

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 das Objekt

**Wohngrundstück mit Einfamilienhaus (93,76 m² Wohnfläche)
und Garagenanbau**

Eisenberg 1 in 98544 Zella-Mehlis

Gemarkung Zella-Mehlis, Flurstück 3779

Az: K 5/24 - Amtsgericht Suhl



**Der Verkehrswert für das Grundstück wurde zum Wertermitt-
lungsstichtag 05.03.2025 ermittelt mit:**

88.000,00 EUR

Qualitätsstichtag: 05.03.2025

Ergebniszusammenfassung: Seite 38

abgeschlossen am: 09.05.2025

Ausfertigung: 4 / 4

	Inhaltsübersicht	Seite
1	Allgemeine Angaben und Gegenstand der Wertermittlung	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage	6
2.2	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	7
2.2.1	Bodenbeschaffenheit	7
2.2.2	Grundstücksgestalt	8
2.2.3	Erschließungszustand	8
2.2.4	Grenzverhältnisse	9
2.3	Rechtliche Gegebenheiten	10
2.3.1	Baurechtlicher Zustand und Nutzung	10
2.3.2	Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	11
2.3.3	Abgabenrechtlicher Zustand	12
3	Beschreibung der Bebauung	13
3.1	Gebäudebestand und Art der Bebauung (Kurzbeschreibung)	13
3.2	Räume und Ausrichtung	13
3.3	Bauweise und Gebäudeausstattung	14
3.3.1	Einfamilienhaus	14
3.3.2	Garagenanbau	17
3.4	Beurteilung der Grundrissgestaltung / funktionelle Gegebenheiten	18
3.5	Baulicher Zustand	20
3.6	Energetische Eigenschaften	22
4	Wertermittlung	23
4.1	Bodenwertermittlung	23
4.2	Sachwert	25
4.2.1	Ermittlung der Bruttogrundfläche	25
4.2.2	Gebäudeherstellungskosten / Normalherstellungskosten	26
4.2.2.1	Einfamilienhaus	26
4.2.2.2	Garagenanbau	27
4.2.3	Gebäudeherstellungswert zum Wertermittlungsstichtag	27
4.2.4	Restnutzungsdauer	27
4.2.5	Alterswertminderung	29
4.2.6	Besondere Bauteile und Einrichtungen	30

4.2.7	Wert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	30
4.2.8	Marktanpassung (gem. §§ 6 und 21 ImmoWertV)	30
4.2.9	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (gem. § 8 ImmoWertV)	31
4.9.2.1	Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden	31
4.2.9.2	Funktionelle und individuelle Eigenschaften	33
4.2.10	Sachwertermittlung (in Anlehnung an §§ 35 bis 39 ImmoWertV)	34
4.3	Ertragswert	35
4.3.1	Wohnfläche	35
4.3.2	Bewirtschaftungskosten	35
4.3.3	Ertragswertermittlung (gem. §§ 31 - 34 ImmoWertV, allgem. Ertragswertverfahren)	37
5	Ergebniszusammenfassung und Verkehrswert	38
6	Schlussbemerkungen	39

Anlagen

- Fotoaufnahmen vom Tag der Besichtigung
- Grundrisse Erd- und Dachgeschoss (Systemskizzen im Ergebnis eigener Aufmaße)
- Luftaufnahme mit unterlegter Katasterparzelle M 1 : ca. 500
- Auszug aus der Liegenschaftskarte M 1 : 1.000
- Ortsplanauszug M 1 : ca. 25.000
- Landkartenausschnitt M 1 : 250.000

Diplom-Ingenieur

Andreas Anschütz

von der Industrie- und Handelskammer Südthüringen
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für das Beststellungsgebiet 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 das Objekt	: Wohngrundstück mit Einfamilienhaus (93,76 m² Wohnfläche) und Garagenanbau
Ort	: 98544 Zella-Mehlis
Straße und Hausnummer	: Eisenberg 1
Auftraggeber	: Amtsgericht Suhl Abt. Zwangsvollstreckung Hölderlinstraße 1 98527 Suhl
Aktenzeichen	: K 5/24
lt. Auftragsschreiben vom	: 27.12.2024
lt. Beschluss vom	: 17.12.2024
Wertermittlungstichtag (Zeitpunkt der Wertverhältnisse)	: 05.03.2025
Qualitätstichtag (Zeitpunkt der Qualitätsfeststellung)	: 05.03.2025
Ortsbesichtigung	: - am 05.03.2025 - Teilnehmer außer dem Sachverständigen: . Herr XXX, XXX, Schuldner . Frau XXX, XXX, Schuldnerin
abgeschlossen am	: 09.05.2025
Ausfertigung	: 4 / 4

Dieses Gutachten umfasst 40 Seiten
zuzüglich der Anlagen.

1 Allgemeine Angaben und Gegenstand der Wertermittlung

Grundbuch	: - Grundbuchamt beim Amtsgericht Suhl - Grundbuch von Zella-Mehlis
. Blatt	: 4016
. Bestandsverzeichnis lfd. Nr.	: 1
. Gemarkung	: Zella-Mehlis
. Flur	: -
. Flurstück Nr.	: 3779
. Grundstücksgröße	: 119 m ²
. eingetragene Wirtschaftsart	: Gebäude- und Freifläche Wohnen
. Lage	: Eisenberg 1
. Eigentümer	: - Frau XXX, XXX, zu 1/2 - Herr XXX, XXX, zu 1/2
. Eintragungen in Abt. II	: Abt. II belastet, vgl. 2.3.2
Auftrag und Zweck der Gutachtenerstellung	: Verkehrswertermittlung zur Wertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren K 5/24
Gegenstand der Wertermittlung	: Gegenstand der Wertermittlung ist der Grund und Boden des bezeichneten Grundstückes einschließlich der aufstehenden Bebauung sowie der Außenanlagen und sonstigen Anlagen unter Berücksichtigung der damit verbundenen rechtlichen Gegebenheiten.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Gebietslage

- . Bundesland** : Thüringen
- . Region** : Südthüringen
- . Landkreis** : Schmalkalden-Meiningen
- . Gemeinde und Einwohnerzahl** : Stadt Zella-Mehlis, ca. 12.300 Einwohner
- . demografische Entwicklung** : - leicht rückläufige Bevölkerungsentwicklung mit steigender Tendenz des Altersdurchschnittes lt. Ausweisung des Thüringer Landesamtes für Statistik
- voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung 2020 - 2040: -19 %
- Höhenlage** : ca. 450 ... 700 m über NN
- Ortslage** : Ortsteil Mehliß, ca. 400 m westlich des Ortsteilkerns
- Verkehrslage** : - Bushaltestelle (ÖPNV) im Nahbereich (ca. 300 m)
- ca. 2,5 km zum Bahnhof und zur Fernbushaltestelle
- ca. 200 m zur Bundesstraße B 62
- ca. 3 km zur Anschlussstelle der BAB A 71 (Sömmerda - Schweinfurt)
- Lagequalität** : mäßige bis mittlere Wohnlage

- Infrastruktur** : Wesentliche Einrichtungen der Infrastruktur, wie
- Geschäfte des täglichen Bedarfs
 - Verbrauchermärkte
 - Fachmärkte
 - weiterführende Schule
 - Kindertagesstätten
 - Ämter / Verwaltungseinrichtungen
 - Geldinstitutfilialen
 - medizinische Einrichtungen
 - Gastronomie-, Beherbergungs- und Freizeiteinrichtungen
 - Gewerbegebiete
- befinden sich im Nahbereich bzw. im weiteren Stadtgebiet.
- Umgebungsgrundstücke** : überwiegend kleinsiedlungsähnliche Wohngrundstücke mit ein- und zweigeschossiger Bebauung sowie zugehörigen Nebengebäuden
- Himmelsrichtung / Orientierung** : - Grundstückslängsausrichtung von Süd nach Nord
- Straßenseite = Süd- und Westseite
- Beeinträchtigungen** : geringer Umgriffs- bzw. Freiflächenanteil
- Immissionen** : augenscheinlich und wahrnehmungsseitig immissionsarme Lage

2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.2.1 Bodenbeschaffenheit

- Oberfläche** : - überwiegend überbaut
- Betonsteinpflaster- und Gitterplattenbefestigung im Garagenzufahrts- und nördlichen Grenzbereich

- Baugrund** : augenscheinlich und nach Art und Umfang der realisierten Bebauung sowie bisheriger Standzeit: gewachsener, normal tragfähiger Baugrund (nach vorliegenden Unterlagen Fels)
- ökologische Altlasten / schädliche Bodenveränderungen** : augenscheinlich, wahrnehmungsseitig und nach Angaben der Eigentümer keine unmittelbaren Hinweise auf Belastungen mit Altablagerungen oder Boden- bzw. Gebäudekontaminationen durch gesundheits- bzw. umweltgefährdende Stoffe

2.2.2 Grundstücksgestalt

- Zuschnitt** : - unregelmäßiges Vieleck von trapezförmiger, kompakter Gestalt
- mittlere Grundstückslänge: ca. 12 m
- mittlere Grundstücksbreite: ca. 10 m
- Topographie** (Geländesituation) : Geländeanstieg von West nach Ost
- Stellflächen** : - 2 Pkw-Stellplätze auf dem zu bewertenden Grundstück vorhanden bzw. möglich, davon 1 geschlossener Stellplatz (Garage)
- weitere Stellmöglichkeiten im Bereich der öffentlichen Straßenfläche

2.2.3 Erschließungszustand

Art der Straße

- . Westseite (Schanze) und . Südseite (Eisenberg)** : - innerörtliche, angebaute Straßen mit maßgebender Erschließungsfunktion
- mit Steigung
- Schwarzdecke, ohne Gehweg
- mit Entwässerung, ohne Beleuchtung

Höhenlage zur Straße	: jeweils von der Straße ansteigend
Straßenfrontlänge	
. Westseite (Schanze)	: ca. 18 m
. Südseite (Eisenberg)	: ca. 10 m
Versorgungsleitungen	: - Trinkwasser - Elektroenergie - Erdgas - Telekommunikation - Glasfaseranschluss nach Angaben der Eigentümer
Grundstücksentwässerung	: Einleitung in öffentliches Kanalnetz

- 2.2.4 Grenzverhältnisse**
- : - west-, süd- und ostseitig grenzständige Bebauung
 - südseitige Grenzüberbauung (Straßenfläche) durch Eingangstreppeanlage und Vorgartenstreifen
 - ostseitige Grenzüberbauung, ausgehend vom zu bewertenden Grundstück, auf das Nachbargrundstück, Flurstück 3780, durch Garagenanbau.
- Im Gegenzug wurde nach Angaben und Unterlagen der Eigentümer ein (dinglich nicht gesichertes) Geh- und Fahrrecht für den Eigentümer von Flurstück 3780 für einen Bereich von ca. 3 m x 4 m im nördlichen Bereich von Flurstück 3779 vereinbart.

2.3 Rechtliche Gegebenheiten

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) - Ausweisung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Zella-Mehlis: gemischte Baufläche
Sonstige Festlegungen / Satzungen	: Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Geltungsbereich einer Werbeanlagensatzung.
tatsächliche Nutzung	- Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Wohnhaus und einem Garagenanbau bebaut. - Zum Wertermittlungsstichtag besteht Wohneingennutzung.
Legalität	: Das Vorliegen einer Baugenehmigung und gegebenenfalls die vollumfängliche Übereinstimmung der aufgeführten baulichen Anlagen bzw. erfolgten Umbauten 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 (Bestand einschließlich Garagenanbau nach vorliegenden Unterlagen vor 1985).

2.3.2 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

Grundbuchlich gesicherte Belastungen	: Eintragungen in Abt. II: lfd. Nr. 2: <i>„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Suhl, AZ: K 5/24); eingetragen am 26.11.2024“</i> Bewertung: im Hinblick auf Anlass und Aufgabenstellung des Gutachtens ohne wertbeeinflussende Auswirkung
Baulasten	: keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis entsprechend schriftlicher Auskunft der Bauaufsichtsbehörde beim Landratsamt Schmalkalden-Meiningen vom 02.12.2024
Denkmalschutz	: keine Eintragungen im Denkmalsbuch für das zu bewertende Grundstück entsprechend schriftlicher Auskunft der Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Schmalkalden-Meiningen vom 15.01.2025
Flurbereinigung	: keine Einbeziehung in ein Flurbereinigungsverfahren entsprechend schriftlicher Auskunft des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation vom 27.11.2024
nicht eingetragene Belastungen und Rechte	: Sonstige, nicht eingetragene Belastungen und Rechte sind nicht bekannt.
Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse	: - Das zu bewertende Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag eigengenutzt. - Diesbezügliche Rechtsverhältnisse liegen nach Angaben der Eigentümer nicht vor.

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 Versorgungsbetriebes Zweckverband Wasser und Abwasser Suhl wurden für das zu bewertende Grundstück keine Beiträge für den Ausbau von Erschließungsanlagen Wasser / Abwasser erhoben.
Diese sind zum Wertermittlungsstichtag auch nicht entstanden.
- 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.

3 Beschreibung der Bebauung

3.1 Gebäudebestand und Art der Bebauung (Kurzbeschreibung)

Bezeichnung	Merkmale
Einfamilienhaus	- freistehendes, teilunterkellertes, eingeschossiges Massivgebäude mit Satteldach und ausgebautem Dachgeschoss sowie eingeschossigem Flachdach-Garagenanbau - Baujahr: nicht bekannt - Umbau / Neuaufbau: 1979 - Teilsanierung: um 1992 ... 1998, 2003 - Wohnfläche: 93,76 m² - Garagennutzfläche: 15,37 m²

3.2 Räume und Ausrichtung

Einfamilienhaus

Geschoss	Räume und Ausrichtung	Fläche ¹
Kellergeschoss (lichte Raumhöhe: ca. 1,72 ... 1,88 m)	- Heizung - ehem. Waschküche - Kellerraum - Dusche / WC	
Erdgeschoss (lichte Raumhöhe: ca. 2,47 ... 2,75 m)	- Eingangsflur / Treppenhaus (Süd) - Wohnzimmer (Süd, West) - Zimmer (West) - Küche (Nord) - Bad / WC (Ost)	7,84 m ² 25,14 m ² 8,36 m ² 11,05 m ² 3,78 m ²

¹ Flächenermittlung vgl. 4.3.1

Geschoss	Räume und Ausrichtung	Fläche
Dachgeschoss (lichte Raumhöhe: ca. 2,15 ... 2,18 m; Drempelhöhe: ca. 0,50 ... 0,97 m)	- Treppenhaus (Ost) - Seitenflur (Nord) - Schlafzimmer (Dachgaube, Süd) - Zimmer Giebelseite (West) - Waschraum / WC (Süd)	8,65 m ² 16,40 m ² 9,34 m ² 3,20 m ²
Spitzboden (lichte Firsthöhe < 1,20 m)	- nicht ausgebauter Dachraum	

3.3 Bauweise und Gebäudeausstattung

3.3.1 Einfamilienhaus

Umfassungswände

- . **Kellergeschoss** : Mischmauerwerk (Ziegel- und Bruchsteinmauerwerk)
- . **übrige Geschosse** : Ziegelmauerwerk (DDR-Standard)

Innenwände

- : - überwiegend Ziegelmauerwerk, verputzt
- im Dachgeschoss: Gipskarton-Ständerwände

Bauwerksabdichtung

- : Lage, Art und Ausführung nicht feststellbar

Decken

- : - Massivdecken, Betoneinschubdielen zwischen Stahlträgern
- Holzbalkendecken

Treppen

- . **zum Keller** : Außentreppe
- . **zum Dachgeschoss** : - geradläufige Stahlträgerecke mit aufgesetzten Hartholztrittstufen (1979)
- Schmiedeeisernes Geländer, verzinkt
- Steigung: ca. 42°
- Laufbreite: ca. 75 cm

- Dachkonstruktion** : - Satteldach als Holz-Kehlbalkendachkonstruktion, ohne Drempel
- südseitig mit Dachaufbau (Schleppgaube, B = ca. 4,30 m)
- Dachhauptneigung: ca. 48 °
- Dacheindeckung** : Tondachpfannen, engobiert, auf Lattung und Unterspannbahn (um 2003)
- Dachentwässerung** : vorgehängte Halbrundrinnen und Fallrohre aus Kupferblech (um 2003)
- Fenster** : - Kunststoff-Fenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung (um 1995)
- ein- und zweiflügelig, Dreh- / Kippbeschläge
- überwiegende Ausstattung mit außenliegenden Kunststoffrollläden
- Holz-Isolierglas-Wohndachfenster (1998)
- Türen**
- . Haustür** : - einflügelige Kunststofftür mit oberseitiger Isolierglasfüllung (wahrscheinlich um 1995)
- Dreifach-Verriegelung
- . Innentüren** : - Holzwerkstoff-Normtüren (DDR-Standard, um 1979),
 . mit Futter und Bekleidung, Anstrich
 . zum Teil mit Glasausschnitt
- Holzwerkstoff-Normtüren (um 2003),
 . mit Futter und Bekleidung (Zarge)
 . Furnieroberfläche
- Heizung** : - Warmwasser-Zentralheizung (um 1992)
- gasgefeuerte Kesselanlage mit Warmwasserbereitung (Speicher)
- Plattenheizkörper mit Thermostatventilen
- Be- und Entwässerung** : - zentrale Kalt- und Warmwasserinstallation mit aus Kupferrohr (um 1992)
- Kunststoff-Entwässerungsleitungen

sanitäre Einrichtungen

- : - in bauzeitentsprechendem, mittlerem Standard (um 1992)
- **Duschbad / WC im Erdgeschoss**, mit:
 - . Eckduschkabine
 - . wandhängendem WC
 - . Waschbecken
 - . Waschmaschinenanschluss
- **Waschraum/ WC im Dachgeschoss**, mit:
 - . wandhängendem WC
 - . Möbelwaschtisch
- **ehem. Sanitärbereich im Kellergeschoss**, mit:
 - . Duschecke
 - . Stand-WC
 - . Waschbecken

Elektroinstallation

- : - Elektro-Unterputz- bzw. -Hohlwandinstallation
- mittlerer Standard, um 1996
- im Kellergeschoss DDR-Standard (um 1979)
- Satellitenempfangsanlage mit Verteilung

Fußböden, Aufbau

. Keller

- : überwiegend Fliesen-Altbeläge

. Erdgeschoss

- : - Aufbau:
 - Estrich auf Massivdecke
- Oberbeläge:
 - . überwiegend Fliesenbelag (nach 1990)
 - . Wohnzimmer: Parkettbelag (nach 1990)

. Dachgeschoss

- : - Aufbau:
 - Dielung bzw. Holzspanplatten auf Holz balkendecke
- Oberbeläge:
 - überwiegend Laminatbelag (nach 2000 bzw. um 2022)

. Spitzboden

- : Abbreterung

Innenansichten : - überwiegend Wand- und Deckenputz mit Tapete / Anstrich
- Deckenverkleidungen mit kunststoffbeschichteten MDF-Paneelen
- raum hohe Wandfliesenbeläge in Sanitärbereichen
- Wandfliesenspiegel im Arbeitsbereich der Küche

sonstige Einbauten / Bauteile : nach Angaben der Eigentümer nicht vorhanden

Fassadenausbildung : - glatter bzw. gefilterter Außenputz auf Mauerwerk sowie Fensterfaschen (um 2003)
- mit Anstrich
- Sockelbereich: Bundsteinputz
- Kellergeschoss, Bereich Außentreppe: Spaltplattenverblendung (um 1979)

3.3.2 Garagenanbau

Umfassungen : Schwerbeton-Hohlblockmauerwerk

Innenwände : nicht vorhanden

Decken / Dachkonstruktion : Flachmassivdach, Betoneinschubdielen zwischen Stahlträgern

Treppen : Stahl-Außentreppe mit Geländer (zum Terrassendach)

Dacheindeckung : Betonterrazzoplatten auf Abdichtung

Dachentwässerung : vorgehängte Halbrundrinnen und Fallrohre, augenscheinlich aus Kupferblech

Fußboden : Beton

Fenster	: Glasbausteine
Türen	: - zweiflügliges Garagentor (aus Errichtungszeitraum) - Holzrahmenkonstruktion, aufgedoppelt, mit Glasausschnitt - lichte Öffnungsmaße B x H = 2,10 m x 1,85 m
Elektroinstallation	: Elektro-Feuchtraum-Aufputzinstallation (aus Errichtungszeitraum, DDR-Standard)
Be- und Entwässerung/ sanitäre Einrichtungen	: nicht vorhanden
Heizung	: nicht vorhanden
Innenansichten	: - Wandputz auf Mauerwerk, Anstrich - unverputzte Stahlträgerdecke
Fassade	: glatter bzw. gefilterter Außenputz auf Mauerwerk, Anstrich
Raumaufteilung	: 1 Garagenraum ca. 5,55 m x 2,77 m

3.4 Beurteilung der Grundrissgestaltung / funktionelle Gegebenheiten

Einfamilienhaus

Die bei einer grundhaften Neuordnung bzw. einem Neuaufbau um 1979 neu erstellte Grundrissaufteilung ist vergleichsweise individuell und entspricht zum Teil nicht heutigen Vorstellungen funktioneller Raumanordnung.

Der **Erdgeschossbereich** weist außer dem außenseitig angeordneten Eingangsflur mit Geschosstreppe keine weiteren Verkehrsflächen (Flure) auf, so dass 2 gefangene Räume resultieren, die jeweils nur über die als Durchgangsraum fungierende Küche erreichbar sind.

Die Raumdimensionierung des vorteilhaft nach Süden und Westen ausgerichteten Wohnzimmers ist mit ca. 25 m² vergleichsweise großzügig, so auch die Küche.

Bad / WC und das hinterliegende Zimmer sind mit Raumbreiten von ca. 1,45 m und 2,75 m eher beengt bemessen.

Die natürlichen Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse sind überwiegend als ausreichend bis gut zu beurteilen, wobei im Bad / WC aufgrund der Nachbarbebauung in Verbindung mit der kleinen Fensteröffnung eingeschränkte Verhältnisse vorliegen.

Der über eine geradläufige, vergleichsweise steile (ca. 42 °) und schmale (ca. 75 cm Laufbreite) Treppe erreichbare ausgebaut **Dachgeschossbereich** wird über den nordseitigen Seitenflur erschlossen, welcher aufgrund der überwiegenden Raumbegrenzung durch die Dachschrägen in Verbindung mit einer geringen Drenpelhöhe von lediglich ca. 50 cm eine ungenügende Kopfhöhe beim Begehen aufweist.

Es bestehen keine gefangenen bzw. Durchgangsräume; alle Zimmer liegen unmittelbar am Flur an. Der über die südseitige Dachgaube realisierte Hauptfunktionsraum weist neben einer soliden Dimensionierung (ca. 4 m x 4 m) gute Belichtungsverhältnisse auf. Für das giebelseitige Zimmer bestehen Nutzungseinschränkungen aufgrund des schmalen, langgezogenen Zuschnitts.

Die lichten Raumhöhen im Dachgeschoss sind auf ca. 2,15 m limitiert.

Sonstiges

- Es besteht kein Balkon, bzw. eine unmittelbar vom Wohnhaus erreichbare Terrasse. Die auf dem Garagenanbau befindliche Terrassenausbildung ist nur über eine über Fremdgrundstück (Flst. 3780) erreichbare und befindliche Außentreppe begehbar.
- Das Kellergeschoss ist nur über eine Außentreppe begehbar.
- Außer der Garagenzufahrt bestehen praktisch keine nutzbaren Umgriffs- bzw. Freiflächen.
- Der Garagenanbau ist hinsichtlich Lage, Zufahrt und Raumdimensionierung im Wesentlichen als solcher geeignet. Einschränkungen sind durch die limitierte Toröffnungshöhe von lediglich 1,85 m bedingt.

Barrierefreiheit

Zugang zum Grundstücksplanum	gegeben	niveaugleich bzw. stufenloses Gefälle
Zugang zum Gebäude, Erdgeschossene	nicht gegeben	Eingangstreppeanlage, 3 Stufen
Wohnbereich Erdgeschoss	gegeben	weitgehend niveaugleich

Zugang zur Dachgeschoss- ebene	nicht gegeben	Geschosstreppe, ca. 42°, Laufbreite < 80cm
Dachgeschossebene	gegeben	niveaugleich
Zugang zur Kellergeschoss- ebene	nicht gegeben	Außentreppe
Zugang zur Terrasse Gara- gendach	nicht gegeben	Außentreppe

3.5 Baulicher Zustand

Einfamilienhaus mit Garagenanbau

Das Gebäude wurde nach vorliegenden Unterlagen bzw. Informationen weitgehend um 1979 durch Umbau bzw. Neuerrichtung erd- und dachgeschosseitig in zeittypischer Bauweise (Mauerwerk, DDR-Standard) errichtet.

Ausbau- und Ausstattungsmerkmale sind zum Teil noch durch diesen Maßnahmezeitraum geprägt:

- Fußbodenkonstruktionen
- Innentüren (teilweise)
- Innentreppe
- Innenputz (teilweise)
- Elektroinstallation Kellergeschoss.

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

- Erneuerung der Heizungsinstallation (um 1992)
- Erneuerung der Sanitärinstallation (ab 1992)
- Fußboden- und Wandfliesenarbeiten (ab 1992)
- Erneuerung der Fenster (um 1995 / 1998)
- Erneuerung der Elektroinstallation Erd- und Dachgeschoss (um 1996)
- Erneuerung der Dacheindeckung (2003)
- Fassadensanierung (2003)
- teilweise Erneuerung der Innentüren (um 2003)
- Innenverkleidungs- und Trockenbauarbeiten

Zum Wertermittlungsstichtag ist von folgendem weiterem Bauzustand auszugehen:

Fassade / Umfassungen

Die wärmetechnischen Eigenschaften der Umhüllungskonstruktion entsprechen nicht heutigen Anforderungen (sommerlicher und winterlicher Wärmeschutz)

- . Außenwände
- . Geschossdecken
- . Dachflächen.

Haustechnik

Die Heizungsanlage (hier: Kesselanlage, gasgefeuert) weist eine bisherige Standzeit von ca. 33 Jahren auf und befindet sich damit nach allgemeiner Marktauffassung in der Endphase der Nutzungsdauer.

Dachgeschoss

- geneigte, nachgebende, schwingende Fußböden, ungenügende Trittschalldämmung
- schadhaftes Wohndachfenster Nordseite

Erdgeschoss

- Feuchtigkeitschaden im Deckenbereich Duschbad / WC, augenscheinlich Schimmelbefall
- teilweise nicht mehr dem heutigen Zeitgeschmack entsprechende Deckenverkleidungen, auch Reparaturbedarf
- verschlissene, sanierungsbedürftige bzw. erneuerungsbedürftige Duschkabine

Garagenanbau

- überaltertes Garagentor
- überalterte Elektroinstallation
- Eine weitergehende Beurteilung (z. B. hinsichtlich Feuchtebelastung der Außenwände) waren zum Ortstermin aufgrund weitgehend nicht gegebener Inaugenscheinnahme (durch Lagergut) nicht möglich.

Sonstiges

Im Hinblick auf eine Eigentumsübertragung ist von einer Gebäudeberäumung in allen Geschossen einschließlich Garagenanbau auszugehen.

3.6 Energetische Eigenschaften

Das Gebäude wird mit einer gasgefeuerten Warmwasseranlage wärmeversorgt.

Entsprechend vorliegendem Energieausweis, gültig jedoch nur bis 10/2024, wurde ein Endenergiebedarf in Höhe von 290 kWh / (m² x a) ausgewiesen.

Dieser Wert ist als überdurchschnittlich (sehr verbrauchsungünstig) zu beurteilen.

Er entspricht etwa dem Dreifachen eines gut modernisierten Vergleichsobjektes.

Dem wären in erster Linie durch folgende Maßnahmen zu begegnen:

- Wärmedämmung der Außenwände
- Wärmedämmung der Dachfläche
- Wärmedämmung der Dachgeschossdecke zum Spitzboden
- Wärmedämmung der Kellergeschossdecke
- gegebenenfalls Erneuerung von Fenstern und Außentüren

4 Wertermittlung

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
- Grundstücksgroße
- und Grundstücksgestalt

können objektspezifische Abweichungen vom Bodenrichtwert bedingen.

Für dieses Gebiet wurde vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Schmalkalden-Meiningen zum Stichtag 01.01.2024 ein Bodenrichtwert von **29,00 EUR/m²** ausgewiesen, für ein Richtwertgrundstück mit folgenden Merkmalen:

- Entwicklungszustand : baureifes Land
- Beitragsrechtlicher Zustand : erschließungsbeitragsfrei (nach BauGB und ThürKAG²)
- Nutzungsart : Mischgebiet
- Bauweise : offen
- Grundstücksgroße : 300 m²

Entsprechend Grundbuchauszug wird von einer Größe des zu bewertenden Grundstücks, Flurstück 3779, von 119 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) Grundstücksgröße und bauliche Nutzung

Das zu bewertende Grundstück weist mit 119 m² eine gegenüber dem Richtwertgrundstück (300 m²) im Allgemeinen relativ werterhöhende, erheblich unterdurchschnittliche Grundstücksgröße auf in Verbindung mit einer überdurchschnittlichen Erschließungssituation an 2 Grundstücksseiten sowie einer so möglichen und realisierten, überdurchschnittlichen baulichen Nutzung.

Damit gehen jedoch auch für eine Wohnnutzung weniger bevorzugte Lageeigenschaften einher aufgrund der damit verbundenen, überdurchschnittlichen Grundstücksexposition.

Nach Einschätzung ist unter Abwägung der werterhöhenden und wertmindernden Eigenschaften ein resultierender Anpassungsfaktor in Höhe von **1,10** beizumessen.

b) Grenzüberbau und gegenseitige Nutzungsvereinbarungen

Ausgehend vom zu bewertenden Grundstück wird durch den Garagenanbau ein Teil des Nachbargrundstücks überbaut.

Hierzu bestehen jedoch gegenseitige Vereinbarungen zur Teilnutzung des nördlichen Verkehrsflächenbereiches des zu bewertenden Grundstückes durch den Nachbareigentümer sowie eine Wegenutzung auf dem Nachbargrundstück zum Erreichen der Außentreppe für eine Begehung des Garagendaches auf dem zu bewertenden Grundstück.

Nach Einschätzung ist von einer resultierend wertneutralen Auswirkung auszugehen.

c) Erschließungsausbausituation

Gegebenenfalls bestehende Abweichungen des kommunalen Erschließungsausbaus

- Wasser / Abwasser
- Straßenausbau

sind bereits im angesetzten Bodenrichtwert erfasst.

d) 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, Flurstück 3779:

119 m ² x 29,00 EUR/m ² x 1,10 x 1,00	3.796,00 EUR
gerundet	3.800,00 EUR

4.2 Sachwert**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 in Verbindung mit Unterlagen des Eigentümers

Einfamilienhaus

Kellergeschoss	9,95 x 7,75 - 6,10 x 3,00	58,81 m ²
Erdgeschoss	9,90 x 7,70	76,23 m ²
Dachgeschoss	9,90 x 7,70	76,23 m ²
Bruttogrundfläche		211,27 m²

Garagenanbau	6,25 x 3,03	18,94 m²
---------------------	-------------	----------------------------

4.2.2 Gebäudeherstellungskosten / Normalherstellungskosten

4.2.2.1 Einfamilienhaus

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.

Gebäudetyp 1.01, Einfamilienhäuser

- freistehend
- unterkellert
- Erdgeschoss
- Dachgeschoss, ausgebaut

	Bauteil	Standard Stufe	Wägungsanteil v. H.	Kostenkennwert EUR/m² BGF	Normalherstellungskosten, anteilig EUR/m² BGF
1	Außenwände	1	23	655,00	150,65 EUR/m²
2	Dach	3	15	835,00	125,25 EUR/m²
3	Fenster, Außentüren	2 – 3	11	780,00	85,80 EUR/m²
4	Innenwände und -türen	2	11	725,00	79,75 EUR/m²
5	Deckenkonstruktion, Treppen	2	11	725,00	79,75 EUR/m²
6	Fußböden	2	5	725,00	36,25 EUR/m²
7	Sanitäreinrichtungen	2	9	725,00	65,25 EUR/m²
8	Heizung	2 – 3	9	780,00	70,20 EUR/m²
9	Sonstige technische Ausstattung	2 – 3	6	780,00	46,80 EUR/m²
Gebäude-Normalherstellungskosten incl. Baunebenkosten, vorläufig					739,70 EUR/m²
Anpassungsfaktor fehlender Drepel				0,96	
objektspezifisch angepasste Gebäude-Normalherstellungskosten incl. Baunebenkosten: 739,70 EUR/m² BGF x 0,96					710,11 EUR/m² BGF
gerundet					710,00 EUR/m² BGF

4.2.2.2 Garagenanbau**Gebäudetyp 14.1**

- Einzelgaragen

Standardstufe:	3	
Kostenkennwert	245,00 EUR/m² BGF	
Anpassungsfaktor Konstruktionsart Anbau	0,80	
Objektspezifisch angepasste Normalherstellungskosten: 245,00 EUR/m² BGF x 0,80		196,00 EUR/m² BGF

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 letztveröffentlichter Index 2024 (November)		130,8
Resultierender, angepasster Index	$\frac{130,8}{70,9} \times 100 =$	184,5

4.2.4 Restnutzungsdauer**Einfamilienhaus**

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	0,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	-
Wärmedämmung der Außenwände	4	-

Modernisierung von Bädern	2	-
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	-
	20	4

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

Entsprechend Anlage 2 ImmoWertV resultiert bei einem vorliegenden Gebäudealter von ca. 46³ Jahren und der vorstehend abgeleiteten Ausgangswerte eine objektspezifische Restnutzungsdauer von **36 Jahren**.

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	Einfamilienhaus	Garagenanbau	
Gesamtnutzungsdauer (übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen)	80	60	Jahre
bisherige Nutzungsdauer	ca. 46	ca. 46	Jahre
geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer	36	20	Jahre
Alterswertminderungsfaktor	0,45	0,33	
Alterswertminderung	55	67	v. H.

³ Überwiegender Neuaufbau 1979

4.2.6 Besondere Bauteile und Einrichtungen

Der Wert besonderer Bauteile und Einrichtungen, welche Gegenstand der Wertermittlung sind, ist im Ansatz der Normalherstellungskosten (Kostengruppen 300 und 400, DIN 276) erfasst.

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 Schmalkalden ist mit den vorliegenden Sachwertfaktoren (2023⁴) 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.

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.

⁴ Sachwertfaktoren 2023 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl

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.

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 Landkreises Schmalkalden-Meiningen wurden in Abhängigkeit von der Höhe des vorläufigen Sachwertes und des Bodenwertniveaus objektspezifische Sachwertanpassungsfaktoren abgeleitet.

Danach liegen Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke bei vorliegendem Niveau des vorläufigen Sachwertes und des zutreffenden Bodenwertes rd. 6 v. H. über dem ermittelten vorläufigen Sachwert.

Das entspricht einem Anpassungsfaktor von

1,06.

4.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (gem. § 8 ImmoWertV)

4.9.2.1 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 substanzzorientierter 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	10	3,5
Putz / Trockenbau	12	10	1,2
Zimmerer	7	-	-
Dachdeckung / Klempner	5	-	-
Sanitärinstallation	6	20	1,2
Heizungsinstallation	7	60	4,2
Elektroinstallation	3	30	0,9
Fenster	7	-	-
Schreiner	3	30	0,9
Estrich	3	40	1,2
Bodenbeläge	2	15	0,3
Fliesen	2	-	-
Maler	4	-	-
Treppen	3	-	-
Sonstiges	1	30	0,3
			13,7
gerundet			14 v. H.

126.799,00 EUR x 14 v. H.	17.752,00 EUR
Anpassungsfaktor für Leistungen im Altbaubestand 1,40	
17.752,00 EUR x 1,40	24.853,00 EUR

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, so dass 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 3.4).

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

(126.799,00 EUR – 24.853,00 EUR) x 15 v. H.	15.292,00 EUR
---	----------------------

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

Wohngrundstück mit Einfamilienhaus und Garagenanbau, Eisenberg 1, 98544 Zella-Mehlis, Gemarkung Zella-Mehlis, Flst. 3779			
	Gebäudeart / Gebäudeteil	Wohnhaus	Garagen- anbau
1	Geschlosszahl	1	1
2	Bruttogrundfläche m ²	211,27	18,94
3	Normalherstellungskosten 2010 EUR/m ²	710,00	196,00
4	Gebäudeherstellungskosten 2010 EUR	150.002,00	3.712,00
5	Baupreisindex am Wertermittlungstichtag v. H.	184,5	184,5
6	Gebäudeherstellungskosten am Wert- ermittlungstichtag EUR	276.754,00	6.849,00
7	Alterswertminderung v. H.	55	67
8	Alterswertminderung EUR	152.215,00	4.589,00
9	Gebäudewert am Wertermittlungstichtag EUR	124.539,00	2.260,00
10	Gebäudewert am Wertermittlungstichtag, gesamt EUR	126.799,00	
11	Wert der besonderen Bauteile und Einrichtungen EUR	-	
12	Gebäudesachwert EUR	126.799,00	
13	Sachwert der Außenanlagen EUR	-	
14	Bodenwert EUR	3.800,00	
15	Grundstückssachwert, vorläufig EUR	130.599,00	
16	Sachwertfaktor (Marktanpassung)	1,06	
17	Marktangepasster Grundstückssachwert, vorläufig EUR	138.435,00	
18	Besondere objektspezifische Grundstücks- merkmale		
	. Baumängel und Bauschäden EUR	24.853,00	
	. funktionelle u. individuelle Eigenschaften EUR	15.292,00	
19	Marktangepasster Grundstückssachwert EUR	98.290,00	
20	Marktangepasster Grundstückssachwert, gerundet EUR	98.000,00	

4.3 Ertragswert

4.3.1 Wohnfläche

Einfamilienhaus

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

Zusammenstellung und Ergebnisse

Erdgeschoss		
Eingangsflur	4,06 x 2,66 - 3,12 x 0,95	7,84 m ²
Wohnzimmer	6,27 x 4,01	25,14 m ²
Zimmer	3,04 x 2,75	8,36 m ²
Küche	4,11 x 2,76 - 0,56 x 0,53	11,05 m ²
Bad / WC	2,61 x 1,45	3,78 m ²
Dachgeschoss		
Seitenflur	$6,90 \times (1,71 - 0,47 - 0,93 / 2) + 2,74 \times 1,40$ - $0,92 \times 0,58$	8,65 m ²
Schlafzimmer	4,18 x 3,98 - 0,54 x 0,43	16,40 m ²
Zimmer Giebelseite	$(5,17 - 0,04 - 0,03 - 2 \times 0,93 / 2) \times 2,24$	9,34 m ²
Waschraum / WC	$(2,46 - 0,13 - 0,90 / 2) \times 1,70$	3,20 m ²
		93,76 m²

Garagenanbau	5,55 x 2,77	15,37 m²
---------------------	-------------	----------------------------

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 Fachliteratur sowie Erfahrungssätzen⁵ werden unter Berücksichtigung von Gebäudeart, -alter, -ausstattung und -nutzung entsprechend § 32 Abs. 2 - 4 ImmoWertV nachhaltig entstehende Bewirtschaftungskosten in folgender Höhe angesetzt:

Verwaltungskosten	je Einfamilienhaus 351,00 EUR 1 x 351,00 EUR	351,00 EUR
Mietausfallwagnis	2 v. H. des Rohertrages 6.751,00 EUR x 2 v. H.	135,00 EUR
Instandhaltungskosten	14,00 EUR/m ² (jährlich) 93,76 m ² x 14,00 EUR/m ²	1.313,00 EUR
		1.799,00 EUR

Das entspricht einem Anteil von ca. 26,6 v. H. des Rohertrages.

⁵ in Anlehnung an ImmoWertV Anlage 3 entsprechend II. Berechnungsverordnung, aktuell gültige Sätze

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

Wohngrundstück mit Einfamilienhaus und Garagenanbau, Eisenberg 1, 98544 Zella-Mehlis, Gemarkung Zella-Mehlis, Flst. 3779		
	Nutzungsart	Einfamilienhaus
1	Mietfläche m ²	93,76
2	Miete je m² EUR	6,00 ⁶
3	Rohertrag je Monat EUR	562,56
4	Jahresrohertrag, gesamt EUR	6.751,00
5	Bewirtschaftungskosten v. H.	[26,6]
6	Bewirtschaftungskosten EUR	1.799,00
7	Jahresreinertrag EUR	4.952,00
8	Bodenwertverzinsung v. H.	2,5
9	Bodenwertverzinsungsbetrag EUR	95,00
10	Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen EUR	4.857,00
11	Barwertfaktor (RND = 36 Jahre, p = 2,5 v. H.)	23,56
12	Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen, vorläufig EUR	114.431,00
13	Bodenwert EUR	3.800,00
14	Grundstücksertragswert, vorläufig EUR	118.231,00
15	Abschlag für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale . Baumängel und -schäden⁷ EUR	24.853,00
16	Grundstücksertragswert EUR	93.378,00
17	Grundstücksertragswert, gerundet EUR	93.000,00

⁶ Einschließlich Garagennutzung⁷ Vgl. 4.2.9.1

5 Ergebniszusammenfassung und Verkehrswert

Die ermittelten Werte betragen:

Grundstückssachwert, marktangepasst	:	98.000,00 EUR
Grundstücksertragswert	:	93.000,00 EUR

Dieses Einfamilienhausgrundstück ist kein Renditeobjekt, da überwiegend die Eigen-
nutzung maßgebend ist.

Entsprechend den für die Preisbildung auf dem Grundstücksmarkt bestehenden Ge-
pflogenheiten ist der Verkehrswert für das zu bewertende Grundstück aus dem Sach-
wert abzuleiten.

Das Ertragswertverfahren wurde zur Plausibilitätsprüfung unterstützend herangezogen.

In Anbetracht der aus dem vorliegenden Energieausweis hervorgehenden ungünstigen
energetischen Eigenschaften, welche im anzuwendenden Bewertungsprocedere bis-
her keine Berücksichtigung fanden, ist dem ermittelten Ausgangswert nach Einschät-
zung ein Anpassungsabschlag in Höhe von 10 v. H. beizumessen:

$$98.000,00 \text{ EUR} \times 0,90 = \text{rd. } 88.000,00 \text{ EUR}$$

Der Verkehrswert für das Objekt

Wohngrundstück mit Einfamilienhaus und Garagenanbau
Eisenberg 1 in 98544 Zella-Mehlis
Gemarkung Zella-Mehlis, Flurstück 3779

wird zum Wertermittlungsstichtag 05.03.2025 ermittelt mit

88.000,00 EUR

in Worten **Achtundachtzigtausend 00/100 EURO**

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

Suhl, den 09. Mai 2025

der Sachverständige

6 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)
- 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 - WoFIV) 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 Schmalkalden
- Auskünfte und Veröffentlichungen der Stadt Zella-Mehlis
- Baulasten- und Denkmalauskunft des Landratsamtes Schmalkalden-Meiningen
- Auskünfte und Veröffentlichungen des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation
- Auskünfte und Unterlagen der Eigentümer

- 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 durch äußere Inaugenscheinnahme offensichtlichen Ausmaß bzw. entsprechend den Angaben der Eigentümer 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 äußeren 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 Gebäudeinnenaufmaße), 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- bzw. 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 Bestimmungen der DSGVO zu beachten.
- Die beigelegten Anlagen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Detailtreue. Sie dienen nur zur allgemeinen Information.
- Dieses Gutachten umfasst 40 Seiten zuzüglich der Anlagen.

Anlagen

- Fotoaufnahmen vom Tag der Besichtigung
- Grundrisse Erd- und Dachgeschoss (Systemskizzen im Ergebnis eigener Aufmaße)
- Luftaufnahme mit unterlegter Katasterparzelle M 1 : ca. 500
- Auszug aus der Liegenschaftskarte M 1 : 1.000
- Ortsplanauszug M 1 : ca. 25.000
- Landkartenausschnitt M 1 : 250.000



Wohngrundstück mit Einfamilienhaus (Mitte, rechts), Lage und Umgebungssituation, 1
Blick von der Peter-Haseney-Straße, Ostansicht



Grundstückssüdwestansicht



Grundstückswestansicht mit Garagenanbau und Zufahrt sowie Garagendachterrasse

3



Nordwestansicht mit überbauendem Garagenanbau (links), im Vordergrund Fläche der Wegerechtsvereinbarung für Flurstück 3780

4



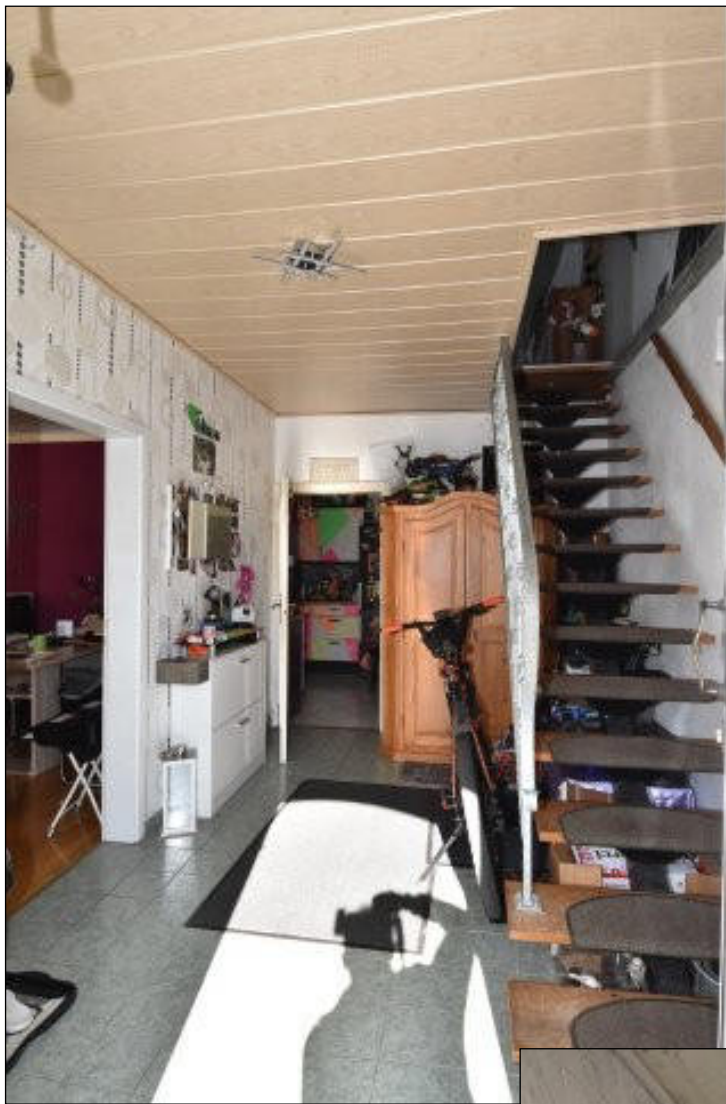
Nordansicht mit Terrassenausbildung auf Garagendach, im Vordergrund Überbau auf Flurstück 3780 und gewährter Außentreppenzugang auf Flurstück 3780 (links)

5



Außentreppenzugang für Garagendachterrasse über Flurstück 3780, Straßenansicht von Süden

6



Einfamilienhaus,
Eingangsflur mit Blick zum
Wohnzimmer (links) und zur
Küche (gerade) sowie
Treppe zum ausgebauten
Dachgeschoss

7



Duschbad / WC

8



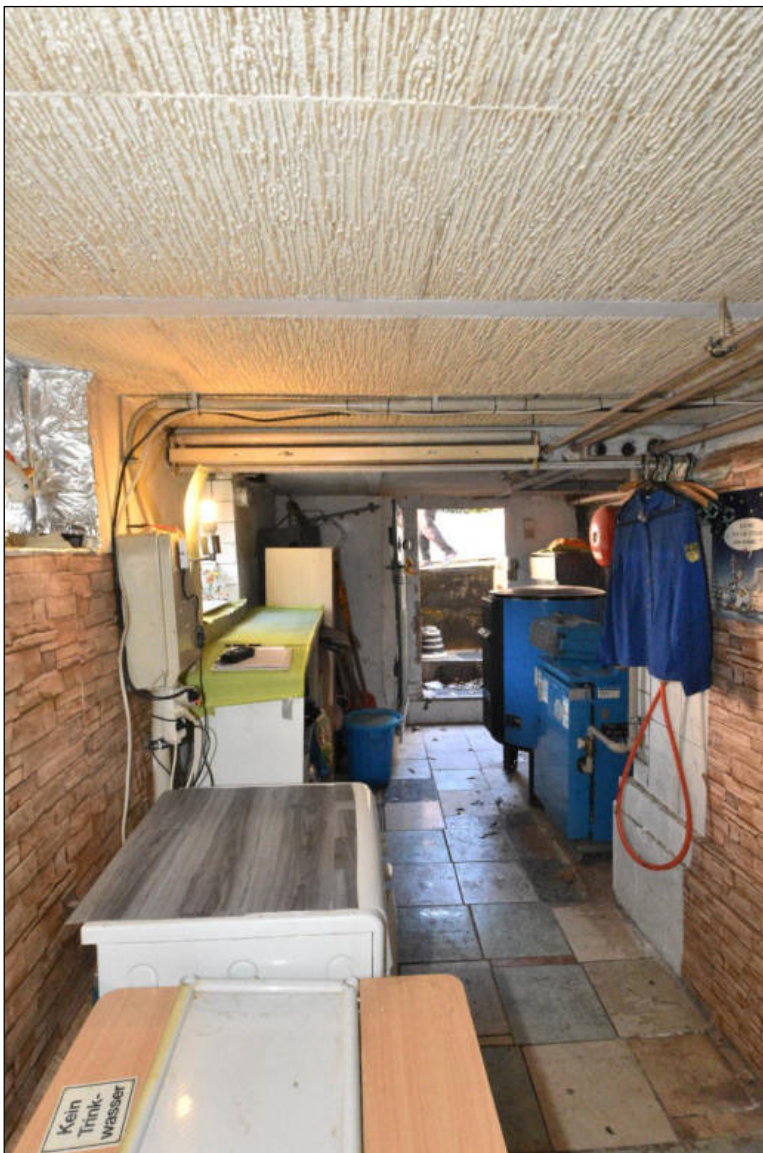
Dachgeschoss, Flur mit Blick zum Waschraum / WC und zum Zimmer Dachgaube

9



Waschraum / WC

10



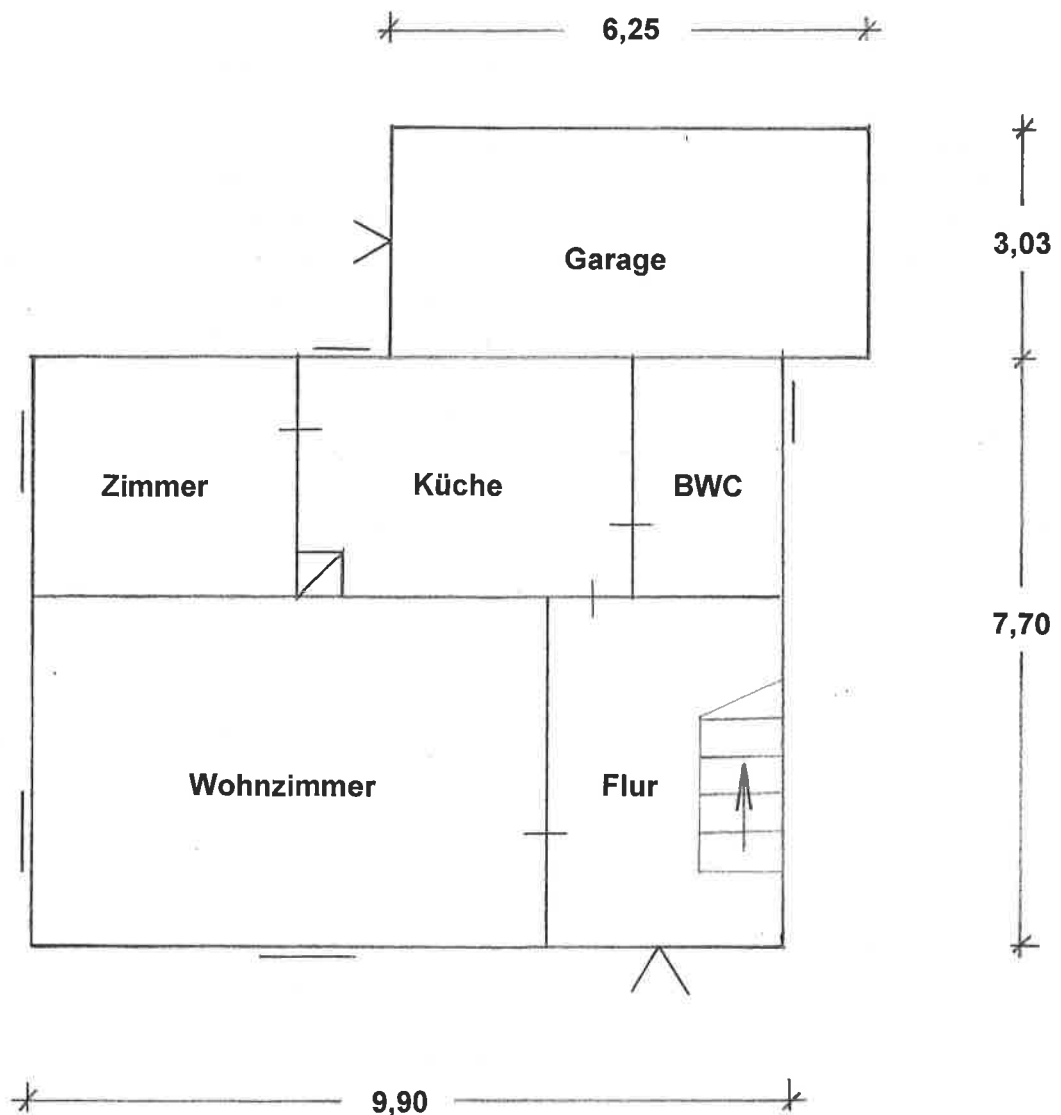
Kellerraum mit Blick auf
Außenzugang und Heizung

11

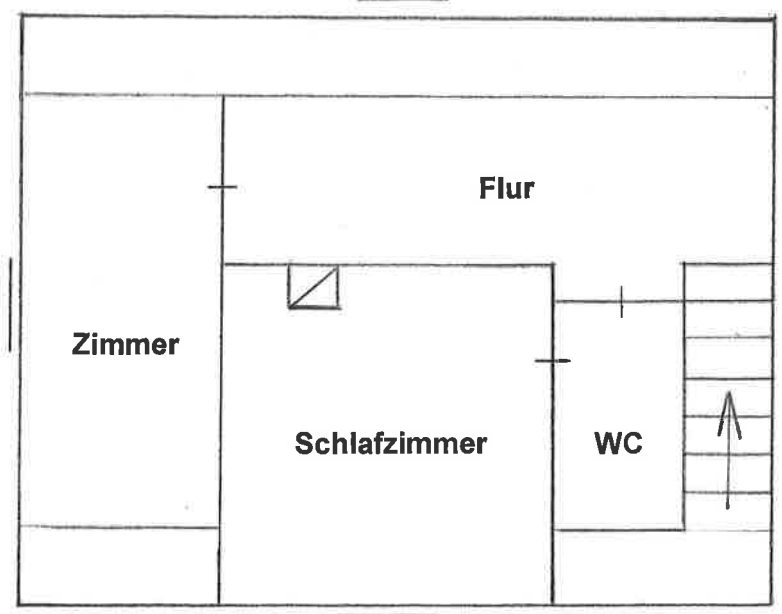


Heizungsanlage

12



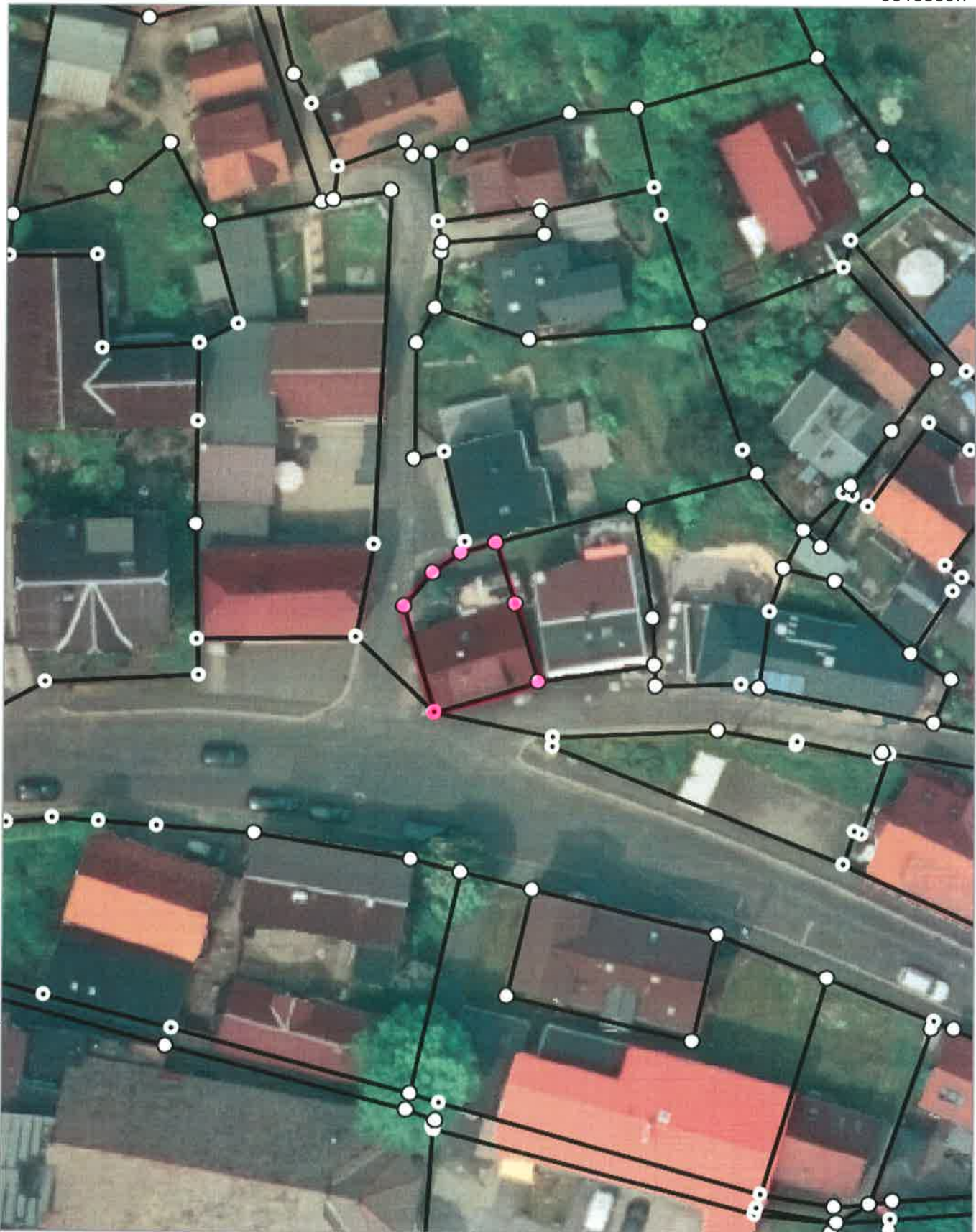
Systemskizze Einfamilienhaus mit Garagenanbau
98544 Zella-Mehlis
Grundriss Erdgeschoss



Systemskizze Einfamilienhaus Grundriss Dachgeschoss

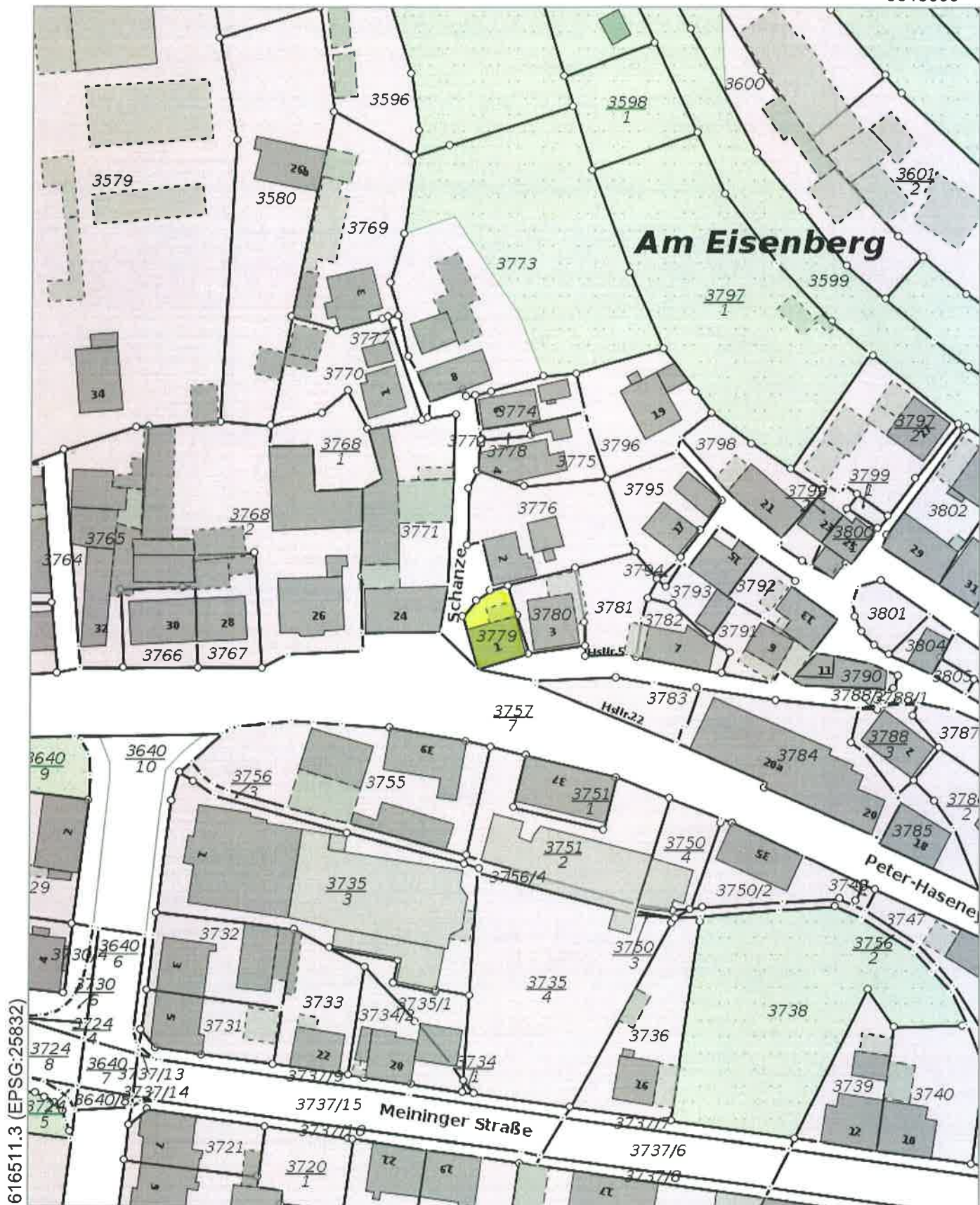
5613539.7

616549.2 (EPSG:25832)



5613407.6 (EPSG:25832)

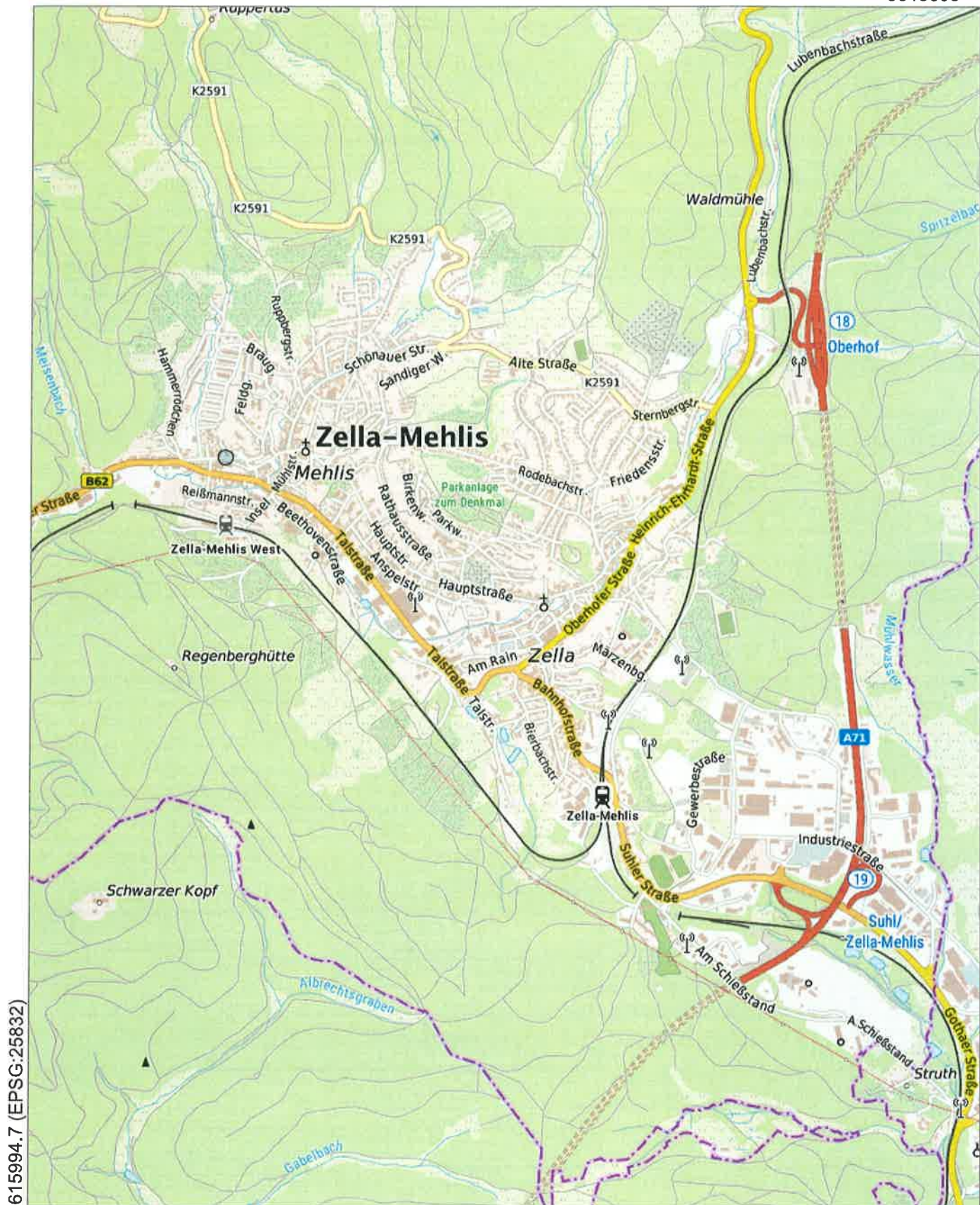
5613600



616511.3 (EPSG:25832)

5613335.8 (EPSG:25832)

5615658



615994.7 (EPSG:25832)

5609054 (EPSG:25832)

5654405.4

