

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  
(88,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche) und Anbauten**

**Meininger Straße 129 in 98529 Suhl-Heinrichs**

**Gemarkung Suhl, Flur 99, Flurstück 141**

**- Az.: K 8 /23 - Amtsgericht Suhl -**



**Der Verkehrswert für das Grundstück wurde zum Wertermittlungsstichtag 27.09.2023 ermittelt mit: 38.000,00 EUR**

<b>Qualitätsstichtag:</b>	<b>27.09.2023</b>
<b>Ergebniszusammenfassung:</b>	<b>Seite 36</b>
<b>abgeschlossen am:</b>	<b>24.11.2023</b>
<b>Ausfertigung:</b>	<b>3 / 3</b>

<b>Inhaltsübersicht</b>		<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben und Gegenstand der Wertermittlung</b>	5
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung</b>	6
<b>2.1</b>	<b>Lage</b>	6
<b>2.2</b>	<b>Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit</b>	8
2.2.1	Bodenbeschaffenheit	8
2.2.2	Grundstücksgestalt	8
2.2.3	Erschließungszustand	8
2.2.4	Grenzverhältnisse	9
<b>2.3</b>	<b>Rechtliche Gegebenheiten</b>	9
2.3.1	Baurechtlicher Zustand und Nutzung	9
2.3.2	Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	10
2.3.3	Abgabenrechtlicher Zustand	12
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Bebauung</b>	13
<b>3.1</b>	<b>Gebäudebestand und Art der Bebauung (Kurzbeschreibung)</b>	13
<b>3.2</b>	<b>Raumaufteilung und Funktion</b>	13
<b>3.3</b>	<b>Bauweise und Gebäudeausstattung</b>	14
<b>3.4</b>	<b>Beurteilung der Grundrissgestaltung / funktionelle Gegebenheiten</b>	17
<b>3.5</b>	<b>Baulicher Zustand</b>	18
<b>4</b>	<b>Wertermittlung</b>	21
<b>4.1</b>	<b>Bodenwertermittlung</b>	21
<b>4.2</b>	<b>Grundstückssachwert</b>	23
4.2.1	Ermittlung der Bruttogrundfläche	23
4.2.2	Gebäudeherstellungskosten / Normalherstellungskosten	23
4.2.3	Gebäudeherstellungswert zum Wertermittlungsstichtag	24
4.2.4	Restnutzungsdauer	25
4.2.5	Alterswertminderung	26
4.2.6	Besondere Bauteile und Einrichtungen	27
4.2.7	Wert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	27
4.2.8	Marktanpassung (gem. §§ 6 und 21 ImmoWertV)	27

4.2.9	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (gem. § 8 ImmoWertV)	28
4.2.9.1	Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden	28
4.2.9.2	Funktionelle und individuelle Eigenschaften	30
4.2.9.3	Freilegung und Entsorgung	30
4.2.10	Sachwertermittlung (in Anlehnung an §§ 35 bis 39 ImmoWertV)	32
<b>4.3</b>	<b>Grundstücksertragswert</b>	<b>33</b>
4.3.1	Wohnfläche	33
4.3.2	Bewirtschaftungskosten	34
4.3.3	Ertragswertermittlung (gem. §§ 31 - 34 ImmoWertV, allgem. Ertragswertverfahren)	35
<b>5</b>	<b>Ergebniszusammenfassung und Verkehrswert</b>	<b>36</b>
<b>6</b>	<b>Schlussbemerkungen</b>	<b>37</b>

### Anlagen

- Fotoaufnahmen vom Tag der Besichtigung
- Grundrisse Einfamilienhaus Ober- und Dachgeschoss im Ergebnis eigener Aufmaße
- Luftaufnahme mit unterlegter Katasterparzelle M 1 : ca. 500
- Liegenschaftskarte M 1 : 500
- Stadtplanauszug mit Lagemarkierung M 1 : ca. 20.000
- 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)

<b>für das Objekt</b>	: <b>Wohngrundstück mit Einfamilienhaus (88,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche) und Anbauten</b>
<b>Ort</b>	: 98529 Suhl-Heinrichs
<b>Straße und Hausnummer</b>	: Meininger Straße 129
<b>Auftraggeber</b>	: Amtsgericht Suhl Abt. Zwangsversteigerungen Hölderlinstraße 1 98527 Suhl
<b>Aktenzeichen</b>	: <b>K 8/23</b>
<b>lt. Auftragschreiben vom</b>	: 29.06.2023
<b>lt. Beschluss vom</b>	: 29.06.2023
<b>Wertermittlungstichtag</b> (Zeitpunkt der Wertverhältnisse)	: 27.09.2023
<b>Qualitätsstichtag</b> (Zeitpunkt der Qualitätsfeststellung)	: 27.09.2023
<b>Ortsbesichtigung</b>	: - am 27.09.2023 - Teilnehmer außer dem Sachverständigen: Herr XXX XXX (Schuldner)
<b>abgeschlossen am</b>	: 24.11.2023
<b>Ausfertigung</b>	: 3 / 3

Dieses Gutachten umfasst 38 Seiten  
zuzüglich der Anlagen.

## 1 Allgemeine Angaben und Gegenstand der Wertermittlung

<b>Grundbuch</b>	: - Grundbuchamt beim Amtsgericht Suhl - Grundbuch von Suhl
<b>. Blatt</b>	: 5771
<b>. Bestandsverzeichnis lfd. Nr.</b>	: 1
<b>. Gemarkung</b>	: Suhl
<b>. Flur</b>	: 99
<b>. Flurstück Nr.</b>	: 141
<b>. Grundstücksgröße</b>	: 71 m <sup>2</sup>
<b>. eingetragene Wirtschaftsart</b>	: Gebäude- und Freifläche Wohnen
<b>. Lage</b>	: Meininger Straße 129
<b>. Eigentümer</b>	: - XXX XXX - 61118 Bad Vilbel
<b>. Eintragungen in Abt. II</b>	: Abt. II belastet, vgl. 2.3.2
<b>Auftrag und Zweck der Gutachtenerstellung</b>	: Verkehrswertermittlung zur Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren
<b>Gegenstand der Wertermittlung</b>	: 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** : kreisfrei
- . Gemeinde und Einwohnerzahl** : Stadt Suhl, ca. 36.000 Einwohner
- . demografische Entwicklung** : - rückläufige Bevölkerungsentwicklung mit steigender Tendenz des Altersdurchschnittes lt. Ausweisung des Thüringer Landesamtes für Statistik  
- voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung 2020 - 2040: - 31 %

- Ortslage** : - Ortsteil Suhl-Heinrichs  
- ca. 3 km südwestlich des Stadtkerns

- Verkehrslage** : - ca. 300 m zur Bushaltestelle (ÖPNV)  
- ca. 2 km zum Bahnhof (Suhl)  
- ca. 2 m zur L 3247 (ehemalige Bundesstraße B 247)  
- ca. 4 km zur Anschlussstelle der BAB A 73 (Suhl – Nürnberg)  
- ca. 8 km zur Anschlussstelle der BAB A 71 (Sömmerda - Schweinfurt)

- Lagequalität** : mäßige Wohnlage

- Infrastruktur** : Wesentliche Einrichtungen der Infrastruktur, wie
- Geschäfte des täglichen Bedarfs
  - Schule
  - Kindertagesstätte
  - Arztpraxen
  - Apotheke
  - Gewerbegebiete
- befinden sich im Nahbereich bzw. im Ortsteil.
- Weitere wesentliche Einrichtungen der Infrastruktur, wie
- . weiterführende Schulen
  - . Klinikum
  - . Gastronomie-, Beherbergungs- und Freizeiteinrichtungen
  - . Kultureinrichtungen
  - . Kaufhaus
  - . Fachmärkte / Fachgeschäfte
- befinden sich im weiteren Stadtgebiet von Suhl.
- Umgebungsgrundstücke** : überwiegend kleinsiedlungsähnliche Wohngrundstücke mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung
- Himmelsrichtung / Orientierung** : - Grundstücks- und Bebauungslängsausrichtung von Ost nach West
- Straßenseite = Traufseite = Nordseite
- Beeinträchtigungen** : - durch beengte Grundstücksverhältnisse
- vollständige Überbauung, keine Frei- bzw. Umgriffsflächen vorhanden
- Immissionen** : durch Fahrzeugverkehr der südseitig befindlichen Ortsdurchgangs- und Verbindungsstraße
- Belichtung / Besonnung** : Einschränkung von Beschattung aufgrund von
- . Umgebungsbebauung
  - . südseitigem Hang mit hohem Bewuchs

## **2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit**

### **2.2.1 Bodenbeschaffenheit**

- Oberfläche** : vollständig überbaut
- Baugrund** : augenscheinlich und nach Art und Umfang der realisierten Bebauung sowie bisheriger Standzeit: gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
- ökologische Altlasten / schädliche Bodenveränderungen** : augenscheinlich, wahrnehmungsseitig und nach Angaben des Eigentümers keine Hinweise auf Belastungen mit Altablagerungen oder Boden- bzw. Gebäudekontaminierungen durch gesundheits- bzw. umweltgefährdende Stoffe

### **2.2.2 Grundstücksgestalt**

- Zuschnitt** : - unregelmäßiges Vieleck von kompakter, L-ähnlicher Gestalt  
- mittlere Grundstückstiefe: ca. 7 m  
- mittlere Grundstücksbreite: ca. 11 m
- Topographie** : starker Geländeanstieg von Nord nach Süd
- Stellflächen** : keine Pkw-Stellplätze auf dem zu bewertenden Grundstück vorhanden bzw. möglich

### **2.2.3 Erschließungszustand**

- Art der Straße** : - Anbindung an Ortsteil-Durchgangsstraße  
- Schwarzdecke, beidseitiger Gehweg  
- mit Entwässerung und Beleuchtung

- Höhenlage zur Straße** : von der Straße ansteigend
- Straßenfrontlänge** : ca. 10 m
- Versorgungsleitungen** : - Trinkwasser  
- Elektroenergie  
- Erdgas  
- Telekommunikation  
- Kabelnetzanschluss
- Grundstücksentwässerung** : Volleinleitung in öffentliches Kanalnetz

- 2.2.4 Grenzverhältnisse** : - allseitig grenzständige Bebauung des zu bewertenden Grundstücks  
- ostseitige Zugangstreppenanlage und Podesteinhausung (Windfang) befindet sich auf Fremdgrundstück (Flst. 151, Straßenfläche)  
- Abstellraum Obergeschoss befindet sich auf privatem Fremdgrundstück, Flst. 142, hier auch Hinweise auf gegenseitige Grenzüberbauung  
- hinterseitiger Schuppenanbau auf Fremdgrundstück (Wegegrundstück, Flst. 146/2) befindlich

## **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** : - Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes (gemäß § 30 BauGB).  
- Die zulässige Art der baulichen Nutzung ist als „Allgemeines Wohngebiet“ festgelegt.
- tatsächliche Nutzung** : - Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut.  
- Zum Wertermittlungstichtag liegt Leerstand vor.
- Legalität** : Das Vorliegen von Baugenehmigungen und gegebenenfalls die vollumfängliche Übereinstimmung der aufgeführten baulichen Anlagen sowie erfolgten Umbauten und Teilsanierungsmaßnahmen mit der Baugenehmigung sowie mit bauordnungsrechtlichen Gegebenheiten wurden nicht überprüft.  
Bei dieser Wertermittlung wird deshalb von der formellen und materiellen Legalität der baulichen Anlagen ausgegangen.

### **2.3.2 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen**

- Grundbuchlich gesicherte Belastungen** : **Eintragungen in Abt. II:**  
Zwangsversteigerungsvermerk, in Bezug auf Anlass und Aufgabenstellung des Gutachtens ohne wertbeeinflussende Auswirkung
- Baulasten** : keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis entsprechend schriftlicher Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Suhl
- Denkmalschutz** : Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Bereich des Denkmalensembles „Historischer Straßenmarkt Heinrichs“ gemäß § 2 Abs. 2 ThDSchG.

Für den Eigentümer sind im Wesentlichen folgende Auswirkungen abzuleiten:

- Rückbau, Abbruch, Sanierung, Umbau bzw. Änderung der baulichen Anlagen unterliegen speziellen Vorgaben bzw. Beschränkungen, v. a. die äußere Gestaltung betreffend, die einvernehmlich mit den Behörden abzuklären sind.

Dies kann ggf. mit überdurchschnittlichem Aufwand verbunden sein.

- Die tatsächlichen wirtschaftlichen Auswirkungen sind jedoch zum Wertermittlungsstichtag von mehreren Faktoren abhängig und mit Unwägbarkeiten hinsichtlich künftiger Absichten des potentiellen Eigentümers verbunden.

Im Hinblick auf eine vergleichsweise anspruchslos strukturierte straßenseitige Fassadengestaltung wird daher zunächst von einem wertneutralen Einfluss ausgegangen.

- Sanierungsverfahren** : Das Sanierungsverfahren, in dessen Geltungsbereich sich das zu bewertende Grundstück befand, wurde aufgehoben.
- Flurbereinigung** : keine Einbeziehung in ein Flurbereinigungsverfahren entsprechend schriftlicher Auskunft des Flurbereinigungsbereiches Südwestthüringen
- Überschwemmungsgebiet** : Das zu bewertende Grundstück befindet sich nicht im Überschwemmungsgebiet der Hasel.
- nicht eingetragene Belastungen und Rechte** : Sonstige, nicht eingetragene Belastungen und Rechte wurden nicht benannt.
- Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse** : - Das zu bewertende Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag leerstehend.  
- Diesbezügliche Rechtsverhältnisse bestehen nach Angaben des Eigentümers nicht.

### **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 zuständigen Versorgungsbetriebes Zweckverband Wasser und Abwasser Suhl wurden für das zu bewertende Grundstück keine Beiträge für den Ausbau von betreffenden Erschließungsanlagen erhoben.
- Nach Angaben des Eigentümers bestehen für das zu bewertende Grundstück keine rückständigen Zahlungen für Straßenausbaubeiträge.
- Zu sonstigen öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträgen und Gebühren liegen mir keine Informationen vor.
- Es wird im Rahmen der Wertermittlung deshalb davon ausgegangen, dass sonstige wertbeeinflussende Abgaben, Beiträge und Gebühren, falls entstanden, erhoben und beglichen sind.

### 3 Beschreibung der Bebauung

#### 3.1 Gebäudebestand und Art der Bebauung (Kurzbeschreibung)

Bezeichnung	Merkmale
<b>Einfamilienhaus</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- einseitig angebautes, voll unterkellertes, eingeschossiges Fachwerkgebäude mit Satteldach und ausgebautem Dachgeschoss sowie eingeschossigem Massiv-Schuppenanbau</li> <li>- Baujahr: nicht bekannt, wahrscheinlich vor 1900</li> <li>- Teilsanierungen: 1996, 2016</li> <li>- Wohnfläche: 88,50 m<sup>2</sup></li> </ul>

#### 3.2 Raumaufteilung und Funktion

Geschoss	Räume und Ausrichtung	Fläche <sup>1</sup>
<b>Untergeschoss</b> (Scheitelhöhe: ca. 2,95 m lichte Raumhöhe: ca. 2,10 m)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gewölbekeller, zweiteilig</li> <li>- Massivschuppen (Vorbau)</li> </ul>	
<b>Obergeschoss</b> (lichte Raumhöhe: ca. 2,25 ... 2,51 m)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Windfang (Ost)</li> <li>- Flur / Treppenhaus Süd</li> <li>- Eckzimmer (Ost, Nord)</li> <li>- Zimmer (Nord)</li> <li>- Eckzimmer (Nord)</li> <li>- Sanitärbereich (Süd)</li> <li>- Nebenflur</li> <li>- Abstellraum</li> </ul>	15,29 m <sup>2</sup> 10,70 m <sup>2</sup> 14,55 m <sup>2</sup> 12,40 m <sup>2</sup> 3,24 m <sup>2</sup> 0,92 m <sup>2</sup> 2,25 m <sup>2</sup>
<b>Dachgeschoss</b> (lichte Raumhöhe: ca. 2,05 m)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zimmer (Süd, Ost, Nord)</li> <li>- Zimmer (Nord)</li> <li>- Geplanter Sanitärbereich (Süd)</li> </ul>	21,69 m <sup>2</sup> 7,46 m <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Flächenermittlung vgl. 4.3.1

### **3.3 Bauweise und Gebäudeausstattung**

#### **Einfamilienhaus**

**Fundamente** : Bruchsteinfundamente

#### **Umfassungswände**

. **Untergeschoss** : - Sandsteingewölbe  
- Vollziegelmauerwerk

. **übrige Geschosse** : Holzfachwerk mit Lehm-, Schwemmstein-,  
Schlackestein- oder Ziegelausfachung

#### **Innenwände**

. **Untergeschoss** : - Mauerwerk

. **übrige Geschosse** : - Holzfachwerk mit Ausfachungen  
- Erdgeschoss Hinterseite auch Ziegelmauerwerk

**Bauwerksabdichtung** : - Lage, Art und Ausführung nicht feststellbar  
- bauzeitbedingt wahrscheinlich nicht vorhanden

#### **Decken**

. **Kellerdecke** : Sandsteingewölbe

. **Geschossdecken** : Holzbalkendecken

#### **Treppen**

. **zum Keller** : Außenzugang

. **zum Obergeschoss** : Beton-Freitreppe

. **zum Dachgeschoss** : - im Antritt viertelgewendelte, eingestemmte  
Holzwangentreppe  
- ohne Geländer  
- Steigung: ca. 43°  
- Laufbreite: ca. 79 cm

**Dachkonstruktion** : - Satteldach, Holzpfeftendachkonstruktion mit  
zweifach stehendem Stuhl  
- augenscheinlich zweiteilig, zimmermannsmä-  
ßiger Abbund

- Dacheindeckung** : - Betondachsteine (1996) auf Lattung, Konterlattung und Unterspannbahn  
- Zwischensparrendämmung, nach Angaben des Eigentümers 18 cm Dicke  
- Schuppenanbau: Bitumendachschindeln auf Brettschalung
- Dachentwässerung** : vorgehängte Halbrundrinnen und Fallrohre aus Kupferblech (1996)
- Fenster**
- . Obergeschoss** : - überwiegend Holzkastenfenster (um 1965)  
- ein-, zwei- und dreiflügelig  
- Kunststoff-Isolierglas-Terrassentür (um 2016), zweiflügelig
- . Dachgeschoss** : - Kunststoff-Isolierglas-Wohndachfenster (2016)  
- Kunststoff-Isolierglasfenster Giebelseite (2016)
- Türen**
- . Haustür** : - massive Holzrahmentür, einflügelig (aus Errichtungszeitraum)  
- Einfach-Verriegelung
- . Innentüren** : - überwiegend nicht vorhanden  
- ausgebaut Alt-Füllungstüren (aus Errichtungszeitraum)
- Heizung** : nicht vorhanden bzw. nicht funktionsfähig
- Be- und Entwässerung** : - Kaltwasserinstallation aus Kunststoffrohr (um 2015)  
- Kunststoff-Entwässerungsleitungen (nach 1990)
- sanitäre Einrichtungen** : - nicht vorhanden (teiltrückgebaute Altinstallation im Obergeschoss, Vorbereitungen im Dachgeschoss)

- Elektroinstallation** : - Elektro-Unterputz-Altinstallation im Rückbau  
- vorbereitete Neuinstallation (um 2015)
- Fußböden**
- . Obergeschoss** : - überwiegend Altdielung  
- Flur / Treppenhaus: Estrich / Massivfußboden  
- Sanitärbereich: Spaltplattenbelag
- . Dachgeschoss** : - großes Zimmer: rückgebaute Altdielung  
- übriger Bereich: Altdielung
- Innenansichten**
- . Obergeschoss** : - überwiegend Wand- und Deckenputz  
- zum Teil auch Sichtfachwerk  
- Flur / Treppenhaus mit Rückbaumaßnahmen und begonnener Gipskarton-Wand- und Deckenverkleidung
- . Dachgeschoss** : - überwiegend Gipskarton-Dachschrägenverkleidungen (um 2016)  
- auch Sichtfachwerk und unverkleidete Bereiche
- sonstige Einbauten** : nicht vorhanden
- Fassadenausbildung** : - Putz auf Holzwolle-Leichtbauplatten und Holzfachwerk  
- Strukturputzoberfläche mit Anstrich  
- Untergeschoss: grober Spritzputz auf Mauerwerk  
- Schuppenanbau: Ziegelsichtmauerwerk mit Anstrich

### 3.4 Beurteilung der Grundrissgestaltung / funktionelle Gegebenheiten

#### Einfamilienhaus

Die ursprüngliche, bauzeittypische Grundrissgestaltung ist durch Änderungen bzw. Umbauten geprägt. Sie folgt aufgrund der allseitig grenzständigen Bebauung den Vorgaben der unregelmäßigen Grundstücksbegrenzung. Daraus resultieren u. a. schiefwinklige Raumzuschnitte.

Der **Obergeschossbereich** besteht im Wesentlichen aus einem Seitenflur mit anschließendem Sanitär- und Abstellbereich sowie 3 in Reihe angeordneten, nordseitig ausgerichteten Hauptfunktionsräumen (Zimmern). Lediglich das mittlere Zimmer ist vom Flur aus erreichbar. Die jeweils angrenzenden Zimmer sind gefangen, d. h. nur über das als Durchgangszimmer fungierende Wohnzimmer zu begehen. Eine Änderungsfähigkeit ist in der vorliegenden Konstellation nicht gegeben, da der hierfür benötigte Verkehrsflächenbereich (Flur) für die Geschosstreppe bzw. für den Sanitärbereich beansprucht wird.

Die Türsturzhöhen (Durchgangshöhen) sind zu gering.

Die Zimmerdimensionierung ist vergleichsweise hinreichend, ebenso die natürliche Belichtungs- bzw. Belüftungsverhältnisse.

Der über eine steile Geschosstreppe (ca. 43°) erreichbare, im Ausbau befindliche **Dachgeschossbereich** besteht aus einem Hauptfunktionsraum (Zimmer) und einem hinterliegenden, geplanten Sanitärbereich.

Nutzungseinschränkungen sind v. a. durch die ausschließliche Raumbegrenzung durch Dachschrägen (Fußbodenseitig spitz auslaufend, ohne Drempel) sowie durch die geringen lichten Raumhöhen (ca. 2,05 m bis Unterkante Kehlbalken) bedingt.

Die natürliche, durch 7 Dachfenster und 2 giebelseitige Fenster realisierte Belichtung / Belüftung ist als sehr gut zu beurteilen. Es sind jedoch Beschattungsmaßnahmen zum sommerlichen Wärmeschutz erforderlich.

#### Sonstiges

- Für den Untergeschossbereich (Gewölbekeller) besteht ein weitgehender Wegfall der ursprünglichen Zweckbestimmung. Die Zugänglichkeit ist nur von außen gegeben. Es ist lediglich eine eingeschränkte Nutzung als Abstellraum minderer Qualität (Raumklima) in Betracht zu ziehen.
- Das zu bewertende Grundstück ist vollständig überbaut und weist somit keine Umgriffs- bzw. Freiflächen auf. Selbst die Eingangstreppe befindet sich auf dem Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche.

Die hinterseitige (südseitige) Terrassentür endet somit unmittelbar auf einem Fremdgrundstück, welches nach Angaben des Eigentümers jedoch ein von ihm gepachtetes, städtisches Grünlandgrundstück ist.

- Eine Erweiterungsfähigkeit ist nicht gegeben.
- Ein Balkon bzw. eine Terrasse sind nicht vorhanden bzw. nicht realisierbar.

### **Barrierefreiheit**

Zugang zum Grundstücksplanum, Untergeschossebene	: gegeben	niveaugleich
Zugang zum Gebäude, Wohnbereich	: nicht gegeben	- zweiteilige Stufenanlage (Freitreppe) - Windfangstufe
Wohnungsebene (Obergeschoss)	: eingeschränkt	Schwellen
Zur Dachgeschossebene	: nicht gegeben	Geschosstreppe, 43°
Dachgeschossebene	: gegeben	noch nicht vollständig realisiert

## **3.5 Baulicher Zustand**

### **Einfamilienhaus**

Das Gebäude wurde wahrscheinlich vor 1900 in zeit- und regionaltypischer Fachwerkbauweise errichtet und ggf. in späteren Jahren um den nordseitige Schuppenanbau erweitert.

Nutzungs- und Instandhaltungsmodalitäten während der bisherigen Standzeit sind nicht umfänglich bekannt.

**Ausbau- und Ausstattungsmerkmale** gehen zum Teil noch auf den Errichtungszeitraum zurück:

- Dielung
- Innenputz (teilweise)
- Geschosstreppe
- Haustür
- Innentüren

bzw. auf Maßnahmen um 1965:

- Kastenfenster
- Elektroinstallation (teilweise).

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

- Dachstuhlisanierung (1996)
- Erneuerung der Dacheindeckung einschließlich Dachentwässerung (1996)
- Erneuerung der Sanitärinstallation
- Erneuerung der Heizungsinstallation
- Fassadensanierung

**Maßnahmen um 2015 / 16:**

- Erneuerung der Fenster im Dachgeschoss
- Innenausbau-Rückbaumaßnahmen im Ober- und Dachgeschoss
- Erneuerung der Elektro-Rohinstallation einschließlich Unterverteilung
- Trockenbauarbeiten (Gipskarton-Wand-, -Decken- und -Dachschrägenverkleidungen)
- teilweise Fachwerk-Freilegungen im Innenbereich sowie Ytong-Ausmauerungen

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

- Die wärmetechnischen Eigenschaften der Gebäudekonstruktion entsprechen nicht heutigen Marktanforderungen.
- teilweise schadhafter Fassadenputz (Oberputzablösung)
- schadhafter Schornsteinkopf
- sanierungs- bzw. erneuerungsbedürftige Haustür (v. a. Einbruch- und Wärmeschutz)
- sanierungs- bzw. erneuerungsbedürftige Kastenfenster (Obergeschoss)
- erneuerungs- bzw. sanierungsbedürftige Innentüren, erforderliche Anhebung der Sturzhöhen
- neu herzustellende bzw. sanierungsbedürftige Fußböden (auch Neigungen)
- fertigzustellende Innenputz- bzw. Trockenbauarbeiten (Wände, Decken, v. a. Obergeschoss)
- sanierungsbedürftige Geschosstreppe (Oberfläche, Geländer- und Dachgeschoss-Brüstung fehlen)
- schadhafte Terrassentür Obergeschoss
- fehlendes Fenster Obergeschoss Sanitärbereich
- schadhafte Fenster Giebelseite Dachgeschoss

- neu herzustellende Sanitärbereiche einschließlich Küchenbereich
  - . sanitäre Einrichtung und Installation
  - . Fliesenarbeiten
  - . Raumabschlüsse
- fehlende bzw. neu herzustellende Heizungsinstallation
- fertigzustellende Elektroinstallation
- Sonstiges:
  - . Das Gebäude ist im Zustand zum Wertermittlungstichtag nicht bezugsfähig.
  - . erforderliche Beräumung des Gebäudeinnenbereiches einschließlich Schuppenanbauten sowie des südseitig angrenzenden Außenbereichs und des nordseitigen Hofbereichs (v. a. Baumaterial)

## 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
- Grundstücksgröße
- und Grundstücksgestalt

können objektspezifische Abweichungen vom Bodenrichtwert bedingen.

Für dieses Gebiet wurde vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Suhl zum Stichtag 01.01.2022 ein Bodenrichtwert von **66,00 EUR/m<sup>2</sup>** ausgewiesen, für ein Richtwertgrundstück mit folgenden Merkmalen:

- Entwicklungszustand : baureifes Land
- Beitragsrechtlicher Zustand : erschließungsbeitragsfrei (nach BauGB und ThürKAG<sup>2</sup>)
- Nutzungsart : allgemeines Wohngebiet
- Bauweise : geschlossen

Entsprechend Grundbuchauszug wird von einer Größe des zu bewertenden Grundstücks, Flurstück 141 von 71 m<sup>2</sup> ausgegangen

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

---

<sup>2</sup> 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**

Das zu bewertende Grundstück weist mit 71 m<sup>2</sup> im Vergleich zur Richtwertzone bzw. zu üblichen Grundstücksgrößen für Einfamilienhausnutzung (400 – 600 m<sup>2</sup>) eine (im Allgemeinen relativ werterhöhende) erheblich unterdurchschnittliche Grundstücksgröße auf. Zudem bestehen Nutzungsvorteile aufgrund zweiseitig (über Eck) angrenzender öffentlicher Erschließungsflächen, ohne jedoch ein übliches Eckgrundstück darzustellen.

Diesen erheblich abweichenden Eigenschaften ist nach Einschätzung ein Anpassungsfaktor in Höhe von **1,30** beizumessen.

**b) Erschließungsausbausituation**

Bestehende Abweichungen des kommunalen Erschließungsausbaus

- Wasser / Abwasser
- Straßenausbau

sind bereits im angesetzten Bodenrichtwert erfasst.

**c) Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag**

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

Weitere Zu- bzw. Abschläge werden nicht vorgenommen.

**Es resultiert folgender Bodenwert für das zu bewertende Grundstück, Flurstück 141:**

71 m <sup>2</sup> x 66,00 EUR/m <sup>2</sup> x 1,30 x 1,00	6.092,00 EUR
<b>gerundet</b>	<b>6.100,00 EUR</b>

## 4.2 Grundstückssachwert

### 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

Da eine außenseitige Aufmaßerstellung aufgrund ungenügender Zugänglichkeit und erheblich schiefwinkliger und verspringender Wandstellungen nicht vollständig möglich war, erfolgt die Ableitung zum Teil deduktiv aus dem Innenraumaufmaß.

#### Einfamilienhaus

Keller- / Untergeschoss	10,50 x 7,00	73,50 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	$(11,80 + 10,35) / 2 \times (7,15 + 6,80) / 2$ - 3,50 x 1,00 + 3,55 x 1,80	80,14 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	$(11,80 + 10,35) / 2 \times (7,15 + 6,80) / 2$ - 3,50 x 1,00	73,75 m <sup>2</sup>
<b>Bruttogrundfläche</b>		<b>227,39 m<sup>2</sup></b>

### 4.2.2 Gebäudeherstellungskosten / Normalherstellungskosten

#### 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 2.01, Einfamilienhäuser**

- einseitig angebaut
- Kellergeschoss
- Erdgeschoss
- Dachgeschoss, ausgebaut

	<b>Bauteil</b>	<b>Standard Stufe</b>	<b>Wägungsanteil v. H.</b>	<b>Kostenkennwert EUR/m<sup>2</sup> BGF</b>	<b>Normalherstellungskosten, anteilig BGF</b>
1	Außenwände	1	23	615,00	141,45 EUR/m <sup>2</sup>
2	Dächer	2 – 3	15	735,00	110,25 EUR/m <sup>2</sup>
3	Fenster, Außentüren	2 – 3	11	735,00	80,85 EUR/m <sup>2</sup>
4	Innenwände und -türen	1	11	615,00	67,65 EUR/m <sup>2</sup>
5	Deckenkonstruktion, Treppen	1 – 2	11	650,00	71,50 EUR/m <sup>2</sup>
6	Fußböden	1	5	615,00	30,75 EUR/m <sup>2</sup>
7	Sanitäreinrichtungen	1	9	615,00	55,35 EUR/m <sup>2</sup>
8	Heizung	3	9	785,00	70,65 EUR/m <sup>2</sup>
9	Sonstige technische Ausstattung	3	6	785,00	47,10 EUR/m <sup>2</sup>
<b>Gebäude-Normalherstellungskosten incl. Baunebenkosten</b>					<b>675,55 EUR/m<sup>2</sup></b>
Anpassungsfaktor fehlender Drepel				0,96	
<b>objektspezifisch angepasste Gebäude-Normalherstellungskosten incl. Baunebenkosten:</b> 675,55 EUR/m <sup>2</sup> BGF x 0,96					648,53 EUR/m <sup>2</sup> BGF
<b>gerundet</b>					<b>649,00 EUR/m<sup>2</sup> BGF</b>

#### 4.2.3 Gebäudeherstellungswert zum Wertermittlungsstichtag

Die Anpassung des Herstellungswertes auf Preisbasis 2010 an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels: Preisindex des Statistischen Bundesamtes für Bauarbeiten (Hochbau) einschließlich Umsatzsteuer auf Basis 2015, (2015 = 100), **Wohngebäude:**

Index Basisjahr 2010 (Durchschnitt)		90,0
Zum Wertermittlungsstichtag letztveröffentlicher Index 2023 (Mai)		160,2
Resultierender, angepasster Index	$\frac{160,2}{90,0} \times 100 =$	<b>178,0</b>

#### 4.2.4 Restnutzungsdauer

##### Einfamilienhaus

Gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV ist die Restnutzungsdauer die Zahl der Jahre, in denen die baulichen 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 Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag

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 Wertermittlungsstichtag länger zurückliegen oder unvollständig erfolgten, geringer als der Maximalwert berücksichtigt.

Ebenso werden Maßnahmen im Sinne einer Schadensbeseitigung bzw. Fertigstellung unterstellt.

##### Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades zum Zeitpunkt der Sanierung / Umnutzung

<b>Modernisierungselemente</b>	<b>max. Punkte</b>	<b>Bewertungsobjekt incl. durchgeführter Baumaßnahmen</b>
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	2,5
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,5

<b>Modernisierungselemente</b>	<b>max. Punkte</b>	<b>Bewertungsobjekt incl. durchgeführter Baumaßnahmen</b>
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	-
Modernisierung von Bädern	2	2,0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,5
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,5
	<b>20</b>	<b>11</b>

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

Entsprechend Anlage 2 ImmoWertV resultiert bei einem vorliegenden Gebäudealter von über 80 Jahren und der vorstehend abgeleiteten Ausgangswerte eine objektspezifische Restnutzungsdauer von 39 Jahren.

Aufgrund von Unwägbarkeiten hinsichtlich Art und Zusammensetzung der Bausubstanz (Fachwerkbauweise) ist nach Einschätzung eine reduzierte Restnutzungsdauer von **35 Jahren** anzusetzen.

#### **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 zu legen (lineare Wertminderung).

<b>Gebäudeart</b>	<b>Einfamilienhaus</b>	
Gesamtnutzungsdauer (übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen)	80	Jahre
geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer	35	Jahre
Alterswertminderungsfaktor	0,44	
Alterswertminderung	<b>56</b>	<b>v. H.</b>

#### **4.2.6 Besondere Bauteile und Einrichtungen**

- Schuppenvorbau
  - Eingangstreppe mit Windfang
- }                      Zeitwert, geschätzt    **2.500,00 EUR**
- Der Wert sonstiger besonderer Bauteile und Einrichtungen, welche Gegenstand der Wertermittlung sind, ist im Ansatz der Normalherstellungskosten (Kostengruppen 300 und 400, DIN 276) erfasst.

#### **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 (2021) 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 Grundstücksachtwert“, das den Substanzwert des Grundstücks wiedergibt, entspricht im Allgemeinen nicht dem realisierbaren Kaufpreis (Verkehrswert) und bedarf daher einer Anpassung.

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

Nach § 21 Abs. 3 ImmoWertV ist dies durch Sachwertfaktoren vorzunehmen. Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an.

Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach §§ 35 - 38 ImmoWertV auf Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten abgeleitet.

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<sup>3</sup> für das Gebiet der kreisfreien Stadt Suhl wurden in Abhängigkeit von der Höhe des vorläufigen Sachwertes und des Bodenwertniveaus objektspezifische Marktanpassungsfaktoren abgeleitet.

Danach liegen Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke bei vorliegendem Niveau des vorläufigen Sachwertes und des zutreffenden Bodenwertes rd. 10 v. H. über dem ermittelten vorläufigen Sachwert.

In Anbetracht der mit der vorliegenden Objektspezifik verbundenen Besonderheiten, insbesondere hinsichtlich der Objektindividualität und Unwägbarkeiten hinsichtlich des baulichen Zustandes, ist eine Zuordnung nach dieser Kaufpreisauswertung nicht gegeben, da davon auszugehen ist, dass dies nicht das Marktverhalten abbildet.

Nach Einschätzung ist eine neutrale Marktanpassung vorzunehmen.

#### **4.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (gem. § 8 ImmoWertV)**

##### **4.2.9.1 Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden**

Baumängel und Bauschäden wirken sich mindernd auf den Verkehrswert aus.

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

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

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

---

<sup>3</sup> Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren 2021 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meinungen und der kreisfreien Stadt Suhl

- 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 substanzenorientierter Abschlag in folgender Höhe des Gebäudewertes nach Alterswertminderung vorgenommen:

<b>Bauteil / Gewerk</b>	<b>Wertanteil am Gesamtbauwerk v. H.</b>	<b>Bauteilwertminderung v. H.</b>	<b>Wertminderung am Gesamtbauwerk v. H.</b>
<b>Erd-, Maurer-, Fachwerk- und Betonarbeiten</b>	35	15	5,25
<b>Putz / Trockenbau</b>	12	50	6,00
<b>Zimmerer</b>	7	-	-
<b>Dachdeckung / Klempner</b>	5	-	-
<b>Sanitärinstallation</b>	6	100	6,00
<b>Heizungsinstallation</b>	7	100	7,00
<b>Elektroinstallation</b>	3	50	1,50
<b>Fenster</b>	7	60	4,20
<b>Schreiner</b>	3	80	2,40
<b>Estrich</b>	3	80	2,40
<b>Bodenbeläge</b>	2	100	2,00
<b>Fliesen</b>	2	100	2,00
<b>Maler</b>	4	100	4,00
<b>Treppen</b>	3	60	1,80
<b>Sonstiges</b>	1	50	0,50
			<b>45,05</b>
		<b>gerundet</b>	<b>45,00 v. H.</b>

115.581 EUR <sup>4</sup> x 45 v. H.	<b>52.011,00 EUR</b>
Anpassungsfaktor für Arbeiten im Bestand und sonstige Unwägbarkeiten: 1,40	
52.011,00 EUR x 1,40	<b>72.815,00 EUR</b>

#### 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.

Erheblich wertmindernde Aspekte hinsichtlich geschmacklicher, funktioneller und bautechnischer Eigenschaften (vgl. 3.4) werden mit einem Abschlag in Höhe von 25 v. H. des Gebäudewertes nach bisheriger Wertminderung berücksichtigt:

(115.581,00 EUR – 72.815,00 EUR) x 25 v. H.	<b>10.692,00 EUR</b>
---	----------------------

#### 4.2.9.3 Freilegung und Entsorgung

Auf dem zu bewertenden Grundstück bzw. auf der nordseitig angrenzenden Erschließungsfläche und auf dem südseitig angrenzenden Grundstück, Flurstück 146/2 wurden dem zu bewertenden Grundstück zuzuordnende, zu entsorgende Ablagerungen, im Wesentlichen bestehend aus

- Sperrmüll
- Sondermüll

festgestellt.

Dies trifft ebenso für das Innere der baulichen Anlagen zu.

<sup>4</sup> Tab. 4.2.10, Zeile 9

Nach vorsichtiger Schätzung und unter Zuhilfenahme von Untersuchungen des Gutachterausschusses beim Katasterbereich Schmalkalden wird folgender Aufwand wertmindernd in Ansatz gebracht:

Wohnhaus mit Anbauten	
. Untergeschoss und Massivschuppen	1.000,00 EUR
. Erdgeschoss	500,00 EUR
angrenzender Freiflächenbereich Nord und Süd	1.500,00 EUR
	<b>3.000,00 EUR</b>

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

<b>Wohngrundstück mit Einfamilienhaus Meininger Straße 129, 98529 Suhl-Heinrichs Gemarkung Suhl, Flur 99, Flst. 141</b>		
	<b>Gebäudeart / Gebäudeteil</b>	<b>Einfamilienhaus mit Anbauten</b>
<b>1</b>	<b>Geschosszahl</b>	1
<b>2</b>	<b>Bruttogrundfläche</b> m <sup>2</sup>	227,39
<b>3</b>	<b>Normalherstellungskosten 2010</b> EUR/m <sup>2</sup>	649,00
<b>4</b>	<b>Gebäudeherstellungskosten 2010</b> EUR	147.576,00
<b>5</b>	<b>Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag</b>	178,0
<b>6</b>	<b>Gebäudeherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag</b> EUR	262.685,00
<b>7</b>	<b>Alterswertminderung</b> v. H.	56
<b>8</b>	<b>Alterswertminderung</b> EUR	147.104,00
<b>9</b>	<b>Gebäudewert am Wertermittlungsstichtag</b> EUR	115.581,00
<b>10</b>	<b>Wert der besonderen Bauteile und Einrichtungen</b> EUR	2.500,00
<b>11</b>	<b>Gebäudesachwert</b> EUR	118.081,00
<b>12</b>	<b>Sachwert der Außenanlagen</b> EUR	-
<b>13</b>	<b>Bodenwert</b> EUR	6.100,00
<b>14</b>	<b>Grundstückssachwert, vorläufig</b> EUR	124.181,00
<b>15</b>	<b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>	1,0
<b>16</b>	<b>Marktangepasster Grundstückssachwert, vorläufig</b> EUR	124.181,00
<b>17</b>	<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	
	. Baumängel und Bauschäden EUR	72.815,00
	. funktionell u. individuelle Eigenschaften EUR	10.692,00
	. Beräumung / Entsorgung EUR	3.000,00
<b>18</b>	<b>Marktangepasster Grundstückssachwert</b> EUR	37.674,00
<b>19</b>	<b>Marktangepasster Grundstückssachwert, gerundet</b> EUR	<b>38.000,00</b>

### 4.3 Grundstücksertragswert

#### 4.3.1 Wohnfläche

##### Einfamilienhaus

Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgt auf Grundlage persönlicher Aufmaßerstellung am Besichtigungstag in Anlehnung an die Vorgaben der Wohnflächenverordnung (WoFIV). Dabei werden schiefwinklige Grundflächen zum Teil mit mittleren Abmessungen ermittelt.

##### Zusammenstellung und Ergebnisse

<b>Erdgeschoss</b>		
Flur	$6,95 \times (2,67 + 2,32) / 2 - 2,20 \times 0,93$	15,29 m <sup>2</sup>
Eckzimmer Ost, Nord	3,95 x 2,71	10,70 m <sup>2</sup>
Zimmer Nord	3,91 x 3,72	14,55 m <sup>2</sup>
Eckzimmer Nord	3,67 x 3,38	12,40 m <sup>2</sup>
Sanitärbereich	2,38 x 1,36	3,24 m <sup>2</sup>
Nebenflur	1,18 x 0,78	0,92 m <sup>2</sup>
Abstellraum	$3,33 \times 1,35 / 2$	2,25 m <sup>2</sup>
		<b>59,35 m<sup>2</sup></b>
<b>Dachgeschoss</b>		
Zimmer	$6,80 \times (6,00 - 0,81 - 0,81 / 2 - 0,75 - 0,75 / 2) - 2,80 \times 0,95 - 0,94 \times 0,57$	21,69 m <sup>2</sup>
Zimmer Nord / Sanitärbereich	$3,42 \times (4,65 - 0,81 - 0,81 / 2 - 0,75 - 0,75 / 2) - 1,74 \times 0,13 - 0,96 \times 0,15 - 0,52 \times 0,14$	7,46 m <sup>2</sup>
		<b>29,15 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtwohnfläche</b>		<b>88,50 m<sup>2</sup></b>

#### 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 Erfahrungssätzen<sup>5</sup> werden unter Berücksichtigung von Gebäudeart, -alter, -ausstattung und -nutzung entsprechend § 32 Abs. 2 - 4 ImmoWertV nachhaltig entstehende Bewirtschaftungskosten in folgender Höhe angesetzt:

Verwaltungskosten	je Wohnung bzw. Einfamilienhaus 344,00 EUR 344,00 EUR x 1	344,00 EUR
Mietausfallwagnis	2 v. H. des Rohertrages 6.372,00 EUR x 2 v. H.	127,00 EUR
Instandhaltungskosten	13,50 EUR/m <sup>2</sup> (jährlich) 88,50 m <sup>2</sup> x 13,50 EUR/m <sup>2</sup>	1.195,00 EUR
		<b>1.666,00 EUR</b>

Das entspricht einem Anteil von ca. 26,1 v. H. des Rohertrages.

<sup>5</sup> in Anlehnung an ImmoWertV Anlage 3 entsprechend II. Berechnungsverordnung, aktuell gültige Sätze

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

<b>Wohngrundstück mit Einfamilienhaus Meininger Straße 129, 98529 Suhl-Heinrichs Gemarkung Suhl, Flur 99, Flst. 141</b>		
	<b>Nutzungsart</b>	<b>Einfamilienhaus mit Anbauten</b>
<b>1</b>	<b>Mietfläche</b> <span style="float: right;"><b>m<sup>2</sup></b></span>	88,50
<b>2</b>	<b>Miete je m<sup>2</sup></b> <span style="float: right;"><b>EUR</b></span>	6,00 <sup>6</sup>
<b>3</b>	<b>Rohertrag je Monat</b> <span style="float: right;"><b>EUR</b></span>	531,00
<b>4</b>	<b>Jahresrohertrag</b> <span style="float: right;"><b>EUR</b></span>	6.372,00
<b>5</b>	<b>Bewirtschaftungskosten</b> <span style="float: right;"><b>v. H.</b></span>	[26,1]
<b>6</b>	<b>Bewirtschaftungskosten</b> <span style="float: right;"><b>EUR</b></span>	1.666,00
<b>7</b>	<b>Jahresreinertrag</b> <span style="float: right;"><b>EUR</b></span>	4.706,00
<b>8</b>	<b>Bodenwertverzinsung<sup>7</sup></b> <span style="float: right;"><b>v. H.</b></span>	2,5
<b>9</b>	<b>Bodenwertverzinsungsbetrag</b> <span style="float: right;"><b>EUR</b></span>	152,00
<b>10</b>	<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b> <span style="float: right;"><b>EUR</b></span>	4.554,00
<b>11</b>	<b>Barwertfaktor (p = 2,5 v. H.; RND = 35 Jahre)</b>	23,15
<b>12</b>	<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen, vorläufig</b> <span style="float: right;"><b>EUR</b></span>	105.425,00
<b>13</b>	<b>Bodenwert</b> <span style="float: right;"><b>EUR</b></span>	6.100,00
<b>14</b>	<b>Grundstücksertragswert, vorläufig</b> <span style="float: right;"><b>EUR</b></span>	111.525,00
<b>15</b>	<b>Abschlag für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	
	. Baumängel und -schäden <sup>8</sup> <span style="float: right;"><b>EUR</b></span>	72.815,00
	. Beräumung / Entsorgung <sup>9</sup> <span style="float: right;"><b>EUR</b></span>	3.000,00
<b>16</b>	<b>Grundstücksertragswert</b> <span style="float: right;"><b>EUR</b></span>	35.710,00
<b>17</b>	<b>Grundstücksertragswert, gerundet</b> <span style="float: right;"><b>EUR</b></span>	<b>36.000,00</b>

<sup>6</sup> In fertiggestelltem Zustand

<sup>7</sup> Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren 2021 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl

<sup>8</sup> vgl. 4.2.9.1

<sup>9</sup> vgl. 4.2.9.3

## 5 Ergebniszusammenfassung und Verkehrswert

Die ermittelten Werte betragen:

<b>Grundstückssachwert, marktangepasst (S. 32)</b>	<b>:</b>	<b>38.000,00 EUR</b>
<b>Grundstücksertragswert (S. 35)</b>	<b>:</b>	<b>36.000,00 EUR</b>

Dieses Einfamilienhausgrundstück ist kein Renditeobjekt, da überwiegend die Eigenutzung im Vordergrund stehen wird.

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

Das Ertragswertverfahren wurde zur Plausibilitätsprüfung unterstützend herangezogen.

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

Der Verkehrswert für das Objekt

### **Wohngrundstück mit Einfamilienhaus und Anbauten**

**Meininger Straße 129 in 98529 Suhl-Heinrichs**

**Gemarkung Suhl, Flur 99, Flurstück 141**

wird zum Wertermittlungsstichtag 27.09.2023 ermittelt mit

**38.000,00 EUR**

in Worten

**Achtunddreißigtausend 00/100 EURO**

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

Suhl, den 24. November 2023

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 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353)
- 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 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)
- Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien - WertR)
- Indizes des Statistischen Bundesamtes
- DIN 277-1:2005-02 Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau
- DIN 283 Wohn- und Nutzflächen
- Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)
- Sonstige im Gutachtentext zitierte Quellen

### **Objektbezogene Unterlagen**

- Grundbuchauszug
- Liegenschaftskarte
- Auskünfte und Veröffentlichungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Katasterbereich Schmalkalden
- Veröffentlichungen des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation
- Auskünfte der Stadtverwaltung Suhl
- Baulastenauskunft
- Denkmalauskunft
- Flurbereinigungsauskunft
- Auskünfte und Unterlagen des Eigentümers

- 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. gemäß den Angaben des Eigentümers 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 Gebäudeinnen- und zum Teil -außenaufmaße) 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 beigefügten Anlagen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Detailtreue. Sie dienen nur zur allgemeinen Information.
- Das Kopieren, die Vervielfältigung oder die Einspeicherung bzw. Verarbeitung in elektronischen Systemen oder die Verwendung zu wirtschaftlichen Zwecken der in diesem Gutachten beigefügten urheberrechtlich geschützten Anlagen, insbesondere statistische Erhebungen, Liegenschaftskarten, Landkarten, Stadt- und Ortspläne, topografische Karten, Luftaufnahmen, Bauzeichnungen, Innenaufnahmen ist unzulässig und bedarf der schriftlichen Genehmigung. Die Bestimmungen der DSGVO sind zu beachten.
- Dieses Gutachten umfasst 38 Seiten zuzüglich der Anlagen.

### **Anlagen**

- Fotoaufnahmen vom Tag der Besichtigung
- Grundrisse Einfamilienhaus Ober- und Dachgeschoss im Ergebnis eigener Aufmaße
- Luftaufnahme mit unterlegter Katasterparzelle M 1 : ca. 500
- Liegenschaftskarte M 1 : 500
- Stadtplanauszug mit Lagemarkierung M 1 : ca. 20.000
- Landkartenausschnitt M 1 : 250.000



Wohngrundstück mit Einfamilienhaus (rechts, weißes Gebäude)  
Lage und Umgebungssituation, Nordwestansicht

1



Wohngrundstück (hinteres Gebäude), Einfahrt  
Nordansicht

2



Einfamilienhaus, Vorderseite mit Untergeschoss (Bogentür) und Obergeschoss sowie Schuppenanbau und Zugangstreppe auf Fremdgrundstück Nordansicht

3



Nordostansicht mit Treppe und Eingangsvorbau auf Fremdgrundstück

4



Einfamilienhaus, östliche Giebelseite mit Eingang  
Ostansicht

5



Hinterseite mit Terrassentür und Ablagerungen

6



Einfamilienhaus, Hinterseite und hinterliegendes Grünland- bzw. Gartengrundstück (Flst. 147/2, rechts), Westansicht 7



Gebäudehinterseite mit Terrassentür und Ablagerungen Westansicht



Einfamilienhaus, Obergeschoss, Eingangsflur mit Treppe zum Dachgeschoss  
Blick nach Westen

9



Vorgesetzter Aufnahmestandort mit Öffnung zum Wohnzimmer

10



Einfamilienhaus, Obergeschoss, Eingangsflur mit Terrassentür  
Blick nach Osten

11



Eckzimmer Nord, Ost

12



Obergeschoss, Eckzimmer Nord

13



Wohnzimmer

14



Obergeschoss,  
Sanitärbereich

15



Dachgeschoss, geplanter Sanitärbereich (West)

16



Dachgeschoss, Zimmer im begonnenen Ausbaurzustand und Elektro-Rohinstallation, Blick nach Westen

17



Blick nach Osten mit Treppenausschnitt, Giebelseite

18



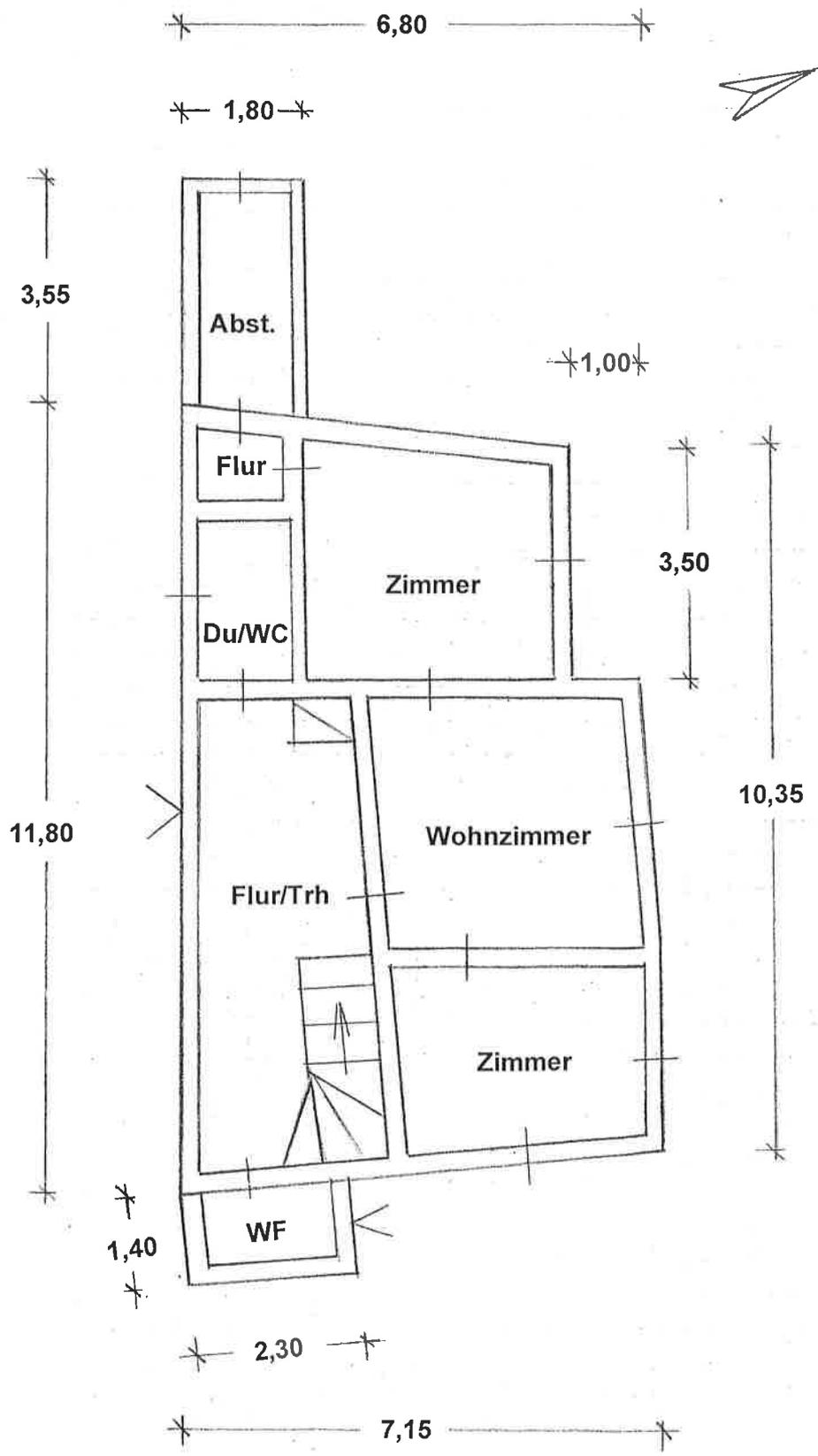
Untergeschossebene, Massivschuppen-Anbau

19

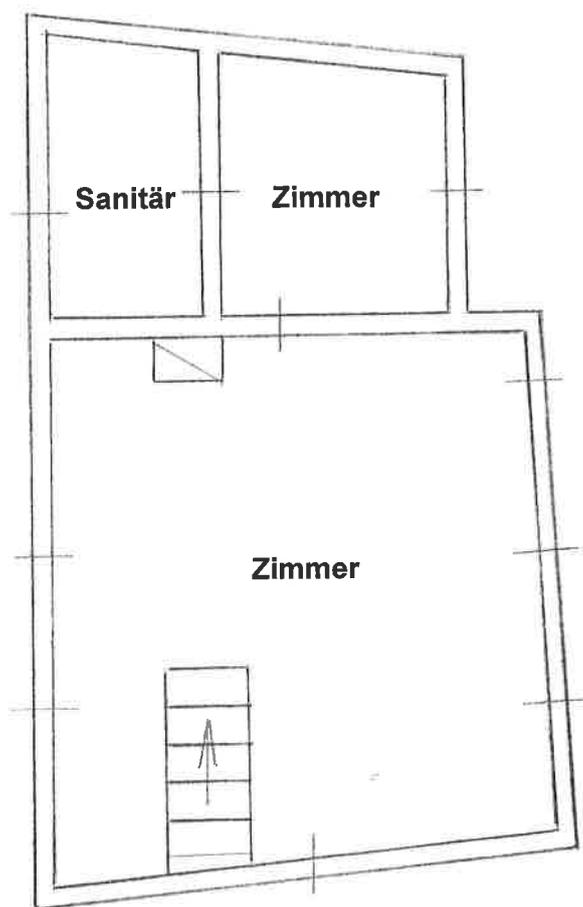


Gewölbekeller

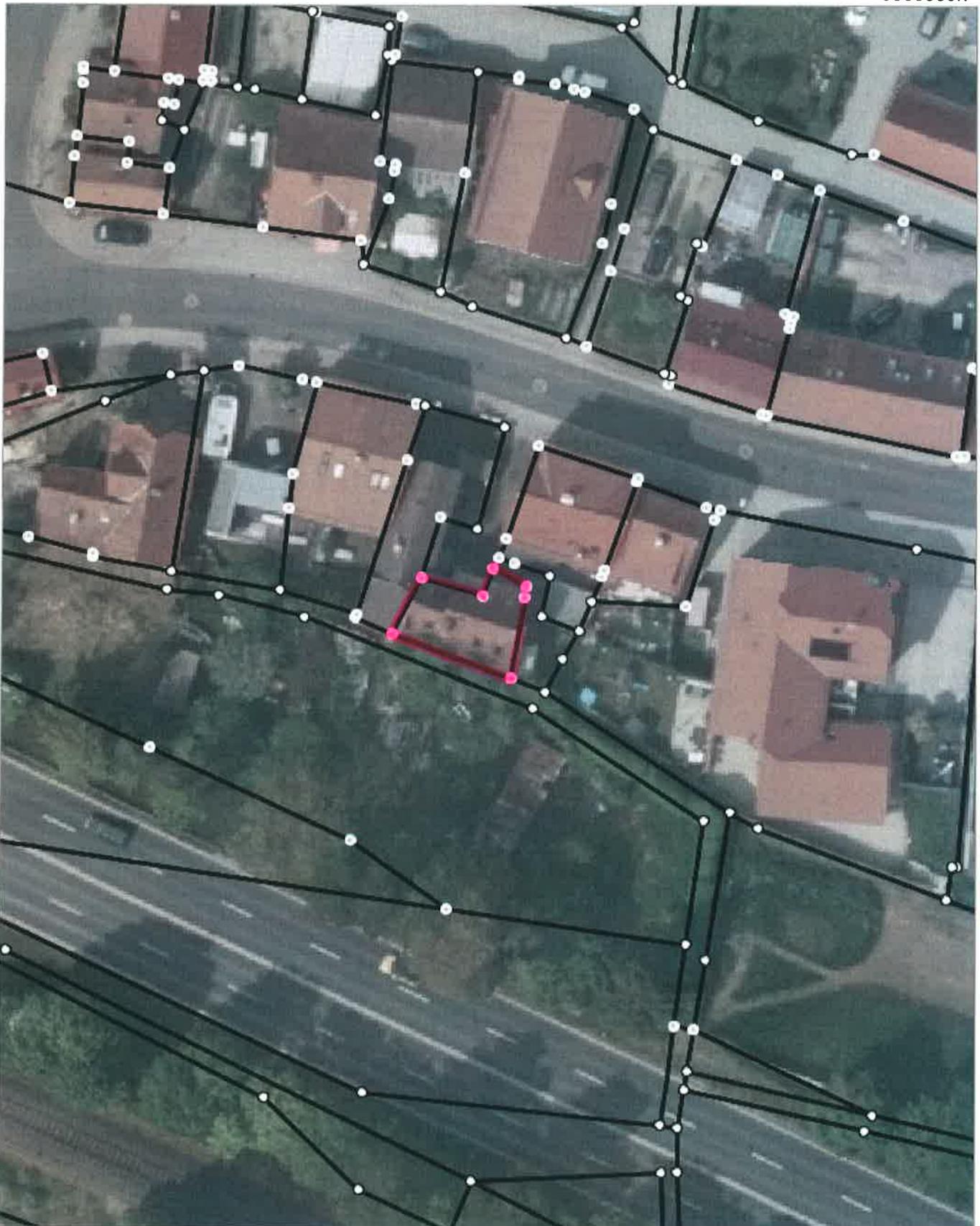
20



**Systemskizze Einfamilienhaus Meininger Str.129  
98529 Suhl-Heinrichs  
Grundriss Erdgeschoss**



**Systemskizze Grundriss Dachgeschoss**

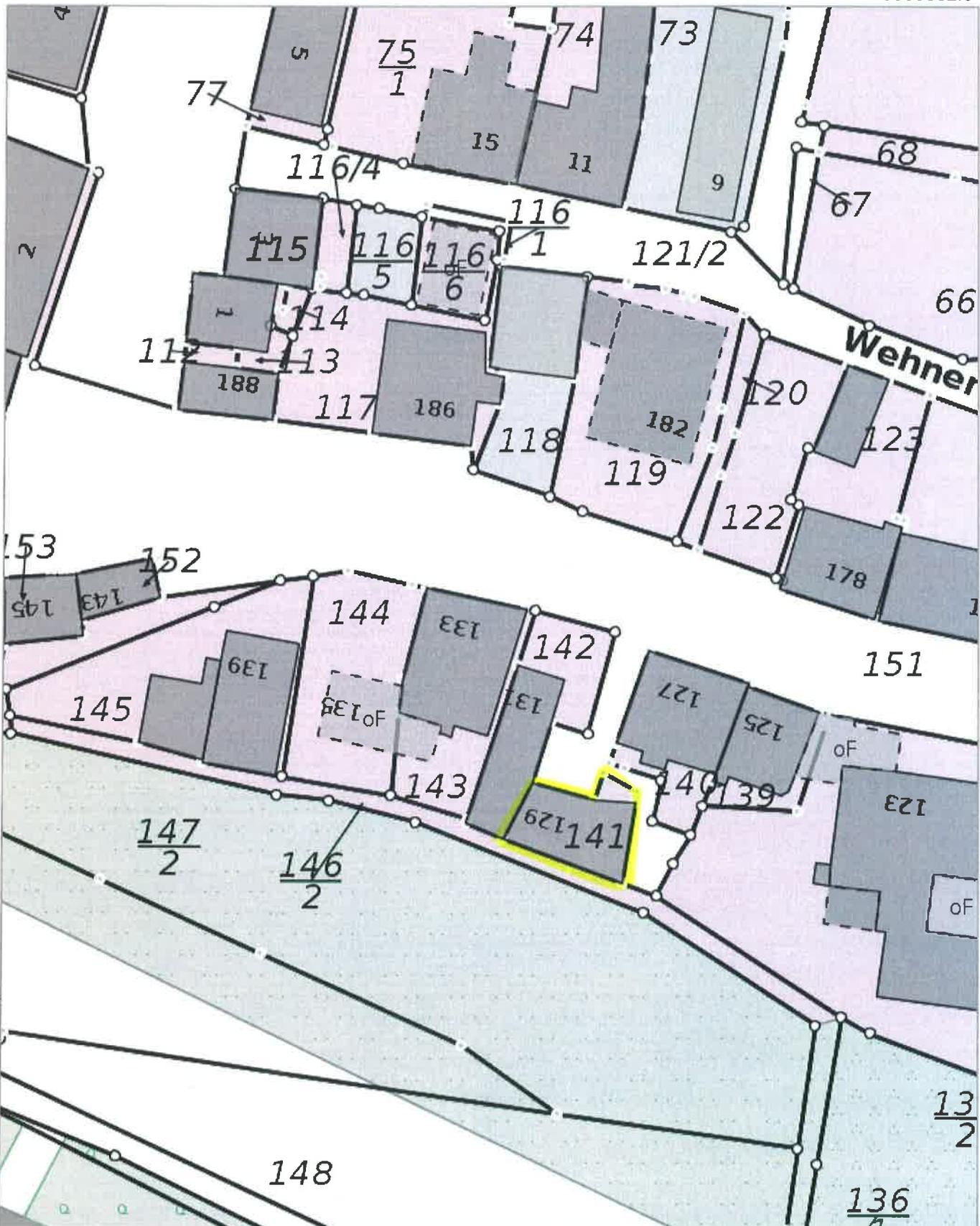


32616889.6 (EPSG:25832)

5606550.9 (EPSG:25832)

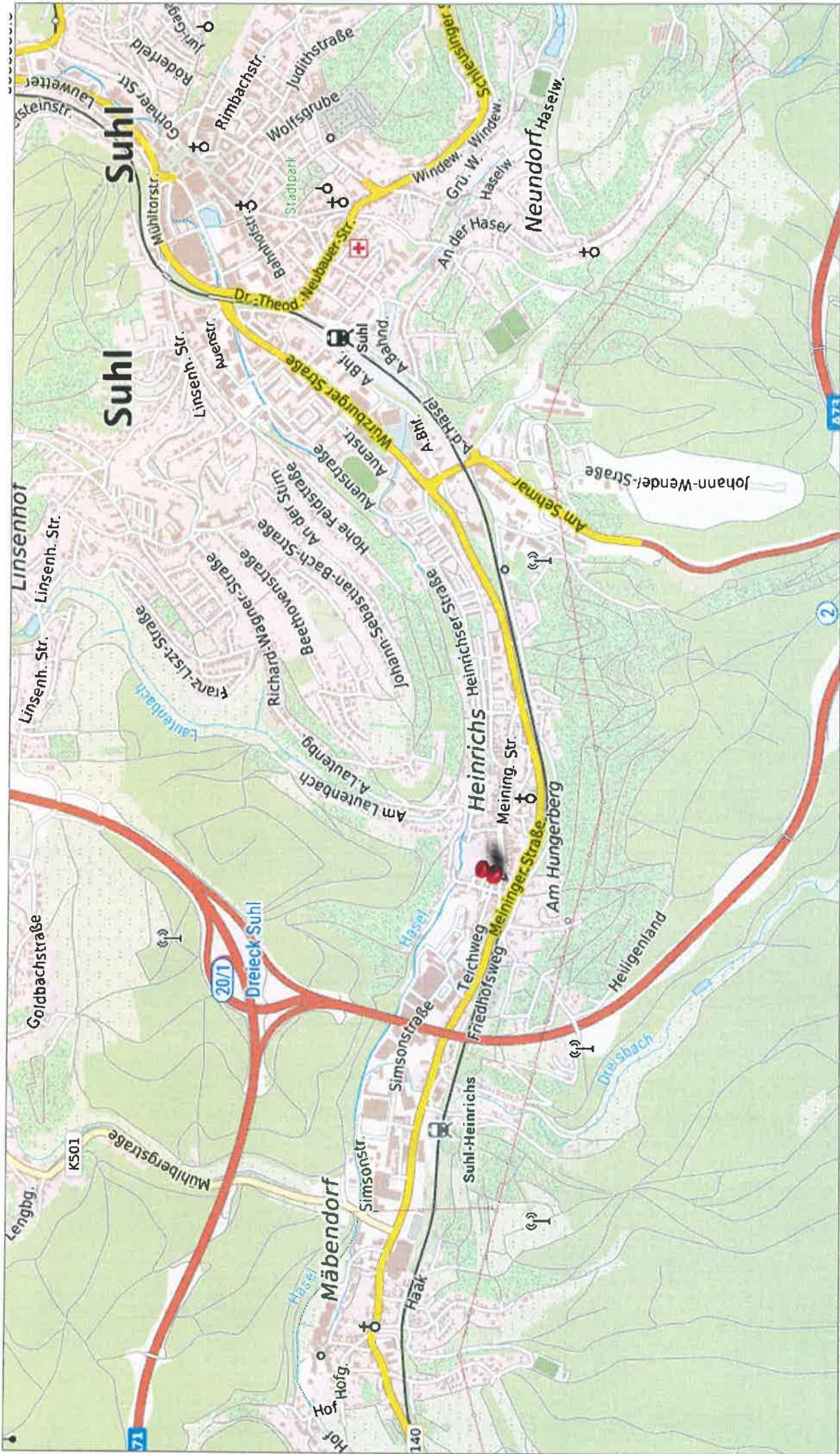
Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann. © basemap.de / BKG 2023

5606682.5



32616879.6 (EPSG:25832)

5606569.7 (EPSG:25832)



5605302.9 (EPSG:25832)



**Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft**

Geoproxy Kartenauszug

ca. 1 : 20000

24.07.2023

Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.

© basemap.de / BKG 2023

5649251.5



598873.7 (EPSG:25832)

5592807 (EPSG:25832)

Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann. © basemap.de / BKG 2023