Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Marcel Pabst

Aktenzeichen: **V2025-009**

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff) für das folgende Wertermittlungsobjekt Bebauung:

Kommune:	Steinach
Gemarkung:	Steinach
Lagebezeichnung:	Eichhornsgasse10
Flur:	0
Flurstück(e):	410/7
Größe:	823
Grundbuch:	Steinach, 3021
Eigentümer/in:	
	Queck, Katrin / Sesselmann, Sarah / Sesselmann Uwe

für den Wertermittlungsstichtag 20.08.2025 und den Qualitätsstichtag den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes mit

149.000€

ermittelt.



1. ALLGEMEINE ANGABEN 4
1.1 Auftragsdaten 4
1.2 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt 4
1.3 Wertermittlungsstichtag 4
1.4 Qualitätsstichtag 5
1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen 5
1.6 Unterlagen 5
2. BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTES 6
2.1 Lagemerkmale 6
2.1.1 Nachbarschaft 6
2.1.2 Verkehrsanbindung 7
2.1.3 Öffentliche Einrichtungen 7
2.1.4 Umwelteinflüsse 7
2.1.5 Wohn- und Geschäftslage 7
2.2 Rechtliche Gegebenheiten 7
2.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung 7
2.2.2 Abgabenrechtlicher Zustand 8
2.2.3 Rechte und Belastungen 8
2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit 9
2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt 9
2.3.2 Nutzung 9
2.3.3 Erschließungszustand 9
2.3.4 Bodenbeschaffenheit 9
2.3.5 Hauptgebäude 9
2.3.6 Nebengebäude 14
2.3.7 Außenanlagen 16
2.3.8 Ertragsverhältnisse 16
2.4 Künftige Entwicklungen 16
2.4.1 Demographische Entwicklung 16
2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen 16
2.5 Entwicklungszustand 17
3. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES 18
3.1 Grundlagen 18
3.1.1 Definition des Verkehrswertes 18
3.1.2 Kaufpreissammlung 18
3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften 18
3.1.4 Literatur 18
3.2 Wertermittlungsverfahren 19
3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren 19
3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren 19
3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens 20
3.3 Bodenwert 20
3.3.1 Bodenrichtwerte 20
3.3.2 Objektspezifisch angepasster Bodenwert 22
3.3.3 Gesamtbodenwert 22
3.4 Sachwertverfahren 23
3.4.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen 23

3.4.2 Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen 26
3.4.3 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks 26
3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks 27
3.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 27
3.4.6 Sachwert des Grundstücks 28
3.6 Verkehrswert 29

Anlagen:
- Berechnung der Brutto-Grundflächen
- Berechnung der Wohn- und Nutzflächen
- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Auszug aus Abteilung II des Grundbuchs
- Fotografien
- Grundrisszeichnungen

Anhang: Merkblatt

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber/-in:	Amtsgericht Sonneberg
Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen:	20.08.2025
Zweck:	Auflösung der Eigentümerschaft
weitere Teilnehmer/-innen:	Queck, Katrin; Sesselmann, Sarah; Sesselmann, Uwe; Rainer Schmidt

1.2 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberschutz; alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten wurde entsprechend dem Auftrag erstellt und ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Sachverständigen gestattet.

1.3 Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der 20.08.2025**.**

Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) richtet sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

1.4 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag (20.08.2025).

1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemischen Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Bei der örtlichen Besichtigung werden u. a.:

- vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen nicht entfernt,
- die Funktionsfähigkeit von Fenstern, Türen, Heizung, Elektroinstallationen, Warmwasserbereitung, Wasser- und Abwasserrohre usw. nicht ausdrücklich geprüft,
- Wärmedämmungen an Dach, Decken und an Wänden sowie die Funktionsfähigkeit von horizontalen und vertikalen Sperrschichten nicht geprüft,
- Schadensfeststellungen bei Verdacht auf Hausschwamm und Hausbock bezüglich Umfang und Sanierungskosten nicht getroffen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- Feststellungen an eingebauten umweltbelastenden Bauteilen (Asbestbestandteile, formaldehydhaltige Bauteile o. Ä.) nicht getroffen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- keine Schallschutzprüfungen durchgeführt (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- keine Untersuchungen im Hinblick auf die Tragfähigkeit des Bodens oder auf eventuell vorhandene Altlasten vorgenommen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- die baurechtliche Zulässigkeit der vorhandenen Gebäude nicht geprüft (hierzu muss im Zweifelsfall die zuständige Baugenehmigungsbehörde beteiligt werden).

1.6 Unterlagen

Bei der Erstellung des Gutachtens standen dem Sachverständigen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Bauzeichnung / Bauakte der Gebäude
- Auszüge aus dem Liegenschaftsbuch (14.07.2025) und der Liegenschaftskarte sowie Unterlagen über die Gebäudevermessung vom Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
- Auszug aus dem Grundbuch vom Amtsgericht Sonneberg vom 28.01.2025
- Unterlagen über die Bauleitplanung der Stadt Steinach
- Angaben zur Erschließung und Erschließungskosten von der Stadt Steinach
- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Sonneberg, 15.08.2025
- Auszug aus dem Altlastenverzeichnis des Landkreises Sonneberg, 15.08.2025

2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

Nachfolgend wird das Wertermittlungsobjekt mit den wesentlichen, für die Wertermittlung bedeutsamen Merkmalen beschrieben.

2.1 Lagemerkmale

2.1.1 Nachbarschaft

Das Wertermittlungsobjekt ist ein Eckgrundstück zur Eichhornsgasse in Steinach. Die Eichhornsgasse ist eine Anliegerstraße mit wenig Verkehrsaufkommen. Die Entfernung zum Zentrum (Marktplatz) beträgt ca. 0,5km. Schulen und Kindergärten befinden sich in näherem Umkreis von ca. 250m. Kulturelle Einrichtungen wie das Schiefermuseum oder die Kirche in kurzer Zeit zu Fuß zu erreichen und befinden sich im Umkreis von ca. 600m.

Übersichtskarte



Quelle: https://thueringenviewer.thueringen.de/thviewer3/index.html

Die nähere Umgebung und die Form des Wertermittlungsobjektes sind aus den Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Bodenrichtwertkarte (s. Anlagen) zu ersehen.

2.1.2 Verkehrsanbindung

Die nächstgelegene Fernstraße (Bundesstraße 281) ist in Neuhaus am Rennweg, in ca. 12 km Entfernung, erreichbar. Die B 281 verläuft von Eisfeld im Westen nach Saalfeld im Nordosten.
Ein weiterer Fernstraßenanschluss (Bundesstraße 89) ist in Sonneberg, in ca. 15 km Entfernung, erreichbar. Die B 89 verläuft von Kronach im Osten nach Meiningen im Westen.
Der nächste Autobahnanschluss (Anschlussstelle Rödental, A 73) befindet sich in südlicher Richtung, in ca. 27 km Entfernung. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Steinach. Die Entfernung dorthin beträgt ca. 0,5 km. Kulturelle Einrichtungen wie das Schiefermuseum in Steinach oder die Kirche befinden sich in fußläufiger Umgebung.

2.1.3 Öffentliche Einrichtungen

Die Stadt Steinach ist ein Grundzentrum mit den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen. Kindergärten, allgemein- und weiterbildende Schulen sind in näherer Umgebung vorhanden. Im Ort gibt es verschiedene Allgemeinmediziner und Fachärzte. Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich ca. 15 km entfernt in Sonneberg.

2.1.4 Umwelteinflüsse

Aufgrund der Lage an der Anliegerstraße ist mit geringem Verkehrsaufkommen und wenig Verkehrslärm zu rechnen.

Während der Ortsbesichtigung wurden keine außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

2.1.5 Wohn- und Geschäftslage

Das Wertermittlungsobjekt liegt in einem Mischgebiet, überwiegend umgeben von Wohnbebauung. Aufgrund der in den Abschnitten 2.1.1 bis 2.1.5 beschriebenen Lagemerkmale ist die Wohnlage insgesamt als gut einzustufen.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung

Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30 - 35 des Baugesetzbuches und den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen.

<u>Flächennutzungsplan</u>

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Steinach liegt das zu bewertende Grundstück in
einem Gebiet, das als Mischgebiet dargestellt ist.

Innenbereich § 34 BauGB

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt kein Bebauungsplan vor. Nach Auskunft der Stadt Steinach liegt das Wertermittlungsobjekt hinsichtlich seiner baulichen Nutzungsmöglichkeiten innerhalb eines Bereiches, dessen Zulässigkeit sich nach § 34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) richtet. Eine Innenbereichssatzung (§ 34 (4) BauGB) liegt nicht vor.

Nach § 34 BauGB ist hier ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

2.2.2 Abgabenrechtlicher Zustand

Für den abgabenrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Pflicht zur Entrichtung von nichtsteuerlichen Abgaben maßgebend.

Im Bereich des Bewertungsobjektes gelten die Grundstücke mit der Erschließung über die „Eichhornsgasse“ nach Auskunft der Stadt Steinach als endgültig erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches. Nach Auskunft der Stadt Steinach sind für dieses Wertermittlungsobjekt Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz für die vorhandenen Anlagen nicht mehr zu zahlen. Straßenausbaubeiträge sind laut Auskunft der Stadt Steinach in naher Zukunft nicht zu erwarten.

2.2.3 Rechte und Belastungen

Als wertbeeinflussende Rechte und Belastungen kommen insbesondere Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Baulasten sowie wohnungs- und mietrechtliche Bindungen in Betracht.

Eintragungen im Grundbuch

In Abteilung II des Grundbuchs sind keine Eintragungen enthalten.
Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs sind ohne Einfluss auf den Verkehrswert.

Baulasten

Das Liegenschaftskataster enthält keinen Hinweis auf eine Eintragung im Baulastenverzeichnis. Von daher wurde das beim Landkreis Sonneberg geführte Baulastenverzeichnis nicht eingesehen.

Denkmalschutz

Das Wertermittlungsobjekt ist nicht in das Verzeichnis der Kulturdenkmale (Teil I – Baudenkmale) eingetragen.

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

Das Wertermittlungsobjekt ist nicht vermietet. Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen liegen nicht vor.

Sonstige Rechte und Belastungen

Anhaltspunkte für werterhöhende Rechte zugunsten des Wertermittlungsobjektes oder wertrelevante Belastungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu Lasten des Wertermittlungsobjektes sind nicht bekannt geworden. Dieses bezieht sich auch auf die Zulässigkeit der vorhandenen baulichen Anlagen.

2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das 815m² große Wertermittlungsobjekt ist ungefähr rechteckig geformt. Die mittlere Breite beträgt ca. 15,5 m und die Tiefe ca. 58 m. Die genaue Form des Wertermittlungsobjektes ist aus dem Auszug aus der Liegenschaftskarte (s. Anlagen) zu ersehen.

2.3.2 Nutzung

Das Wertermittlungsobjekt ist mit einem Einfamilienwohnhaus und einer PKW-Ga-rage mit zwei Einstellplätzen bebaut. Die erforderliche innere Erschließung (Wege) und die Stellplätze sind mit Pflaster befestigt. Neben Rasenflächen befindet sich im südlichen Bereich des Grundstückes ein mobiler Gartenpool und ein Gewächshaus.

2.3.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die „Eichhornsgasse“ erschlossen. Dabei handelt es sich um eine einspurige Anliegerstraße mit beidseitigem Fußweg. Die Straßenfläche und der Fußweg ist mit einer Bitumendecke versehen.

Die folgenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind örtlich vorhanden:

- Wasserversorgung
- Kanalisation
- Telekomunikation
- Stromversorgung
- Gasleitung

2.3.4 Bodenbeschaffenheit

Das Wertermittlungsobjekt ist eben. Der Sachverständige geht von einer normalen Eignung als Baugrund aus, da Anhaltspunkte für Mängel in der Bodengüte nicht bekannt sind. Auch liegen dem Sachverständigen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen (Altlasten) vor.

2.3.5 Hauptgebäude: Wohnhaus

Die Angaben der Gebäudeschreibung wurden bei der örtlichen Besichtigung ermittelt. Die Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben, Unterlagen oder Annahmen von bauzeittypischen Ausführungen. Die Ausstattungsangaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Merkmale; sie

können in Teilbereichen abweichen. Die Gebäudebeschreibung erfolgt stichwortartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Feststellungen werden nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Sachverständigen nachhaltig wertrelevant sind.

Gebäudeart:	Gebäudetyp:	Einfamilienhaus
	Geschosse:	Teilkeller (Gewölbekeller), Erdgeschoss, Obergeschoss
	Unterkellerung:	teilweise unterkellert
	Dachgeschossausbau:	nicht ausgebaut
Baujahr(e):		ca. 1900; Umbauten, Erweiterungen, Modernisierungen, vollständige Sanierung um 1996, 2014
Größe:	Bruttogrundfläche:	917 m²
	Wohnfläche:	276 m²
	Nutzfläche:	51 m²
Raumaufteilung:		siehe auch Grundrisszeichnungen
-	Keller:	Abstellräume, Flur
-	Erdgeschoss (EG):	Flur, Küche, Bad, WC, Abstellraum, Hauswirtschaftsraum (HWR), Diele, Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Terrasse
-	1. Obergeschoss (OG):	Zimmer, Küche, Bad, WC, 2 Zimmer, Flur, Balkon
	Einstufung / Besonderheiten:	Raumaufteilung zeitgemäß im OG, gefangene Räume im EG (Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer)

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:	
Außenwände:	OG: Fachwerk (Gefache ausgemauert) mit Putz und Anstrich, EG: einschaliges Mauerwerk mit Putz und Anstrich / teilweise Holzverblendung
Dach:	Satteldach mit Tondachziegeln nicht gedämmt OG: Dämmung in den genutzten Räumen Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Außentüren:	Haupteingang: Kunststoff mit Lichtausschnitt Isolierverglasung, mittlere Qualität des Baujahrs ca. 2014 Nebeneingang: Holz ohne Lichtausschnitt einfacher Qualität des Baujahrs ca. 2014
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Zweifachverglasung; 1990er
Innenwände:	im EG massiv, im OG Leichtbauweise überwiegend Tapete, Anstrich, einfache Paneele Wandfliesen im Bad (EG, OG) raumhoch
Innentüren:	überwiegend einfache Holzfüllungstüren
Geschossdecken / Fußböden:	Betondecke über dem Keller, mit Holzfußboden im Erdgeschoss Holzbalkendecke über dem Erdgeschoss mit Holzfußboden im Dachgeschoss; fehlender Tritt- und Luftschallschutz

	Holzbalkendecke ohne Dielung über Dachgeschoss
Geschosstreppe:	offene Weichholztreppe mit Holzstufen in üblicher Art und Ausführung zum Spitzboden über Außendach und Klappleiter
Fußbodenbelag:	Laminat in einfacher Art und Ausführung, teilweise Linolium in einfacher Art und Ausführung Bodenfliesen in Küche, Bad in mittlerer Qualität und zeitgemäßem Design
Sanitäreinrichtungen:	Bad im EG mit WC, Waschbecken, bodengleiche Dusche, Wanne Bad im OG mit WC, Waschbecken, bodengleiche Dusche, Wanne jeweils mittlerer Standard der 2000er Jahre Bodenfliesen und raumhohe Wandfliesen in mittlerer Qualität und zeitgemäßem Design
Heizung:	Gasetagenheizung (Brennwertkessel) mit Warmwasserversorgung, Baujahr 2014 EG, 2018 OG Flachheizkörper, Fußbodenheizung in Bad und Küche im EG zusätzlicher Kaminanschluss im EG, OG nicht mehr in Benutzung
Technische Ausstattung:	Ausstattung; geringe Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; zeitgemäße Schalter und Sicherung wenige LAN- und Fernsehanschlüsse
Einbaumöbel:	Einbauküche, nicht Gegenstand dieser Wertermittlung
Baumängel / -schäden:	Nach Auskunft der Eigentümerin Sesselmann, Sarah wurden Fenster und Heizung 2018 im OG erneuert. Der Wasserschaden im EG (Außenwand im Bereich Küche und Wohnzimmer) wurde 2018 behoben. Die Sanierung erfolgte 2018. Kosten für Sanierung und Erneuerung: 23.900€ (aus den Unterlagen der Eigentümerin Queck) (Stilllegung Klärgrube, Drainage- Regen-Schmutzwasserleitungen erneuert)
Sonstiges	Gefangene Räume im EG, zwei Wohnungen im Gebäude, Abgeschlossenheit liegt nicht vor.
Besondere Bauteile:	Satteldachgaube einschließlich Fenster (Bad OG)
Einstufung des Zustandes:	befriedigend

Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

Die Ausstattung von Wohnhäusern wird entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in fünf Standardstufen klassifiziert. Die Einordnung

zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Dafür sind die Qualität der verwendeten Materialien und der Bauausführung sowie die energetischen Eigenschaften von Bedeutung. Zur Orientierung und Modellbeschreibung enthält die Anlage 4 der ImmoWertV eine Beschreibung der Standardmerkmale. Danach sind die Standardstufen vereinfacht wie folgt definiert:

Stufe 1:	nicht zeitgemäße, sehr einfache Ausstattung (z. B. Standard der 1950er Jahre),
Stufe 2:	teilweise nicht zeitgemäße, einfache Ausstattung (z. B. Standard der 1970er Jahre)
Stufe 3:	zeitgemäße und mittlere Ausstattung (z. B. Standard der 2000er Jahre),
Stufe 4:	zeitgemäße und gehobene Ausstattung (Neubaustandard),
Stufe 5:	zeitgemäße und stark gehobene Ausstattung (Luxusausstattung).

Der Sachverständige hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig eingestuft. Danach weist das Gebäude teilweise zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der Ausstattung wird als sehr einfach eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung der **Standardstufe 2,8** zuzuordnen.

Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften:

Es liegt für das Wertermittlungsobjekt kein Energieausweis vor. Aussagen zur Energie-Effizienz des zu bewertenden Gebäudes, die geeignet wären, den Energieausweis zu ersetzen, werden nicht getätigt.

Ermittlung der Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell):	80 Jahre
bisheriges Alter (am Stichtag):	125 Jahre
Modernisierungen:	1990, 2014, 2018
(Zeit / Umfang)	Heizung, Fenster, Fußbodenheizung in Küche, Bad im EG
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	Mittlere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
ermittelte Restnutzungsdauer:	21 Jahre

Die Restnutzungsdauer wurde anhand des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen (Anlage 2 ImmoWertV) sachverständig bestimmt.

Modernisierungselemente	max. Punkte	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	**0**
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	**1**
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	**1**
Modernisierung der Heizungsanlage	2	**1**
Wärmedämmung der Außenwände	4	**0**
Modernisierung von Bädern	2	**1**
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	**0**
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	**0**
Summe Punkte:	20	**4**

2.3.6 Nebengebäude: Garagen

Gebäudeart:	Gebäudetyp:	Garage in Massivbauweise
	Geschosse:	Erdgeschoss, Teilweise Dachgeschoss
	Unterkellerung:	nicht unterkellert
	Dachgeschossausbau:	nicht ausgebaut
Baujahr(e):		ca. 1950
Größe:	Bruttogrundfläche:	132 m² (Berechnungen s. Anlage)
	Nutzfläche:	100 m² (Berechnungen s. Anlage)

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	Massivbauweise mit Stahlträgerdecke, einschaliges Mauerwerk mit Putz und Anstrich keine Wärmedämmung
Dach:	Pultdach Bitumenschindeln nicht gedämmt Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Außentore und -türen:	Stahlschwingtor ohne elektrischem Antrieb Kunststofftüren ohne Lichtausschnitt, mittlere Qualität
Fenster:	Holz mit Einfachverglasung; insgesamt einfache Qualität.
Innenwände:	massiv überwiegend Anstrich, einfache Paneele, Sichtmauerwerk
Innentüren:	Einfache Holztüren
Geschossdecken / Fußböden:	Betonboden im EG, Holzboden im DG
Fußbodenbelag:	überwiegend Bodenfliesen in einfacher Qualität
Sanitäreinrichtungen:	keine
Heizung:	Holzofen nicht in Betrieb
Technische Ausstattung:	geringe Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen
Besondere Bauteile:	keine

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel / Bauschäden:	Feuchtigkeit in den Wänden (Putzabplatzungen), Risse im Mauerwerk
Einstufung des Zustandes: (dem Alter entsprechend)	befriedigend (durchschnittlich)
Einstufung der Ausstattung:	einfach
	Standardstufe: 2,8

Ermittlung der Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell):	40 Jahre
bisheriges Alter (am Stichtag):	Ca. 75 Jahre
Modernisierungen:	keine bekannt
(Zeit / Umfang)	
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
ermittelte Restnutzungsdauer:	13 Jahre

Die Restnutzungsdauer wurde analog des Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen (Anlage 2 ImmoWertV) sachverständig bestimmt.

Modernisierungselemente	**max. Punkte**	**Punkte**
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	**1**
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	**1**
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	**1**
Modernisierung der Heizungsanlage	2	**0**
Wärmedämmung der Außenwände	4	**0**
Modernisierung von Bädern	2	**0**
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	**1**
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	**0**
Summe Punkte:	20	**4**

2.3.7 Außenanlagen

Versorgungseinrichtungen:	Gas-, Elektrizitäts- und Wasseranschluss
Entsorgungseinrichtungen:	Anschluss an die Kanalisation
Plattierungen:	einfache Plattierung der Auffahrt und der Stellplätze
Terrasse:	Betonplatten Überdachung mit Holzdach insgesamt einfach
Einfriedung:	Holzzaun
Gartenanlage:	Ziergarten und Rasenfläche insgesamt sehr einfache Gartengestaltung
Sonstige Nebengebäude:	einfacher Schuppen: ca. 10 m² Grundfläche, Holzbauweise
Sonstige Anlagen:	keine
Einstufung der Außenanlage:	einfach

2.3.8 Ertragsverhältnisse

Mietverträge des Eigentümers liegen nicht vor.

2.4 Künftige Entwicklungen

Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

2.4.1 Demographische Entwicklung

Nach www.wegweiser-kommune.de (Zugriff am: 20.08.2025) ist für den Landkreis Sonneberg bis 2025 ein Bevölkerungsrückgang von ca. 1 % zu erwarten. Diese Entwicklung wird auch von der Stadt Steinach bestätigt. Denn die Auswertung der Einwohnerdaten des Einwohnermeldeamtes zeigen einen Rückgang der Einwohner von ca. 2% zum Vorjahr.
Es wird davon ausgegangen, dass sich die Mieten und die Immobilienwerte langfristig auf dem aktuellen Niveau halten. Die demographische Entwicklung wird bei den entsprechenden Ansätzen der Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen

Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwicklungen, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten,

liegen nicht vor. Die Landes-, Regional- und örtlichen Planungen geben keine Hinweise auf künftige abweichende Nutzungen. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht zu erwarten.

2.5 Entwicklungszustand

Unter Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) versteht man allgemein die wertmäßige Entwicklungsstufe des Grund und Bodens unter Berücksichtigung planungsrechtlicher und tatsächlicher Wertkriterien. In der Regel hängt der Wert eines Grundstücks direkt von dem objektiven Nutzen ab, den es für den jeweiligen Nutzungsberechtigten erbringt. So reicht diese Wertskala von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen über Bauerwartungs- und Rohbauland bis zu baureifem Land, welches direkt und unverzüglich der jeweils planungsrechtlich zulässigen Bebauung zugeführt werden kann. Bei Flächen, die sich keinem der vorgenannten Entwicklungszustände zuordnen lassen, handelt es sich um „sonstige Flächen“.

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen (Abschnitt 2.2.1) und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung, sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich der Entwicklungszustand „erschließungsbeitragsfreies baureifes Land im Mischgebiet“.

3. Ermittlung des Verkehrswertes

3.1 Grundlagen

3.1.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist im § 194 BauGB definiert:

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

3.1.2 Kaufpreissammlung

Nach § 195 des Baugesetzbuches haben die Notare die beurkundeten Grundstückskaufverträge dem Sachverständigen in Abschrift zu übersenden. Auf der Grundlage der Kaufverträge wird eine Kaufpreissammlung geführt. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Sachverständigen einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind im Wesentlichen folgende Rechts- und Verwaltungsvorschriften zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuellen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)

Ergänzend werden vom Sachverständigen folgende Richtlinien und Veröffentlichungen herangezogen:

- Entwurf der Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA), Stand 01.02.2021
- Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke, vierteljährliche Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden, Fachserie 17, Reihe 4

3.1.4 Literatur

Gutachterausschuss	Grundstücksmarktbericht 2025
Ernst/Zinkahn/ Bielenberg	Kommentar zum Baugesetzbuch, Loseblatt-Ausgabe, Verlag: C. H. Beck, München
Kleiber/Simon/Weyers	Ermittlung von Grundstückswerten, Bundesanzeigerverlag
Gerardy/Möckel/Troff/ Bischoff	Praxis der Grundstücksbewertung, Mediengruppe Oberfranken - Fachverlage, Kulmbach

3.2 Wertermittlungsverfahren

3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Zur Ableitung der Vergleichspreise sind geeignete Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Größe, Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung bzw. Nutzbarkeit) aufweisen. Daneben kann der Vergleichswert auch aus geeigneten Vergleichsfaktoren, Bodenrichtwerten oder sonstigen geeigneten Daten abgeleitet werden.

Im Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden.

Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage der durchschnittlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlaggebend sind.

3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

In den Wertermittlungsverfahren sind gemäß § 6 (2) ImmoWertV regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Die allgemeinen Wertverhältnisse werden im Vergleichswertverfahren direkt über die geeigneten Kaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren und Indexreihen berücksichtigt. Eine Marktanpassung ist bei diesem Verfahren in der Regel nicht erforderlich. Im Sachwertverfahren erfolgt die Marktanpassung über Sachwertfaktoren (§ 21 (3) ImmoWertV). Im Ertragswertverfahren wird die Marktanpassung über marktüblich erzielbare Erträge und aus dem Markt abgeleitete Liegenschaftszinssätze (§ 21 (2) ImmoWertV) gewährleistet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung

hat marktgerecht zu erfolgen.

3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das zur Ermittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Bodenwert wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung der Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Der Sachverständige wendet das Sachwertverfahren an, da derartige Objekte am Grundstücksmarkt aufgrund ihrer ursächlichen Eigennutzungsmöglichkeit beurteilt werden. Sie werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf der Grundlage des Sachwertes gehandelt, weil die Bausubstanz für den Wert ausschlaggebend ist.

Die für die Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren benötigten Daten stehen mit den Normalherstellungskosten und den im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Sachwertfaktoren zur Verfügung.

3.3 Bodenwert

Bei der Bodenwertermittlung ist nach § 41 ImmoWertV bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße zu prüfen, ob selbstständig nutzbare Teilflächen (z. B. freier Bauplatz) oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten vorliegen. Der Bodenwert solcher Teilflächen ist getrennt zu ermitteln. Für das Wertermittlungsverfahren ist nur der Bodenwert anzusetzen, der für die baulichen Anlagen bzw. Art der Nutzung marktüblich ist. Die selbständig nutzbare oder sonstige Teilfläche, die über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgeht, ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstückmerkmal zu berücksichtigen.

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) zu ermitteln (§ 40 (1) ImmoWertV). Dabei wird der Bodenwert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Die Preise, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen und von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind, dürfen nicht in das Vergleichswertverfahren einbezogen werden.

3.3.1 Bodenrichtwerte

Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 40 (2) ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks, wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung oder Erschließungszustand, übereinstimmen bzw. Unterschiede sachrecht berücksichtigt werden können.

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Ilm-Kreises, des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg

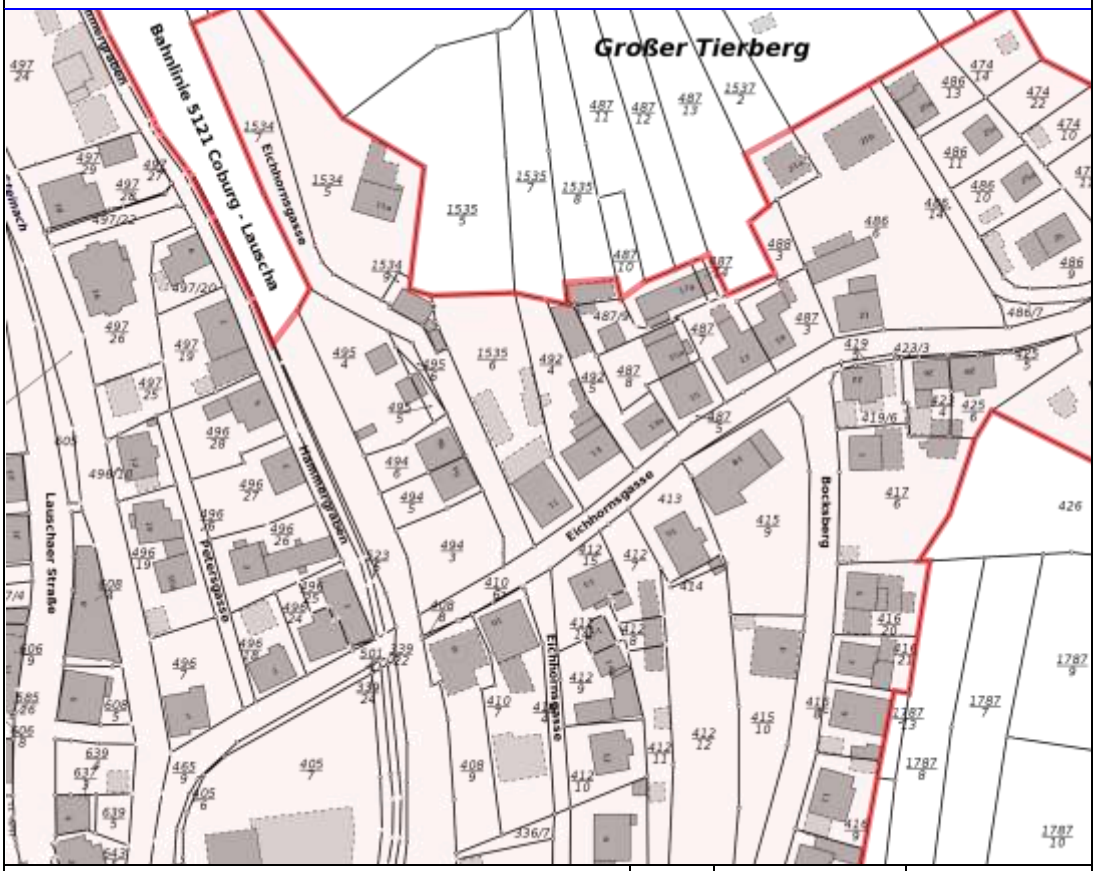
Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Albrecht-Dürer-Straße 3, 07318 Saalfeld
Telefon: 0361 57 4168-333, E-Mail: gutachter.saalfeld@tlbg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen



Gemeinde	Steinach
Gemarkung	Steinach
Bodenrichtwertnummer	4C4C13
Bodenrichtwert [Euro/m²]	**26**
Stichtag	01.01.2024
Entwicklungszustand	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart	gemischte Baufläche
Tiefe [m]	30



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

Maßstab: 1 : 1500

erstellt am: 26.09.2025

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2024 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen Bodenrichtwert von 26 €/m² ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungs-anlagen nicht mehr anfallen. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind:

- gemischte Baufläche
- Tiefe 30m

3.3.2 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Bei der Ableitung des Bodenwertes aus dem Bodenrichtwert bzw. dem mittleren Vergleichswert sind Abweichungen zwischen den individuellen Merkmalen des Wertermittlungsobjektes und denen des typischen Grundstücks, auf das sich der Bodenrichtwert bzw. der mittlere Vergleichswert bezieht, durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.
Derartige Abweichungen sind in diesem Fall nicht gegeben. Der Bodenrichtwert ist nach sachverständiger Einschätzung übertragbar auf das Wertermittlungsobjekt.
Der objektspezifisch angepasste Bodenwert berechnet sich somit **26 €/m².**

3.3.3 Gesamtbodenwert

Der Gesamtbodenwert ergibt sich abschließend wie folgt:

Fläche	Nutzung	Größe	BW-Ansatz	Bodenwert
		m²	€/m²	€
Grundstücksfläche		**823**	**26,00**	**21.398**
Bodenwert insgesamt				**21.398**

3.4 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren (§§ 35 -39 ImmoWertV) beruht im Wesentlichen auf einer nach kostenorientierten Gesichtspunkten durchgeführten Wertermittlung.

Im Sachwertverfahren wird zunächst der vorläufige Sachwert des Grundstücks ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen,
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und
3. dem Bodenwert (der marktüblichen Grundstücksgröße).

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Anpassung des vorläufigen Sachwerts des Grundstücks an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (Marktanpassung). Diese Marktanpassung erfolgt mittels eines objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors. Sachwertfaktoren werden vom Sachverständigen aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV). Die zur Ableitung der Sachwertfaktoren verwendeten Modellansätze des Sachwertverfahrens sind auch bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren anzusetzen (Grundsatz der Modellkonformität nach § 10 ImmoWertV).

Nach abschließender Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts ergibt sich der Sachwert des Grundstücks, welcher dem Verkehrswert entspricht, wenn keine weiteren Verfahrensergebnisse zu berücksichtigen sind.

3.4.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen (§ 36 (1) ImmoWertV) sind die durchschnittlichen Herstellungskosten (§ 36 (2) ImmoWertV) mit dem Regionalfaktor (§ 36 (3) ImmoWertV) und dem Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV) zu multiplizieren.

3.4.1.1 Durchschnittliche Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würde. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

In der vorliegenden Bewertung werden modellkonform zu den zur Verfügung stehenden Sachwertfaktoren die Normalherstellungskosten 2010 verwendet. Die Bezugsgröße der Normalherstellungskosten ist die Brutto-Grundfläche.

Normalherstellungskosten 2010

Die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) sind Bestandteil der Anlage 4 der ImmoWertV. Sie sind in €/m² Brutto-Grundfläche angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Gebäudetyp, Bauweise, Ausbauzustand) und der Ausstattung (Standardstufe) des Wertermittlungsobjektes. In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen bereits enthalten. Die NHK 2010 sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt) und stellen bundesdeutsche Mittelwerte dar. Es wird in der vorliegenden Wertermittlung der Kostenkennwert der NHK 2010 zu Grunde gelegt, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Standardstufe hinreichend entspricht.

Brutto-Grundfläche

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die überdeckten Grundflächen anzusetzen (Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02). Überdeckte Balkone bleiben jedoch unberücksichtigt. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

Berücksichtigung baulicher Besonderheiten

Bei den Herstellungskosten sind die baulichen Besonderheiten des Wertermittlungsobjektes (besondere Bauteile und abweichende Gebäudegeometrie/-nutzung) zu berücksichtigen, die aus Abweichungen zu den NHK-Normobjekten resultieren und dennoch nicht vom Üblichen abweichen.

Besondere Bauteile sind werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone und Vordächer. Sie sind zusätzlich in Ansatz zu bringen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten besonderen Bauteile werden mit ihren Herstellungskosten zum Basisjahr der NHK berücksichtigt.

Sofern vorhanden sind auch Besonderheiten der Dachgeschossgeometrien (Höhe, Neigung, Drempel) bzw. Dachgeschossnutzung zu berücksichtigen. So ist bei nicht ausgebauten Dachgeschossen, die zwar begehbar sind aber nur Höhen zwischen 1,25 m bis 2,0 m aufweisen, die nur eingeschränkte Nutzbarkeit mit einem Abschlag zu berücksichtigen. Ein vorhandener Drempel bei einem Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss ist mit einem Zuschlag in Ansatz zu bringen. Bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss bestimmt sich der Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Dachgeschosses insbesondere nach der vorhandenen Wohnfläche. Diese ist im Wesentlichen abhängig von Dachneigung, Giebelbreite und Drempelhöhe. Ein fehlender Drempel verringert die Wohnfläche und ist deshalb wertmindernd zu berücksichtigen. Ein ausgebauter Spitzboden (zusätzliche Ebene im Dachgeschoss) ist durch Zuschläge zu berücksichtigen.

Baupreisindex

Die NHK 2010 mit Kostenstand des Jahres 2010 sind mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Hierzu ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

3.4.1.2 Regionalfaktor

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Sachverständigen festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der vom Sachverständigen festgelegte Regionalfaktor beträgt 1,0, so dass keine diesbezügliche Regionalisierung der durchschnittlichen Herstellungskosten erfolgt.

3.4.1.3 Alterswertminderungsfaktor

Die auf der Grundlage der Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturen und mit Hilfe des Baupreisindexes auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes. Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt müssen diese Herstellungskosten mittels Alterswertminderungsfaktor gemindert werden. Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden kann (§ 4 (2) ImmoWertV). Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße und somit entsprechend der Modellbeschreibung zu den Sachwertfaktoren zu wählen.

Zur Ermittlung der Restnutzungsdauer wird auf die Ausführungen in der Gebäudebeschreibung verwiesen.

3.4.1.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen ergibt sich für das Wertermittlungsobjekt wie folgt:

Gebäudeart		Wohnhaus	Garage
Angaben zum Gebäude			
Bruttogrundfläche	m²	291	51
NHK 2010	€/m²	917	245
Zu-/Abschlag baul. Besonderheiten	€	2.100	0
durchschnittliche Herstellungskosten 2010	€	268.947	12.495
Baupreisindex am WE-Stichtag		188,60	188,60
durchschnittl. Herstellungskosten am WE-Stichtag	€	507.234	23.566
Regionalfaktor		1,00	1,00
Gesamtnutzungsdauer	Jahre	80	40
tatsächliches Alter am WE-Stichtag	Jahre	125	75
ermittelte Restnutzungsdauer	Jahre	21	11
Alterswertminderungsfaktor	(lineare Fkt.)	0,2625	0,2750
Gebäudesachwert	€	133.149	6.481
vorl. Sachwert der baulichen Anlagen	€	139.629	

3.4.2 Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV) ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden.

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen.

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen ergibt sich wie folgt:

Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Anschlüsse):	€	2.500
Elektrizität, Wasser, Gas; Anschluss an Kanalisation		
Plattierungen, Einfriedungen und Gartenanlage	€	1.000
vorl. Sachwert der baul. Außenanl. u. sonst. Anl.	€	3.500

3.4.3 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks (§ 35 (2) ImmoWertV) ergibt sich als Summe von

1. vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen,

2. vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und
3. Bodenwert (der marktüblichen Grundstücksgröße).

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks errechnet sich im vorliegenden Fall somit wie folgt:

Bodenwert (der marktüblichen Fläche)	**€**	**21.398**
vorl. Sachwert der baulichen Anlagen	**€**	**139.629**
vorl. Sachwert baul. Außenanl. / sonst. Anl.	**€**	**3.500**
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	**€**	**164.527**

3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ist ein Zwischenwert, der im Wesentlichen nach kostenorientierten Gesichtspunkten ermittelt worden ist. Somit ist noch die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (Marktanpassung) durchzuführen.

Die Marktanpassung erfolgt, indem der vorläufige Sachwert des Grundstücks mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor multipliziert wird. Sachwertfaktoren werden vom Sachverständigen aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV).

Folgende Sachwertfaktoren und Umrechnungskoeffizienten werden bereitgestellt:

$$k = a_1 \times vSW^b \times BRW^c$$

vSW = vorläufiger Sachwert (in Mio. €)

Graphiken Sachwertfaktoren und zugehörige Umrechnungskoeffizienten

Quelle: Auszug aus „Sonstige Daten der Wertermittlung“ Sachwertfaktoren 2025

Bei dem Wertermittlungsobjekt des vorliegenden Teilmarktes unter Berücksichtigung des ermittelten Sachwertes und der weiteren Merkmale des Wertermittlungsobjekts liegt der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor bei 0,90 , d.h., dass der Verkaufspreis (Verkehrswert) dieser Immobilie rd. 9,5% unter dem vorläufigen Sachwert gehandelt wird

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich somit wie folgt:

vorläufiger Sachwert des Grundstücks	**€**	**164.527**
objektspez. angepasster Sachwertfaktor	**0,90**	
Marktanpassung	**in €**	**-15.680**
marktangep. vorl. Sachwert des Grundstücks	**€**	**148.847**

3.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, de-

nen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst. Bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts ist der Werteinfluss von allgemeinen Grundstücksmerkmalen bereits berücksichtigt. Dabei handelt es sich um wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten (§ 8 (2) ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV).

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören im Wesentlichen besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, Bodenverunreinigungen sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (u. a. Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen).

Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße ist der Wert der selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in der Regel ebenfalls als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (§ 41 ImmoWertV).

Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungsstichtag erforderlichen Kosten. Die Baumängel und Bauschäden sind in der Gebäudebeschreibung aufgelistet. Dabei ist zu beachten, dass in dem Wertermittlungsverfahren bereits ein baujahrstypischer Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und Bauschäden sind wertmindernd anzusetzen.

3.4.6 Sachwert des Grundstücks

Der Sachwert des Grundstücks (§ 35 (4) ImmoWertV) ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich somit abschließend wie folgt:

marktangep. vorl. Sachwert des Grundstücks	**€**	**148.847**
Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale	**€**	**0**
Sachwert des Grundstück	**€**	**148.847**
Verkehrswert des Grundstücks nach dem **Sachwertverfahren**	**gerundet €**	**149.000**

3.6 Verkehrswert

Nach § 6 der ImmoWertV ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Die Marktlage ist beim Sachwert (=149.000€) durch die Marktanpassung mittels objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor berücksichtigt.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, zu

149.000€

(in Worten: einhundertneunvierzigtausend Euro)

abgeleitet.



Dipl.-Ing. Marcel Pabst
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Ausgefertigt: Sonneberg, den 02.10.2025

Ausfertigungen des Gutachtens:

1. Eine Ausfertigung gedruckt und als PDF an den AG
2. Ein Exemplar verbleibt beim Sachverständigen

Auszug aus der Liegenschaftskarte

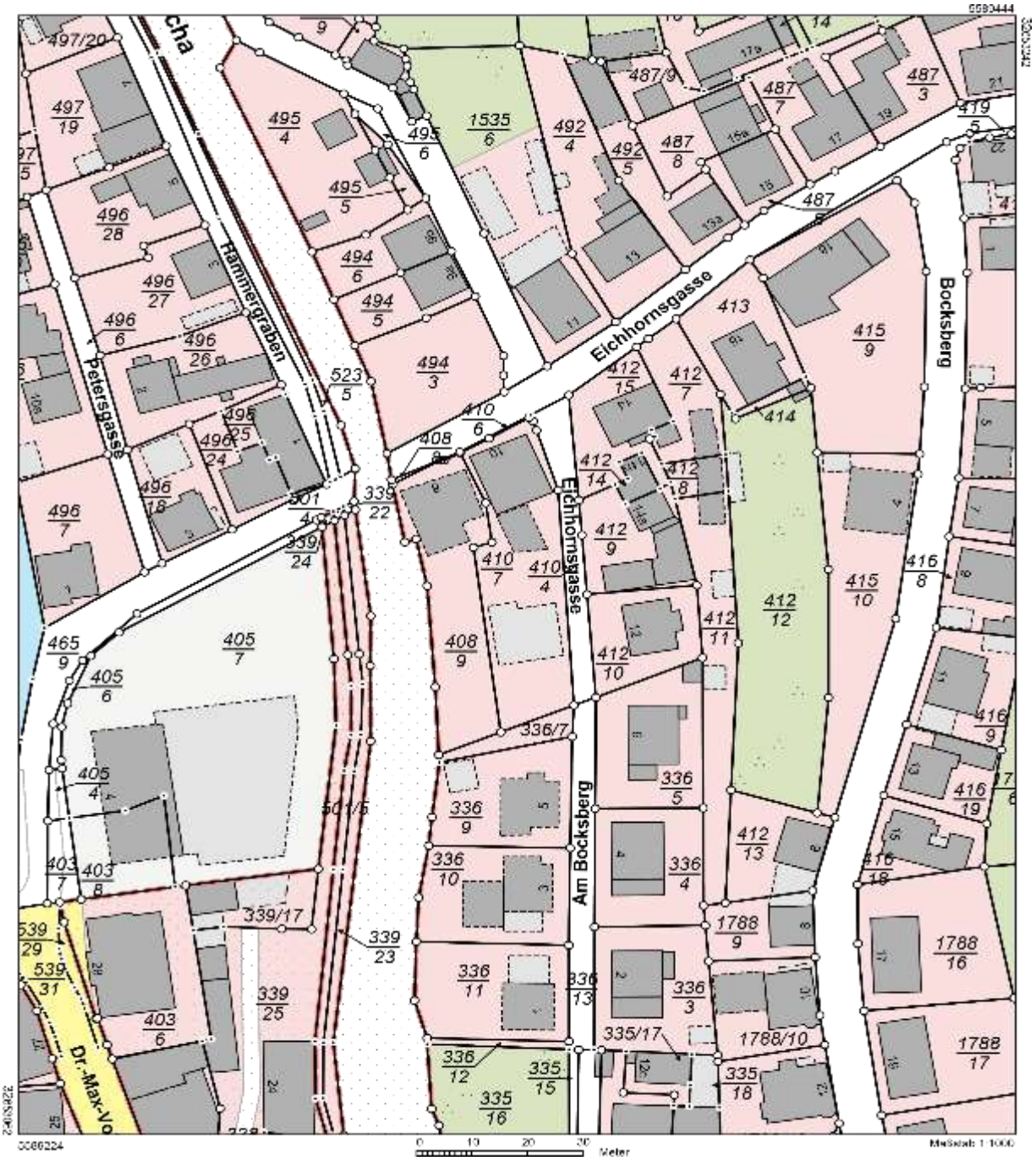
Thüringer Landesamt für
Bodenmanagement und Geoinformation

Hohenwindenstraße 13a
99086 Erfurt

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Flurstück: 410/7 **Gemarkung: Steinach**



Vervielfältigung ist nur erlaubt, soweit die Vervielfältigungsstücke demselben Nutzungszweck wie die Originalausgabe dienen (§ 20 Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz vom 16. Dezember 2008 (GVBl. S.574) in der jeweils geltenden Fassung). Die Ausgabe kann Fortführungen enthalten, die noch nicht in das Grundbuch übernommen worden sind. Im Kartenauszug dargestellte Gebäude mit gestrichelter Begrenzungslinie wurden ohne Grenzbezug aus Luftbildern erfasst.

Fotografien



Sanierung Wasserschaden 2018



Gartenzaun und Garage



Wohnhaus östliche Ansicht



Garage nördliche Ansicht


Küche EG


Küche EG


Treppenhausvon EG in OG


wenige Lichtschalter & Steckdosen



Terrassentür EG



Kamin EG (nicht angeschlossen)



Terrasse EG



Garage



Bad OG



Kaminofen OG



Elektrik



Küche OG