

Gutachten



98599 Brotterode-Trusetal
Ortsteil Brotterode

Lessingstraße 10

Az.: 10 K 40/24



Sachverständigenbüro D. Schneider

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

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

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

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

e-mail: info@wertgutachten-schneider.de

Dieses Gutachten enthält 41 Seiten und 8 Anlagen mit insgesamt 18 Seiten. Es wurde in vierfacher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Unterzeichner.

Unser Zeichen GZ 106/2025

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Aktenzeichen: 10 K 40/24

Unser Zeichen: GZ 106/2025

PLZ: 98599	Ort:	Brotterode-Trusetal OT Brotterode	Gemarkung:	Brotterode
	Anschrift:	Lessingstraße 10	Flur:	19, 12
			Flurstücke:	446, 108
			Größe:	287 m ² , 3.078 m ²



Kurzbeschreibung: Flur 19 Flurstück 446, Lessingstraße 10

Grundstück befindet sich am westlichen Randbereich von Brotterode, einem Ortsteil der Stadt Brotterode-Trusetal, im thüringischen Landkreis Schmalkalden-Meiningen, Grundstück ist bebaut mit einem Einfamilienhaus mit rückwärtigem Anbau in Leichtbauweise und kleinem Schuppen

Baujahr ca. 1926, Anbauten vermutlich 70er/80er Jahre bzw. nach 1990, Instandsetzung und Sanierung ca. 1986 sowie geringfügig nach 1990, Wohnhaus eingeschossig, ausgebautes Dachgeschoss, nicht ausgebaute Spitzboden, voll unterkellert

Raumaufteilung:

KG: Waschküche, diverse Vorratsräume, Heizungsraum, rückwärtiger Anbau

EG: Vorraum, WC, Flur, Küche, Abstellraum, Bad, ein Zimmer mit Zugang zur provisorischen Terrasse (auf rückwärtigem Anbau), ein Raum im Anbau

DG: Flur, drei Zimmer, Küche

Wohnfläche: ca. 127,00 m²

Gesamtzustand: mäßig bis schlecht, hoher Sanierungs- und Instandsetzungsaufwand, Nässeschäden im Keller

Flur 12 Flurstück 108

landwirtschaftliche Nutzfläche, Grünland im Außenbereich

Bewertungsstichtag: 28.02.2025

Verkehrswert:	Brotterode-Trusetal, Lessingstraße 10 Flur 19 Flurstück 446	35.000,00 €
	Gemarkung Brotterode Flur 12 Flurstück 108	2.309,00 €

a) Altlastenverdachtsflächen sind, aufgrund der bisherigen Wohnnutzung bzw. landwirtschaftlichen Nutzung nicht gegeben.

b) Bezirksschornsteinfeger: Herr
Heiko Bonß
Schloßgartenstraße 37
98574 Schmalkalden

c) entfällt

d) Miet- oder Pachtverträge bestehen nicht bzw. sind bezogen auf das Grundstück Flur 12 Flurstück 108 nicht bekannt.

e) Es besteht keine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG.

f) Ein Gewerbebetrieb ist nicht vorhanden.

g) Zubehör ist nicht vorhanden.

h) Es liegt kein Energieausweis 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
3.2.1	Brotterode, Lessingstraße 10	4
3.2.2	Flur 12 Flurstück 108	5
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	Einfamilienhaus Brotterode, Lessingstraße 10	8
3.6	Bruttogrundfläche (BGF) und Wohn-/Nutzflächen	21
3.6.1	Ermittlung der Bruttogrundfläche	21
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
4.3.2.1	Vorbemerkungen	25
4.3.2.2	Bodenwert Lessingstraße 10	25
4.3.2.3	Bodenwert Grünlandfläche Flur 12 Flurstück 108	26
4.4	Sachwertverfahren in Anlehnung an §§ 35 – 39 ImmoWertV, Lessingstraße 10	26
4.4.1	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	26
4.4.2	Berechnung des vorläufigen Sachwertes	29
4.4.3	Ermittlung des marktangepassten, objektspezifischen Sachwertes	30
4.4.3.1	Berücksichtigung der makro- und mikrobedingten Lagemerkmale	30
4.4.3.2	Ansatz von Sachwertfaktoren	31
4.4.3.3	Besondere objektspezifische Marktanpassung (in Anlehnung an § 8 (3) ImmoWertV)	32
5.	Vergleichswertverfahren (in Anlehnung an §§ 24 bis 26 ImmoWertV)	33
6.	Verkehrswert	35

Anlagen

Landkarte

Stadtplan

Flurkarten

Luftbilder mit Katasterangaben

Bodenrichtwertinformationen

Leitungsverläufe

Bauunterlagen

Bevölkerungsentwicklung

GRUNDSTÜCKE/BAULICHE ANLAGEN

1. Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Meiningen, Az.: 10 K 40/24
- Abteilung Zwangsversteigerung -

1.2 Gegenstand der Wertermittlung/Zweck des Gutachtens

Verkehrswerteinschätzung für das Grundstück in 98599 Brotterode-Trusetal Ortsteil Brotterode, Lessingstraße 10, 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. Wertermittlungstichtag, 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/ Wertermittlungstichtag

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

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

Die Beteiligten wurde mit Schreiben vom 12.02.2025 zur Ortsbesichtigung am 28.02.2025, ab ca. 12.00 Uhr eingeladen. Die Besichtigung des Objektes konnte zu diesem Termin stattfinden.

Zum Ortstermin waren anwesend: Familienangehörige der Eigentümerin
Frau Dipl.-Ing. Ök. Dorothea Schneider - Gutachterin

2. Wertermittlungsgrundlagen

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

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) v. 18.08.1896 in der jeweils geltenden Fassung
- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, Stand 10/2022
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in allen 5 Fassungen:
 - BauNVO 62 vom 26.06.1962
 - BauNVO 68 vom 26.11.1968
 - BauNVO 77 vom 15.09.1977
 - BauNVO 86 vom 30.12.1986
 - BauNVO 90 vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021, rechtsverbindlich ab 01.01.2022
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19. Mai 2010
- Bodenrichtwertrichtlinie vom 11.01.2011
- Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012
- Vergleichswertrichtlinie vom 20.03.2014
- Ertragswertrichtlinie vom 12.11.2015
- der DIN 276 „Kosten im Hochbau“, Juni 1993 und DIN 277, in den aktuellen Fassungen
- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) Bundesministerium für Verkehr-, Bau und Stadtentwicklung, Sachwertrichtlinie (SW RL) vom 05.09.2012
- Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 01.04.2004
- Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie Mietausfallwagnis nach Zweiter Berechnungsverordnung) ab 01.03.2006, Aktualisierung vom 01.01.2025

- 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 07.01.2025
	Grundbuchauszug von Meiningen/Brotterode/Blatt 1165
	IVD Immobilienverband Deutschland, Freistaat Thüringen Preisspiegel 2024/2025
	Grundstücksmarktberichte 2020 bis 2024 Gutachterausschuss Landkreis Schmalkalden-Meiningen, Landkreis Hildburghausen und kreisfreie Stadt Suhl
	Bodenrichtwertinformation des Gutachterausschusses zum Bodenrichtwert zum 01.01.2024
	sonstige Unterlagen und Auskünfte durch:
	- Stadtverwaltung Brotterode-Trusetal vom 06.02.2025
	- Gespringwasser Schmalkalden vom 20.03.2025
	- Landratsamt Schmalkalden-Meiningen vom 19.12./23.12.2024

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Makrostandort

- Brotterode-Trusetal hat ca. 5.606 Einwohner (Stand 30.06.2024, Thüringer Landesamt für Statistik vom 23.04.2025)
- seit Dezember 2011 besteht die Stadt Brotterode-Trusetal (Neugliederung)
- keinen direkten Anschluss zu einer Bundesstraße oder Bundesautobahn
- erst ca. 13,1 km entfernt Anschluss an die Bundesstraße 19 (Eisenach - Meiningen)
- nächste Anschlussstelle an die Bundesautobahn 71 (Sömmerda - Schweinfurt) in Zella-Mehlis, ca. 39 km entfernt bzw. in Waltershausen an die Bundesautobahn 4, ca. 17 km entfernt

3.2 Mikrostandort, öffentliche Anbindung

3.2.1 Brotterode, Lessingstraße 10

- das Bewertungsobjekt befindet sich am westlichen Randbereich von Brotterode, einem Ortsteil der Stadt Brotterode-Trusetal
- die Umgebungsbebauung ist vorwiegend geprägt von weiteren Ein- und tlw. Zweifamilienhäusern, die tlw. in offener, tlw. geschlossener Bauweise errichtet wurden
- Anbindung an den ÖPNV bietet eine ca. 150 m entfernte Bushaltestelle
- in Brotterode stehen noch zwei Bäcker, zwei Fleischer und ein Supermarkt (Edeka) zur Verfügung
- in der Stadt können zwei Kindertagesstätten, eine Grundschule und eine Gemeinschaftsschule besucht werden
- die ärztliche Versorgung ist im Ort gesichert

- Topographie
tlw. eben, rückwärtig abfallendes Gelände

- verkehrstechnische Erschließung
kleinstädtisch geprägte Anliegerstraße mit beidseitigen Gehwegen

- innere Erschließung
seitliche Zuwegung zum rückwärtigen Grundstück vorhanden, Zufahrt zu schmal (ca. 2,10 m)

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

- Nutzung
Einfamilienhaus mit rückwärtigem Anbau, kleinem Schuppen

3.2.2 Flur 12, Flurstück 108

- das Bewertungsflurstück befindet sich nordöstlich der Ortslage von Brotterode, im Außenbereich
- ☐ in mittelbarer Nähe verläuft die Landstraße Richtung Inselsberg bzw. Bad Tabarz

- verkehrstechnische Erschließung
ohne, Außenbereichslage

- innere Erschließung
ohne

- Versorgung/Entsorgung
ohne

- Nutzung
landwirtschaftliche Nutzfläche, Grünland

3.3 Grundbuchrechtliche Angaben

Rechtliche Gegebenheiten
Gemarkung: Brotterode
Grundbuchband Blatt 1165

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Nutzung	Größe m ²
1	12	108	Hinter dem Kühnlichten Berge		3.078
6	19	446	Lessingstraße 10		287

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 23.12.2024 vor.

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

3.4.1 Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete

Brotterode, Lessingstraße 10:

Die Stadt Brotterode-Trusetal teilte dazu am 06.02.2025 folgendes mit:

- für die Stadt Brotterode gibt es keinen Flächennutzungsplan
- das Grundstück befindet sich weder innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes, Sanierungsgebietes, Planfeststellungsgebietes noch sonstigen Schutzgebieten bzw. Veränderungssperren
- das Grundstück ist nach § 34 BauGB zu beurteilen mit der Nutzung des Grundstückes zum Wohnen
- lt. schriftlicher Auskunft des Flurbereinigungsbereiches Meiningen befindet sich das Flurstück nicht im Geltungsbereich eines Flurbereinigungsverfahrens

Flur 12, Flurstück 108:

Das Flurstück befindet sich im unverplanten Außenbereich, Planungsrecht besteht nicht.

3.4.2 Baurecht Grundstück Brotterode, Lessingstraße 10

Durch das Archiv des Landratsamtes Schmalkalden-Meiningen konnten einige Bauunterlagen eruiert werden.

Danach wurde das Gebäude 1926 als Landarbeiterheim mit einer Wohnfläche von rd. 64 m² errichtet.

1991 wurde die Baugenehmigung für den Einbau einer Ölheizung erteilt.

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

Baulasten bestehen lt. schriftlicher Auskunft durch das Landratsamt Schmalkalden-Meiningen vom 23.12.2024 nicht.

Stellplatzverpflichtungen bestehen nicht, es wird von einem Bestandsschutz ausgegangen.

Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz (schriftliche Auskunft des Landratsamtes Schmalkalden-Meiningen vom 19.12.2024).

3.4.3 Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten, Brotterode Lessingstraße 10

Abgabenrechtliche Situation

Seit 2019 werden in Thüringen keine Straßenausbaubeiträge mehr erhoben.

Der GESpring Wasser Schmalkalden teilte am 20.03.2025 dazu folgendes mit:
Das Grundstück verfügt seit 1993 über einen neueren Wasseranschluss.

Das Grundstück ist nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Aktuell verfügt das Grundstück über eine mechanische Kleinkläranlage von ca. 2 m³. Es kann aber keine Aussage darüber getroffen werden, ob der Überlauf dieser Kleinkläranlage versickert oder in Richtung Werner- Lesser- Straße direkt in den Vorflut entwässert.

Unabhängig davon steht fest, dass die Vorbehandlung der anfallenden Abwässer nicht mehr dem Stand der Technik entspricht und lt. Thüringer Kleinkläranlagenerlass nicht mehr zulässig ist.

Es besteht dabei die Möglichkeit eines Anschlusses an die öffentliche Kanalisation in der Lessingstraße, aber auch hier sind die anfallenden Schmutzabwässer auf dem Grundstück vollbiologisch vorzubehandeln. Bei der vorhandenen Mischwasserkanalisation in der Lessingstraße handelt es sich um einem Altbestand, welcher nicht direkt in die Vorflut entwässert. Bei einer Veräußerung des Grundstückes sollte sich ein neuer Eigentümer daher zwingend mit dem Abwasserzweckverband in Verbindung setzen.

Der erste Teilbetrag „Kläranlage“ wurde danach beglichen, der zweite Teilbetrag „Entwässerungsanlagen“ wurde bisher noch nicht erhoben, da dieser Bereich technisch noch nicht umgesetzt wurde.

Bodenbeschaffenheit, Altlasten, etc.

Bei der Wertermittlung wurde von normal tragfähigen Baugrund ausgegangen.

Altlastenverdachtsflächen sind, aufgrund der bisherigen, ausschließlichen Wohnnutzung bzw. landwirtschaftlichen Nutzung 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 Einfamilienhaus, Brotterode, Lessingstraße 10

Das Grundstück ist bebaut mit einem Einfamilienhaus mit rückwärtigem Anbau sowie einem kleinen Schuppen.



Straßenansicht



Straßenansicht



rückwärtige Gebäudeansicht



rückwärtige Gebäudeansicht mit Anbau



seitliche Zuwegung mit
rückwärtigem Nebengebäude



rückwärtige Freifläche mit Nebengebäude und angrenzendem bebauten Flurstück

- Baujahr: 1926, Anbau Eingangsbereich vermutlich 70er/80er Jahre des 20. Jh., rückwärtiger Anbau vermutlich nach 1990
- Sanierung: Instandsetzungen und Sanierungen ca. 1986 sowie geringfügige Sanierung nach 1990 (nur Fenster und Ölheizung)
- Konstruktionsmerkmale: Wohnhaus:
voll unterkellert Mauerwerksbau ca. 45/55er Wandstärke, Außenwände 12er Fachwerkbauweise, Innenwände tlw. Trockenbauweise, tlw. Fachwerkbauweise
seitlicher Anbau: ca. 30er Mauerwerksbau, unterkellert (Kriechkeller)
rückwärtiger Anbau: Holzleichtbauweise, sehr schadhaft
- Geschossigkeit: Wohnhaus: eingeschossig, ausgebautes Dachgeschoss, nicht ausgebauter Spitzboden
Anbauten: eingeschossig
- Fassade: Eternitschindelverkleidung, tlw. Feuchtigkeitsschäden (durch schadhafte Dachentwässerung), Sockelbereich
Natursteinverkleidung, tlw. verputzt, überwiegend schadhaft
rückwärtiger Anbau Holzverschalung, tlw. Well-PVC
- Decken: KG massiv, G Holzbalkendecken
- Treppen: KG massiv, gefliest, schadhaft, fehlender Handlauf,
Kellertreppenwände Paneele, sehr schadhaft, EG zum OG
zweiläufige Holzterappe, Holzgeländer, Altbestand, Wände
Paneelverkleidung, schadhaft, tlw. Trockenbau, tlw. Kratzputz
- Hausflur: PVC-Hauseingangstür
- Dach: Wohnhaus, Holzkonstruktion, Dachgauben, Bitumenschindeln, keine Dämmung, Schornsteinkopf versottet, Dachboden
alter Dielenboden, zwei giebelseitige PVC-Fenster, schadhafte Dachentwässerung, Firsthöhe ca. 2,70 m
seitlicher Anbau: Holzkonstruktion, Bitumenschindeln,
rückwärtiger Anbau: Flachdachbereich, Estrich, provisorisches und sehr schadhaftes Holzgeländer



Giebelseiten



Schornsteinkopf



Innendachflächen

- KG:

Raumaufteilung: Waschküche, diverse Vorratsräume, Heizungsraum, aufgrund der Hanglage ist der rückwärtige Zugang zum Keller über den Anbau ebenerdig

Ausstattung:

Boden: tlw. Estrich, tlw. gefliest, sehr schadhaft, hohe Putz- und Nässeschäden, tlw. unterschiedliches Bodenniveau durch Stufen ausgeglichen

Wände: Wände tlw. verputzt, mit erheblichen Putz- und Feuchtigkeitsschäden, tlw. gefliest, tlw. Sperrholzplattenverkleidung, sichtbare erhebliche Feuchtigkeitsschäden

Decken: verputzt, Deckenhöhen zwischen ca. 2,00 m bis ca. 2,10 m

Türen: Holz, Altbestand

Fenster: überwiegend Holz, Altbestand, ein PVC-Fenster, tlw. Glasbausteine

Verglasung: Einfachverglasung

E-Installation: über Putz, Alku

Sanitär: ohne

Heizung: Ölheizungsanlage Baujahr 1990, 5 x 1.000 l gemauerte Öltanks, tlw. alte Plattenheizkörper



Kellertreppe



Öllager



Waschküche



Abstellraum



Waschküche



Putzschäden



Heizung



Raum mit Sperrholzplattenverkleidung und Schimmelschäden



rückwärtiger Anbau



Innenansicht Anbau Erdgeschoss (aufgrund der Hanglage ebenerdiger Zugang zum Kellergeschoss des Wohnhauses)

- EG, Hauptgebäude und seitlicher Vorraum:

Raumaufteilung: Vorraum, WC, Flur, Küche, Abstellraum, Bad, ein Zimmer mit Zugang zur provisorischen Terrasse (auf rückwärtigem Anbau)

Ausstattung:

Boden: nach Angaben der Familienangehörigen wurde der Bodenaufbau im Bad und Abstellraum in den 90er Jahren erneuert, Vorraum, Flur, Küche und Bad gefliest, Wohnraum massives Parkett (Standard der 80er Jahre)

Wände: überwiegend Trockenbau, tapeziert, Küche zweiseitiger Fliesenspiegel, im Bereich des Vorrums sichtbare Putz- und Feuchtigkeitsschäden

Decken: verputzt, tlw. Deckenplatten, Deckenhöhe ca. 2,40 m bzw. 2,50 m²

Türen: Holz, eine Schiebetür, Altbestand, Terrassentür PVC, mechanischer Rollladen

Fenster: PVC, Standard ca. Mitte der 90er Jahre, überwiegend mechanische Rollläden

Verglasung: Isolierverglasung

E-Installation: unter Putz, tlw. erneuert, überwiegend Altbestand, tlw. sehr schadhaft

Sanitär: Tageslichtbad mit: Wanne, Dusche, WC, Waschtisch, Handtuchheizkörper, Boden gefliest (tlw. gerissen), Wände überwiegend gefliest, tlw. Paneele, Decke Paneele, Standard der 90er Jahre

Gäste-WC im Vorraum mit: WC, Waschtisch, Boden gefliest, Wände tlw. halbhoch gefliest, tlw. Holzverkleidung, Decke verputzt und tlw. Holzverkleidung

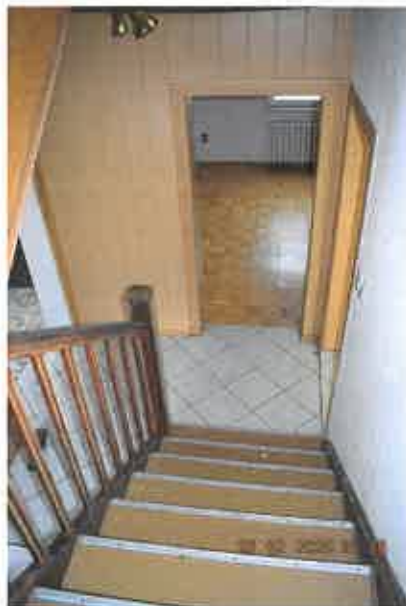
Heizung: Gussradiatoren aus den 80er Jahren, tlw. Plattenheizkörper aus den 90er Jahren



Vorraum



WC



Flur



Bad



Wohnraum



Terrasse über rückwärtigem Anbau

- EG, rückwärtiger Anbau:

Raumaufteilung: ein Raum

Ausstattung:

Boden: massiv, Belag, abgänglich

Wände: Holzverkleidung, tlw. Natursteinmauerwerk (Gebäudeaußenwand des Wohnhauses)

Decken: massiv, Holzverkleidung

Türen: PVC Eingangstür

Fenster: Holz

Verglasung: Verbundverglasung

E-Installation: einfachste Lichtleitung

Sanitär: ohne

Heizung: ohne



rückwärtiger Eingang



Innenansicht Anbau



Innenansicht und ebenerdiger Zugang zum Keller

- DG:

Raumaufteilung: Flur, drei Zimmer, Küche

Ausstattung:

Boden: Laminat, diverse Gebrauchsspuren sichtbar, tlw. fehlende Randstreifen,
Wände: verputzt, tlw. Trockenbau, tapeziert, tlw. Paneelverkleidung, Fliesenspiegel
Küche (wurde offensichtlich nicht mehr als Küche genutzt)
Decken: verputzt, tapeziert, tlw. Paneele, Deckenhöhe bis ca. 2,40 m
Türen: Holz, alt, tlw. Falttür
Fenster: PVC, Standard der 90er Jahre
Verglasung: Isolierverglasung

E-Installation: unter Putz, vermutlich nur geringfügig erneuert, veraltete E-Verteilung

Sanitär: ohne

Heizung: Gussradiatoren, Plattenheizkörper

- Gesamtzustand: mäßig bis schlecht, hoher Sanierungs- und Instandhaltungsaufwand



Treppenaufgang Dachgeschoss



Zimmeransichten Dachgeschoss



Küche Dachgeschoss



Küche mit Durchgang zum Wohnraum



Zimmer Dachgeschoss



E-Verteilung im Dachgeschoss

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

3.6 Bruttogrundfläche (BGF) und Wohn-/Nutzflächen

Die Bruttogrundflächen wurden nach DIN 277 (1987) ermittelt. Grundlage bildeten die vorliegenden baulichen Unterlagen.

3.6.1 Ermittlung der Bruttogrundfläche

Wohnhaus:

$$\text{ca. } 9,32 \text{ m} \quad \times \quad \text{ca. } 8,40 \text{ m} \quad = \quad 78,29 \text{ m}^2 \quad \times \quad 3 \quad = \quad 234,87 \text{ m}^2$$

seitlicher Anbau:

$$\text{ca. } 5,00 \text{ m} \quad \times \quad \text{ca. } 2,10 \text{ m} \quad = \quad 10,50 \text{ m}^2 \quad \times \quad 1 \quad = \quad 10,50 \text{ m}^2$$

Gesamt: =

rückwärtiger Anbau:

$$\text{ca. } 3,40 \text{ m} \quad \times \quad \text{ca. } 7,80 \text{ m} \quad = \quad 26,52 \text{ m}^2 \quad \times \quad 1 \quad = \quad 26,52 \text{ m}^2$$

3.6.2 Ermittlung der Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde anhand der vorliegenden Bauunterlagen bzw. Grundrissen aus den 80er Jahren grob überschläglich ermittelt.

Erdgeschoss:

Vorraum:	ca. 4,90 m ²
WC:	ca. 2,30 m ²
Flur:	ca. 3,00 m ²
Küche:	ca. 14,00 m ²
Bad:	ca. 7,30 m ²
Abstellraum:	ca. 3,00 m ²
Wohnraum:	ca. 34,90 m ²
gesamt:	ca. 69,40 m ²

Obergeschoss:

Flur:	ca. 3,00 m ²
ehem. Küche:	ca. 14,60 m ²
Zimmer:	ca. 9,00 m ²
Zimmer:	ca. 15,50 m ²
Zimmer:	ca. 15,50 m ²
gesamt:	ca. 57,60 m ²

Die Wohnfläche beträgt ca. 127,00 m².

Aufgrund der schlechten Bauausführung und Bauweise, wird der rückwärtige Anbau sowie die provisorische Terrasse nicht in der Wohnflächenberechnung berücksichtigt.

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

3.7 Außenanlagen

Einfriedung:	überwiegende Grenzbebauung, tlw. Maschendrahtzaun, mäßiger Zustand, alte Betonpfeiler
Freifläche:	rückwärtiges kleines niedriges Nebengebäude (ehemaliger Schweinestall), Deckenhöhe ca. 1,50, Pultdach, Holzkonstruktion, Wellbitumen, abgängig, seitliche Pflasterung, Betonverbundpflaster

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 Baujahres, der überwiegend fehlenden Sanierung und Modernisierung bzw. der Erneuerung der Heizung und der Fenster vor über 30 Jahren, kann für das Gebäude keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr eingeschätzt werden.

Derartige Gebäude werden üblicherweise von den Marktteilnehmern noch mit einem Restbauwert zwischen 10 % bis 30 % gehandelt.

Das Gebäude weist im Keller hohe Feuchtigkeits- und Putzschäden auf. Die genaue Ursache dieser Feuchtigkeit ist nicht bekannt. Die üblichen Marktteilnehmer schrecken daher vor den nicht zu kalkulierenden Sanierungskosten bzw. der gegenwärtigen nicht bekannten Ursache dieser Schäden zurück, da diese Aufwendungen ggf. den Restwert des Gebäudes um ein Vielfaches übersteigen könnte.

Unter Berücksichtigung dieser Unwägbarkeiten wird ein Ansatz eines Restbauwertes von 10 % bei einer Gesamtnutzungsdauer von 65 Jahren eingeschätzt.

Für den rückwärtigen Anbau in Leichtbauweise kann kein wirtschaftlicher Restwert mehr eingeschätzt werden.

Insgesamt haben Berücksichtigung gefunden:

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

4. Wertermittlung

4.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert wurde nach § 194 BauGB ermittelt.

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

4.2 Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

4.3 Bodenwert

4.3.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

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

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

Definition:

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

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

4.3.2.1 Vorbemerkungen

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.

4.3.2.2 Bodenwert Lessingstraße 10

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

Bodenrichtwertnummer:	360003
Bodenrichtwert:	21,00 €/m ²
Entwicklungszustand:	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart:	allgemeines Wohngebiet
Bauweise:	offen
Grundstücksgröße:	600 m ²
Stichtag:	01.01.2024

Das Grundstück hat einen annähernd rechteckigen Grundstückszuschnitt.

Straßenfront: ca. 16 m

Tiefe: ca. 18 m

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

287 m² x 21,00 €/m² = 6.027,00 €

Anmerkung: Der Umstand der relativ kleinen Grundstücksfläche, unter Berücksichtigung der Prämissen des Bodenrichtwertes, wird unter Punkt 4.4.3.3 indirekt mit berücksichtigt.

4.3.2.3 Bodenwert Grünlandfläche Flur 12, Flurstück 108

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

Bodenrichtwertnummer:	669132
Bodenrichtwert:	0,75 €/m ²
Entwicklungszustand:	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Nutzungsart:	Grünland
Grünlandzahl:	23
Stichtag:	01.01.2024

Dieses Flurstück hat einen landgezogenen, schmalen Grundstückszuschnitt und befindet sich außerhalb der Ortslage von Brotterode in nordöstlicher Richtung.

Teilweise tangiert ein Feldweg, entsprechend dem vorliegenden Luftbild, das schmale Flurstück.

Das Flurstück weist eine Grünlandzahl von 22,50 aus (Angaben aus Thüringen Viewer Grundsteuer).

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

$$3.078 \text{ m}^2 \quad \times \quad 0,75 \text{ €/m}^2 \quad = \quad \text{rd. } 2.309,00 \text{ €}$$

4.4 Sachwertverfahren in Anlehnung an (§§ 35 bis 39 ImmoWertV), Lessingstraße 10

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	150,65
Dächer		1,00				0,15	0,30	108,75
Außentüren und Fenster		1,00				0,11	0,22	79,75
Innenwände	1,00					0,11	0,11	72,05
Deckenkonstr./Treppen	1,00					0,11	0,11	72,05
Fußböden	0,50	0,50				0,07	0,11	48,30
Sanitäreinrichtungen		1,00				0,07	0,14	50,75
Heizung		1,00				0,09	0,18	65,25
sonstige technische Einrichtungen	0,50	0,50				0,06	0,09	41,40
Summe						1,00	1,49	688,95
Typ bewertenden Gebäudes								
Typ 1.01	655,00	725,00	835,00	1005,00	1.260,00			
(eingeschossig, ausgebautes DG, unterkellert)								

Anmerkung: Der zuständige Gutachterausschuss der Landkreise Schmalkalden-Meiningen, Hildburghausen und der Stadt Suhl sowie auch alle anderen Gutachterausschüsse in Thüringen werden erst zu einem späteren Zeitpunkt Regionalfaktoren für das Sachwertverfahren veröffentlichen.

Anpassung der NHK anhand Baukostenindexveränderung

Baukostenindexveränderung (Stand I/2025/2021) = 100				1,326	
Durchschnitt 2010/2021:				0,709	
Baukostenindex:				$1,326/0,709 = 1,87$	
689,00 €/m ²	x	1,87	= rd.		1.288,00 €/m ²

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 mit seitlichem Anbau	245,37	1.288,00	316.036,56 €
Alterswertminderungsfaktor	90,00 %		-284.432,90 €
Gebäudesachwert			31.603,66 €

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		31.603,66 €
Außenanlagen	3,00 %	948,11 €
Wert der baulichen Anlagen		32.551,77 €
Bodenwert		6.027,00 €
vorläufiger Sachwert	rd.	38.578,77 € 39.000,00 €

4.4.3 Ermittlung des marktangepassten, objektspezifischen Sachwertes

4.4.3.1 Berücksichtigung der makro- und mikrobedingten Lagemerkmale

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

- Arbeitslosenquote im Agenturbezirk Schmalkalden-Meiningen, Stichtag März 2025 5,1 %
- einzelhandelsrelevanter Kaufkraftkennziffernindex ca. 90,4 % je Einwohner (Stichtag 2024)
- Bevölkerungsentwicklung für den gesamten Landkreis Schmalkalden-Meiningen (Quelle: Landesamt für Statistik, Gebietsstand 31.12.2021):
- Entwicklung (2022 von 123.920 Einw.) bis 2042 - 12,3 %
- Altersstruktur:
Anteil der über 65jährigen 2022: ca. 27,9 % \triangle 34.570 Einwohner
Prognose im Jahr 2042: ca. 32,3 % \triangle 35.120 Einwohner
- Bevölkerung im Erwerbsalter nimmt bis zum Jahr 2042 um 18,0 % ab

Insgesamt ist daher eine Verschlechterung der demografischen Entwicklung gegeben.

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

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

4.4.3.2 Ansatz von Sachwertfaktoren

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

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

Die Sachwertfaktoren sind im Wesentlichen abhängig von:

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

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

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

Im gemeinsamen Grundstücksmarktbericht 2023 der Landkreise Schmalkalden-Meiningen, Hildburghausen und der Stadt Suhl wurden Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser für den Berichtszeitraum 01/2020 bis 08/2023 abgeleitet.

Dabei wurde diese Stichprobe ab einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 12 Jahren ausgewiesen.

Somit sind in dieser Auswertung keine überwiegend verbrauchten Gebäude enthalten bzw. das Verhältnis zwischen vorläufigem Sachwert und Kaufpreis wurde nicht ausgewertet.

Es wird daher formal von einem Sachwertfaktor von 1,00 ausgegangen.

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 nur eine geringe Grundstücksgröße aus, eine seitliche Zufahrt ist aufgrund der zu schmalen Zufahrt, in Verbindung mit der fehlenden rückwärtigen Frei- und Wendefläche nicht gegeben.

Durch die Hanglage in nordwestlicher Richtung, in Verbindung mit dem unmittelbar angrenzenden Wohnhaus, ist das Grundstück allseitig einsehbar.

Durch die Aussage des Abwasserzweckverbandes, dass die Abwasserentsorgung nicht mehr dem Stand der Technik entspricht, sind weitere finanzielle Aufwendungen wahrscheinlich.

Ein zusätzlicher Abschlag von 10 % auf diesen Umstand erscheint angemessen.

$$39.000,00 \text{ €} \quad \times \quad 10 \% \quad = \quad \text{rd. } 4.000,00 \text{ €}$$

Das Gebäude weist einen erheblichen Sanierungsstau auf.

Da im vorliegenden Fall aber nur ein Restbauwert des Gebäudes berücksichtigt wurde, erfolgt kein weiterer Abschlag aufgrund des Gebäudestandards.

Somit ergibt sich ein marktangepasster, objektspezifischer Sachwert von:

vorläufiger Sachwert:		39.000,00 €
Abschlag geringe Grundstücksgröße, unzureichende Abwasserentsorgung:	-	4.000,00 €
marktangepasster Sachwert:		35.000,00 €

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

Vorbemerkungen

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 Wertermittlungsobjekts anzupassen.

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

Vom zuständigen Gutachterausschusses 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 beim Gutachterausschuss Schmalkalden-Meiningen gestellt. Dabei wurden folgende Prämissen vorgegeben:

- gewöhnlicher Geschäftsverkehr
- Brotterode und vergleichbare Lagen
- Ein- Zweifamilienhäuser
- Baujahre 1880 bis 1940
- Weiterverkauf
- Wohnflächen zwischen 100 m² bis 150 m²
- geringe bzw. keine Sanierungen nach 1990
- Kauffälle ab 06/022 bis aktuell

Der Gutachterausschuss des Landkreises Schmalkalden konnte 15 mittelbar vergleichbare Datensätze ausweisen.

Auszug aus der Kaufpreissammlung						
lfd. Nr.	Lage (Gemarkung)	Datum Kauf	BRW niveau zum Kauf	Baujahr Gebäude	Grundstücks größe	Kaufpreis
1	Brotterode	2022	18,00	1910	300	7.700,00 €
2	Floh	2022	40,00	1900	647	31.000,00 €
3	Brotterode	2022	18,00	1925	343	45.000,00 €
4	Schnellbach	2022	18,00	1900	480	25.000,00 €
5	Trusen	2022	22,00	1910	657	37.000,00 €
6	Seligenthal	2023	32,00	1920	73	35.000,00 €
7	Schnellbach	2023	18,00	1910	213	35.000,00 €
8	Brotterode	2023	21,00	1896	464	40.000,00 €
9	Kleinschmalkalden	2023	19,00	1930	337	25.000,00 €
10	Struth Heimersdorf	2024	30,00	1920	655	40.000,00 €
11	Seligenthal	2024	35,00	1930	198	45.000,00 €
12	Struth Heimersdorf	2024	30,00	1926	552	25.000,00 €
13	Brotterode	2024	22,00	1928	116	20.000,00 €
14	Auwallenburg	2024	19,00	1875	404	45.000,00 €
15	Kleinschmalkalden	2024	17,00	1893	561	45.000,00 €
ungewogenes arithmetisches Mittel						33.380,00 €
Anpassung der Kaufpreise an das Bewertungsobjekt						
Der Datensatz 1 wird aufgrund des niedrigen Kaufpreises (offensichtlich nur Bodenwert im Kaufpreis berücksichtigt), der Datensatz Nr. 6 aufgrund der geringen Grundstücksgröße und der Datensatz 11 aufgrund des abweichenden Baujahres (offensichtlich kein Fachwerkgebäude) eliminiert. Ebenfalls werden die Datensätze 2, 10 und 12 aufgrund des deutlich höheren Bodenrichtwertes nicht berücksichtigt.						
lfd. Nr.	Lage (Gemarkung)	Datum Kauf	BRW niveau zum Kauf	Baujahr Gebäude	Grundstücks größe	Kaufpreis
3	Brotterode	2022	18,00	1925	343	45.000,00 €
4	Schnellbach	2022	18,00	1900	480	25.000,00 €
5	Trusen	2022	22,00	1910	657	37.000,00 €
7	Schnellbach	2023	18,00	1910	213	35.000,00 €
8	Brotterode	2023	21,00	1896	464	40.000,00 €
9	Kleinschmalkalden	2023	19,00	1930	337	25.000,00 €
13	Brotterode	2024	22,00	1928	116	20.000,00 €
14	Auwallenburg	2024	19,00	1875	404	45.000,00 €
15	Kleinschmalkalden	2024	17,00	1893	561	45.000,00 €
ungewogenes arithmetisches Mittel						35.222,22 €

Somit stützen diese angepassten Vergleichswerte den eingeschätzten marktangepassten, objektbezogenen Sachwert.

Eine ausschließliche Ableitung des Verkehrswertes anhand dieser Vergleichswerte wird aufgrund von weiteren fehlenden Angaben (Wohnfläche, Bruttogrundfläche) nicht als sachgerecht beurteilt.

6. Verkehrswert

Der Verkehrswert ist im Bewertungsfalle auf der Basis des Sach- bzw. Vergleichswertes unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu ermitteln.

Der Verkehrswert des Grundstückes in 98599 Brotterode-Trusetal OT Brotterode, Lessingstraße 10 ermittelt sich unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Umstände mit:

Brotterode-Trusetal, Lessingstraße 10 Flur 19 Flurstück 446	35.000,00 €
Gemarkung Brotterode Flur 12 Flurstück 108	2.309,00 €

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.

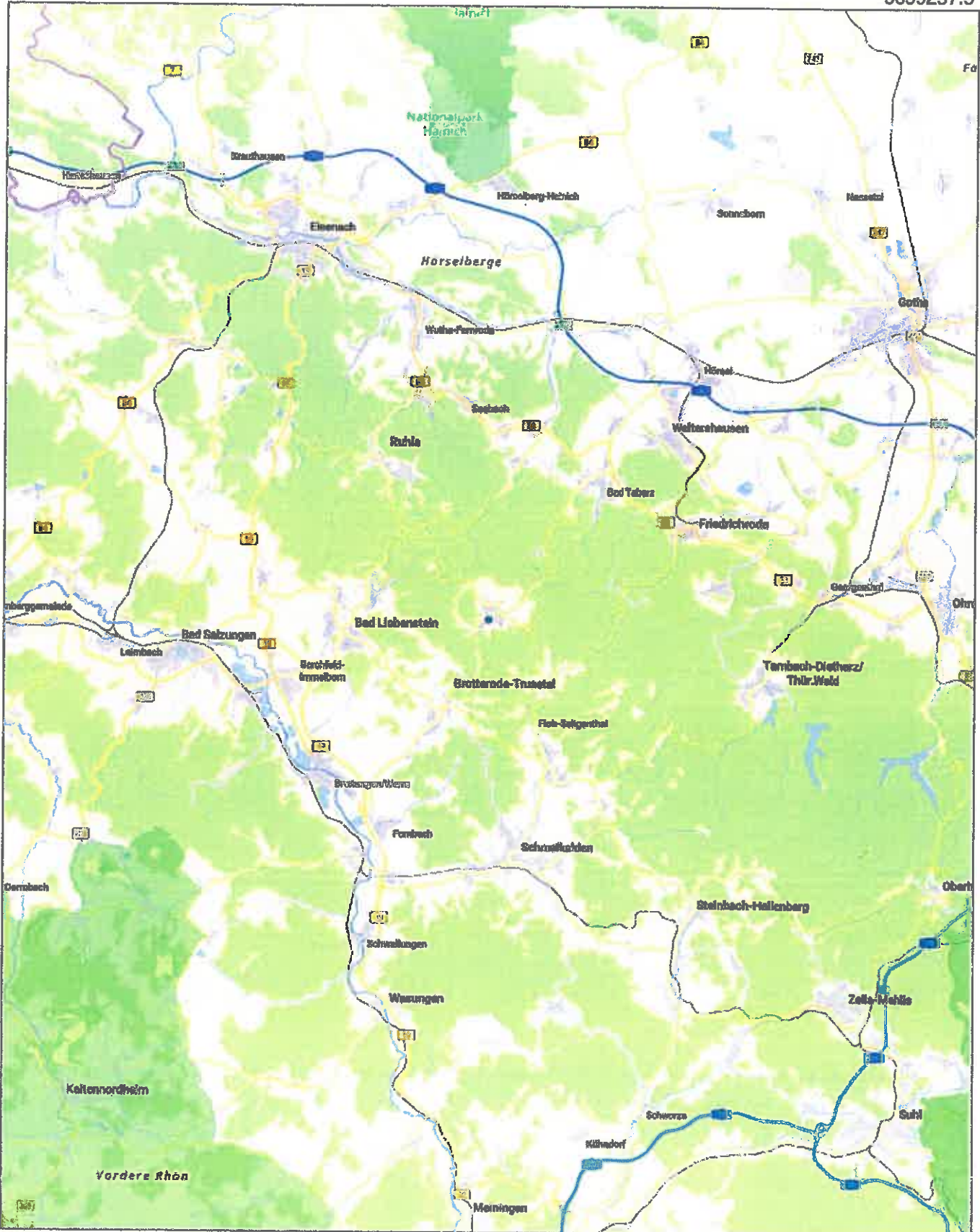
Das Gutachten wurde unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.


Dorothea Schneider

Erfurt, 29.04.2025

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

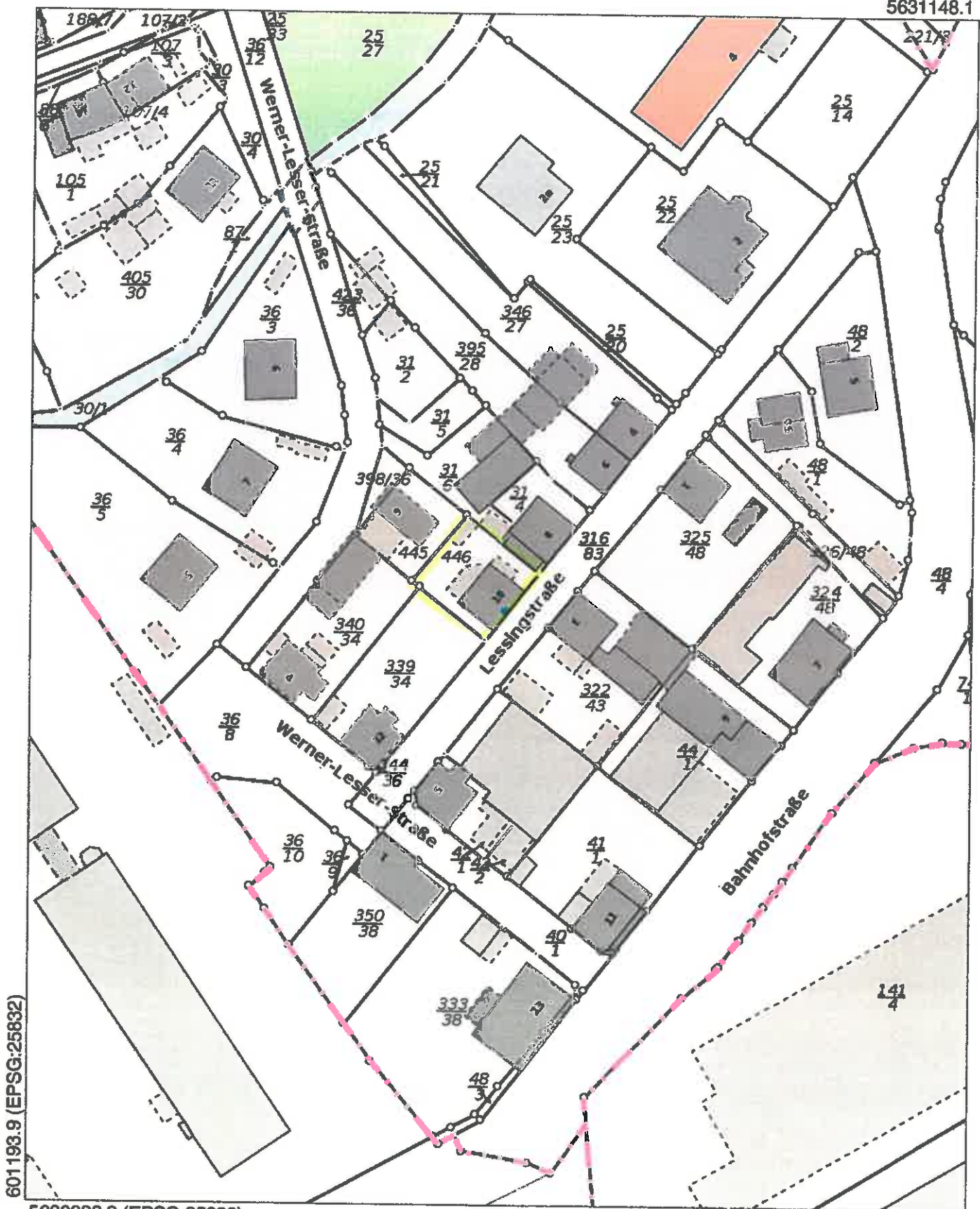




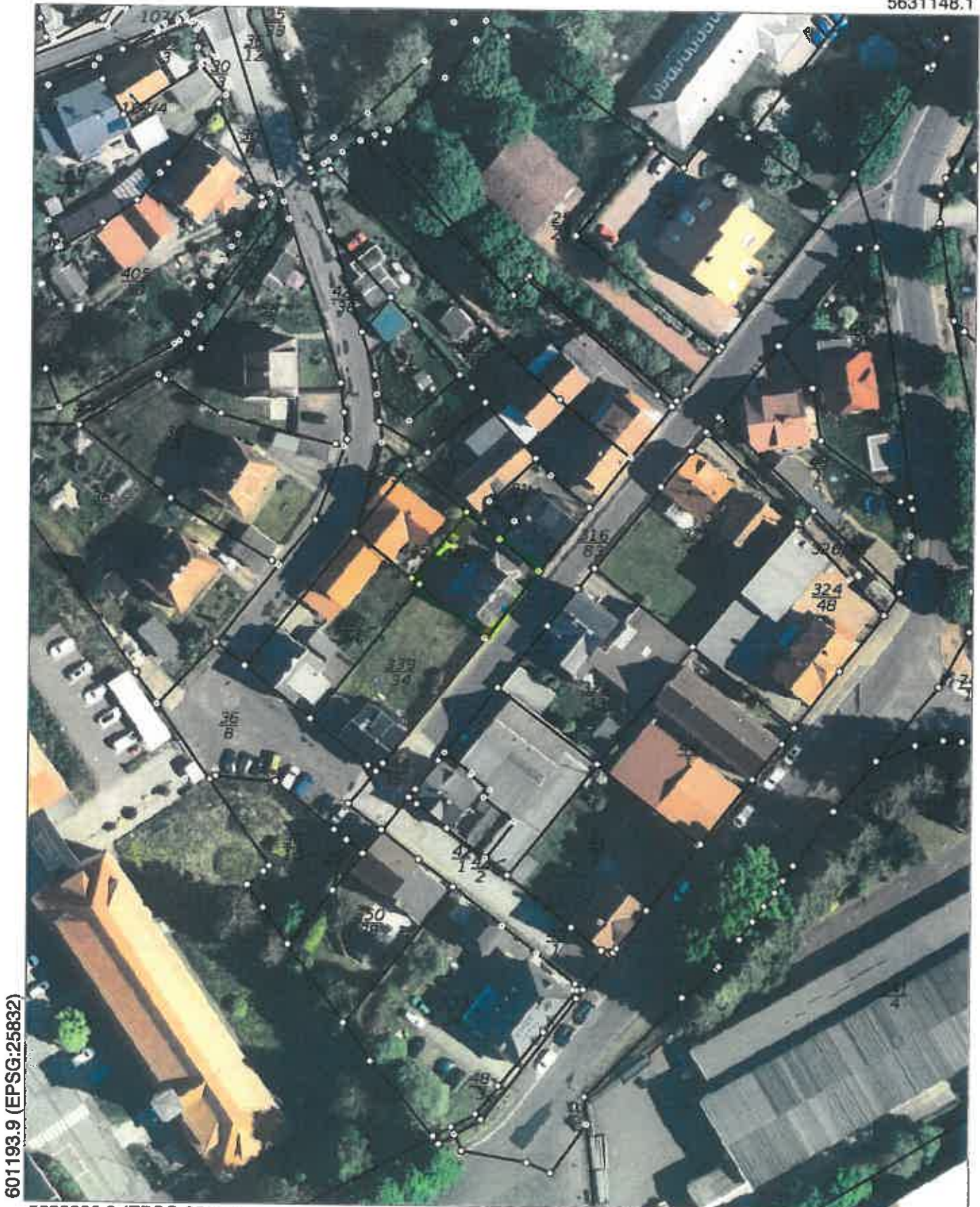
579057.7 (EPSG:25832)

5602812.9 (EPSG:25832)

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



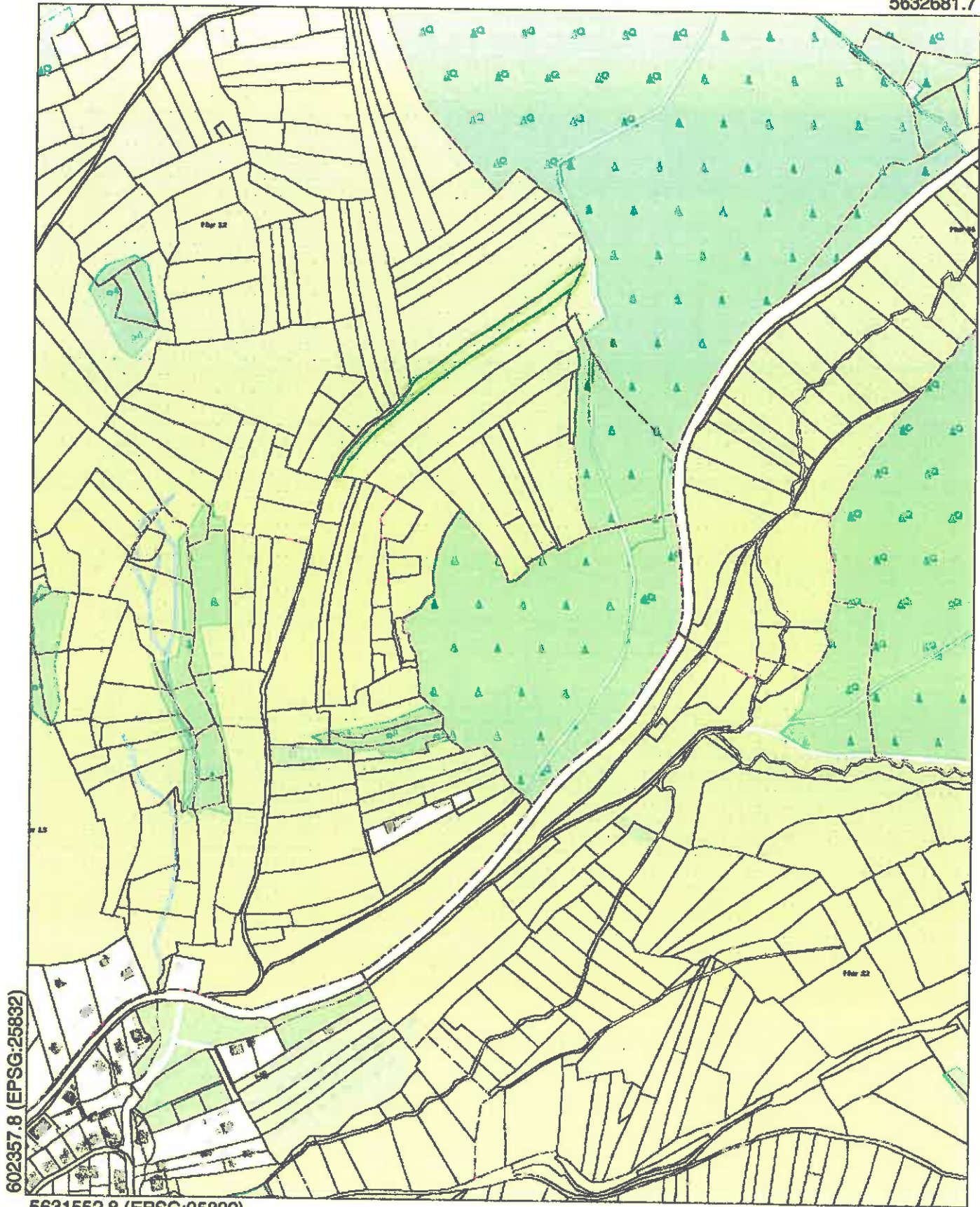
Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht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



601193.9 (EPSG:25832)

5630922.3 (EPSG:25832)

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

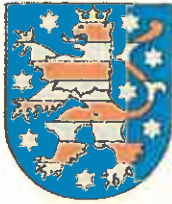




602357.8 (EPSG:25832)

5631552.8 (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 2024 dl-de/by-2-0



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

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

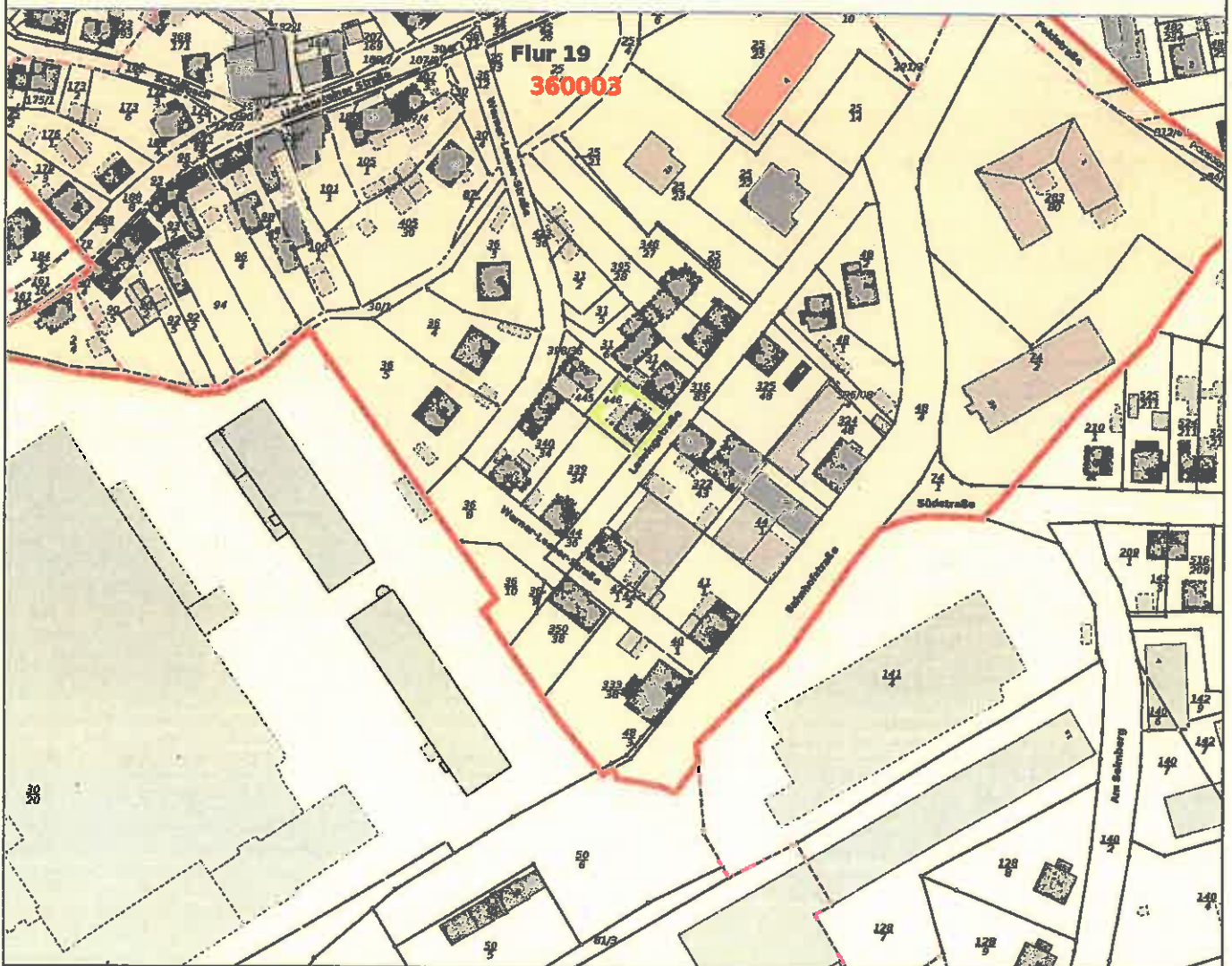
Telefon: 0361 57 4163-017, E-Mail: gutachter.schmalkalden@tbg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen



Gemeinde	Brotterode-Trusetal
Gemarkung	Brotterode
Bodenrichtwertnummer	360003
Bodenrichtwert [Euro/m ²]	21
Stichtag	01.01.2024
Entwicklungszustand abgabenrechtlicher Zustand	baureifes Land erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart	allgemeines Wohngebiet
Bauweise	offen
Fläche [m ²]	600



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



Maßstab:
1 : 2000

erstellt am:
16.04.2025



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



Gemarkung

Brotterode

Bodenrichtwertnummer

669132

Bodenrichtwert [Euro/m²]

0,75

Stichtag

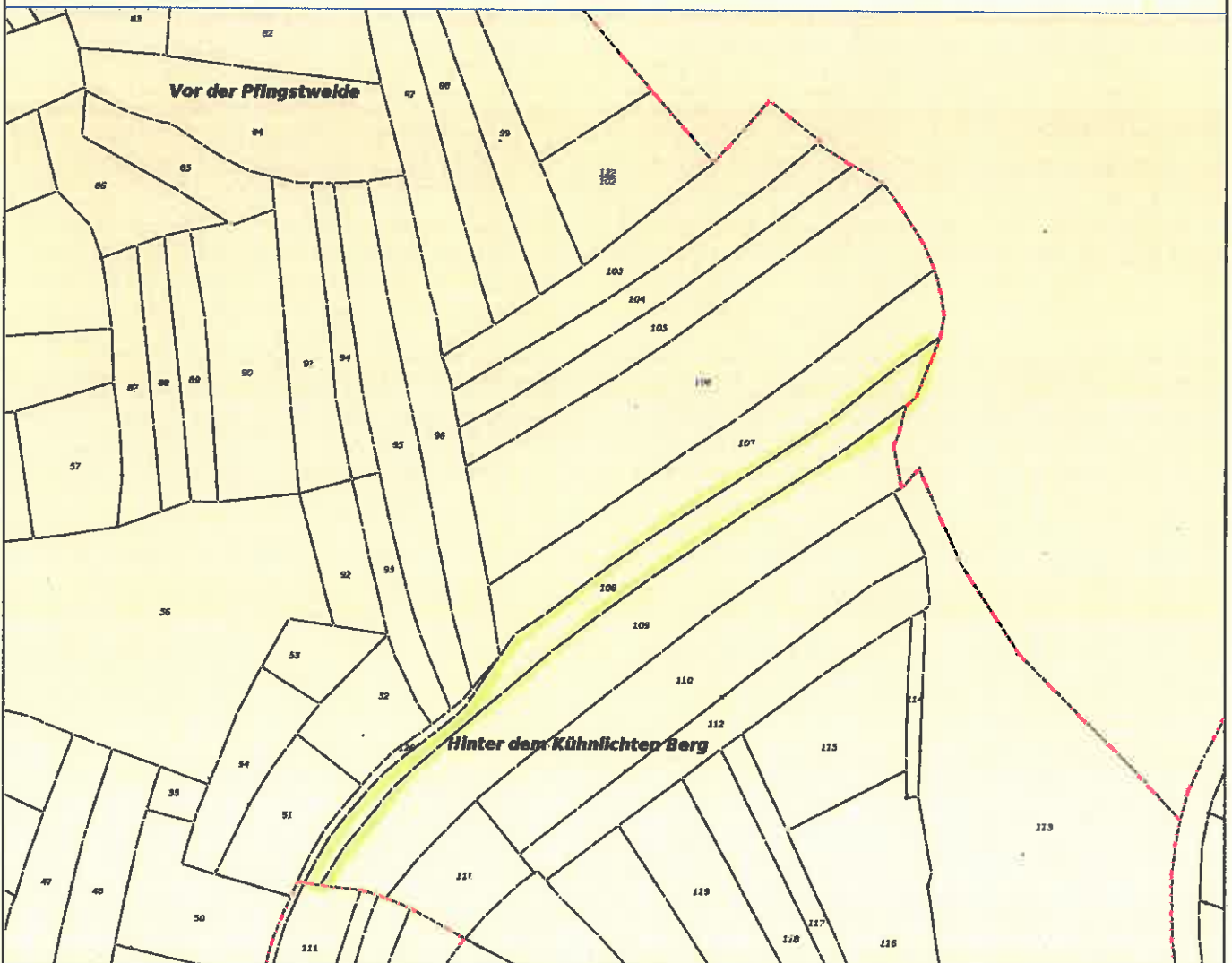
01.01.2024

Entwicklungszustand
Nutzungsart

Fläche der Land- oder Forstwirtschaft
Grünland

Grünlandzahl

23

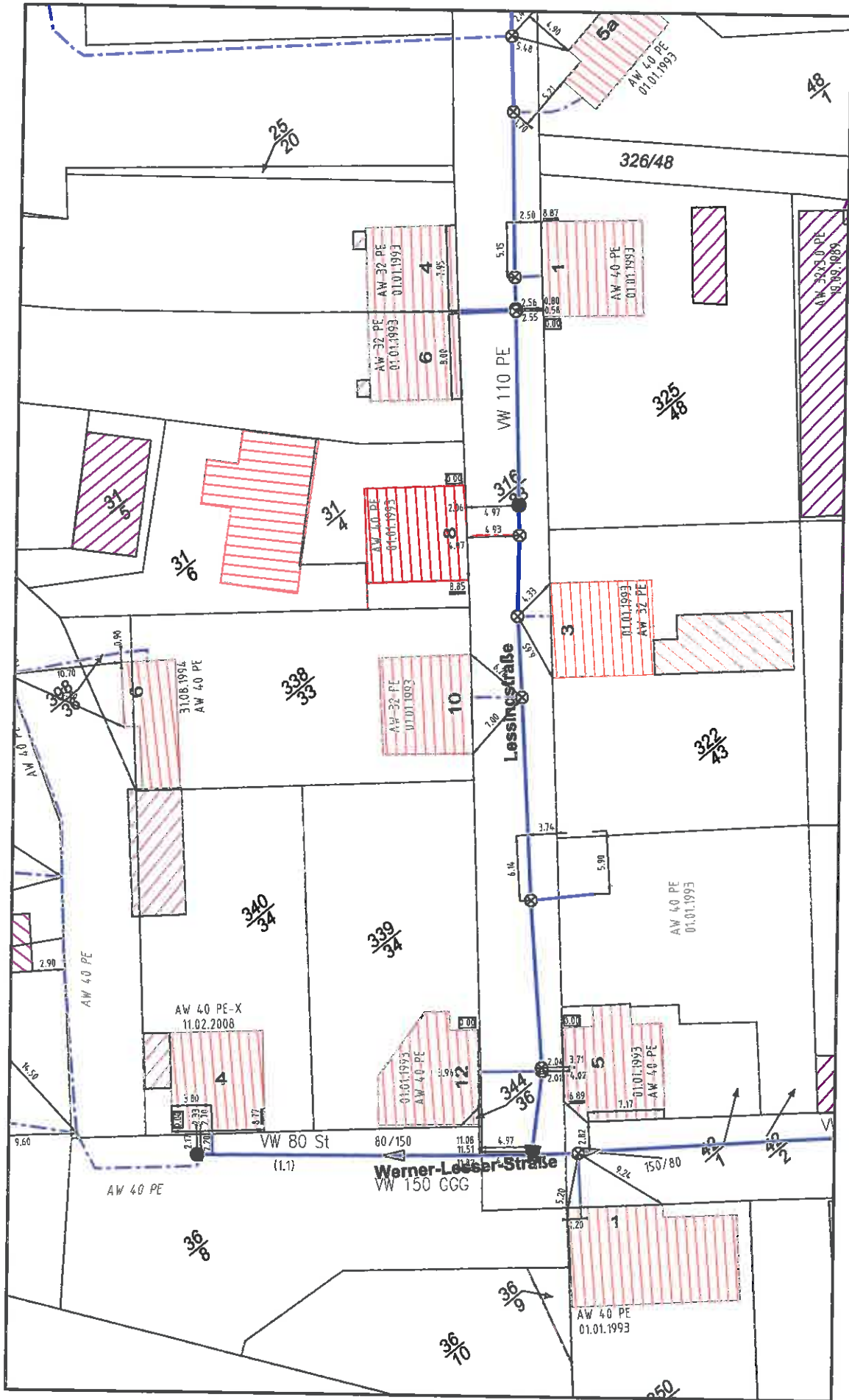


Leitungsverläufe

Auszug aus der Fachdatenkarte

Maßstab: 1:500

erstellt am: 20.02.2025

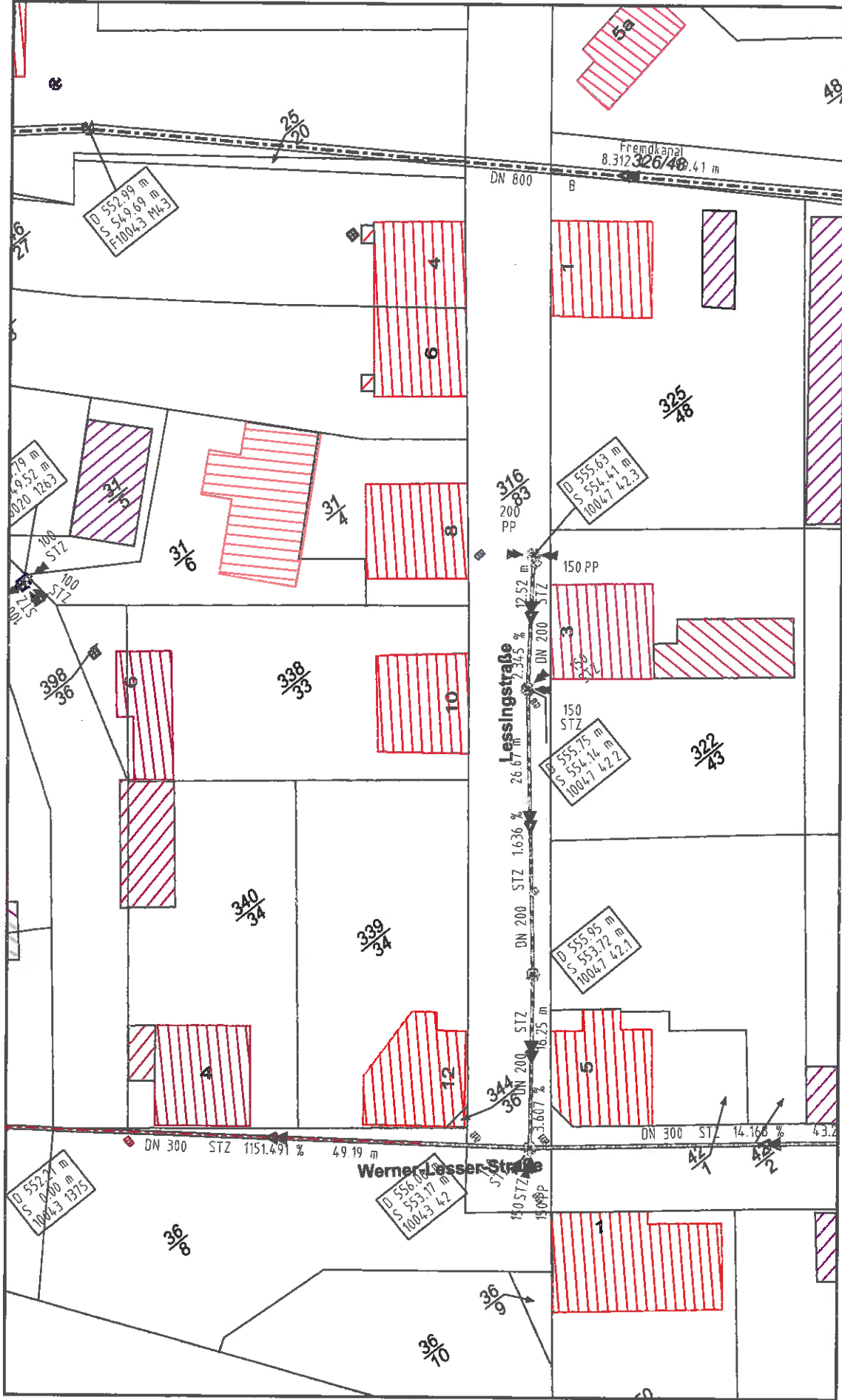


Projekt: Bestand TW Brotterode Lessingsstraße 10

erstellt von: KERbstoesser

Höhenbezug:	NN
Lagebezug:	ETRS89





Projekt: Bestand AW Brotterode Lessingstraße 10

erstellt von: KERbstoesser

Höhenbezug: NN

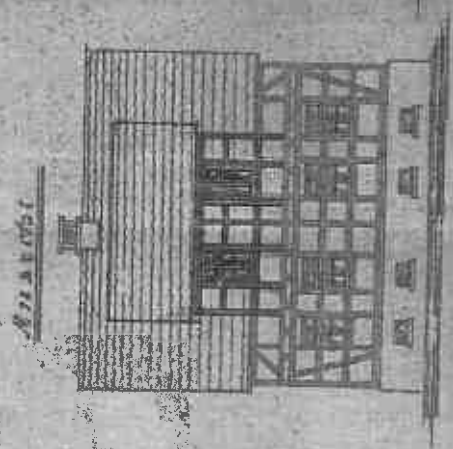
Lagebezug: ETRS89



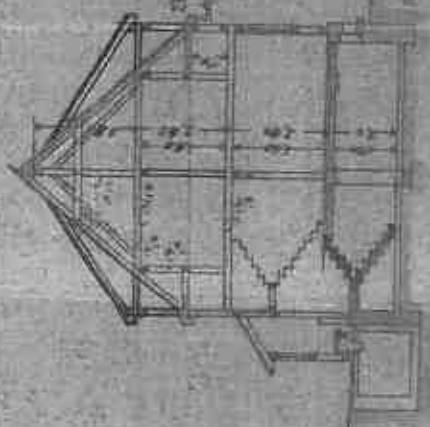
Bauunterlagen

Raumstrukturen tlw. geändert

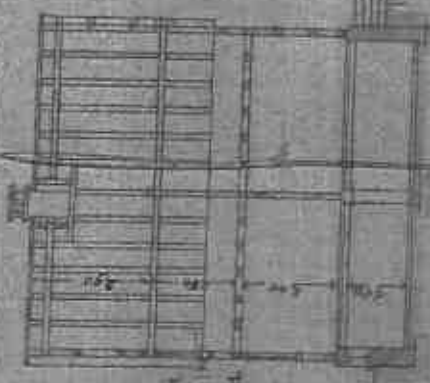
Projekt eines Wohnhauses für Herrn. Gebr. Wagner in Bitterfeld.
 Architekt: Carl Schuchmann



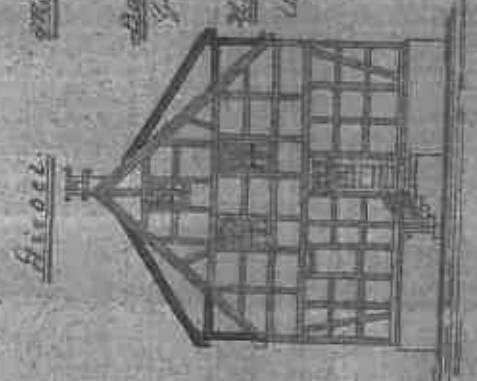
Aussehen



Oberansicht

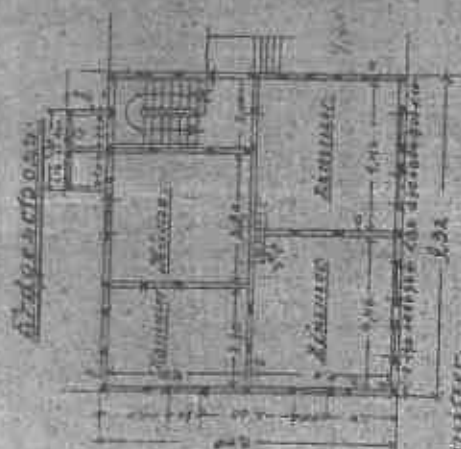


Hintersicht

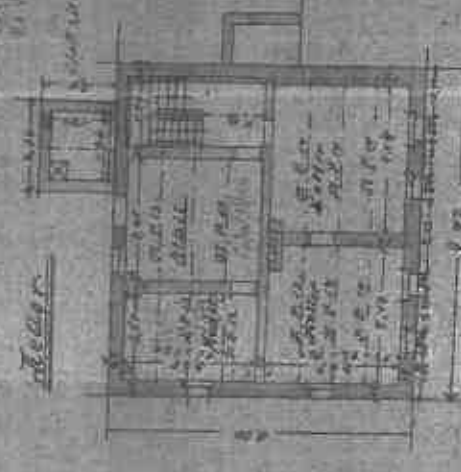


Ansicht

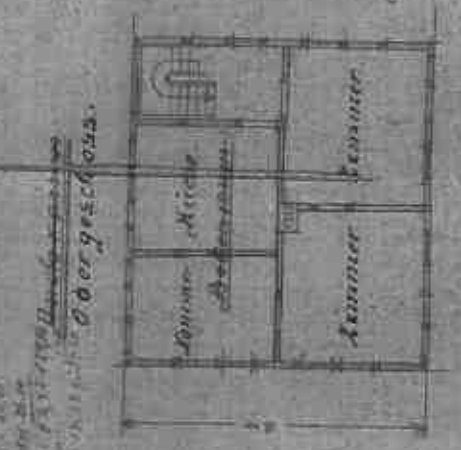
Mansarddach
 Dachstuhl
 Giebel
 Kamin
 Kamin
 Kamin



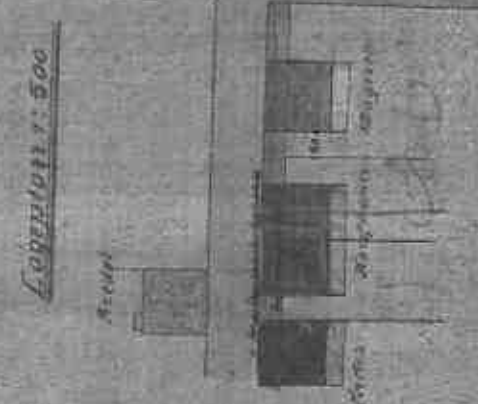
Untergeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Leibung 1:500

Die Wände sind aus
 Ziegeln gemauert
 die Decken sind
 mit Stroh bedeckt
 die Fenster sind
 mit Holz beschlagen
 die Türen sind
 mit Eisen beschlagen

Wohnhaus Fam. Wagner

Brotterode

Grundriß - Kellergeschoß

- HEIZUNG -

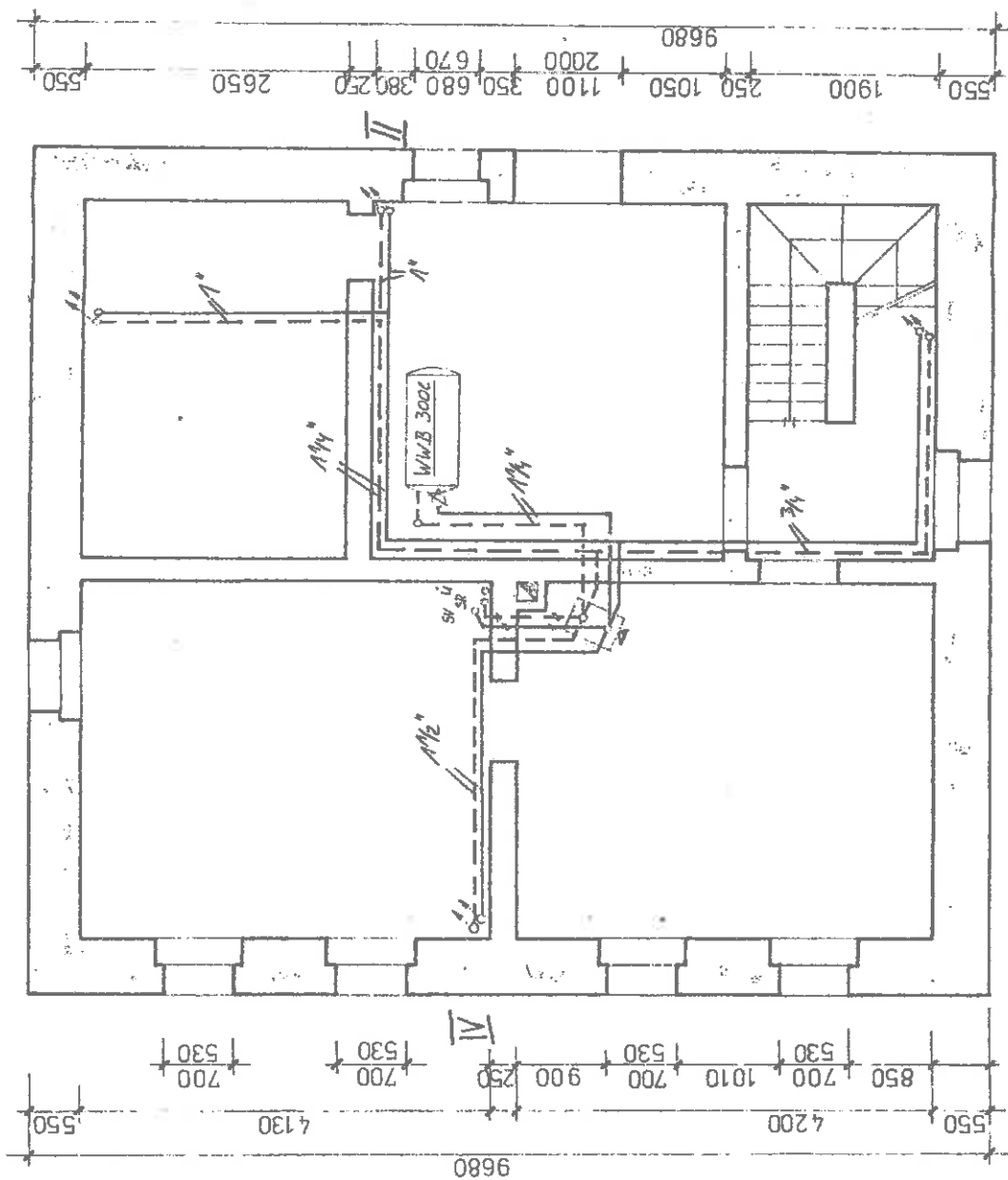
28.02.06
Datum

P. Wagner
Perispektiv

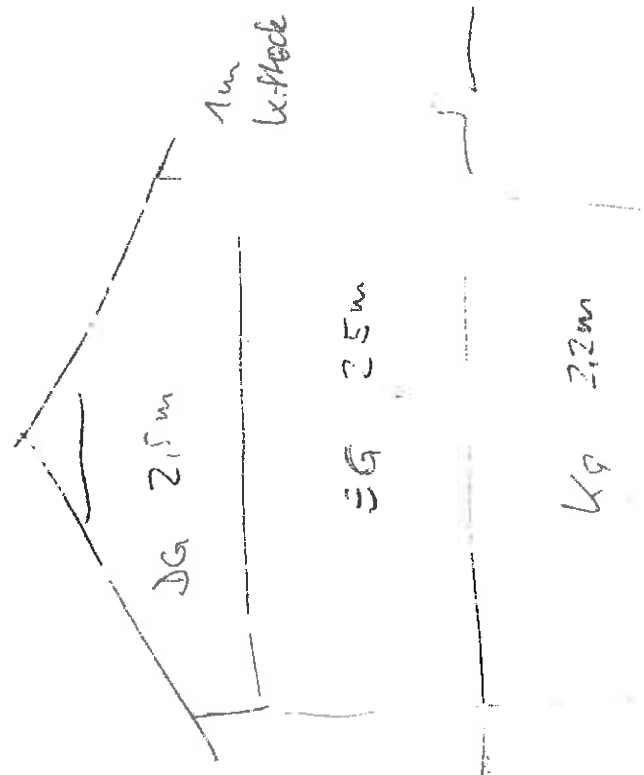
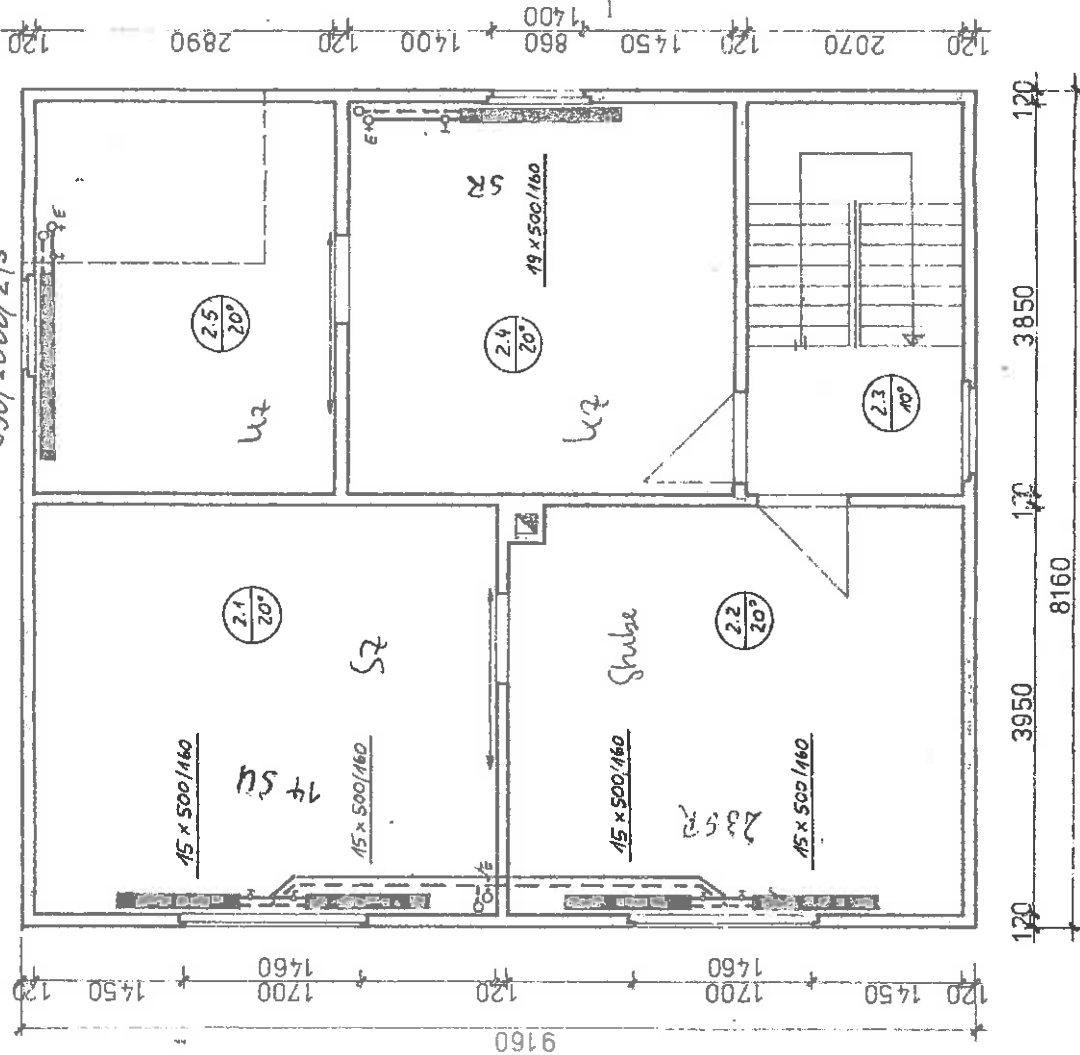
Blatt Nr. 1

Züchenerklärung siehe
Strangschema

I



22 x 500/160
590/2000/2/5



Wohnhaus Fam. Wagner
Brotterode
Grundriß - Obergeschoß
HEIZUNG

28.07.86
Datum

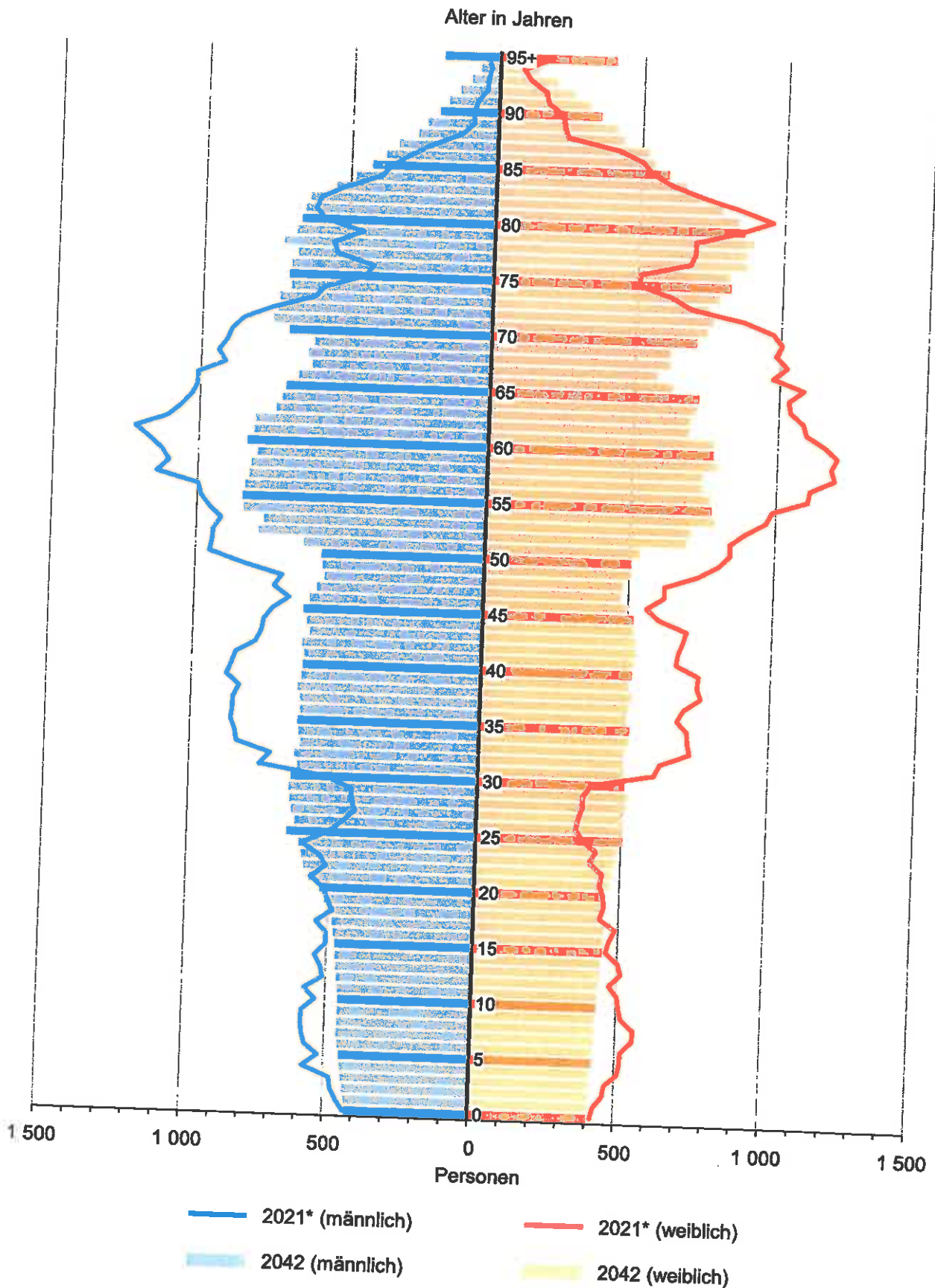
Projektant

Blatt-Nr. 3

Grafische Darstellung der Bevölkerungsentwicklung bis 2042

Altersaufbau der Bevölkerung 2021 und 2042

Landkreis Schmalkalden-Meiningen



* IST-Werte des Jahres 2021