GUTACHTEN ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG

OBJEKT:



Wohngrundstück mit Einfamilienhaus
Nordstraße 3
98553 Schleusingen
Gemarkung Schleusingen, Flur 15,
Flurstück Nrn. 57/1, 18/6, 18/7, 19/4, 20/1,
57/6, 57/9, 30/4, 107/30, 19/1

AUFTRAGGEBER:

Amtsgericht Sonneberg
Untere Marktstraße 2
96515 Sonneberg

IM ZWANGSVERSTEIGERUNGSVERFAHREN

GESCHÄFTSZEICHEN

K 8/ 26

BEWERTUNGSSTICHTAG: 9. Juli 2026

VERKEHRSWERT (GESAMT): **114.000 EURO**

Grundstück Flst.-Nr. 57/ 1:	20.500 Euro
Grundstück Flst.-Nr. 18/ 6, u. a.:	38.500 Euro
Grundstück Flst.-Nr. 107/ 30:	39.000 Euro
Grundstück Flst.-Nr. 19/ 1:	16.000 Euro

AUSGEFERTIGT AM 05.08.2026 VON

DIPL.-ING. FRANK RASSMANN

VON DER IHK – SÜDTHÜRINGEN-SUHL
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN
ZUSTÄNDIG: INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER ERFURT

BRUNNENPLATZ 8
98634 WASUNGEN

FON 036941/ 72065 FAX 036941/ 72066

bauplanung-rassmann@t-online.de
www.bauplanung-rassmann.de

Inhaltsverzeichnis

1.	**Allgemeine Angaben**	**3**
1.1	Auftrag	3
1.2	Verkehrswert	3
1.3	Auftraggeber	3
1.4	Bewertungsobjekt	3
1.4.1	Kurzbeschreibung	3
1.5	Ortsbesichtigung und Wertermittlungsstichtag	4
1.5.1	Ortsbesichtigung	4
1.5.2	Wertermittlungsstichtag	4
1.6	Nutzungsverhältnisse	4
1.7	Grundbucheintragungen	4
2.	**Lage**	**5**
2.1	Erläuterungen zur Makrolage	5
2.2	Erläuterungen zur Mikrolage	7
3.	**Objekt**	**8**
3.1	Erläuterungen zum Grundstück	8
3.2	Erschließung	11
3.3	Rechtliche Gegebenheiten	11
3.3.1	Abgabenrechtlicher Zustand	11
3.3.2	Planungs- und Bauordnungsrecht	11
3.4	Sonstige Rechte und Belastungen am Grundstück	12
3.5	Schutzgebiete	12
3.6	Baubeschreibung	12
3.7	Flächenzusammenstellung	18
3.8	Hinweis	19
4.	**Bewertung**	**19**
4.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	19
4.2	Bodenwert	20
4.2.1	Erläuterungen zum Bodenwert	20
4.2.2	Bodenwertermittlung	20
4.3	Sachwertverfahren	21
4.3.1	Berechnungsgrundlagen	21
4.3.2	Allgemeine Marktanpassung – Sachwertfaktoren	24
4.3.3	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	25
4.3.4	Berechnung Sachwert	28
4.4	Ertragswertverfahren	28
5.	**Verkehrswert**	**31**
	Unterlagenübersicht	33
	Literatur	34
	Anlagen	35

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag

Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes ist wegen der Anordnung des Zwangsversteigerungsverfahrens durch das Amtsgericht Sonneberg zu ermitteln.

1.2 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist im BauGB als Wert definiert, der durch den Preis bestimmt wird, der in dem Zeitpunkt auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und 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.
Der Sachverständige führt die Wertermittlung in Anlehnung an die Regularien der ImmoWertV21 durch.
Entsprechend der Verordnung § 53 Übergangsregelungen hinsichtlich sonstiger erforderlicher Daten als auch in Verbindung mit § 10 (2) Grundsatz der Modellkonformität liegen bis dato die für die Wertermittlung erforderlichen modellkonformen Daten, welche nach der aktuellen Verordnung zu ermitteln sind, nicht vor. Bei der Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlicher Daten wird insofern der Grundsatz der Modellkonformität (siehe § 10 ImmoWertV21) nach bisherigen zur Verfügung stehenden Modellansätzen berücksichtigt.
Die Verkehrswertermittlung wird mit Unterstützung der Software LORA Connect ausgeführt.

1.3 Auftraggeber

Amtsgericht Sonneberg
Untere Marktstraße 2
96515 Sonneberg

Geschäftsnummer:	K 8/ 2026
Beschluss vom:	27.04.2026
Auftrag vom:	29.04.2026

1.4 Bewertungsobjekt

Wohngrundstück mit Einfamilienhaus
Nordstraße 3
98553 Schleusingen
Gemarkung Schleusingen
Flur 15, Flurstück Nr. 57/1, 18/6, 18/7, 19/4, 20/1, 57/6, 57/9, 30/4, 107/30 und 19/1

1.4.1 Kurzbeschreibung

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in einer Wohnsiedlung im Nordwesten von Schleusingen. Die Wohnsiedlung befindet sich nördlich der Hauptzufahrtsstraße in Norwesthanglage. Das Grundstück ist hierbei zentral an der Erschließungsstraße gelegen und gliedert sich in drei Grundstücke welche eine wirtschaftliche Einheit bilden. Weiterhin wird das Bewertungsgrundstück nach Norden und Süden von zwei Anliegerwegen begrenzt.
Die Grundstücksbebauung besteht aus einem, unterkellerten, eingeschossigen Einfamilienhaus mit Drempelgeschoss und Satteldach. Das Wohnhaus wurde giebelständig zur Straße errichtet und besitzt sowohl an der gegenüberliegenden Giebelseite einen Garagenanbau auf Kellerniveau sowie an der südlichen Traufseite einen teilunterkellerten Vorbau mit Schleppdach.
Die Wohnebenen befinden sich im Erd- und Dachgeschoss, ebenso sind im Keller an der nördlichen Traufseite Wohnräume etabliert.
Das Gebäude wurde bereits vorwendezeitlich errichtet sowie wurden nachwendezeitlich Teilmodernisierungsarbeiten ausgeführt. Eine vollständige Fertigstellung aller Bauleistungen sind jedoch bis dato nicht erfolgt, ebenso weist der Objektbereich erhebliche bauliche Mängel und Schäden auf. Die Nutzungsfähigkeit des Einfamilienhauses ist auf Grund der allgemeinen Beschaffenheit derzeit lediglich nur bedingt gegeben.

Die Grundstückszufahrt erfolgt vom südlich angrenzenden Anliegerweg zur Garage, von der Erschließungsstraße im Osten ist ein fußläufiger Zugang vorhanden.
Der sonstige Grundstücksbereich stellt eine Grünfläche, derzeit jedoch in einem verwilderten Zustand, dar.

1.5 Ortsbesichtigung und Wertermittlungsstichtag

1.5.1 Ortsbesichtigung

09.07.2026, in der Zeit von 10.00 Uhr bis 11.30 Uhr
An dem Ortstermin nahmen teil:
- Zwangsverwalter, zeitweise
- Sachverständiger
- Mitarbeiterin Sachverständigenbüro

1.5.2 Wertermittlungsstichtag

Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: **09.07.2026**

1.6. Nutzungsverhältnisse

Das Einfamilienhaus wurde eigen genutzt und ist nunmehr bereits seit längerer Zeit leerstehend.

1.7 Grundbucheintragungen

Auszug vom:	09.04.2026, Stand 09.04.2026
Amtsgericht:	Hildburghausen
Grundbuch von:	Schleusingen
Blatt:	2530

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Bish.Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Wirtschaftsart und Lage	Flur	Flur-stück(e)	Fläche m²
1			Eintrag gelöscht			
2		Schleusingen	Gebäude und Freifläche	15	57/1	74
3		Schleusingen	Verkehrsfläche Über der Hainmühle	15	18/6	6
		Schleusingen	Gebäude und Freifläche Über der Hainmühle	15	18/7	33
		Schleusingen	Gebäude und Freifläche	15	19/4	242
		Schleusingen	Gebäude und Freifläche	15	20/1	1
		Schleusingen	Gebäude und Freifläche	15	57/6	7
		Schleusingen	Gebäude und Freifläche	15	57/9	18
		Schleusingen	Landwirtschaftsfläche	15	30/4	1
4		Schleusingen	Gebäude und Freifläche Landwirtschaftsfläche	15	107/ 30	631
5	1	Schleusingen	Gebäude- und Freifläche Nordstraße 3	15	19/1	38

Grundstücksgröße gesamt: 1.051 m²

Abteilung I, Eigentümer
1 Eintrag gelöscht
2.1 Miteigentümer
zu ½
2.2 Miteigentümerin
zu ½

Abteilung II, Lasten/ Beschränkungen

Lfd. Nr. Abt II.	**Lfd. Nr. BV**	**Eintragung**	**Bemerkung**
1	1	Eintrag gelöscht	
2	2,3,4,5	Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Sonneberg, AZ: L 1/ 26); eingetragen am 09.04.2026	
3	2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Sonneberg, AZ: K 8/26); eingetragen am 09.04.2026.	

2. Lage

2.1 Erläuterungen zur Makrolage

Basisdaten Gemeinde Schleusingen
Bundesland: Thüringen – ca. 2,1 Mio. Einwohner; Landeshauptstadt Erfurt – ca. 215.000 Einwohner
Landkreis: Hildburghausen – ca. 61.000 Einwohner, Kreisstadt Hildburghausen ca. 11.500 Einwohner
Gemeindegliederung: Schleusingen ist eine thüringische Kleinstadt im Landkreis Hildburghausen im Süden Thüringens
Schleusingen gliedert sich neben der Kernstadt in weitere 17 Ortsteile mit insgesamt ca. 10.200 Einwohnern.

Lage
Allgemein:
Schleusingen liegt im Norden des Landkreises Hildburghausen in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A 73.
Benachbarte LK sind:
LK Schmalkalden-Meiningen, kreisfreie Stadt Suhl, Ilmkreis, LK Saalfeld-Rudolstadt, LK Sonneberg sowie LK Coburg, Hassberge und der Rhön-Grabfeldkreis in Bayern
Nachbargemeinden:
Stadt Suhl, Stadtgebiet von Ilmenau, Gemeinden Schleusegrund und Auengrund, Kreisstadt Hildburghausen sowie Gemeinden der VG Feldstein mit Sitz in Themar

Geografie
Die Stadt liegt an den südlichen Ausläufern des mittleren Thüringer Waldes im Tal der Schleuse, einem rechten Nebenfluss der Werra. Die Kernstadt selbst liegt an dem Fluss Nahe. Die Umgebung der Kernstadt wird von einer bis zu 550 m hohen überwiegend bewaldeten Berglandschaft geprägt, welche dem Thüringer Wald vorgelagert ist. Die höchste Erhebung im Stadtgebiet bildet der Adlersberg im Thüringer Wald mit ca. 850 m.

Entfernungen
- Landeshauptstadt Erfurt 85 km
- Kreisstadt Hildburghausen ca. 15 km
- Kreisfreie Stadt Suhl ca. 15 km

Verkehrsanbindung
Straßenverkehr:
- Landstraße L 1134 – Hildburghausen/ Suhl
- Landstraße L 3004 – Werratal (B89)/ Richtung Ilmenau
- Bundesautobahn A 73 ASS Schleusingen, östlich der Stadt

Schienenverkehr:
- Südthüringenbahn als Regionalbahn mit Bahnhof in Hildburghausen und Suhl
- Fernbahnen und ICE-Anschluss in Erfurt und Coburg
- Rennsteigbahn mit Verbindung nach Ilmenau (eingestellt 1998), derzeit nur sporadische Sonderfahrten

Flugverkehr:
- Flughafen: Landeshauptstadt Erfurt ca. 85 km
- Flughafen: Nürnberg ca. 140 km

ÖPNV:
- Regional- und Linienbusverbindungen mit Haltestellen im Ortsgebiet

Übersichtskarte – regional



Wirtschaft, bauliche und soziale Infrastruktur

Wirtschaft
Teilweise große Gewerbeansiedlungen mit Standort der Wiegand Glashüttenwerke sowie Rehabilitationszentrum Thüringer Wald mit mehreren sozialen Einrichtungen, sonst Handwerksbetriebe sowie Dienstleistungs- und Handelsunternehmen, großes MEGA Einkaufszentrum und mehrere Supermärkte, Ladengeschäfte im Stadtbereich.

Bebauungsstruktur
Es handelt sich hierbei um eine fränkische Kleinstadt mit historischem Stadtkern und teilweise erhaltenen Stadtbefestigungen. Der Stadtkern erstreckt sich auf einem von Westen nach Osten verlaufenden Bergsporn mit der im Westen vorgelagerten Bertholdsburg und der Stadtkirche. Der Altstadtbereich ist sowohl nach Norden und Süden teils steil abfallend. Hieran angrenzend befindet sich eine Mischbebauung. In östlicher Richtung sowie in südlicher Stadtrandlage befinden sich überwiegend Wohnbebauungen. Gewerbeansiedlungen erstrecken sich nördlich und westlich der Ortslage.

Soziale Infrastruktur, med. Einrichtungen
- Grundschule
- Regelschule
- Gymnasium
- Kindertagesstätte
- mehrere Arztpraxen der Allgemeinmedizin, Zahnarzt und Facharzt

Sonstige Versorgungsmöglichkeiten
Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten sowie Ladengeschäfte sind im Stadtgebiet in ausreichendem Maße vorhanden.

Öffentliche Einrichtungen
- Stadtverwaltung Schleusingen
- Landratsamt Hildburghausen
- Amtsgericht in Hildburghausen

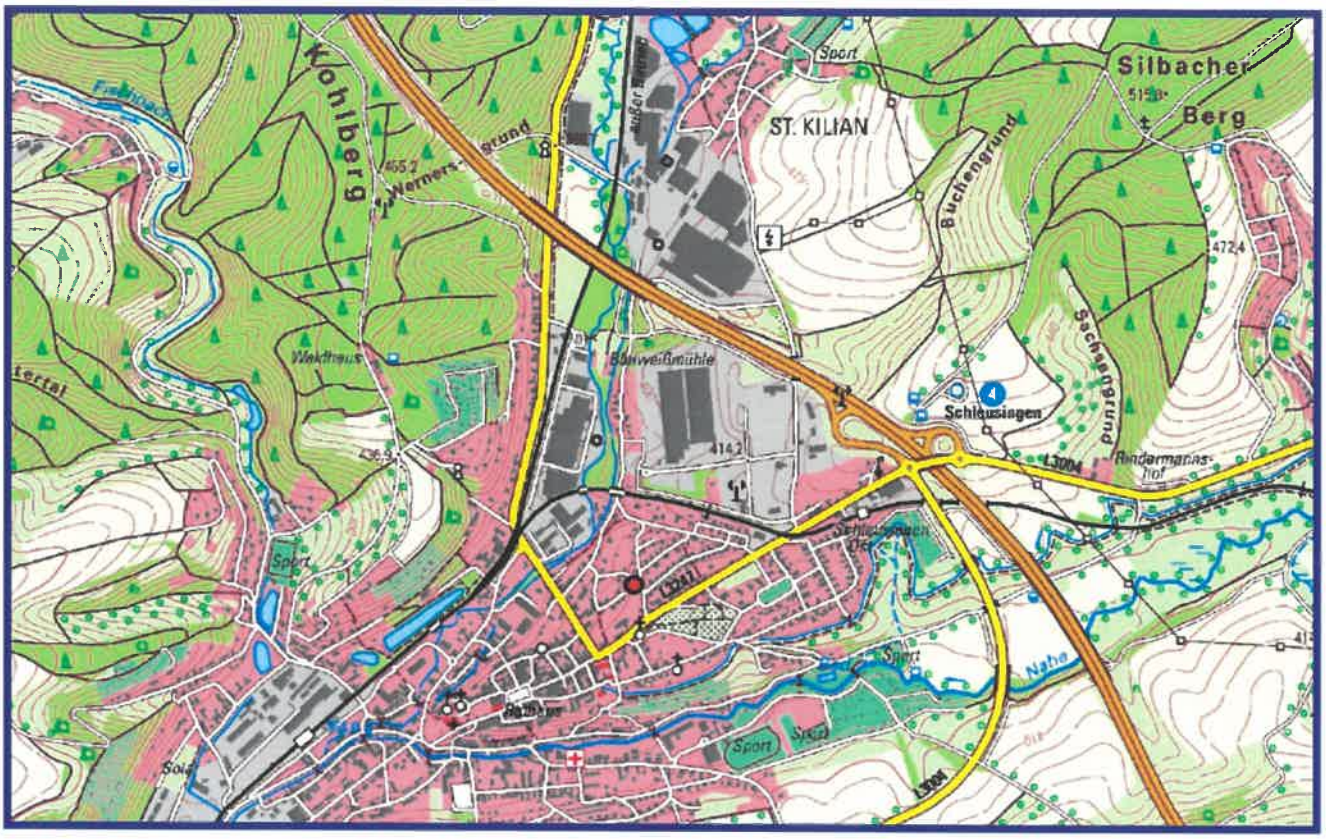
2.2 Erläuterungen zur Mikrolage

Örtliche Lage
Das Bewertungsobjekt befindet sich in dem Wohngebiet „Hirtengrund" als eine Ein- und Zweifamilienhaussiedlung im Nordosten von Schleusingen. Das Wohngebiet liegt nordwestlich des Autobahnzubringers zur Stadt an einem Nordwesthang. Das Bewertungsgrundstück selbst ist nahezu zentral an der Erschließungsstraße „Nordstraße" gelegen und wird zudem zweiseitig nach Norden und Süden von abzweigenden Wohnwegen begrenzt. Die geodätische Höhenlage auf Straßenniveau Nordstraße beträgt ca. 408 m ü NHN.

Entfernungen
- Ortskern mit Marktplatz ca. 550 m südwestlich
- Hauptstraße ca. 120 m südlich
- Autobahn A 73 mit Anschlussstelle ca. 1 km in nordöstlicher Richtung

Demografische Entwicklung
Die demografische Entwicklung der Stadt Schleusingen weist gemäß dem statistischen Bericht für Bevölkerungsentwicklung des Thüringer Landesamts für Statistik im Untersuchungszeitraum ab 2020 bis 2040 mit ca. 15 % eine rückläufige Tendenz, mit einer überalterten Bevölkerungsstruktur auf. Für den Durchschnitt des Landkreises Hildburghausen wird ebenfalls eine rückläufige Tendenz in gleicher Größenordnung von ca. 15 % prognostiziert.

Übersichtskarte örtlich



Umgebungsbebauung/Umgebungsbereich
Der Umgebungsbereich wird analog dem Bewertungsgrundstück von einer Ein- und Zweifamilienhausbebauung geprägt, wobei das westliche Siedlungsgebiet eine lockere gut durchgrünte Bebauungsstruktur aufweist.
Nördlich und nordwestlich des Wohngebiets befinden sich gewerbliche Ansiedlungen, u. a. Betriebsteile der Wiegand Glashüttenwerke, das Mega-Einkaufszentrum, u. a.
In südlicher Richtung befinden sich die Hauptzufahrtsstraße von der Autobahn, ein Gesundheitszentrum für Menschen mit Behinderung sowie der städtische Friedhof. Die Altstadt mit Markt, Kirche und Schloss erstreckt sich in südwestlicher Richtung.

3. Objekt

3.1 Erläuterungen zum Grundstück

Allgemeine Grundstückslage
Das Bewertungsgrundstück befindet sich in zentraler Wohngebietslage abseits der durchführenden Hauptstraße. Innerhalb des Wohngebiets herrscht im Wesentlichen anliegergeprägter Quell- und Zielverkehr vor. Insofern ist dem Objekt im Allgemeinen eine ruhige Wohnlage beizumessen.
Das Grundstück befindet sich in Plateaulage eines nach Osten auslaufenden Hangbereichs und besitzt somit eine gute Besonnung.

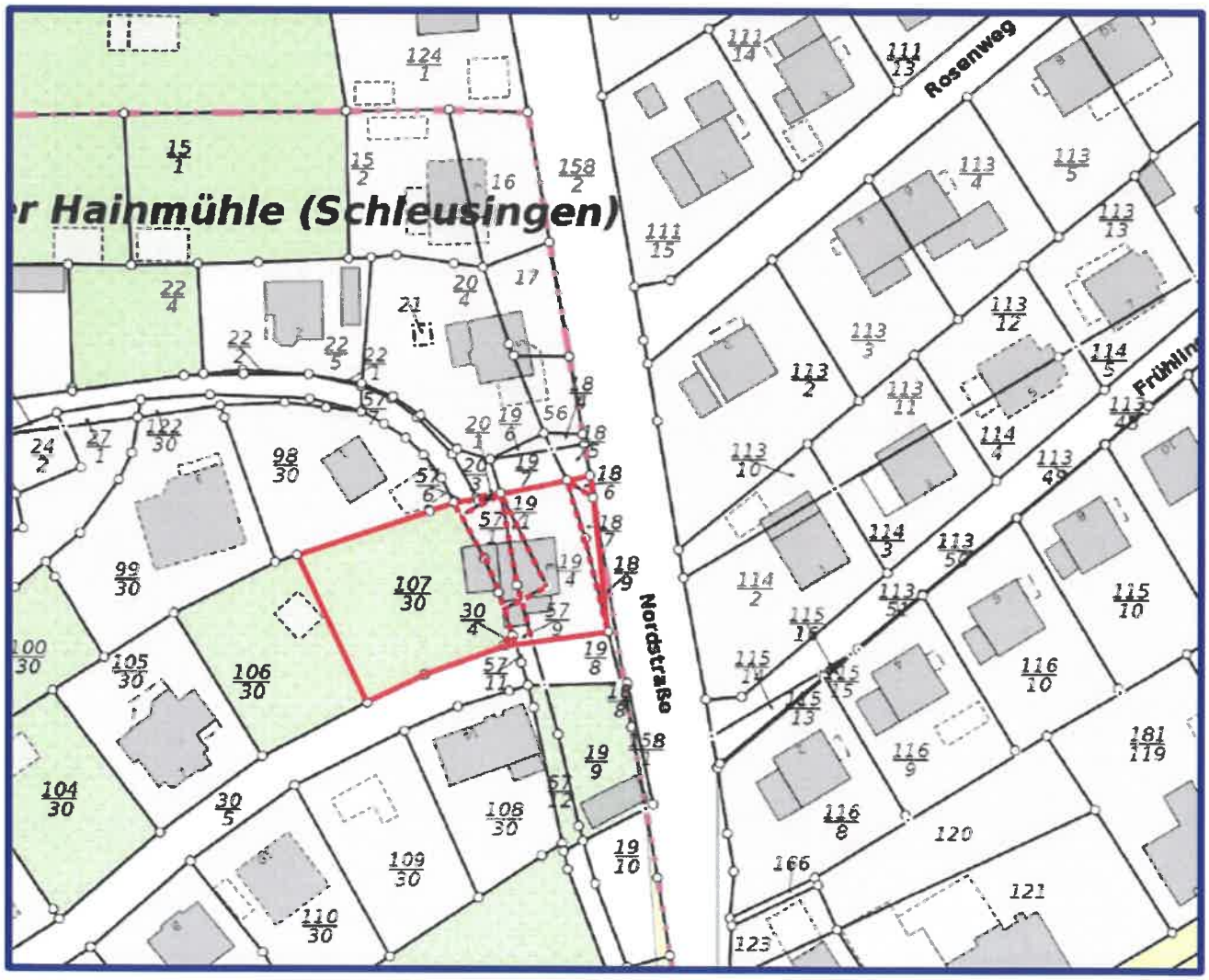
Vorhandene Grundstücksbebauung
Die Grundstücksbebauung besteht aus einem eingeschossigen, weitgehend unterkellerten Einfamilienhaus mit Drempelgeschoss und Satteldach. Das Wohnhaus wurde giebelständig zur „Nordstraße" (Nordost) in massiver Bauweise errichtet. Am Südwestgiebel befindet sich ein Garagenanbau auf Kellerniveau mit Flachdach, welches ehemals als Terrasse genutzt wurde. Das Wohnhaus mit Anbauten ist leerstehend und weist teils erheblichen Instandhaltungsstau sowie anteilig unfertige Bauleistungen auf.

An der südöstlichen Traufseite wurde ein erdgeschossiger Anbau mit Teilunterkellerung und Schleppdach ausgeführt.
Straßenseitig befindet sich ein fußläufiger Zugang zum Wohnhaus, die Garagenzufahrt wurde über den Anliegerweg „An der Hühnerfarm"' von Süden ausgeführt.
Der sonstige Grundstücksbereich ist unbebaut und stellt eine, derzeit jedoch verwilderte, Gartenfläche dar.

Angrenzende Grundstücksbereiche

- Osten: Nordstraße als Wohngebietserschließungsstraße, anschließend überwiegend vorwendezeitliche Einfamilienhausbebauung
- Süden: Anliegerstraße ‚An der Hühnerfarm', anschließend Wohngrundstücke mit Einfamilienhausbebauung, teils unbebaute Grundstücke
- Westen: Einfamilienhausgrundstücke in Westhanglage, teils nachwendezeitliche Bebauung
- Norden: Anliegerstraße „Fliederweg", anschließend Wohngrundstücke, überwiegend mit nachwendezeitlicher Bebauung, gut durchgrünter Wohnbereich, teils unbebaute Grundstücke

Katasterplan



Luftbild



Grundstücksgestalt:
Das Bewertungsgrundstück besteht aus 10 Flurstücken, welche im Rechtssinn jedoch vier Grundstücke darstellen. Infolge einer vom Wohnhaus auf alle Teilgrundstücke ausgehender Überbauung sowie sonstiger nutzungstechnischer Verflechtungen bilden die Grundstücke eine wirtschaftliche Einheit.
Der Sachverständige bezieht sich bei nachfolgender Beschreibung auf die Gesamtheit des Grundstücksbereichs, eine Einzelbeschreibung der Grundstücke wird nicht vorgenommen.
Der Grundstücksbereich besitzt einen annähernd rechteckigen, jedoch in Südwestrichtung leicht gekrümmten Zuschnitt.
Grundstücksabmessungen:
- Anliegerbreite zur Nordstraße/ Osten ca. 25 m
- Anliegerbreite zur Straße „An der Hühnerfarm"/ Süden ca. 39 m
- Anliegerbreite zum „Fliederweg"/ Norden ca. 22 m/ Gesamtgrenzlänge ca. 47 m

Topografische Lage/ Höhenlage zur Straße:
Das Bewertungsgrundstück ist in Höhe des Wohnhauses/ Straßenseite zunächst eben, dann Richtung Westen und Norden abfallend. Die geodätische Höhenlage beträgt im Bereich des Wohnhauses ca. 407 m ü NHN sowie im westlichen Grundstücksbereich ca. 404 m ü NHN, das Bewertungsgrundstück weist somit eine Geländeneigung von ca. 7 % auf. (Höhendaten aus Google Earth). In nördlicher Richtung zur Anliegerstraße schließt sich eine stark geneigte Böschung an.

Das Erdgeschoss wurde straßenseitig auf ca. 35 cm über Geländeniveau bzw. zwei Blockstufenhöhen angeordnet. Das Kellergeschoss mit Garagenzufahrt wurde rückseitig auf Geländeniveau angeordnet.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:
Bewertungsgrundstück:
Wohnhaus freistehend, Lage im östlichen Grundstücksbereich
Grenzabstand zur Straße ca. 7 m i. M.

Nachbarseitig:
Nach Norden Flst. 98/ 30 Carport sowie nach Westen Flst. 106/ 30 kleines Nebengebäude bzw. Gartenhaus im grenznahmen Bereich, sonst keine Grenzbebauung vorhanden.
(Abstandsangaben nach Abgriff Katasterkarte)

Baugrund/ Grundwasser (soweit ersichtlich):
Bindige bis grobkörnige Bodenschichten, lt. Mitteilung Grundstücksnachbar befinden sich im Grundstücksbereich vorwendezeitliche Ablagerungen.
Grundwasser auf Kellerniveau augenscheinlich nicht anstehend, jedoch ist von Schichtenwasser infolge der Geländesituation auszugehen.
Beurteilung der Bodenbeschaffenheit und Grundwasserverhältnisse nach baugrundtechnischer Begutachtung

3.2 Erschließung

1. Versorgungstechnische Erschließung
- Trinkwasser: Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz des Zweckverbandes Wasser/ Abwasser Suhl (ZWAS) ist gegeben, Wasserzähler wurde ausgebaut, Angaben lt. Mittteilung Zweckverband vom 05.05.2026
- Abwasser: Anschluss an das öffentliche Abwasserkanalnetz, lt. Mitteilung ZWAS
- ELT-Anschluss über Erdkabel
- Telekomanschluss über Erdkabel
- Erdgasanschluss

2. Verkehrstechnische Erschließung
- Erschließungsstraße „Nordstraße“ mit asphaltierter Fahrbahn, einseitig mit Bordführung, sonst Bankettstreifen
- Anliegerstraße „An der Hühnerfarm“ mit asphaltierter Fahrbahn, beidseitig Bankettstreifen ohne weitere Randbefestigung
- Anliegerstraße „Fliederweg“ mit asphaltierter Fahrbahn, einseitig mit Bordführung, sonst Bankettstreifen
- Straßenbeleuchtung mit Mastaufsatzleuchten, einfache Ausstattung

3.3 Rechtliche Gegebenheiten

3.3.1 Abgabenrechtlicher Zustand

Verkehrsrechtlicher Zustand
- Frei nach BauGB und KAG
- Künftig keine Beitragserhebung, da Abschaffung durch Landesgesetzgeber zum 01.01.2019

Versorgungsrechtlicher Zustand
Lt. Mitteilung Zweckverband ZWAS bestehen aus Beitragsbescheid vom 26.09.2024 noch offene Forderungen.

3.3.2 Planungs- und Bauordnungsrecht

Bauleitplanung:
- Ein Flächennutzungsplan für die Stadt Schleusingen liegt derzeit nicht vor.
- Ebenso liegt für das Gebiet im Umgebungsbereich des Bewertungsgrundstücks kein Bebauungsplan vor.
- Das Bewertungsgrundstück befindet gemäß Mitteilung des Bauamtes/ Stadtverwaltung Schleusingen im unbeplanten Innenbereich und entspricht gemäß Gebietstypik in nutzungstechnischer Hinsicht einem allgemeinen Wohngebiet (WA).

- Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt insofern nach § 34 BauGB, Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.
- Städtebauliche Satzungen: Keine

Angaben lt. Mitteilung/ Zuarbeit der Stadtverwaltung Schleusingen vom 18.05.2026

Bauordnungsrecht:
Dem Sachverständigen konnten durch das Kreisarchiv sowie über den Eigentümer bzw. Zwangsverwalter keine Plan- und Genehmigungsunterlagen der Bauakte zur Verfügung gestellt werden.
Das Wohnhaus wurde in der Vorwendezeit errichtet, insofern ist davon auszugehen, dass für das Einfamilienhaus entsprechende bauordnungsrechtliche Genehmigungsunterlagen vorlagen, die Art der Bebauung sowie Objektnutzung entspricht der Eigenart der Umgebungsbebauung.
Der Sachverständige geht somit von einer bauordnungsrechtlich nicht zu beanstandenden Gebäudesubstanz aus. Insofern wird die Legalität der baulichen Anlagen sowie der Nutzung unterstellt.

3.4. Sonstige Rechte und Belastungen am Grundstück

a) Grundbuchrecht
Lasten und Beschränkungen: Kein weiterer Eintrag

b) Baulastenverzeichnis
Gemäß Zuarbeit des LRA Hildburghausen/ Untere Bauaufsichtsbehörde vom 13.04.2026 bestehen für das Bewertungsgrundstück keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.

c) Denkmalschutz
Gemäß Zuarbeit des LRA Hildburghausen/ Untere Denkmalschutzbehörde vom 07.04.2026 bestehen für das Bewertungsobjekt keine Eintragungen im Denkmalbuch.

d) Flurbereinigung
Gemäß Zuarbeit Th. LA für Bodenmanagement und Geoinformation Flurbereinigungsbereich Südwestthüringen/ Meiningen vom 02.04.2026 ist für das Gebiet im Umgebungsbereich des Bewertungsgrundstücks kein Flurbereinigungsverfahren anhängig.

e) Altlasten/Kontaminierung
Aus der Lage und Nutzung des Bewertungsobjekts lässt sich kein Verdacht auf das Vorhandensein von Altlasten ableiten.

3.5 Schutzgebiete

Eine Schutzgebietslage für das Bewertungsgrundstück sowie dem unmittelbaren Umgebungsbereich wurde nicht festgestellt.

3.6 Baubeschreibung

Allgemeiner Hinweis:
Bestandsunterlagen standen dem Sachverständigen wie v. b. nicht zur Verfügung. Der Sachverständige war insofern gehalten, soweit im Rahmen einer Verkehrswertermittlung möglich, einfache Bestandsaufnahmen vorzunehmen und skizzenhafte Darstellungen zur Bebauung zu fertigen.
Für die Bewertung erforderliche Angaben zu Flächen und Kubatur wurden aus v. g. Bestandsaufnahmen nebst Skizzendarstellungen ermittelt. Die hieraus erstellten Bestandsunterlagen sowie Berechnungsangaben dienen ausschließlich zur Bearbeitung des Gutachtens und können nicht zu anderweitigen Zwecken verwendet werden.

Gebäudebeschreibung/ Wohnhaus mit Anbauten
Das Wohnhaus wurde lt. Auskunft befragter Anlieger etwa Mitte der 1980er Jahre in eingeschossiger, unterkellerter massiver Bauweise mit Drempelgeschoss und Satteldach giebelständig zur Straße errichtet.
An der Giebelrückseite befindet sich ein eingeschossiger Garagenanbau auf Kellergeschossniveau, nach Süden wurde ein erdgeschossiger Vorbau mit Teilunterkellerung errichtet.

Das Gelände wurde straßenseitig nach Osten und an der Südseite bis unterhalb EG-Niveau des Wohnhauses mit Anbau ausgeführt, an der Nordseite sowie Westseite mit Garage ist das Gebäude freistehend.
Der Hauszugang erfolgt straßenseitig zur Nordstraße in den Windfang des Vorbaus über welchen ein Abstellraum ebenfalls im Vorbau sowie der Hausflur im Bereich des Haupthauses zugänglich sind.
Im Erdgeschoss befinden sich der zentral angeordnete Flur mit Treppenanlage, ein zur Straße gelegenes Bad, an der Nordseite ein sich über die Haustiefe erstreckendes Wohnzimmer mit Zugang zur Dachterrasse der Garage sowie zur, an der westlichen Giebelseite befindlicher Küche.
Im Dachgeschoss befindet sich ebenfalls ein zentral angeordneter Flur über welchen zwei Kinderzimmer an der Westseite sowie ein Schlafzimmer und das Bad an der Ostseite zugänglich sind. Straßenseitig befindet sich ein über die Hausbreite angeordneter Balkon mit Zugang vom Schlafzimmer.
Der Spitzboden ist über eine Bodenluke vom Flur zugänglich, eine Ausbaufähigkeit des Spitzbodens ist aufgrund der Raumverhältnisse und eingeschränkten Begehbarkeit nicht gegeben.
Der Zugang zum Keller- bzw. Untergeschoss erfolgt über die Treppenanlage in einen ebenfalls zentral angeordneten Innenflur, hierüber sind der Waschraum im Bereich des unterkellerten Vorbaus sowie der Technikraum und ein weiterer Wohnungsflur an der Gebäudenordseite zugänglich. Der Gebäudebereich unterhalb des erdgeschossigen Bades ist nicht unterkellert.
Vom Technikraum, welcher als Aufstellraum der Heizungsanlage und als Hausanschlussraum fungiert, sind ein Abstellraum im Bereich des Vorbaus sowie der Zugang zur Garage bzw. Restgarage begehbar. Ebenfalls besitzt der Technikraum einen Außenzugang an der Westseite.
Der Wohnungsflur im UG besitzt ebenfalls einen Außenzugang an der Gebäudenordseite. Über den Flur sind an der Ostseite eine kleine Küche sowie ein WC begehbar, gegenüberliegend befindet sich ein großes Wohnzimmer sowie hierüber zugänglich im Bereich der ehemaligen Garage ein ehemaliges Schlaf- oder Kinderzimmer. Der Garagenanbau besitzt nach Süden ein Sektionaltor, wobei die Toröffnung bereits in Teilen mittels einer Abmauerung verschlossen wurde, der Innenbereich der Garage wurde mittels Raumabtrennung in einen Abstellraum und v. b. Kinderzimmer getrennt. Eine Garagennutzung ist insofern nicht mehr gegeben.

Gebäudeabmessungen:
Maße aus Bestandsaufnahme, Grundmaße als Zirka Maße
- Haupthaus L/ B = ca. 9,10 m x 8,95 m, Außenmaße EG
- Vorbau L/ B = ca. 7,50 m x 2,50 m bzw. 3,50 m x 1,90 m
- Garage L/ B = ca. 7,25 m x 5,50 m

Höhenmaße
- KG Geschosshöhe ca. 2,90 m/ Raumhöhe ca. 2,65 m
- EG Geschosshöhe ca. 2,80 m/ Raumhöhe ca. 2,50 m
- DG Geschosshöhe ca. 2,55 m/ Raumhöhe ca. 2,30 m/ Drempelhöhe ca. 1,35 m
- Spitzboden Firsthöhe ca. 2,65 m

Gebäudechronologie gemäß Schätzung Sachverständiger und Angabe Anlieger:
Baujahr:
1985 - Wohnhaus mit Vorbau und Garage

Objektmodernisierung:
Alles Zirka Angaben gemäß Schätzung Sachverständiger bzw. Produktangaben Ausbau und Installationen, gemäß vorgefundener Ausbausituation geht der Sachverständige von zwei Modernisierungszeiträumen um 1996 lt. Fensterglasaufschrift sowie um 2018/ 2019 lt. Herstellungsdatum Pelletheizung, wenn auch in Teilen unvollendeten Bauleistungen, aus. Des Weiteren wurden baujahresbedingte Leistungen wie Außenputz, Dachentwässerung, u. a. bisweilen nicht fertiggestellt.
1996 - Ausbau Wohnbereich UG mit Flur und Waschraum
- Teilerneuerung Elektroinstallation
- Einbau Kunststofffenster mit Iso-Verglasung, Außentüren und Garagentor
- Einbau Geschosstreppen

2019 - Vorinstallation Pellet-Heizkesselanlage mit Pufferspeicher, jedoch kein Endausbau, kein Pelletlager vorhanden
- Teilausbau Wohnbereich EG mit Bodenbelag, Badausbau mit Ausstattung und Fliesenbelag, Fußbodenheizung, Teilinstallation Elektro
- Teilausbau DG mit Bodenbelag, Fußbodenheizung, Ertüchtigung Wand- und Deckenbekleidungen, Innentüren, Badausbau
- Einbau Thermosolaranlage, Vorinstallation - ohne Endausbau

Bauteilbeschreibung

a) Rohbau und Außenbauteile

Bauteil	Gebäude-abschnitt	Bauausführung/Ausstattung
Fundamente	Gründung	Betonstreifenfundamente
Wände/ Decken	Außenwände	Keller: Wohnhaus - 36er Schalstein- bzw. Mischmauerwerk Garage/ Vorbau – 30er Hohlblockmauerwerk EG/ DG: Wohnhaus - 30 cm Gassilikatbetonstein Vorbau – 24 cm Gassilikatbetonstein
	Innenwände	Keller: Ziegelmauerwerk/ Hohlblockstein, Garage - Trockenbautrennwand EG/ DG: Gassilikatbetonstein
	Decken	Keller/ EG: Stahlbetondecken bzw. FR- Decken DG: Holzbalkendecken
Sonstiges	Balkon	Kragträger als Stahlkonstruktion, Betondeckenplatte Holzgeländer
	Schornsteine	Gemauerter zweizügiger Hausschornstein, Heizung mit Rauchrohrsanierung
Dach		Haupthaus: zimmermannsmäßig abgebundenes Satteldach als Pfettendachkonstruktion, Betondachsteine vorwendeztl., Zinkrinnen bzw. ohne, Dachausstieg, Schornsteinkopf verklinkert Vorbau: Schleppdach mit Betondachstein, Zinkrinnen Garage: Flachdach mit Bitumendachbahn und Unterbau, Zinkrinnen
Fassade		ohne Putzbekleidung bzw. im UG und Straßenseite EG teilweise mit Unterputz bzw. Putzausgleich
Fenster/ Außentüren	Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Wohndachfenster vorwendeztl. Terrazzofensterbänke, innen Natursteinbänke bzw. ohne Fensterbank Fenster Garage als Holzverbundfenster
	Außentüren	Kunststofftüren mit Teilverglasung, Deckensektionaltor in Garage
Außentreppen		Blockstufentreppenanlage, zweistufig als Rohkonstruktion
Hausanschluss-anlagen	Wasser	TW-Anschluss, HA im Keller, Zähler ausgebaut
	Abwasser	Grundleitungssystem mit Anschluss an öffentl. Entwässerungssystem
	Strom	Erdleitung, HA mit Außensäule
	Telekom	Erdleitung
	Erdgas	HA im Abstellraum UG/ Anbau

b) Ausbau

Geschoss Bereich	Bauteil	Bauausführung/Ausstattung
KG	Wände/ Decken	Wände: Technik/ Abstellraum/ Garage: Putz Wohnbereich: Putz/ Tapete, Waschraum: raumhoch gefliest Decken: Garage, Abstellraum und Waschraum: Rohdecke Wohnbereich: Putz/ Tapete, ehem. Garage: Unterkonstruktion mit Dämmlage und Trockenbau
	Böden	Garage: Beton, Abstellraum: Estrich Technik, Flur und Waschraum: gefliest Wohnbereich: mit Laminat und Kunststoffbelag
	Türen	Alutür Flur/ Technik, Kunststofftür Flur/ Wohnungsflur, sonst Holzwerkstofffuttertüren
	Treppen	Holzwangentreppe viertelgewendelt mit Trittstufen und Holzgeländer
	Elektro	Ausstattung baujahresbedingt und modernisierungsbedingt Mitte 1990er Jahre, E-Herdanschluss in Küche
	Heizung	Pelletkessel und Pufferspeicher Stand 2019 – nicht endfertiggestellt (kein Rauchrohranschluss, keine Pelletspeicheranlage, unvollst. Installation), Pufferspeicher wurde im Abstellraum/ Garage installiert, Rauminstalltion im Wohnbereich mit Plattenheizkörper 1990er Jahre Thermosolaranlage mit 3 Dachelementen als Röhrenkollektoren
	Sanitär	Elektrowarmwasserspeicher in Technikraum, Pufferspeicher mit integriertem Warmwasserspeicher unvollständige Installation, Waschraum mit Anschluss für Waschmaschine, Bodenablauf und Zwangslüftung (innenliegend), Toilette mit wandhängendem WC, Handwaschbecken/ Kaltwasser, Küche mit Spüle-Anschluss
EG/ DG	Wände/ Decken	Wände: Putz/ im Wohnzimmer und Küche teilw. Trockenbauplatte, Tapete Küche mit Fliesenspiegel, Bad raumhoch gefliest Abstellraum und Vorbau mit Anstrich bzw. Rohmauerwerk Decken/ Dachschrägen: EG Putz, Küche, Wohnzimmer, Vorbau und Dachschrägen/Decke im DG-Ausbau mit Trockenbau und Dämmlage aus Glaswolle Oberflächen tapeziert bzw. Anstrich, Vorbau unfertige Oberfläche, Abstellraum mit Brettbekleidung
	Böden	EG: Fliesen, unfertige Randabschlüsse, Vorbau unfertiger Bodenbelag DG: Bad Natursteinfliesen, sonst keram. Fliesenbelag
	Türen	glatte Holzwerkstofffuttertüren, beschichtete Oberfläche
	Treppen	Holzwangentreppe viertelgewendelt mit Trittstufen und Holzgeländer Spitzboden mit Bodenluke und Klappleiter
	Elektro	nutzungsbedingte Ausstattung vor- und nachwendezeitlich bzw.

		Modernisierungszeitraum 2019, jedoch unfertige Endinstallation, im Vorbau offen liegende Kabel
	Heizung	Fußbodenheizung, Heizverteilerkästen im Flur, Bad EG und DG mit Handtuchheizkörper
	Sanitär	Warmwasserbereitung mit Standspeicher der Heizungsanlage als unfertige Installation Küche: mit Anschluss für Spüle Warm- und Kaltwasser Bad EG: Flachduschwanne mit Kabine, wandhängendes WC, Waschtisch Bad DG: große Wanne mit Whirlpoolausstattung, Waschtisch, wandhängendes WC
	Spitzboden	Bodendielung, sonst ohne gesonderten Ausbau, Installationsleitungen für Thermosolaranlage im Dachboden freiliegend

Fazit

Der Objektbereich weist Ausstattungsmerkmale verschiedener Bauphasen
- Baujahresbedingt Mitte der 1980er Jahre
- Modernisierungszeitraum 1995
- Modernisierungszeitraum 2019

auf. Jedoch wurden verschiedene Bauleistungen alle Bauphasen betreffend bisweilen nicht endfertiggestellt. Des Weiteren besteht im Objektbereich nicht unerheblicher Instandhaltungsstau. Im Allgemeinen hinterlässt der Ausbau infolge unebener Verlegung und Stoßaufkantungen an Fliesenbelägen, unfertiger Randabschlüsse an Bodenbelägen, an Fensterlaibungen und -brüstungen, Einbau von Innentüren, Ausführung von Wand- und Deckenbekleidungen, etc. zumindest teilweise einen eher behelfsmäßigen Eindruck.
Im Rahmen der Ortsbegehung konnten unabhängig von v. b. Beschaffenheit im Wesentlichen folgender Objektzustand festgestellt werden, welche der Sachverständige ohne Gewähr auf Vollständigkeit wie folgt aufführt:

Rohbau und Außenbauteile:
- Außenwände mit Rissbildungen, u. a. in Garage mit Vertikal- und Schrägrissbildung, Waschraum Vertikalriss im Eckanschlussbereich zweier Außenwände, Wandanschluss Vorbau/ Haupthaus vertikale Rissbildungen bzw. offene Fugenspalte bis ca. 3 cm sichtbar sowie Schrägrissbildung an längsseitiger Außenwand Ringbalken, Auflagerausgleichbeton ohne Außendämmung ➔ Kältebrücken
- Außen- und Innenwände in Technikraum und Abstellraum/ UG Vorbau mit Feuchteschäden, Ausblühungen und Oberflächenschäden
- Dach
  - Haupthaus: Traufseite Nord ohne Dachentwässerung, Holzbauteile der Dachschalungen mit erheblichen Verwitterungserscheinungen
  - Garage: Bitumendeckung des Flachdachs mit Oberflächenschäden, Bitumenschicht mit Besandung teilweise abgelöst, Dachabdichtung nicht mehr vollständig gewährleistet
- Fassade: freistehende Außenwände UG teilweise mit Unterputz bzw. Spachtelauftrag als behelfsmäßige Ausführung, Wände EG/ DG als Rohwandkonstruktionen ohne Oberflächenbekleidung
- Terrasse und Balkon
  - Terrasse: siehe Dach Garage – Flachdachausführung nicht zum Begang geeignet, behelfsmäßige Brüstungsbekleidungen aus Flechtwandelementen verschlissen, Absturzsicherheit nicht mehr gewährleistet
  - Balkon: fehlender Fußbodenaufbau, vorh. Rohbeton gerissen, keine Balkonentwässerung vorhanden
- Fenster/ Außentüren

  Garage - Holzverbundfenster verschlissen, Sektionaltor infolge Außenabmauerung und Bauteilverschleiß unbrauchbar
  Kunststofffenster Abstellraum/ Vorbau UG – Rahmen verzogen, offener Fugenspalt, Fenster unbrauchbar, Glasbruchschaden im Fenster Vorbau/ Windfang
  Wohndachfenster im Bad DG mit Feuchteschäden an Holzbauteilen
  Außentüren fehlende Türbeschläge wie Drücker, Knauf, Stoßgriffe, etc.

Ausbau/ Installationen:
a) Keller:
- Wände/ Decken

Wand- und Deckenbekleidungen der Putzoberflächen/, Anstriche/ Tapeten mit hohen Verschleißerscheinungen, teilweise offene Leitungsschlitze im Wand- und Deckenbereich,
Decke im Wohnbereich unter Flachdach Terrasse wegen Undichtheit der Bitumendachbahn (siehe Dach) stark durchfeuchtet, Trockenbauplatten bereits abgelöst, Folien und Dämmungen durchhängend, Schimmelbefall erkennbar
Fliesenbeläge Waschraum mit Rissbildungen und Abplatzungen (siehe Risse in Außenwand)

- Fußböden

Garage/ Abstellraum starke Rissbildung im Betonboden
Bodenbeläge im Wohnbereich verschlissen, teilweise Hebungserscheinungen mit Blasenbildung
Fliesenböden im Waschraum mit Oberflächenschäden und Ausbrüchen

- Innentüren

Innentüren im Wohnbereich unbrauchbar, Türen mit Oberflächenschäden, teils aufgequollen, fehlende Türblätter, etc.

- Installationen

Elektro: Garage offene Dosen, freiliegende Verdrahtung ➔ Altinstallation unbrauchbar
Flurbereich und Technikraum: offen liegende Neuverdrahtung bzw. unfertige Installation
Heizung: begonnene Neuinstallation, jedoch unfertig, fehlender Kesselanschluss, kein Pelletlager vorhanden, offen bzw. frei liegende und unvollständige Rohr- und Leitungsinstallationen, insgesamt eher behelfsmäßige Ausführung
Sanitär: unvollständige Rohinstallation, analog Heizung keine Warmwasserbereitung gegeben

b) Wohngeschosse EG/ DG
- Wände/ Decken

Wand- und Deckenbekleidungen im Haupthaus überwiegend mit Verschleißerscheinungen bzw. renovierungsbedürftig
Bereich Vorbau: erhebliche Oberflächenschäden, Rissbildungen wie v. b. sowie unfertige bzw. unvollständige Bauteiloberflächen und Laibungsanschlüsse

- Fußböden

Fliesenböden im zweiten Modernisierungsabschnitt verlegt, jedoch teils uneben, offene Fugenspalte und Randfugen, teils fehlende Sockelfliesen, Bodenbeläge im Kinderzimmer 1 DG nachgiebig, insgesamt behelfsmäßige Ausführung, im Vorbau Bodenbelag unfertig
Balkon ohne Endbelag

- Innentüren

Innentüren im Wohnbereich mit Gebrauchserscheinungen
Abstellraum/ Vorbau mit Oberflächenschäden- unbrauchbar

- Installationen

Elektro: teilweise behelfsmäßige Verlegung mit offener Leitungsführung im Flur und Vorbau, teils unfertige Installation

Zur Herstellung einer geordneten Nutzungsfähigkeit ist die Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie die Fertigstellung unvollendeter Bauleistungen vorzunehmen, im Weiteren bedarf es einer Grundrenovierung des Objektbereichs.

Energetische Verhältnisse
Energetische Aufwertungen im Objektbereich wurden durch den
- Einbau von Isolierglasfenstern sowie
- dem Einbau der Heizungsanlage

ausgeführt, welche zumindest in Bezug auf Fensterbauteile altersbedingt keinen zeitgemäßen, den heutigen Anforderungen entsprechenden Ausstattungsstandard mehr aufweisen.
Die Außenwandkonstruktionen befinden sich noch im ursprünglichen Zustand, ebenfalls ist davon auszugehen, dass Bodenkonstruktionen im EG gegenüber dem unbeheizten Keller bzw. als erdberührte Bauteile sowie Dachbauteile unzureichend gedämmte Aufbauten besitzen.
Unabhängig hiervon dürfte der Objektzustand den Anforderungen an geltende rechtliche Bestimmungen des GEG nicht genügen.
Dem Sachverständigen liegt kein Energieausweis vor.

Außenanlagen
Die Außenanlagen bestehen im Wesentlichen aus den bereits erwähnten Hausanschlüssen mit den zugehörigen Grundstücksver- und Entsorgungseinrichtungen, den Freianlagen sowie weiteren Anlagen im Freibereich.
Hausanschlüsse: wie v. g. mit
- Trinkwasser
- Abwasser
- Erdgasanschluss
- Stromanschluss sowie
- Telekomanschluss

Freianlagen:
- Grundstückszufahrt zur Garage und Hauszuwegung zum Haupteingang in Betonsteinpflaster
- Nordseite kleine Stützmauer in Hohlblocksteinbauweise asphaltiert, zum Carport mit Wabengitterplatten
- sonstiger Grundstücksbereich als Grünfläche
- Außenkinderspielgeräte wie Schaukel u. a.
- sonst im Weiteren keine nennenswerten Freianlagen vorhanden

Infolge der eingestellten Grundstücksnutzung bzw. Bewirtschaftung hinterlassen die Außenanlagen einen ungepflegten und vernachlässigten Eindruck, die befestigten Außenanlagen sind mit Grausaufwuchs stark verwuchert und weisen Setzungen bzw. Unebenheiten auf. Im Bereich der Stützwandkonstruktionen sind Frostschäden festzustellen.
Die Grün- bzw. Gartenflächen weisen ebenfalls starken Wildwuchs auf. Weiterhin befinden sich im Freibereich Ablagerungen von Bauschutt und sonstigen Materialien.

Stellplätze
Stellplatznutzungen bestehen im Bereich der Grundstückszufahrt zur Garage, die Garage selbst ist wegen der Abmauerung des Garagentors, Installation des Pufferspeichers sowie innerer Raumteilung als solche nicht mehr nutzbar.

3.7 Flächenzusammenstellung

Der Sachverständige stützt sich zur Ermittlung der Berechnungsdaten auf eigenständig ermittelte Daten ausgeführter Bestandsaufnahmen. Zur Vermeidung der Vortäuschung nicht vorhandener Genauigkeiten wurden die Berechnungsergebnisse gerundet.
Die ermittelten Angaben dienen nur zum Zwecke der Wertermittlung.

Zusammenstellung der Berechnungsdaten gemäß Anlage 5 sowie Angaben unter 3.6.

1. Bruttogrundfläche			
1.1 Haupthaus			322 m²
- KG	75 m²	237 m²	
- EG	81 m²		
- DG	81 m²		
1.2 Vorbau/ Anbau			
- KG	19 m²	45 m²	
- EG	26 m²		
1.3 Garage bzw. Abstellraum/ Wohnraum			
- KG	40 m²	40 m²	
2. Wohn- und Nutzfläche			
- KG	102 m²		250 m²
o Wfl. 56 m²			
o Nfl. 46 m²			
- EG	85 m²		
- DG	63 m²		

Hiervon: - Wohnfläche 204 m² - Kellernutzfläche 46 m²	

3.8 Hinweis

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten.
Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, Funktionsproben der technischen Anlagen und Installationen nicht vorgenommen, nicht alle Gebäudeteile wurden besichtigt bzw. untersucht.
Die Beschreibung der Bauteile, Beschaffenheit sowie Ausstattung erfolgt ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Abweichungen im Detail sind möglich. Eine umfassende und verbindliche Beschreibung würde eine spezielle Bauaufnahme voraussetzen, die jedoch den Rahmen einer Verkehrswertermittlung überschreiten würde.

4. Bewertung

4.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Allgemeines und Begriffe
Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitraum, auf den sich die Ermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag) im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre.
Grundsätzlich sind zur Ermittlung des Verkehrswertes nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV2021) das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.
Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.
Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.
Die Verfahren sind nach Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen.

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff ImmoWertV2021) basiert auf der Überlegung, den Verkehrswert eines Wertermittlungsobjekts aus der Mittelung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke festzustellen. Das Verfahren führt im Allgemeinen direkt zum Verkehrswert.
Die Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke im Wege des Vergleichswertverfahrens ist im Hinblick auf die große Marktnähe dieses Verfahrens vielfach jedoch eine Wunschvorstellung, die zu meist an der hinreichenden Vergleichbarkeit der zur Verfügung stehenden Kaufpreise scheitert, auf die sie sich beziehen. In der Praxis steht hier deshalb die Anwendung des Ertrags- und Sachwertverfahrens im Vordergrund.

Das Ertragswertverfahren (§§ 27 ff ImmoWertV2021) eignet sich für Grundstücke, die zur Ertragserzielung bestimmt sind. Dem Käufer eines derartigen Objektes kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt. Der Sachwert wird hier erst in zweiter Linie interessieren, etwa wegen der Qualität der verwendeten Baustoffe und der daraus abzuleitenden Dauer der Erträge.

Das Sachwertverfahren (§§ 35 ff ImmoWertV2021) eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Sach- und Ertragswertverfahren führen im Gegensatz zum Vergleichswertverfahren im Regelfall nicht unmittelbar zum Verkehrswert.
Der jeweils ermittelte Sach- und Ertragswert ist deshalb unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes an den Verkehrswert anzupassen (Marktanpassung).

Fazit
Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohngrundstück mit Einfamilienhaus.
Nach § 6 ImmoWertV21 ist für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke vorrangig die Methodik des Sachwertverfahrens zur Ableitung des Verkehrswertes in Ansatz zu bringen.
Im vorliegenden Bewertungsfall bleibt insofern das Sachwertverfahren zur Wertfindung prädestiniert, jedoch soll das Ertragswertverfahren zur Plausibilisierung des Verkehrswertes ebenfalls mit ausgeführt werden.
Das Vergleichswertverfahren ist wegen der Individualität des Bewertungsobjekts ungeeignet.

4.2 Bodenwert

4.2.1 Erläuterungen zum Bodenwert

Der Wert des Bodens ist nach § 40 ImmoWertV2021 „vorrangig im Vergleichswertverfahren entsprechend §§ 24 ff zu ermitteln. Hierbei kann zur Bodenwertermittlung anstelle von Vergleichspreisen nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.
Die Bodenwertermittlung führt der Sachverständige insofern ausschließlich nach dem Bodenrichtwertverfahren durch.
Dieses Verfahren stellt eine bewährte und in der höchstrichterlichen Rechtsprechung nicht beanstandete Methode der Bodenwertermittlung dar.

Bodenrichtwertangaben
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Katasterbereich Schmalkalden des Thüringer Landesamtes für Vermessung und Geoinformation hat für die Gemarkung Schleusingen ermittelt.

Bodenrichtwertangaben	
Gemeinde: Gemarkung: Stichtag:	Schleusingen Schleusingen 01.01.2026
Bodenrichtwertzone: **Bodenrichtwert:** Entwicklungszustand: abgabenrechtlicher Zustand: Nutzungsart: Bauweise: Größe:	420171 **45 €/ m²** baureifes Land frei nach BauGB und KAG allgemeines Wohngebiet (WA) offen 600 m²

4.2.2 Bodenwertermittlung

Die Modifizierung des Richtwertes ist nach § 40 ImmoWertV2021, unter Berücksichtigung von Abweichungen einzelner wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale für die Bodenrichtwerte ermittelt wurden, gegenüber dem tatsächlichen Zustand des zu bewertenden Grundstücks vorzunehmen.

Merkmale - Bewertungsgrundstück	
Entwicklungszustand: Beitragsrechtlicher Zustand:	baureifes Land frei nach BauGB und KAG
Nutzungsart: Bauweise: Größe:	Allgemeines Wohngebiet (WA) offen 1.051 m², Gesamtheit aller Grundstücke

Hinsichtlich der Richtwertkriterien sind Abweichungen von der Grundstücksfläche festzustellen. Diesbezüglich werden nach Kleiber (siehe hierzu Syst. Darstellung Vergleichswertverfahren Rn. 283) Umrechnungskoeffizienten hinsichtlich abweichender Grundstücksgröße ausgewiesen. Mit abnehmender Grundstücksgröße nimmt regelmäßig der Preis je Quadratmeter Grundstücksfläche zu, der Sachverständige erachtet die Berechnung des Bodenwertes in Anlehnung an die Umrechnungskoeffizienten für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke für angemessen.
Grundstücksfläche:
UK Richtwertgrundstück bei 600 m² = 0,95
UK Bewertungsgrundstück bei 1.051 m² = 0,84
UK = 0,84/ 0,95 = 0,884 ~ 0,88

Bodenwert: 1.051 m² * 0,88 * 45 €/ m² = 41.620 ~ 42.000 € ➔ ~ 40 €/ m².

Bodenwert gerundet 42.000 €

Im Übrigen ist zu bemerken, dass sich der Bodenwert einer bebauten Immobilie nicht exakt ermitteln lässt. Bei bebauten Grundstücken ergeben sich schon deshalb Probleme, da es sich beim Bodenwert um einen rein theoretischen Wertansatz handelt. Die Marktteilnehmer differenzieren die Kaufpreise in der Regel nicht nach Boden- und Gebäudeanteil, sondern bilden vielmehr Kaufpreise im Block.

4.3 Sachwertverfahren

4.3.1 Berechnungsgrundlagen

Im Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV2021) wird der Sachwert des Grundstücks aus den Sachwerten der baulichen oder sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt.
Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich hierbei jedoch aus einem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

1. Wohnhaus
Durchschnittliche Herstellungskosten/ Normalherstellungskosten
Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.
Hierzu sollten gemeinsam mit der neuen Verordnung ebenfalls neue NHK in Kraft treten und die zugehörigen Regionalfaktoren als festgelegte Modellparameter von den örtlich zuständigen Gutachterausschüssen veröffentlicht werden.
Da bislang weder neue Herstellungskosten vorliegen noch zugehörige Modellparameter veröffentlicht wurden erfolgt die Sachwertermittlung auf der Basis der NHK 2010 in Anlehnung an die Anlage 4 Nr. II ImmoWertV sowie im Weiteren unter Zugrundelegung hierauf abgestimmter Modellparameter der örtlichen Gutachterausschüsse.

Die Ermittlung der Normalherstellungskosten erfolgt unter Zugrundelegung eines Wohngebäudes im fiktiv nutzungsfähigen Gebrauchszustand einfachen bis mittleren Standards, Abweichungen, insbesondere wegen baulicher Mängel und Schäden sowie unfertiger Bauleistungen sind im Rahmen der Ermittlung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen

Objekttyp: Einfamilienhaus eingeschossig, unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss mit Drempel

	Standardstufe						
	Wägungs-Anteil	1	2	3	4	5	Gesamt-Anteil
Außenwände Betonschalstein, Hohlblockstein, Wohngeschosse in Gassilikatbetonstein, Wärmedämmung vor 1995	23		1,00				46,0
Dach Betondachsteine, geringe Dachdämmung, vor 1995	15		1,00				30,0
Fenster/ Außentür Außentür und Iso-Fenster um bzw. nach 1995, keine Rollläden	11		0,50	0,50			27,5
Innenwände/ Türen Tragende und nicht tragende Innenwände in Massivbauweise, bzw. Trockenbau, einf. Türen	11		0,60	0,40			26,4
Deckenkonstruktion/ Treppen Stahlbetondecken, Holzbalkendecken im DG, Weichholztreppen	11		0,40	0,60			35,2
Fußböden Versch. Beläge einfacher Art, hoher Anteil Fliesen	5		0,50	0,50			12,5
Sanitäreinrichtungen Zwei Bäder, jeweils mit Dusche bzw. Wanne, raumhoch gefliest, Gäste WC	9			0,80	0,20		28,8

Heizung Kesselanlage 2019 jedoch unfertig, Raumheizung Mitte 1990er Jahre und 2019, Thermosolaranlage	9			0,30	0,70		33,3
Sonstige techn. Ausstattung. Bestandsanlage, im Wesentlichen zeitgemäß, Ausstattung unfertig	6			1,00			18,0
Summe	100	100	200	300	400	500	257,7 Stufe ~ 2,6

Herleitung der Normalherstellungskosten entsprechend Gebäudestandard.

a) Haupthaus
➔ Typ freistehendes Einfamilienhaus
Eine gesonderte Berücksichtigung der Teilunterkellerung wird auf Grund des geringen Umfangs an der BGF mit < 10 % nicht vorgenommen.
Gebäudetyp: 1.01 mit Erdgeschoss, unterkellert, DG ausgebaut, Drempel
Stufe 2,6
NHK_{2010} = 790 €/ m² BGF
Ansatz BGF: 237 m²

b) Berücksichtigung Wohnungsausbau im UG
Gebäudetyp: 1.31 mit Erdgeschoss, Obergeschoss, DG ausgebaut, Drempel
Stufe 2,6
NHK_{2010} = 870 €/ m² BGF
Anteil Wohnungsausbau UG Haupthaus NHK = 3 * (870 – 790) €/ m² = 240 €/ m² BGF
Wfl.- HH: 42 m²
Nfl. HH: 11 m²
Ansatz BGF UG: 42/ 53 * 75 ~ 59 m² BGF

c) Berücksichtigung Vorbau/ Anbau
Gebäudetyp: 1.03 mit Erdgeschoss, unterkellert, flach geneigtes Dach
Stufe 2,0, da einfachere Ausstattung
NHK_{2010} = 785 €/ m² BGF
Koeffizient für Abschlag wegen Anbau (nicht freistehend), da eingesparte Aufwendungen wegen Außenwand, Installationen, etc. K_{Anb} = 0,85
⇨ NHK_{2010} = 0,85 * 785 €/ m² BGF ~ 670 €/ m²
Ansatz BGF: 45 m²

d) Berücksichtigung Garagenanbau mit Wohnraumnutzung
Gebäudetyp: 1.23 mit Erdgeschoss, Flachdach ➔ Wohnnutzung
Stufe 2,0, da einfachere Ausstattung
NHK_{2010} = 1025 €/ m² BGF
Gebäudetyp: 14.1 – Garage in Massivbauweise ➔ Abstellraumnutzung
NHK_{2010} = 485 €/ m² BGF
➔ Grundansatz bei 20 m² Nlf./ 14 m² Wfl.
NHK_{2010} = (14 m² * 1025 €/ m² + 20 m² * 485 €/ m²) / 34 m² = 710 €/ m²
Koeffizient für Abschlag wegen Anbau (nicht freistehend), da eingesparte Aufwendungen wegen Außenwand, Installationen, etc. K_{Anb} = 0,85
⇨ NHK_{2010} = 0,85 * 710 €/ m² BGF ~ 605 €/ m²
Ansatz BGF: 40 m²

e) Besondere Bauteile
Balkon, da größer 5 m² (Richtwert Sachwertfaktoren)
Ansatz pauschal für Anteil > 5 m² mit 5.000 € Konstruktion und 2.000 € Geländer ➔ 7.000 €

d) Berechnung NHK 2010 über Gesamtobjekt
NHK_{2010} = (237 m² * 790 €/ m² + 59 m² * 240 €/ m² + 45 m² * 670 €/ m² + 40 m² * 605 €/ m² + 7.000 €) / 322 m²
NHK_{2010} = 815 €/ m²

➔ **NHK_{2010} = 815 €/ m²** (incl. 17 % NK)
Hiervon Anteil:

- **bauliche Anlagen** **695 €/ m² => indexiert 1.375 €/ m²**
- Baunebenkosten 17 %

Nutzungsdauer
Ansatz nach Vorgabe Gutachterausschuss gemäß Anlage 1 ImmoWertV
Ansatz: **80 Jahre**

Baupreisindex
Der Baupreisindex beträgt für Wohnimmobilien bezogen auf das Basisjahr 2010 = 100 %
letzte Veröffentlichung II. Quartal 2026
$BPI_{2025/2010}$ = 1,981 % ~ 1,98
(Quelle: Statistisches Bundesamt)

Alterswertminderung
Die Alterswertminderung wird nach § 38 ImmoWertV2021 durch den Alterswertminderungsfaktor berücksichtigt, welcher dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer entspricht.
Zur Wahrung der Modellkonformität, siehe hierzu auch Ausführungen unter Punkt 1.2 wird hier die Berücksichtigung nach dem herkömmlichen Modellverfahren entsprechend Modellparameter des Gutachterausschusses mit Abzug der Alterswertminderungsbetrages nach dem Baualter gewählt. Für den Regelfall ist hier für alle Grundstücksarten die lineare Alterswertminderung verbindlich vorgeschrieben.
Baujahr 1985

Ermittlung fiktives Baujahr – verlängerte Restnutzungsdauer infolge Teilmodernisierung
Teilmodernisierungen wurden in einem zurückliegenden Zeitraum entsprechend Vorbeschrieb im Wesentlichen lt. Schätzung Sachverständiger Mitte der 1990er Jahre sowie ab 2018/ 2019 ausgeführt. Jedoch wurden teils Bauleistungen nicht vollständig fertiggestellt, u. a. Heizungs-/ Sanitärinstallation, Ausbau im Vorbaubereich, Balkon, Außenputz, Dachentwässerung, etc.
Die Abschätzung der ‚verlängerten Restnutzungsdauer' infolge ausgeführter Modernisierungsmaßnahmen soll unter Bezugnahme des ‚Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen' gemäß Anlage 2 der ImmoWertV auf der Grundlage von Modernisierungsgraden für die Wesentlichsten Modernisierungselemente gemäß einer Punktezuordnung vorgenommen werden.
Zurückliegende, in den 1990er Jahren ausgeführte Modernisierungsmaßnahmen werden nicht mehr gesondert berücksichtigt, da unter Bezugnahme auf Anlage 2 der ImmoWertV für Modernisierungsmaßnahmen älter 20 Jahre keine Punktezuordnung mehr vorgenommen wird.
Zu berücksichtigen sind insofern bauliche Maßnahmen aus 2018/ 2019 sowie zur Herstellung der Gebrauchsfähigkeit erforderliche, zeitnah auszuführende Maßnahmen.

Modernisierungselemente	max. Punkte	Umfang	Anteil Sanierungszeitraum	Punkte-Anteil
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung - ohne Ansatz	4	./.	./.	./.
Modernisierung der Fenster/ Außentüren - Maßnahmen 1995 – ohne Ansatz - Maßnahmen 2019 - Außentüren	2	gering	2019	0,4
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) - Restfertigstellung Elektro zeitnah erforderl. mit 20 %	2	gering	zeitnah	0,4
Modernisierung der Heizungsanlage - Einbau Kesselanlage mit Pufferspeicher, Thermosolaranlage 2019 - Restfertigstellung erforderlich – zeitnah Gesamtansatz 40 %	2	unteres Mittel	2019/ zeitnah	0,8
Wärmedämmung der Außenwände - keine Maßnahmen	4	./.	./.	./.
Modernisierung von Bädern/ Küche - Badeinbau 2019	2	überwiegend	2019	1,6

Modernisierung des Innenausbaus (Decken/ Wände/ Böden/ Türen) Annahme mittelmäßiger Ausbau mit 60 %	2	Oberes Mittel	2019/ zeitnah	1,2
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung Ausbau Anbau DG		./.	./.	./.
Rundung/ Sonstiges				0,6
Gesamt				5,0

- Restnutzungsdauer im unsanierten Zustand bei GND 80 Jahre und Alter > 41 Jahre: RND 39 Jahre, bei Alter 80 Jahren
- Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung Modernisierungsmaßnahmen gemäß Berechnung nach Anlage 2 ImmoWertV: 5,0 Punkte ➔ RND = 42 Jahre

Unter Berücksichtigung des Allgemeinzustandes, insbesondere teilweise Setzungserscheinungen einzelner Bauteile bzw. Gebäudebereiche mit Riss-, Fugen- und Spaltenbildung an Wänden, Decken und Bodenbauteilen sowie teils behelfsmäßiger Bauausführungen, auch im Bereich von Mauerwerkswänden mit Stoßfugenüberlagerungen, Kältebrücken an Ringanker und Sturzbauteilen hält der Sachverständige eine Anpassung der Restnutzungsdauer für geboten.
Unter Bezugnahme auf v. b. Beschaffenheit schätzt der Sachverständige die Restnutzungsdauer des Wohnhauses nach Herstellung der Gebrauchsfähigkeit mit nicht mehr als 35 Jahren als angemessen und gerechtfertigt.

Berechnungsansatz: 35 Jahre

Lineare Wertminderung: 100/ 80 * (80 – 35) = 0,56 bzw. 56 %
Alterswertminderungsfaktor: 0,44

2. Außenanlagen/ Nebenanlagen

Ein gesonderter Berechnungsansatz für die Außenanlagen wird herkömmlich nicht vorgenommen, insoweit die Außenanlagen im üblichen Umfang bereits durch den Ansatz der Sachwertfaktoren abgegolten sind.
Diese werden bei durchschnittlichen Anlagen für Ein- und Zweifamilienhäuser herkömmlich zwischen 4 % bis 6 % bzw. im Mittel mit 5 % in Ansatz gebracht, siehe hierzu Kleiber, Syst. Darst. Sachwertverfahren Rn. 223 ff.
Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten handelt es sich jedoch um einfachste Anlagen welche wertmindernd berücksichtigt werden müssen.
Der Sachverständige erachtet insofern eine Anpassung des Sachwertfaktoren im Verhältnis einer Wertminderung von 3 % für angezeigt.

4.3.2 Allgemeine Marktanpassung - Sachwertfaktoren

Zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) sollen bei Anwendung des Sachwertverfahrens nach den § 35 bis 38 die „Sachwertfaktoren" herangezogen werden.
Diese geben nach § 21 Abs. 3 der ImmoWertV2021 das Verhältnis des marktangepassten vorläufigen Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an und werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.
Sachwertfaktoren werden somit in der Regel für sachwertorientierte Objekte wie Ein- und Zweifamilienhäuser, ggf. auch für Mehrfamilienwohnhäuser durch die Gutachterausschüsse ausgewiesen und beziehen sich bisweilen auf die vorliegenden Modellparameter, hier insbesondere der NHK 2010, Gesamt- und Restnutzungsdauer nach ImmoWertV, u. a. Insofern ist die Berechnungsmethodik auf, zur Verfügung stehende Modellparameter entsprechend dem Grundsatz der Modellkonformität, abzustellen.

Der Sachwertfaktor steht in einer exponentiellen Abhängigkeit zum vorläufigen Sachwert, wobei mit zunehmendem vorläufigem Sachwert sich abnehmende Sachwertfaktoren darstellen.
Ebenso besteht ein Abhängigkeitsverhältnis zum Bodenrichtwertniveau, wonach niedrige Bodenwerte ebenfalls geringere Sachwertfaktoren aufweisen.
Die Ermittlung der Sachwertfaktoren erfolgt auf der Grundlage der Ausweisung Sonstiger Daten der Wertermittlung des Gutachterausschusses Schmalkalden für Grundstückswerte für das Gebiet des LK Hildburghausen.

Gemäß Modellbeschreibung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte wurden zur Ableitung der Sachwertfaktoren bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen bereits berücksichtigt, jedoch nur insoweit diese nicht nach § 37 ImmoWertV gesondert zu ermitteln sind, diese Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden.

Die Sachwertfaktoren beziehen sich auf aktuelle Daten des Erhebungsjahrs 2025. Hiernach wird für das Bewertungsobjekt folgender Sachwertfaktor ermittelt:
K = a * vSW^b mit
K Sachwertfaktor
vSW vorl. Sachwert = ~ 269.000 €, lt. Berechnung Lora
Bodenwertniveau angepasst mit ~ 40 €/ m²
K = 0,88
Anpassung wegen Außenanlagen, siehe v. g. Ausführungen mit 3 % bzw. Koeffizient 0,97
K = 0,87 * 0,97 = 0,854
gewählt: Sachwertfaktor **k = SWF = 0,84 bzw. Abschlag 16 %**

4.3.3 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind nach § 8 ImmoWertV2021 zu berücksichtigen, insofern

- sie in dem Wertermittlungsverfahren noch keine Berücksichtigung gefunden haben sowie
- es sich um Merkmale handelt, welche den Verkehrswert beeinflussen.

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale führt die Vorschrift in Anlehnung an die ImmoWertV2021 auf:

- besondere Ertragsverhältnisse
- eine wirtschaftliche Überalterung, einen überdurchschnittlichen Erhaltungsgrad
- Baumängel und Bauschäden bzw.
- erforderlicher Sanierungsaufwand
- Liquidationsobjekte
- u. a.

Wie bereits unter Punkt 3.6, Baubeschreibung angezeigt, wurden Wert mindernde Umstände wegen baulicher Mängel und Schäden sowie unfertiger Bauleistungen, infolge begonnener und bislang nicht abgeschlossener Modernisierungs- bzw. allgemeiner Baumaßnahmen betreffend, festgestellt.

Zur Herstellung eines ausstattungsgemäßen Normalzustandes bedürfen insofern nutzungseinschränkende Instandhaltungsschäden sowie die unfertigen Modernisierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen einem unmittelbaren Beseitigungs- bzw. Fertigstellungserfordernis und sind als nicht disponibler Schadensbeseitigungsaufwand hier vollumfänglich in Ansatz zu bringen.

Weitere Instandhaltungsschäden, hier insbesondere allgemeine Verschleißerscheinungen sowie ggf. Einzelschäden im Objektbereich, unterliegen hingegen in nutzungstechnischer Hinsicht einer nicht sofortigen bzw. aufgeschobenen Beseitigungspflicht, da trotz bestehender Mängel und Schäden eine gebrauchsbedingte bzw. zweckentsprechende Nutzung gegeben ist. Die Berücksichtigung der baulichen Mängel und Schäden geht hierbei insofern als disponibler Schadensbeseitigungsaufwand alterswertgemindert in die Berechnung ein, da die betreffenden Bauteile in einer „Schicksalsgemeinschaft" mit dem Gesamtbauwerk stehen, zum anderen wird darauf verwiesen, dass der Wertminderungsbetrag im Allgemeinen nicht höher sein kann als der Wertanteil des betreffenden Bauteils am Gesamtwert des Baukörpers.

Unter Berücksichtigung der unter Punkt 3.6 festgestellten baulichen Mängel und Schäden wird folgender Wertabschlag unter Zugrundelegung der Baukostenanteile am Gesamtbauwerk in Abhängigkeit der Bauteil- bzw. Gewerkbezogenen Aufwandsanforderung ermittelt. Der Sachverständige stützt sich hierbei auf Statistische Kostenkennwerte nach BKI Baukosten 2020 Tabelle 2 – Ein- und Zweifamilienhäuser, einfacher bis mittlerer Standard, unterkellert.

a) Nicht Disponibler Schadensbeseitigungsaufwand

Bauteil/ Gewerk	Schadensmerkmal	Wertanteil in v. H.	Schadens-anteil in v. H.	Bauwerks-anteil
Rohbau				3,4
Erd-, Maurer-, Beton, Entwässerung	- Risse mit Anpassung RND ab gegolten - herstellen Einzelreparaturen, Ausmauerung Garagentor	37	1	0,4
Zimmererarbeiten	- Verwitterungsschäden Holzbauteile des Daches/ Dachschalungen	6	15	0,9
Dachdecker/ Klempner	- Restfertigstellung Dachentwässerung - Ertüchtigung Flachdach Garage	7	30	2,1
Ausbau				9,9
Fassade	- Herstellung Fassadenputz	4	100	4,0
Fenster/ Außentüren	- Einzelschäden Holzfenster und Kunststofffenster Keller - Ertüchtigung Außentüren (Beschläge, u. a.), Rückbau Sektionaltor - Herstellung der Gang- und Schließbarkeit	7	15	1,1
Putz-/ Trockenbau/ Fliesen/ Maler/ Belag/ Türen	Allgemeiner Erneuerungsbedarf Bereich KG/ EG/ DG mit Wand/ Decke/ Boden/ Türen/ Fliesenbeläge, Ansatz 30 %	18	30	4,8
Installationen				2,8
Heizung	- Einzelschäden Heizkörper - sonstige allg. Instandsetzungs-/ Modernisierungsbedarf incl. Restfertigstellung	6	25	1,5
Sanitär	- Restfertigstellung Leitungsanbindungen zur Kessel- und Pufferanlage, Wiederherstellung des Hausanschlusses	5	10	0,5
Elektro	- lose Leitungen, - offene Dosen, Verdrahtungen - allg. erhöhter Bauteilverschleiß an Altanlagen - Restfertigstellung Leitungen und Verdrahtungen	4	20	0,8
Sonstiges/ Rundung	weiterer Instandhaltungsaufwand, Rundung			1,9
Summe				**18,0**

Berechnung unmittelbarer Schadensbeseitigungsaufwand:
Nicht disponible Schadensbeseitigungskosten
ungeminderte Herstellungskosten, aus Berechnung Lora

518.000 €/ m² * 0,18 ~ 93.000 €

b) Disponibler Schadensbeseitigungsaufwand Wohnhaus

Bauteil/ Gewerk	Schadensmerkmal	Wertanteil in v. H.	Schadens-anteil in v. H.	Bauwerks-anteil
Rohbau				1,8
Erd-, Maurer-, Beton-, Entwässerung	- Feuchtschäden im Wand-/ Bodenbereich Keller	37	5	1,8
Ausbau				3,6
Putz-/ Trockenbau/ Fliesen/ Maler/ Belag/ Türen	weiterer Erneuerungsbedarf Bereich KG/ EG/ DG	18	20	3,6
Sonstiges/ Rundung	Installationen, weiterer Ausbau, Rundung			0,6
Summe		100		6,0

Berechnung alterswertgeminderter Mängel und Schäden:
Disponible Schadensbeseitigungskosten
alterswertgeminderte Herstellungskosten (aus Berechnung Lora) * WMM+S
Vorl. Gebäudesachwert ohne BNK * WMM+S
226.000 € * 0,06 = 13.560 ~ 13.500 €

c) Außenanlagen
Zur Herstellung der Nutzungsfähigkeit im Bereich der Außenanlagen sind ebenfalls Instandsetzungsarbeiten, insbesondere jedoch Aufwendungen zur Herstellung der Gebrauchsfähigkeit der Pflasterbefestigungen und Stützmauerkonstruktion und der Grundstücksherrichtung unbefestigter Freianlagen.
Der Sachverständige erachtet hier einen Pauschalansatz für erforderlichen Schadensbeseitigungsaufwand als angemessen.
Schadensbeseitigungsaufwand: Pauschal 5.000 €

e) Gesamtansatz
Die Ermittlung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale erfolgt überschlägig. Es ist darauf hinzuweisen, dass sich die ermittelten Abschläge marktüblich bilden und nicht identisch mit den Kostenhöhen bzw. der Höhe des tatsächlichen Investitionsbedarfs sind. Dieser ist gegebenenfalls auf der Grundlage aktueller Handwerkerangebote zu ermitteln.
Unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz hält der Sachverständige einen Abschlag besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, hier für Wertminderung des unter a) bis c) ermittelten Aufwandes wegen baulicher Mängel und Schäden sowie sonstiger Aufwendungen von gerundet

boG = 93.000 € + 13.500 € + 5.000 € = 111.500 € bzw.

gerundet mit 112.000 € für angemessen und gerechtfertigt.

4.3.4 Berechnung Sachwert

Sachwert (Marktwert)

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau-	GND	RND	Herstellungskosten der baulichen Anlagen			Alterswert-minderung		Alterswertg. Herst.-kosten
Gebäude		jahr	Jahre		Anzahl	€	%BNK	Ansatz	%	€
1 Wohnhaus/ An-bauten	1	1985	80	35	322,00 m² BGF	1.375	17,00	Linear	56,25	226.632
										Σ 226.632

Alterswertgeminderte Herstellungskosten		**226.632**
+Zeitwert der Außenanlagen	%	
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen		**226.632**
+Bodenwert		42.040
Vorläufiger Sachwert		**268.672**
±Marktanpassung	-16,00%	-42.988
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		**225.684**
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden		
disp. Schadensbeseitigungsaufwand		93.000
nicht disp. Schadensbeseitigungsaufwand		13.500
Instandsetzung/ Herrichten Außenanlagen		5.000
Rundung		500
SACHWERT		**113.684**
SACHWERT in € gerundet		**114.000**

Vergleichsparameter 114.000 € / 204 m² Wfl. = 560 €/ m² Wfl. im Instandhaltungszustand
224.000 € / 204 m² Wfl. = 1.100 €/ m² Wfl. im instandhaltungsfreien Zustand

Grundstücksbezogene Aufteilung des Ertragswertes:
1. Grundstück Flst.- Nr. 57/ 1 20.500 €
2. Grundstück Flst.- Nr. 18/ 6, u. a. 39.000 €
3. Grundstück Flst.- Nr. 107/ 30 38.500 €
4. Grundstück Flst.- Nr. 19/ 1 16.000 €

4.4 Ertragswertverfahren

Berechnungen zum Ertragswertverfahren werden zur Plausibilisierung des ermittelten Sachwertes durchgeführt. Prinzipiell ist zur Ermittlung des Verkehrswertes für derartige Objekte das Sachwertverfahren anzuwenden. Die Ertragswertermittlung wird überschlägig durchgeführt.

1. Marktüblich erzielbarer Ertrag - Wohnraummieten
1.1 Vertragsmiete
Das Wohnhaus wurde eigen genutzt und ist bereits über einen längeren Zeitraum leerstehend, mietvertragsrechtliche Vereinbarungen bzw. objektbezogene Mietdaten liegen nicht vor.

1.2 Vergleichsmiete
a) Wohnungsmieten

- Mietansatz für 70 m² Wohnung für ländlich geprägte Kleinstädte in Thüringen (lt. IVD Preisspiegel 2025/ 26)
für Bestandsobjekte, Ausbauzustand mittel mit 4,50 €/ m² bis 5,20 €/ m²
für Neubau, Ausbauzustand mittel bis gut mit 5,00 €/ m² bis 6,00 €/ m²
➔ Grundmietansatz im instandhaltungsfreien Zustand für das Bewertungsobjekt im Bereich unteres Mittel mit 5,00 €/ m² Wohnfläche
- Zuschlag für Nutzung Außenbereich, Nebenanlagen und Keller ca. 15 bis 25 % mit Uk = 1,20
- Abschlag wegen großer Wohnfläche bis ca. 10 % mit Uk = 0,95
- NKM = 1,20 * 0,95 * 5,00 €/ m² = 5,70 €/ m²

b) Hausmieten
Weiterhin konnten nach Recherchen begrenzt Mieten für Einfamilienhäuser ermittelt werden, wonach Einzelmieten teils oberhalb 7,00 €/ m² festgestellt wurden. Hierbei handelt es sich jedoch um Angebotsmieten aus Immobilieninseraten, welche zur Aussagefähigkeit jedoch nur begrenzt Verwendung finden können.

1.3 Zusammenfassung
- Wohnhaus Wohnbereich EG/ DG

Der Sachverständige sieht hinsichtlich der Hausmieten im Vergleich zu Wohnungsmieten durchaus eine steigende Tendenz gegeben. Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich jedoch um ein vorwendezeitlich errichtetes Einfamilienhaus in ansprechendem Umfeld. Der Sachverständige schätzt die Hausmiete entsprechend der Objektgegebenheiten oberhalb der Vergleichswohnungsmiete als angemessen und marktgerecht.
NKM = 6,00 €/ m² Wohnfläche
- Wohnhaus Wohnbereich UG

Ansatz NKM = 5,00 €/ m², da einfachere Ausstattung
Eine eigenständige Wohnnutzung ist hier nicht gegeben, ein WC ist vorhanden, jedoch befindet sich im betreffenden Wohnbereich kein Bad.
- Garage

Ein gesonderter Ansatz wird hier aus v. b. Gründen nicht vorgenommen. Der Wohnraum im hinteren Bereich der ehem. Garage wurde im Rahmen des Wohnflächenansatzes Wohnbereich UG berücksichtigt, Neben- und Abstellräume sind als Bestandteil der Grundmiete inkludiert.

Jahresrohertrag:
- Wohnbereich EG/ DG JRE = 148 m² * 6,00 €/ m² * 12 mon = **10.656 €**
- Wohnbereich UG JRE = 56 m².* 5,00 €/ m². * 12 mon = **3.360 €**

2. Sonstige Daten und Berechnungsansätze
- Restnutzungsdauer, wie Sachwert 35 Jahre

- Bewirtschaftungskosten Ansatz nach Anlage 3 ImmoWertV, aktualisiert 2026
  - Verwaltungskosten Wohnung 367 €/ WE
  - Instandhaltung Wohnung 14,40 €/ m²
  - Mietausfallwagnis 2 %

- Liegenschaftszins
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke
In Anlehnung an Grundstücksmarktbericht für den LK Hildburghausen, Datenerfassung Stand 2025
LSZ für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke
LSZ = 3,16 % bis 3,41 %, Mittelwert 3,28 %
Der Sachverständige hält *lage- und objektbedingt* sowie hinsichtlich des Allgemeinzustandes den Liegenschaftszins im Bereich des Mittelwertes für angezeigt und schätzt den Liegenschaftszinssatz mit
➔ Berechnungsansatz: **LSZ = 3,25 %**
als angemessen und marktgerecht.

- Objektspezifische Grundstücksmerkmale Wohnhaus, wie Sachwert
WM_{M+S} = **112.000 €**

- Bodenwert, wie Sachwert: **42.000 €**

Berechnung Ertragswert

Ertragswert (Marktwert)

Nutzung			RND	Zins	Ein-	Fläche	Miete [€/m² (Stk.)]		RoE	Bodenvz.
	In Gebäude	Nutzung / Beschreibung	Jahre	%	heiten	m²	Ist	angesetzt	€	€/a
w	1	Wohnen / Wohnbereich EG/ DG	35	3,25	1	148,00		6,00	10.656	1.039
w	1	Wohnen / Wohnbereich UG	35	3,25	1	56,00		5,00	3.360	328
w = Wohnen, g = Gewerbe			Ø 35	Ø 3,25	Σ 2	Σ 204,00			Σ 14.016	Σ 1.367

Bewirtschaftungskosten (Marktwert)

Nutzung			Instandhaltung		Verwaltung		Mietausfallwagnis	Sonstiges			Summe
	In Gebäude		€/m²		€			CO_2	€/m²		
		Nutzung / Beschreibung	(/Stk.)	% HK*	/Einheit	% RoE	% RoE	€/m²	(/Stk.)	% RoE	% RoE
w	1	Wohnen / Wohnbereich EG/ DG	14,40	0,57	367,00	3,44	2,00				25,45
w	1	Wohnen / Wohnbereich UG	14,40	0,57	367,00	10,92	2,00				36,96

* Bezug: Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Ø 28,21

Ableitung Ertragswert (Marktwert)

Nutzung			Rohertrag	Bewi.-kosten	Reinertrag	Bodenverzins.	Gebäudereinertrag	Barwertfaktor	Barwert
	In Gebäude								
		Nutzung / Beschreibung	€/a	€/a	€/a	€/a	€/a		€
w	1	Wohnen / Wohnbereich EG/ DG	10.656	2.713	7.943	1.039	6.904	20,7238	143.077
w	1	Wohnen / Wohnbereich UG	3.360	1.242	2.118	328	1.790	20,7238	37.095
w = Wohnen, g = Gewerbe			Σ 14.016	Σ 3.955	Σ 10.061	Σ 1.367	Σ 8.694		Σ 180.172

Ertragswert der baulichen Anlagen Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor	**180.172**
+ Bodenwert	42.040
Vorläufiger Ertragswert	**222.212**
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden (vgl. Sachwert)	112.000
ERTRAGSWERT	**110.212**
Ertragswert in € gerundet	**110.000,**

5. Verkehrswert

Im Rahmen der wertermittlungstechnischen Betrachtungen war der Verkehrswert zum Bewertungsstichtag festzustellen.

Zur Ableitung des Verkehrswertes wurden für das Bewertungsobjekt das Sachwertverfahren herangezogen sowie zur Plausibilisierung der Berechnungsergebnisse das Ertragswertverfahren vergleichend mit ausgeführt.

- Sachwert 114.000 €
- Ertragswert 110.000 €.

Das Bewertungsobjekt stellt herkömmlich eine sachwertorientierte Immobilie dar. Bei der Ermittlung des Sachwertes kommt den Sachwertfaktoren eine maßgebende Bedeutung zu. Bei der Ableitung des Sachwertes wurden durch den Sachverständigen die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlichten aktuellen Sachwertfaktoren unter marktgerechter Anpassung herangezogen.
Der Ertragswert wurde auf der Grundlage veröffentlichter Liegenschaftszinssätze ermittelt. Die Berechnungsergebnisse von Ertragswert und Sachwert sind nahezu deckungsgleich, sodass insofern die Wertgröße für das Wohnobjekt bestätigt werden kann.

Des Weiteren wurden nach Auswertung Immobilienmarktbericht für das Jahr 2025 gemittelte Wohnflächenpreise für den Landkreis Hildburghausen der Baujahre 1950 bis 1990 einer Spanne zwischen 350 €/ m² und 1.690 €/ m² mit einem Wohnflächenpreis im Median von 995 €/ m² bzw. für das Jahr 2024 zwischen 470 €/ m² und 1.580 €/ m² mit einem Median von 1.015 €/ m² veröffentlicht.
In Bezug auf das Bewertungsobjekt wurde ein wohnflächenbezogener Sachwert mit 560 €/ m² festgestellt, welcher sich im unteren Segment der Preisspanne einordnen lässt und welchen der Sachverständige insbesondere wegen erheblichem Anteil an Instandhaltungsaufwand und erforderlicher Restfertigstellungsarbeiten im Objektbereich als bestätigt sieht.
Im instandhaltungsfreien Zustand konnte ein wohnflächenbezogener Sachwert mit ca. 1.100 €/ m² (224.000 €/ 204 m²) festgestellt werden, welcher im Mittelfeld eingeordnet und somit ebenfalls das Berechnungsergebnis plausibilisiert werden kann.

Der Sachverständige schätzt in Anlehnung an v. g. Berechnungsergebnisse und Feststellungen bei freier Abwägung aller Vor- und Nachteile zum Bewertungsstichtag den **Verkehrswert** des Bewertungsobjektes

WOHNGRUNDSTÜCK MIT EINFAMILIENHAUS
NORDSTRAßE 3, 98553 SCHLEUSINGEN
GEMARKUNG SCHLEUSINGEN, FLUR 15, FLURSTÜCK NR. 57/1, 107/30, 19/1, 18/6 U. A.

auf

114.000,00 Euro

(in Worten: - Einhundertvierzehntausend -)

Das Bewertungsobjekt besteht aus vier Einzelgrundstücken, welche eine wirtschaftliche Einheit bilden. Der Sachverständige erstellt auftragsgemäß eine grundstücksbezogene Aufteilung des ermittelten Gesamtwertes, siehe hierzu Ausführungen unter Punkt 4.3.4 zur Sachwertberechnung.

1. Grundstück Flst.-Nr. 57/ 1	20.500 €
2. Grundstück Flst.-Nr. 18/ 6, u. a.	39.000 €
3. Grundstück Flst.-Nr. 107/ 30	38.500 €
4. Grundstück Flst.-Nr. 19/ 1	16.000 €

Der Wert einer Immobilie kann im Hinblick auf zahlreiche Imponderabilien ohnehin nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Hierbei ist ebenfalls zu bemerken, dass zahlreiche Einflussgrößen nicht berechenbar sind.
Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keiner der Ablehnungsgründe entgegensteht, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.
Eine Baugrundanalyse wurde nicht vorgenommen oder veranlasst, der Sachverständige geht von normalen Bodenverhältnissen, ohne Vorhandensein von Altlasten aus.

Das Gutachten wurde in vierfacher Ausfertigung erstellt, drei Ausfertigungen erhält der Auftraggeber, ein Exemplar verbleibt bei dem Sachverständigen.

Wasungen, den 05.08.2026

.....
Dipl.-Ing. Frank Raßmann
- SACHVERSTÄNDIGER -



Unterlagenübersicht

- Auszug aus der Liegenschaftskarte

- Grundbuchauszug Grundbuch von Schleusingen, Blatt 2530
  Letzte Änderung am 09.04.2026, Ausdruck vom 09.04.2026

- Bodenrichtwerte Stichtag: 01.01.2026

- Einfache Bestandsaufnahme durch den Sachverständigen

- Mitteilung Stadtverwaltung Schleusingen, Bauamt vom 18.05.2026

- Mitteilung Zweckverband Wasser und Abwasser Suhl „Mittlerer Rennsteig“ vom 05.05.2026

- Mitteilung LRA Hildburghausen Untere Denkmalschutzbehörde vom 07.04.2026

- Mitteilung LRA Hildburghausen Bauamt mit Eintragung Baulast vom 13.04.2026

- Mitteilung Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation –
  Flurbereinigungsbereich Meiningen vom 31.03.2026

Literatur

- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Auflage 2014 Kleiber

- Verkehrswertermittlung von Grundstücken 10. Auflage 2023 Kleiber

- Wertermittlungsrichtlinien 2016 – 12. Auflage

- Gebäudeschätzung über die Bruttogeschossfläche Metzmacher/ Krickler

- Baugesetzbuch für Planer, 5. Auflage Munzinger/ Niemeyer/ Kiepe/ von Heyl

- Thüringer Bauordnung aktuelle Fassung

- Hochbaukosten- Flächen- Rauminhalte DIN 276/ 277/ 18960 Peter Fröhlich 14. Auflage

- Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen Ross/ Brachmann 29. Auflage von Holzner/ Renner- Oppermann Verlag

- Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum 3. Auflage/ Ferdinand Dröge

- Grundstücksmarkt und Grundstückswert – GuG Zeitschrift für Immobilienwirtschaft/ Bodenpolitik und Wertermittlung, Werner Verlag

- BKI Baukosten 2020, Baukosteninformationszentrum deutscher Architektenkammern

- Verkehrswertermittlung von Grundstücken Kleiber- digital- aktuelle Version

- ImmoWertV 2021 Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff

- Stumpe,Tillmann – Versteigerung und Wertermittlung 2009 Bundesanzeiger Verlag

- Immobilienmarktbericht und sonstige Daten der Wertermittlung aktuelle Fassung

- Preisspiegel Thüringen 2025/ 2026 Wohn- und Gewerbeimmobilien IVD-Immobilienverband Deutschland

- www.geoproxy.de

- www.wikipedia.de

- www.immobiliensout.de

Anlagen

1 Übersichtsplan – regional

2 Übersichtsplan – örtlich

3 Katasterplan

4 Bodenrichtwertinformation – Stichtag: 01.01.2026

5 Zeichnungen

5.1 Wohnhaus Grundriss Kellergeschoss
5.2 Wohnhaus Grundriss Erdgeschoss
5.3 Wohnhaus Grundriss Dachgeschoss
5.4 Wohnhaus Schnitt

6 Fotodokumentation