

Diplom-Ingenieur

## Andreas Anschütz

von der Industrie- und Handelskammer  
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  
Mobil +49 (0) 176 67330014  
a.anschuetz@lupotech.de

www.anschuetz-immobiliengutachter.de



# Verkehrswertgutachten

(i. S. d. § 194 BauGB, in Anlehnung an ImmoWertV)

## für das Objekt

**Wohngrundstück mit Zweifamilienhaus (147,88 m<sup>2</sup> Wohnfläche)  
und Nebenglassbereich sowie Hausgarten**

**Ochsenmauer 92a in 98663 Heldburg**

**Gemarkung Heldburg, Flurstück 289/4**

**Az: K 9/25 – Amtsgericht Sonneberg –**



**Der Verkehrswert für das Grundstück wurde zum Wertermittlungsstichtag 26.08.2025 ermittelt mit:**

**111.000,00 EUR**

**Qualitätsstichtag: 26.08.2025**

**Ergebniszusammenfassung: Seite 45**

**abgeschlossen am: 20.10.2025**

**Ausfertigung: 3 / 3**

<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>	7
2.2.1	Bodenbeschaffenheit	7
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	14
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Bebauung</b>	15
<b>3.1</b>	<b>Gebäudebestand und Art der Bebauung (Kurzbeschreibung)</b>	15
<b>3.2</b>	<b>Räume und Ausrichtung</b>	15
<b>3.3</b>	<b>Bauweise und Gebäudeausstattung</b>	17
3.3.1	Rohbau / Umfassungen	17
3.3.2	Ausbau- und Ausstattungsmerkmale	19
3.3.2.1	Erdgeschoss, Wohn- und Bürobereich	19
3.3.2.2	Erdgeschoss, Nebengelassbereich	20
3.3.2.3	Obergeschoss, Wohnung	21
<b>3.4</b>	<b>Beurteilung der Grundrissgestaltung / funktionelle Gegebenheiten</b>	22
<b>3.5</b>	<b>Baulicher Zustand</b>	24
<b>3.6</b>	<b>Energetische Eigenschaften</b>	27
<b>4</b>	<b>Wertermittlung</b>	28
<b>4.1</b>	<b>Bodenwertermittlung</b>	28
<b>4.2</b>	<b>Sachwert</b>	30
4.2.1	Ermittlung der Bruttogrundfläche	30
4.2.2	Gebäudeherstellungskosten / Normalherstellungskosten	31
4.2.3	Gebäudeherstellungswert zum Wertermittlungsstichtag	33
4.2.4	Restnutzungsdauer	33
4.2.5	Alterswertminderung	36

4.2.6	Besondere Bauteile und Einrichtungen	37
4.2.7	Wert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	37
4.2.8	Marktanpassung (gem. §§ 6 und 21 ImmoWertV)	37
4.2.9	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (gem. § 8 ImmoWertV)	38
4.2.9.1	Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden	38
4.2.9.2	Funktionelle und individuelle Eigenschaften	40
4.2.9.3	Freilegungsaufwand	40
4.2.10	Sachwertermittlung (in Anlehnung an §§ 35 bis 39 ImmoWertV)	41
<b>4.3</b>	<b>Ertragswert</b>	42
4.3.1	Wohn- und Nutzflächen	42
4.3.2	Ertragswertermittlung (gem. §§ 31 - 34 ImmoWertV, allgem. Ertragswertverfahren)	44
<b>5</b>	<b>Ergebniszusammenfassung und Verkehrswert</b>	45
<b>6</b>	<b>Schlussbemerkungen</b>	46

### Anlagen

- Fotoaufnahmen vom Tag der Besichtigung
- Grundrisse Erd- und Obergeschoss, Zweifamilienhaus mit Nebengelassbereich (Systemskizzen auf Grundlage eigener Aufmaße)
- Luftaufnahme mit unterlegter Katasterparzelle M 1 : ca. 500
- Auszug aus der Liegenschaftskarte M 1 : 500
- Ortsplanauszug M 1 : ca. 10.000 mit Lagemarkierung
- Landkartenausschnitt M 1 : 250.000

Diplom-Ingenieur

## Andreas Anschütz

von der Industrie- und Handelskammer  
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  
Mobil +49 (0) 176 67330014  
a.anschuetz@lupotech.de

www.anschuetz-immobiliengutachter.de



# Verkehrswertgutachten

(i. S. d. § 194 BauGB, in Anlehnung an ImmoWertV)

<b>für das Objekt</b>	:	<b>Wohngrundstück mit Zweifamilienhaus (147,88 m<sup>2</sup> Wohnfläche) und Nebengelassbereich sowie Hausgarten</b>
<b>Ort</b>	:	98663 Heldburg
<b>Straße und Hausnummer</b>	:	Ochsenmauer 92a
<b>Auftraggeber</b>	:	Amtsgericht Sonneberg, Abt. Zwangsvollstreckung Untere Marktstraße 2 96515 Sonneberg
<b>Aktenzeichen</b>	:	<b>K 9/25</b>
<b>lt. Auftragsschreiben vom</b>	:	28.07.2025
<b>lt. Beschluss vom</b>	:	22.07.2025
<b>Wertermittlungstichtag</b> (Zeitpunkt der Wertverhältnisse)	:	26.08.2025
<b>Qualitätsstichtag</b> (Zeitpunkt der Qualitätsfeststellung)	:	26.08.2025
<b>Ortsbesichtigung<sup>3</sup></b>	:	- am 26.08.2025 - Teilnehmer außer dem Sachverständigen: . Herr XXX, XXX (Miteigentümer) . Frau XXX, XXX (Nutzerin Erdgeschoss)
<b>abgeschlossen am</b>	:	20.10.2025
<b>Ausfertigung</b>	:	3 / 3

Dieses Gutachten umfasst 47 Seiten  
zuzüglich der Anlagen.

## 1 Allgemeine Angaben und Gegenstand der Wertermittlung

<b>Grundbuch<sup>1</sup></b>	: - Grundbuchamt beim Amtsgericht Hildburghausen - Grundbuch von Heldburg
<b>. Blatt</b>	: 789
<b>. Bestandsverzeichnis lfd. Nr.</b>	: 2
<b>. Gemarkung</b>	: Heldburg
<b>. Flur</b>	: -
<b>. Flurstück Nr.</b>	: 289/4
<b>. Grundstücksgröße</b>	: 738 m <sup>2</sup>
<b>. eingetragene Wirtschaftsart</b>	: - Gebäude- und Freifläche - Erholungsfläche
<b>. Lage</b>	: 92a
<b>. Eigentümer</b>	: - XXX, XXX, Heldburg - XXX, XXX, Ummerstadt - in Erbengemeinschaft
<b>. Eintragungen in Abt. II</b>	: Abt. II unbelastet
<b>Auftrag und Zweck der Gutachtenerstellung</b>	: Verkehrswertermittlung zur Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren zur Auflösung der Gemeinschaft
<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.

<sup>1</sup> Vorliegender Grundbuchauszug vom 18.02.2025

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### Gebietslage

- . **Bundesland** : Thüringen
- . **Region** : Südthüringen
- . **Landkreis** : Hildburghausen
- . **Gemeinde und Einwohnerzahl** : Stadt Heldburg, ca. 3.200 Einwohner
- . **demografische Entwicklung** : - rückläufige Bevölkerungsentwicklung mit steigender Tendenz des Altersdurchschnittes lt. Ausweisung des Thüringer Landesamtes für Statistik

**Ortslage** : östliche Ortsrandlage von Heldburg

**Verkehrslage** : - ca. 300 m zum Ortskern und zur Bushaltestelle  
- ca. 21 km nach Hildburghausen (Kreisstadt und zum nächstgelegenen Bahnanschluss)  
- ca. 23 km nach Coburg und zur nächstgelegenen Anschlussstelle der BAB A 73 (Suhl – Nürnberg)

**Lagequalität** : mittlere Wohnlage

**Infrastruktur** : Wesentliche Einrichtungen der Infrastruktur, wie  
- Geschäfte des täglichen Bedarfs  
- Regelschule  
- Kindertagesstätte  
- Ämter / Verwaltungseinrichtungen  
- Geldinstitutfiliale  
- medizinische Einrichtungen  
- Gastronomie-, Beherbergungs- und Freizeiteinrichtungen  
befinden sich im Stadtgebiet.

- Umgebungsgrundstücke** : - überwiegend kleinsiedlungsähnliche, zum Teil ländlich strukturierte Wohngrundstücke mit zugehörigen Nebengebäuden  
- ostseitig beginnender unbebauter Bereich (Wiesen) sowie Sportplatz
- Himmelsrichtung / Orientierung** : - Grundstücks- und Bebauungslängsausrichtung von Südwest nach Nordost  
- Straßenseite = Traufseite = Nordwestseite
- Beeinträchtigungen** : Es wurden keine überdurchschnittlichen Beeinträchtigungen festgestellt.
- Immissionen** : augenscheinlich und wahrnehmungsseitig immissionsarme Lage
- Belichtung / Besonnung** : überwiegend gute Verhältnisse ohne wesentliche Einschränkungen

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

### **2.2.1 Bodenbeschaffenheit**

- Oberfläche** : - überwiegend Grünfläche (Hausgarten)  
- hinterseitig leichte bzw. Betonbefestigungen im bebauungsnahen Bereich
- Baugrund** : - augenscheinlich und nach Art und Umfang der realisierten Bebauung sowie bisheriger Standzeit: gewachsener Baugrund  
- Nach Angaben des Miteigentümers bestehen Baugrundveränderungen aufgrund sinkenden Grundwasserspiegels.

**ökologische Altlasten /  
schädliche Bodenveränderungen** : - augenscheinlich, wahrnehmungsseitig und nach Angaben des Eigentümers keine Hinweise auf Belastungen oder Boden- bzw. Gebäudekontaminierungen durch gesundheits- bzw. umweltgefährdende Stoffe  
- Nach Angaben des Eigentümers bestehen Belastungen durch Ablagerungen, zum Teil in Form von Altfarben und Wellasbestplatten.

## **2.2.2 Grundstücksgestalt**

**Zuschnitt** : - unregelmäßiges Vieleck von kompakter, trapezförmiger Gestalt mit nordostseitiger Aussparung  
- mittlere Grundstückstiefe: ca. 27 m  
- mittlere Grundstücksbreite: ca. 27 m

**Topographie (Geländesituation)** : überwiegend nahezu eben

**Stellflächen** : - keine Pkw-Stellplätze auf dem zu bewertenden Grundstück vorhanden  
- Pkw-Freistellplätze im Bereich umliegender öffentlicher Grundstücke möglich

## **2.2.3 Erschließungszustand**

**Art der Straße** : - nordwestseitiger Erschließungsfahrweg  
- Schwarzdecke, in leichte Befestigung übergehend  
- ohne Gehweg  
- mit Entwässerung und Beleuchtung

**Höhenlage zur Straße** : niveaugleiche Lage und Anbindung



- Straßenfrontlänge** : ca. 26 m
- Versorgungsleitungen** : - Trinkwasser  
- Elektroenergie  
- Telekommunikation
- Grundstücksentwässerung** : - Einleitung in örtliches Kanalnetz über Klein-  
kläranlage  
- Zum Wertermittlungsstichtag finden augen-  
scheinlich beginnende Tiefbauarbeiten für ei-  
nen Entwässerungskanal statt.

- 2.2.4 Grenzverhältnisse** : - südwest-, nordwest- und nordostseitig grenz-  
ständige Bebauung  
- Auf dem zu bewertenden Grundstück befindet  
sich das von diesem inselähnlich eingeschlos-  
sene Fremdgrundstück, Flurstück 234/3, wel-  
ches offenbar Teil der ehemaligen Stadtmauer  
ist.  
- keine sonstigen Hinweise auf Grenzüberbau-  
ung  
- Der für den Heizungsbetrieb erforderliche Flüs-  
siggastank befindet sich auf dem angrenzen-  
den Fremdgrundstück, Flurstück 289/7.

## **2.3 Rechtliche Gegebenheiten**

### **2.3.1 Baurechtlicher Zustand und Nutzung**

- Qualitätszustand** : baureifes Land, entsprechend § 3 Abs. 4  
ImmoWertV nach öffentlich-rechtlichen Vor-  
schriften und tatsächlichen Gegebenheiten  
baulich nutzbar

- zulässige Nutzung / Planungsgrundlagen** : - keine Lage im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes (gemäß § 30 BauGB)  
- Gebiet nach § 34 BauGB (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile)  
- entsprechend Lage im Umfeld, regionaler und städtebaulicher Situation: Kerngebiet
- tatsächliche Nutzung** : - Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Wohnhaus mit 2 Wohnungen und Nebengelassbereichen bebaut.  
- Zum Wertermittlungsstichtag besteht nach Angaben des Miteigentümers Wohneigennutzung.
- Legalität** : Das Vorliegen einer Baugenehmigung und gegebenenfalls die vollumfängliche Übereinstimmung der aufgeführten baulichen Anlagen mit der Baugenehmigung sowie mit bauordnungsrechtlichen Gegebenheiten wurden vom Eigentümer nicht nachgewiesen bzw. vom Sachverständigen 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:**  
- Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft<sup>2</sup> (Amtsgericht Sonneberg, Az: K 9/25)  
- **Bewertung:**  
ohne wertbeeinflussende Auswirkung, da Anlass der Gutachtenerstellung

---

<sup>2</sup> Zum Zeitpunkt des Grundbuchauszuges noch nicht eingetragen

## Baulasten

- Eintragungen im Baulastenverzeichnis entsprechend schriftlicher Auskunft der Unteren Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Hildburghausen, Az: 94/25
- Baulastenverzeichnis der Gemeinde Bad Colberg-Heldburg, Gemarkung Heldburg, Flurstück 289/4
- Az: 2-63/1/ScA/0299/77, eingetragen am 11.07.2007
- **Inhalt der Eintragung:**  
*„Die auf dem beigefügten Katasterplan dargestellten Grundstücke in der Gemarkung Heldburg, Flst.-Nrn.: 289/4, 235/4, 235/3 und ein Teil des Grundstückes aus der Flst.-Nr. 234/2 (der direkt mit dem betroffenen Wohngebäude überbaut ist), werden bauordnungsrechtlich so beurteilt, als würden sie zusammen ein Baugrundstück gemäß § 4 Abs. 2 ThürBO (analog Grundbuch: ein Buchgrundstück) bilden.“*



Vereinigungsbaulast

**- Bewertung:**

Die betreffende Vereinigungsbaulast stellt die dahingehend baurechtliche Legitimation, also Grundvoraussetzung, der bestehenden und zu bewertenden baulichen Nutzung dar.

Eine darüberhinausgehende wertbeeinflussende Auswirkung kann nicht abgeleitet werden.

**Sanierungsgebiet**

(ohne Grundbucheintrag)

: Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Geltungsbereich eines Sanierungsgebietes (im vereinfachten Verfahren).

**Denkmalschutz**

: - Das zu bewertende Grundstück befindet sich nach schriftlicher Auskunft der Unteren Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Hildburghausen, Az: III-63/1/BuF/50060/25 im Geltungsbereich des Denkmalensembles „Stadtanlage Heldburg“.

Hieraus und aus der Lage des zu bewertenden Grundstückes im Sanierungsgebiet ergeben sich folgende wesentliche Auswirkungen:

- Für den Eigentümer ist für bauliche Maßnahmen eine zusätzliche Genehmigungspflicht gem. §§ 144 und 145 BauGB zu beachten. Eine sanierungsrechtliche Genehmigung entsprechend § 145 BauGB ist einzuholen.

Auch Grundstücksveräußerung und die Bestellung schuldrechtlicher Verhältnisse bedürfen einer speziellen Genehmigung.

- Es besteht ein vereinfachtes Sanierungsverfahren, bei dem für den Eigentümer Ausbaubeiträge zu entrichten sind. Über Höhe und Zeitpunkt sind zum Wertermittlungsstichtag noch keine Regelungen bekannt.

- Durch die Lage im Sanierungsgebiet ist auch die rechtliche Voraussetzung für finanzielle Unterstützung von Baumaßnahmen im Rahmen kommunaler Förderprogramme gegeben.

In einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet können Anschaffungs- und Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen auf Grundlage des § 7 Einkommensteuergesetz als erhöhte Absetzung steuerlich geltend gemacht werden.

- Entsprechend § 79 Abs. 4 GEG besteht keine Pflicht zur Erstellung eines Energieausweises.

- Die tatsächlichen wirtschaftlichen Auswirkungen sind zum Wertermittlungsstichtag jedoch von mehreren Faktoren abhängig und mit Unwägbarkeiten hinsichtlich:

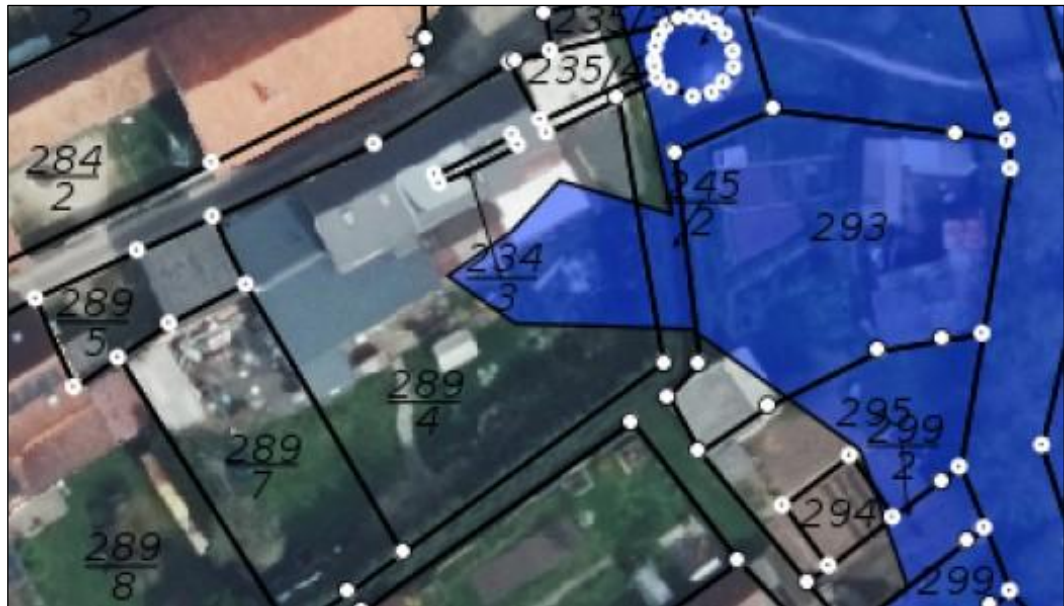
- . der Absichten und der wirtschaftlichen Situation des jeweiligen Eigentümers
- . der zu erwartenden behördlichen Vorgaben
- . der konkreten Fördermittelsituation verbunden.

- Es wird daher ausgehend von der Situation des bestehenden und zu erwartenden Umfeldes sowie im Hinblick auf einen vergleichsweise überschaubaren, dahingehend relevanten Bausubstanzanteil (Fassade Straßenseite) an der gesamten Baumasse zunächst von einer wertneutralen Auswirkung der Belastung ausgegangen.

**Bodenordnungsverfahren** : kein anhängiges Flurbereinigungsverfahren für das zu bewertende Grundstück entsprechend schriftlicher Auskunft des Flurbereinigungsbereiches Südwestthüringen

**Überschwemmungsgebiet** : - Das zu bewertende Grundstück befindet sich im östlichen Hinterlandbereich (Garten) zum Teil im Bereich des Überschwemmungsgebietes der „Kreck“.

- Im Rahmen der Wertermittlung wird dieser Bereich nicht als aktivierbares Bauland bewertet, sodass dahingehend kein relevanter Werteeinfluss abgeleitet werden kann.



Überschwemmungsgebiet

**nicht eingetragene Belastungen und Rechte** : Sonstige, nicht eingetragene Belastungen und Rechte sind nicht bekannt.

**Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse** : - Das zu bewertende Grundstück wird nach Angaben des anwesenden Miteigentümers zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzt bzw. Angehörigen zur Nutzung überlassen.  
- Diesbezügliche Nutzungsverhältnisse bestehen nach Angaben des Miteigentümers 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 Miteigentümers bestehen für das zu bewertende Grundstück keine rückständigen Beitragszahlungen für den Ausbau von kommunalen Erschließungsanlagen Wasser / Abwasser.
- Nach Auskunft des Miteigentümers bestehen für das zu bewertende Grundstück keine rückständigen Zahlungen für den kommunalen Straßenausbau.
- 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>Zweifamilienhaus mit Nebengelassen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- teilunterkellertes, zweigeschossiges Fachwerkgebäude mit Satteldach und teilausgebautem Dachgeschoss sowie eingeschossigen Pultdach-Massivanbauten</li> <li>- Baujahr: nicht bekannt, vor 1900</li> <li>- Anbauten: um 1983 und 2002</li> <li>- Teilsanierung: um 1991 ... 2022</li> <li>- Wohnfläche: 147,88 m<sup>2</sup></li> <li>- Nebengelassen-nutzfläche: 119,69 m<sup>2</sup></li> </ul>

#### 3.2 Räume und Ausrichtung

##### Zweifamilienhaus mit Nebengelassbereich

Geschoss	Räume und Ausrichtung	Fläche <sup>3</sup>
<b>Kellergeschoss</b> (lichte Raumhöhe: ca. 1,65 m)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Treppenhaus</li> <li>- 2 Kellerräume</li> </ul>	
<b>Erdgeschoss</b> (lichte Raumhöhe: ca. 2,31 m)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eingangsflur</li> <li>- Ehem. Büroraum (Nordwest)</li> <li>- Heizung</li> </ul>	<p>7,46 m<sup>2</sup></p> <p>15,46 m<sup>2</sup></p>
<b>Erdgeschoss</b> (lichte Raumhöhe: ca. 2,09 m ... 2,70 m)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnung, bestehend aus: <ul style="list-style-type: none"> <li>. Diele</li> <li>. Wohnzimmer (Südost)</li> <li>. Schlafzimmer (Südost)</li> <li>. Küche (Nordwest)</li> <li>. Bad (Nordwest)</li> <li>. WC (innenliegend)</li> <li>. Abstellraum</li> </ul> </li> </ul>	<p>5,77 m<sup>2</sup></p> <p>15,44 m<sup>2</sup></p> <p>12,50 m<sup>2</sup></p> <p>6,61 m<sup>2</sup></p> <p>6,95 m<sup>2</sup></p> <p>1,93 m<sup>2</sup></p> <p>2,50 m<sup>2</sup></p>

<sup>3</sup> Flächenermittlung vgl. 4.3.1

<b>Geschoss</b>	<b>Räume und Ausrichtung</b>	<b>Fläche</b>
<b>Erdgeschoss</b> (lichte Raumhöhe: ca. 3,70 m)	- Hobbyraum / ehem. Kino (Südost) - Treppenhaus (Nordwest, Südost)	18,26 m <sup>2</sup>
<b>Erdgeschoss</b> (lichte Raumhöhe: ca. 2,62 ... 2,71 m)	- ehem. Wohnbereich links, bestehend aus: . Zimmer, rückgebaut (Nordwest) . Werkstatt / Abstellraum (Nordwest) . Werkstatt / Abstellraum (Nordwest) - Überdachungsanbau, eingehaust (Südost, Mitte) - Überdachungsanbau, teileingehaust (Südost, Nordost) - Werkstatt / Abstellraum	14,42 m <sup>2</sup> 18,38 m <sup>2</sup> 16,32 m <sup>2</sup> 14,56 m <sup>2</sup> 22,29 m <sup>2</sup>
<b>Obergeschoss</b> (lichte Raumhöhe: ca. 2,18 ... 2,62 m)	- Treppenhaus (Nordwest) - Mittelflur - Wohnzimmer (Nordwest, Südost) - Balkon (Südost) - Zimmer (Nordwest) - Küche (Südost) - Speisekammer - Nebenflur - Bad (Südost) - WC / Dusche (Südost) - Schlafzimmer (Nordwest) - Abstellraum (Südost)	3,45 m <sup>2</sup> 4,26 m <sup>2</sup> 30,46 m <sup>2</sup> 5,26 m <sup>2</sup> 8,41 m <sup>2</sup> 9,98 m <sup>2</sup> 1,82 m <sup>2</sup> 3,36 m <sup>2</sup> 4,70 m <sup>2</sup> 3,11 m <sup>2</sup> 11,46 m <sup>2</sup> 2,45 m <sup>2</sup>
<b>Dachgeschoss</b> (lichte Raumhöhe: ca. 1,87 ... 1,89 m)	- ausgebauter Bereich (Bereich Südwest), bestehend aus: . Flur / Treppenhaus (Südost) . Zimmer (Südost) . Zimmer Dachgaube (Südost) - nicht ausgebauter Dachraum (Bereich Nordost)	



### **3.3 Bauweise und Gebäudeausstattung**

#### **Zweifamilienhaus mit Nebengelassbereich**

##### **3.3.1 Rohbau / Umfassungen**

- Fundamente** : - Bruchsteinfundamente  
- Betonstreifenfundamente
- Umfassungswände**
- . **Kellergeschoss** : - Ziegelmauerwerk  
- Ortbeton
- . **übrige Geschosse** : - Holzfachwerk mit Schwemmstein- und Feldsteinausfachung  
- Schwebbeton-Hohlblockmauerwerk (um 1983)  
- Leichthochlochziegel-Mischmauerwerk (nach 1990)
- Innenwände** : - Holzfachwerk mit Ausmauerung  
- Mauerwerk unterschiedlicher Ausführung
- Bauwerksabdichtung** : - Lage, Art und Ausführung nicht feststellbar  
- im Fachwerkbereich wahrscheinlich bauzeitbedingt nicht vorhanden
- Decken**
- . **Kellerdecke** : Ziegelgewölbedecke zwischen Stahlträgern
- . **Geschossdecken** : Holzbalkendecken
- Treppen**
- . **zum Keller** : Außentreppe
- . **zum Obergeschoss** : - geradläufige, gegenläufige, eingestemmte Holztreppe (aus Errichtungszeitraum)  
- mit Zwischenpodest  
- Holzgeländer mit Stabfüllung  
- entfernte Altanstriche  
- Steigung: ca. 35°  
- Laufbreite: ca. 90 cm

- . zum Dachgeschoss** : - viertelgewendelte Stahlträgertreppe mit aufgesetzten Hartholztrittstufen (um 1993)  
- Klarlackoberfläche  
- ohne Geländer
  
- Dachkonstruktion** : - Satteldach, Holzkonstruktion als zimmermannsmäßiger Abbund  
- Dachneigung: ca. 29° ... 39°
  
- Dacheindeckung** : Tondachziegeleindeckung auf Lattung und Vollschalung (um 2000)
  
- Dachentwässerung** : vorgehängte Halbrundrinnen und Fallrohre aus Aluminium- bzw. verzinktem Stahlblech
  
- Heizung** : - Warmwasser-Zentralheizung (um 1991)  
- gasgefeuerte Kesselanlage mit Warmwasser-Bereitung (2022)
  
- Be- und Entwässerung** : - zentrale Kalt- und Warmwasserinstallation aus Kupfer- und Kunststoff-Verbundleitungen  
(um 1993) - Kunststoff-Entwässerungsleitungen
  
- Fassade**
- . Straßenseite und Giebelseite** : - überwiegend Sichtfachwerk mit verputzten Gefachen und Anstrich  
- ein- und zweigeschossiger Anbau: Putz auf Mauerwerk, Anstrich
  
- . Hinterseite** : - überwiegend Verkleidung mit Profilholz- bzw. Holzspanplatten (nach 1990)  
- Nebengelassbereich (Erdgeschoss): unverputztes Mauerwerk  
- ein- und zweigeschossige Anbauten: Putz auf Mauerwerk bzw. auf EPS(Styropor)-Dämmfassade, Anstrich (um 2002)

### **3.3.2 Ausbau- und Ausstattungsmerkmale**

#### **3.3.2.1 Erdgeschoss, Wohn- und Bürobereich**

- Außentüren** : - Massivholztüren mit oberseitigen Isolierglasfüllungen in Sprossenteilung (um 2002)  
- Mehrfachverriegelung
- Fenster**
- . **Wohnung** : - Holzfenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung (um 2001)  
- ein- und zweiflügelig, Dreh- / Kippbeschläge
- . **Büro** : Holzverbundfenster (um 1983)
- Fußböden**
- . **Aufbau** : überwiegend Zementestrich auf Dämmung und Unterbeton
- . **Oberbeläge** : - Büro: Fliesenbelag  
- Diele, Sanitärbereich: Fliesenbelag  
- Zimmer: PVC-Belag
- Innentüren** : - glatte Holzwerkstoff-Typentüren (um 2002)  
- mit Futter und Bekleidung (Zarge)  
- zum Teil mit Glasausschnitt
- Innenansichten** : - überwiegend Wandputz bzw. Gipskarton-Vorsatzschalen mit Tapete / Anstrich bzw. Strukturputz  
- im Wohnzimmer auch Sichtfachwerkimitat  
- Deckenverkleidungen mit Gipskartonvorsatzschalen bzw. auch MDF-Paneelen und Profilholz  
- raumhoher Wandfliesenbelag im Bad  
- teilweise Wandfliesenbeläge im WC und in der Küche

- sanitäre Einrichtungen**  
(um 2002)
- : - **Bad**, in bauzeitgemäßem mittlerem Standard, mit:
    - . Einbaubadewanne
    - . Duschkabine
    - . Waschtisch
    - . Handtuchheizkörper
  - **separates WC**, in mittlerem Standard, mit:
    - . wandhängendem WC
    - . Waschbecken
- Heizungsinstallation**
- : Warmwasser-Plattenheizkörperinstallation mit Thermostatventilregelung
- Elektroinstallation**
- : - Elektro-Unterputz- bzw. -Hohlwandinstallation (um 2002)
  - mittlerer Standard

### 3.3.2.2 Erdgeschoss, Nebengelassbereich

#### **Außentüren**

- . **Straßenseite** : Holzrahmen-Nebeneingangstür, aufgedoppelt (vor 1990)
- . **Hinterseite** : - Stahlblechtür, Weißlack (um 2001)
- Holzrahmen-Nebeneingangstür mit oberseitiger Glasfüllung in Sprossenrahmen (um 2001)

#### **Fenster**

- . **Straßenseite** : Holzeinfach-Altfenster (um 1900)
- . **Hinterseite** : Holzverbundfenster (um 1983)

#### **Fußböden**

- : - ehem. Kino: Kunststoffbelag auf Spanplatten und Beton (um 2001)
- Werkstatt-, Abstell- und Rückbaubereich: Beton

#### **Innentüren**

- : überwiegend fehlend

- Innenansichten** : - ehem. Kino: Holzspanplatten-Wand- und  
-Deckenverkleidungen  
- Werkstatt-, Abstell- und Rückbaubereich:  
unverputztes Mauerwerk, Wand- und Decken-  
Altputz, zum Teil rückgebaut
- sanitäre Einrichtungen** : nicht vorhanden
- Heizungsinstallation** : nicht vorhanden
- Elektroinstallation** : - überwiegend Elektroaufputz-Altinstallation  
- auch provisorisch neu installierte Bereiche

### 3.3.2.3 Obergeschoss, Wohnung

- Außentür (Erdgeschoss)** : Holzrahmentür mit unterseitiger Holz- und  
oberseitiger, mehrteiliger Isolierglasfüllung  
(um 2001)
- Fenster** : - überwiegend Holzverbundfenster (um 1983)  
- auch Kunststoff-Fenster mit Zweischeiben-  
Isolierverglasung (um 1995)
- Fußböden**
- . **Aufbau** : Holzspanplatten auf Altdielung  
(um 1995 ... 2005)
- . **Oberbeläge** : - überwiegend PVC- und Laminat-Belag  
- Schlafzimmer: Korkbelag  
- Bad: Fliesenbelag
- Innentüren** : - überwiegend Holzwerkstoff-Normtüren mit  
Futter und Bekleidung (um 1983 ... 1995)  
- Furnier- bzw. Lackoberfläche  
- auch als Schiebetür mit Glasfüllung  
- Wohnungsabschlusstür: Holzfüllungstür aus  
Errichtungszeitraum

- Innenansichten**  
(überwiegend um 1995)
- : - überwiegend Gipskarton-Wand- und -Deckenvorsatzschalen
  - im südwestlichen Bereich auch Putz auf Mauerwerk
  - raumhoher Wandfliesenbelag im Bad
  - Wandfliesenspiegel im Nassbereich der Küche
  - Profilholz-Deckenverkleidung in der Küche
  - MDF-Paneel-Deckenverkleidung im Bad
- sanitäre Einrichtungen**
- : - **Bad**, in bauzeitentsprechendem mittleren Standard (um 1995), mit:
    - . Acryl-Einbaubadewanne
    - . Möbelwaschtisch
    - . Handtuchheizkörper
- Heizungsinstallation**
- : Warmwasser-Plattenheizkörperinstallation mit Thermostatventilregelung
- Elektroinstallation**
- : - Elektro-Unterputz-bzw. -Hohlwandinstallation (1995 ... 2022)
  - mittlerer Standard

### 3.4 Beurteilung der Grundrissgestaltung / funktionelle Gegebenheiten

#### Zweifamilienhaus mit Nebenglassbereich

Die ursprüngliche, bauzeittypische Grundrissgestaltung des zweigeschossigen Fachwerkgebäudes ist durch Erweiterungen und Umbauten sowie Umnutzungen geprägt.

Der Erdgeschossbereich ist im Zustand zum Wertermittlungsstichtag im Wesentlichen verschachtelt, vielgliedrig und unorganisch aufgebaut.

Der ehem. wohnbaulich genutzte Wohnbereich im Erdgeschoss wurde im Wesentlichen zu untergeordneten Abstell- bzw. Nebenglasszwecken umgenutzt.

Der im südwestseitigen Gebäudebereich (Mauerwerksbereich) befindliche, neu erstellte **Erdgeschoss-Wohnungsgrundriss** verfügt über einen eigenen straßenseitigen Eingangsflur, an den sich die zentrale Diele anschließt. Über diese werden Wohnzimmer, Küche, Bad und WC unmittelbar erschlossen.

Das Schlafzimmer ist hinter liegend, d. h. nur über das davorliegende Wohnzimmer erreichbar.

Die nach Südosten (zum Garten) ausgerichteten Hauptfunktionsräume sind vergleichsweise kompakt und ausreichend dimensioniert.

Das Bad ist vergleichsweise ungünstig schmal und langgezogen zugeschnitten.

Die lichten Raumhöhen sind überwiegend auf ca. 2,09 ... 2,28 m limitiert.

Die natürlichen Belichtungs- / Belüftungsverhältnisse sind als ausreichend bis gut zu beurteilen.

Eine unmittelbar an die Wohnung angeschlossene Terrasse besteht nicht.

Das mittelliegende Treppenhaus zum Obergeschoss ist zugleich Ein- und Durchgangsfur zur Hinterseite.

Der über eine vergleichsweise komfortabel dimensionierte Treppe (ca. 35°) erreichbare **Obergeschossbereich** weist eine Wohneinheit auf, die sich über die gesamte Gebäudgrundfläche erstreckt.

Der Grundrissaufbau ist individuell und folgt der langgezogenen Geschossgrundfläche und benötigt zur Erschließung neben dem Treppenhaus 2 weitere Flure, so dass keine gefangenen und keine Durchgangszimmer bestehen.

Die Raumdimensionierungen sind, bis auf das Wohnzimmer, ebenso schmal bzw. langgezogen gestaltet mit Raumbreiten zwischen 1,72 ... 2,60 m.

Der über das Wohnzimmer begehbare Balkon ist vollständig gedeckt und nach Südosten ausgerichtet.

Die lichten Raumhöhen der Hauptfunktionsräume (Zimmer) sind auf ca. 2,18 ... 2,36 m limitiert.

Die natürliche Belichtung / Belüftung ist als gut zu beurteilen.

Die Wohnung ist zum Wertermittlungsstichtag nicht abgeschlossen, sondern wird durch das gemeinsame Treppenhaus durchquert.

Der ausgebaute **Dachgeschossbereich** wie auch der angrenzende, nicht ausgebaute Dachboden sind über eine sehr steile, viertelgewendelte Raumsparntreppe erreichbar. Eine ordnungsgemäße Nutzung zu Aufenthaltszwecken ist nicht gegeben, da die lichten Raumhöhen auf ca. 1,87... 1,89 m begrenzt sind.

Dies trifft ebenso für den Bereich der **Teilunterkellerung** mit einer lichten Raumhöhe von ca. 1,65 m zu.

**Sonstiges**

- Eine Gebäudeerweiterungsfähigkeit (nach Südosten) ist grundsätzlich gegeben.
- Eine an die Erdgeschosswohnung angebundene Terrasse ist realisierbar.

**Barrierefreiheit**

Zugang zum Grundstücksplanum	gegeben	
Zugang zur Gebäude-Erdgeschossesebene - Büroeingang - Wohnung Erdgeschoss - Wohnung Obergeschoss (Haustür) - Nebengelass Straßenseite - Nebengelass Hinterseite	nicht gegeben nicht gegeben nicht gegeben nicht gegeben nicht gegeben	Stufe 2 Stufen Stufe Stufe Treppenanlage
Gebäude-Erdgeschossesebene - Wohnung - Nebengelassebene	eingeschränkt gegeben eingeschränkt gegeben	Schwellen Schwellen
Zugang zur Gebäude-Obergeschossesebene	nicht gegeben	Geschosstreppe
Obergeschossesebene (Wohnung)	nicht gegeben	Stufen Schwellen
Zugang zur Dachgeschossesebene	nicht gegeben	gewendelte Geschosstreppe

**3.5 Baulicher Zustand****Zweifamilienhaus mit Nebengelassbereich**

Das Gebäude wurde in seiner ursprünglichen Form um oder vor 1900 in bauzeit- und regionaltypischer Fachwerkbauweise errichtet.

Um 1983 erfolgte die südwestseitige Erweiterung durch einen zweigeschossigen Mauerwerksanbau sowie um eingeschossige Nebengelassanbauten.



Um 2001 / 02 wurde das Objekt durch einen hinterseitigen eingeschossigen Wohnanbau in Mauerwerksbauweise erweitert.

**Ausbau- und Ausstattungsmerkmale** sind zum Teil noch durch den Errichtungszeitraum geprägt:

- Geschosstreppe
- Innentüren Obergeschoss (teilweise)
- Fenster Erdgeschoss Fachwerkbereich
- Fassade Fachwerkbereich (Straßenseite)
- Innenputz Erdgeschoss Altbau
- Elektroinstallation Erdgeschoss Altbau (teilweise)

bzw. auf Maßnahmen um 1983:

- Innentüren Erd- und Obergeschoss (teilweise)
- Holzverbundfenster (Büro, Nebenglas, Wohnung Obergeschoss)

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

- Erneuerung der Dacheindeckung einschließlich Dachentwässerung (um 2000)
- Umbau / Sanierung Wohnung Obergeschoss (um 1991 ... 2022)
  - . Fußböden einschließlich Oberbeläge
  - . Innentüren (teilweise)
  - . Fenster (teilweise)
  - . Außentür (Erdgeschoss)
  - . Trockenbau- und Verkleidungsarbeiten
  - . Fliesenarbeiten
  - . Heizungsinstallation
  - . Sanitärinstallation
  - . Elektroinstallation
- Teilsanierung Büroraum Erdgeschoss
  - . Außentür
  - . Elektroinstallation
  - . Fußboden
  - . Innenputz
- Teilumbau Nebenglassbereich (Erdgeschoss)
  - . Abbruch- und Maurerarbeiten
  - . Betonfußboden

- Sanierung / Neubau Wohnung Erdgeschoss (2001 / 02)
  - . Mauerwerksanbau /Putz- und Trockenbauarbeiten
  - . Wärmedämmfassade
  - . Fenster, Außentür
  - . Fußböden
  - . Innentüren
  - . Fliesen- und Verkleidungsarbeiten
  - . Sanitär-, Heizungs- und Elektroinstallation
- Sonstiges
  - . hinterseitige Fassaden-Verkleidungs- und Außenputzarbeiten

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

#### **Fassade / Umfassungen**

- stellenweise Fachwerkschäden durch Insektenbefall
- Hinweise auf (z. T. nicht fachgerecht) sanierte Holzfachwerkkonstruktion
- ungenügende Wärmedämmung der Umhüllungskonstruktion, v. a. im Fachwerkbereich:
  - . Außenwände
  - . Geschossdecken
  - . Erdgeschossfußboden
  - . Fenster
- sanierungsbedürftige Balkonkonstruktion
- Wandrissbildungen, nach Angaben des Miteigentümers durch Baugrundsetzungen
- teilweise Dachundichtigkeiten im Kehlblechbereich
- erneuerungsbedürftige Dachfenster
- überalterte, schadhafte Holzverbundfenster

#### **Erdgeschoss, Nebengelassbereich**

- Feuchtigkeitsschäden im Dachbereich Kino (durch ehem. Dachundichtigkeiten)
- verschlissener, zum Teil rückgebauter Innenausbauzustand (v. a. Fußböden, Innenputz, Installationen)

#### **Erdgeschoss, Wohnung**

- Fußbodenfliesen-Rissbildungen im Bad / WC
- schadhafte Glasfüllung Außentür

### **Erdgeschoss, Bürobereich**

- Feuchtigkeitsschäden im Decken-Eingangsbereich

### **Obergeschoss, Wohnung**

- teilweise nicht fertiggestellter Innenausbau (v. a. Gipskartonverkleidungen und Putzarbeiten)
- nachgebende, geneigte Fußböden
- teilweise Schimmelbildung im Bad
- Installationsundichtigkeiten im WC (Wasseraustritt)
- stellenweise Innenwandrisse

### **Sonstiges**

- erforderliche Beräumung des Nebengelassbereiches (Erdgeschoss) von
  - . Sperrmüll
  - . Baustoffen
  - . zum Teil Sondermüll
- Der Flüssiggastank für die Heizungsanlage befindet sich auf dem Fremdgrundstück (Flst. 289/7).
- Nach Angaben des Miteigentümers besteht ein ungenügender Schallschutz innerhalb des Gebäudes.
- Die Abgasanlagen für die Festbrennstoffheizungen haben keine Betriebserlaubnis.

## **3.6 Energetische Eigenschaften**

Ein Energiepass zur eindeutigen Beurteilung der energetischen Eigenschaften liegt nicht vor.

Das Gebäude wird mit einer gasgefeuerten Warmwasseranlage wärmeversorgt. Zudem bestehen dezentrale, elektrisch betriebene Warmwasser-Bereitungen. Nach Angaben des Miteigentümers beläuft sich der jährliche Wärmeenergiebedarf (Flüssiggas) auf durchschnittlich ca. 51.654 kWh. Das entspricht bei einer beheizten Fläche von ca. 174 m<sup>2</sup> (ermittelte Wohnfläche zuzüglich weiterer gekoppelter Räume) einem Wert von 297 kWh/(m<sup>2</sup>xa).

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

Dieses Ermittlungsergebnis dient der Orientierung, kann jedoch nicht unmittelbar mit dem Endenergieverbrauch gemäß Energieausweis gleichgesetzt werden.

## 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
- Grundstückgröße
- und Grundstücksgestalt

können objektspezifische Abweichungen vom Bodenrichtwert bedingen.

Für dieses Gebiet wurde vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen zum Stichtag 01.01.2024 ein Bodenrichtwert von **39,00 EUR/m<sup>2</sup>** ausgewiesen, für ein Richtwertgrundstück mit folgenden Merkmalen:

- Entwicklungszustand : baureifes Land
- Beitragsrechtlicher Zustand : erschließungsbeitragsfrei (nach BauGB und ThürKAG<sup>4</sup>)
- Nutzungsart : Kerngebiet
- Bauweise : geschlossen
- Grundstückgröße : 300 m<sup>2</sup>

Entsprechend Grundbuchauszug wird von einer Größe des zu bewertenden Grundstücks, Flurstück 289/4, von 738 m<sup>2</sup> ausgegangen.

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

---

<sup>4</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 und Ausdehnung**

Das zu bewertende Grundstück weist mit 738 m<sup>2</sup> gegenüber dem Richtwertgrundstück mit 300 m<sup>2</sup> eine im Allgemeinen relativ wertmindernde, erheblich überdurchschnittliche Grundstücksgröße auf. Dem ließe sich prinzipiell durch eine Grundstücksteilung begegnen. Dies wäre jedoch mit Teilungskosten, einer kaum zu erwartenden Nachfrage sowie einer unterdurchschnittlichen Erschließung des hinteren Grundstücksbereiches verbunden.

Es wird daher eine Zonenbewertung vorgenommen:

#### **Vorderland**

Entsprechend Richtwertdefinition wird ein Flächenanteil von 300 m<sup>2</sup> beigemessen.

Der ausgewiesene Bodenrichtwert ist nach Einschätzung ohne weitere Anpassung anzuwenden.

#### **Hinterland**

Der südöstlich verbleibende Grundstücksbereich mit einer verbleibenden anteiligen Fläche von 438 m<sup>2</sup> ist unter vorgenannter Betrachtungsweise als zugehöriges Gartenland (Haus- bzw. hausnaher Garten) zu beurteilen.

Dem ist nach regionalmarktüblichen Gepflogenheiten ein Wertanteil zwischen 20 ... 50 v. H. des Vorderlandpreises beizumessen.

Im vorliegenden Fall ist nach Einschätzung aufgrund eines vergleichsweise günstigen Gebrauchswertes von der Obergrenze der genannten Spanne auszugehen.

### **b) Erschließungsausbausituation**

Gegebenenfalls 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 289/4:**

300 m <sup>2</sup> x 39,00 EUR/m <sup>2</sup> x 1,00	11.700,00 EUR
438 m <sup>2</sup> x 39,00 EUR/m <sup>2</sup> x 0,50	8.541,00 EUR
	<b>20.241,00 EUR</b>
<b>gerundet</b>	<b>20.000,00 EUR</b>

**4.2 Sachwert****4.2.1 Ermittlung der Bruttogrundfläche**

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche erfolgt in Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02.

Grundlage: örtliche Aufmaßerstellung am Tag der Besichtigung in Verbindung mit Unterlagen des Eigentümers

**Zweifamilienhaus mit Nebengelassbereich**

<b>Erdgeschoss</b> 14,26 x 8,70 – 5,93 x 3,30 – (2,05 + 1,10) / 2 x 1,00 + 11,04 x 11,53 – (2,00 + 1,30) / 2 x 1,00 – 1,40 x 1,00	<b>227,16 m<sup>2</sup></b>
- <b>davon rein eingeschossiger Bereich</b> 11,53 x 4,29 + 7,15 x 1,95	63,41 m <sup>2</sup>
- <b>davon zweigeschossiger Bereich</b> 227,16 m <sup>2</sup> – 63,41 m <sup>2</sup>	163,75 m <sup>2</sup>

<b>- bzw. davon Altbaubereich</b> <b>Erdgeschoss:</b> 14,53 x 6,75 + 6,00 x 2,00 <b>Obergeschoss:</b> 14,53 x 6,75	110,08 m <sup>2</sup> 98,08 m <sup>2</sup> <hr/> 208,16 m <sup>2</sup>
<b>- davon Anbaubereich</b> 355,87 m <sup>2</sup> - 208,16 m <sup>2</sup>	147,71 m <sup>2</sup>
<b>Obergeschoss</b> 18,79 x 6,75 + 1,50 x 1,25	<b>128,71 m<sup>2</sup></b>
<b>Bruttogrundfläche, gesamt</b>	<b>355,87 m<sup>2</sup></b>

#### 4.2.2 Gebäudeherstellungskosten / Normalherstellungskosten

##### Zweifamilienhaus mit Nebengelassbereich

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.

##### 4.2.2.1 Zweigeschossiger Bereich

###### **Gebäudetyp 1.3.2, Ein- und Zweifamilienhäuser**

- freistehend
- nicht unterkellert
- Erdgeschoss
- Obergeschoss
- Dachgeschoss, nicht ausgebaut

	<b>Bauteil</b>	<b>Standard Stufe</b>	<b>Wägungs- anteil v. H.</b>	<b>Kostenkenn- wert EUR/m<sup>2</sup> BGF</b>	<b>Normalherstellungs- kosten, anteilig EUR/m<sup>2</sup> BGF</b>
1	Außenwände	1	23	620,00	142,60 EUR/m <sup>2</sup>
2	Dach	1 – 2	15	655,00	98,25 EUR/m <sup>2</sup>
3	Fenster, Außentüren	2	11	690,00	75,90 EUR/m <sup>2</sup>
4	Innenwände und -türen	1 – 2	11	655,00	72,05 EUR/m <sup>2</sup>
5	Deckenkonstruktion, Treppen	1 – 2	11	655,00	72,05 EUR/m <sup>2</sup>
6	Fußböden	2	5	690,00	34,50 EUR/m <sup>2</sup>
7	Sanitäreinrichtungen	2	9	690,00	62,10 EUR/m <sup>2</sup>
8	Heizung	2	9	690,00	62,10 EUR/m <sup>2</sup>
9	Sonstige technische Ausstattung	2 – 3	6	740,00	44,40 EUR/m <sup>2</sup>
<b>Gebäude-Normalherstellungskosten incl. Baunebenkosten gerundet</b>					<b>663,95 EUR/m<sup>2</sup> 664,00 EUR/m<sup>2</sup></b>

#### 4.2.2.1 Eingeschossiger Bereich

##### **Gebäudetyp 2.23, Ein- und Zweifamilienhäuser**

- einseitig angebaut
- nicht unterkellert
- Erdgeschoss
- Flachdach oder flach geneigtes Dach

	<b>Bauteil</b>	<b>Standard Stufe</b>	<b>Wägungs- anteil v. H.</b>	<b>Kostenkenn- wert EUR/m<sup>2</sup> BGF</b>	<b>Normalherstellungs- kosten, anteilig EUR/m<sup>2</sup> BGF</b>
1	Außenwände	2	23	965,00	221,95 EUR/m <sup>2</sup>
2	Dach	2	15	965,00	144,75 EUR/m <sup>2</sup>
3	Fenster, Außentüren	3	11	1.105,00	121,55 EUR/m <sup>2</sup>



	<b>Bauteil</b>	<b>Standard Stufe</b>	<b>Wägungsanteil v. H.</b>	<b>Kostenkennwert EUR/m<sup>2</sup> BGF</b>	<b>Normalherstellungskosten, anteilig EUR/m<sup>2</sup> BGF</b>
4	Innenwände und -türen	2	11	965,00	106,15 EUR/m <sup>2</sup>
5	Deckenkonstruktion, Treppen	1 – 2	11	915,00	100,65 EUR/m <sup>2</sup>
6	Fußböden	2 – 3	5	1.035,00	51,75 EUR/m <sup>2</sup>
7	Sanitäreinrichtungen	2	9	965,00	86,85 EUR/m <sup>2</sup>
8	Heizung	2	9	965,00	86,85 EUR/m <sup>2</sup>
9	Sonstige technische Ausstattung	2 – 3	6	1.035,00	62,10 EUR/m <sup>2</sup>
<b>Gebäude-Normalherstellungskosten incl. Baunebenkosten gerundet</b>					<b>982,60 EUR/m<sup>2</sup> 983,00 EUR/m<sup>2</sup></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 2021, (2021 = 100), **Wohngebäude:**

Index Basisjahr 2010 (Durchschnitt)		70,9
Zum Wertermittlungsstichtag letzter veröffentlichter Index 2025 (Mai)		133,6
Resultierender, angepasster Index	$\frac{133,6}{70,9} \times 100 =$	<b>188,4</b>

#### 4.2.4 Restnutzungsdauer

##### 4.2.4.1 Zweifamilienhaus mit Nebenglass, Bereich Fachwerk (Altbau)

Gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV ist die Restnutzungsdauer die Zahl der Jahre, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Nach § 4 Abs. 3 ImmoWertV wird die Restnutzungsdauer zunächst grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am 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, nicht oder geringer als der Maximalwert berücksichtigt.

Ebenso werden Maßnahmen im Sinne einer Schadensbeseitigung unterstellt.

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

<b>Modernisierungselemente</b>	<b>max. Punkte</b>	<b>Bewertungsobjekt incl. durchgeführter Baumaßnahmen</b>
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	2,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	-
Modernisierung von Bädern	2	1,0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0
	<b>20</b>	<b>8,0</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 **32 Jahren**.

#### 4.2.4.2 Bereich Anbau

Ausgehend von einer bisherigen Nutzungsdauer von 43 bzw. 22 Jahren und einer anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren wird eine durchschnittliche Restnutzungsdauer von **45 Jahren** eingeschätzt.

#### 4.2.4.3 Gesamtobjekt

Bei dem zu bewertenden Gebäudekomplex liegen bauliche Erweiterungen des ursprünglichen Hauptgebäudes vor. Der Bestand ist im Wesentlichen aus folgenden Komponenten zusammengesetzt:

Bezeichnung	Baujahr	Gesamtnutzungsdauer	Restnutzungsdauer	BGF anteilig
Zweigeschossiges Fachwerkgebäude (Altbaubereich) (Hauptgebäude)	vor 1900	80	32	208,00 m <sup>2</sup>
Anbaubereich	1983 / 2002	80	45	148,00 m <sup>2</sup>

Aufgrund des unterschiedlichen Gebäudealters würden unterschiedliche Einzel-Restnutzungsdauern resultieren. Die Gebäudekomponenten bilden jedoch eine bauliche und wirtschaftliche Einheit.

Daher wird im Rahmen der Wertermittlung von einer gewogenen Restnutzungsdauer des Gebäudekomplexes ausgegangen, die auf Grundlage der jeweiligen Gebäudegrundfläche wie folgt abgeleitet wird:

$$\text{Durchschnittliche Restnutzungsdauer} = \frac{\text{RND}_1 \times \text{BGF}_1 + \text{RND}_2 \times \text{BGF}_2}{\text{BGF}_1 + \text{BGF}_2}$$

Hierin bedeuten:

RND	=	Restnutzungsdauer
RND <sub>n</sub>	=	Restnutzungsdauer Einzelgebäude
BGF <sub>n</sub>	=	Einzelgebäude-Nutzfläche

$$\begin{aligned} \text{Durchschn. Restnutzungsdauer} &= \frac{32 \text{ Jahre} \times 208,00 \text{ m}^2 + 45 \text{ Jahre} \times 148,00 \text{ m}^2}{208,00 \text{ m}^2 + 148,00 \text{ m}^2} \\ &= 37,40 \text{ Jahre} \\ \text{gerundet} &= 37 \text{ Jahre} \end{aligned}$$

Die ermittelte gewogene Restnutzungsdauer des Gebäudekomplexes ist nach Einschätzung aufgrund substanzieller Einschränkungen der Baugrundtragfähigkeit sowie bereits festzustellender, offenbar setzungsbedingter Wandrissbildungen auf einen Wert von **30 Jahre** zu mindern.<sup>5</sup>

#### 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).

Gebäudeart	Zweifamilienhaus mit Nebengelassbereich	
Gesamtnutzungsdauer (übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen)	80	Jahre
Bisherige Nutzungsdauer	über 100 / 43 / 23	Jahre
geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer	30	Jahre
Alterswertminderungsfaktor	0,375	
Alterswertminderung	<b>62,5</b>	<b>v. H.</b>

<sup>5</sup> Gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV

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

- Überdachungsanbauten  
(31,13 m<sup>2</sup>; 17,30 m<sup>2</sup>; 13,12 m<sup>2</sup>) Zeitwert, geschätzt **15.000,00 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 (2025) der Umfang der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im üblichen Umfang erfasst.

Der so ermittelte Sachwert enthält demnach somit auch den Wertanteil der üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen, sodass kein gesonderter Ansatz erfolgt.

#### **4.2.8 Marktanpassung (gem. §§ 6 und 21 ImmoWertV)**

Ziel der lt. ImmoWertV beschriebenen und in § 6 Abs. 1 zusammengestellten Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (am wahrscheinlichsten) erzielbaren Preis zu ermitteln.

Das an den Herstellungskosten orientierte Verfahrensergebnis „vorläufiger Grundstücksachwert“, das den Substanzwert des Grundstücks wiedergibt, entspricht im Allgemeinen nicht dem realisierbaren Kaufpreis (Verkehrswert) und bedarf daher einer Anpassung.

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

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 wurden in Abhängigkeit von der Höhe des vorläufigen Sachwertes und des Bodenwertniveaus objektspezifische Sachwertfaktoren<sup>6</sup> abgeleitet.

Danach liegen Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke bei vorliegendem Niveau des vorläufigen Sachwertes und des zutreffenden Bodenwertes rd. 8 v. H. unter dem ermittelten vorläufigen Sachwert.

Das entspricht einem Anpassungsfaktor von **0,92.**

#### **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

- 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.

<sup>6</sup> Sachwertfaktoren 2025 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl

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 Gesamtbau- werk v. H.</b>	<b>Bauteilwert- minderung v. H.</b>	<b>Wertminderung am Gesamt- bauwerk v. H.</b>
<b>Erd-, Maurer-, Fachwerk- und Betonarbeiten</b>	35	15	5,25
<b>Putz / Trockenbau</b>	12	20	2,40
<b>Zimmerer</b>	7	-	-
<b>Dachdeckung / Klempner</b>	5	-	-
<b>Sanitärinstallation</b>	6	-	-
<b>Heizungsinstallation</b>	7	-	-
<b>Elektroinstallation</b>	3	20	0,60
<b>Fenster</b>	7	60	4,20
<b>Schreiner</b>	3	30	0,90
<b>Estrich</b>	3	30	0,90
<b>Bodenbeläge</b>	2	30	0,60
<b>Fliesen</b>	2	-	-
<b>Maler</b>	4	30	1,20
<b>Treppen</b>	3	-	-
<b>Sonstiges</b>	1	30	0,30
			<b>16,35</b>
		<b>gerundet</b>	<b>16,00 v. H.</b>

181.235,00 EUR <sup>7</sup> x 16 v. H.	<b>28.998,00 EUR</b>
Anpassungsfaktor für Leistungen im Altbaubestand: 1,50	
28.998,00 EUR x 1,50	<b>43.497,00 EUR</b>

<sup>7</sup> Tab. 4.2.10, Zeile 10

#### 4.2.9.2 Funktionelle und individuelle Eigenschaften

Eine über die Wertminderung wegen Alters sowie Baumängeln und -schäden entsprechend ImmoWertV hinausgehende Wertminderung ergibt sich zwangsläufig aus einem bestimmten Maß an zeit- oder zweckbedingter bzw. individueller Baugestaltung, so dass bei jeder baulichen Anlage ein gewisser Prozentsatz der Baukosten beim Wiederverkauf verloren geht (verlorener Bauaufwand), da sie geschmacklichen, funktionellen und bautechnischen Vorstellungen bzw. Nutzungsanforderungen des nachfolgenden Käufers nicht vollständig entspricht (vgl. auch 3.4, Nebengelassbereiche).

Dieser Umstand wird mit einem Abschlag in Höhe von 25 v. H. des Gebäudewertes nach bisheriger Alterswertminderung berücksichtigt:

$(196.235,00 \text{ EUR}^8 - 43.497,00 \text{ EUR}) \times 25 \text{ v. H.}$	<b>38.184,00 EUR</b>
--	----------------------

#### 4.2.9.3 Freilegungsaufwand

Der im östlichen Grenzbereich befindliche Nebengebäudeanbau (Massivschuppen) ist aufgrund seines baulichen Zustands abzurechnen.

#### Überschlägige Ermittlung des zu erwartenden Aufwands

<b>Bruttorauminhalt:</b> 7,00 x 5,50 x 3,00 m	115,50 m <sup>3</sup> BRI	
<b>Leistung:</b> - Bauwerk nach Rauminhalt abrechnen - in Container laden - Entsorgung		
<b>Kategorie:</b> - Mittlere Bauart - Maschineneinsatz möglich - Kostenkennwert	50,00 EUR/m <sup>3</sup> BRI	
115,50 m <sup>3</sup> BRI x 50,00 EUR/m <sup>3</sup>		5.775,00 EUR
	<b>gerundet</b>	<b>6.000,00 EUR</b>

<sup>8</sup> Tab. 4.2.10, Zeile 12



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

<b>Wohngrundstück mit Zweifamilienhaus, Nebengelassbereich und Garten Ochsenmauer 92a, 98663 Heldburg, Gemarkung Heldburg, Flst. 289/4</b>			
	<b>Gebäudeart / Gebäudeteil</b>	<b>Zweigeschos- siger Bereich</b>	<b>Eingeschos- siger Bereich</b>
<b>1</b>	<b>Geschosszahl</b>	2	1
<b>2</b>	<b>Bruttogrundfläche</b> m <sup>2</sup>	292,46	63,41
<b>3</b>	<b>Normalherstellungskosten 2010</b> EUR/m <sup>2</sup>	664,00	983,00
<b>4</b>	<b>Gebäudeherstellungskosten 2010</b> EUR	194.193,00	62.332,00
<b>5</b>	<b>Gebäudeherstellungskosten 2010, gesamt</b> EUR	256.525,00	
<b>6</b>	<b>Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag</b>	188,4	
<b>7</b>	<b>Gebäudeherstellungskosten am Wert- ermittlungsstichtag</b> EUR	483.293,00	
<b>8</b>	<b>Alterswertminderung</b> v. H.	62,5	
<b>9</b>	<b>Alterswertminderung</b> EUR	302.058,00	
<b>10</b>	<b>Gebäudewert am Wertermittlungsstichtag</b> EUR	181.235,00	
<b>11</b>	<b>Wert der besonderen Bauteile und Einrichtungen</b> EUR	15.000,00	
<b>12</b>	<b>Gebäudesachwert</b> EUR	196.235,00	
<b>13</b>	<b>Sachwert der Außenanlagen</b> EUR	-	
<b>14</b>	<b>Bodenwert</b> EUR	20.000,00	
<b>15</b>	<b>Grundstückssachwert, vorläufig</b> EUR	216.235,00	
<b>16</b>	<b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>	0,92	
<b>17</b>	<b>Marktangepasster Grundstückssachwert, vorläufig</b> EUR	198.936,00	
<b>18</b>	<b>Besondere objektspezifische Grundstücks- merkmale</b>		
	. Baumängel und Bauschäden EUR	43.497,00	
	. funktionelle u. individuelle Eigenschaften EUR	38.184,00	
	. Freilegungsaufwand EUR	6.000,00	
<b>19</b>	<b>Marktangepasster Grundstückssachwert</b> EUR	111.255,00	
<b>20</b>	<b>Marktangepasster Grundstückssachwert, gerundet</b> EUR	<b>111.000,00</b>	

### 4.3 Ertragswert

#### 4.3.1 Wohn- und Nutzflächen

##### Zweifamilienhaus mit Nebengelassbereich

Die Ermittlung der Wohn- und Nutzflächen erfolgt auf Grundlage persönlicher Aufmaßerstellung am Besichtigungstag in Anlehnung an die Vorgaben der Wohnflächenverordnung (WoFIV) bzw. DIN 277 und 283.

##### Zusammenstellung und Ergebnisse

<b>Erdgeschoss, Wohnung</b>		
Eingangsflur	3,08 x 2,95 - 1,59 x 1,02	7,46 m <sup>2</sup>
Diele	2,71 x 2,13	5,77 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	4,02 x 3,84	15,44 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	3,92 x 3,19	12,50 m <sup>2</sup>
Küche	2,86 x 2,31	6,61 m <sup>2</sup>
Bad	4,51 x 1,54	6,95 m <sup>2</sup>
WC	1,65 x 1,17	1,93 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,60 x 1,56	2,50 m <sup>2</sup>
		<b>59,16 m<sup>2</sup></b>

<b>Erdgeschoss, Büro- und Nebengelassnutzflächen</b>		
Ehem. Büroraum	4,45 x 3,80 - 1,45 x 1,00	15,46 m <sup>2</sup>
Hobbyraum / Kino	5,45 x 3,35	18,26 m <sup>2</sup>
Ehem. Zimmer	4,05 x 3,56	14,42 m <sup>2</sup>
Werkstatt / Abstellraum	4,90 x 3,75	18,38 m <sup>2</sup>
Werkstatt / Abstellraum	5,02 x 3,25	16,32 m <sup>2</sup>
Überdachung, eingehaust	6,50 x 2,24	14,56 m <sup>2</sup>
Werkstatt / Abstellraum	4,50 x 4,03 + 3,22 x 1,29	22,29 m <sup>2</sup>
		<b>119,69 m<sup>2</sup></b>

<b>Obergeschoss, Wohnung</b>		
Treppenhaus / Flur	2,99 x 0,94 + 1,48 x 1,11 - 1,00 m <sup>2</sup>	3,45 m <sup>2</sup>
Mittelflur	4,02 x 1,06	4,26 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	7,10 x 4,29	30,46 m <sup>2</sup>
Balkon	5,72 x 1,84 / 2	5,26 m <sup>2</sup>
Zimmer	3,86 x 2,18	8,41 m <sup>2</sup>
Küche	3,95 x 2,60 - 0,77 x 0,38	9,98 m <sup>2</sup>
Speisekammer	1,40 x 1,30	1,82 m <sup>2</sup>
Nebenflur	2,10 x 1,60	3,36 m <sup>2</sup>
Bad	2,73 x 1,72	4,70 m <sup>2</sup>
WC / Dusche	1,93 x 1,23 + 0,99 x 0,74	3,11 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	3,98 x 2,88	11,46 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,15 x 1,14	2,45 m <sup>2</sup>
		<b>88,72 m<sup>2</sup></b>

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

<b>Wohngrundstück mit Zweifamilienhaus, Nebenglassbereich und Garten Ochsenmauer 92a, 98663 Heldburg, Gemarkung Heldburg, Flst. 289/4</b>				
	<b>Nutzungsart</b>		<b>Wohnen</b>	<b>Neben- glass</b>
<b>1</b>	<b>Mietfläche</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	147,88	119,69
<b>2</b>	<b>Miete je m<sup>2</sup></b>	<b>EUR</b>	4,75	1,50
<b>3</b>	<b>Rohertrag je Monat</b>	<b>EUR</b>	702,43	179,54
<b>4</b>	<b>Jahresrohertrag</b>	<b>EUR</b>	8.429,00	2.154,00
<b>5</b>	<b>Jahresrohertrag, gesamt</b>	<b>EUR</b>	10.583,00	
<b>6</b>	<b>Bewirtschaftungskosten</b>	<b>v. H.</b>	30	
<b>7</b>	<b>Bewirtschaftungskosten</b>	<b>EUR</b>	3.175,00	
<b>8</b>	<b>Jahresreinertrag</b>	<b>EUR</b>	7.408,00	
<b>9</b>	<b>Bodenwertverzinsung</b>	<b>v. H.</b>	3,0	
<b>10</b>	<b>Bodenwertverzinsungsbetrag</b>	<b>EUR</b>	600,00	
<b>11</b>	<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>EUR</b>	6.808,00	
<b>12</b>	<b>Barwertfaktor (p = 3,0 v. H.; RND = 30 Jahre)</b>		19,60	
<b>13</b>	<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>EUR</b>	133.437,00	
<b>14</b>	<b>Bodenwert</b>	<b>EUR</b>	20.000,00	
<b>15</b>	<b>Grundstücksertragswert, vorläufig</b>	<b>EUR</b>	153.437,00	
<b>16</b>	<b>Abschlag für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale<sup>9</sup></b>			
	. Baumängel und -schäden	<b>EUR</b>	43.497,00	
	. Freilegungsaufwand	<b>EUR</b>	6.000,00	
<b>17</b>	<b>Grundstücksertragswert</b>	<b>EUR</b>	103.940,00	
<b>18</b>	<b>Grundstücksertragswert, gerundet</b>	<b>EUR</b>	<b>104.000,00</b>	

<sup>9</sup> Aus Sachwertverfahren

## 5 Ergebniszusammenfassung und Verkehrswert

Die ermittelten Werte betragen:

<b>Grundstückssachwert (S. 41)</b>	:	<b>111.000,00 EUR</b>
<b>Grundstücksertragswert (S. 44)</b>	:	<b>104.000,00 EUR</b>

Dieses Zweifamilienhausgrundstück in der betreffenden Lagesituation ist kein Renditeobjekt, da überwiegend die Eigennutzung im Vordergrund maßgeblich ist. 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 Zweifamilienhaus, Nebengelassbereich und Garten  
Ochsenmauer 92a in 98663 Heldburg,  
Gemarkung Heldburg, Flst. 289/4**

wird zum Wertermittlungsstichtag 26.08.2025 ermittelt mit

**111.000,00 EUR**

in Worten **Einhundertelftausend 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 20. Oktober 2025

der Sachverständige

## 6 Schlussbemerkungen

Der vorstehenden Wertermittlung liegen u. a. folgende wesentliche Unterlagen zugrunde:

### Allgemeine Unterlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. 2023, Nr. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der Neufassung durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), letzte Änderung vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV - Anwendungshinweise - ImmoWertA)
- 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
- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Auskünfte und Veröffentlichungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Katasterbereich Schmalkalden
- Auskünfte und Veröffentlichungen der Verwaltungsgemeinschaft Heldburger Unterland
- Auskünfte und Veröffentlichungen des Landratsamtes Hildburghausen
- Veröffentlichungen des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation
- Auskünfte und Unterlagen des Miteigentümers

- 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 ohne die dafür erforderliche Beräumung bzw. gemäß den Angaben des Miteigentümers 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.
- Die Bestimmungen der DSGVO sind zu beachten.
- Dieses Gutachten umfasst 47 Seiten zuzüglich der Anlagen.

### Anlagen

- Fotoaufnahmen vom Tag der Besichtigung
- Grundrisse Erd- und Obergeschoss, Zweifamilienhaus mit Nebenglassbereich (Systemskizzen auf Grundlage eigener Aufmaße)
- Luftaufnahme mit unterlegter Katasterparzelle M 1 : ca. 500
- Auszug aus der Liegenschaftskarte M 1 : 500
- Ortsplanauszug M 1 : ca. 10.000 mit Lagemarkierung
- Landkartenausschnitt M 1 : 250.000



Wohngrundstück (Mitte, rechts), Lage und Erschließungssituation  
Südwestansicht

1



Zweifamilienhaus mit Nebenglassbereich, Straßenseite mit Eingang Wohnung  
Obergeschoss, Eingang Wohnung Erdgeschoss und Büroeingang (v. l. n. r.),  
Westansicht

2





Zweifamilienhaus mit Nebenglassbereich, Straßenseite  
Nordansicht

3



Bereich Haustür zum Treppenhaus Obergeschoss,  
Nordansicht mit nachfolgendem Wohnungseingang Erdgeschoss (rechts)

4



Zweifamilienhaus, Hinterseite mit eingeschossigem Wohnanbau (links) und weiteren Nebengelassanbauten sowie abzubrechendem Massivschuppen (rechts)  
Südostansicht

5



Südwestlicher Bereich mit Wohnanbau im Vordergrund  
Südansicht

6



Gebäudehinterseite mit Wohnanbau (links), Hintereingang zum Treppenhaus und Nebengelassbereich (rechts), Südansicht

7



Nebengelassbereich mit Hintereingang und nachfolgendem abzubrechendem Massivschuppen, Südansicht

8



Gesamtobjekt, Hinterseite mit Garten  
Südansicht

9



Abzubrechender Massivschuppen

10



Zweifamilienhaus, Erdgeschoss, Büroraum mit straßenseitiger Außentür

11



Treppenhaus mit Haustür

12



Wohnung Erdgeschoss, Eingangsflur mit Haustür

13



Zentrale Diele

14



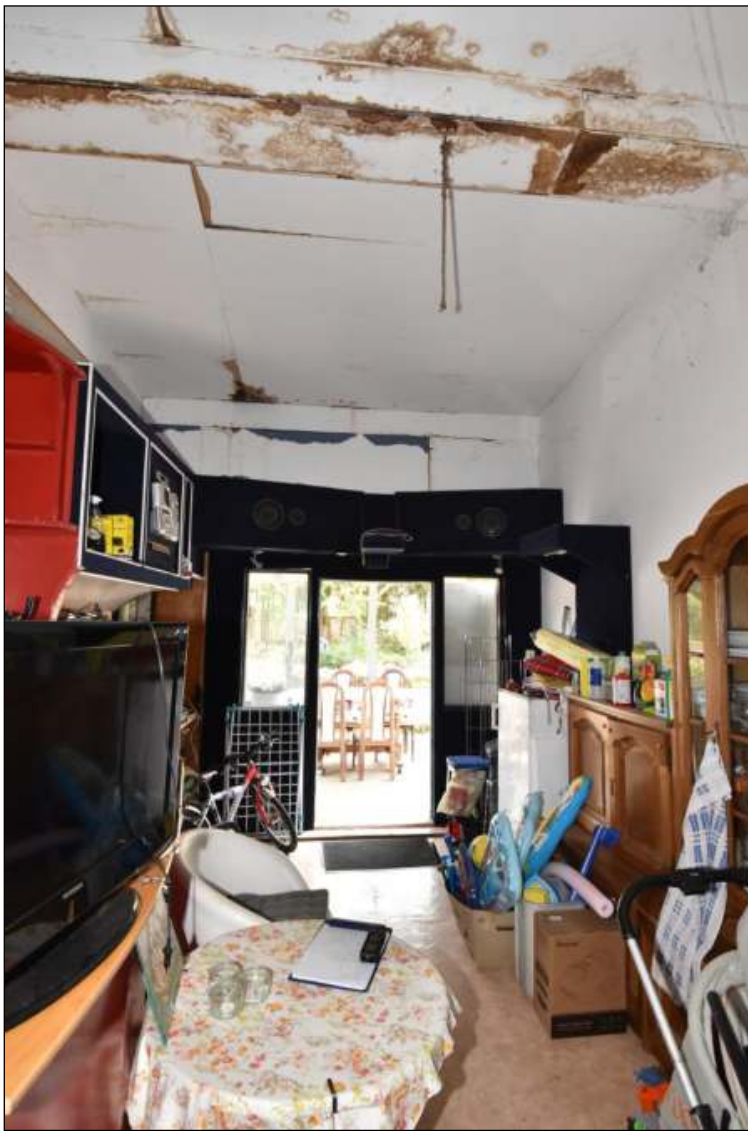
Wohnung Erdgeschoss,  
Küche mit Blick zur Diele

15



WC

16



Nebenglassbereich,  
ehem. Kino mit Blick zum  
Garten

17



Erdgeschoss Nebenglassbereich, Werkstatt / Abstellraum

18





Erdgeschoss Nebenglassbereich (ehem. Wohnung)

19



Hinterliegendes Zimmer

20



Nebenglassbereich Hinterseite, Überdachung

21



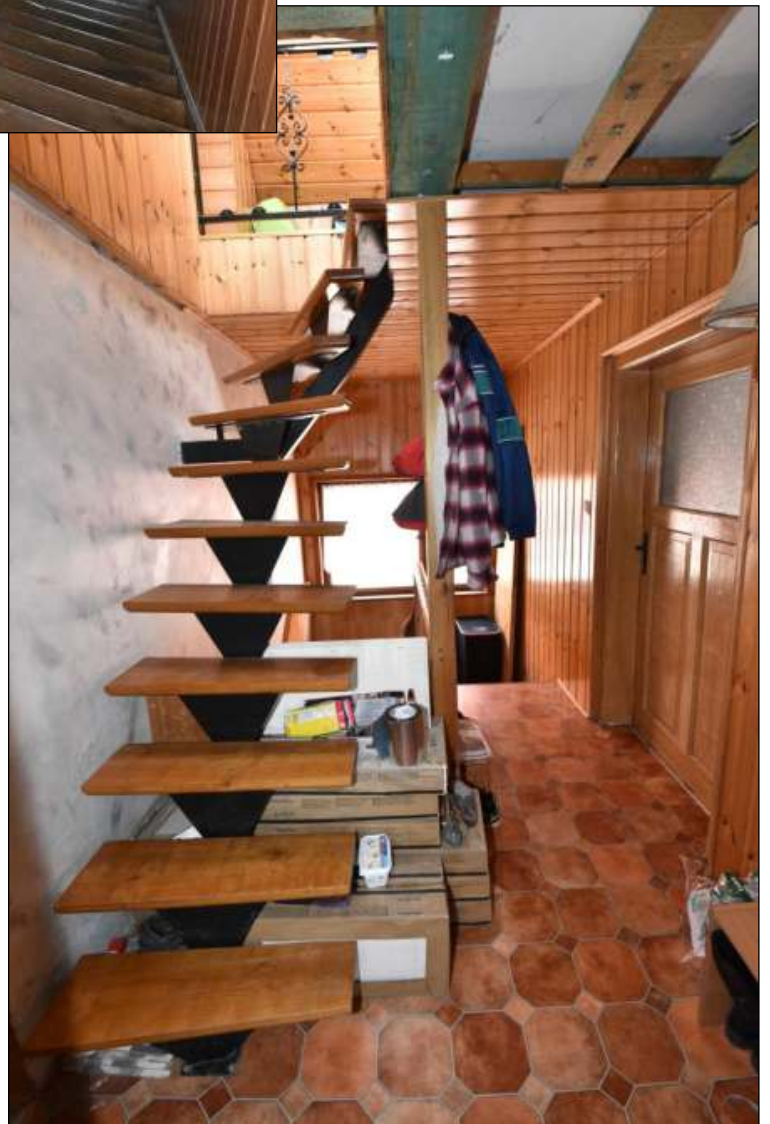
Eingehauste Überdachung

22



Zweifamilienhaus,  
Treppenhaus mit  
Obergeschossebene  
(Wohnung) und Wendeltreppe  
zum Dachgeschoss

23



Flur / Treppenhaus  
Obergeschoss

24



Wohnung Obergeschoss,  
Mittelflur, Blick zum  
Wohnzimmer

25



Nebenflur mit Blick zum Bad

26



Dachgeschossteilausbau,  
Flur mit Treppenaustritt

27



Ausgebauter Dachraum (lichte Raumhöhe < 1,90 m)

28



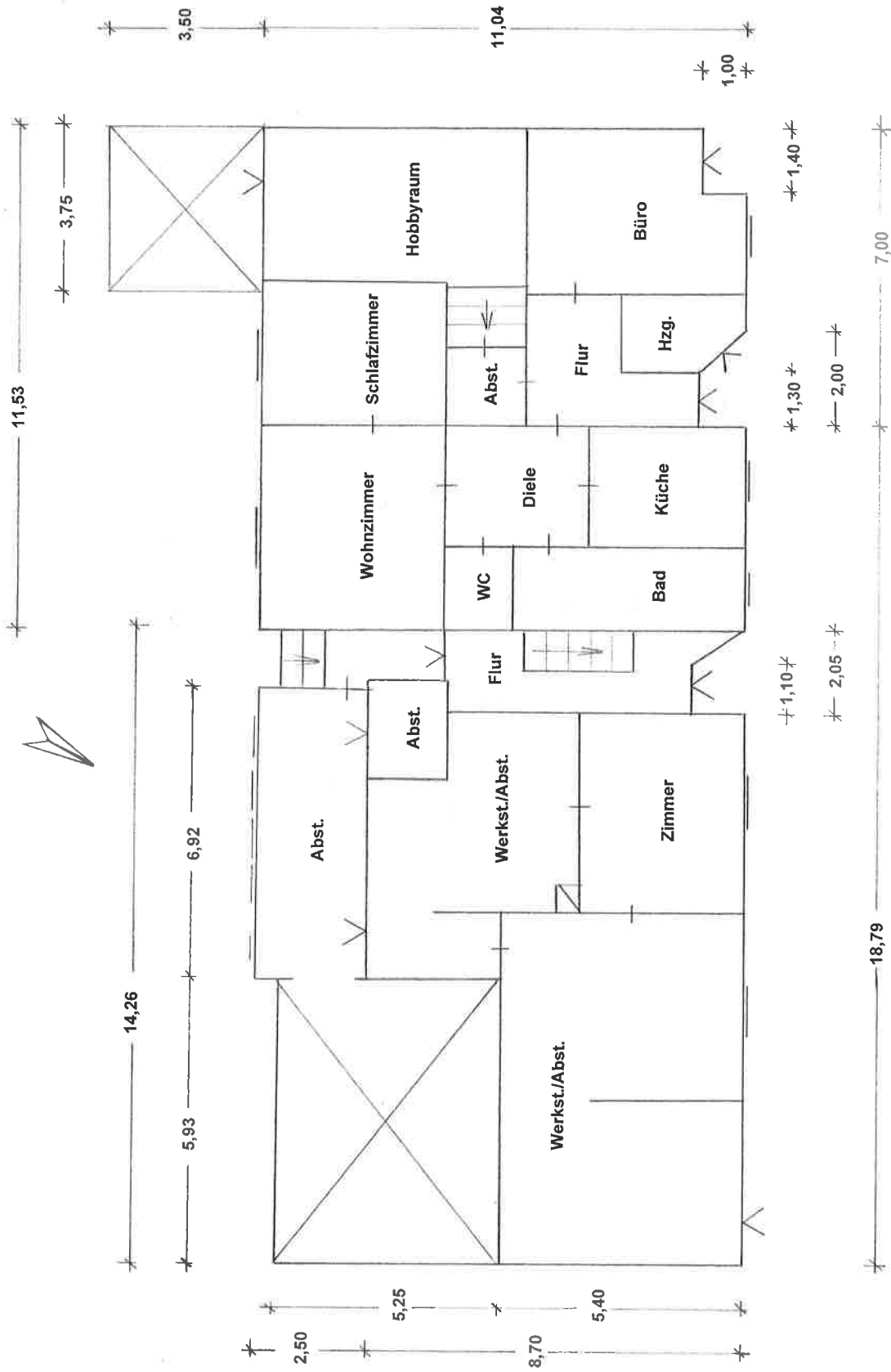
Zweifamilienhaus, Dachboden

29

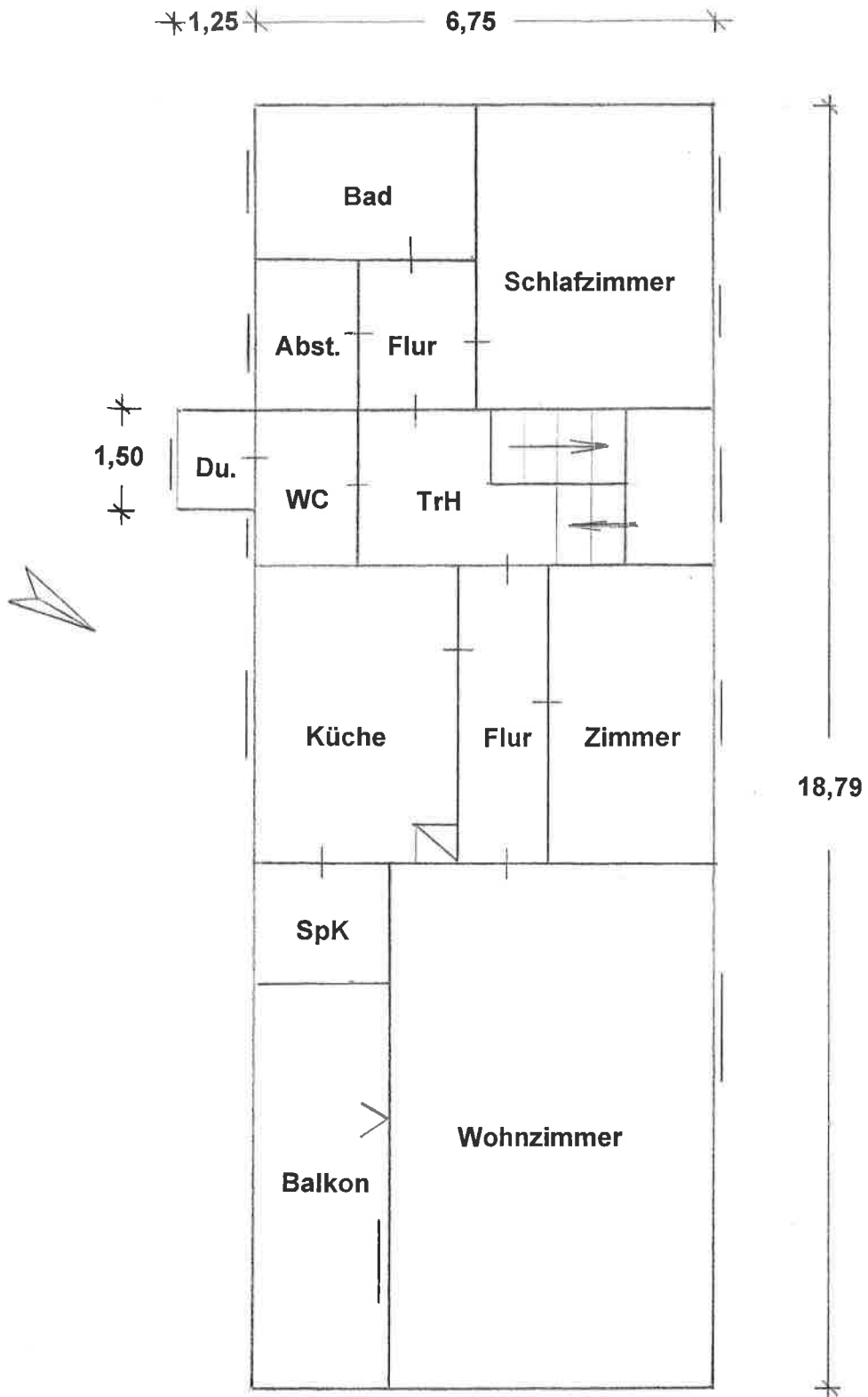


Teilunterkellerung (lichte Raumhöhe ca. 1,65 m)

30



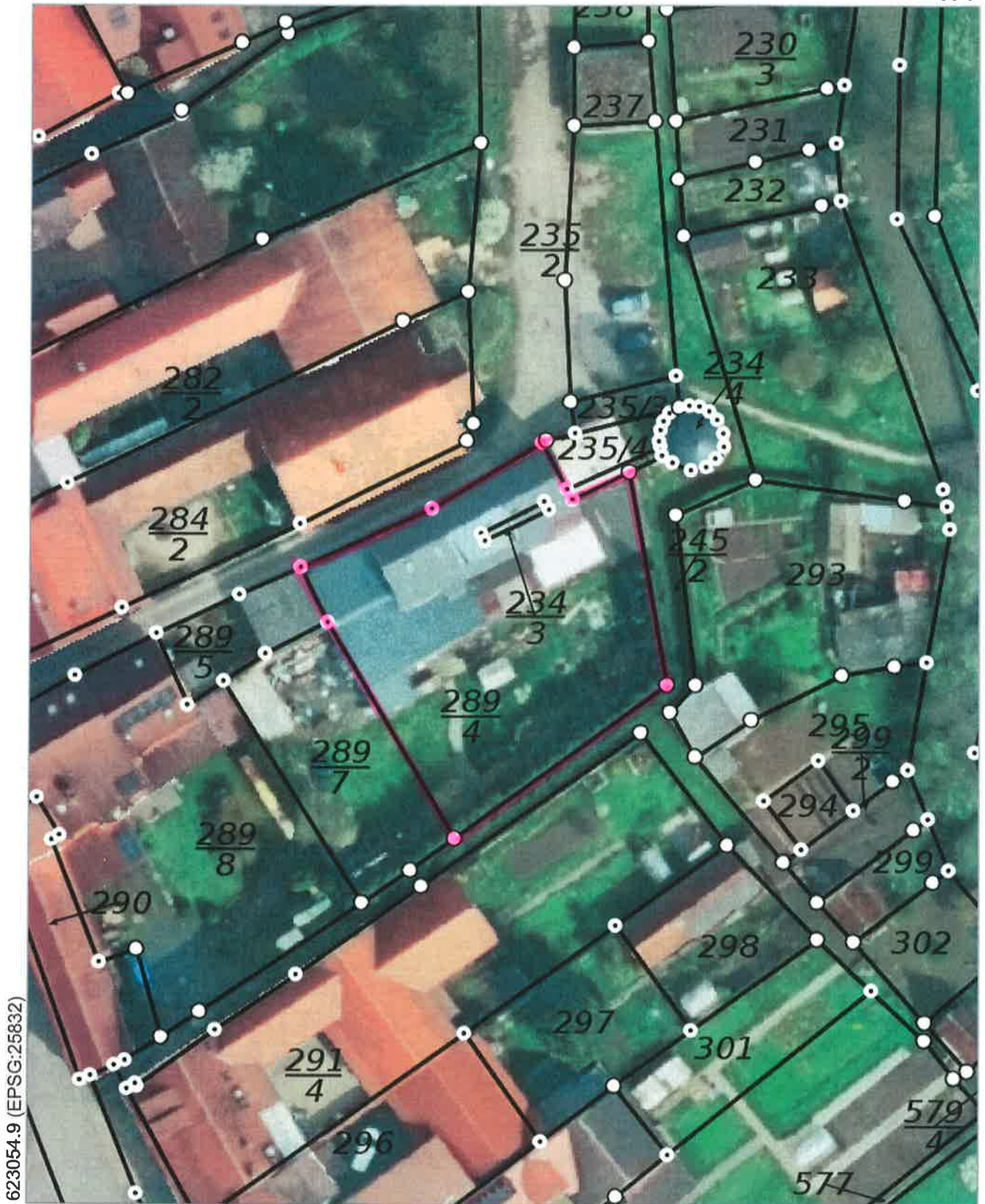
Systemskizze Zweifamilienhaus mit Nebengelassbereich  
 Ochsenmauer 92a, 98663 Heildburg  
 Grundriss Erdgeschoss



**Systemskizze Zweifamilienhaus Grundriss Obergeschoss**



5571138.8



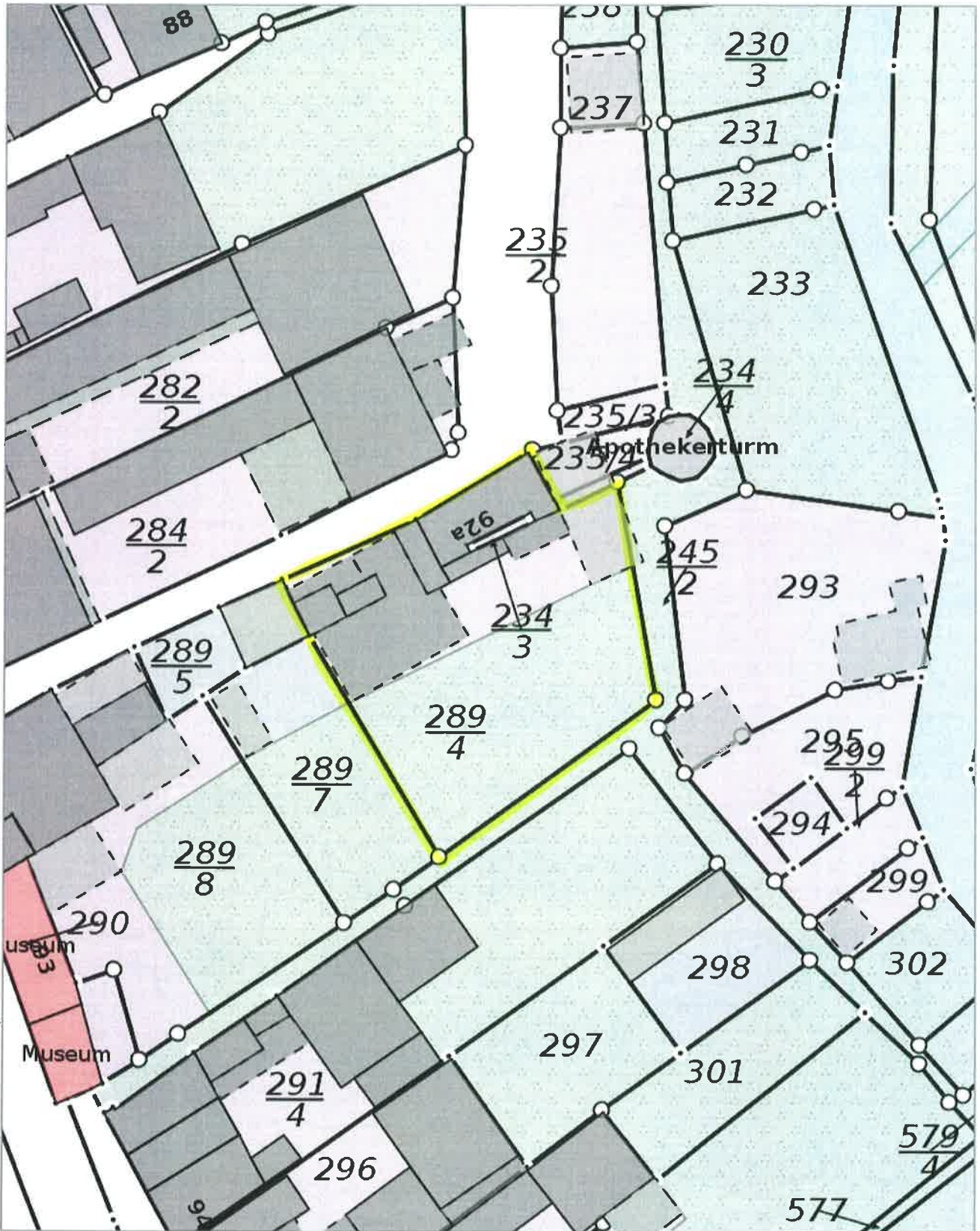
623158.9

623054.9 (EPSG:25832)

5571006.7 (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.  
© GeoBasis-DE / BKG 2025 dl-de/by-2-0

5571138.8



623158.9

623054.9 (EPSG:25832)

5571006.7 (EPSG:25832)



622279.8 (EPSG:25832)

5569813 (EPSG:25832)

624360.1

