

Diplom-Ingenieur

Andreas Anschütz

von der Industrie- und Handelskammer Südthüringen
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für das Bestellungsgebiet Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Sachverständiger für Schäden an Gebäuden (EIPOS)

Meininger Straße 119
98529 Suhl

Telefon +49 (0) 3681 305506

Fax +49 (0) 3681 351377

Mobil +49 (0) 176 67330014

a.anschuetz@lupotech.de



Verkehrswertgutachten

(i. S. d. § 194 BauGB, in Anlehnung an ImmoWertV)

für die Objekte

- **Wohngrundstück mit Zweifamilienhaus (156,97 m² Wohnfläche), Garage und Nebenanlagen, Nordstraße 59 in 98694 Ilmenau OT Frauenwald, Gemarkung Frauenwald, Flur 11, Flst. 20**
- **Grünlandgrundstück, Gemarkung Frauenwald, Flur 9, Flst. 126**
- **Grünlandgrundstück, Gemarkung Frauenwald, Flur 9, Flst. 248**
- **Waldgrundstück, Gemarkung Frauenwald, Flur 9, Flst. 239**

Az: K 1/24 - Amtsgericht Arnstadt



Zum Wertermittlungstichtag 22.01.2025 wurden folgende Verkehrswerte ermittelt:

Wohngrundstück	Flst. 20	138.000,00 EUR
Grünlandgrundstück	Flst. 126	300,00 EUR
Grünlandgrundstück	Flst. 248	565,00 EUR
Waldgrundstück	Flst. 239	207,00 EUR

Qualitätsstichtag: 22.01.2025

Ergebniszusammenfassungen: Seiten 40, 49, 59, 69

abgeschlossen am: 28.04.2025

Ausfertigung: 3 / 3

Inhaltsübersicht	Seite
I Wohngrundstück mit Zweifamilienhaus und Nebenanlagen, Flst. 20	6
I.1 Allgemeine Angaben und Gegenstand der Wertermittlung	6
I.2 Grund- und Bodenbeschreibung	7
I.2.1 Lage	7
I.2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	8
I.2.2.1 Bodenbeschaffenheit	8
I.2.2.2 Grundstücksgestalt	9
I.2.2.3 Erschließungszustand	10
I.2.2.4 Grenzverhältnisse	10
I.2.3 Rechtliche Gegebenheiten	10
I.2.3.1 Baurechtlicher Zustand und Nutzung	10
I.2.3.2 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	11
I.2.3.3 Abgabenrechtlicher Zustand	12
I.3 Beschreibung der Bebauung	13
I.3.1 Gebäudebestand und Art der Bebauung (Kurzbeschreibung)	13
I.3.2 Räume und Ausrichtung	13
I.3.3 Bauweise und Gebäudeausstattung	15
I.3.3.1 Zweifamilienhaus	15
I.3.3.2 Garage	19
I.3.4 Beurteilung der Grundrissgestaltung / funktionelle Gegebenheiten	20
I.3.4.1 Zweifamilienhaus	20
I.3.4.2 Pkw-Garage	21
I.3.5 Baulicher Zustand	21
I.3.5.1 Zweifamilienhaus	21
I.3.5.2 Pkw-Garage	24
I.3.6 Energetische Eigenschaften	24
I.4 Wertermittlung	25
I.4.1 Bodenwertermittlung	25
I.4.2 Sachwert	27
I.4.2.1 Ermittlung der Bruttogrundfläche	27
I.4.2.2 Gebäudeherstellungskosten / Normalherstellungskosten	27
I.4.2.2.1 Zweifamilienhaus	27
I.4.2.2.2 Pkw-Garage	29

I.4.2.3	Gebäudeherstellungswert zum Wertermittlungsstichtag	29
I.4.2.4	Restnutzungsdauer	29
I.4.2.5	Alterswertminderung	31
I.4.2.6	Besondere Bauteile und Einrichtungen	31
I.4.2.7	Wert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	32
I.4.2.8	Marktanpassung (gem. §§ 6 und 21 ImmoWertV)	32
I.4.2.9	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (gem. § 8 ImmoWertV)	33
I.4.2.9.1	Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden	33
I.4.2.9.2	Funktionelle und individuelle Eigenschaften	35
I.4.2.10	Sachwertermittlung (in Anlehnung an §§ 35 bis 39 ImmoWertV)	36
I.4.3	Ertragswert	37
I.4.3.1	Wohnfläche	37
I.4.3.2	Bewirtschaftungskosten	38
I.4.3.3	Ertragswertermittlung (gem. §§ 31 - 34 ImmoWertV, allgem. Ertragswertverfahren)	39
I.5	Ergebniszusammenfassung und Verkehrswert	40
II	Grünlandgrundstück, Flst. 126	41
II.1	Allgemeine Angaben und Gegenstand der Wertermittlung	41
II.2	Grund- und Bodenbeschreibung	42
II.2.1	Lage	42
II.2.2	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	43
II.2.2.1	Bodenbeschaffenheit	43
II.2.2.2	Grundstücksgestalt	44
II.2.2.3	Erschließungszustand	44
II.2.2.4	Grenzverhältnisse	44
II.2.3	Rechtliche Gegebenheiten	45
II.2.3.1	Baurechtlicher Zustand und Nutzung	45
II.2.3.2	Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	45
II.2.3.3	Abgabenrechtlicher Zustand	46
II.3	Wertermittlung (Flst. 126)	47
II.4	Ergebniszusammenfassung und Verkehrswert	49
III	Grünlandgrundstück, Flst. 248	50
III.1	Allgemeine Angaben und Gegenstand der Wertermittlung	50
III.2	Grund- und Bodenbeschreibung	51
III.2.1	Lage	51

III.2.2	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	52
III.2.2.1	Bodenbeschaffenheit	52
III.2.2.2	Grundstücksgestalt	53
III.2.2.3	Erschließungszustand	53
III.2.2.4	Grenzverhältnisse	54
III.2.3	Rechtliche Gegebenheiten	54
III.2.3.1	Baurechtlicher Zustand und Nutzung	54
III.2.3.2	Wertbeeinflussende Rechte, Belastungen und Beschränkungen	54
III.2.3.3	Abgabenrechtlicher Zustand	55
III.3	Wertermittlung (Flst. 248)	57
III.4	Ergebniszusammenfassung und Verkehrswert	59
IV	Waldgrundstück, Flst. 239	60
IV.1	Allgemeine Angaben und Gegenstand der Wertermittlung	60
IV.2	Grund- und Bodenbeschreibung	61
IV.2.1	Lage	61
IV.2.2	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	62
IV.2.2.1	Bodenbeschaffenheit	62
IV.2.2.2	Grundstücksgestalt	63
IV.2.2.3	Erschließungszustand	63
IV.2.2.4	Grenzverhältnisse	63
IV.2.3	Rechtliche Gegebenheiten	64
IV.2.3.1	Baurechtlicher Zustand und Nutzung	64
IV.2.3.2	Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	64
IV.2.3.3	Abgabenrechtlicher Zustand	66
IV.3	Wertermittlung (Flst. 239)	67
IV.4	Ergebniszusammenfassung und Verkehrswert	69
V	Schlussbemerkungen	70

Anlagen

Diplom-Ingenieur

Andreas Anschütz

von der Industrie- und Handelskammer Südthüringen
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für das Bestellungsgebiet Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Sachverständiger für Schäden an Gebäuden (EIPOS)

Meininger Straße 119
98529 Suhl

Telefon +49 (0) 3681 305506

Fax +49 (0) 3681 351377

Mobil +49 (0) 176 67330014

a.anschuetz@lupotech.de



Verkehrswertgutachten

(i. S. d. § 194 BauGB, in Anlehnung an ImmoWertV)

für die Objekte	: - Wohngrundstück mit Zweifamilienhaus (156,97 m² Wohnfläche), Garage und Nebenanlagen - unbebautes Grünlandgrundstück, Flst. 126 - unbebautes Grünlandgrundstück, Flst. 248 - unbebautes Waldgrundstück, Flst. 239
Ort	: 98694 Ilmenau OT Frauenwald
Straße und Hausnummer	: Nordstraße 59 (Wohngrundstück)
Auftraggeber	: Amtsgericht Arnstadt Abt. Zwangsvollstreckung Längwitzer Straße 26 99310 Arnstadt
Aktenzeichen	: K 1/24
lt. Auftragsschreiben vom	: 07.11.2024
lt. Beschluss vom	: 07.11.2024
Wertermittlungstichtag (Zeitpunkt der Wertverhältnisse)	: 22.01.2025
Qualitätsstichtag (Zeitpunkt der Qualitätsfeststellung)	: 22.01.2025
Ortsbesichtigung	: - am 22.01.2025 - Teilnehmer außer dem Sachverständigen: . Herr XXX, XXX (Antragsgegner) . Frau XXX, XXX
abgeschlossen am	: 28.04.2025
Ausfertigung	: 3 / 3

Dieses Gutachten umfasst 71 Seiten
zuzüglich der Anlagen.

I Wohngrundstück mit Zweifamilienhaus und Nebenanlagen, Flst. 20

I.1 Allgemeine Angaben und Gegenstand der Wertermittlung

Grundbuch	: - Grundbuchamt beim Amtsgericht Arnstadt, Zweigstelle Ilmenau - Grundbuch von Frauenwald
. Blatt	: 504
. Bestandsverzeichnis lfd. Nr.	: 4
. Gemarkung	: Frauenwald
. Flur	: 11
. Flurstück Nr.	: 20
. Grundstücksgröße	: 444 m ²
. eingetragene Wirtschaftsart	: Gebäude- und Freifläche
. Lage	: Nordstraße 59
. Eigentümer	: - Herr XXX, XXX, Ilmenau - Herr XXX, XXX, Heuchelheim - in Erbengemeinschaft
. Eintragungen in Abt. II	: Abt. II belastet, vgl. I.2.3.2
Auftrag und Zweck der Gutachtenerstellung	: Verkehrswertermittlung zur Wertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren K 1/24
Gegenstand der Wertermittlung	: Gegenstand der Wertermittlung ist der Grund und Boden des bezeichneten Grundstückes einschließlich der aufstehenden Bebauung so- wie der Außenanlagen und sonstigen Anlagen unter Berücksichtigung der damit verbunde- nen rechtlichen Gegebenheiten.

[I] Wohngrundstück mit Zweifamilienhaus und Nebenanlagen, Flst. 20]

I.2 Grund- und Bodenbeschreibung

I.2.1 Lage

Gebietslage

- . **Bundesland** : Thüringen
- . **Region** : - Südthüringen
- Thüringer Wald, ca. 2 km südlich des Rennsteigs
- Höhenlage: 800 m ü. NN
- . **Landkreis** : Ilm-Kreis
- . **Gemeinde und Einwohnerzahl** : Ilmenau, Stadt, ca. 35.500 Einwohner (mit Eingemeindungen seit 2018)
- . **Ortsteil und Einwohnerzahl** : Frauenwald, staatlich anerkannter Erholungsort, ca. 900 Einwohner
- . **demografische Entwicklung** : - rückläufige Bevölkerungsentwicklung mit steigender Tendenz des Altersdurchschnittes lt. Ausweisung des Thüringer Landesamtes für Statistik
- voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung 2020 - 2040: -10,8 %

Ortslage : zentrale Ortslage

Verkehrslage : - Bushaltestelle (ÖPNV) in unmittelbarer Nähe
- ca. 17 km nach Ilmenau (Stadt) und
 . zum Bahnanschluss
 . zur Anschlussstelle der BAB A 71
- ca. 60 km zur Landeshauptstadt Erfurt
- ca. 60 km zum nächsten Flughafen (ERF)

Lagequalität : mittlere Wohnlage

- Infrastruktur** : - Geschäfte des täglichen Bedarfs
 - Kindertagesstätten
 - Arztpraxis
 - Fremdenverkehrs- und Verwaltungsamt
 - Sparkassenfiliale
 - medizinische Einrichtungen
 - Gastronomie-, Beherbergungs-, Freizeit- und Erholungseinrichtungen
 befinden sich im Ort.
- Umgebungsgrundstücke** : überwiegend innenstadttypische Wohngrundstücke mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung
- Himmelsrichtung / Orientierung** : - Grundstücks- und Bebauungslängsausrichtung von Nord nach Süd
 - Straßenseite = Traufseite = Westseite
- Beeinträchtigungen** : beengte Grundstücks- bzw. Umgriffsflächensituation
- Immissionen** : augenscheinlich und wahrnehmungsseitig immissionsarme Lage
- Belichtung / Besonnung** : augenscheinlich gute Verhältnisse ohne wesentliche Beeinträchtigung

I.2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

I.2.2.1 Bodenbeschaffenheit

- Oberfläche** : - Verkehrsflächenbefestigungen im bebauungsnahen Bereich aus Betonsteinpflaster
 - Grünfläche (Hausgarten)

Baugrund

- : - augenscheinlich und nach Art und Umfang der realisierten Bebauung sowie bisheriger Standzeit: gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
- Nach Feststellungen zum Ortstermin besteht ein erhöhter Bemessungswasserstand / Grundwasserstand (Pumpensumpfbetrieb).

**ökologische Altlasten /
schädliche Bodenveränderungen**

- : - augenscheinlich, wahrnehmungsseitig und nach Angaben des Miteigentümers keine Hinweise auf Belastungen mit Altablagerungen oder Boden- bzw. Gebäudekontaminierungen durch gesundheits- bzw. umweltgefährdende Stoffe.
- Nach Angaben des Miteigentümers bestehen Hinweise auf Bauschuttverfüllungen.

I.2.2.2 Grundstücksgestalt

Zuschnitt

- : - unregelmäßiges Vieleck von annähernd quadratischer Gestalt
- mittlere Grundstückstiefe: ca. 20 m
- mittlere Grundstücksbreite: ca. 22 m

Topographie (Geländesituation)

- : - allgemeiner Geländeanstieg von Ost nach West
- allseitige Begrenzung durch Sockel- bzw. Stützmauer

Stellflächen

- : 1 geschlossener und 1 Pkw-Frestellplatz auf dem zu bewertenden Grundstück vorhanden

I.2.2.3 Erschließungszustand

- Art der Straße** : - Ortschaftsdurchgangsstraße mit Erschließungsfunktion
- Schwarzdecke, beidseitiger Betonsteinpflaster-Gehweg (saniert)
- mit Entwässerung und Beleuchtung
- Höhenlage zur Straße** : von der Straße fallend
- Straßenfrontlänge** : ca. 22 m
- Versorgungsleitungen** : - Trinkwasser
- Elektroenergie
- Erdgas
- Telekommunikation
- Grundstücksentwässerung** : nach Angaben des Miteigentümers Einleitung in öffentliches Kanalnetz

I.2.2.4 Grenzverhältnisse

- : - Grenzabstände bzw. Abstandsflächen der Bebauung des zu bewertenden Grundstückes sowie der angrenzenden Grundstücke sind augenscheinlich gewahrt.
- nordseitig grenzständige Nebengebäudebebauung
- keine Hinweise auf Grenzüberbauung

I.2.3 Rechtliche Gegebenheiten

I.2.3.1 Baurechtlicher Zustand und Nutzung

- Qualitätszustand** : baureifes Land, entsprechend § 3 Abs. 4 ImmoWertV nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar

- zulässige Nutzung / Planungsgrundlagen** : - keine Lage im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes (gemäß § 30 BauGB)
- Gebiet nach § 34 BauGB (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile)
- entsprechend Lage im Umfeld, regionaler und städtebaulicher Situation: gemischte Baufläche
- tatsächliche Nutzung** : - Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus und Nebengebäuden bebaut.
- Zum Wertermittlungsstichtag liegt eine Eigennutzung vor.
- Legalität** : Das Vorliegen einer Baugenehmigung und gegebenenfalls die vollumfängliche Übereinstimmung der aufgeführten baulichen Anlagen sowie erfolgten Teilsanierungsmaßnahmen mit der Baugenehmigung sowie mit bauordnungsrechtlichen Gegebenheiten wurden nicht überprüft.
- Bei dieser Wertermittlung wird deshalb von der formellen und materiellen Legalität der baulichen Anlagen ausgegangen.

I.2.3.2 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

- Grundbuchlich gesicherte Belastungen** : **Eintragungen in Abt. II:**
- lfd. Nr. 2:**
- „Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Arnstadt, Az. K 1/24; eingetragen am 30.01.2024.“*
- Bewertung:**
- In Bezug auf die konkrete Gutachtenbeauftragung (Auftrag und Zweck des Gutachtens) ohne wertbeeinflussende Auswirkung.

- Baulasten** : keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis entsprechend schriftlicher Auskunft der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Ilmenau vom 25.03.2025, Az: 2/00177-22/19
- Denkmalschutz** : keine Eintragungen im Denkmalsbuch entsprechend schriftlicher Auskunft des Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Erfurt vom 20.03.2025, Az: 5060-A5-5696/2395-1-7497/2025
- Bodenordnungsverfahren** : keine Einbeziehung in ein Flurbereinigungs- bzw. Bodenordnungsverfahren entsprechend Veröffentlichungen des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation
- nicht eingetragene Belastungen und Rechte** : Sonstige, nicht eingetragene Belastungen und Rechte sind nicht bekannt.
- Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse** : - Das zu bewertende Grundstück wird nach Angaben des Miteigentümers eigengenutzt.
- Diesbezügliche Rechtsverhältnisse bestehen demnach nicht.

I.2.3.3 Abgabenrechtlicher Zustand

- Das vorhandene Erschließungsniveau ist, soweit die Erschließungsanlagen erstmalig bereits vor dem 03.10.1990 hergestellt waren, entsprechend § 242 Abs. 9 BauGB erschließungsbeitragsfrei.
- Nach Auskunft des Miteigentümers bestehen für das zu bewertende Grundstück keine rückständigen Beiträge für den Ausbau von Erschließungsanlagen Wasser / Abwasser.
- Nach Auskunft des Miteigentümers bestehen für das zu bewertende Grundstück keine rückständigen Zahlungen für Straßenausbaubeiträge.
- Zu sonstigen öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträgen und Gebühren liegen mir keine Informationen vor.
- Es wird im Rahmen der Wertermittlung deshalb davon ausgegangen, dass sonstige wertbeeinflussende Abgaben, Beiträge und Gebühren, falls entstanden, erhoben und beglichen sind.

[I] Wohngrundstück mit Zweifamilienhaus und Nebenanlagen, Flst. 20]

I.3 Beschreibung der Bebauung

I.3.1 Gebäudebestand und Art der Bebauung (Kurzbeschreibung)

Bezeichnung	Merkmale
Zweifamilienhaus	<ul style="list-style-type: none"> - freistehendes, teilunterkellertes, eingeschossiges Fachwerkgebäude mit Satteldach, ausgebautem Dachgeschoss, eingeschossigem nordseitigem Erweiterungsanbau sowie zweigeschossigem hinterseitigem Satteldachanbau mit eingeschossigem Nebengebäudeanbau - Baujahr: um 1906 - Erweiterung: 1974 - Aufstockung: 1989 - Teilsanierung: 1992 / 2000 – 2009 / 2017 - 2020 - Wohnfläche: 156,97 m²
Pkw-Garage	<ul style="list-style-type: none"> - freistehender, nicht unterkellertes, eingeschossiger Mauerwerksbau mit Pultdach und hinterseitigem Gartenhausanbau - Baujahr: 1974 - Teilsanierung: um 2000 - Nutzfläche: 18,90 m²

I.3.2 Räume und Ausrichtung

Zweifamilienhaus

Geschoss	Räume und Ausrichtung	Fläche ¹
Kellergeschoss (lichte Raumhöhe: ca. 1,87 ... 1,91 m)	<ul style="list-style-type: none"> - Treppenhaus / Flur - Kellerräume 	

¹ Flächenermittlung vgl. I.4.3.1

Geschoss	Räume und Ausrichtung	Fläche
Erdgeschoss (lichte Raumhöhe: ca. 2,38 ... 2,58 m)	<ul style="list-style-type: none"> - Windfang / Flur (Nord, West) - Hausflur / Treppenhaus - Wohnbereich, bestehend aus: <ul style="list-style-type: none"> . Wohnzimmer (West) . Zimmer (West) . Schlafzimmer (Ost) . Küche (Ost) . Abstellraum (West) . Flur zum Anbau (tieferliegend) . Bad / WC (Ost) . Speisekammer (Süd) . Abstellraum mit Außenzugang (Nord, Süd) 	3,89 m ² 2,10 m ² 17,10 m ² 11,21 m ² 15,06 m ² 10,35 m ² 5,00 m ² 8,47 m ² 3,41 m ²
Obergeschoss Ost-anbau (lichte Raumhöhe: ca. 2,00 m)	<ul style="list-style-type: none"> - Flur (Süd) - WC - Ehem. Gästezimmer (Ost) 	2,82 m ² 0,97 m ² 12,50 m ²
Ober- / Dach-geschoss (lichte Raumhöhe: ca. 2,34 ... 2,38 m; Drempelhöhe: ca. 1,20 m)	<ul style="list-style-type: none"> - Treppenhaus - Wohnung, bestehend aus: <ul style="list-style-type: none"> . Flur / Treppenhaus (Nord) . Wohnzimmer (Süd) . Schlafzimmer (Ost) . Küche (Ost) . Arbeitszimmer (West) . Bad / WC (Nord) 	 6,88 m ² 14,31 m ² 14,29 m ² 10,00 m ² 4,39 m ² 3,64 m ²
ausgebauter Spitzboden	<ul style="list-style-type: none"> . Flur / Treppenhaus . Zimmer (Süd, West) . Zimmer (Nord) 	 5,17 m ² 5,41 m ²

I.3.3 Bauweise und Gebäudeausstattung

I.3.3.1 Zweifamilienhaus

Fundamente	: - Bruchsteinmauerwerk - Beton
Umfassungswände	
. Kellergeschoss	: Bruchsteinmauerwerk
. übrige Geschosse	: - überwiegend Holzfachwerk mit Schwemmsteinausmauerung - zum Teil auch Schwerbeton-Hohlblockmauerwerk
Innenwände	
. Kellergeschoss	: Bruchstein- und Ziegelmauerwerk
. übrige Geschosse	: Holzfachwerk mit Ausmauerung
Bauwerksabdichtung	: - Lage, Art und Ausführung nicht feststellbar - bauzeitbedingt wahrscheinlich nicht vorhanden
Decken	
. Kellerdecke	: Ziegelgewölbe zwischen Stahlträgern
. Geschossdecken	: Holzbalkendecken
Treppen	
. zum Keller	: geradläufige Massivtreppe mit Werksteinplatten-Tritt- und -Setzstufenbelag (um 1975)
. zum Ober- / Dachgeschoss	: - geradläufige, gegenläufige, eingestemmte Holztreppe mit Zwischenpodest (aus Errichtungszeitraum) - Linoleum-Trittstufenbelag - einfaches Holzgeländer mit Sperrholzfüllung - Steigung: ca. 39° - Laufbreite: ca. 85 cm

- . zum ausgebauten Spitzboden** : - viertelgewendelte, eingestemmte Holztreppe
 - Textil-Tritt- und -Setzstufenbelag (um 2007)
 - geschlossene Brüstung mit Flachholzhandlauf
 - Steigung: ca. 48°
 - Laufbreite: ca. 73 cm

- Dachkonstruktion** : - rechtwinklig zusammengesetzte Satteldächer
 - Holzkonstruktion als zimmermannsmäßiger Abbund

- Dacheindeckung** : Bitumendachschindeln auf Dichtungsbahn und Brettschalung (1992 und 2009)

- Dachentwässerung** : vorgehängte Halbrundrinnen und Fallrohre, überwiegend aus Zinkblech

- Fenster** : - überwiegend Kunststoff-Fenster mit 2-Scheibverglasung (um 2020)
 - ein- und zweiflüglig, Dreh- / Kippbeschläge
 - teilweise Ausstattung mit Außenrollläden
 - auch Holz-Isolierglas-Wohndachfenster

- Außentüren**
 - . Haustür** : - einflüglige Kunststofftür mit oberseitigen Isolierglasfüllungen (2019)
 - Dreifach-Verriegelung
 - . Nebeneingang** : - einflüglige Kunststofftür mit Isolierglasfüllungen (2022)
 - Fünffach-Verriegelung
 - . Schuppenanbau** : zweiflügliges Holzrahmentor, aufgedoppelt

- Innentüren**
 - . Erdgeschoss** : einfache glatte Holzwerkstoff-Typentüren mit Futter und Bekleidung (DDR-Standard)
 - . Ober- / Dachgeschoss** : - überwiegend glatte Holzwerkstoff-Typentüren mit Futter und Bekleidung (Zarge) (um 2007)
 - Kunststoffoberfläche
 - zum Teil mit Glasausschnitt

- Heizung** : - Warmwasser-Zentralheizung (um 1993)
- gasgefeuerte, wandhängende Kesselanlage (2017)
- mit Warmwasser-Bereitung (ohne Speicher)
- Plattenheizkörperinstallation
- Be- und Entwässerung** : - Kalt- und Warmwasserinstallation aus Blei- und Kupferrohr
- auch dezentrale, elektrisch betriebene Warmwasser-Bereitung
- Kunststoff-Entwässerungsleitungen unterschiedlichen Alters
- Sanitäre Einrichtungen** : - **Bad / WC im Erdgeschoss**, in einfachem Standard (vor 1990), mit
 . Einbaubadewanne, gefliest
 . gemauerter Duschecke
 . Stand-WC mit Druckspüler
 . Waschbecken
 . Waschmaschinenanschluss
- **Bad / WC im Ober- / Dachgeschoss**, in mittlerem Standard (um 2007), mit
 . Einbaubadewanne, gefliest
 . wandhängendem WC
 . Möbelwaschtisch
- Elektroinstallation**
- . Erdgeschoss** : - überwiegend Unterputzinstallation (Aluminiumleitungen, DDR-Standard)
- Unterverteilung und stellenweise Modernisierung um 2001/ 03
- . Ober- / Dachgeschoss** : - überwiegend Unterputz- bzw. Hohlwandinstallation, mittlerer Standard (um 2007)
- Fußböden**
- . Keller** : - überwiegend Beton / Estrich (aus Errichtungszeitraum)
- zum Teil Betonterrazzoplatten (vor 1990)

- . Erdgeschoss** : - Flur / Treppenhaus: Betonterrazzoplatenbelag (vor 1990)
 - Zimmer: überwiegend Textilbelag bzw., Lino-
leum auf Altdielung
 - Bad / WC: Steinzeugfliesenbelag (vor 1990)
 - Abstellraum: Betonfliesen (vor 1990)
- . Ober- / Dachgeschoss** : - Flur, Zimmer: Laminatbelag auf OSB-Plattenbe-
lag bzw. Altdielung
 - Küche, Bad / WC: Vinylbelag
- . Obergeschoss Anbau** : Textilbelag auf Spanplatten und Dielung
- . Spitzbodenbereich** : Textilbelag auf OSB-Plattenbelag und Altdie-
lung
- Innenansichten** : - überwiegend Wand- und Deckenputz bzw.
Gipskarton-Wand- und -Deckenvorsatzscha-
len mit Tapete / Anstrich
 - zum Teil Wand- und Deckenverkleidungen mit
beschichteten MDF-Paneelen im Erdgeschoss
 - auch Profilholzverkleidungen
 - Wandfliesenbeläge in Sanitärräumen
 - Wandfliesenspiegel im Nassbereich der Küche
Erdgeschoss
- Fassadenausbildung**
- . Straßenseite und Anbau Nord** : Schieferfassade auf Außendämmung
(um 2000)
- . Giebelseite Nord** : Blech- und Holzverkleidung auf Außendäm-
mung
- . übrige Bereiche** : Verkleidung mit mittelformatigen Asbestbeton-
platten (vor 1990)
- . Anbauten Nordseite** : Verbretterung mit entfernter Verkleidung

I.3.3.2 Garage

Umfassungen	: Schwebeton-Hohlblockmauerwerk
Innenwände	: nicht vorhanden
Decken / Dachkonstruktion	: Pultdach, Holzkonstruktion
Dacheindeckung	: Blecheindeckung (um 2000)
Dachentwässerung	: vorgehängte Halbrundrinnen und Fallrohr aus Zinkblech
Fußboden	: Steinzeugfliesen
Fenster	: nicht vorhanden
Türen	: - Sektional-Deckenlift (2000) - elektromechanischer Antrieb
Elektroinstallation	: Unterputz-Feuchtrauminstallation (vor 1990, DDR-Standard)
Be- und Entwässerung / sanitäre Einrichtungen	: nicht vorhanden
Heizung	: nicht vorhanden
Innenansichten	: - Wandputz mit Anstrich - Leichtbauplatten-Deckenverkleidung, verputzt
Fassade	: überwiegend Schieferverkleidung (um 2000)

I.3.4 Beurteilung der Grundrissgestaltung / funktionelle Gegebenheiten

I.3.4.1 Zweifamilienhaus

Die ursprüngliche, bauzeittypische Grundrissgestaltung ist durch Umbauten und Erweiterungen geprägt.

Sie entspricht zum Teil nicht heutigen Vorstellungen funktioneller Raumanordnung.

Es besteht folgender grundsätzlicher Funktionsaufbau:

- Wohnbereich Erdgeschoss
- Nebengelassbereich Anbau Erdgeschoss
- ehemaliger Gästezimmerbereich Anbau Obergeschoss
- Wohnbereich Ober- / Dachgeschoss mit ausgebautem Spitzbodenbereich.

Der über den Eingangsvorbau und den Hausflur erschlossene **Erdgeschossbereich** ist nicht abgeschlossen, da der Flur als einzige Verkehrsfläche gleichzeitig als Zugang für die Ober- / Dachgeschosswohnung fungiert.

Aufgrund fehlender weiterer Verkehrsflächen (Flure) bestehen mehrere gefangene Räume sowie davorliegende Durchgangsräume.

Die Grundflächendimensionierung der Zimmer ist allgemein ausreichend, zum Teil großzügig, ebenso die lichten Raumhöhen.

Die natürlichen Belichtungs- / Belüftungsverhältnisse sind als ausreichend zu beurteilen. Ein Balkon beziehungsweise eine unmittelbar zuzuordnende Terrasse bestehen nicht.

Die über eine vergleichsweise steile Treppe mit Zwischenpodest erreichbare Wohnung im **Ober- / Dachgeschoss** ist abgeschlossen.

Der durch eine offenbar erfolgte Neuordnung erstellte Grundriss besteht aus einem Mittelflur, an dem 4 Räume unmittelbar anliegen.

Das Schlafzimmer ist gefangen, das heißt nur über das Wohnzimmer erreichbar.

Mit Ausnahme des Arbeitszimmers besteht eine allgemein großzügige Raumdimensionierung, wobei die lichten Raumhöhen auf ca. 2,35 m limitiert sind.

Die natürliche Belichtung / Besonnung ist als gut zu beurteilen. Ein Balkon ist nicht vorhanden, jedoch ohne weiteres baulich realisierbar.

Der zugehörige, aus einem Flur und 2 gegenüberliegend angeordneten Zimmern bestehende, ausgebaut Spitzbodenbereich ist aufgrund

- des sehr steilen (ca. 48°) und schmalen Treppenzugangs
- zu geringer Durchgangs-Kopfhöhe
- zu geringer maximaler Raumhöhen (< 2,00 m) in Verbindung mit Dachschrägen und geringen Drenpelhöhe

nur sehr eingeschränkt als Wohnfläche nutzbar.

Der ehemals als Gästezimmer genutzte Bereich Obergeschoss Anbau ist keinem Wohnbereich unmittelbar zuzuordnen, beinhaltet jedoch ein separat nutzbares Zimmer mit Vorraum.

Barrierefreiheit

Zugang zum Grundstücksplanum	gegeben	niveaugleich bzw. stufenloses Gefälle
Zugang zur Gebäude-Erdgeschossesebene	gegeben	niveaugleich
Wohnbereich Erdgeschoss	nicht gegeben	Stufen, Schwellen
Zugang zur Ober- / Dachgeschossesebene	nicht gegeben	Geschosstreppe, ca. 39°
Zugang zur Obergeschossesebene Anbau	nicht gegeben	Geschosstreppe s. o.
Wohnbereichesebene Ober- / Dachgeschoss	gegeben	niveaugleich
Zugang zur Ebene Spitzbodenausbau	nicht gegeben	Geschosstreppe, ca. 48°

I.3.4.2 Pkw-Garage

Lage, Anfahrtsmöglichkeit, Geländesituation, Grundflächen- und Tordimensionierung lassen eine Nutzung als solche ohne erkennbare Einschränkungen zu.

I.3.5 Baulicher Zustand

I.3.5.1 Zweifamilienhaus

Das Gebäude wurde in seiner ursprünglichen Form um 1906 in regional- und zeittypischer Fachwerkbauweise errichtet und in späteren Jahren um die hinterseitigen Anbauten erweitert.

Um 1975 erfolgte die Erweiterung durch den Eingangsvorbau mit hinterliegendem Bad / WC.

Die hinterseitige Aufstockung (überwiegende Dachanhebung zum Vollgeschoss) wurde 1989 realisiert.

Wesentliche **Ausbau- und Ausstattungsmerkmale** sind zum Teil durch diesen Zeitraum geprägt:

- Fußböden und Sperrholzverkleidungen Windfang Hausflur / Treppenhaus
- Geschosstreppe
- Wohnung Erdgeschoss
 - . Elektroinstallation
 - . Sanitärbereiche
 - . Innentüren
 - . Fußböden (auch Errichtungszeitraum)
- Asbestfassade (um 1973)

Nach 1990 wurden folgende **wesentliche Maßnahmen** vorgenommen:

- Erneuerung der Dacheindeckung Vorderhaus (1992)
- Erneuerung der Heizungsinstallation (1993)
- Teilerneuerung der Elektroinstallation Wohnung Erdgeschoss (2000 - 2003)
- Sanierung Wohnung Ober- / Dachgeschoss (2007)
 - . Fußböden
 - . Trockenbauarbeiten / Innenputz
 - . Innentüren
 - . Elektroinstallation
 - . Sanitärbereich
 - . Fliesen- und Verkleidungsarbeiten
- Spitzbodenausbau (2005 – 2007)
 - . Fußböden
 - . Sanierung der Geschosstreppe
 - . Innentüren
 - . Trockenbauarbeiten
 - . Elektroinstallation
 - . Heizungsinstallation
 - . Wohndachfenster
- Fassadensanierung (um 2000)
 - . Straßenseite
 - . Nordanbau
 - . Giebelseite Nord
- Erneuerung der Dacheindeckung Anbau (2009)
- Erneuerung der Heizungskesselanlage (2017)
- Erneuerung der Haustür (2019)

- Erneuerung der Fenster (2020)
- Erneuerung der Hintereingangstür (2022)

Zum Wertermittlungsstichtag ist von folgendem weiterem **Bauzustand** auszugehen:

Fassade / Umfassungen

- ungenügende Wärmedämmung der Umhüllungskonstruktion
 - . Außenwände (überwiegend)
 - . Erdgeschossfußboden
 - . Dachflächen
- fehlende Fassadenverkleidung Anbau Nordseite
- Für die asbesthaltigen Fassadenbereiche besteht zwar kein Sanierungszwang; es ist jedoch von einer eingeschränkten Marktakzeptanz auszugehen.

Wohnung Erdgeschoss

- überwiegend überalterte Elektroinstallation
- überalterter Sanitärbereich, augenscheinlich großflächige Schimmelbildung an Wandflächen
- überalterte Innentüren
- teilweise überalterte, sanierungsbedürftige Fußböden
- stellenweise statische Deckenverformung aufgrund nicht kongruenter Innenwandstellung Erdgeschoss / Ober- / Dachgeschoss
- ehem. Bad / Abstellraum in unsanierten Zustand

Wohnung Ober- / Dachgeschoss

- stellenweise nicht fertiggestellte bzw. nicht fachgerecht ausgeführte Innenausbauarbeiten (Fußböden)
- Zuglufterscheinungen mit einhergehenden Wärmeverlusten aufgrund von Luft- bzw. Windundichtigkeiten der Außenwandkonstruktion (vgl. auch I.3.6)

Kellergeschoss

- Wand- und Fußbodendurchfeuchtungen
- Korrosionsschäden an Deckenstahlträgern
- stellenweise Fußbodenschäden

Haustechnik

- Nach Angaben des Miteigentümers besteht eine teilweise Wasserinstallation aus Bleirohren, welche aufgrund von Querschnittsverengungen erneuerungsbedürftig sind.

- Der Warmwasserkreislauf weist keine Zirkulation auf, was nach Angaben des Miteigentümers eine erhebliche Fließdauer bis zum Warmwasseraustritt an der Zapfstelle zur Folge hat (ca. 3 min).
- Ein Betrieb der Festbrennstoffheizungen ist nach Angaben des Miteigentümers aufgrund des Schornsteinzustandes (unsaniert) nicht möglich.

I.3.5.2 Pkw-Garage

Das Gebäude wurde um 1974 in zeittypischer Mauerwerksbauweise (DDR-Standard) errichtet.

Es unterlag während der bisherigen Nutzungsdauer einer augenscheinlich hinreichenden Instandhaltung.

Nach 1990 (um 2000) wurden folgende **wesentliche Maßnahmen** vorgenommen:

- Erneuerung der Dacheindeckung)
- Erneuerung des Garagentores
- Fassadensanierung

Zum Wertermittlungstichtag ist von folgendem weiterem **Bauzustand** auszugehen:

- Innenputzschäden durch Feuchtigkeitseinwirkung im Sockelbereich
- Wandrissbildungen
- Rissbildungen der verputzten Deckenverkleidungsplatten

I.3.6 Energetische Eigenschaften

Das Gebäude wird mit einer gasgefeuerten Kesselanlage wärmeversorgt.

Ein Energiepass zur eindeutigen Beurteilung der energetischen Eigenschaften liegt nicht vor.

Nach Unterlagen des Miteigentümers beläuft sich der durchschnittliche Energieverbrauch für einen 2-Jahreszeitraum bei vollgenutztem bzw. beheiztem Gebäude auf 45.010 kWh/a.

Das entspricht bei einer ermittelten Wohnfläche von 156,97 m² zuzüglich einer darin nicht erfassten weiteren Gebäudenutzfläche von 22,56 m² vorbehaltlich des nicht bekannten Nutzerverhaltens einem Energieverbrauch zur Wärmeerzeugung von 251 kWh / [m² x a].

Dieser Wert ist als erheblich überdurchschnittlich (deutlich ungünstig) im Verhältnis zu vergleichbarem Gebäudebestand zu beurteilen.

[I] Wohngrundstück mit Zweifamilienhaus und Nebenanlagen, Flst. 20]

I.4 Wertermittlung

I.4.1 Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist der Bodenwert in der Regel durch Preisvergleich nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstückes vom Richtwertgrundstück hinsichtlich wertbeeinflussender Merkmale wie:

- spezielle Lage
- Bodenbeschaffenheit
- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Erschließungszustand
- Grundstücksgröße
- und Grundstücksgestalt

können objektspezifische Abweichungen vom Bodenrichtwert bedingen.

Für dieses Gebiet wurde vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Ilm-Kreises zum Stichtag 01.01.2024 ein Bodenrichtwert von **36,00 EUR/m²** ausgewiesen, für ein Richtwertgrundstück mit folgenden Merkmalen:

- Entwicklungszustand : baureifes Land
- Beitragsrechtlicher Zustand : erschließungsbeitragsfrei (nach BauGB und ThürKAG²)
- Nutzungsart : gemischte Baufläche
- Grundstückstiefe : 30 m

Entsprechend Grundbuchauszug wird von einer Größe des zu bewertenden Grundstücks, Flurstück 20, von 444 m² ausgegangen.

Das zu bewertende Grundstück ist ortsüblich, der bestehenden baulichen Nutzung entsprechend erschlossen.

² Thüringer Kommunalabgabengesetz

Es besteht eine hinreichende Übereinstimmung mit den wesentlichen wertbeeinflussenden Lage- und Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks bzw. mit den ortsüblichen, lagetypischen Gegebenheiten, sodass o. g. Bodenrichtwert als Ausgangswert heranzuziehen ist.

Wesentliche Abweichungen sind durch **Anpassungen** zu berücksichtigen:

a) Grundstücksausdehnung und bauliche Nutzung

Das zu bewertende Grundstück weist einen vergleichsweise günstigen, kompakten Zuschnitt auf.

In Verbindung damit ist eine überdurchschnittliche bauliche Ausnutzung (Maß der baulichen Nutzung) und eine im Vergleich zum Richtwertgrundstück unterdurchschnittliche Grundstückstiefe festzustellen.

Dem stehen folgerichtig vergleichsweise geringe Frei- bzw. Umgriffsflächen gegenüber.

Nach Einschätzung ist unter Abwägung der o. g. Nutzungsvor- und -nachteile ein resultierender Anpassungsfaktor von **1,10** beizumessen.

b) Erschließungsausbausituation

Gegebenenfalls bestehende Abweichungen des kommunalen Erschließungsausbaus

- Wasser / Abwasser
- Straßenausbau

sind bereits im angesetzten Bodenrichtwert erfasst.

c) Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag

Eine Anpassung an die Wertverhältnisse zum aktuellen Wertermittlungsstichtag wird mit dem Faktor 1,0 vorgenommen, da nach Einschätzung davon auszugehen ist, dass im Zeitraum zwischen der Ausweisung des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag keine signifikante Änderung der örtlichen Wertverhältnisse zu verzeichnen ist.

Weitere Zu- bzw. Abschläge werden nicht vorgenommen.

Es resultiert folgender Bodenwert für das zu bewertende Grundstück, Flst. 20:

444 m ² x 36,00 EUR/m ² x 1,10 x 1,00	17.582,00 EUR
gerundet	18.000,00 EUR

I.4.2 Sachwert

I.4.2.1 Ermittlung der Bruttogrundfläche

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche erfolgt in Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02.

Grundlage: örtliche Aufmaßerstellung am Tag der Besichtigung

Zweifamilienhaus⁴

Erdgeschoss	10,16 x 8,22 + 9,44 x 2,50 + 5,04 x 4,17	128,13 m ²
Ober- / Dachgeschoss	10,16 x 8,22 + 5,04 x 4,17	104,53 m ²
Bruttogrundfläche		232,66 m²

Schuppenanbau

Erdgeschoss	4,17 x 4,10	17,10 m²
-------------	-------------	----------------------------

Pkw-Garage

Erdgeschoss	6,00 x 4,10	24,60 m²
-------------	-------------	----------------------------

I.4.2.2 Gebäudeherstellungskosten / Normalherstellungskosten

I.4.2.2.1 Zweifamilienhaus

Die Ermittlung der Gebäudeherstellungskosten erfolgt auf Grundlage der Bruttogrundfläche nach DIN 277-1: 2005-02 sowie der Normalherstellungskosten von Gebäuden auf der Preisbasis 2010 (NHK 2010) entsprechend Anlage 4 ImmoWertV unter Berücksichtigung der Gebäudeart und Gebäudeausstattung.

Das Gebäude stellt im wesentlichen Aufbau eine annähernd gleich gewichtete Mischform dar aus:

Gebäudetyp 1.21, Ein- und Zweifamilienhäuser	Gebäudetyp 1.33, Ein- und Zweifamilienhäuser
<ul style="list-style-type: none"> - freistehend - Erdgeschoss - Dachgeschoss, ausgebaut 	<ul style="list-style-type: none"> - freistehend - Erdgeschoss - Obergeschoss - flach geneigtes Dach

⁴ Ohne Berücksichtigung Kellergeschoss aufgrund fehlender ordnungsgemäßer Nutzbarkeit

Die Normalherstellungskosten werden daher aus dem gleichgewichteten Mittel der Kostenkennwerte beider Gebäudetypen abgeleitet (Mischkalkulation):

	Standardstufe / EUR/m² BGF				
	1	2	3	4	5
Gebäudetyp 1.21	790,00	875,00	1.005,00	1.215,00	1.515,00
Gebäudetyp 1.33	785,00	870,00	1.000,00	1.205,00	1.510,00
Mischtyp	788,00	872,00	1.002,00	1.210,00	1.512,00

	Bauteil	Standard Stufe	Wägungs- anteil v. H.	Kostenkenn- wert EUR/m² BGF	Normalherstellungs- kosten, anteilig EUR/m² BGF
1	Außenwände	1 – 2	23	830,00	190,90 EUR/m²
2	Dach	2	15	872,00	130,80 EUR/m²
3	Fenster, Außentü- ren	3	11	1.002,00	110,22 EUR/m²
4	Innenwände und -türen	2	11	872,00	95,92 EUR/m²
5	Deckenkonstruk- tion, Treppen	1 – 2	11	830,00	91,30 EUR/m²
6	Fußböden	2	5	872,00	43,60 EUR/m²
7	Sanitäreinrichtun- gen	2	9	872,00	78,48 EUR/m²
8	Heizung	3	9	1.002,00	90,18 EUR/m²
9	Sonstige techni- sche Ausstattung	2	6	872,00	52,32 EUR/m²
Gebäude-Normalherstellungskosten incl. Baunebenkos- ten, vorläufig					883,72 EUR/m²
Anpassungsfaktor					
- Konstruktionsart Zweifamilienhaus				1,05	
- unterdurchschnittlicher Ausbaugrad				0,90	
objektspezifisch angepasste Gebäude-Normalherstel- lungskosten incl. Baunebenkosten: 883,72 EUR/m² BGF x 1,05 x 0,90					835,00 EUR/m² BGF

I.4.2.2.2 Pkw-Garage**Gebäudetyp 14.1****Einzelgaragen**

Standardstufe:	3	
Kostenkennwert	245,00 EUR/m² BGF	
Anpassungsfaktor überdurchschnittliche Grundfläche	0,80	
objektspezifisch angepasste Normalherstellungskosten: 245,00 EUR/m² BGF x 0,80		196,00 EUR/m² BGF

I.4.2.3 Gebäudeherstellungswert zum Wertermittlungstichtag

Die Anpassung des Herstellungswertes auf Preisbasis 2010 an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag erfolgt mittels: Preisindex des Statistischen Bundesamtes für Neubau in konventioneller Bauart einschließlich Umsatzsteuer auf Basis 2021, (2021 = 100), **Wohngebäude**:

Index Basisjahr 2010 (Durchschnitt)		70,9
Zum Wertermittlungstichtag letzter veröffentlichter Index 2024 (November)		130,8
Resultierender, angepasster Index	$\frac{130,8}{70,9} \times 100 =$	184,5

I.4.2.4 Restnutzungsdauer**Zweifamilienhaus**

Gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV ist die Restnutzungsdauer die Zahl der Jahre, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Nach § 4 Abs. 3 ImmoWertV wird die Restnutzungsdauer zunächst grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am Wertermittlungstichtag ermittelt.

Für Gebäude, die modernisiert wurden, kann danach von einer entsprechend längeren wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ausgegangen werden.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für das zu bewertende Objekt setzt sich somit aus

- der objektspezifischen Gesamtnutzungsdauer
- dem Gebäudealter
- dem Zeitpunkt wesentlicher Teilsanierungsmaßnahmen vor dem Wertermittlungstichtag

zusammen.

Die Ermittlung der Restnutzungsdauer erfolgt in Anlehnung an das Modell der Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen gemäß Anlage 2 ImmoWertV.

Dabei werden Maßnahmen, die am Wertermittlungstichtag länger zurückliegen oder unvollständig erfolgten, nicht oder geringer als der Maximalwert berücksichtigt.

Ebenso werden Maßnahmen im Sinne einer Schadensbeseitigung unterstellt.

Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades zum Zeitpunkt der Sanierung / Umnutzung

Modernisierungselemente	max. Punkte	Bewertungsobjekt incl. durchgeführter Baumaßnahmen
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	2,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	1,0
Modernisierung von Bädern	2	1,0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0
	20	9,5

Entsprechend Anlage 1 ImmoWertV ist von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren auszugehen.

Entsprechend Anlage 2 ImmoWertV resultiert bei einem vorliegenden mittleren Gebäudealter von über 80 Jahren und der vorstehend abgeleiteten Ausgangswerte eine objektspezifische Restnutzungsdauer von **35 Jahren**.

I.4.2.5 Alterswertminderung

Entsprechend § 38 ImmoWertV ist die Alterswertminderung unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln.

Dabei ist im Regelfall eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zulegen (lineare Wertminderung).

Gebäudeart	Zweifamilienhaus	Pkw-Garage	
Gesamtnutzungsdauer (übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen)	80	60	Jahre
Bisherige Nutzungsdauer	ca. 120	51	Jahre
geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer	35	25	Jahre
Alterswertminderungsfaktor	0,44	0,42	
Alterswertminderung	56	58	v. H.

I.4.2.6 Besondere Bauteile und Einrichtungen

- Schuppenanbau, ca. 17 m²
 - Carport / Gartenhaus, ca. 11 m²
 - Terrasse mit Pergola, ca. 12 m²
- } Zeitwert, geschätzt **5.800,00 EUR**
- Der Wert sonstiger besonderer Bauteile und Einrichtungen, welche Gegenstand der Wertermittlung sind, ist im Ansatz der Normalherstellungskosten (Kostengruppen 300 und 400, DIN 276) erfasst.

I.4.2.7 Wert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Bauliche Außenanlagen sind außerhalb der Gebäude befindliche, mit dem Grundstück verbundene bauliche Anlagen (v. a. befestigte Flächen, Einfriedungen, Baukonstruktionen, Ver- und Entsorgungsleitungen und -anlagen, technische Anlagen).

Sonstige Anlagen sind im Wesentlichen Schutz- und Gestaltungsgrün, Nutzgärten und sonstige Anpflanzungen bzw. Aufwuchs, sofern sie nicht bereits üblicherweise im Bodenwert erfasst sind.

Bei dem zu bewertenden Grundstück ist ein einfacher bzw. üblicher Umfang der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen festzustellen.

Nach Veröffentlichungen des zuständigen Gutachterausschusses beim Katasterbereich Saalfeld ist mit den vorliegenden Sachwertfaktoren (2023⁵) der Umfang der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im üblichen Umfang erfasst.

Der so ermittelte Sachwert enthält demnach somit auch den Wertanteil der üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen, sodass kein gesonderter Ansatz erfolgt.

I.4.2.8 Marktanpassung (gem. §§ 6 und 21 ImmoWertV)

Ziel der lt. ImmoWertV beschriebenen und in § 6 Abs. 1 zusammengestellten Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (am wahrscheinlichsten) erzielbaren Preis zu ermitteln.

Das an den Herstellungskosten orientierte Verfahrensergebnis „vorläufiger Grundstücksachwert“, das den Substanzwert des Grundstücks wiedergibt, entspricht im Allgemeinen nicht dem realisierbaren Kaufpreis (Verkehrswert) und bedarf daher einer Anpassung.

Lt. § 6 Abs. 3 ImmoWertV sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt durch eine Marktanpassung zu berücksichtigen.

Nach § 21 Abs. 3 ImmoWertV ist dies durch Sachwertfaktoren vorzunehmen. Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach §§ 35 - 38 ImmoWertV auf Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten abgeleitet.

⁵ Sachwertfaktoren 2023 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Ilm-Kreises, des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg

Sie sind im Wesentlichen von der regionalen Situation (Wirtschaftsstruktur in Korrelation zum Bodenwertniveau) und von der Objektart (z. B. Einfamilienhausgrundstück) abhängig.

Vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Ilm-Kreises wurden in Abhängigkeit von der Höhe des vorläufigen Sachwertes und des Bodenwertniveaus objektspezifische Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren) abgeleitet.

Danach liegen Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke bei vorliegendem Niveau des vorläufigen Sachwertes und des zutreffenden Bodenwertes etwa auf dem Niveau des ermittelten Sachwertes.

Das entspricht einem Anpassungsfaktor von **1,00.**

I.4.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (gem. § 8 ImmoWertV)

I.4.2.9.1 Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden

Baumängel und Bauschäden wirken sich mindernd auf den Verkehrswert aus.

Baumängel beruhen im Allgemeinen auf fehlerhafter Planung oder mangelhafter Bauausführung und sind mit dem Gebäude in der Regel von Beginn an verbunden.

Bauschäden sind Schäden, die im Laufe der Zeit entstehen, u. a. als Folge unterlassener Unterhaltungsaufwendungen, äußerer Einwirkungen bzw. von Baumängeln.

Der Bewertungssachverständige kann in der Regel die Wertminderung bzw. die mit Unwägbarkeiten verbundenen tatsächlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur auf Grundlage von Inaugenscheinnahme (zerstörungsfrei) untersucht wird
- im Rahmen eines Wertermittlungsgutachtens keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (hierzu ist die Beauftragung eines Fachgutachters erforderlich).

Die Ausführungen im Verkehrswertgutachten erfolgen im Wesentlichen entsprechend augenscheinlichen Feststellungen bzw. Angaben Dritter und ohne differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung bzw. Leistungsverzeichnis.

Auf dieser Grundlage wird u. a. unter Heranziehung der Wertanteile einzelner Bauleistungen bzw. Bauteile am Gesamtgebäude nach sachverständigem Ermessen ein substanzorientierter Abschlag in folgender Höhe des Gebäudewertes nach Alterswertminderung vorgenommen:

Bauteil / Gewerk	Wertanteil am Gesamtbau- werk v. H.	Bauteilwert- minderung v. H.	Wertminderung am Gesamt- bauwerk v. H.
Erd-, Maurer-, Fachwerk- und Betonarbeiten	35	15	5,25
Putz / Trockenbau	12	20	2,40
Zimmerer	7	-	-
Dachdeckung / Klempner	5	-	-
Sanitärinstallation	6	50	3,00
Heizungsinstallation	7	-	-
Elektroinstallation	3	40	1,20
Fenster	7	-	-
Schreiner	3	30	0,90
Estrich	3	40	1,20
Bodenbeläge	2	30	0,60
Fliesen	2	50	1,00
Maler	4	-	-
Treppen	3	30	0,90
Sonstiges	1	30	0,30
			16,75
gerundet			17 v. H.

161.446,00 EUR ⁸ x 17 v. H.	27.446,00 EUR
--	----------------------

⁸ Tab. 4.2.10, Zeile 10

I.4.2.9.2 Funktionelle und individuelle Eigenschaften

Eine über die Wertminderung wegen Alters sowie Baumängeln und -schäden entsprechend ImmoWertV hinausgehende Wertminderung ergibt sich zwangsläufig aus einem bestimmten Maß an zeit- oder zweckbedingter bzw. individueller Baugestaltung, sodass bei jeder baulichen Anlage ein gewisser Prozentsatz der Baukosten beim Wiederverkauf verloren geht (verlorener Bauaufwand), da sie geschmacklichen, funktionellen und bautechnischen Vorstellungen bzw. Nutzungsanforderungen des nachfolgenden Käufers nicht vollständig entspricht (vgl. auch I.3.4).

Dieser Umstand wird mit einem Abschlag von 15 v. H. des Gebäudewertes nach bisheriger Wertminderung berücksichtigt:

$(161.446,00 \text{ EUR} - 27.446,00 \text{ EUR}) \times 15 \text{ v. H.}$	20.100,00 EUR
--	----------------------

I.4.2.10 Sachwertermittlung (in Anlehnung an §§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Wohngrundstück mit Zweifamilienhaus Nordstraße 59, 98694 Ilmenau OT Frauenwald Gemarkung Frauenwald, Flur 11, Flurstück 20			
	Gebäudeart / Gebäudeteil	Zweifamilienhaus	Pkw-Garage
1	Geschosszahl	1	1
2	Bruttogrundfläche m ²	232,66	24,60
3	Normalherstellungskosten 2010 EUR/m ²	835,00	196,00
4	Gebäudeherstellungskosten 2010 EUR	194.271,00	4.822,00
5	Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag v. H.	184,5	184,5
6	Gebäudeherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag EUR	358.430,00	8.897,00
7	Alterswertminderung v. H.	56	58
8	Alterswertminderung EUR	200.721,00	5.160,00
9	Gebäudewert am Wertermittlungsstichtag EUR	157.709,00	3.737,00
10	Gebäudewert am Wertermittlungsstichtag, gesamt EUR	161.446,00	
11	Wert der besonderen Bauteile und Einrichtungen EUR	5.800,00	
12	Gebäudesachwert EUR	167.246,00	
13	Sachwert der Außenanlagen EUR	-	
14	Bodenwert EUR	18.000,00	
15	Grundstückssachwert, vorläufig EUR	185.246,00	
16	Sachwertfaktor (Marktanpassung)	1,00	
17	Marktangepasster Grundstückssachwert, vorläufig EUR	185.246,00	
18	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
	. Baumängel und Bauschäden EUR	27.446,00	
	. funktionelle u. individuelle Eigenschaften EUR	20.100,00	
19	Marktangepasster Grundstückssachwert EUR	137.700,00	
20	Marktangepasster Grundstückssachwert, gerundet EUR	138.000,00	

I.4.3 Ertragswert

I.4.3.1 Wohnfläche

Zweifamilienhaus

Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgt auf Grundlage persönlicher Aufmaßerstellung am Besichtigungstag in Anlehnung an die Vorgaben der Wohnflächenverordnung (WoFIV) bzw. DIN 277 und 283.

Zusammenstellung und Ergebnisse

Erdgeschoss		
Windfang / Flur	3,78 x 2,06 / 2	3,89 m²
Flur	2,10 x 2,00 / 2	2,10 m²
Wohnzimmer	4,35 x 3,93	17,10 m²
Zimmer West	3,92 x 2,86	11,21 m²
Schlafzimmer	4,23 x 3,56	15,06 m²
Küche	3,55 x 2,98 - 0,66 x 0,34	10,35 m²
Abstellraum	2,44 x 2,05	5,00 m²
Bad / WC	3,94 x 2,15	8,47 m²
Speisekammer	2,35 x 1,45	3,41 m²
		76,59 m²
Obergeschoss, Ostanbau		
Flur	2,59 x 1,09	2,82 m²
WCr	1,12 x 0,87	0,97 m²
Ehem. Gästezimmer	3,54 x 3,53	12,50 m²
		16,29 m²
Ober- / Dachgeschoss		
Flur	2,93 x 1,75 + (1,75 + 1,40) / 2 x 0,30 + (1,85 + 2,11) / 2 x 0,61 + 2,50 x 0,29 + 2,10 x 0,61 - 2,30 x 0,84	6,88 m²
Wohnzimmer	4,13 x (3,88 - 0,83 / 2)	14,31 m²
Schlafzimmer	4,13 x 3,46	14,29 m²

Küche	3,45 x 2,90	10,00 m ²
Arbeitszimmer	2,89 x (1,92 – 0,80 / 2)	4,39 m ²
Bad / WC	1,90 x (2,38 – 0,80 / 2) – 0,50 x 0,50 / 2	3,64 m ²
		53,51 m²
Spitzboden		
Zimmer Süd, West	[4,17 x (3,30 – 0,24 – 0,58)] / 2	5,17 m ²
Zimmer Nord	[4,33 x (3,30 – 0,22 – 0,58)] / 2	5,41 m ²
		10,58 m²
Gesamtwohnfläche		156,97 m²

I.4.3.2 Bewirtschaftungskosten

Entsprechend § 32 Abs. 1 ImmoWertV sind als Bewirtschaftungskosten die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Ausgehend von Untersuchungen der Fachliteratur¹¹ sowie Erfahrungssätzen werden unter Berücksichtigung von Gebäudeart, -alter, -ausstattung und -nutzung entsprechend § 32 Abs. 2 - 4 ImmoWertV nachhaltig entstehende jährliche Bewirtschaftungskosten in folgender Höhe angesetzt:

Verwaltungskosten	je Wohneinheit 351,00 EUR 2 x 351,00 EUR	752,00 EUR
Mietausfallwagnis	2 v. H. des Rohertrages 10.360,00 EUR x 2 v. H.	207,00 EUR
Instandhaltungskosten	14,00 EUR/m ² (jährlich) 156,97 m ² x 14,00 EUR/m ²	2.198,00 EUR
		3.157,00 EUR

Das entspricht einem Anteil von ca. 30,5 v. H. des Rohertrages.

¹¹ in Anlehnung an ImmoWertV Anlage 3 entsprechend II. Berechnungsverordnung, aktuell gültige Sätze

I.4.3.3 Ertragswertermittlung (gem. §§ 31 - 34 ImmoWertV, allgem. Ertragswertverfahren)

Wohngrundstück mit Zweifamilienhaus Nordstraße 59, 98694 Ilmenau OT Frauenwald Gemarkung Frauenwald, Flur 11, Flurstück 20				
	Nutzungsart		Zweifamilienhaus	Pkw-Garage
1	Mietfläche	m²	156,97	18,90
2	Miete je m²	EUR	5,50 ¹⁸	2,00
3	Rohertrag je Monat	EUR	863,34	37,80
4	Jahresrohertrag	EUR	10.360,00	454,00
5	Bewirtschaftungskosten	v. H.	[30,5]	35
6	Bewirtschaftungskosten	EUR	3.157,00	159,00
7	Jahresreinertrag	EUR	7.203,00	295,00
8	Bodenwertverzinsung	v. H.	3,0	3,0
9	Bodenwertverzinsungsbetrag	EUR	459,00	81,00
10	Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	EUR	6.744,00	214,00
11	Barwertfaktor (p = 3,0 v. H.; RND = 35 / 25 Jahre)		21,49	17,41
12	Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen, vorläufig	EUR	144.929,00	3.726,00
13	Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen, vorläufig, gesamt	EUR	148.655,00	
14	Bodenwert	EUR	18.000,00	
15	Grundstücksertragswert, vorläufig	EUR	166.655,00	
16	Abschlag für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale . Baumängel und -schäden¹⁹	EUR	27.446,00	
17	Grundstücksertragswert	EUR	139.209,00	
18	Grundstücksertragswert, gerundet	EUR	139.000,00	

¹⁸ Einschließlich Grundstücks- und Nebengelassnutzung¹⁹ vgl. 4.2.9.1

[I] Wohngrundstück mit Zweifamilienhaus und Nebenanlagen, Flst. 20]

I.5 Ergebniszusammenfassung und Verkehrswert

Die ermittelten Verfahrenswerte betragen:

Grundstückssachwert, marktangepasst	:	138.000,00 EUR
Grundstücksertragswert	:	139.000,00 EUR

Dieses Zweifamilienhausgrundstück ist kein Renditeobjekt, da überwiegend die Eigennutzung im Vordergrund maßgeblich ist.

Entsprechend den für die Preisbildung auf dem Grundstücksmarkt bestehenden Gepflogenheiten ist der Verkehrswert für das zu bewertende Grundstück aus dem Sachwert abzuleiten.

Das Ertragswertverfahren wurde zur Plausibilitätsprüfung unterstützend herangezogen.

Der Sachwert wurde mit zum Wertermittlungstichtag grundstücksmarktorientierten Wertansätzen ermittelt, sodass für eine besondere Anpassung an die Lage auf dem Grundstücksmarkt keine weiteren Zu- oder Abschläge vorgenommen werden.

Der Verkehrswert für das Objekt

**Wohngrundstück mit Zweifamilienhaus, Garage und Nebenanlagen,
Nordstraße 59 in 98694 Ilmenau OT Frauenwald
Gemarkung Frauenwald, Flur 11, Flurstück 20**

wird zum Wertermittlungstichtag 22.01.2025 ermittelt mit

138.000,00 EUR

in Worten **Einhundertachtunddreißigtausend 00/100 EURO**

Der Verkehrswert nach § 194 BauGB wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Suhl, den 28. April 2025

der Sachverständige

II Grünlandgrundstück, Flst. 126

II.1 Allgemeine Angaben und Gegenstand der Wertermittlung

Grundbuch	: - Grundbuchamt beim Amtsgericht Arnstadt, Zweigstelle Ilmenau - Grundbuch von Frauenwald
. Blatt	: 504
. Bestandsverzeichnis lfd. Nr.	: 1
. Gemarkung	: Frauenwald
. Flur	: 9
. Flurstück Nr.	: 126
. Grundstücksgröße	: 546 m ²
. eingetragene Wirtschaftsart	: Landwirtschaftsfläche
. eingetragene Lage	: Am Kellersheit
. Eigentümer	: - Herr XXX, XXX, Ilmenau - Herr XXX, XXX, Heuchelheim - in Erbengemeinschaft
. Eintragungen in Abt. II	: Abt. II belastet, vgl. II.2.3.2
Auftrag und Zweck der Gutachtenerstellung	: Verkehrswertermittlung zur Wertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren K 1/24
Gegenstand der Wertermittlung	: Gegenstand der Wertermittlung ist der Grund und Boden des bezeichneten Grundstückes einschließlich einer gegebenenfalls aufstehen- den Bebauung sowie der Außenanlagen und sonstigen Anlagen unter Berücksichtigung der damit verbundenen rechtlichen Gegebenhei- ten.

[II] Grünlandgrundstück, Flst. 126]

II.2 Grund- und Bodenbeschreibung

II.2.1 Lage

Gebietslage

- . **Bundesland** : Thüringen
- . **Region** : - Südthüringen
- Thüringer Wald, ca. 2 km südlich des Rennsteigs
- Höhenlage: 800 m ü. NN
- . **Landkreis** : Ilm-Kreis
- . **Gemeinde und Einwohnerzahl** : Ilmenau, Stadt, ca. 35.500 Einwohner (mit Eingemeindungen seit 2018)
- . **Ortsteil und Einwohnerzahl** : Frauenwald, staatlich anerkannter Erholungsort, ca. 900 Einwohner
- . **demografische Entwicklung** : - rückläufige Bevölkerungsentwicklung mit steigender Tendenz des Altersdurchschnittes lt. Ausweisung des Thüringer Landesamtes für Statistik
- voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung 2020 - 2040: -10,8 %

Ortslage

- : - westliche Außenbereichslage von Frauenwald
- ca. 400 m zum Ortskern

Verkehrslage

- : - Bushaltestelle (ÖPNV) im Ort
- ca. 17 km nach Ilmenau (Stadt) und
 - . zum Bahnanschluss
 - . zur Anschlussstelle der BAB A 71
- ca. 60 km zur Landeshauptstadt Erfurt
- ca. 60 km zum nächsten Flughafen (ERF)

Lagequalität	: keine Wohn-, Geschäfts- oder Erholungslage
Umgebungsgrundstücke	: - Grünlandgrundstücke in wirtschaftlichem Nutzungszusammenhang - Feldblocknr.: GL54311G09
Himmelsrichtung / Orientierung	: Grundstücklängsausrichtung von Südwest nach Nordost
Immissionen	: augenscheinlich und wahrnehmungsseitig immissionsarme Lage
Belichtung / Besonnung	: - gute Verhältnisse ohne wesentliche Einschränkungen - Südneigung

II.2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

II.2.2.1 Bodenbeschaffenheit

Oberfläche	: Grünfläche mit niedrigem Bewuchs (Wiese)
Baugrund	: augenscheinlich und wahrnehmungsseitig: gewachsener Erdstoff
Bodenschätzung	
. Bodenart	: stark lehmiger Sand
. Zustandsstufe	: 5
. Entstehungsart	: Verwitterungsboden
. Grünlandgrundzahl	: 39
. Grünlandzahl	: 22

**ökologische Altlasten /
schädliche Bodenveränderungen** : augenscheinlich, wahrnehmungsseitig und
nach Angaben der Eigentümer keine Hinweise
auf Belastungen mit Altablagerungen oder Bo-
denkontaminierungen durch gesundheits-
bzw. umweltgefährdende Stoffe

II.2.2.2 Grundstücksgestalt

Zuschnitt : - unregelmäßiges Viereck von schmaler, lang-
gezogener, rechteckiger Gestalt
- mittlere Grundstückslänge: ca. 61 m
- mittlere Grundstücksbreite: ca. 9 m

Topographie (Geländesituation) : allgemeiner Geländeanstieg von Süd nach
Nord

II.2.2.3 Erschließungszustand

Art der Straße : südwestseitige Anbindung an leicht befestig-
tem Erschließungsfahrweg über Feldwirt-
schaftsweg

Höhenlage zur Straße : von der Straße steigend

Wegefrontlänge : ca. 9 m

Versorgungsleitungen : nicht vorhanden

Grundstücksentwässerung : nicht bekannt, jedoch augenscheinlich beste-
hender Kanal entlang des Feldwirtschaftswe-
ges

II.2.2.4 Grenzverhältnisse

: - Das zu bewertende Grundstück ist ebenso wie
die angrenzenden Grundstücke unbebaut.
- Eine Einfriedung ist nicht vorhanden

II.2.3 Rechtliche Gegebenheiten

II.2.3.1 Baurechtlicher Zustand und Nutzung

zulässige Nutzung / Planungsgrundlagen : - keine Lage im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes (gemäß § 30 BauGB)
- Gebiet nach § 35 BauGB (Lage im Außenbereich)

tatsächliche Nutzung : - Das zu bewertende Grundstück ist unbebaut.
- Zum Wertermittlungstichtag liegt eine Grünlandnutzung vor.

Entwicklungszustand : Auf Grundlage der vorgenannten Feststellungen ist entsprechend § 3 Abs. 1 ImmoWertV vom Entwicklungszustand „Fläche der Land- und Forstwirtschaft“ (hier: Landwirtschaft) auszugehen.

II.2.3.2 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

Grundbuchlich gesicherte Belastungen : **Eintragungen in Abt. II:**
Zwangsversteigerungsvermerk, zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft, in Bezug auf die konkrete Gutachtenbeauftragung (Auftrag und Zweck des Gutachtens) ohne wertbeeinflussende Auswirkung

Baulasten : keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Denkmalschutz : keine Eintragungen im Denkmalbuch

Naturschutz : keine naturschutzrechtlichen Einschränkungen entsprechend Ausweisungen bzw. Veröffentlichungen des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation

Flurbereinigung	: keine Lage im Verfahrensgebiet einer Flurbereinigung für das zu bewertende Grundstück entsprechend Ausweisungen des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation
nicht eingetragene Belastungen und Rechte	: Sonstige, nicht eingetragene Belastungen und Rechte sind nicht bekannt.
Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse	: Nach Unterlagen des Eigentümers besteht ein Pachtvertrag, gültig bis zum 31.12.2030.

II.2.3.3 Abgabenrechtlicher Zustand

- Das vorhandene Erschließungsniveau ist, soweit die Erschließungsanlagen erstmalig bereits vor dem 03.10.1990 hergestellt waren, entsprechend § 242 Abs. 9 BauGB erschließungsbeitragsfrei.
- Nach Auskunft der Eigentümer wurden für das zu bewertende Grundstück keine Beiträge für den Ausbau von Erschließungsanlagen Wasser / Abwasser erhoben.
- Nach Auskunft der Eigentümer wurden für das zu bewertende Grundstück keine Straßenausbaubeiträge erhoben.
- Zu sonstigen öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträgen und Gebühren liegen mir keine Informationen vor.
- Es wird im Rahmen der Wertermittlung deshalb davon ausgegangen, dass sonstige wertbeeinflussende Abgaben, Beiträge und Gebühren, falls entstanden, erhoben und beglichen sind.

[II] Grünlandgrundstück, Flst. 126]

II.3 Wertermittlung (Flst. 126)

Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist der Bodenwert in der Regel durch Preisvergleich nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstückes vom Richtwertgrundstück hinsichtlich wertbeeinflussender Merkmale wie:

- spezielle Lage
- Bodenbeschaffenheit
- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Erschließungszustand
- Grundstücksgroße
- und Grundstücksgestalt

können objektspezifische Abweichungen vom Bodenrichtwert bedingen.

Für dieses Gebiet wurden vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Ilm-Kreises zum Stichtag 01.01.2024 ein Bodenrichtwert von **0,50 EUR/m²** ausgewiesen, für ein Richtwertgrundstück mit folgenden Merkmalen:

- Entwicklungszustand : Fläche der Land- und Forstwirtschaft
- Nutzungsart : Grünland

Entsprechend Grundbuchauszug wird von einer Größe des zu bewertenden Grundstücks, Flurstück 126, von 546 m² ausgegangen.

Es besteht eine hinreichende Übereinstimmung mit den wesentlichen wertbeeinflussenden Lage- und Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks bzw. mit den ortsüblichen, lagetypischen Gegebenheiten, sodass o. g. Bodenrichtwert als Ausgangswert heranzuziehen ist.

Wesentliche Abweichungen sind durch **Anpassungen** zu berücksichtigen:

a) Lage und Erschließungssituation, Beschaffenheit

Das zu bewertende Grundstück weist eine durchschnittliche Lage und Erschließungssituation (Anfahrbarkeit) im Sinne der zugrundeliegenden Wirtschaftsart auf. Ertragsfähigkeit und Bodenklasse liegen ebenso im Rahmen der regional typischen Kennzahlen .

Der vergleichsweise günstigen Grundstückstopografie und -ausrichtung ist nach Einschätzung ein Anpassungsfaktor in Höhe von **1,10** beizumessen.

b) Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag

Eine Anpassung an die Wertverhältnisse zum aktuellen Wertermittlungstichtag wird mit dem Faktor 1,0 vorgenommen, da nach Einschätzung davon auszugehen ist, dass im Zeitraum zwischen der Ausweisung des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungstichtag keine signifikante Änderung der örtlichen Wertverhältnisse zu verzeichnen ist.

Weitere Zu- bzw. Abschläge werden nicht vorgenommen.

Es resultiert folgender Bodenwert für das zu bewertende Grundstück, Flst. 126:

546 m ² x 0,50 EUR/m ² x 1,10 x 1,00	300,00 EUR
--	-------------------

[II] Grünlandgrundstück, Flst. 126]

II.4 Ergebniszusammenfassung und Verkehrswert

Der ermittelte Ausgangswert beträgt:

Bodenwert : **300,00 EUR**

Das zu bewertende Grundstück ist unbebaut ohne wertbeeinflussende Außenanlagen und sonstige Anlagen.

Der Verkehrswert ist deshalb aus dem nach dem Vergleichswertverfahren ermittelten Bodenwert abzuleiten.

Der Ausgangswert wurde mit zum Wertermittlungsstichtag grundstücksmarktorientierten Wertansätzen ermittelt, sodass für eine besondere Anpassung an die Lage auf dem Grundstücksmarkt keine weiteren Zu- oder Abschläge vorgenommen werden.

Der Verkehrswert für das Objekt

Grünlandgrundstück

Gemarkung Frauenwald, Flur 9, Flurstück 126

wird zum Wertermittlungsstichtag 22.01.2025 ermittelt mit

300,00 EUR

in Worten

Dreihundert 00/100 EURO

Der Verkehrswert nach § 194 BauGB wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Suhl, den 28. April 2025

der Sachverständige

III Grünlandgrundstück, Flst. 248

III.1 Allgemeine Angaben und Gegenstand der Wertermittlung

Grundbuch	: - Grundbuchamt beim Amtsgericht Arnstadt, Zweigstelle Ilmenau - Grundbuch von Frauenwald
. Blatt	: 504
. Bestandsverzeichnis lfd. Nr.	: 3
. Gemarkung	: Frauenwald
. Flur	: 9
. Flurstück Nr.	: 248
. Grundstücksgröße	: 1.141 m ²
. eingetragene Wirtschaftsart	: Landwirtschaftsfläche
. eingetragene Lage	: Schmidtswiesen
. Eigentümer	: - Herr XXX, XXX, Ilmenau - Herr XXX, XXX, Heuchelheim - in Erbengemeinschaft
. Eintragungen in Abt. II	: Abt. II belastet, vgl. II.2.3.2
Auftrag und Zweck der Gutachtenerstellung	: Verkehrswertermittlung zur Wertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren K 1/24
Gegenstand der Wertermittlung	: Gegenstand der Wertermittlung ist der Grund und Boden des bezeichneten Grundstückes einschließlich einer gegebenenfalls aufstehen- den Bebauung sowie der Außenanlagen und sonstigen Anlagen unter Berücksichtigung der damit verbundenen rechtlichen Gegebenhei- ten.

[III] Grünlandgrundstück, Flst. 248]

III.2 Grund- und Bodenbeschreibung

III.2.1 Lage

Gebietslage

- . **Bundesland** : Thüringen
- . **Region** : - Südthüringen
- Thüringer Wald, ca. 2 km südlich des Rennsteigs
- Höhenlage: 800 m ü. NN
- . **Landkreis** : Ilm-Kreis
- . **Gemeinde und Einwohnerzahl** : Ilmenau, Stadt, ca. 35.500 Einwohner (mit Eingemeindungen seit 2018)
- . **Ortsteil und Einwohnerzahl** : Frauenwald, staatlich anerkannter Erholungsort, ca. 900 Einwohner
- . **demografische Entwicklung** : - rückläufige Bevölkerungsentwicklung mit steigender Tendenz des Altersdurchschnittes lt. Ausweisung des Thüringer Landesamtes für Statistik
- voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung 2020 - 2040: -10,8 %
- . **Ortslage** : - südwestliche Außenbereichslage von Frauenwald
- ca. 500 m zum Ortskern
- . **Verkehrslage** : - Bushaltestelle (ÖPNV) im Ort
- ca. 17 km nach Ilmenau (Stadt) und
 - . zum Bahnanschluss
 - . zur Anschlussstelle der BAB A 71
- ca. 60 km zur Landeshauptstadt Erfurt
- ca. 60 km zum nächsten Flughafen (ERF)

Lagequalität	: keine Wohn-, Geschäfts- oder Erholungslage
Umgebungsgrundstücke	: - Grünlandgrundstücke in wirtschaftlichem Nutzungszusammenhang - Feldblocknr.: GL54311G12
Himmelsrichtung / Orientierung	: Grundstückslängsausrichtung von Süd nach Nord
Immissionen	: augenscheinlich und wahrnehmungsseitig immissionsarme Lage
Belichtung / Besonnung	: gute Verhältnisse ohne wesentliche Einschränkungen

III.2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

III.2.2.1 Bodenbeschaffenheit

Oberfläche	: Grünfläche mit niedrigem Bewuchs (Wiese)
Baugrund	: augenscheinlich und wahrnehmungsseitig: gewachsener Erdstoff
Bodenschätzung	
. Bodenart	: lehmiger Sand
. Zustandsstufe	: II
. Klimastufe	: d
. Wasserstufe	: 3
. Grünlandgrundzahl	: 26
. Grünlandzahl	: 25

**ökologische Altlasten /
schädliche Bodenveränderungen** : Nach schriftlicher Auskunft der Unteren Boden-
schutzbehörde beim Landratsamt Ilm-Kreis ist
das Flurstück 248 Teilfläche eines Altstandor-
tes, welcher im Thüringer Altlasteninformati-
onssystem (THALIS) unter der Nummer 14843
registriert ist. Anlass für die Aufnahme ins
THALIS sind frühere Altablagerungen. Die ur-
sprüngliche Registrierung des Gesamtstan-
dortes wurde jedoch bereits als Altlastenver-
dachtsfläche im Sinne von § 2Abs. 6
BBodSchG im Thüringer Altlasteninformati-
onssystem (THALIS -Nummer 14843) ge-
löscht; die Flächen gelten daher als altlasten-
frei.

III.2.2.2 Grundstücksgestalt

Zuschnitt : - unregelmäßiges Viereck von schmaler, lang-
gezogener, trapezförmiger Gestalt
- mittlere Grundstückslänge: ca. 91 m
- mittlere Grundstücksbreite: ca. 12,5 m

Topographie (Geländesituation) : allgemeiner Geländeanstieg von Süd nach
Nord

III.2.2.3 Erschließungszustand

Art der Straße : nordseitiger Erschließungsfahrweg (Feldwirt-
schaftsweg)

Höhenlage zur Straße : von der Straße fallend

Wegefrontlänge : ca. 9 m

Versorgungsleitungen : nicht vorhanden

Grundstücksentwässerung : nicht vorhanden

III.2.2.4 Grenzverhältnisse

- : - Das zu bewertende Grundstück ist ebenso wie die angrenzenden Grundstücke unbebaut.
- Eine Einfriedung ist nicht vorhanden

III.2.3 Rechtliche Gegebenheiten

III.2.3.1 Baurechtlicher Zustand und Nutzung

zulässige Nutzung / Planungsgrundlagen

- : - keine Lage im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes (gemäß § 30 BauGB)
- Gebiet nach § 35 BauGB (Lage im Außenbereich)

tatsächliche Nutzung

- : - Das zu bewertende Grundstück ist unbebaut.
- Zum Wertermittlungstichtag liegt eine Grünlandnutzung vor.

Entwicklungszustand

- : Auf Grundlage der vorgenannten Feststellungen ist entsprechend § 3 Abs. 1 ImmoWertV vom Entwicklungszustand „Fläche der Land- und Forstwirtschaft“ (hier: Landwirtschaft) auszugehen.

III.2.3.2 Wertbeeinflussende Rechte, Belastungen und Beschränkungen

Grundbuchlich gesicherte Belastungen

- : **Eintragungen in Abt. II:**
Zwangsversteigerungsvermerk, zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft, in Bezug auf die konkrete Gutachtenbeauftragung (Auftrag und Zweck des Gutachtens) ohne wertbeeinflussende Auswirkung

Baulasten

- : keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Denkmalschutz

- : keine Eintragungen im Denkmalbuch

- Naturschutz** : Das zu bewertende Grundstück befindet sich nach schriftlicher Auskunft des Umweltamtes beim Landratsamt des Ilm-Kreises im Biosphärenreservat „Thüringer Wald“, hier speziell in der Entwicklungszone entsprechend Biosphärenreservats-Verordnung (ThürBRThWVO) vom 06.12.2016. Die Nutzung des Grundstückes unterliegt demnach Einschränkungen und Verboten, u. a. bezüglich Bebauung, Grünlandumbruch und Gewässerausbau.
- Zusätzlich ist festzustellen, dass sich in dem südlichen Bereich das gesetzlich geschützte Biotop Bachlauf und im nördlichen Drittel des zu bewertenden Grundstücks ein Feucht-Nassgrünland befindet, die Vorgaben gemäß § 30 BNatSchG unterliegen.
- Flurbereinigung** : keine Lage im Verfahrensgebiet einer Flurbereinigung für das zu bewertende Grundstück entsprechend Ausweisungen des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation
- nicht eingetragene Belastungen und Rechte** : Sonstige, nicht eingetragene Belastungen und Rechte sind nicht bekannt.
- Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse** : Nach Unterlagen des Eigentümers besteht ein Pachtvertrag.

III.2.3.3 Abgabenrechtlicher Zustand

- Das vorhandene Erschließungsniveau ist, soweit die Erschließungsanlagen erstmalig bereits vor dem 03.10.1990 hergestellt waren, entsprechend § 242 Abs. 9 BauGB erschließungsbeitragsfrei.

- Nach Auskunft der Eigentümer wurden für das zu bewertende Grundstück keine Beiträge für den Ausbau von Erschließungsanlagen Wasser / Abwasser erhoben.
- Nach Auskunft der Eigentümer wurden für das zu bewertende Grundstück keine Straßenausbaubeiträge erhoben.
- Zu sonstigen öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträgen und Gebühren liegen mir keine Informationen vor.
- Es wird im Rahmen der Wertermittlung deshalb davon ausgegangen, dass sonstige wertbeeinflussende Abgaben, Beiträge und Gebühren, falls entstanden, erhoben und beglichen sind.

[III] Grünlandgrundstück, Flst. 248]

III.3 Wertermittlung (Flst. 248)

Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist der Bodenwert in der Regel durch Preisvergleich nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstückes vom Richtwertgrundstück hinsichtlich wertbeeinflussender Merkmale wie:

- spezielle Lage
- Bodenbeschaffenheit
- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Erschließungszustand
- Grundstücksgröße
- und Grundstücksgestalt

können objektspezifische Abweichungen vom Bodenrichtwert bedingen.

Für dieses Gebiet wurden vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Ilm-Kreises zum Stichtag 01.01.2024 ein Bodenrichtwert von **0,50 EUR/m²** ausgewiesen, für ein Richtwertgrundstück mit folgenden Merkmalen:

- Entwicklungszustand : Fläche der Land- und Forstwirtschaft
- Nutzungsart : Grünland

Entsprechend Grundbuchauszug wird von einer Größe des zu bewertenden Grundstücks, Flurstück 248, von 1.141 m² ausgegangen.

Es besteht eine hinreichende Übereinstimmung mit den wesentlichen wertbeeinflussenden Lage- und Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks bzw. mit den ortsüblichen, lagetypischen Gegebenheiten, sodass o. g. Bodenrichtwert als Ausgangswert heranzuziehen ist.

Wesentliche Abweichungen sind durch **Anpassungen** zu berücksichtigen:

a) Lage und Erschließungssituation, Beschaffenheit

Das zu bewertende Grundstück weist eine durchschnittliche Lage und Erschließungssituation (Anfahrbarkeit) im Sinne der zugrundeliegenden Wirtschaftsart auf. Ertragsfähigkeit und Bodenklasse liegen ebenso im Rahmen der regional typischen Kennzahlen .

Der vergleichsweise günstigen Grundstückstopografie und -ausrichtung ist nach Einschätzung ein Anpassungsfaktor in Höhe von **1,10** beizumessen.

b) Naturschutzrechtliche Einschränkungen

Dem lt. Pkt. III.2.3.3 bestehenden naturschutzrechtlichen Einschränkungen ist nach Einschätzung ein Anpassungsfaktor von **0,90** beizumessen.

c) Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag

Eine Anpassung an die Wertverhältnisse zum aktuellen Wertermittlungsstichtag wird mit dem Faktor 1,0 vorgenommen, da nach Einschätzung davon auszugehen ist, dass im Zeitraum zwischen der Ausweisung des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag keine signifikante Änderung der örtlichen Wertverhältnisse zu verzeichnen ist.

Weitere Zu- bzw. Abschläge werden nicht vorgenommen.

Es resultiert folgender Bodenwert für das zu bewertende Grundstück, Flst. 248:

1.141 m ² x 0,50 EUR/m ² x 1,10 x 0,90 x 1,00	565,00 EUR
---	-------------------

[III] Grünlandgrundstück, Flst. 248]

III.4 Ergebniszusammenfassung und Verkehrswert

Der ermittelte Ausgangswert beträgt:

Bodenwert : **565,00 EUR**

Das zu bewertende Grundstück ist unbebaut ohne wertbeeinflussende Außenanlagen und sonstige Anlagen.

Der Verkehrswert ist deshalb aus dem nach dem Vergleichswertverfahren ermittelten Bodenwert abzuleiten.

Der Ausgangswert wurde mit zum Wertermittlungsstichtag grundstücksmarktorientierten Wertansätzen ermittelt, sodass für eine besondere Anpassung an die Lage auf dem Grundstücksmarkt keine weiteren Zu- oder Abschläge vorgenommen werden.

Der Verkehrswert für das Objekt

Grünlandgrundstück

Gemarkung Frauenwald, Flur 9, Flurstück 248

wird zum Wertermittlungsstichtag 22.01.2025 ermittelt mit

565,00 EUR

in Worten **Fünfhundertfünfundsechzig 00/100 EURO**

Der Verkehrswert nach § 194 BauGB wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Suhl, den 28. April 2025

der Sachverständige

IV Waldgrundstück, Flst. 239

IV.1 Allgemeine Angaben und Gegenstand der Wertermittlung

Grundbuch	: - Grundbuchamt beim Amtsgericht Arnstadt, Zweigstelle Ilmenau - Grundbuch von Frauenwald
. Blatt	: 504
. Bestandsverzeichnis lfd. Nr.	: 5
. Gemarkung	: Frauenwald
. Flur	: 9
. Flurstück Nr.	: 239
. Grundstücksgröße	: 766 m ²
. eingetragene Wirtschaftsart	: Waldfläche
. eingetragene Lage	: Schmidtsiesen
. Eigentümer	: - Herr XXX, XXX, Ilmenau - Herr XXX, XXX, Heuchelheim - in Erbengemeinschaft
. Eintragungen in Abt. II	: Abt. II belastet, vgl. II.2.3.2
Auftrag und Zweck der Gutachtenerstellung	: Verkehrswertermittlung zur Wertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren K 1/24
Gegenstand der Wertermittlung	: Gegenstand der Wertermittlung ist der Grund und Boden des bezeichneten Grundstückes einschließlich einer gegebenenfalls aufstehen- den Bebauung sowie der Außenanlagen und sonstigen Anlagen unter Berücksichtigung der damit verbundenen rechtlichen Gegebenhei- ten.

[IV Waldgrundstück, Flst. 239]

IV.2 Grund- und Bodenbeschreibung

IV.2.1 Lage

Gebietslage

- . **Bundesland** : Thüringen
- . **Region** : - Südthüringen
- Thüringer Wald, ca. 2 km südlich des Rennsteigs
- Höhenlage: 800 m ü. NN
- . **Landkreis** : Ilm-Kreis
- . **Gemeinde und Einwohnerzahl** : Ilmenau, Stadt, ca. 35.500 Einwohner (mit Eingemeindungen seit 2018)
- . **Ortsteil und Einwohnerzahl** : Frauenwald, staatlich anerkannter Erholungsort, ca. 900 Einwohner
- . **demografische Entwicklung** : - rückläufige Bevölkerungsentwicklung mit steigender Tendenz des Altersdurchschnittes lt. Ausweisung des Thüringer Landesamtes für Statistik
- voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung 2020 - 2040: -10,8 %

Ortslage

- : - südwestliche Außenbereichslage von Frauenwald
- ca. 500 m zum Ortskern

Verkehrslage

- : - Bushaltestelle (ÖPNV) im Ort
- ca. 17 km nach Ilmenau (Stadt) und
 - . zum Bahnanschluss
 - . zur Anschlussstelle der BAB A 71
- ca. 60 km zur Landeshauptstadt Erfurt
- ca. 60 km zum nächsten Flughafen (ERF)

Lagequalität	: keine Wohn-, Geschäfts- oder Erholungslage
Umgebungsgrundstücke	: - Waldlandgrundstücke in wirtschaftlichem Nutzungszusammenhang - südostseitig angrenzendes Fließgewässer
Himmelsrichtung / Orientierung	: Grundstückslängsausrichtung von Südwest nach Nordost
Immissionen	: - augenscheinlich und wahrnehmungsseitig immissionsarme Lage - Aufgrund der bestehenden Nähe zu einem Klärwerk ist jedoch mit erhöhten Geruchsmissionen zu rechnen.
Belichtung / Besonnung	: gute Verhältnisse ohne wesentliche Einschränkungen

IV.2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

IV.2.2.1 Bodenbeschaffenheit

Oberfläche	: - Waldfläche mit hohem Bewuchs - ohne Bewirtschaftungszustand
Baugrund	: augenscheinlich und wahrnehmungsseitig: gewachsener Erdstoff
ökologische Altlasten / schädliche Bodenveränderungen	: Das zu bewertende Grundstück ist Teilfläche eines Altstandorts, welcher im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) unter der Nr. 14843 registriert ist aufgrund früherer Altablagerungen. Die ursprüngliche Registrierung wurde inzwischen gelöscht, die Fläche gilt als altlastenfrei.

Belichtung / Besonnung : gute Verhältnisse ohne wesentliche Einschränkungen

IV.2.2.2 Grundstücksgestalt

Zuschnitt : - unregelmäßiges Viereck von kompakter, trapezförmiger Gestalt
- mittlere Grundstückslänge: ca. 39 m
- mittlere Grundstücksbreite: ca. 20 m

Topographie (Geländesituation) : allgemeiner Geländeanstieg von Südwest nach Nordost

IV.2.2.3 Erschließungszustand

Art der Straße : - südwestseitig keine erkennbare unmittelbare Anbindung an einen Erschließungsfahrweg oder Feldwirtschaftsweg
- Erreichbarkeit augenscheinlich nur über angrenzende Waldgrundstücke

Versorgungsleitungen : nicht vorhanden

Grundstücksentwässerung : nicht vorhanden

IV.2.2.4 Grenzverhältnisse

: - Das zu bewertende Grundstück ist ebenso wie die angrenzenden Grundstücke unbebaut.
- Eine Einfriedung ist nicht vorhanden
- Südwestseitig wird das zu bewertende Grundstück durch einen Gewässerlauf begrenzt.

IV.2.3 Rechtliche Gegebenheiten

IV.2.3.1 Baurechtlicher Zustand und Nutzung

- zulässige Nutzung / Planungsgrundlagen** : - keine Lage im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes (gemäß § 30 BauGB)
- Gebiet nach § 35 BauGB (Lage im Außenbereich)
- tatsächliche Nutzung** : - Das zu bewertende Grundstück ist unbebaut.
- Zum Wertermittlungstichtag liegt ein Zustand als bewaldete Fläche ohne Bewirtschaftung vor.
- Entwicklungszustand** : Auf Grundlage der vorgenannten Feststellungen ist entsprechend § 3 Abs. 1 ImmoWertV vom Entwicklungszustand „Fläche der Land- und Forstwirtschaft“ (hier: Forstwirtschaft) auszugehen.

IV.2.3.2 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

- Grundbuchlich gesicherte Belastungen** : **Eintragungen in Abt. II:**
Zwangsversteigerungsvermerk, zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft, in Bezug auf die konkrete Gutachtenbeauftragung (Auftrag und Zweck des Gutachtens) ohne wertbeeinflussende Auswirkung
- Baulasten** : keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis
- Denkmalschutz** : keine Eintragungen im Denkmalbuch

Naturschutz:

Nach schriftlicher Auskunft des Umweltamtes beim Landratsamt des Ilm-Kreises ist festzustellen:

Das zu bewertende Grundstück liegt im Biosphärenreservat „Thüringer Wald“ - speziell in der Entwicklungszone. Es gelten die Bestimmungen der Biosphärenreservatsverordnung (ThürBRThWVO) vom 6. Dezember 2016. Die Nutzung des Grundstücks unterliegt Einschränkungen und Verboten, unter anderem bezüglich Bebauung, Grünlandumbruch und Gewässerausbau.

Nordwestlich an das Flurstück angrenzend befindet sich ein Bachlauf, der als gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausgewiesen ist. Alle Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen Beeinträchtigung des Biotops führen können, sind verboten. Es ist zu beachten, dass die Lage des Biotops sich kontinuierlich entsprechend der natürlichen Gegebenheiten verändert.

Zudem ist für Vorhaben (Bebauung etc.) die Eingriffsregelung gemäß § 13 ff. BNatSchG anzuwenden. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Hinsichtlich des Gewässerschutzes ist nach oben genannter Auskunft (Untere Wasserbehörde) festzustellen:

Das zu bewertende Grundstück wird durch den Fraubach, ein Gewässer II. Ordnung, durchquert und ist somit von wasserrechtlichen Restriktionen betroffen. Im Bereich des Gewässers bestehen Einschränkungen hinsichtlich möglicher Bau- und Nutzungsmöglichkeiten. Entsprechend § 29 ThürWG (zu § 38 WHG) beträgt der Gewässerrandstreifen (Schutzstreifen) im Außenbereich 10 Meter. Der Gewässerrandstreifen dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen von oberirdischen Gewässern sowie der Wasserspeicherung, Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen (vgl. § 38 Abs. 1 WHG).

Innerhalb des Gewässerrandstreifens unterliegen Eigentümer und Nutzungsberechtigte folgenden Verbotsbeständen:

1. Umwandlung von Grünland in Ackerland
2. Entfernung standortgerechter Gehölze (Bäume und Sträucher)
3. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
4. Dauerhafte oder nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können.

Flurbereinigung	: keine Lage im Verfahrensgebiet einer Flurbereinigung für das zu bewertende Grundstück entsprechend Ausweisungen des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation
nicht eingetragene Belastungen und Rechte	: Sonstige, nicht eingetragene Belastungen und Rechte sind nicht bekannt.
Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse	: Nach Angaben und Unterlagen der Eigentümer liegen keine derartigen Rechtsverhältnisse vor.

IV.2.3.3 Abgabenrechtlicher Zustand

- Das vorhandene Erschließungsniveau ist, soweit die Erschließungsanlagen erstmalig bereits vor dem 03.10.1990 hergestellt waren, entsprechend § 242 Abs. 9 BauGB erschließungsbeitragsfrei.
- Nach Auskunft der Eigentümer wurden für das zu bewertende Grundstück keine Beiträge für den Ausbau von Erschließungsanlagen Wasser / Abwasser erhoben.
- Nach Auskunft der Eigentümer wurden für das zu bewertende Grundstück keine Straßenausbaubeiträge erhoben.
- Zu sonstigen öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträgen und Gebühren liegen mir keine Informationen vor.
- Es wird im Rahmen der Wertermittlung deshalb davon ausgegangen, dass sonstige wertbeeinflussende Abgaben, Beiträge und Gebühren, falls entstanden, erhoben und beglichen sind.

[IV] Waldgrundstück, Flst. 239]

IV.3 Wertermittlung (Flst. 239)

Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist der Bodenwert in der Regel durch Preisvergleich nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstückes vom Richtwertgrundstück hinsichtlich wertbeeinflussender Merkmale wie:

- spezielle Lage
- Bodenbeschaffenheit
- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Erschließungszustand
- Grundstücksgroße
- und Grundstücksgestalt

können objektspezifische Abweichungen vom Bodenrichtwert bedingen.

Für dieses Gebiet wurden vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Ilm-Kreises zum Stichtag 01.01.2024 ein Bodenrichtwert von **0,30 EUR/m²** ausgewiesen, für ein Richtwertgrundstück mit folgenden Merkmalen:

- Gemarkung : Frauenwald
- Entwicklungszustand : Fläche der Land- und Forstwirtschaft
- Nutzungsart : forstwirtschaftliche Fläche

Entsprechend Grundbuchauszug wird von einer Größe des zu bewertenden Grundstücks, Flurstück 239, von 766 m² ausgegangen.

Es besteht eine hinreichende Übereinstimmung mit den wesentlichen wertbeeinflussenden Lage- und Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks bzw. mit den ortsüblichen, lagetypischen Gegebenheiten, sodass o. g. Bodenrichtwert als Ausgangswert heranzuziehen ist.

Wesentliche Abweichungen sind durch **Anpassungen** zu berücksichtigen:

a) Lage und Erschließungssituation, Beschaffenheit

Das zu bewertende Grundstück weist zwar eine vergleichsweise überdurchschnittliche Lage und Erschließungssituation (Anfahrbarkeit) im Sinne einer Nähe zu öffentlichen Erschließungsflächen und zum Siedlungsbereich auf, dem stehen jedoch Nutzungseinschränkungen hinsichtlich einer Erreichbarkeit nur über Fremdgrundstücke gegenüber.

Nach örtlichen Feststellungen ist von einem zum Teil schwachwüchsigen, vergleichsweise minderwertigen Laubbaumbestand mit geringem Bestockungsgrad ohne Bewirtschaftung bzw. Pflegezustand auszugehen sowie niedrigem Bewuchs (div. Strauchwerk).

Eine Anpassung ist resultierend nicht gegeben.

b) Naturschutzrechtliche Einschränkungen

Den lt. Pkt. IV.2.3.2 bestehenden naturschutzrechtlichen Einschränkungen ist nach Einschätzung ein Anpassungsfaktor von **0,90** beizumessen.

c) Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag

Eine Anpassung an die Wertverhältnisse zum aktuellen Wertermittlungstichtag wird mit dem Faktor 1,0 vorgenommen, da nach Einschätzung davon auszugehen ist, dass im Zeitraum zwischen der Ausweisung des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungstichtag keine signifikante Änderung der örtlichen Wertverhältnisse zu verzeichnen ist.

Weitere Zu- bzw. Abschläge werden nicht vorgenommen.

Es resultiert folgender Bodenwert für das zu bewertende Grundstück, Flst. 239:

$766 \text{ m}^2 \times 0,30 \text{ EUR/m}^2 \times 0,90 \times 1,00$	207,00 EUR
---	-------------------

[IV Waldgrundstück, Flst. 239]

IV.4 Ergebniszusammenfassung und Verkehrswert

Der ermittelte Ausgangswert beträgt:

Bodenwert : **207,00 EUR**

Das zu bewertende Grundstück ist unbebaut ohne erkennbare wertbeeinflussende Außenanlagen und sonstigen Anlagen.

Der Verkehrswert ist deshalb aus dem nach dem Vergleichswertverfahren ermittelten Bodenwert abzuleiten.

Der Ausgangswert wurde mit zum Wertermittlungsstichtag grundstücksmarktorientierten Wertansätzen ermittelt, sodass für eine besondere Anpassung an die Lage auf dem Grundstücksmarkt keine weiteren Zu- oder Abschläge vorgenommen werden.

Der Verkehrswert für das Objekt

Waldgrundstück

Gemarkung Frauenwald, Flur 9, Flurstück 239

wird zum Wertermittlungsstichtag 22.01.2025 ermittelt mit

207,00 EUR

in Worten

Zweihundertsieben 00/100 EURO

Der Verkehrswert nach § 194 BauGB wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Suhl, den 28. April 2025

der Sachverständige

V **Schlussbemerkungen**

Der vorstehenden Wertermittlung liegen u. a. folgende wesentliche Unterlagen zugrunde:

Allgemeine Unterlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. 2023, Nr. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der Neufassung durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), letzte Änderung vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV - Anwendungshinweise - ImmoWertA)
- Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien - WertR)
- Indizes des Statistischen Bundesamtes
- DIN 277-1:2005-02 Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau
- DIN 283 Wohn- und Nutzflächen
- Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)
- Sonstige im Gutachtentext zitierte Quellen

Objektbezogene Unterlagen

- Grundbuchauszug
- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Auskünfte und Veröffentlichungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Katasterbereich Saalfeld
- Auskünfte und Veröffentlichungen der Stadt Ilmenau
- Auskünfte und Veröffentlichungen des Landratsamtes Ilm-Kreis
- Veröffentlichungen des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geo-information
- Auskünfte und Unterlagen des Miteigentümers

- Das vorliegende Gutachten ist kein Substanz- bzw. Bauschadensgutachten, sondern eine Verkehrswertermittlung. Die Auswirkungen ggf. vorhandener Baumängel und Bauschäden sowie erforderlicher Investitionen auf den Verkehrswert sind nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß bzw. gemäß den Angaben des Miteigentümers berücksichtigt worden.
- Eine genaue Kostenermittlung ist nur durch Fachgutachten bzw. spezielle Untersuchungen und Aufstellung eines detaillierten Leistungsverzeichnisses möglich und ggf. zusätzlich zu berücksichtigen.
- Angaben zu Bauweise und Gebäudeausstattung beruhen im Wesentlichen auf einer Sicht-Objektbegehung und beziehen sich auf überwiegend bestehende Merkmale. Sie können im Einzelfall abweichen.
- Zerstörende Untersuchungen und Bauteilöffnungen wurden nicht vorgenommen, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf erhaltenen Auskünften, Unterlagen bzw. zum Teil auf Vermutungen beruhen können.
- Maßprüfungen (außer Gebäudeinnen- und zum Teil -außenaufläufe), Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen wurden nicht ausgeführt.
- Untersuchungen auf Schadstoffbelastungen an Gebäuden bzw. Grund und Boden sowie Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt.
- Die Einhaltung der zum Errichtungs- und Teilsanierungszeitpunkt der baulichen Anlagen geltenden einschlägigen Bestimmungen, Vorschriften und Normen wurde nicht überprüft, jedoch im Rahmen der Wertermittlung vorausgesetzt.
- Das Gutachten beinhaltet keine rechtliche Verbindlichkeit zu Aspekten des Bau- und Planungsrechts, des Denkmalschutzes sowie der abgabenrechtlichen Situation.
- Die beigefügten Anlagen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Detailtreue. Sie dienen nur zur allgemeinen Information.
- Die Bestimmungen der DSGVO sind zu beachten.
- Dieses Gutachten umfasst 71 Seiten zuzüglich der Anlagen.

Anlagen

- Fotoaufnahmen vom Tag der Besichtigung
- Grundrisse Erd- und Ober- / Dachgeschoss (Zweifamilienhaus)
(Systemskizzen im Ergebnis eigener Aufmaße)
- Flurstück 20 (Wohngrundstück)
 - . Luftaufnahme mit unterlegter Katasterparzelle M 1 : ca. 500
 - . Auszug aus der Liegenschaftskarte M 1 : 1.000
 - . Ortsplanauszug M 1 : ca. 10.000 mit Lagemarkierung
- Flurstück 126 (Grünlandgrundstück)
 - . Luftaufnahme mit unterlegter Katasterparzelle M 1 : 2.000
 - . Liegenschaftskarte M 1 : 2.000
 - . Ortsplanauszug M 1 : 10.000 mit Lagemarkierung
- Flurstück 248 (Grünlandgrundstück)
 - . Luftaufnahme mit unterlegter Katasterparzelle M 1 : 2.000
 - . Liegenschaftskarte M 1 : 2.000
 - . Ortsplanauszug M 1 : 10.000 mit Lagemarkierung
- Flurstück 239 (Waldgrundstück)
 - . Luftaufnahme mit unterlegter Katasterparzelle M 1 : 2.000
 - . Liegenschaftskarte M 1 : 2.000
 - . Ortsplanauszug M 1 : 10.000 mit Lagemarkierung
- Landkartenausschnitt M 1 : 250.000



Wohngrundstück, Flurstück 20 (rechte Seite, Mitte)
Lage und Umgebungssituation, Südansicht

1



Wohngrundstück mit Wohnhaus und Garage
Südwestansicht

2



Wohngrundstück, Zweifamilienhaus mit Anbauten
Südostansicht

3



Ostansicht

4



Zweifamilienhaus mit Anbauten
Südostansicht

5



Hinterer Grundstücksbereich, Westansicht

6



Zweifamilienhaus mit Anbauten, Hofansicht von Nordosten

7



Ostansicht

8



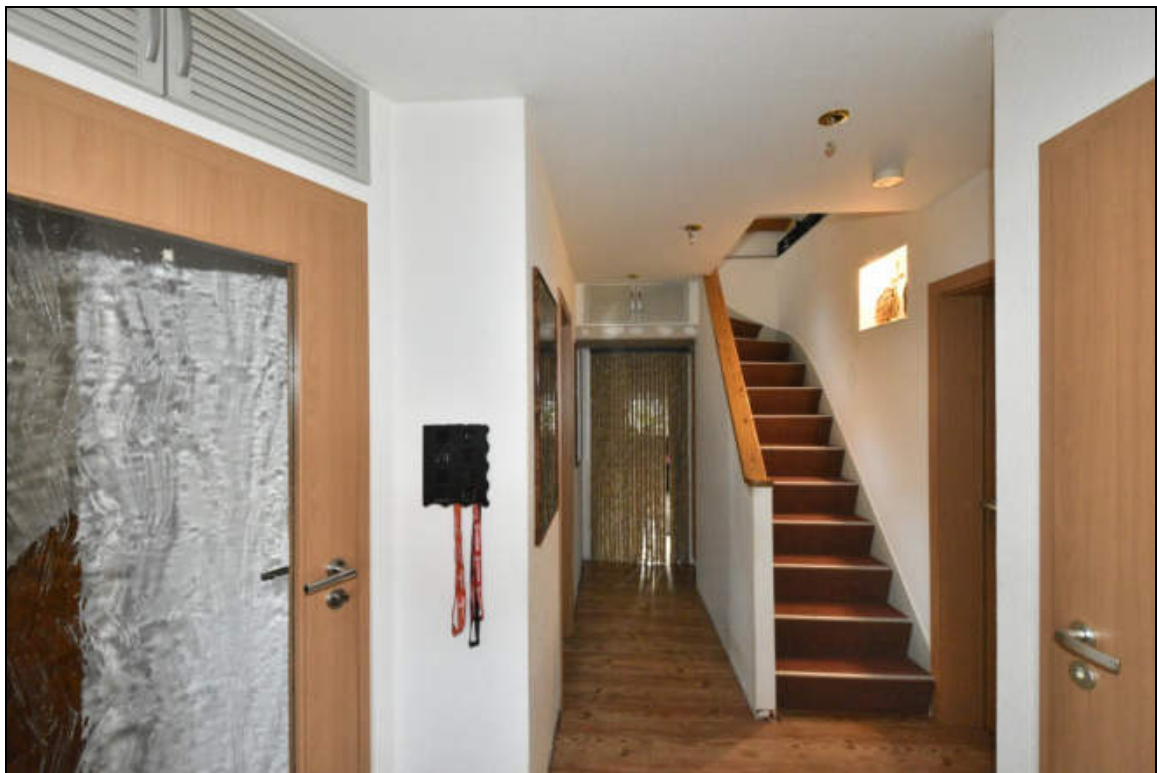
Zweifamilienhaus, Erdgeschoss, Hausflur / Treppenhaus mit Blick zum Eingangsvorbau, zum WC Anbau Obergeschoss und zum Nebenflur Bad / WC (v. l. .n. r.)

9



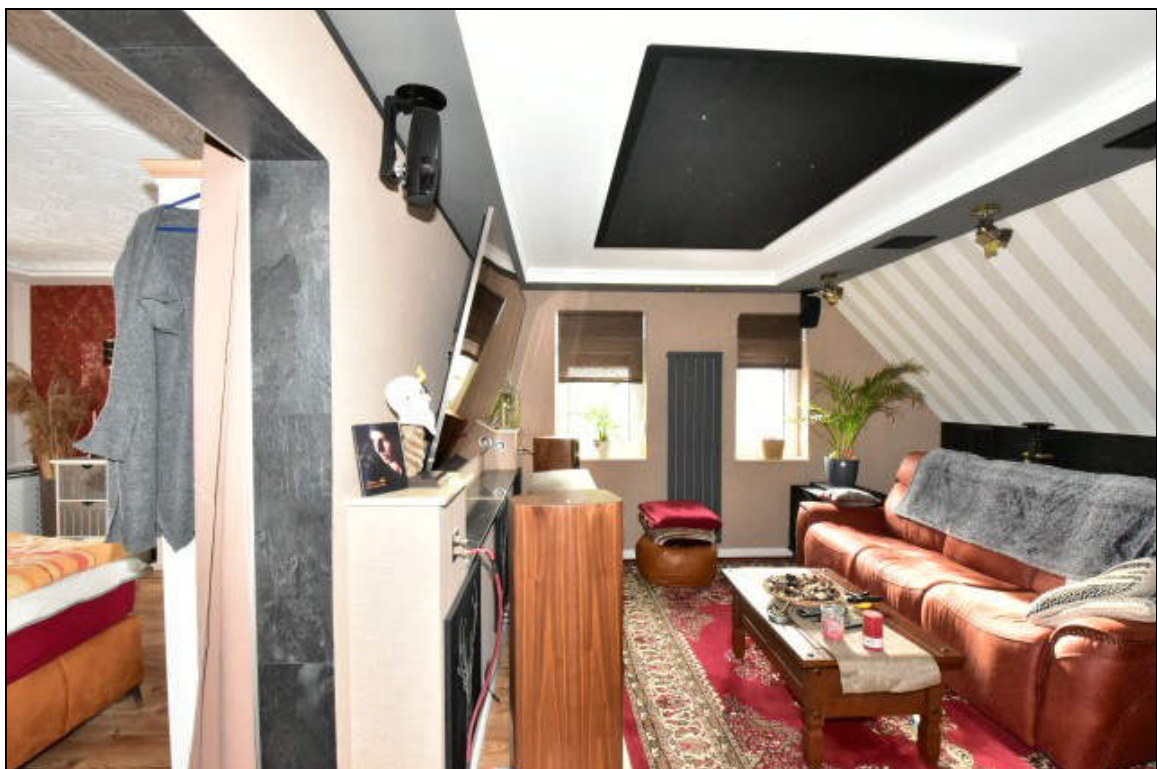
Wohnung Erdgeschoss, Bad / WC

10



Wohnung Ober- /Dachgeschoss, Flur mit Wohnungseingang (links) und Treppe zum ausgebauten Spitzboden

11



Wohnzimmer

12



Wohnung Ober- /
Dachgeschoss,
Küche

13



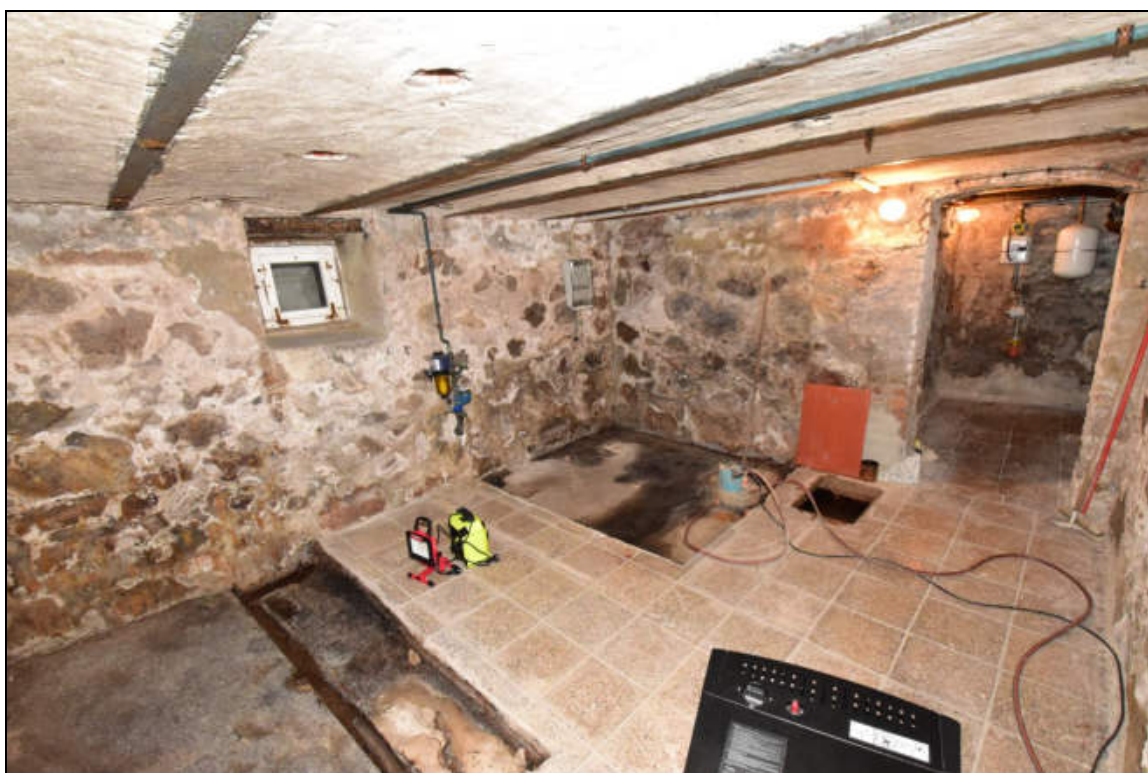
Bad / WC

14



Ausgebauter Spitzboden

15



Kellerraum mit Pumpensumpf

16



Treppenhaus mit
Wohnungstür Ober- /
Dachgeschoss

17



Blick zum Obergeschoss-
bereich Anbau

18



Obergeschoss Anbau mit WC und Eingangsflur zum Gästezimmer

19



Gästezimmer

20



Flurstück 239 (Waldgrundstück), Ostansicht

21



Flurstück 239 (Bildmitte), Südwestansicht

22



Flurstück 248 (links), Südansicht

23



Flurstück 126 (rechts des Wirtschaftsweges)
Südostansicht

24