x	1	=	17,50 m ²
							=	388,00 m ²

3.6.2 Ermittlung der Wohnfläche

Die Wohnfläche beträgt entsprechend dem grob überschläglichen örtlichen Aufmaß im Erdgeschoss ca. 55 m² und im Obergeschoss ca. 114 m², die beiden Räume im Dachgeschoss weisen eine mögliche Wohnfläche von ca. 25 m² aus (Skizzen als Anlage).

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

3.7 Außenanlagen

Einfriedung: tlw. ohne, tlw. Maschendrahtzaun, schadhaft
 Freiflächen: straßenseitig gepflastert, ca. 2013/14 erneuert, rückwärtig verwildertes Grundstück mit massiver Hundehütte, Nebengebäude, Wellasbesteindeckung

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.

Unter Berücksichtigung des insgesamt schlechten Ausstattungsstandards, kann nur nach weiteren Instandsetzungen und Modernisierungen des Ausstattungsstandards, von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 30 Jahren bezogen auf eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren eingeschätzt werden.

Für die rückwärtigen Anbauten wird ein pauschaler Restwert 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 Grundstücks 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 Bewertungsfalle 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 Grundstücks 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 (Mischgebiet) 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 Grundstücks 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 Vergleichsverfahren 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 Schmalkalden-Meinungen ausgewiesene zonale Bodenrichtwert weist dabei folgende Angaben aus (Anlage):

Bodenrichtwertnummer:	363001
Bodenrichtwert:	16,00 €/m ²
Entwicklungszustand:	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart:	Mischgebiet
Grundstücksfläche:	700 m ²
Stichtag:	01.01.2024

Die zu bewertenden Flurstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit und werden insgesamt betrachtet.

Das Grundstück hat einen annähernd trapezförmigen Grundstückszuschnitt.

Straßenfront: ca. 14 m

rückwärtige Breite: ca. 18 m

Tiefe: ca. 35 m

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

$$579 \text{ m}^2 \quad \times \quad 16,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 9.264,00 \text{ €}$$

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 €/m² 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	1,00					0,23	0,23	144,90
Dächer			1,00			0,15	0,45	121,50
Außentüren und Fenster		1,00				0,11	0,22	77,00
Innenwände	1,00					0,11	0,11	69,30
Deckenkonstr./Treppen	1,00					0,11	0,11	69,30
Fußböden		1,00				0,07	0,14	49,00
Sanitäreinrichtungen			1,00			0,07	0,21	56,70
Heizung			1,00			0,09	0,27	72,90
sonstige technische Einrichtungen		1,00				0,06	0,12	42,00
Summe						1,00	1,86	702,60
Typ bewertenden Gebäudes								
1.31/1.32/1.12	630,00	700,00	810,00	980,00	1.220,00			
(zweigeschossig, tlw. ausgebautes DG, tlw. unterkellert)								

Anpassung der NHK anhand Baukostenindexveränderung

Baukostenindexveränderung 1,343

(Stand III/2025/2021) = 100

Durchschnitt 2010/2021: 0,709

Baukostenindex: $1,343/0,709 = 1,89$

$$703,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 1,89 \quad = \quad \text{rd.} \quad 1.329,00 \text{ €/m}^2$$

Für die rückwärtigen Anbauten wird ein pauschaler Restwert von 15.000,00 € berücksichtigt.

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 ²	NHK €/m ²	Herstellungskosten BGF x NHK
Wohnhaus	388,00	1.329,00	515.652,00 €
Alterswertminderungsfaktor	62,50 %		-322.282,50 €
Gebäudesachwert			193.369,50 €
pauschaler Restwert Anbauten			15.000,00 €

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		208.369,50 €
Außenanlagen	0,00 %	0,00 €
ohne Ansatz, da der Gutacherausschuss bei der Ableitung der Sachwertfaktoren die Außenanlagen nicht separat berücksichtigt		
Wert der baulichen Anlagen		208.369,50 €
Bodenwert		9.264,00 €
		217.633,50 €
vorläufiger Sachwert	rd.	218.000,00 €

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 bis mäßig einzuschätzen.

- Arbeitslosenquote im Agenturbezirk Schmalkalden-Meiningen,
Stichtag August 2025 ca. 5,0 %
- einzelhandelsrelevanter Kaufkraftkennziffernindex ca. 91,1 % je Einwohner (Stichtag 2025)
- 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 % Δ 34.570 Einwohner
Prognose im Jahr 2042: ca. 32,3 % Δ 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 2025 für Deutschland, herausgegeben durch das Schweizer Forschungsinstitut Prognos im Juli 2025 wird der Landkreis Schmalkalden-Meiningen wie folgt eingestuft:

- Rang 352 hinsichtlich Zukunftschancen (von insgesamt 400 Städten und Landkreises)
- 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 143

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 Schmalkalden-Meiningen wurden im Juli 2025 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser für den Berichtszeitraum 2022 bis 03/2025 veröffentlicht.

Danach wurde bei einem vorläufigen Sachwert von 220.000,00 € und einem Bodenwertniveau von 15,00 €/m², ein Sachwertfaktor von 0,82 angegeben.

Die Sachwertfaktoren beziehen sich dabei auch auf das Jahr 2022.

Die Immobiliennachfrage hat sich dabei deutlich erst seit Mitte 2022 verschlechtert.

Insbesondere die hohen Finanzierungskosten, in Verbindung mit den weiteren negativen makroökonomischen Gegebenheiten (Ukraine-Krieg, Energiekrise, hohe Kerninflation, weiterhin das Heizungsgesetz) haben die Nachfrage nach derartigen Immobilien (neben den negativen Lagemerkmalen) deutlich eingetrübt.

Dieser Umstand ist in den ermittelten Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses nur teilweise enthalten.

Die wesentlichsten Einflussfaktoren dieser Stichprobe weisen dabei folgende Durchschnittswerte auf:

Bodenrichtwert:	37,00 €/m ²
Baujahr:	1978
Grundstücksgröße:	676 m ²
Wohnfläche:	140 m ²
Restnutzungsdauer:	35 Jahre

Unter Berücksichtigung der Abweichungen dieser Stichprobe auf das Bewertungsobjekt (insbesondere Bodenrichtwertniveau, verschlechterte Nachfrage, Baujahr und Restnutzungsdauer), erfolgt ein Ansatz eines Sachwertfaktors von 0,70.

$$218.000,00 \text{ €} \quad \times \quad 0,70 \quad = \quad 153.000,00 \text{ €}$$

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

Das Grundstück weist einen hohen Anteil an diversen rückwärtigen Anbauten auf, die von einem üblichen Nachfrager aufgrund des ursprünglichen Nutzungszwecks (Stall, Lager, Scheune) nur geringfügig bzw. nicht nachgefragt wird.

Zusätzliche Aufwendungen sind dabei sowohl bei einem Teilabriss oder Instandsetzungen von möglichen Käufern zu erbringen.

Eine rückwärtige Zufahrt über die Straße Mühlwiese und das Fremdfurstück 134/4 ist nicht dinglich gesichert (das Grundbuchamt teilte dazu schriftlich mit, dass kein dinglich gesichertes Geh- und Fahrrecht über das Flurstück 134/4 zu Gunsten des Flurstückes 134/5 eingetragen ist).

Eine Durchfahrt zu den rückwärtigen Anbauten von der Hauptstraße gibt es nicht bzw. ist aufgrund der Grundstückstopografie nicht vorhanden bzw. auch aufgrund der Anordnung der Anbauten nicht möglich.

Die Wohnräume im Erdgeschoss des Wohnhauses und teilweise im Obergeschoss weisen eine geringe Deckenhöhe auf, die üblicherweise ebenfalls von den potenziellen Käufern negativ in der Kaufpreisfindung berücksichtigt wird.

Insgesamt wird daher ein Abschlag von 15 % auf den eingeschätzten marktangepassten Sachwert für angemessen erachtet.

$$153.000,00 \text{ €} \quad \times \quad 0,15 \quad = \quad 23.000,00 \text{ €}$$

Um die eingeschätzte Restnutzungsdauer zu gewährleisten, sind notwendige Instandsetzungs- und Sanierungsarbeiten durchzuführen. In Anlehnung an Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2024/25 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.

Notwendige Instandsetzungen bestehen in der Sanierung der Boden- und Wandverkleidungen, Fassadensanierungen, tlw. Fenstererneuerung, Einbindung des Abwasseranschlusses, Badsanierungen und einfache Instandsetzung der Garage im Erdgeschoss.

Insgesamt wird ein anteiliger Aufwand von 500,00 €/m² Wohnfläche für angemessen erachtet.

$$194 \text{ m}^2 \quad \times \quad 500,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 97.000,00 \text{ €}$$

Somit ergibt sich folgender marktangepasster, objektbezogener Sachwert:

marktangepasster Sachwert:		153.000,00 €
Abschlag Deckenhöhe, Nebengebäude fehlende rückwärtige Zufahrt:	-	23.000,00 €
anteilige Instandsetzungen:	-	97.000,00 €
marktangepasster objektspezifischer Sachwert:		33.000,00 €

4.5 Separater Ausweis der Wertminderung beim Bestehen bleiben des Rechtes Abt. II, lfd. Nr. 3

Entsprechend der vorliegenden Bewilligungsurkunde besteht ein dinglich gesichertes Geh- und Fahrrecht zu Lasten des Flurstückes 134/5 und zu Gunsten des Flurstückes 135.

Die Lage des Geh- und Fahrrechtes ist anhand der Anlage ersichtlich. Danach verläuft dieses Wegerecht nicht mehr auf dem Bewertungsflurstück, da die belastete Fläche sich auf dem neu gebildeten Flurstück 134/4 befindet.

Somit besteht kein dinglich gesichertes Geh- und Fahrrecht auf dem Bewertungsflurstück.

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 98587 Steinbach-Hallenberg OT Altersbach, Altersbacher Hauptstraße 70 ermittelt sich unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Umstände mit (ohne Abteilung II):

33.000,00 €

Aufgrund verfahrenstechnischer Vorgaben erfolgt eine formale Aufteilung der zu bewertenden Grundstücke. Diese Wertaufteilung stellt dabei keinen selbständig veräußerbaren Verkehrswert dar.

Flur 5 Flurstück 137	8.000,00 €
Flur 5 Flurstück 134/5	25.000,00 €

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.

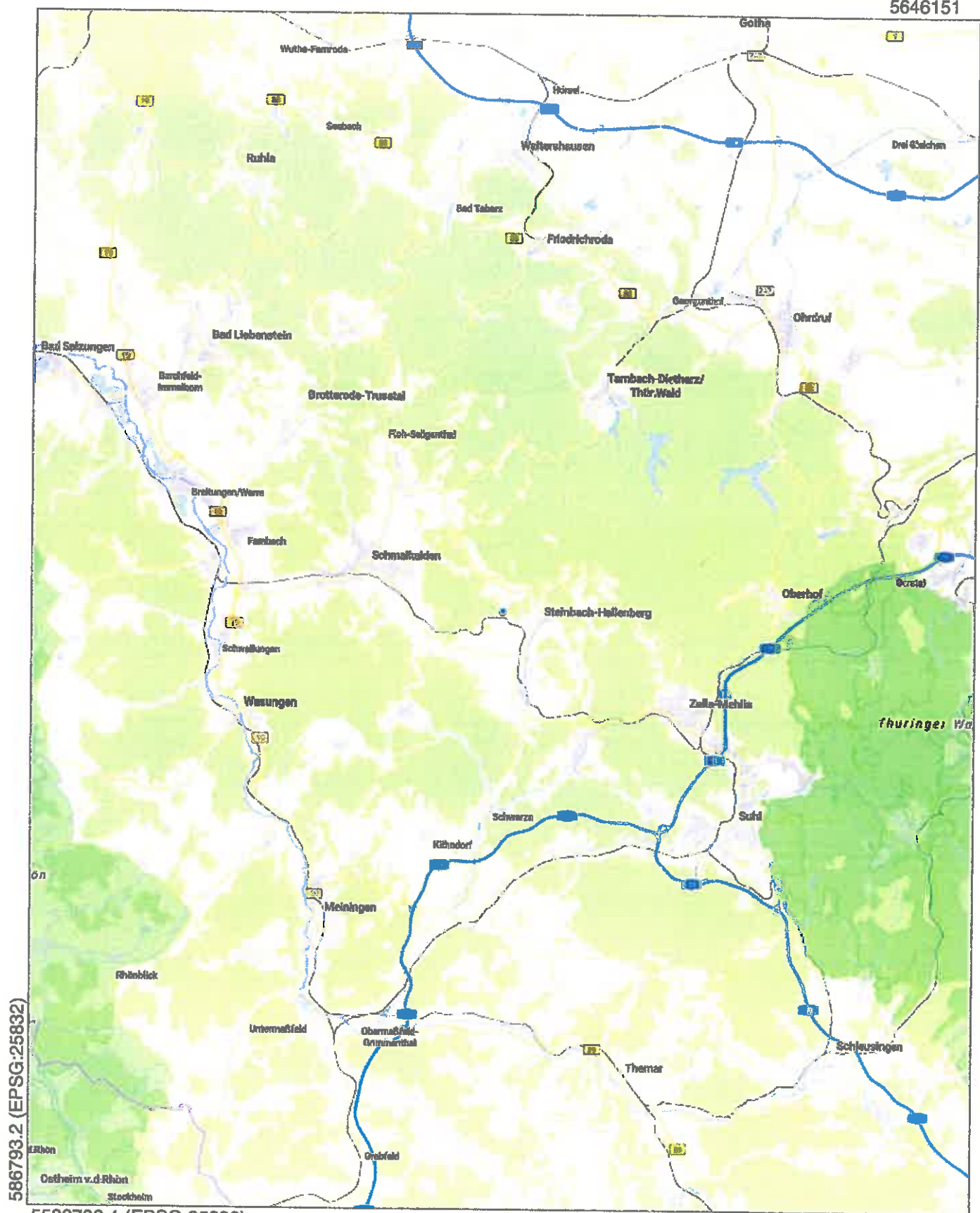
Das Gutachten wurde unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

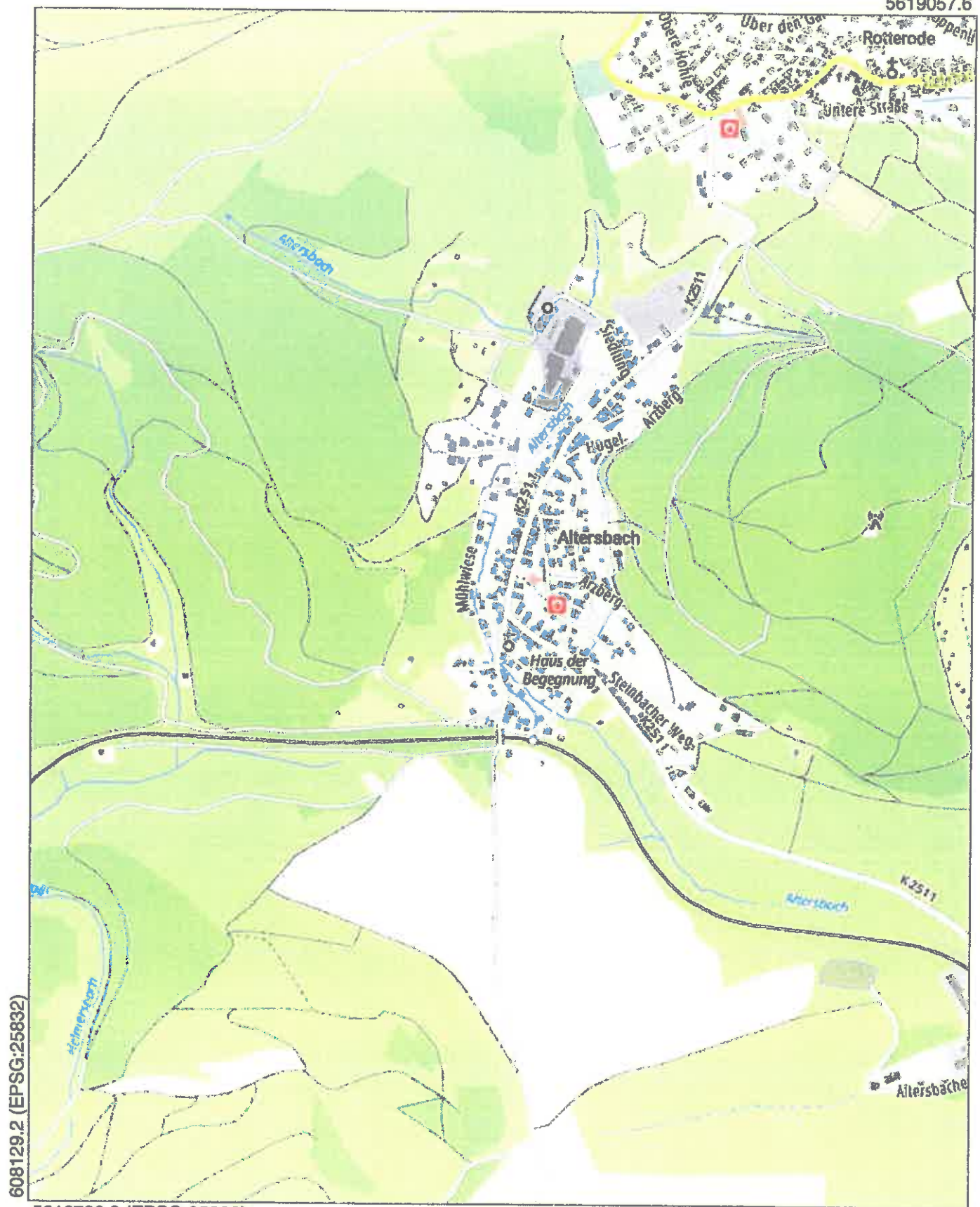

Dorothea Schneider

Erfurt, 24.10.2025

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



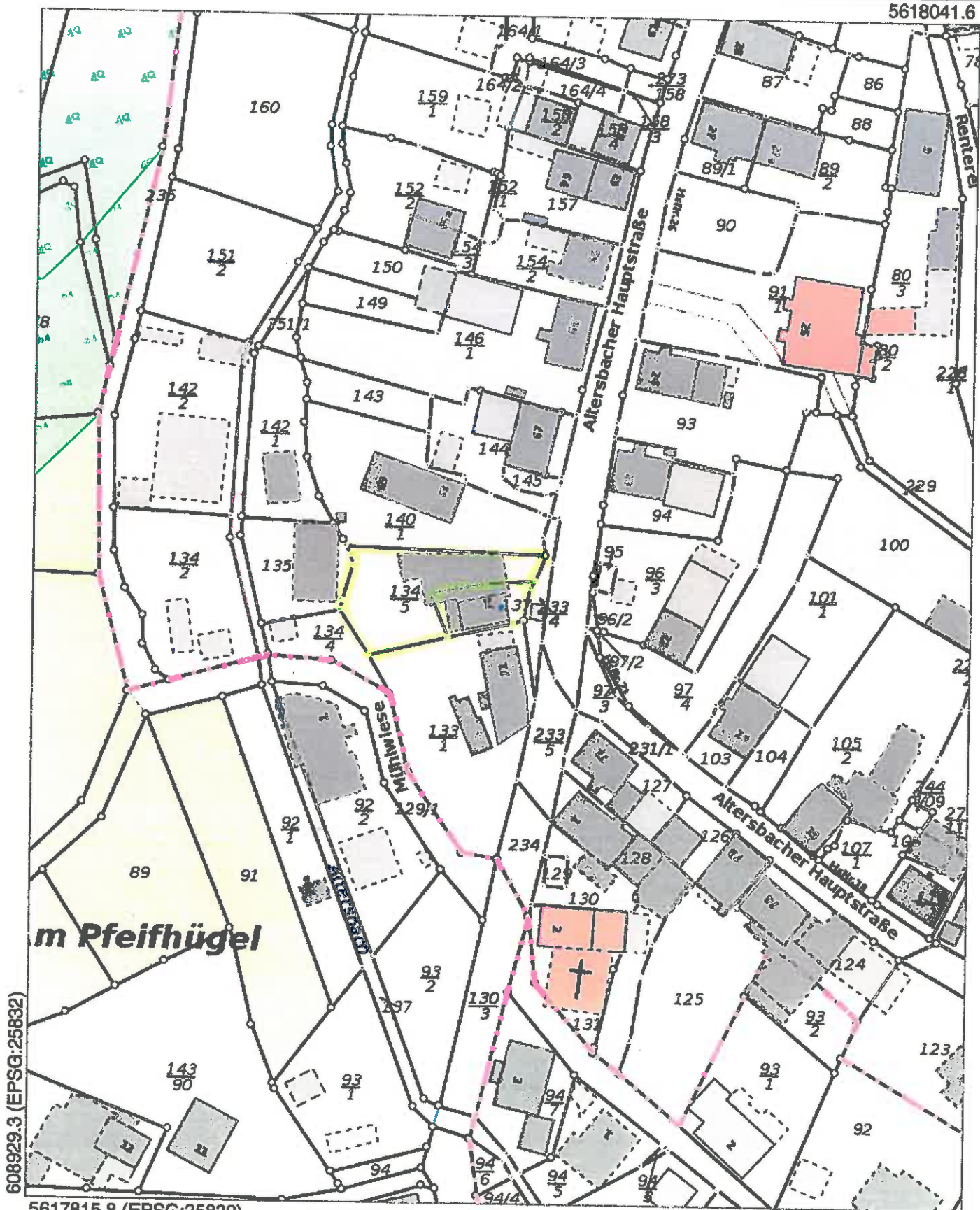




5616799.8 (EPSG:25832)

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 2025 dl-de/by-2-0



5618041.6

608929.3 (EPSG:25832)



5617815.8 (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 2025 dl-de/by-2-0

Lageplan Geh- und Fahrrecht



Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Katasterbereich Schmalkalden

Hoffnung 30
98574 Schmalkalden

Anlage zur notariellen Verhandlung
vom 25.06.2014
Nr. der Urk.-Rolle: 948/2014
Der Notar:
Schmalkalden-Meiningen

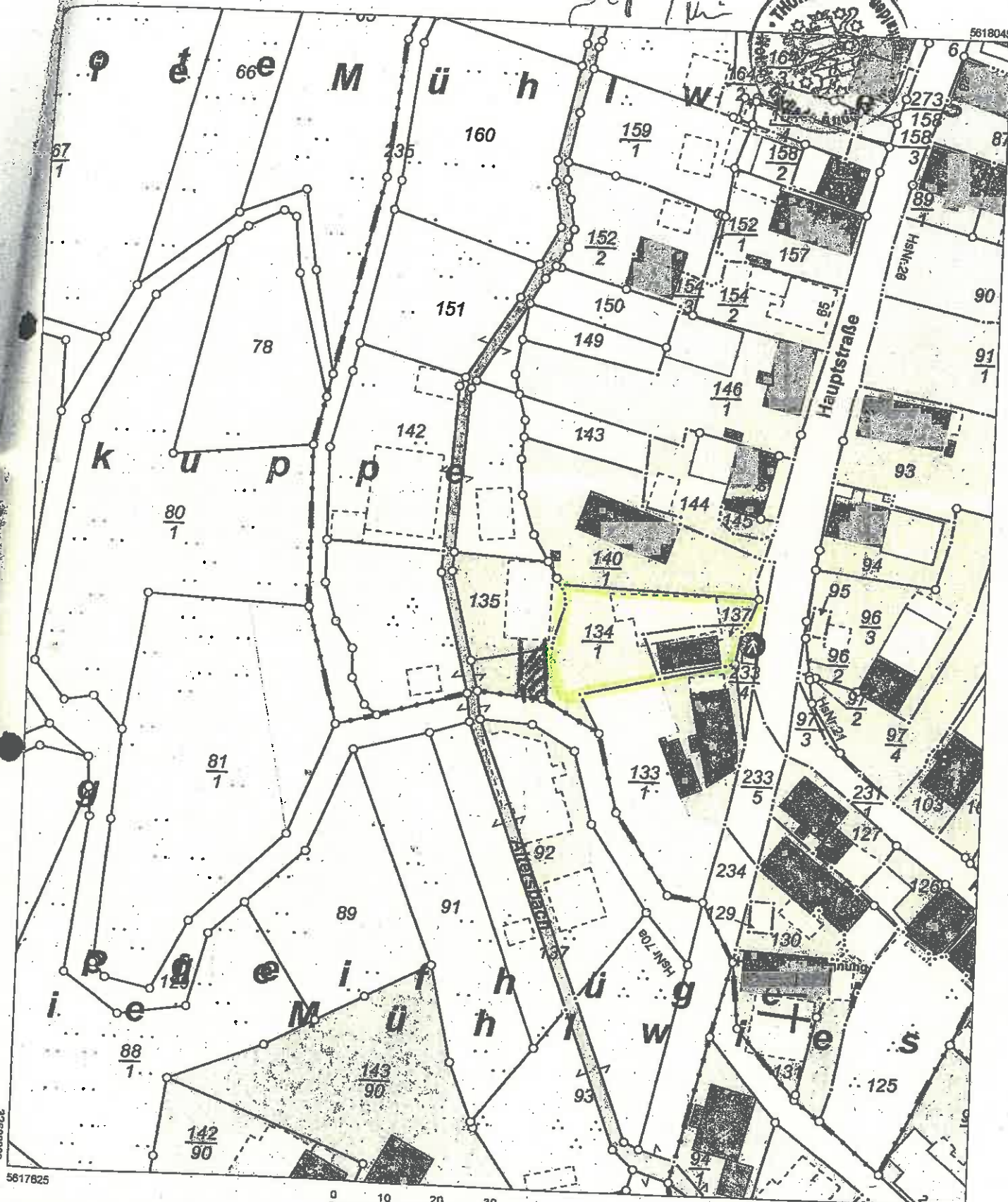
Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Flurstück:
Nr.: 135
Gemarkung: 5
Altersbach

Gemeinde:
Kreis: Altersbach
Schmalkalden-Meiningen

Erstellt am 05.05.2014
134/1



0 10 20 30 Meter

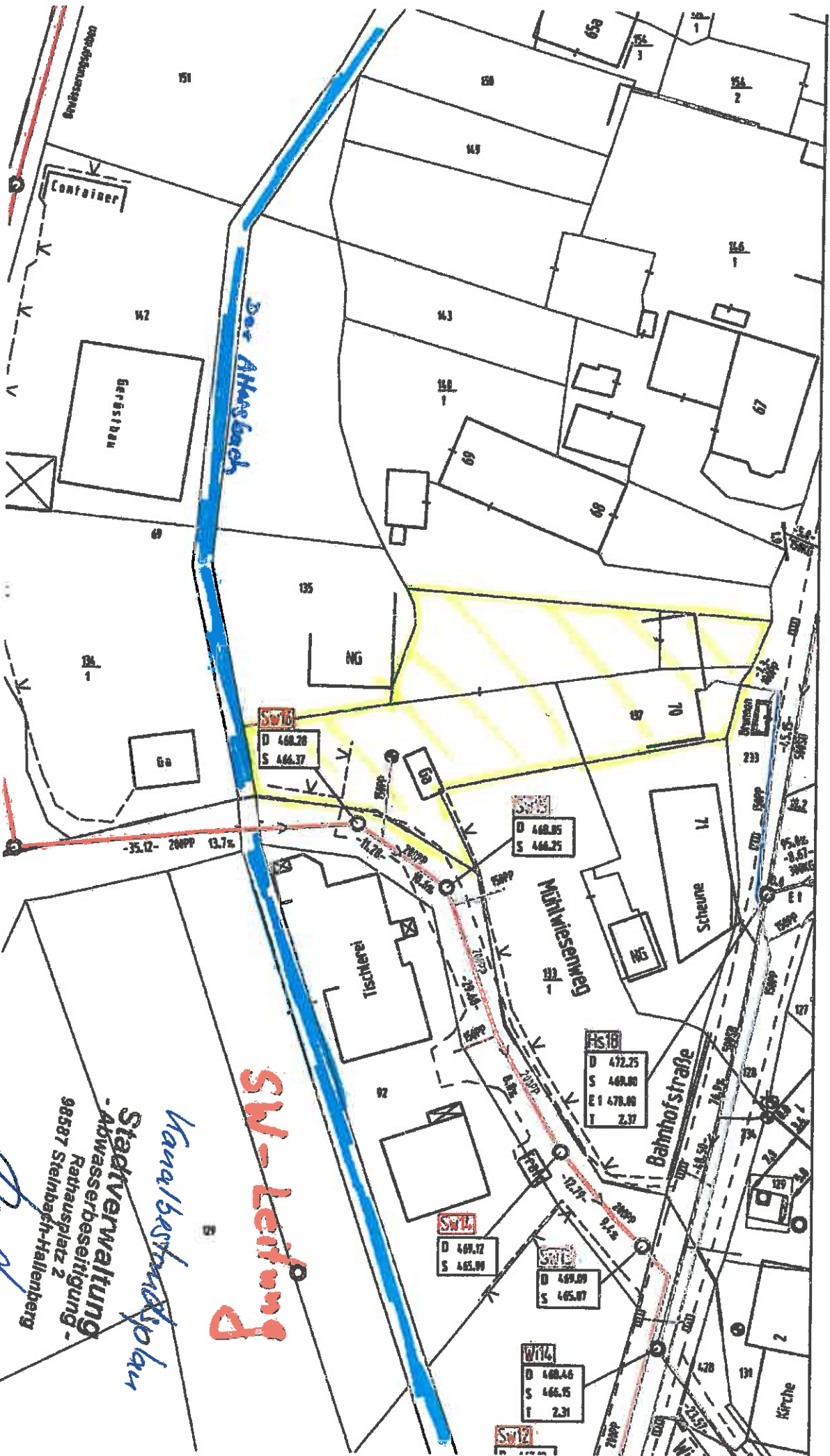
Landesamt

Maßstab 1:1000

Vervielfältigung ist nur erlaubt, soweit die Vervielfältigungsstücke demselben Nutzungszweck wie die Originalausgabe dienen (s. 20 Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz vom 16. Dezember 2008 (GVBl. S. 574) in der jeweils geltenden Fassung). Die Katasterbereich Schmalkalden Hoffnung 30 - 98574 Schmalkalden Tel./Fax: (03682) 46616-0 / 46616-12

Christina Reckert

Lageplan öffentliche Kanalisation



Handwritten notes:

Handelsstraßenplan
Stadtverwaltung
Abwasserbeseitigung
Rathausplatz 2
98587 Steinbach-Hallenberg

Signature: P. H. de
13.08.25



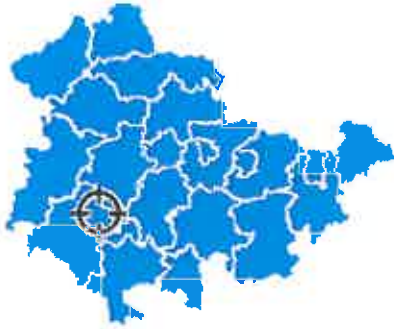
Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl

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

Telefon: 0361 57 4163-017, E-Mail: gutachter.schmalkalden@tlbg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen



Gemeinde
Gemarkung

Steinbach-Hallenberg, Kurort
Altersbach

Bodenrichtwertnummer
Bodenrichtwert [Euro/m²]
Stichtag

363001
16
01.01.2024

Entwicklungszustand
abgabenrechtlicher Zustand

baureifes Land
erschließungsbeitragsfrei nach
BauGB und ThürKAG

Nutzungsart

Mischgebiet

Bauweise
Fläche [m²]

offen
700



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag

www.bodenrichtwerte-th.de | www.gutachterausschuesse-th.de

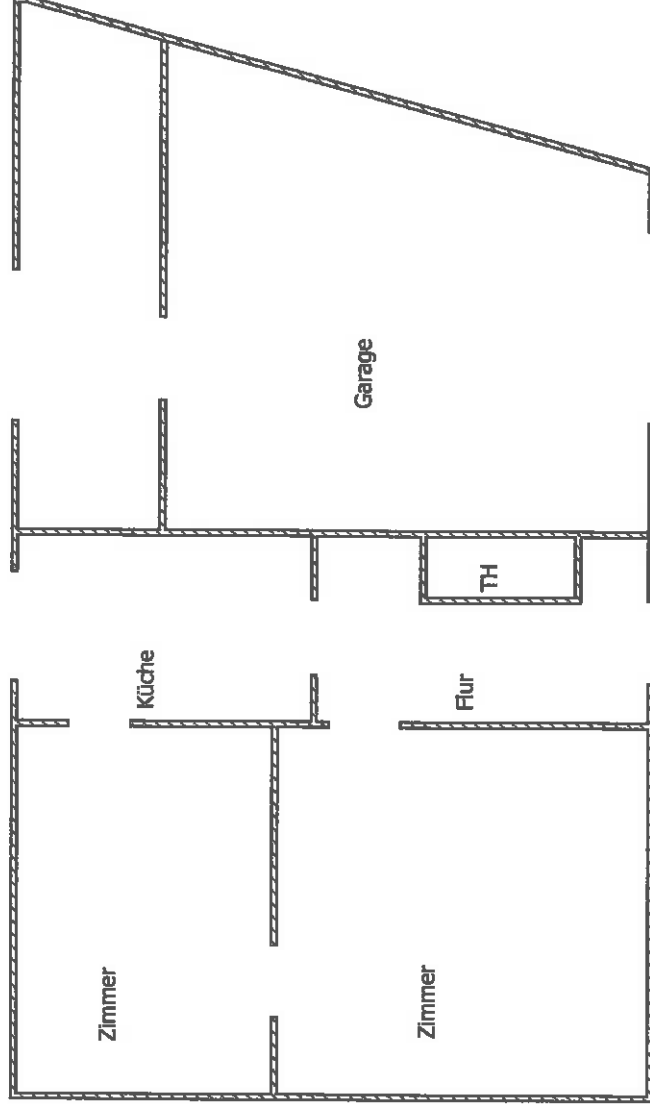


Maßstab:
1 : 2000

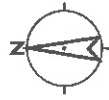
erstellt am:
18.10.2025

skizzenhafte Darstellung der Raumstruktur

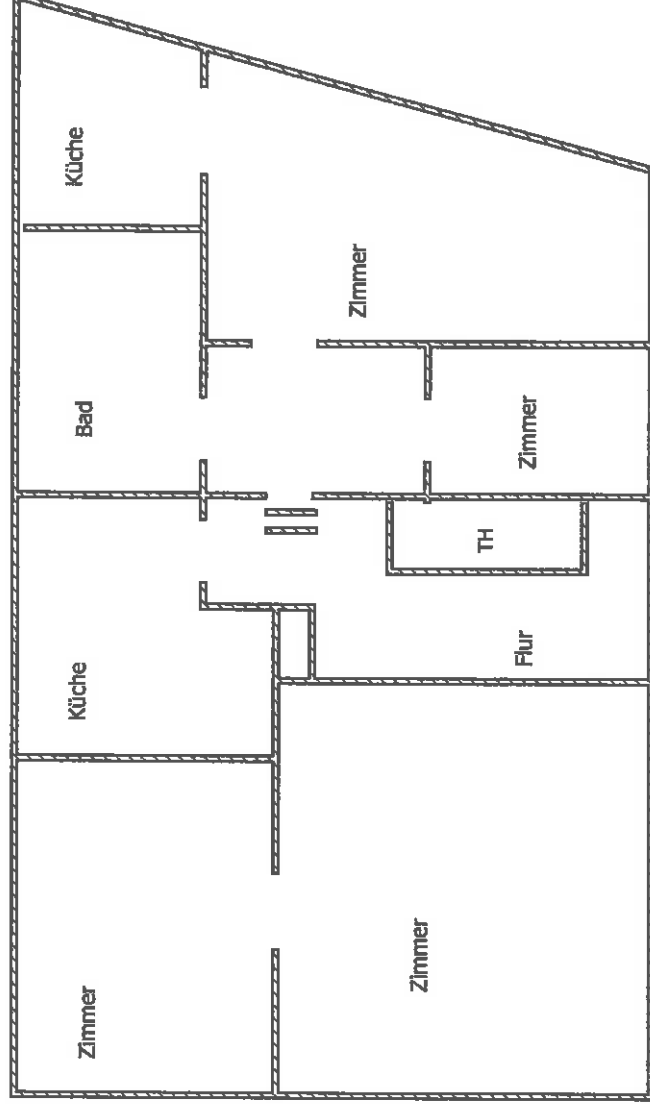
Anbauten



Skizze Raumstruktur
Wohnhaus Erdgeschoss



Scheunenanbau

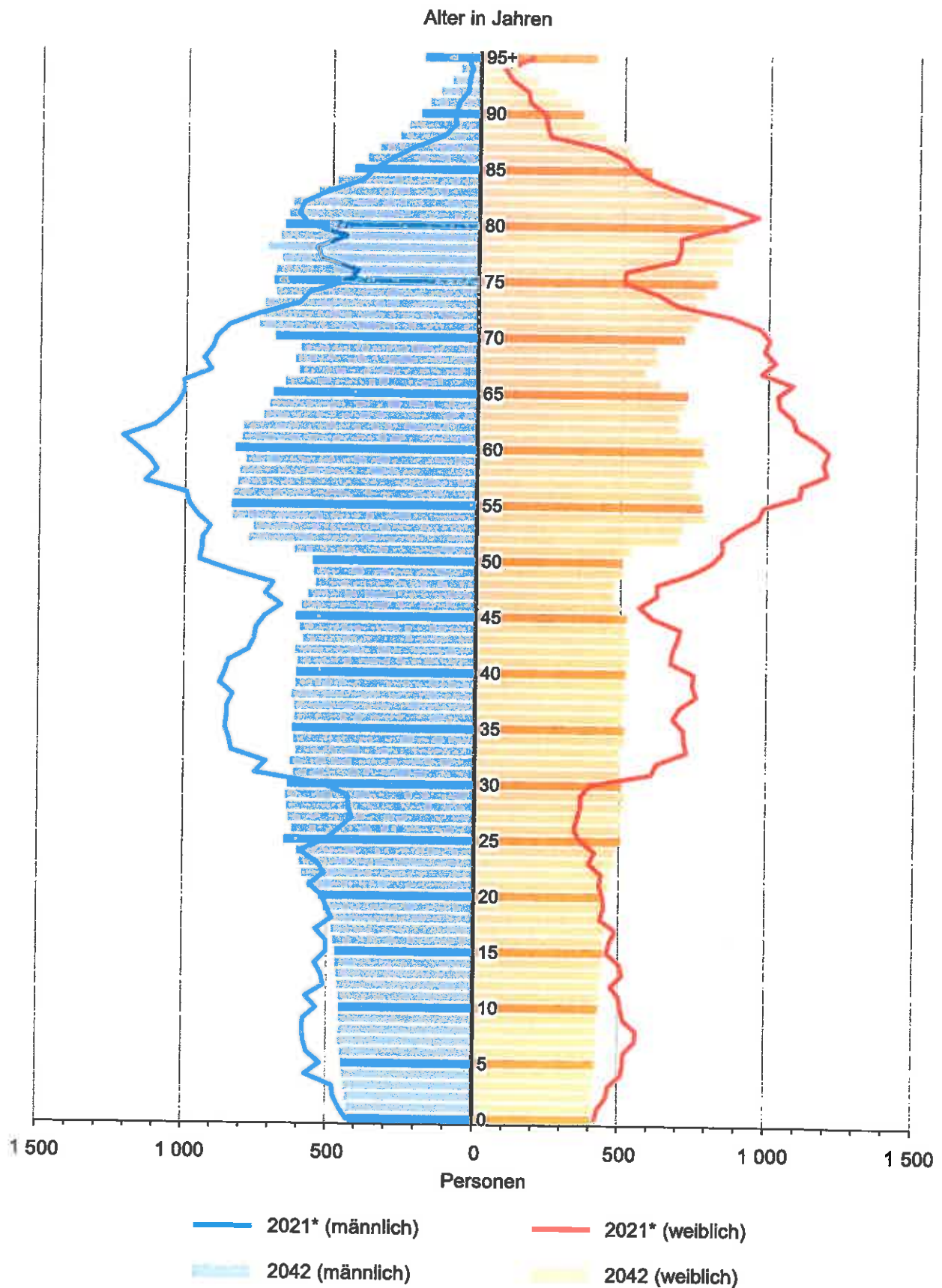


Skizze Raumstruktur Wohnhaus Obergeschoss

Grafische Darstellung der Bevölkerungsentwicklung bis 2042

Altersaufbau der Bevölkerung 2021 und 2042

Landkreis Schmalkalden-Meiningen



* IST-Werte des Jahres 2021