Dipl.-Ing. Jürgen Müller

Schulstraße 10
98617 Meiningen

Von der IHK Südthüringen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Schäden und Mängel

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
Grundstückswertermittlung,
Baumängel, Bauschäden,
Beweissicherung, Bauplanung

Telefon: 0 36 93/ 80 36 86
Fax: 0 36 93/ 89 75 35
Mobil: 0170/ 4 91 43 53
E-Mail: svb-mueller@web.de

Exposé ZUM

GUTACHTEN

in dem Zwangversteigerungsverfahren am Amtsgericht Meiningen

ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES
(i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

Einfamilienhausgrundstück,
98597 Breitungen, An der Truse 10 a



VERKEHRSWERT: 64 500,00 € (Gesamtverkehrswert als wirtschaftliche Einheit)

Aktenzeichen 10 K 39/ 24
zum Bewertungsstichtag: 26.02.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1. Objektdaten
2. Lage- und Grundstücksbeschreibung
3. Objektbeschreibung
4. Wertermittlungsergebnisse
4.1. Verfahrenswert nach dem marktangepassten Sachwert
4.2 Verfahrenswert nach dem marktangepassten Ertragswert
5. Auszug Bodenrichtwertinformation
6. Fotos
7. Planungsunterlagen

Das Expose umfasst 12 Seiten incl. Anlagen. Es wurde nur im PDF- Format an das Amtsgericht Meiningen gesendet.

1. OBJEKTDATEN

Objekt:	bebautes Grundstück; Wohngrundstück, Einfamilienhaus
Ort:	98597 Breitungen
Straße/ Hausnummer:	An der Truse 10 a
Eigentümer:	nach Grundbuchstand
Grundbucheintragung:	Grundbuch von Herrenbreitungen, Blatt 20907
Flurstücksnummer/ Grundstücksgröße:	Flur 3, Flurstück 168/ 57 mit 83 m² Flur 3, Flurstück 57/ 3 mit 366 m² Flur 3, Flurstück 57/ 4 mit 45 m² Flur 3, Flurstück 57/ 5 mit 146 m² Flur 3, Flurstück 57/ 6 mit 52 m² Flur 3, Flurstück 57/ 8 mit 138 m²
Auftraggeber:	Amtsgericht Meiningen 98617 Meiningen, Lindenallee 15 Aktenzeichen: 10 K 39/ 24
Zweck der Wertermittlung:	Ermittlung des Verkehrswertes
Ortsbesichtigung:	26.02.2025
Bewertungsstichtag:	26.02.2025
Qualitätsstichtag:	entspricht Bewertungsstichtag
Teilnehmer am Ortstermin:	Mitarbeiterin i. A. Sachverständiger Herr Müller, Sachverständiger
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen und Informationen:	* Grundstücksangaben von dem Auftraggebern * Vergleichswerte der Bodenpreise im Landkreis Schmalkalden- Meiningen vom 01.01.2024 * Bundesbaupreisindex vom IV. Quartal 2024 * Kopie der Liegenschaftskarte * DIN 277 von 2005 * Bestandsunterlagen

Hinweis:

Durch Unterzeichnenden, der vom Amtsgericht Meiningen mit der Erarbeitung eines Verkehrswertgutachtens beauftragt wurde, erfolgte am 08.02.2025 die Einladung zum Termin einer Ortsbesichtigung am 26.02.2025.
Am Tag der Ortsbesichtigung waren eine Zugangsmöglichkeit zum Gebäude und der Nebeneinrichtungen nicht gegeben, die Schuldnerin war nicht anwesend! Recherchen und Nachfragen beim Archiv des Landratsamtes Schmalkalden- Meiningen ergaben, dass beförderliche Unterlagen nicht einsehbar sind. Auf eine Nachfrage beim Zweckverband Kultur des Landkreises Schmalkalden-Meiningen, Stadt- und Kreisarchiv Schmalkalden, war eine Information erhältlich zu einer ehemaligen Baugenehmigung am betreffenden Gebäude (siehe Anlage). Zumindest sind daraus Rückschlüsse zum ehemaligen Umbau möglich! Inwieweit Nutzungszustand bzw. Wohnungsteilung noch aktuell sind, kann nicht gesichert beurteilt werden. Aus diesem Grund wird das Gutachten nach äußerer Inaugenscheinnahme angefertigt, Abweichungen vom Istzustand und vorhandener Gegebenheiten können nicht zu Lasten des Sachverständigen gehen. Die dem Gutachten beigefügten Fotos wurden ausschließlich vom öffentlich einsehbaren Straßenraum bzw. von den Außenbereichen des Grundstückes angefertigt!

2. LAGE- UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

Großräumige Lage/ Kommunale Einordnung:	Die zu bewertenden Grundstücke liegen im Südthüringer Raum. Sie befinden sich in der Gemeinde Breitungen, einem Ort, der ca. 4 ~~0~~700 Einwohner hat. Die Gemeinde gehört zum Landkreis Schmalkalden-Meiningen und ist ca. ~~30~~30 km von der Kreisstadt Meiningen entfernt.
Verkehrslage und Infrastruktur:	Die infrastrukturelle Lage der Gemeinde kann mit „durchschnittlich“ bezeichnet werden. Die Bundesstraße B 19, eine der Hauptverkehrsadern im Südthüringer Raum, führt an Breitungen direkt vorbei. Von dort aus sind gute Verbindungen in das nähere Umfeld sowie in das Bundesland Hessen und in den Freistaat Bayern gegeben. Die Anschlüsse an die Autobahnen A 4 Eisenach-Dresden sind etwa 35 km sowie im Bereich Meiningen/ Suhl an die A 71 und A 73 ca. 25 km bzw. 35 km entfernt.
Wirtschaftsstruktur:	Das Gebiet um Breitungen wurde in der Vergangenheit durch kleinere bis mittlere Gewerbebetriebe und auch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Im Laufe der Entwicklung in den letzten Jahren vollzog sich hier ein Strukturwandel zur Marktanpassung in Handel, Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen. Trotz einiger größerer Unternehmen stellen sich vor allem klein- und mittelständige Betriebe als ortsansässige Arbeitgeber dar. Breitungen ist ein durchschnittliches Siedlungszentrum im Werratalgebiet, das aber aufgrund seiner guten Verkehrsanbindung einen expandierenden Standort darstellt. Unterzeichnender vertritt den Standpunkt, dass gerade der Bereich Breitungen aufgrund der Lage im Werratalgebiet, mit der Verkehrsanbindung in den Freistaat Bayern und das Bundesland Hessen, einen sich weiter entwickelnden Standort markiert. Die Gemeinde liegt auch direkt an einer Nebenstrecke der "Deutschen Bahn" und besitzt einen eigenen Bahnhof.
Demografische Lage:	Es ist von einer rückläufigen demografischen Entwicklung am Standort und einer überalterten Bevölkerung auszugehen (bedingt auch durch den eingeschränkten Arbeitsmarkt in der Region). Die strukturellen Prognosen für die Bereiche Kaufkraft, Arbeitsmarkt und Bevölkerungsentwicklung für den Landkreis weisen eine überwiegend negative Tendenz aus.
Ortsbild:	Breitungen hat noch überwiegend dörflichen Charakter. Einrichtungen der Versorgung, des Handels und der Dienstleistungen sind im Ort vorhanden.
Innerörtliche Lage:	Die Grundstücke befinden sich in Randlage von Breitungen, welche überwiegend durch wohnlich genutzte Grundstücke geprägt ist. Die Wohnlage kann bezogen auf den Ort mit „durchschnittlicht“ eingeschätzt werden.
Art der Bebauung:	offene Bauweise
Beeinträchtigungen:	Es sind keine unmittelbaren bzw. gravierenden Beeinträchtigungen vorhanden, die eine Einschränkung der gegenwärtigen und zukünftigen Nutzung zur Folge hätten.
Eintragungen in das Grundbuch Abt. II:	**Wertrelevante** Eintragungen, die Grundstücke betreffend, wurden nicht benannt.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Hier sind keine unsichtbaren Belastungen, z.B. in Form einer Abstandsfläche oder Baulast vorhanden.
Bauplanungsrecht:	Entsprechend der Lage im Ortsgebiet regelt sich für das Wohngrundstück die bauliche Zulässigkeit im Bestand unter Einhaltung des § 34 BauGB, wobei sich die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche aus den Festlegungen der Örtlichkeit ergeben.
Bauordnungsrecht:	Das Vorliegen einer Baugenehmigung wurde nicht geprüft. Die materielle Legalität der baulichen Anlage des Wohnhauses und die Nutzung werden in der vorliegenden Form unterstellt.
Denkmalschutzbuch/ Baulastenverzeichnis:	Im Denkmalschutzbuch ist für die bebauten Grundstücke kein Eintrag als Denkmalensemble gemäß § 2, Abs. 2 Satz 1, § 5 Abs.1 und 2 des ThürDSchG bzw. im Baulastenverzeichnis vorhanden.
Entwicklungszustand:	Es handelt sich bei den bebauten Grundstücken um baureifes, voll erschlossenes Bauland (§ 5 ImmoWertV).
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Es wird davon ausgegangen, dass zum Wertermittlungsstichtag keine öffentlich- rechtlichen Beiträge bzw. nichtsteuerlichen Abgaben vorhanden sind.
Vorbemerkungen:	Die Ausführungen zu den Grundstücken und zu deren Beschaffenheit basieren auf den vor Ort festgestellten Gegebenheiten und anhand der vorliegenden Kopien des Liegenschaftsauszuges vom Amt für Vermessung und Geoinformation. **Die Grundstücke bilden als Komplex eine wirtschaftliche Einheit.** Vier Flurstücke (die unbebaut sind) haben keinen öffentlichen Zugang und sind nur über Nachbarflurstücke zugänglich. Das Wohnhaus kann nur über das Nachbarflurstück 57/ 3 erschlossen werden.
Ausdehnung und Grenzverhältnisse:	Die Grundstücke haben unterschiedliche Grundrissformen. Auch als Komplex ist die Grundrissform unregelmäßig. Die Vermarkungssteine waren nicht einsehbar, die Vermarkungsgrenzen wurden jedoch anhand der Kopie der Liegenschaftskarte vor Ort nachvollzogen.
Baugrund:	Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass im Bereich des bebauten Grundstücks tragfähiger Baugrund ansteht.
Topographische Lage:	Die Geländelinie der Grundstücke kann als nahezu eben bezeichnet werden.
Tatsächliche Nutzung:	Auf dem Grundstück Flurstück 168/ 57 wurde ein Einfamilienhaus und auf dem Flurstück 57/ 3 ein Nebengebäude errichtet.
Erschließung:	Der Grundstückskomplex ist erschlossen und mit Elektro-, Telekommunikations- und Wasseranschlüssen versehen. Die Abwässer gelangen direkt in die örtliche Kanalisation.
Straßenausbau:	Die erschließende, nur grundhaft ausgebaute Straße „An der Truse“ dient der Auffahrt und dem Zugang auf den Grundstückskomplex.
Stellplatzsituation:	Auf dem Grundstückskomplex selbst sind Stellplätze bzw. weitere Stellplatzmöglichkeiten vorhanden.

Außenanlagen:	Die Außenanlagen sind in einem einfachen Zustand. Der „Grundstückskomplex“ ist tlw. eingefriedet bzw. stellen Gebäude die Grundstücksbegrenzung dar. Die Wege und die Zufahrt sind einfach befestigt. Der Außenbereich wird als Freilauffläche für ein Ponny genutzt.
Kontaminationen/ Altlasten:	Aus der ehemaligen und jetzigen Nutzung des Standortes ist keine erhöhte Gefahr des Vorhandenseins von so genannten Altlasten gegeben.

3. OBJEKTESCHREIBUNG

Wohngebäude

Es handelt sich bei dem Wohnhaus um ein vermutlich voll unterkellertes, zweigeschossiges Gebäude mit ausbaufähigem Dachgeschoss, welches in traditioneller, massiver Bauweise als Doppelhaushälfte vermutlich in den 30-ger Jahren errichtet und später umgebaut wurde.

Funktionelle Nutzung

(Vermutungen nach äußerer Inaugenscheinnahme, BGF ca. 268m³ ; Wfl. Ca. 132 m²)

Kellergeschoss:	Funktionsnebenräume, Abstellräume
Erdgeschoss:	Windfang, Flur mit Treppenraum, Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer, Bad und WC
Obergeschoss:	Flur mit Treppenraum, Schlafräume, Bad
Dachgeschoss:	Schlafraum, Abstellraum
Spitzboden:	nicht ausgebaut
Grundrissgestaltung:	keine Angaben möglich
Raumhöhen:	vermutlich normale Raumhöhen
Besonnung/ Belichtung:	für die Funktion ausreichend

Baukonstruktive Beschreibung

Fundamente:	Beton
Außenwände:	Mauerwerk
Innenwände:	analog der Außenwände
Außenwandbehandlung:	Rauputz
Dachkonstruktion:	Satteldach, zimmermannsmäßiger Abbund der Holzkonstruktion, Betondachsteineindeckung
Decken:	massive und Holzbalkendecken
Fenster:	Thermofenster aus Kunststoff
Türen:	Außentür aus Kunststoff, keine Angaben zu den Innentüren
Treppen:	3 Stufen zur Haustür

Fußböden:	keine Angaben möglich
Wand- und Deckenbe-behandlung	keine Angaben möglich
Sanitärinstallation:	keine Angaben möglich
Elektroinstallation:	keine Angaben möglich
Heizung:	vermutlich Zentralheizung auf Ölbasis

Nebengebäude

Das Nebengebäude stellt einen Teil eines Gebäudes dar, welches mittig geteilt ist und der linke Bereich Bestandteil des zu bewertenden Flurstücks 57/ 3 ist. Es ist eingeschossig und hat ein ausgebautes Dachgeschoss. Das massiv ausgeführte Erdgeschoss wurde früher als Stall genutzt, heute dient es zu Abstellzwecken. In einem Bereich sind die Zentralheizung für das Wohnhaus und die Öltanks untergebracht. Im Dachgeschoss (Fachwerkbauweise) wurde früher vermutlich das Futter gelagert. Das gemeinsame Satteldach ist zimmermannsmäßig abgebunden und mit Ziegeln eingedeckt. Das Gebäude ist von außen nicht verputzt, der straßenseitige Giebel ist mit Holzbrettern verkleidet.
Zum Hinterraum ist eine einfache Überdachung aus Holz mit Pultdach (möglicherweise ein Carport) an das Nebengebäude angegliedert.
Da das Gebäude konnte innerlich nicht besichtigt werden konnte, sind keine genauen Angaben zur Funktion und zu Schäden möglich. An der Rückseite (hinterer Giebel) sind aber augenscheinlich Schäden an der Fassade erkennbar, so dass Sanierungsleistungen anstehen. Es wurde vermutlich in den 1930 er Jahren errichtet.

Besondere Bauteile/ Einrichtungen, Gebäudezustand

Besondere Einrichtungen:	keine Angaben möglich
Besondere Bauteile:	Überdachung im Hinterraum
Schäden und Mängel:	Der allgemeine Bau- und Ausbauzustand des Wohnhauses wird durch Unterzeichnenden unter Berücksichtigung der Erbauungs-/ Sanierungszeit sowie der Materialauswahl augenscheinlich mit „durchschnittlich“ bezeichnet. Es wurden vermutlich Anfang der 1990 er Jahre einige werterhöhende Sanierungen an der Fassade durchgeführt, eine Heizung eingebaut und das Dach neu gedeckt. Weitere Angaben, vor allem zum Ausbau, sind aufgrund lediglich einer äußeren Inaugenscheinnahme nicht möglich. Um eine nachhaltige Nutzung zu sichern, ist vermutlich eine durchgängige Anpassung an zeitgemäße Standards durchzuführen (Sanierungsleistungen liegen vermutlich 25- 30 Jahre zurück). Im Rahmen der Bewertung werden nur Kosten der Beseitigung des Reparaturstaus insoweit angesetzt, wie sie zur Wiederherstellung des altersgemäßen Normzustandes erforderlich sind. Da mit den Reparaturarbeiten in der Regel auch Modernisierungsleistungen verbunden sind, können hier nur pauschale Erfahrungssätze herangezogen werden, die nicht unbedingt den tatsächlichen Kosten für die Beseitigung des bestehenden Instandhaltungsstaus entsprechen. Über zu tätigende, mögliche Instandsetzungsmaßnahmen hinaus würde ein zukünftiger Erwerber vermutlich auch

Arbeiten ausführen (Umbau und Modernisierung), welche gegenwärtig nicht nachzuvollziehen sind und stark von den Möglichkeiten eines potentiellen Erwerbers abhängen!

4. Wertermittlungsergebnisse

Werteinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Anteiliger Renovierungs- und Instandhaltungsstau der Bausubstanz (siehe Punkt 4.1.3.)

Im Rahmen der Bewertung werden nur Kosten für die Beseitigung des „Renovierungsstaus“ insoweit angesetzt, wie sie zur Wiederherstellung des **baualtersgemäßen Normalzustandes !** ohne werterhöhenden Charakter erforderlich sind.

Da eine Instandsetzung im Allgemeinen auch mit Modernisierungsmaßnahmen verbunden ist, kommen in der Regel noch zusätzliche Kosten hinzu, die allerdings werterhöhend in den Ansätzen wären.

Nach freier sachverständiger Würdigung werden die Kosten zur Revitalisierung der Substanz im Bestand **für das Wohngebäude auf ca. 40 000,00 €** (ca. 132 m² Wohn-/ Nutzfläche * 300,00 €/ m²) und ca. **10 000,00 €** für das Nebengebäude zur Sicherung der baulichen Nutzungseinheit (Restnutzungsdauer) und durchschnittlichen Reparaturaufwand berücksichtigt.

4.1. Verfahrenswert nach dem marktangepassten Sachwert

Sachwert der baulichen Anlage:	
Wohngebäude:	78 500,00 €
Nebengebäude:	8 200,00 €
besondere Bauteile:	0,00 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen:	400,00 €
Bodenwert:	18 000,00 €
vorläufiger Verfahrenswert gerundet:	**105 000,00 €**

Im Grundstücksmarktbericht für den Landkreis Schmalkalden-Meiningen 2023 sind entsprechend der Nutzungsform Sachwertfaktoren ausgewiesen bzw. ausgewertet. Es würde sich ein Sachwertfaktor von ca. **1,09** ergeben, aufgrund der Lage und der zeitangepassten Rahmensituation in der Bau- und Immobilienbranche wird nach sachverständiger Würdigung dieser Sachwertfaktor angesetzt!
(§ 21 Abs.1, § 8 Abs.2 Nr.1, § 14 Abs.2 Nr.1 ImmoWertV2021)

Nach bürointernen Auswertungsdaten und aufgrund der „Lage, Nutzungs- sowie Verwertungsmöglichkeit“ wird ein (gewichteter) Sachwertfaktor unter Beachtung des gegenwärtigen Marktes von :	
1,09 angesetzt.	
marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert des bebauten Grundstücks:	**114 450,00 €**
Werteinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV):	
abzüglich Renovierungs- und Instandhaltungsstau:	**- 50 000,00 €**
	64 450,00 €
marktangepasster Verfahrenswert gerundet (§ 21 Abs.1 ImmoWertV):	**64 500,00 €**

Ermittlung des marktangepassten Verfahrenswertes nach dem Ertragswert

Im Allgemeinen wird als Vergleich, zur Ermittlung und Herleitung des Verkehrswertes, der Ertragswert bestimmt. Zur Anwendung des Ertragswertverfahrens sind Annahmen und Festlegungen zu treffen, die wie folgt definiert werden. Vorausgesetzt wird, dass durch Instandhaltung und entsprechende Reparaturmaßnahmen der Gebäude eine wirtschaftliche Lebensdauer von **mindestens 20 Jahren** erreicht wird. Aufwendungen zur Gewährleistung der zukünftigen Nutzung werden überschlägig ermittelt und stehen unter dem Gesichtspunkt einer Werterhaltung, ohne werterhöhenden Charakter. Aufwendungen zur Sanierung und Reparatur nutzbarer Flächen werden aus der im Sachwertverfah-

ren ermittelten Wertminderung in Ansatz gebracht bzw. Kosten für Aufwendungen zur Nutzbarmachung von Flächen zugrundegelegt. Zur Gewährleistung der angenommenen Ertragserzielung werden im Allgemeinen Erneuerungsinvestitionen berücksichtigt, welche in Zeiträumen von jeweils 25-30 Jahren anfallen. Diese Investitionen sind notwendig, um verschlissene Anlagen und Teile zu ersetzen. Werden Erneuerungsinvestitionen unterlassen, so ist mit einem Ertragsrückgang zu rechnen. Es wird keine ertragsorientierte Nutzung unterstellt, um die Ansätze für eine marktgängige Verwertung abzuleiten. Die zu berücksichtigenden anrechenbaren **Wohn- und Nutzflächen** wurden durch sachverständige Würdigung zur Erzielung eines nachhaltigen Ertrages nach der Bruttogrundfläche mit Hilfe von Nutzungskennzahlen mit hinreichender Genauigkeit (Abweichung vom Istzustand sind möglich, Wohnfläche ist nur als Grundlage dieser Ermittlung verwertbar) ermittelt.

WOHNFLÄCHE: CA. 132 m²

Unterstellt wird folgende Mietpreissituation:
MIETE WOHNUNG: 5,50 €/ m² (incl. Nebennutzungen)

(Der IVD- Immobilienpreisspiegel Thüringen 2023 /24 weist für den Ort selbst nur großräumige Angaben zu den Mietpreisen aus. Es wird Bezug genommen auf Vergleichsmieten als durchschnittliche Nettokaltmieten im ländlichen Raum für Wohnflächen/ Dienstleistungen, gemittelte Miete bezogen auf die Nutzungsdauer, für einfache bis normale Ausstattung; bürointerne Auswertungen)

Im durchschnittlichen Mietansatz finden Kriterien, wie die großräumige Lage, die Ortsstruktur, die infrastrukturelle Anbindung und die mögliche Ausstattung Berücksichtigung, wobei aus Vergleichswerten in der Region ableitbar ist, dass die hier angesetzte Netto- Kaltmiete einen marktüblichen nachhaltigen Ansatz darstellt, der in der Bandbreite der erzielbaren Mieterträge liegt. Auf eine Differenzierung zum Mietansatz für die unterschiedlichen Etagen wird verzichtet, es handelt sich um einen Durchschnittswert.

angesetzter Liegenschaftszinssatz: 3,0 %
(§ 33 ImmoWertV2021; objektspezifischer Liegenschaftszinssatz, entsprechend der Bandbreite der Liegenschaftszinssätze für Ein- bis Zweifamilienhäuser von 2,5 % bis 3,5 %)

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV2021):

132 m²	*	5,50 €/ m²	*	12 Monate	=	8 712,00 €

nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV2021)
hier nach Anlage 3 ImmoWertV2021 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2)

Verwaltung für eine Wohnung: (1* 359,00 €)	-	359,00 €
Instandhaltung Wohnung: (132 m² * 14,00 € /m² gewichtet)	-	1 848,00 €
Mietausfallwagnis (Wohnnutzung): 2 % vom Rohertrag	-	174,24 €
Jahresreinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV2021):		**6 330,76 €**

Verzinsung Bodenwert:

3,0 % von 18 000,00 €	-	540,00 €
Jahresertrag der baulichen und sonstigen Anlagen:		**5 790,76 €**

* Barwertfaktor: 14,88
bei n = 20 Jahre, p = 3,0 %,

Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen (§ 28 ImmoWertV):		86 166,51 €
Bodenwert (§ 14 ImmoWertV2021):	+	18 000,00 €
vorläufiger Ertragswert:		**104 166,51 €**

<u>Marktanpassungsfaktor</u>

Es wurden bereits marktrelevante Einflüsse im Mietansatz berücksichtigt,

allerdings ist aus Verkäufen im Umfeld ableitbar, dass auch bei der Herleitung des Ertragswertes eine Korrelation zum Sachwert-

faktor für die Marktanpassung besteht.
Somit wird nach freier sachverständiger Würdigung eine Marktanpassung des vorläufigen Ertragswertes mit dem
„**Marktanpassungsfaktor“ 1,00 angesetzt.**

marktangepasster vorläufiger Ertragswert:	**104 166,51 €**
(Werteinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale abzüglich Renovierungs- und Instandhaltungsaufwand nach ImmoWertV202	- 50 000,00 €
Ertragswert:	54 166,11 €
Verfahrenswert aus dem marktangepassten Ertragswert gerundet:	**54 000,00 €**

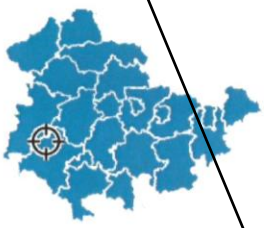
5. Auszug Bodenrichtwertinformation

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

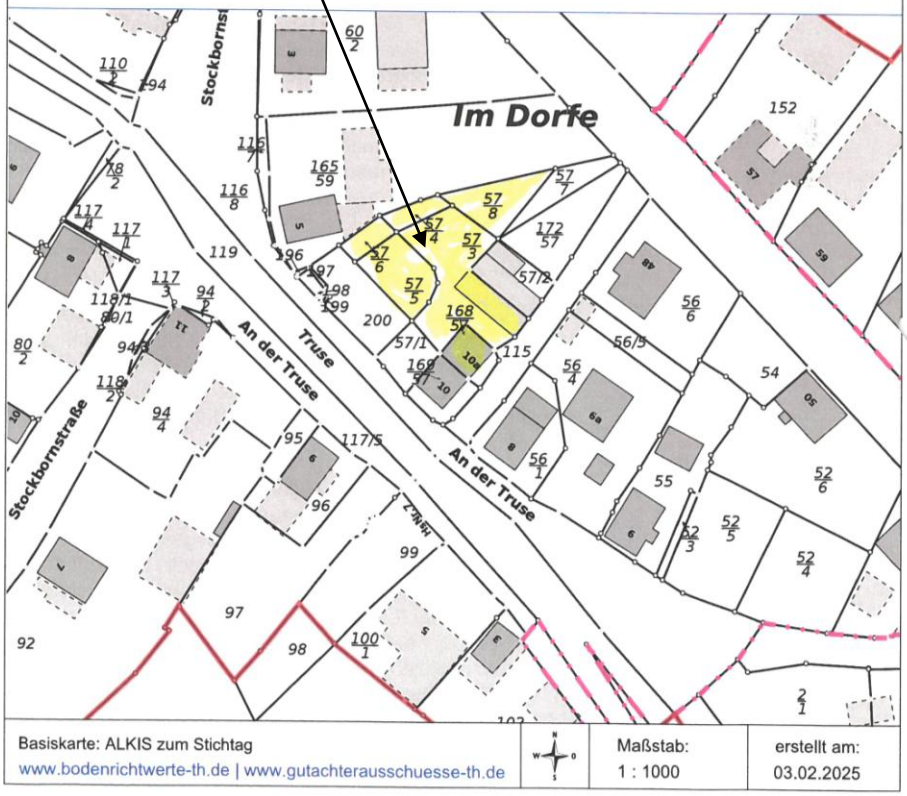
Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Hoffnung 30, 98574 Schmalkalden
Telefon: 0361 57 4163-017, E-Mail: gutachter.schmalkalden@tlbg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen



Gemeinde	Breitungen/Werra
Gemarkung	Breitungen
Bodenrichtwertnummer	664052
Bodenrichtwert [Euro/m²]	**33**
Stichtag	01.01.2024
Entwicklungszustand	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart	Mischgebiet
Bauweise	offen
Fläche [m²]	700



6. Fotos



FOTO 1
Wohnhaus
Straßenansicht



FOTO 2
Wohnhaus
Hinterraumansicht



FOTO 3
Nebengebäude
Straßenansicht



FOTOS 4 -5
unbebauten Grundstücke im Hinterraum

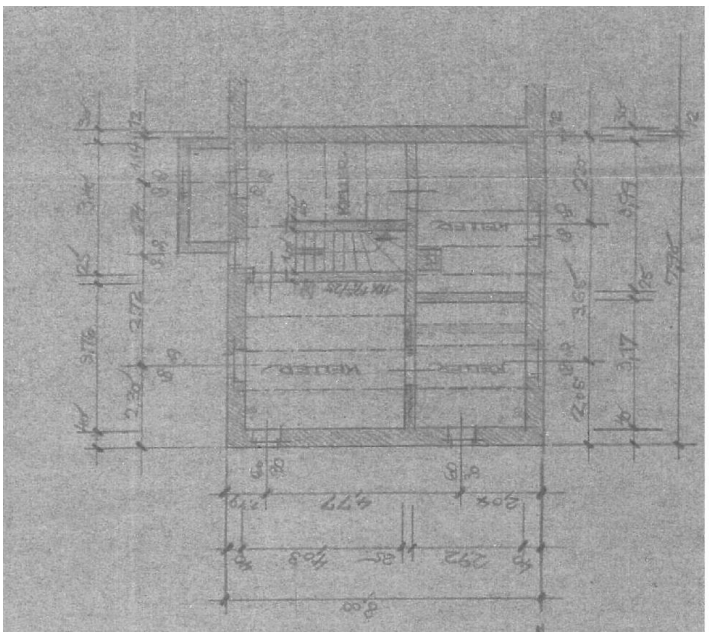


FOTO 5

7. Planungsunterlagen

(ALTUNTERLAGEN!)

KELLERGESCHOSS



ERDGESCHOSS

