

**Dipl.-Ing. Jürgen Müller**

Schulstraße 10  
98617 Meiningen



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

**SACHVERSTÄNDIGENBÜRO**

Grundstückswertermittlung,  
Baumängel, Bauschäden,  
Beweissicherung, Bauplanung

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

**Exposé zum  
GUTACHTEN**

**in dem Zwangsversteigerungsverfahren am Amtsgericht Suhl**  
**ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES**  
(i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)  
**Wohngrundstück,**  
**98529 Suhl/ OT Albrechts, Goldbachstraße 51**  
**(ehemals gemischt genutzt)**



**VERKEHRSWERT: 96 000,00 € (als wirtschaftliche Einheit)**

**Aktenzeichen: K 2/ 25**

zum Bewertungsstichtag: 28.08.2025

**INHALTSVERZEICHNIS**

1. Objektdaten
2. Lage- und Grundstücksbeschreibung
3. Objektbeschreibung
4. Wertermittlungsergebnisse
  - 4.1. Anteiliger Renovierungs- und Instandhaltungsstau
  - 4.2. Verfahrenswert nach dem marktangepassten Sachwert
  - 4.3. Verfahrenswert nach dem marktangepassten Ertragswert
5. Fotos
6. Auszug Bodenrichtwertinformation
7. Auszug Planungsunterlagen (unmaßstäblich, nur zur Orientierung)
8. Information zum Fahrrecht

Das Exposé umfasst 14 Seiten incl. Anlagen. Es wurde nur im PDF- Format an das Amtsgericht Suhl gesendet.

**1. OBJEKTDATEN**

Objekt:	bebautes Grundstück; Einfamilienhausgrundstück, (mit ehemals gewerblicher Nutzung des Nebengebäudes)
Ort:	98529 Suhl
Straße/ Hausnummer:	Goldbachstraße 51
Eigentümer:	nach Grundbuchstand
Grundbucheintragung: Flurstücksnummer/ Grundstücksgröße:	Grundbuch von Albrechts, Blatt 809 Flur 2, Flurstück 552/ 2 mit 976 m <sup>2</sup> Flur 2, Flurstück 1090/ 621 mit 677 m <sup>2</sup> <b>(nachfolgend als wirtschaftliche Einheit als ein Grundstück betrachtet und beschrieben)</b>
Auftraggeber:	Amtsgericht Suhl Hölderlinstraße 1, 98527 Suhl Aktenzeichen: K 2/ 25
Zweck der Wertermittlung:	Ermittlung des Verkehrswertes
Ortsbesichtigung:	28.08.2025
Bewertungsstichtag:	28.08.2025
Qualitätsstichtag:	entspricht Bewertungsstichtag
Teilnehmer am Ortstermin:	Antragsgegnerin (1) Antragsteller Frau Dumke, Mitarbeiterin i.A. Sachverständiger Herr Müller, Sachverständiger
Herangezogene Unterlagen, Erkundungen und Informationen:	* Grundstücksangaben vom Auftraggeber * Vergleichswerte der Bodenpreise in der Stadt Suhl vom 01.01.2024 * Bundesbaupreisindex vom II. Quartal 2025 * Kopie des Flurstücks- und Eigentüternachweises * Kopie der Liegenschaftskarte * DIN 277 von 2005

**2. LAGE- UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG**

Großräumige Lage: Kommunale Einordnung:	Das zu bewertende Grundstück befindet sich im äußeren Bereich der Stadt Suhl, die im Freistaat Thüringen liegt, nahezu zentral in Südthüringen. Neben der Kernstadt gehören weitere Orts- Stadtteile im Umland zur Stadt. Dies sind Albrechts, Dietzhausen, Vesser, Wichtshausen, Goldlauter-Heidersbach, Heinrichs, Mäbendorf, Gehlberg und Schmiedefeld am Rennsteig.
Verkehrslage und Infrastruktur:	Die Lage an den Autobahnen A 71 und A 73 ist beförderlich. Es sind somit günstige Wegebeziehungen in das Thüringer Umland und auch in den Freistaat gegeben. Die Stadt ist an das Eisenbahnnetz der DB angeschlossen, Strecken Richtung Würzburg-Erfurt bzw. Meiningen- Eisenach. Die Ortsteile selbst sind über Land- und Kreisstraßen zu erreichen. Suhl hat ca. 35 000 Einwohner. Die negative demografische Entwicklung ist zunächst zum Stillstand gekommen. Die

	<p>Infrastruktur und die Einrichtungen des öffentlichen Lebens haben zentrale Funktionen über den Stadtbereich hinaus. Die Einrichtungen der Versorgung, des Handels und der Dienstleistungen, die Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und auch die wichtigen Bereiche des öffentlichen Lebens sowie die Anlaufstellen der Verwaltung sind vorhanden.</p>
Wirtschaftsstruktur:	<p>In der Stadt sind eine Reihe von Arbeitsplätzen vorhanden; es handelt sich im Wesentlichen um Betriebe des Mittelstandes, aber auch Betriebe mit überregionalem Profil sind angesiedelt. Ein Großteil der Bevölkerung hat die Möglichkeit eines Arbeitsangebotes im Stadtbereich bzw. im Umfeld. Die Verkehrslage erlaubt auch das Pendeln in das weitere Umfeld.</p>
Ortsbild:	<p>Suhl hat einen mit „Neubauten“ durchwachsenen zentralen Stadtbereich mit kleinstädtischem Charakter. Bedingt durch die geografische Lage und Höhenverhältnisse schließt sich in den Hangbereichen kleingliedrige Eigenheimbebauung an.</p>
innerörtliche Lage:	<p>Das zu bewertende Grundstück selbst befindet sich im Ortsteil Albrechts. Die umliegenden Grundstücke werden hauptsächlich durch ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser bzw. die Außenflur gekennzeichnet. Es liegt ca. 4 km vom Stadtzentrum von Suhl entfernt.</p>
Beeinträchtigungen:	<p>Es sind keine unmittelbaren bzw. gravierenden Beeinträchtigungen vorhanden, welche eine Einschränkung der gegenwärtigen und zukünftigen Nutzung zur Folge hätten.</p>
Eintragungen in das Grundbuch Abt. II:	<p><b>Wertrelevante</b> Eintragungen, das Grundstück betreffend, wurden nicht benannt.</p>
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	<p>Hier sind für die Grundstücke keine unsichtbaren Belastungen, z.B. in Form einer Abstandsfläche oder Baulast, seitens eines Nachbargrundstücks benannt worden.</p> <p>Es liegt ein „Eigengrenzüberbau vom herrschenden Grundstück (Flur 2, Flst. Nr. 1090/ 621) auf das dienende Grundstück (Flur 2, Flst. Nr. 552/2) vor.</p> <p>Jedoch ist auf dem Nachbargrundstück Flurstück 1091/ 621 ein Fahrtrecht für das zu bewertende Grundstück Flur 2, Flst. Nr. 1090/ 621 eingetragen.</p> <p><b>(Information dazu in der Anlage 7.6.)</b></p>
Bauplanungsrecht:	<p>Entsprechend der Lage im Ortsgebiet regelt sich für das Wohngrundstück die bauliche Zulässigkeit im Bestand unter Einhaltung des § 34 BauGB, wobei sich die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche aus den Festlegungen der Örtlichkeit ergeben.</p>
Bauordnungsrecht:	<p>Das Vorliegen einer Baugenehmigung wurde nicht geprüft. Die materielle Legalität der baulichen Anlage des Wohnhauses und die Nutzung werden in der vorliegenden Form unterstellt.</p>
Denkmalschutzbuch/ Baulastenverzeichnis:	<p>Nach Information vom Auftraggeber sind keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden. Eine Eintragung im Denkmalschutzbuch ist nicht vorhanden.</p>
Entwicklungszustand:	<p>Es handelt sich bei dem bebauten Grundstück um baureifes, voll erschlossenes Bauland (§ 5 ImmoWertV).</p>

Beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand:	Es wird davon ausgegangen, dass zum Wertermittlungsstichtag keine öffentlich- rechtlichen Beiträge bzw. nichtsteuerlichen Abgaben vorhanden sind.
Vorbemerkungen:	Die Ausführungen zu dem Grundstück und zu dessen Beschaffenheit basieren auf den Angaben des Auftraggebers, den vor Ort festgestellten Gegebenheiten und anhand der vorliegenden Kopien des Liegenschaftsauszuges vom Amt für Vermessung und Geoinformation. Die beiden Grundstücke liegen unmittelbar nebeneinander (sind beide bebaut) und bilden eine wirtschaftliche Einheit.
Ausdehnung und Grenzverhältnisse:	Die beiden Flurstücke haben eine nahezu rechteckige Grundrissform. Die Gesamtlänge entlang der Straße beträgt für beide Grundstücke etwa 43,50 m und die maximale Grundstückstiefe misst ca. 43,50 m. Die Vermarkungssteine waren nicht einsehbar, die Vermarkungsgrenzen wurden jedoch anhand der Kopie der Liegenschaftskarte vor Ort visuell nachvollzogen.
Baugrund:	Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass im Bereich des bebauten Grundstücks tragfähiger Baugrund ansteht.
Topographische Lage:	Die Geländelinie des Grundstücks fällt von Norden nach Süden. Zum Hinterraum steigt die Geländelinie an und für die Bebauung wurde ein Plateau geschaffen.
Tatsächliche Nutzung:	Auf dem Grundstück wurde ein Einfamilienhaus und ehemalige Gewerbegebäude bzw. Nebengebäude errichtet.
Erschließung:	Das Grundstück ist erschlossen und mit Elektro-, Telekom-munikations-, und Wasseranschlüssen versehen. Die Abwässer gelangen direkt in die örtliche Kanalisation.
Straßenausbau:	Die erschließende „Goldbachstraße“ dient der An- und Auffahrt und ist komplett ausgebaut. Es gibt eine Auffahrt auf das Flurstück Flur 2, 552/ 2 und das Flurstück Flur 2, 1090/ 621 kann auch über das Nachbargrundstück Flur 2, Flst. Nr. 1091/ 621 begangen werden.
Stellplatzsituation:	Auf dem Grundstück sind Stellplätze und Garagen vorhanden.
Außenanlagen:	Die Außenanlagen, speziell im Seiten- und Hinterraum sind auf Grund des längeren Leerstandes in einem ungepflegten, verwahrlosten Zustand. Das Grundstück ist teilweise eingefriedet. Eine geordnete Nutzung der Außenanlagen ist nicht erkennbar.
Kontaminationen/ Altlasten:	Auf Nachfrage beim Ortstermin wurde von den Anwesenden zum Ausdruck gebracht, dass kein Eintrag im Altlastenkataster für das Grundstück vorliegt. Es wird somit von einer s. g. Altlastenfreiheit des Grundstückes ausgegangen.

### **3. OBJEKTBSCHREIBUNG DER BEBAUUNG**

Das Grundstück wurde mit einem Einfamilienhaus und daran anschließend diversen Nebengebäu-den bebaut, die zu unterschiedlichen Zeiten in traditioneller Bauweise (Fachwerk- und Massivbau-weise) errichtet wurden (siehe dazu Anlage 7.4. Fotos).

### **3.1. Wohngebäude**

Es handelt sich um ein unterkellertes, eingeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss, welches über einen später angebauten Windfang sowie über einen ebenfalls später angebauten Zwischenbau zugänglich ist.

#### **3.1.1. Funktionelle Nutzung**

Kellergeschoss:	Flur mit Treppenraum, Bad, Abstellraum/ Waschküche, Heizung, Öltanks
Erdgeschoss:	Windfang mit WC , Flur mit Treppenhaus, Wohnzimmer, Küche, Büro
Dachgeschoss:	Flur mit Treppenraum, drei Räume und Bad
Spitzboden:	nicht ausgebaut
Grundrissgestaltung:	einfach, zweckmäßig
Raumhöhen:	normale Raumhöhen
Besonnung/ Belichtung:	für die Funktion ausreichend

#### **3.1.2. Baukonstruktive Beschreibung**

Fundamente:	Naturstein, Beton
Außenwände:	Althaus: Fachwerk Anbauten: Hbl.- und MZ- Mauerwerk
Innenwände:	analog der Außenwände
Außenwandbehandlung:	Schieferverkleidung, Anbau verputzt
Dachkonstruktion:	Satteldach, zimmermannsmäßiger Abbund der Holzkonstruktion, Ziegeldeckung, Anbau mit Pultdach und Bitumeneindeckung
Decken:	massive und Holzbalkendecken
Fenster:	Holzverbundfenster
Türen:	Haustür aus Holz mit Glasteilen, einfache Innentüren
Treppen:	Kellertreppe und Eingangstreppe aus Beton, sonst aus Holz
Fußböden:	verschiedene Beläge, PVC- und Teppichbelag, Fliesen in den Sanitärbereichen, ein Raum mit Parkett
Wand- und Deckenbehandlung:	überwiegend einfache Tapeten, Fliesen in den Sanitärbereichen, Verkleidungen aus Holz
Sanitärinstallation:	einfache bis durchschnittliche Ausstattung
Elektroinstallation:	einfache Ausführung
Heizung:	Ölzentralheizung

### **3.2. Nebengebäude**

Die Nebengebäude setzen sich aus verschiedenen Bereichen zusammen, die alle zu unterschiedlichen Zeiten aneinandergesetzt sind. Sie wurden in traditioneller Bauweise errichtet, sind aber nicht durchgängig miteinander verbunden. Die Nebengebäude sind aus heutiger Sicht (ohne Gewerbehintergrund) völlig überdimensioniert und werden wohl nicht mehr benötigt. Sie sind als unwirtschaftlich anzusehen, obwohl der Bauzustand noch eine weitere einfache Nutzung zulassen würde.

#### **3.2.1. Garagengebäude**

Es handelt sich um ein nicht unterkellertes, eingeschossiges Gebäude ohne ausbaufähiges Dachgeschoss. Es sind drei separate Garagenplätze vorhanden. Das Gebäude ist von außen verputzt, das flach geneigte Satteldach ist mit Trapezblech eingedeckt. Der Gebäudebereich ist einfach und zweckbestimmend ausgebaut, der Boden ist betoniert, die Tore sind mit Blech verkleidet.

#### **3.2.2. Lagergebäude**

Hierbei handelt es sich um ein zweigeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss. Es wurde früher gewerblich genutzt, steht aber über Jahre schon leer. Im Erd- und Obergeschoss dienen die Räume zu Lager- und Abstellzwecken. Im Obergeschoss ist ein kleiner ehemaliger Bürobereich vorhanden. Im Dachgeschoss waren früher einfache Wohnräume vorhanden. Das Sichtfachwerk ist noch vorhanden, nur die Giebelseite ist verschiefert. Das Satteldach ist zimmermannsmäßig abgebunden und mit Ziegeln eingedeckt. Die Decken sind überwiegend massiv, die Geschosstreppen sind aus Holz. Die Räume sind einfach und zweckentsprechend ausgebaut. Das Gebäude ist nicht wärme gedämmt und nur tlw. beheizbar.

#### **3.2.3. Zwischengebäude/ Werkstatt**

Das Zwischengebäude wurde zwischen Lager- und Wohngebäude errichtet. Es ist nicht unterkellert, eingeschossig, ohne ausbaufähiges Dach. Zu dem Zwischenbau zählt ein Vorraum zum Wohnhaus, eine Werkstatt, deren Flachdach begehrbar ist und ein Vorraum zum Lagergebäude mit Außentreppe. Diese Teile sind überwiegend in Massivbauweise ausgeführt. Die Dachbereiche sind überwiegend mit Ziegeln eingedeckt. Die Bereiche sind außen verputzt und innen einfach ausgebaut, Fenster und Türen sind aus Holz (tlw. mit Glasteilen).

#### **3.2.4. Besondere Bauteile/ Einrichtungen, Gebäudezustand**

Besondere Einrichtungen: keine

Besondere Bauteile: keine

Schäden und Mängel: Der allgemeine Bau- und Ausbauzustand des Wohnhauses wird durch Unterzeichnenden unter Berücksichtigung der Erbauungs-/ Sanierungszeit sowie der Materialauswahl mit überwiegend „einfach“ bezeichnet.  
Es wurden in den letzten Jahren nur wenige wertrelevante Sanierungen durchgeführt. Das Wohnhaus ist weder vom Dach noch an der Fassade gedämmt. Der Ausbau kann als „einfach und veraltet“ bezeichnet werden. Die vertikalen Sperrungen des Kellers sind nicht mehr gewährleistet, so dass Feuchteschäden vorhanden sind. Es ist eine komplette Sanierung und Modernisierung notwendig, um einen zeitgemäßen Wohnstandard zu erreichen.

Im Rahmen der Bewertung werden nur Kosten der Beseitigung des Reparaturstaus insoweit angesetzt, wie sie zur Wiederherstellung des altersgemäßen Normzustandes erforderlich sind.

Da mit den Reparaturarbeiten in der Regel auch Modernisierungsleistungen verbunden sind, können hier nur pauschale Erfahrungssätze herangezogen werden, die nicht unbedingt den tatsächlichen Kosten für die Beseitigung des bestehenden Instandhaltungsstaus entsprechen. Über zu tätigende, mögliche Instandsetzungsmaßnahmen hinaus würde ein zukünftiger Erwerber vermutlich auch Arbeiten ausführen (Umbau und Modernisierung), welche gegenwärtig nicht nachzuvollziehen sind.

#### **4. Wertermittlungsergebnisse**

##### **4.1. Anteiliger Renovierungs- und Instandhaltungsstau**

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

Dazu werden Informationen aus "Baukosten 2012/ 2013" nach Schmitz/ Krings/ Dahlhaus/ Meisel, 21. Auflage, „Baupreise Kompakt“, Baukosteninformationssystem, Stuttgart, (BKI 2013) sowie bürointerne Vergleichswerte angesetzt.

Die Kosten für den Bestand **des Wohngebäudes werden auf ca. 60 000,00 €** (Gesamtwohnfläche ca. **100 m<sup>2</sup> \* 600,00 €/ m<sup>2</sup>** nur zur Sicherung der Substanz im Bestand) und **30 000,00 €** für die Nebengebäude zur Sicherung der angesetzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer geschätzt.

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

##### **4.2. Verfahrenswert nach dem marktangepassten Sachwert Wohnhaus**

###### **Sachwert der baulichen Anlage:**

Wohnhaus:	116 000,00 €
Nebengebäude:	70 000,00 €
besondere Bauteile:	0,00 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen:	0,00 €
Bodenwert:	75 000,00 €

-----  
**vorläufiger Sachwert: 261 000,00 €**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für die kreisfreie Stadt Suhl 2025 hat entsprechend der Nutzungsform Sachwertfaktoren ausgewiesen bzw. ausgewertet. Es würde sich ein Sachwertfaktor von ca. **0,91** ergeben, jedoch werden aufgrund der Lage und der zeitangepassten Rahmensituation in der Bau- und Immobilienbranche Sachwertfaktoren nach sachverständiger Würdigung angepasst!

(§ 21 Abs.1, § 8 Abs.2 Nr.1, § 14 Abs.2 Nr.1 ImmoWertV2021)

**Nach bürointernen Auswertungsdaten und aufgrund der „Lage, Nutzungs- sowie Verwertungsmöglichkeit und der überdimensionierten Nebenflächen“ wird ein (gewichteter) Sachwertfaktor unter Beachtung des gegenwärtigen Marktes und der lokalen Besonderheiten von **0,75** (trotz der anstehenden Grundstücksverhältnisse) angesetzt.**

**marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert des bebauten Grundstücks: 195 750,00 €**

Werteinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale

(§ 8 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV2021:

abzüglich Renovierungs- und Instandhaltungsaufwand: - 90 000,00 €

abzüglich weitere zusätzliche Beräumung, Entsorgung: - 10 000,00 €

**Markt angepasster Sachwert:**

-----  
**95 750,00 €**  
**gerundet: 96 000,00 €**

**4.3. Verfahrenswertes nach dem marktangepassten Ertragswert**

Im Allgemeinen wird als Vergleich, zur Ermittlung und Herleitung des Verkehrswertes, der Ertragswert bestimmt. Zur Anwendung des Ertragswertverfahrens sind Annahmen und Festlegungen zu treffen, die wie folgt definiert werden. Vorausgesetzt wird, dass durch Instandhaltung und entsprechende Reparaturmaßnahmen der Gebäude eine wirtschaftliche Lebensdauer von **mindestens 20 Jahren** erreicht wird. Aufwendungen zur Gewährleistung der zukünftigen Nutzung werden überschlägig ermittelt und stehen unter dem Gesichtspunkt einer Werterhaltung, ohne werterhöhenden Charakter. Aufwendungen zur Sanierung und Reparatur nutzbarer Flächen werden aus der im Sachwertverfahren ermittelten Wertminderung in Ansatz gebracht bzw. Kosten für Aufwendungen zur Nutzbarmachung von Flächen zugrundegelegt. Zur Gewährleistung der angenommenen Ertragserzielung werden im Allgemeinen Erneuerungsinvestitionen berücksichtigt, welche in Zeiträumen von jeweils 25-30 Jahren anfallen. Diese Investitionen sind notwendig, um verschlissene Anlagen und Teile zu ersetzen. Werden Erneuerungsinvestitionen unterlassen, so ist mit einem Ertragsrückgang zu rechnen. Es wird keine ertragsorientierte Nutzung unterstellt, um die Ansätze für eine marktgängige Verwertung abzuleiten.

Die zu berücksichtigende anrechenbare **Wohnfläche** wurden durch sachverständige Würdigung zur Erzielung eines nachhaltigen Ertrages nach der Bruttogrundfläche mit Hilfe von Nutzungskennzahlen mit hinreichender Genauigkeit ermittelt. Die Flächen sind als Grundlage zur Berechnung des Ertrages zu betrachten (Abweichungen von den Vorschriften DIN 287, II. BV können in zulässigen Größen, Abweichungen vom Istzustand möglich sein).

<b>Gesamtwohnfläche gerundet:</b>	<b>ca. 100,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Nettokaltmiete:</b>	<b>6,00 €/ m<sup>2</sup></b>
<b>Lagerflächen:</b>	<b>ca. 397 m<sup>2</sup></b>
<b>Nettokaltmiete:</b>	<b>1,00 €/ m<sup>2</sup></b>
<b>Garagenmiete:</b>	<b>35,00 €/ Stellplatz</b>

Zur Gewährleistung der angenommenen Ertragserzielung werden im Allgemeinen Erneuerungsinvestitionen berücksichtigt, welche in Zeiträumen von jeweils 15- 25 Jahren anfallen. Diese Investitionen sind notwendig, um verschlissene Anlagen und Teile zu ersetzen. Werden Erneuerungsinvestitionen unterlassen, so ist mit einem Ertragsrückgang zu rechnen. In diesem Fall wird auf die Ermittlung der Erneuerungsinvestitionen verzichtet, da diese durch Unterzeichnenden bereits durch das angesetzte Mietpreisniveau und die Restlaufzeit sowie die wirtschaftliche Restnutzungsdauer angepasst reduziert eingearbeitet wurden.

**angesetzter Liegenschaftszinssatz: 3,0 % (unter Berücksichtigung der Nutzungsart)**

(gewichtet, entsprechend der allgemeinen Bandbreite der Liegenschaftszinssätze für Mietwohnhäuser bzw. Eigentumswohnungen von 4,0 % bis 6,0 %, bei einer RND größer 20- 30 Jahre, nur tendenziell angepasst an Auswertung Gutachterausschuss Bericht Liegenschaftszinssätze 2023)

**Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV2021):**

100,00 m <sup>2</sup>	*	6,00 €/ m <sup>2</sup>	*	12 Monate	=	7 200,00 €
397,00 m <sup>2</sup>	*	1,00 €/ m <sup>2</sup>	*	12 Monate	=	4 764,00 €
3	*	35,00 €	*	12 Monate	=	1 260,00 €
						-----
						13 224,00 €

**nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV2021)**

hier nach Anlage 3 ImmoWertV2021 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2)

Verwaltung für eine Wohnung: (1* 359,00 €)	-	359,00 €
Verwaltung für Lagerflächen: (3 % von * 4 764,00 €)	-	142,92 €
Verwaltung für 3 Garagen: (3 * 47,00 €)	-	141,00 €
Instandhaltung Wohnung: (100 m <sup>2</sup> * 14,00 €/ m <sup>2</sup> gewichtet)	-	1 400,00 €
Instandhaltung Garagen: (3 * 106,00 €)	-	318,00 €
Instandhaltung Lagerfläche (397 m <sup>2</sup> * 14,00 €/ m <sup>2</sup> ) * 30% gewichtet	-	1 667,40 €

Mietausfallwagnis (unter Wichtung der Nutzungsbedingungen): 4 % vom Rohertrag gesamt	-	528,96 €
<b>Jahresreinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV2021):</b>		<b>8 667,12 €</b>
Verzinsung Bodenwert: 3,0 % von 75 000,00 €	-	2 250,00 €
<b>Jahresertrag der baulichen und sonstigen Anlagen:</b>		<b>6 417,12 €</b>
* Barwertfaktor: 14,88 bei n = 20 Jahre, p = 3 %, Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen (§ 28 ImmoWertV):		95 486,74 €
Bodenwert (§ 14 ImmoWertV2021):	+	75 000,00 €
		170 486,74 €
<b>vorläufiger Ertragswert gerundet:</b>		<b>170 500,00 €</b>

**Marktanpassungsfaktor**

Marktanpassungsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser wurden durch den Gutachterausschuss für den Bereich der kreisfreien Stadt Suhl nicht abgeleitet.

Es wurden bereits marktrelevante Einflüsse im Mietansatz sowie beim Liegenschaftszinssatz zwar berücksichtigt, allerdings wird für die Berücksichtigung der Mikrolage und der Standortbedingungen wird ein Marktanpassungsfaktor von 1,00 angesetzt!

somit:

(Werteinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale ImmoWertV2021 (siehe Sachwert Punkt 5.3.4.5.):

abzüglich Renovierungs- und Instandhaltungsaufwand:

abzüglich Beräumung, Entsorgung:

		<b>170 500,00 €</b>
	-	90 000,00 €
	-	10 000,00 €
<b>Verfahrenswert aus dem marktangepassten Ertragswert:</b>		<b>70 500,00 €</b>
<b>gerundet:</b>		<b>71 000,00 €</b>

**5. Fotos****Foto 1**



**Foto 2**



**Foto 3**

**Foto 4**





**Foto 5**




**Foto 6**



**Foto 7**

Vorderraum mit Bereich des  
Fahrtrechtes

**6. Auszug Bodenrichtwertinformation**




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


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

**Bodenrichtwertinformation**


**Übersicht Thüringen**



Gemeinde	Suhl
Gemarkung	Albrechts
Bodenrichtwertnummer	540425
<b>Bodenrichtwert [Euro/m²]</b>	<b>57</b>
Stichtag	01.01.2024
Entwicklungszustand	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart	allgemeines Wohngebiet
Bauweise	offen
Fläche [m²]	800



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag  
[www.bodenrichtwerte-th.de](http://www.bodenrichtwerte-th.de) | [www.gutachterausschuesse-th.de](http://www.gutachterausschuesse-th.de)

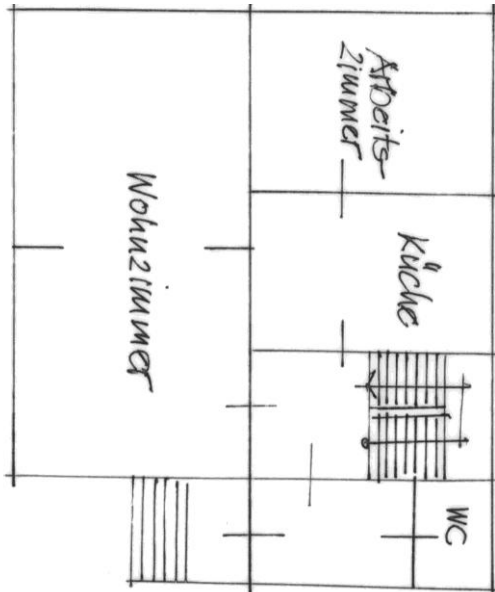


Maßstab:  
1 : 1000

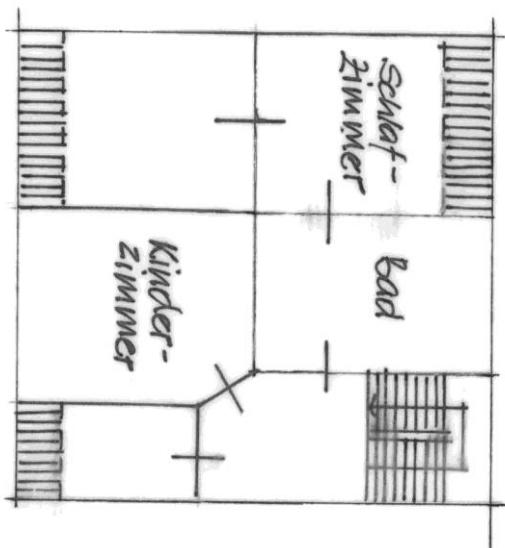
erstellt am:  
30.07.2025

**7. Auszug Planungsunterlagen (unmaßstäblich, nur zur Orientierung)**

**Erdgeschoss**



**Obergeschoss**



**8. Information zum Fahrrecht**

Amtsgericht Suhl		Grundbuch von Albrechts	Blatt 810	Zweite Abteilung	Seite 1
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandswortverzeichnis	Lasten und Beschränkungen			
1	2	3			
1	1,4	<p>Fahrrecht auf einem 4 Meter breiten an der Grenze zum Grundstück Flur 2 Flurstück 1067/622 anliegenden Streifen für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 2 Flurstücke 1090/621, 1092/621 und 1093/621 sowie ein Gehrecht für jedermann; eingetragen am 15.01.1909.</p> <p>Bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 22.04.2002.</p>			

S.N.Albrechts 810 - Letzte Änderung am 27.04.2022 - Ausdruck vom 17.10.2025 - Seite 1 von 1

		Sachen		Beschränkungen		Eintragungen	
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1,4	<p>Das Fahrrecht, auf einem 4 Meter breiten an der Grenze zum Grundstück Flur 2 Flurstück 1067/622 anliegenden Streifen für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 2 Flurstücke 1090/621, 1092/621 und 1093/621 sowie ein Gehrecht für jedermann; eingetragen am 15.01.1909.</p> <p>Bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 22.04.2002.</p>		<p>Das Fahrrecht, auf einem 4 Meter breiten an der Grenze zum Grundstück Flur 2 Flurstück 1067/622 anliegenden Streifen für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 2 Flurstücke 1090/621, 1092/621 und 1093/621 sowie ein Gehrecht für jedermann; eingetragen am 15.01.1909.</p> <p>Bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 22.04.2002.</p>		<p>Das Fahrrecht, auf einem 4 Meter breiten an der Grenze zum Grundstück Flur 2 Flurstück 1067/622 anliegenden Streifen für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 2 Flurstücke 1090/621, 1092/621 und 1093/621 sowie ein Gehrecht für jedermann; eingetragen am 15.01.1909.</p> <p>Bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 22.04.2002.</p>	