

Gutachten



98597 Breitungen/Werra

Schulstraße 2

Az.: 10 K 35/24



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
Johannestraße 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 31 Seiten und 8 Anlagen mit insgesamt 12 Seiten. Es wurde in
vierfacher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Unterzeichner.**

Unser Zeichen GZ 129/2025

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Unser Zeichen: GZ 129/2025

Gemarkung: Breitung

Flur: ---

Flurstück: 1477/24

Größe: 329

PLZ: 98597 Ort: Breitung/Werra
Straße: Schulstraße 2

Aktenzeichen: 10 K 35/24

Kurzbeschreibung: Einfamilienhaus mit Nebengebäude

Grundstück befindet sich innerhalb der Ortslage von Breitung/Werra, im thüringischen Landkreis Schmalkalden-Meinungen, bebaut mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit einem rückwärtigen Nebengebäude

Bewertung erfolgte nach dem äußeren Anschein

Wohnhaus: Baujahr vermutlich Anfang des 20. Jh. bzw. 20er Jahre des 20. Jh., offensichtlich grundlegende Sanierung und Modernisierung in den 90er Jahren des 20. Jh., Mauerwerksbau, vermutlich voll unterkellert, Hauptgebäude eingeschossig, Mansardengeschoss, ausgebauter Dachboden, Anbau eingeschossig

Raumaufteilung:

KG: vermutlich Heizungsraum, HAR, Vorratsräume
EG: vermutlich Eingangsbereich, Flur, Küche, diverse Räume
OG: vermutlich Flur, drei Zimmer, Bad, Balkon
DG: vermutlich Flur, zwei Zimmer
Wohnfläche: ca. 135,00 m² bis 145,00 m²
Gesamtzustand: vermutlich normal, teilweise gut

Nebengebäude/Garage: Baujahr ca. 1966, tlw. älter, offensichtlich geringfügige Sanierung und Modernisierung in den 90er Jahren des 20. Jh., Mauerwerksbau, eingeschossig, giebelseitiges Garagentor, vermutlich befriedigender Zustand

Bewertungssichttag: 09.07.2025

Verkehrswert:

133.000,00 €



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

b) Bezirkssschornsteinfeger:

Herr

Matthias Schmidt

Marienthaler Straße 43

36448 Bad Liebenstein

c) entfällt

d) Das Grundstück wird offensichtlich vom Eigentümer mit Familie bewohnt (Miet- oder Pachtverträge liegen nicht vor).

e) Es besteht keine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBIndG.

f) Ein Gewerbebetrieb ist offensichtlich nicht vorhanden.

g) Zubehör konnte aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht festgestellt werden.

h) Ein Energieausweis liegt vermutlich 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	7
3.5	Gebäudebeschreibung	8
3.5.1	Wohnhaus mit Vorbau	10
3.5.2	Nebengebäude/Garage	12
3.6	Bruttogrundfläche (BGF) und Wohn-/Nutzflächen	13
3.6.1	Ermittlung der Bruttogrundfläche	13
3.6.2	Ermittlung der Wohnfläche	13
3.7	Außenanlagen	13
3.8	Restnutzungsdauer	14
4.	Wertermittlung	15
4.1	Definition des Verkehrswertes	15
4.2	Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens	15
4.3	Bodenwert	15
4.3.1	Entwicklungszustand	15
4.3.2	Bodenwertermittlung	16
4.4	Sachwertverfahren in Anlehnung an §§ 35 – 39 ImmoWertV	17
4.4.1	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	17
4.4.2	Berechnung des vorläufigen Sachwertes	19
4.4.3	Ermittlung des marktanangepassten, objektspezifischen Sachwertes	20
4.4.3.1	Berücksichtigung der makro- und mikrobedingten Lagermerkmale	20
4.4.3.2	Ansatz von Sachwertfaktoren	21
4.4.3.3	Besondere objektspezifische Marktanpassung (in Anlehnung an § 8 (3) ImmoWertV)	22
5.	Vergleichswertverfahren (in Anlehnung an §§ 24 bis 26 ImmoWertV)	23
6.	Verkehrswert	25

Anlagen
Landkarte
Stadtplan
Flurkarte
Luftbild mit Katasterangaben
Bodenrichtwertinformationen
Baulastenauskunft
Baunterlagen
Bevölkerungsentwicklung

GRUNDSTÜCKE/BAULICHE ANLAGEN**1. Vorbemerkungen****1.1 Auftraggeber**

Amtsgericht Meiningen, Az.: 10 K 35/24
- Abteilung Zwangsversteigerung -

1.2 Gegenstand der Wertermittlung/Zweck des Gutachtens

Verkehrswerteinschätzung für das Grundstück in 98597 Breiungen/Werra, Schulstraße 2, einschließlich der aufstehenden Gebäude und Außenanlagen im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens, zum Zwecke der Vermögensbestimmung.

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. Wertermittlungssichttag, 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/ Wertermittlungssichttag

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

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

Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 12.05.2025 zur Besichtigung am 27.05.2025, 13.00 Uhr eingeladen. Der Termin wurde kurzfristig am 26.05.2025 durch den Schuldner per E-Mail abgesagt. Mit Schreiben vom 18.06.2025 wurde als 2. Besichtigungstermin der 09.07.2025, 12.30 Uhr anberaumt, mit dem Hinweis, dass sollte keine Besichtigung ermöglicht werden, die Bewertung anhand des äußeren Anscheins erfolgen müsste. Auch diesen Termin hat der Schuldner kurzfristig per E-Mail abgesagt. Er wurde nochmals darauf hingewiesen, den Termin zu ermöglichen oder einen Bevollmächtigten Dritten zu beauftragen.

Die Besichtigung konnte am 09.07.2025 nur nach dem äußeren Anschein erfolgen.

Zum Ortstermin waren anwesend: Antragsteller

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 (Immobilienerwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021, rechtsverbindlich ab 01.01.2022

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienerwertermittlungsverordnung – 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 Mietaufschlag) 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 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
	Gerichtsbeschluss des Amtsgerichtes Meiningen vom 15.04.2025, Auftrag vom 22.04.2025
	Grundbuchauszug von Meiningen/Breiungen/Blatt 688
	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:
	- Gemeindeverwaltung Breiungen vom 12.05.2025
	- Gewas Schmalkalden vom 02.06.2025
	- Landratsamt Schmalkalden-Meiningen vom 05.03./06.03.2025
	- Gutachterausschuss Schmalkalden-Meiningen vom 24.07.2025

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Makrostandort

- Breiungen/Werra befindet sich im thüringischen Landkreis Schmalkalden-Meiningen, und ist das größte Dorf im Werratal
- rd. 4.394 Einwohner (Thüringer Landesamt für Statistik zum Stichtag 31.12.2024)
- liegt an der Werra zwischen Thüringer Wald und der Rhön, ist erfüllende Gemeinde für Orte Farnbach, Rosa und Roßdorf
- die Wirtschaftsstruktur der Gemeinde wird durch kleinere mittelständische Unternehmen und Kleingewerbe bestimmt
- Ort besitzt einen Haltepunkt an der Werrabahn von Eisenach nach Meinungen
- Anbindung an die Bundesstraße 19 (Eisenach - Meinungen)
- Anbindung an die Bundesautobahn 4 (Kirchheimer Dreieck - Götting) besteht erst bei Eisenach (ca. 35 km), Anschlussstellen der A 71 (Sangerhausen - Schweinfurt) befindet sich bei Meinungen in ca. 28 km Entfernung
- Entfernungen: Schmalkalden ca. 11 km, Bad Salzungen ca. 11 km, Meinungen ca. 23 km

3.2 Mikrostandort, öffentliche Anbindung

- das Bewertungsobjekt befindet sich innerhalb der Ortslage von Breiungen
- die Umgebungsbebauung ist geprägt von weiteren ebenfalls freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern
- Anbindung an den ÖPNV bietet eine nur wenige Meter entfernte Bushaltestelle in der Rathausstraße (Durchgangsstraße)
- eine Grundschule kann schräg gegenüber des Bewertungsobjektes besucht werden
- weiterhin befinden sich im Ort eine Kindertagesstätte und eine Regelschule
- Einkaufsmöglichkeiten stehen in Breiungen (Bäcker, Fleischer, Edeka, Norma, netto) ausreichend zur Verfügung
- die ärztliche Versorgung besteht in Breiungen durch z. B. Zahnärzte und Allgemeinmediziner

- Topographie
nahezu eben

- verkehrstechnische Erschließung
Eckgrundstück zweier Anliegerstraßen

- innere Erschließung
je eine Zufahrt von den Anliegerstraßen aus vorhanden

- Versorgung/Entsorgung
Strom, Wasser, Gas, öffentliche Kanalisation

- Nutzung
Einfamilienhaus

3.3 Grundbuchrechtliche Angaben

Rechtliche Gegebenheiten
Gemarkung: Breitungen
Grundbuchband Blatt 688

Hfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Nutzung	Größe m²
		1477/24	Schulstraße 2		329

Grundbuch:

Abteilung I
Eigentümer: -

Abteilung II

Lasten und Beschränkungen: ZV Vermerk

sonstige/nichttitulierte Rechte: keine Eintragungen bekannt

Es lag die Kopie eines unbeglaubigten Grundbuchauszuges vom 07.03.2025 vor.

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

3.4.1 Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete

Entsprechend den Internetangaben Thüringen (Thüringen Vierter) befindet sich das Grundstück nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes.

lt. schriftlicher Stellungnahme vom 12.05.2025 durch die Gemeinde Breitung ist das Grundstück nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Im gültigen Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Wohnbaufläche ausgewiesen.

3.4.2 Baurecht

Die aufstehenden Gebäude auf dem Grundstück wurden offensichtlich Anfang des 20. Jh. errichtet und in der ersten Hälfte des 20. Jh. weiter an- und umgebaut.

Mitte der 60er Jahre des 20. Jh. erfolgte die Baugenehmigung zum Einbau eines Zimmers in das Dachgeschoss des Wohnhauses sowie die Errichtung eines Geräte- und Kohlenschuppens.

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

Baualten bestehen lt. schriftlicher Auskunft des Landkreises Schmalkalden-Meinungen vom 05.03.2025 wie folgt (Anlage):

- danach besteht zu Lasten des Bewertungsgrundstückes und zu Gunsten des angrenzenden Flurstückes 1476/25 eine Abstandflächenbaulast

Diese Baulast war offensichtlich notwendig, um das auf dem angrenzenden Grundstück 1477/23 aufstehende Nebengebäude aus- und umzubauen. Dieses Flurstück gehört nicht zum Bewertungsauftrag bildet aber mit dem zu bewertenden Flurstück 1477/24 eine wirtschaftliche Einheit. Die Lage der Abstandflächenbaulast ist anhand der Anlage ersichtlich.

Die wertmäßige Beeinträchtigung durch die Baulast wird unter Punkt 4.4.3.3 separat berücksichtigt.

Stellplatzverpflichtungen bestehen offensichtlich nicht, es wird darüber hinaus von einem Bestandsschutz ausgegangen.

Das Gebäude steht lt. schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Schmalkalden nicht unter Denkmalschutz, befindet sich aber im Umgebungsschutz zur angrenzenden Schule.

3.4.3 Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten

Abgabenrechtliche Situation

Seit 2019 werden in Thüringen keine Straßenausbaubeiträge mehr erhoben.

Lt. schriftlicher Stellungnahme der GFSpringWAsser Schmalkalden vom 02.06.2025 besteht für das Grundstück ein Trinkwasseranschluss (2013 neu hergestellt). Die Abwassererschließung erfolgt über eine Mischwasserkanalisation (Anlage Lageplan Leitungsverläufe). Dieser wurde ebenfalls 2013/2014 neu verlegt. Das Grundstück verfügt somit über einen Vollanschluss. Die Erschließungsbeiträge wurden gezahlt. Es ist anzumerken, dass das Flurstück Schulstraße 2a diesen Abwasseranschluss mit nutzt.

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.

Hauschwammbefall

Verdacht auf Hauschwammbefall besteht nach dem äußeren Anschein offensichtlich nicht.

Energieausweis

Es besteht vermutlich kein Energieausweis.

3.5 Gebäudebeschreibung

Das Grundstück ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit einem rückwärtigem Nebengebäude bebaut.

Das zu bewertende Grundstück konnte nur von außen besichtigt werden. Die Angaben in Bezug auf die Ausstattung erfolgten daher auch aufgrund von Annahmen und Vermutungen sowie tlw. den Angaben des Antragstellers.



Straßenansicht von der Schulstraße mit dem nicht zum Bewertungsumfang gehörenden Grundstück Schulstraße 2 a



Ansicht des nicht zu bewertenden Grundstückes Schulstraße 2 a und die Lage der Abstandsflächenbaulast auf dem Bewertungsgrundstück



Außenansicht Bereich Schulstraße



Ansicht Eckbereich Schulstraße/Schillerstraße



Ansicht von der Schillerstraße

3.5.1 Wohnhaus mit Vorbau

- Baujahr: nicht bekannt, vermutlich Anfang des 20. Jh. bzw. 20er Jahre des 20. Jh.
- Sanierung: offensichtlich grundlegende Sanierung und Modernisierung in den 90er Jahren des 20. Jh.
- Konstruktionsmerkmale: Mauerwerksbau, vermutlich voll unterkellert, Innenwände vermutlich tlw. Mauerwerksbau, tlw. Fachwerkbauweise
- Geschossigkeit: Hauptgebäude: eingeschossig, Mansardengeschoss, ausgebauter Dachboden
Anbau: eingeschossig
- Fassade: verputzt, Sockel Natursteinmauerwerk
- Decken: KG vermutlich massiv, G vermutlich Holzbalkendecken
- Treppen: KG vermutlich massiv, G vermutlich Holztreppe, Außentreppentufen gefliest
- Haustür: PVC-Hauseingangstür
- Dach: Holzkonstruktion, Walmdach mit überkragendem Bereich über dem Hauseingang, Dachgauben
Ermittverkleidung, Betondachsteine, vermutlich Unterspannbahn und vermutlich gedämmt, Schornstein verrohrt
- KG: Raumaufteilung: vermutlich Heizungsraum, HAR, Vorratsräume
Ausstattung: Boden: verputzt
Wände/Decken: verputzt
Fenster: PVC
E-Installation: über Putz, vermutlich erneuert
Heizung: vermutlich Gaszentralheizung mit WW-Boiler aus den 90er Jahren des 20. Jh.

- EG:

Raumaufteilung: nicht bekannt, vermutlich Eingangsbereich, Flur, Küche, diverse Räume

Ausstattung:

Boden: vermutlich Belag in unterschiedlichster Art, tlw. gefliest
 Wände: verputzt, tapeziert, tlw. Kratzputz, vermutlich Küche Fliesenspiegel
 Decken: vermutlich verputzt bzw. Paneele
 Türen: vermutlich Innentüren Holz
 Fenster: PVC, Rollläden (vermutlich mechanisch zu bedienen)
 Verglasung: Isolierverglasung

E-Installation:

unter Putz, Wechselsprechanlage
 Sanitär: vermutlich Gäste-WC mit: WC, Waschtisch, Boden und Wände gefliest
 Heizung: Plattenheizkörper

- OG:

Raumaufteilung: vermutlich Flur, drei Zimmer, Bad, Balkon

Ausstattung:

Boden: vermutlich Belag in unterschiedlichster Art, tlw. gefliest
 Wände: verputzt, tapeziert
 Decken: vermutlich verputzt bzw. Paneele
 Türen: vermutlich Innentüren Holz
 Fenster: Holz, tlw. sichtbare, erhebliche Schäden
 Verglasung: Isolierverglasung

E-Installation:

unter Putz, vermutlich Wechselsprechanlage
 Sanitär: vermutlich Bad mit: Wanne, Dusche, WC, Waschtisch, Boden und Wände gefliest
 Heizung: Plattenheizkörper
 Balkon: Belag nicht bekannt, blickdichtes Geländer, überdacht

- DG:

Raumaufteilung: vermutlich Flur, zwei Zimmer

Ausstattung:

Boden: vermutlich Belag in unterschiedlichster Art, tlw. gefliest
 Wände: verputzt, tapeziert
 Decken: vermutlich verputzt bzw. Paneele
 Türen: vermutlich Innentüren Holz
 Fenster: Holz, tlw. sichtbare Schäden
 Verglasung: Isolierverglasung

E-Installation:

unter Putz, vermutlich Wechselsprechanlage
 Sanitär: vermutlich Bad mit: Wanne, Dusche, WC, Waschtisch, Boden und Wände gefliest
 Heizung: Plattenheizkörper

- Gesamtzustand: vermutlich normal, tlw. gut

3.5.2 Nebengebäude/Garage

- Baujahr: lt. Bauunterlagen ca. 1966 und tlw. älter
 - Sanierung: offensichtlich geringfügige Sanierung und Modernisierung in den 90er Jahren des 20. Jh.
 - Konstruktionsmerkmale: Mauerwerksbau, Mischmauerwerk nicht unterkellert
 - Geschossigkeit: eingeschossig
 - Fassade: verputzt
 - Türen: giebelseitiges Garagentor, Holztüren
 - Heizung: vermutlich einfacher Festbrennstoffofen
 - Dach: Holzkonstruktion, Pultdach, Betondachsteine, gemauerter Schornstein
- Gesamtzustand: vermutlich befriedigend



Außenansicht Nebengebäude/Garage von der Schillerstraße aus



Außenansicht von der Schulstraße aus

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 bilden die vorliegenden Katasterunterlagen sowie geringfügig die vorhandenen baulichen Unterlagen.

3.6.1 Ermittlung der Bruttogrundfläche

Wohnhaus:			
ca. 8,80 m	x	ca. 10,00 m	=
ca. 7,80 m	x	ca. 10,00 m	=
ca. 2,50 m	x	ca. 7,00 m	=
Nebengebäude:			
ca. 3,50 m	x	ca. 9,24 m	=
gesamt:			
264,00 m ²	x	3	=
78,00 m ²	x	1	=
17,50 m ²	x	1	=
359,50 m ²			
32,34 m ²	x	1	=
32,34 m ²			

3.6.2 Ermittlung der Wohnfläche

Da eine Innenbesichtigung nicht möglich war, kann die Wohnfläche nur eingeschränkt anhand der üblichen Umrechnungskoeffizienten zwischen Bruttogrundfläche und Wohnfläche ermittelt werden. Üblicherweise können dabei 70 % bis 75 % der Bruttogrundfläche als Wohnfläche angesetzt werden.

Die Wohnfläche würde somit ca. $((2 \times 88 \text{ m}^2 + 1 \times 17,50 \text{ m}^2) \times 0,70/0,75)$ ca. 135 m² bis ca. 145 m² betragen.

Diese Flächenangaben gelten nur für diese Bewertung.

3.7 Außenanlagen

Einfriedung: Einfahrten ohne Torbereiche, niedrige massive Natursteinmauer mit Holzlattenzaun, tlw. schadhaft

Freifläche: vollständig befestigt, fast vollständig geschottert, geringfügig gepflastert

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 der Modellvorgaben des Gutachterausschusses Landkreis Schmalkalden-Meinungen, wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 30 Jahren, bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, für das Wohnhaus eingeschätzt.

Für das Nebengebäude wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 20 Jahren, bei einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren, angesetzt.

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 Gegebenheiten 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 örtlichen Umfeld und der tatsächlichen Nutzung, ist das Grundstück als erschließungsbeitragsfreies ortsüblich erschlossenes Bauland (Wohnbaufläche) 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 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 Schmalkalden-Meinungen ausgelesene zonale Bodenrichtwert weist dabei folgende Angaben aus (Anlage):

Bodenrichtwertnummer:	660233
Bodenrichtwert:	57,00 €/m²
Entwicklungszustand:	baureifes Land
abgaberechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BaUGB und ThürKAG
Nutzungsart:	allgemeines Wohngebiet
ergänzende Nutzungsangabe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Bauweise:	offen
Grundstücksgröße:	600 m²
Stichtag:	01.01.2024

Das Grundstück hat einen annähernd rechteckigen Grundstückszuschnitt.

Straßenfronten: ca. 18 m bzw. ca. 19 m

Zu- oder Abschläge auf die Prämissen des Bodenrichtwertes erfolgen zunächst nicht. Der Umstand der Ecklage des Grundstückes, in Verbindung mit der geringen Grundstücksfläche und der Belastung durch die Baulast, wird indirekt unter Punkt 4.4.3.3 berücksichtigt.

$$329 \text{ m}^2 \times 57,00 \text{ €/m}^2 = 18.753,00 \text{ €}$$

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	1	2	3	4	5	Wägungsanteil	Standard	gewicht	NHK
Außenwände	1,00					0,23	0,23	150,65	
Dächer			1,00			0,15	0,45	125,25	
Außentüren und Fenster		0,50	0,50			0,11	0,28	85,80	
Innenwände	1,00					0,11	0,11	72,05	
Deckenkonstr./Treppen	1,00					0,11	0,11	72,05	
Fußböden			1,00			0,07	0,21	58,45	
Sanitäreinrichtungen			1,00			0,07	0,21	58,45	
Heizung			1,00			0,09	0,27	75,15	
sonstige technische Einrichtungen		1,00				0,06	0,12	43,50	
Summe						1,00	1,99	741,35	
Typ bewertenden Gebäudes									
1.11 freistehendes EFH									
(zweigeschossig, ausgebaut									
DG, unterkellert)									
655,00 725,00 835,00 1005,00 1.260,00									

Nebengebäude/Garage: Typ 14.2 Standardstufe 3: 480,00 €/m²

Anpassung der NHK anhand Baukostenindexveränderung

Baukostenindexveränderung (Stand II/2025/2021) = 100

Durchschnitt 2010/2021:

0,709

Baukostenindex: 1,336/0,709 = 1,88

741,00 €/m²	x	1,88	=	rd.	1.393,00 €/m²
480,00 €/m²	x	1,88	=	rd.	902,00 €/m²

Für die besonderen Bauteile (Außentreppe, Balkon, Überdachungen) werden in einem pauschalen Ansatz 5.000,00 € 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	359,50		1.393,00		500.783,50 €
Alterswertminderungsfaktor	62,50 %				-312.989,69 €
Gebäudesachwert					187.793,81 €
Garagengebäude	32,34		902,00		29.170,68 €
Alterswertminderungsfaktor	66,67 %				-19.448,09 €
Gebäudesachwert					9.722,59 €
besondere Bauteile					5.000,00 €

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	202.516,40 €
Außenanlagen	0,00 %
ohne Ansatz, da der Gutachterausschuss bei der Ableitung der Sachwertfaktoren die Außenanlagen nicht separat berücksichtigt hat	
Wert der baulichen Anlagen	202.516,40 €
Bodenwert	18.753,00 €
	221.269,40 €
vorläufiger Sachwert	rd. 221.000,00 €

4.4.3.1 Berücksichtigung der makro- und mikrobedingten Lagemerkmale

4.4.3 Ermittlung des marktaangepassten, objektspezifischen Sachwertes

- Arbeitslosenquote im Agenturbezirk Schmalkalden-Meinungen, Stichtag August 2025 5,0 %
- einzelhandelsrelevanter Kaufkraftkennziffernindex ca. 91,1 % je Einwohner (Stichtag 2025)
- Bevölkerungsentwicklung für den gesamten Landkreis Schmalkalden-Meinungen (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 % ▽ 34.570 Einwohner

Prognose im Jahr 2042: ca. 32,3 % ▽ 35.120 Einwohner

- Bevölkerung im Erwerbsalter nimmt bis zum Jahr 2042 um 18,0 % ab

Gemäß Zukunftsatlas 2025 für Deutschland, herausgegeben durch das Schweizer Forschungsinstitut Prognos im Juli 2025 wird der Landkreis Schmalkalden-Meinungen wie folgt eingestuft:

- Rang 352 hinsichtlich Zukunftschancen (Stand Zukunftsatlas 2022 „noch“ Rang 334)
- 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

Insgesamt ist daher eine Verschlechterung der Entwicklung gegeben.

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.

Im aktuellen Grundstücksmarktbericht der Landkreise Schmalkalden-Meiningen, Landkreis Hildburghausen und der Stadt Suhl (veröffentlicht Juli 2025) wurden Sachwertfaktoren für individuell nutzbare Grundstücke (Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften) für die Berichtsjahre 2022 bis 03/2025 veröffentlicht.

Danach wurde bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 220.000,00 € und einem Bodenwertniveau von 40,00 €/m² (Bandbreite 30,00 €/m² bis 60,00 €/m²) ein Sachwertfaktor von 0,92 ausgewiesen.

Diese Auswertung der Gutachterausschüsse bezieht sich auf einen Zeitraum von 2022 bis 03/2025. Somit sind innerhalb dieser Zeitreihe mögliche Entwicklungen in den Bodenwerten indirekt mit berücksichtigt. Eine zusätzliche Anpassung in Bezug auf den zurückliegenden Zeitraum der Erhebung des Bodenrichtwertes erfolgt daher nicht.

Dieser Stichprobe lagen folgende durchschnittliche Einflussparameter zu Grunde:

Bodenrichtwert:	37,00 €/m ²
Baujahr (fiktiv):	1978
Restnutzungsdauer:	35 Jahre
Grundstücksgröße:	676 m ²
Bruttogrundfläche:	289 m ²
Wohnfläche:	140 m ²
Anzahl der Datensätze:	549, davon 409 Ein- und Zweifamilienhäuser
Zeitraum:	01/2022 bis 03/2025

Unter Berücksichtigung des geringfügig höheren Bodenrichtwertes, sowie auch des älteren Baujahres, aber insbesondere aufgrund der langen Zeitspanne dieser Untersuchung, ist dieser Sachwertfaktor anzupassen.

Durch die negativen wirtschaftlichen Prognosen, dem schwierigen Arbeitsmarkt in Stützfüringen auch aufgrund der kleinteiligen industriellen Struktur (überwiegend Zulieferbetriebe für die aktuell schwer angeschlagene Automobilindustrie), in Verbindung mit der weiteren sich noch verschärfenden negativen demografischen Prognosen, werden Immobilien in derartigen Lagen immer schwerer zu angemessenen Kaufpreisen verkäuflich.

Es wird daher ein Sachwertfaktor von 0,80 für angemessen eingeschätzt.

$$221.000,00 \text{ €} \times 0,80 = 177.000,00 \text{ €}$$

4.4.3.3 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (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
- Baumängell/Bauschäden
- abweichende Erträge von den marktüblich erzielbaren Erträgen
- erhebliche Abweichung der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung

Das Grundstück konnte nicht besichtigt werden, Angaben über die tatsächliche Ausstattung, erhebliche rückständige Instandsetzungen sowie weitere Besonderheiten sind nicht bekannt.

Es besteht daher ein relativ hohes wirtschaftliches Risiko über die tatsächliche Ausstattung/Zustand des Grundstückes. Bei einer Sanierung in den 90er Jahren ist davon auszugehen, dass Heizung, Sanitär, Bodenbeläge u.a. zu erneuern sind. Entsprechend der äußeren Inaugenscheinnahme sind insbesondere die Fenster im Mansardengeschoss und Dachgeschoss sanierungsbedürftig.

Ebenso ist nicht bekannt, ob ggf. Mietverträge bestehen könnten.

Auf dem Grundstück lastet eine Abstandsflächenbaulast zu Gunsten des angrenzenden Flurstückes 1477/23 (Schulstraße 2 a). Dieses Grundstück 1477/23 bildet offensichtlich aktuell mit dem Bewertungsgrundstück eine wirtschaftliche Einheit, so dass eine tatsächliche Beeinträchtigung nicht gegeben ist. Bei einer separaten Veräußerung des Bewertungsgrundstückes ist die Eintragung der Baulast aber als geringfügig wertmindernd zu berücksichtigen, da eine Bebauung dieser belasteten Fläche untersagt ist.

Ein zusätzlicher Abschlag von insgesamt 25 % erscheint daher, bezogen auf die fehlende Innenbesichtigung als angemessen. Bei diesem Ansatz sind die latent ggf. vorhandenen, aber nicht bekannten notwendigen Instandsetzungen indirekt mit enthalten.

Somit ergibt sich folgender marktangepasster, objektsspezifischer Sachwert:

marktangepasster Sachwert:	177.000,00 €
Abschlag fehlende Innenbesichtigung/ geringfügige Belastung Baulast (25 % von 177.000,00 €):	rd. 44.000,00 €
marktangepasster, objektbezogener Sachwert:	133.000,00 €

5. Vergleichswertverfahren (in Anlehnung an §§ 24 bis 26 ImmoWertV)

Im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen der Verkehrswert abgeleitet.

Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertmittlungsobjekts anzupassen.

Neben Vergleichspreisen bzw. anstelle von Vergleichspreisen können dabei auch geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Diese sind, analog zu Kaufpreisen, an Eignung zu prüfen und ggf. anzupassen (objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Vom zuständigen Gutachterausschuss des Landkreises Schmalkalden-Meiningen wurden im Rahmen von Grundstücksmarktberichten keine Durchschnittswerte für diese Art und Größe von Grundstücken veröffentlicht.

Es wurde daher ein Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung gestellt. Dabei wurden folgende Prämissen vorgegeben:

- gewöhnlicher Geschäftsverkehr
- Breunigen und Herrenbreunigen
- freistehende Einfamilienhäuser
- Baujahre 1870 bis 1953
- Weiterverkauf
- Wohnflächen zwischen 100 m² bis 146 m²
- Kauffälle ab 2022 bis aktuell

Der Gutachterausschuss des Landkreises Schmalkalden-Meiningen konnte 15 Datensätze ausweisen. Diese wiesen einen durchschnittlichen Kaufpreis von 129.000,00 € auf.

Lediglich bei sechs Datensätzen wurde eine Standardstufe und die Wohnflächen (über 100 m²) angegeben.

Diese sechs Verkäufe wurden in den Jahren 2022 bis 2024 getätigt. Der Durchschnittswert dieser Verkäufe betrug rd. 136.000,00 € bzw. 965,00 €/m² Wohnfläche. Die durchschnittliche Standardstufe wurde dabei mit 2,20 angegeben und könnte dem Bewertungsobjekt entsprechen.

Insgesamt zeigt sich bei einer relativ hohen Anzahl von Verkäufen in Breitenungen und Herrenbreitenungen ein niedriges Kaufpreismiveau.

Unter Berücksichtigung der fehlenden Besichtigung des Bewertungsobjektes, kann eine dezidierte Anpassung der mittelbar vergleichbaren Verkäufe nicht durchgeführt werden. Es zeigt aber deutlich das herrschende Kaufpreismiveau in dieser Lage.

Somit stützen diese Verkäufe indirekt den eingeschätzten Verkehrswert.

6. 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 98597 Breitungen/Werra, Schulstraße 2 ermittelt sich unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Umstände, nach dem äußeren Anschein, mit:

133.000,00 €

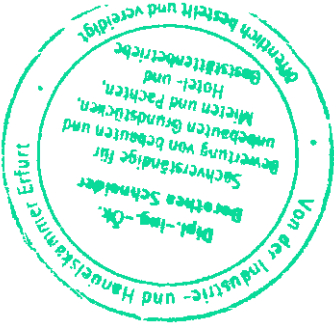
Anmerkung:

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

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

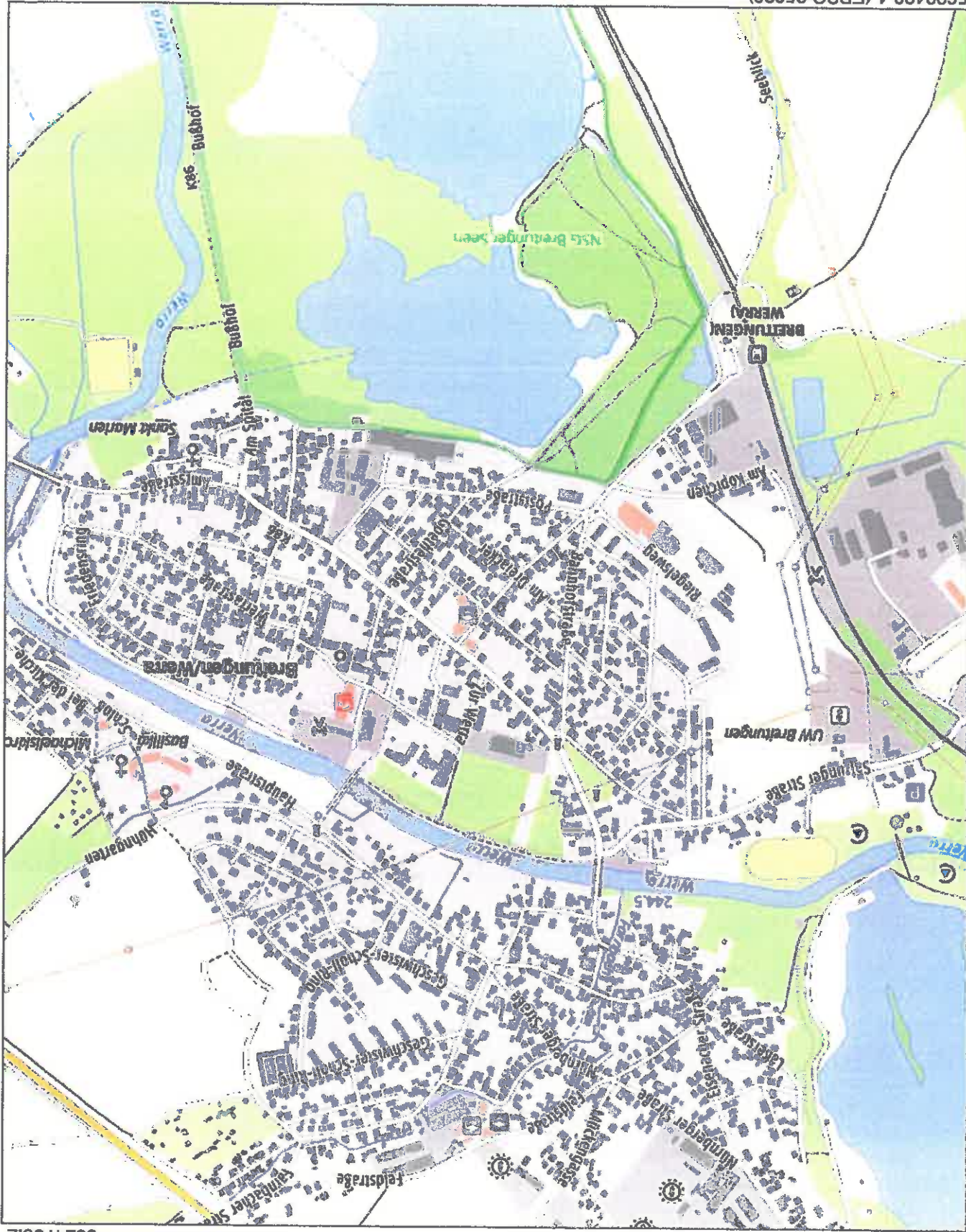


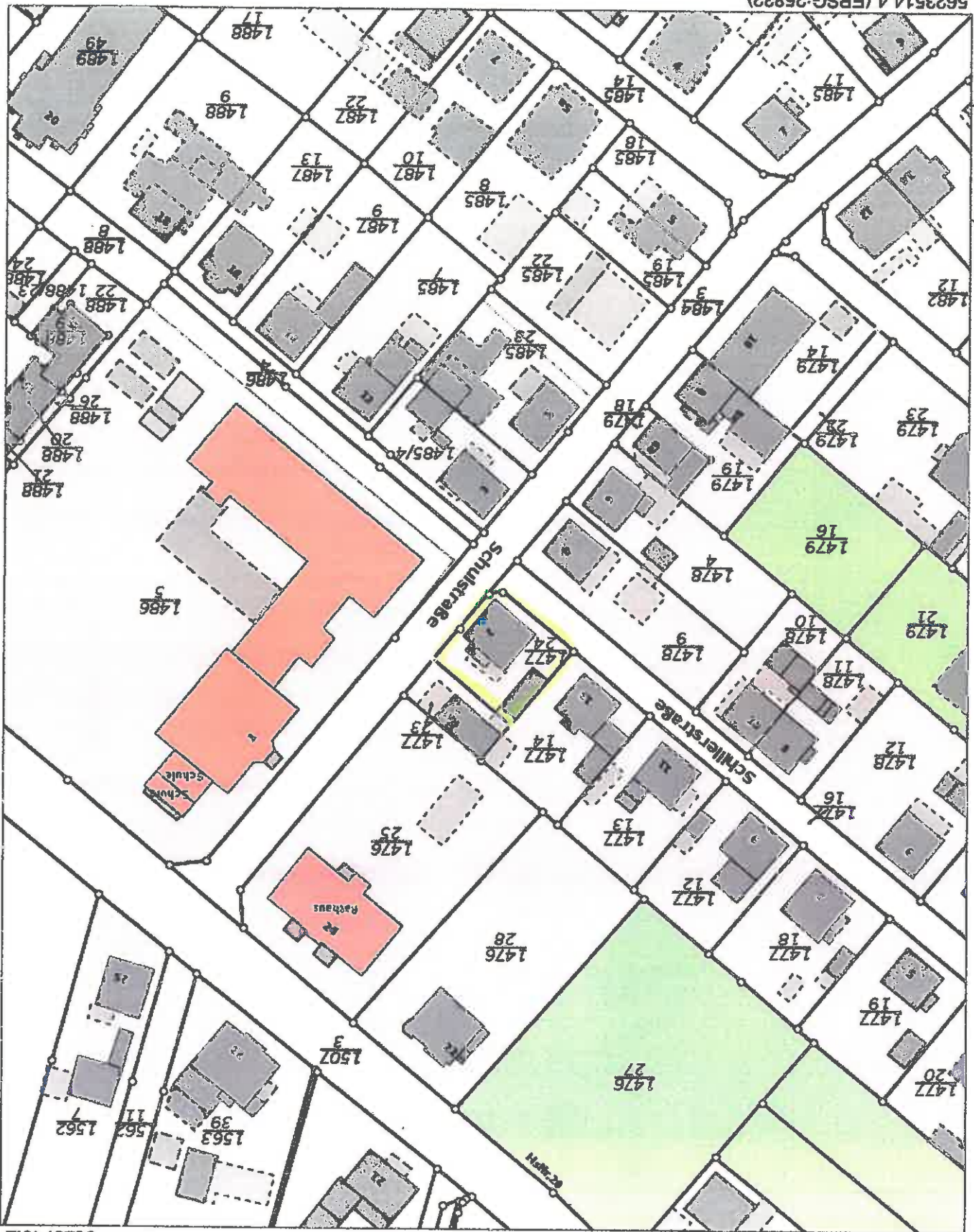


5651849.5

571543.5 (EPSG:25832)

5595405 (EPSG:25832)





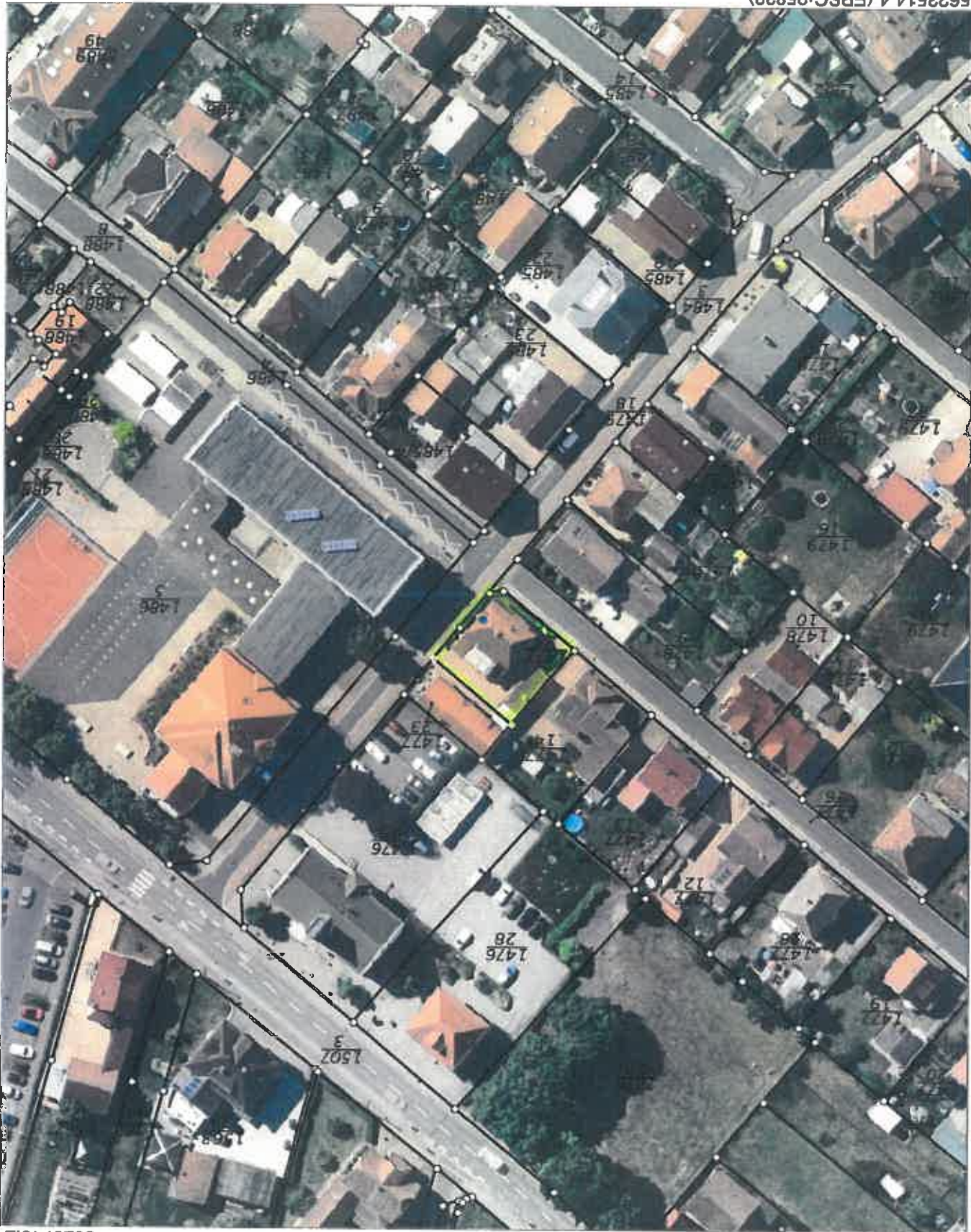
5623514.4 (EP SG:25832)

Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoformationgesetzes 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



5623740.2



593679.7 (EPSG:25832)

5623514.4 (EPSG:25832)

**Gutachterausschuss für Grundstückspreise 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

Bodenrichtwertnummer
Bodenrichtwert [Euro/m²]
Stichtag

Entwicklungszustand
abgabenrechtlicher Zustand

Nutzungsart
ergänzende Nutzungsangabe

Breitungen/Werra
Breitungen
660233
57
01.01.2024

baureifes Land
erschließungsbeitragsfrei nach
BauGB und ThürKAG
allgemeines Wohngebiet
Ein- und Zweifamilienhäuser

Bauweise
Fläche [m²]

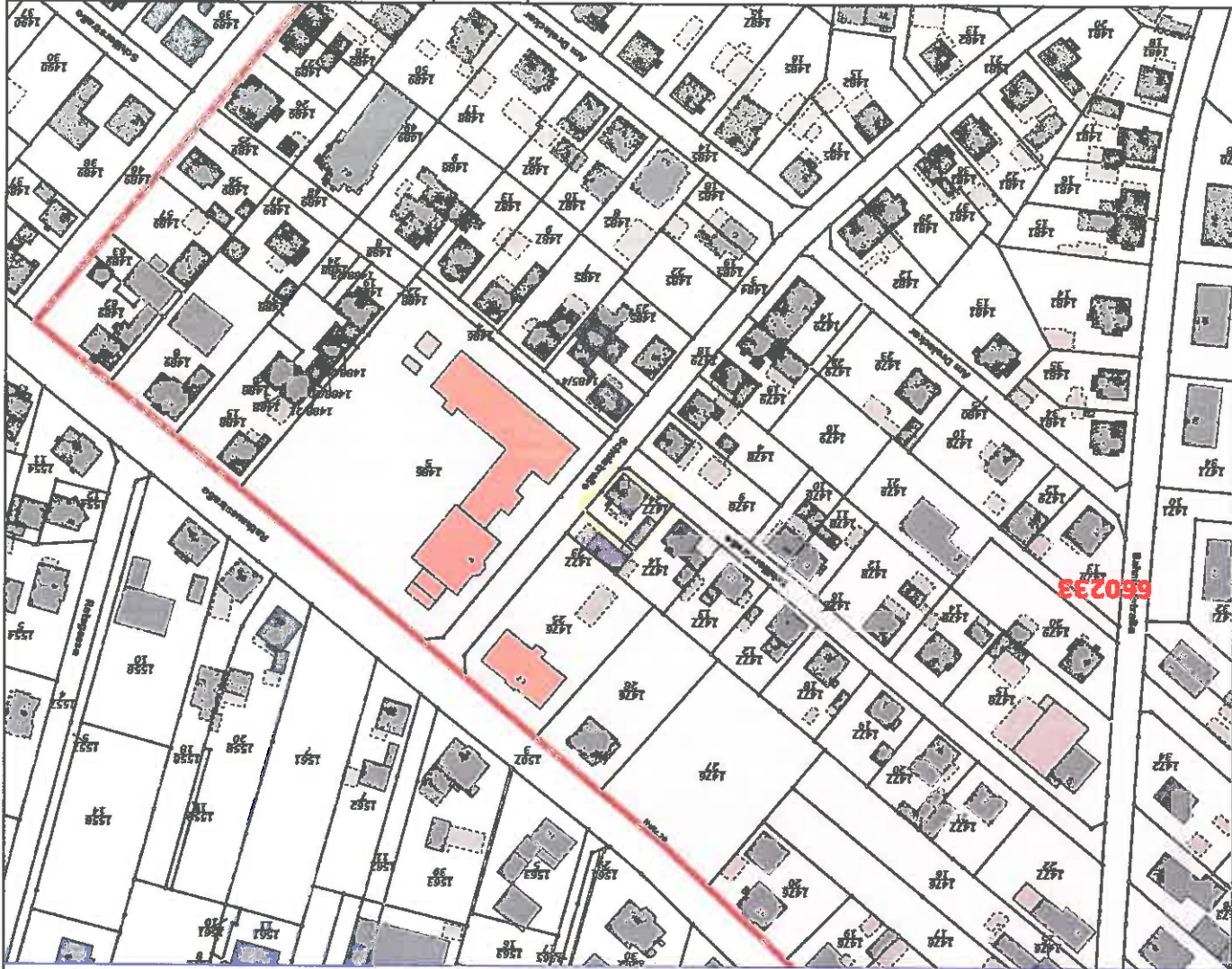
offen
600

Basiskarte: ALKIS zum Stichtag
www.bodenrichtwerte-th.de | www.gutachterausschuesse-th.de



Maßstab:
1 : 2000

erstellt am:
26.08.2025

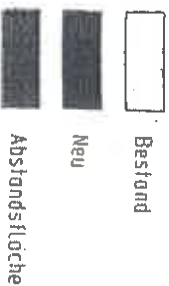
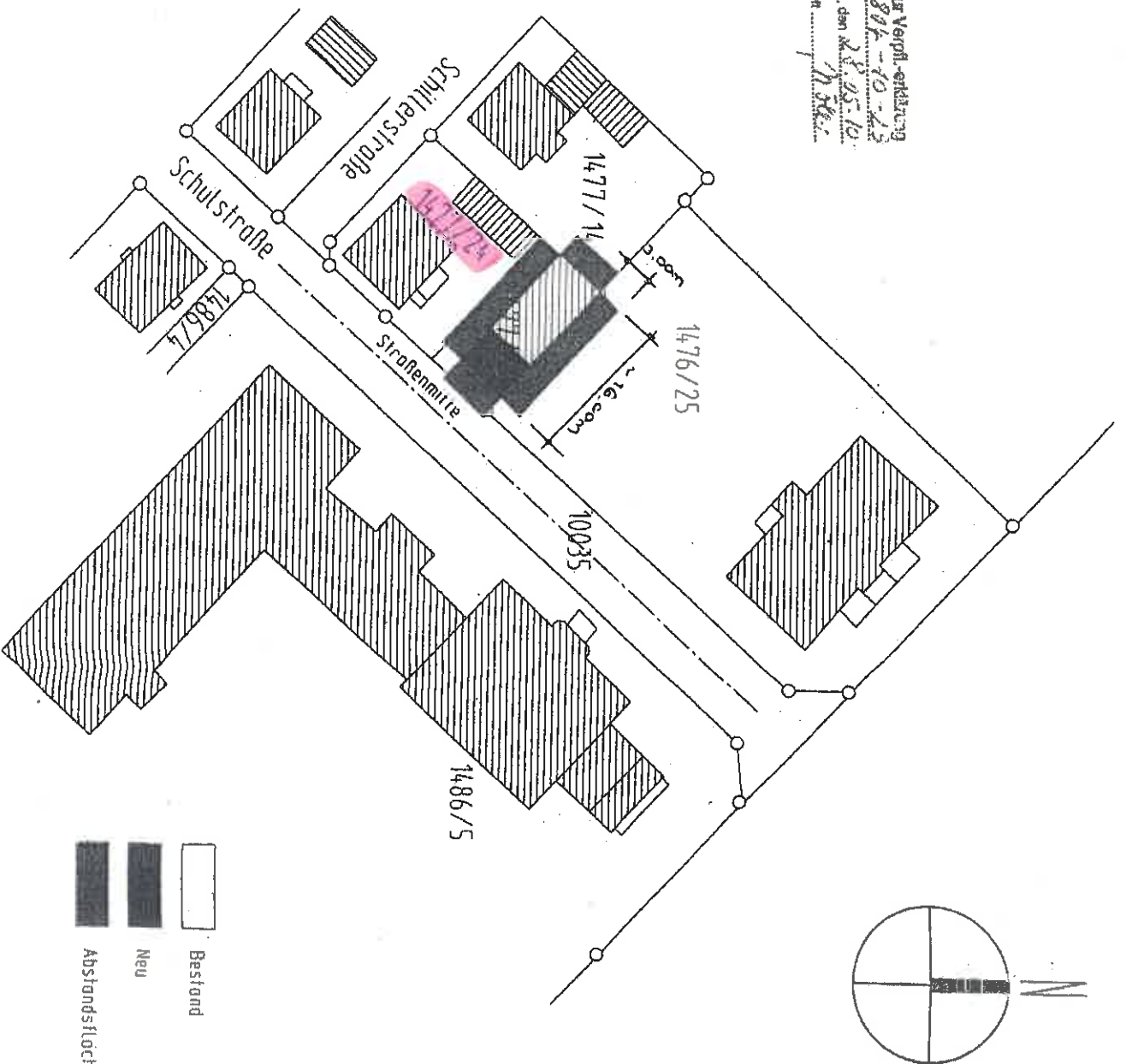


Baulastenauskunft

A2:0804-70-29
 Kd.Nr. 8121

Baulastenverzeichnis von Breilungen/Werra Baustellenblatt-Nr. 0057 Seite 1 Flurstück 1477/24			
Grundstück Schulstraße Breilungen	Gemarkung Breilungen Flur	Inhalt der Baulast	Bemerkungen
1	2	3	
1. Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks in Breilungen/Werra, Schulstraße, Gemarkung Breilungen, Flurstück 1477/24 verpflichtet sich, sein Grundstück zugunsten des Grundstücks in Breilungen/Werra, Schulstraße 2, Gemarkung Breilungen, Flurstück 1477/23 mit der gemäß § 6 ThürBO erforderlichen Abstände zu belasten, die aus dem auf diesem Grundstück erfolgenden Umbau des Nebengebäudes resultiert. Die belastete Fläche ist im anliegenden Lageplan grün schraffiert dargestellt und von jeglicher unzulässiger Bebauung freizuhalten. eingetragten am 10.06.2010 - Müller LANDRAT AMT SCHULSTRASSE 2 BREILUNGEN Untere Bauaufsichtsbehörde 01101 Breilungen 01101 Breilungen			

Geist zur Verpf.-erleichterung
 Az.: 0804-10-43
 Meinungen, den 28.05.10
 U. Meinhart 17.58



Kenntnisnahme der Nachbarn		
Grundstück	Name	Unterschrift
1477/12	Rotf. Hufgareck Schillerstraße 98597 Breilungen	<i>R. Hufgareck</i>
1477/24	Udo und Barbara Weißig Schulstraße 2 98597 Breilungen	<i>U. Weißig</i>
1476/25 10035	Gemeinde Breilungen Rathausstraße 24 98597 Breilungen	<i>U. Weißig</i>

Ort Datum Unterschrift Baueigent.

Nr.	Abstand	Bauzonen
1.		
2.		
3.		
4.		
5.		
6.		
7.		
8.		
9.		
10.		

FAM. UDO REINIG
 SCHULSTRASSE 2
 98597 BREILUNGEN

BAUVORLAGE:
 Umbau Nebengebäude
 SCHULSTRASSE 2a
 98597 BREILUNGEN

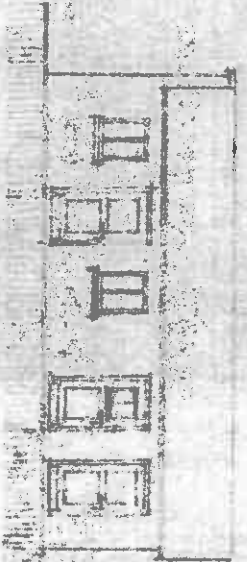
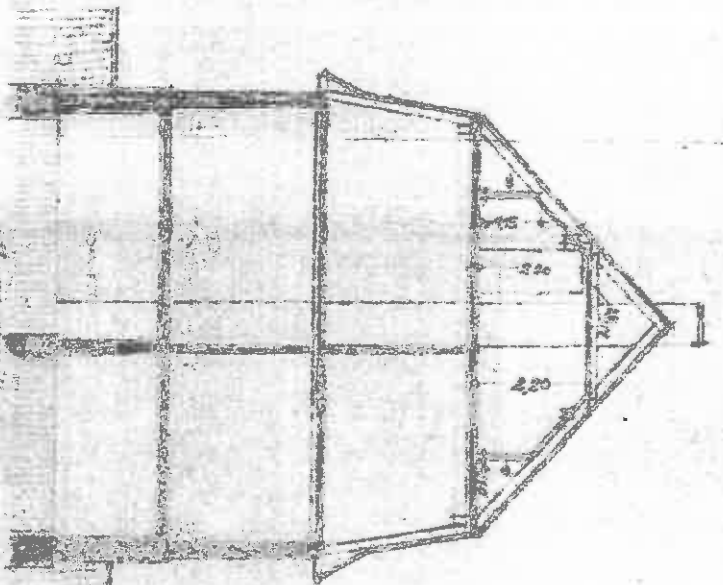
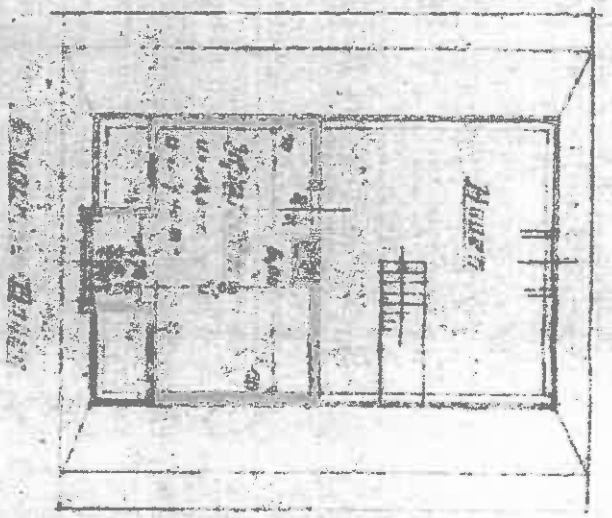
ENTWURFSVERFASSER: ARCHITEKTUR-LAND INGENIEURBÜRO
 GOSSINGER SCHARFENBERG
 MEININGEN LUDWIG-CHARLOTTEN-STRASSE 20
 TELEFON 03693/302008 FAX 302233
 www.bos-meinungen.de E-Mail: info@bos-meinungen.de

PROJ. PHASE	GP
MASSSTAB	1:500
BLATT-NR.	1
DATUM	MARZ 2010

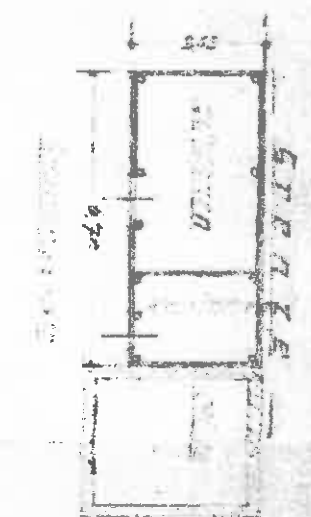
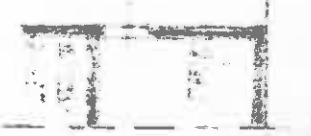
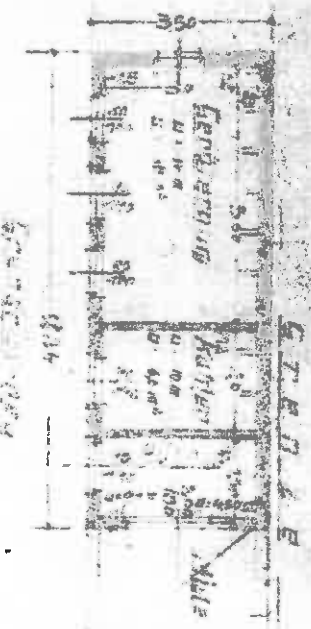
Baunterlagen

Zeichnung

Architectural drawing of a building, showing a cross-section and a floor plan. The drawing is labeled 'Zeichnung' (Drawing) and includes dimensions and structural details.



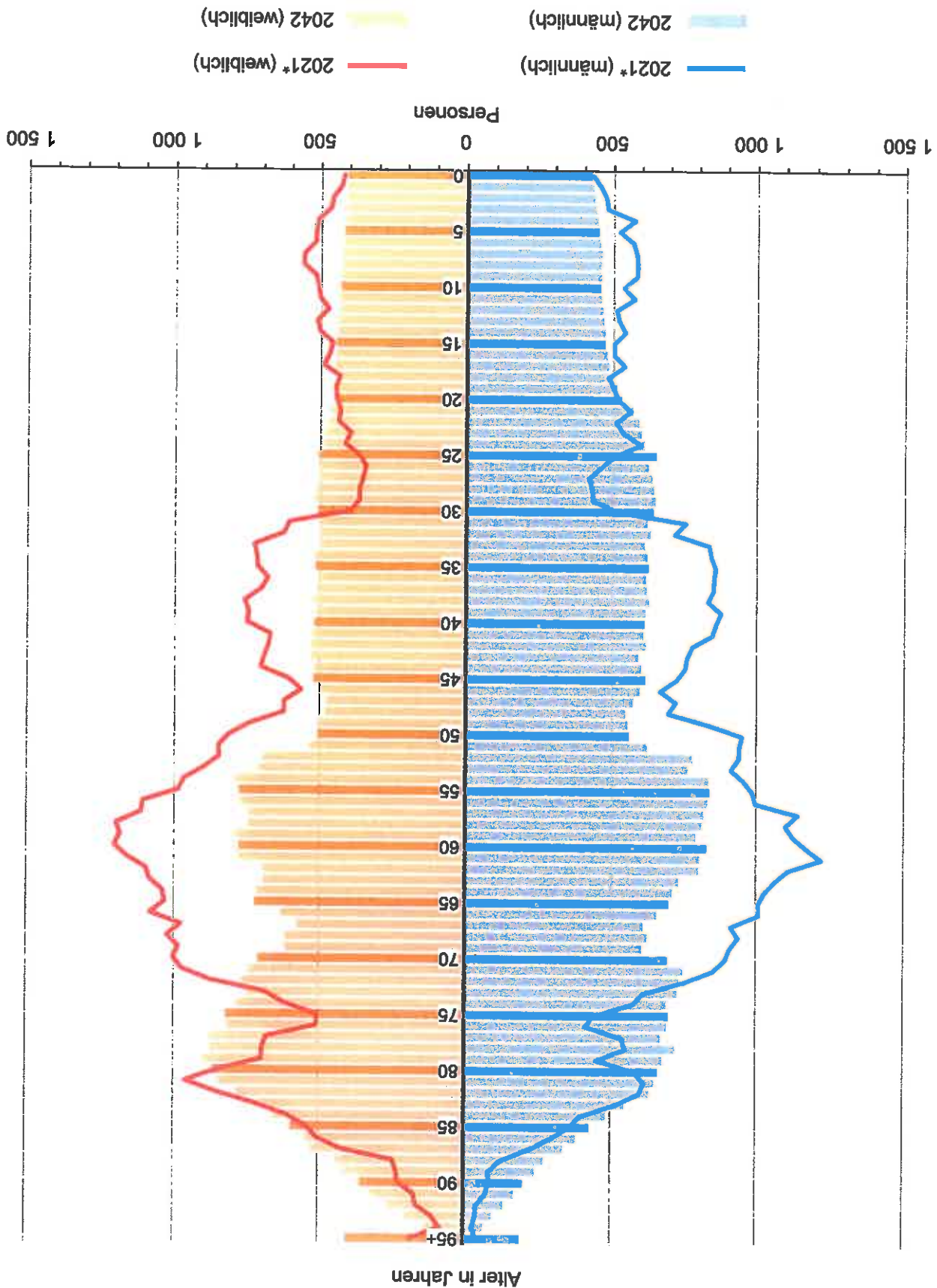
Lageplan



Architectural drawing of a building, showing a cross-section and a floor plan. The drawing is labeled 'Zeichnung' (Drawing) and includes dimensions and structural details.

Graphische Darstellung der Bevölkerungsentwicklung bis 2042

Altersaufbau der Bevölkerung 2021 und 2042 Landkreis Schmalkalden-Meiningen



* IST-Werte des Jahres 2021