

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 Dreifamilienhaus (240,08 m² Wohnfläche),
Garage und Garten**

Schortestraße 50 in 98693 Ilmenau

Gemarkung Ilmenau, Flur 21, Flurstück 1819/26

K 11/25 - Amtsgericht Arnstadt



**Der Verkehrswert für das Grundstück wurde zum Wertermitt-
lungstichtag 09.09.2025 ermittelt mit:**

175.000,00 EUR

Qualitätsstichtag: 09.09.2025

Ergebniszusammenfassung: Seite 38

abgeschlossen am: 17.11.2025

Ausfertigung: 3 / 3

Inhaltsübersicht		Seite
1	Allgemeine Angaben und Gegenstand der Wertermittlung	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage	6
2.2	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	7
2.2.1	Bodenbeschaffenheit	7
2.2.2	Grundstücksgestalt	8
2.2.3	Erschließungszustand	8
2.2.4	Grenzverhältnisse	9
2.3	Rechtliche Gegebenheiten	9
2.3.1	Baurechtlicher Zustand und Nutzung	9
2.3.2	Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	10
2.3.3	Abgabenrechtlicher Zustand	12
3	Beschreibung der Bebauung	13
3.1	Gebäudebestand und Art der Bebauung (Kurzbeschreibung)	13
3.2	Raumaufteilung, Funktion und Ausrichtung	13
3.3	Bauweise und Gebäudeausstattung	15
3.3.1	Dreifamilienhaus	15
3.3.2	Nebengebäude / Pkw-Garage	18
3.4	Beurteilung der Grundrissgestaltung / funktionelle Gegebenheiten	19
3.4.1	Dreifamilienhaus	19
3.4.2	Pkw-Garage	21
3.5	Baulicher Zustand	21
3.5.1	Dreifamilienhaus	21
3.5.2	Pkw-Garage	22
3.6	Energetische Eigenschaften	23
4	Wertermittlung	24
4.1	Bodenwertermittlung	24
4.2	Sachwert	26
4.2.1	Ermittlung der Bruttogrundfläche	26
4.2.2	Gebäudeherstellungskosten / Normalherstellungskosten	26
4.2.3	Gebäudeherstellungswert zum Wertermittlungsstichtag	27
4.2.4	Restnutzungsdauer	28

4.2.5	Alterswertminderung	29
4.2.6	Besondere Bauteile und Einrichtungen	30
4.2.7	Wert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	30
4.2.8	Marktanpassung (gem. §§ 6 und 21 ImmoWertV)	30
4.2.9	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (gem. § 8 ImmoWertV)	31
4.2.9.1	Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden	31
4.2.9.2	Funktionelle und individuelle Eigenschaften	33
4.2.9.3	Freilegungsaufwand	33
4.2.10	Sachwertermittlung (in Anlehnung an §§ 35 bis 39 ImmoWertV)	34
4.3	Ertragswert	35
4.3.1	Wohnflächen	35
4.3.2	Ertragswertermittlung (gem. §§ 31 - 34 ImmoWertV, allgem. Ertragswertverfahren)	37
5	Ergebniszusammenfassung und Verkehrswert	38
6	Wert der Belastungen in Abt. II	39
7	Schlussbemerkungen	41

Anlagen

- Fotoaufnahmen vom Tag der Besichtigung
- Grundrisse Erd- und Dachgeschoss, Wohnhaus (Systemskizzen auf Grundlage eigener Aufmaße)
- Luftaufnahme mit unterlegter Katasterparzelle M 1 : ca. 500
- Auszug aus der Liegenschaftskarte M 1 : 1.000
- Stadtplanauszug M 1 : ca. 25.000 mit Lagemarkierung
- Landkartenausschnitt M 1 : 50.000
- 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)

für das Objekt	: Wohngrundstück mit Dreifamilienhaus (240,08 m² Wohnfläche), Garage und Garten
Ort	: 98693 Ilmenau
Straße und Hausnummer	: Schortestraße 50
Auftraggeber	: Amtsgericht Arnstadt Abt. Zwangsvollstreckung Längwitzer Straße 26 99310 Arnstadt
Aktenzeichen	: K 11/25
lt. Auftragschreiben vom	: 29.07.2025
lt. Beschluss vom	: 29.07.2025
Wertermittlungstichtag (Zeitpunkt der Wertverhältnisse)	: 09.09.2025
Qualitätstichtag (Zeitpunkt der Qualitätsfeststellung)	: 09.09.2025
Ortsbesichtigung	: - am 09.09.2025 - Teilnehmer außer dem Sachverständigen: . Frau XXX, XXX (Schuldnerin)
abgeschlossen am	: 17.11.2025
Ausfertigung	: 3 / 3

Dieses Gutachten umfasst 42 Seiten
zuzüglich der Anlagen.

1 Allgemeine Angaben und Gegenstand der Wertermittlung

Grundbuch¹	: - Grundbuchamt beim Amtsgericht Arnstadt, Zweigstelle Ilmenau - Grundbuch von Ilmenau
. Blatt	: 3886
. Bestandsverzeichnis lfd. Nr.	: 3
. Gemarkung	: Ilmenau
. Flur	: 21
. Flurstück Nr.	: 1819/26
. Grundstücksgröße	: 1.488 m ²
. eingetragene Wirtschaftsart	: Gebäude- und Freifläche
. Lage	: Schortestraße 50
. Eigentümer	: XXX, XXX, Ilmenau
. Eintragungen in Abt. II	: Abt. II belastet, vgl. 2.3.2
Auftrag und Zweck der Gutachtenerstellung	: Verkehrswertermittlung zur Wertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren K 11/25
Gegenstand der Wertermittlung	: Gegenstand der Wertermittlung ist der Grund und Boden des bezeichneten Grundstückes einschließlich der aufstehenden Bebauung sowie der Außenanlagen und sonstigen Anlagen unter Berücksichtigung der damit verbundenen rechtlichen Gegebenheiten.

¹ Vorliegender Grundbuchauszug vom 06.05.2025

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Gebietslage

- . Bundesland** : Thüringen
- . Region** : Südthüringen
- . Landkreis** : Ilm-Kreis
- . Gemeinde und Einwohnerzahl** : Stadt Ilmenau, ca. 38.800 Einwohner
- . demografische Entwicklung** : - leicht rückläufige Bevölkerungsentwicklung lt. Ausweisung des Thüringer Landesamtes für Statistik
- voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung: 2020 - 2040: -10,8 %

Ortslage

- : - südliche Stadtrandlage
- ca. 1,5 km zum Stadtzentrum

Verkehrslage

- : - ca. 0,5 km zur Bushaltestelle (ÖPNV)
- ca. 1,6 km zum Bahnhof
- ca. 5 km zur Anschlussstelle der BAB A 71 (Sömmerda - Schweinfurt)
- ca. 40 km zum Flughafen Erfurt
- ca. 45 km nach Erfurt (Landeshauptstadt)

Lagequalität

- : mittlere bis gute Wohnlage

Infrastruktur

- : Wesentliche Einrichtungen der Infrastruktur, wie
 - Geschäfte des täglichen Bedarfs
 - Verbraucher- und Fachmärkte
 - weiterführende Schulen
 - Technische Universität
 - Kindertagesstätten
 - Ämter / Verwaltungseinrichtungen

- Geldinstitute
 - medizinische Einrichtungen
 - Gastronomie-, Beherbergungs- und Freizeiteinrichtungen
befinden sich im Nahbereich bzw. im weiteren Stadtgebiet.
- Umgebungsgrundstücke** : - überwiegend kleinsiedlungsähnliche Wohngrundstücke (Einfamilienhaussiedlung)
- Erholungsgartengrundstücke, bebaut
- Himmelsrichtung / Orientierung** : - Grundstückslängsausrichtung von Nordost nach Südwest
- Bebauungslängsausrichtung von Südost nach Nordwest
- Straßenseite = Nordostseite
- Beeinträchtigungen** : Es wurden keine überdurchschnittlichen Beeinträchtigungen festgestellt.
- Immissionen** : augenscheinlich und wahrnehmungsseitig immissionsarme Lage
- Belichtung / Besonnung** : gute Verhältnisse ohne wesentliche Einschränkungen

2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.2.1 Bodenbeschaffenheit

- Oberfläche** : - überwiegend Grünfläche mit niedrigem, mittlerem und hohem Bewuchs (Hausgarten)
- geringfügig Beton-Verkehrs- und -Stellflächenbefestigungen unterschiedlicher Art im bebauungsnahen Bereich
- Baugrund** : augenscheinlich und nach Art und Umfang der realisierten Bebauung sowie bisheriger Standzeit: gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

**ökologische Altlasten /
schädliche Bodenveränderungen** : augenscheinlich, wahrnehmungsseitig und nach Angaben des Eigentümers keine Hinweise auf Belastungen mit Altablagerungen oder Boden- bzw. Gebäudekontaminationen durch gesundheits- bzw. umweltgefährdende Stoffe

2.2.2 Grundstücksgestalt

Zuschnitt : - unregelmäßiges Vieleck von länglicher, trapez-ähnlicher Gestalt
- nach Norden spitzwinklig auslaufend
- mittlere Grundstückstiefe: ca. 45 m
- mittlere Grundstücksbreite: ca. 33 m

Topographie
(Geländesituation) : allgemein leichter Geländeanstieg von Nordost nach Südwest

Stellflächen : - 1 geschlossener Pkw-Stellplatz auf dem zu bewertenden Grundstück vorhanden (Pkw-Garage)
- Weitere Pkw-Stellplätze sind auf dem zu bewertenden Grundstück möglich.

2.2.3 Erschließungszustand

Art der Straße : - innerörtliche, ausgebaute Straße mit Durchgangs-, jedoch maßgebender Erschließungsfunktion
- Schwarzdecke, gegenüberliegender Gehweg (Betonsteinpflaster)
- mit Entwässerung und Beleuchtung

Höhenlage zur Straße : von der Straße ansteigend

Straßenfrontlänge : ca. 43 m

Versorgungsleitungen : - Trinkwasser
- Elektroenergie
- Erdgas
- Telekommunikation
- TV-Kabelanschluss

Grundstücksentwässerung : Volleinleitung in öffentliches Kanalnetz

2.2.4 Grenzverhältnisse : - Grenzabstände bzw. Abstandsflächen der Bebauung des zu bewertenden Grundstücks sind augenscheinlich nicht gewahrt.
- **keine Hinweise auf Grenzüberbauung**

2.3 Rechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Baurechtlicher Zustand und Nutzung

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

zulässige Nutzung / Planungsgrundlagen : - keine Lage im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes (gemäß § 30 BauGB)
- kein Vorliegen eines Flächennutzungsplanes
- Gebiet nach § 34 BauGB (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile)
- Entsprechend vorliegendem Flächennutzungsplan der Stadt Ilmenau befindet sich das zu bewertende Grundstück im Bereich einer ausgewiesenen Wohnbaufläche.

- tatsächliche Nutzung** : - Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Wohnhaus mit 3 Wohnungen und 1 Pkw-Garage bebaut.
- Zum Wertermittlungsstichtag liegt Wohneigenutzung vor.
- 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:**
- **lfd. Nr. 3:**
„Grunddienstbarkeit (Durchgangs und Durchfahrtsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Flur 21, Flurstücke 1819/20, 1819/18, 1819/21, 1819/15 und 1819/16, gebucht in Blatt IL 1218, IL 2737 und IL 2292, gemäß Bewilligung vom 19.12.1995 (URNr. 2168/95 Not. Grambs), im Gleichrang mit Abteilung II Nr. 1 und 2, eingetragen am 14.05.1996 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 11.06.2002.“
Bewertung: Pkt. 6
 - **lfd. Nr. 5:**
„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Arnstadt, AZ: K 11/25)“
Bewertung:
in Bezug auf die konkrete Aufgabenstellung des Gutachtens ohne wertbeeinflussende Auswirkung, da Anlass der Gutachtenerstellung.

- Baulasten** : - Eintragungen im Baulastenverzeichnis entsprechend schriftlicher Auskunft des Amtes für Bau und Verkehr der Stadt Ilmenau,
AZ: 2/00471-25/02
Baulastenverzeichnis von Ilmenau, Baulastenblatt-Nr. 0626
Inhalt der Eintragung:
„Sicherung des Geh-, Fahrt- und Leitungsrechts zugunsten der Flurstücke 1819/18 und 1819/20“
Bewertung: Pkt. 6²
- Denkmalschutz** : kein Denkmalschutz für die auf dem zu bewertenden Grundstück befindliche Bebauung entsprechend Ausweisung des Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie
- 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 Eigentümers eigengenutzt.
- Diesbezügliche Rechtsverhältnisse bestehen demnach nicht.
- Bodenordnungsverfahren** : keine Einbeziehung in ein Flurbereinigungsverfahren entsprechend Ausweisung des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation

² Es wird von einer inhaltlichen und flächenseitigen Kongruenz mit der Belastung Abt. II, lfd. Nr. 3 ausgegangen; die Baulast stellt somit die zusätzliche öffentlich-rechtliche Sicherung der Grunddienstbarkeit dar.

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

3 Beschreibung der Bebauung

3.1 Gebäudebestand und Art der Bebauung (Kurzbeschreibung)

Bezeichnung	Merkmale
Dreifamilienhaus	<ul style="list-style-type: none"> - freistehendes, teilunterkellertes, eingeschossiges Fachwerk- / Massivgebäude mit Satteldach und ausgebautem Dachgeschoss sowie mit eingeschossigen Pultdachanbauten - Baujahr: nicht bekannt, wahrscheinlich um 1935 - Erweiterung: um 1944, 1970 - Teilsanierung: um 1980 ... 1984, 1991 ... 2018 - Wohnfläche: 240,08 m²
Pkw-Garage	<ul style="list-style-type: none"> - freistehender, eingeschossiger Mauerwerksbau mit Flachdach - Baujahr: nicht bekannt, wahrscheinlich um 1975 - Nutzfläche: 14,36 m²

3.2 Raumaufteilung, Funktion und Ausrichtung

Dreifamilienhaus

Geschoss	Räume und Ausrichtung	Fläche
Kellergeschoss (lichte Raumhöhe: ca. 2,45 cm)	<ul style="list-style-type: none"> - Treppenraum (Außenzugang) - Vorraum - Ehem. Waschküche - Abstellraum 	
(lichte Raumhöhe: ca. 1,81 ... 1,84 m)	<ul style="list-style-type: none"> - Heizung - Abstellraum 	

Geschoss	Räume und Ausrichtung	Fläche³
Erdgeschoss (lichte Raumhöhe: ca. 2,37 ... 2,90 m)	<ul style="list-style-type: none"> - Windfang (Nordost) - Diele / Treppenhaus - Wohnbereich rechts (Nordwest), bestehend aus: <ul style="list-style-type: none"> . Zimmer (Südwest) 11,00 m² . Zimmer (Südwest) 14,13 m² . Küche / Sanitär (Nordwest) 8,98 m² . WC 1,78 m² . Zimmer (Nordost) 8,11 m² . Gäste-WC (Nordost) 0,92 m² 	
Erdgeschoss (lichte Raumhöhe: ca. 2,21 ... 2,86 m)	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnbereich links (Südost), bestehend aus: <ul style="list-style-type: none"> . Wohnzimmer (Südwest) 28,38 m² . Schlafzimmer (Südost) 16,33 m² . Esszimmer (Südost) 13,89 m² . Küche (Nordost) 12,60 m² . Speisekammer (Nordost) 1,52 m² . Bad / WC (Südwest) 7,18 m² . Terrasse (Südwest) 2,28 m² 	
Dachgeschoss (lichte Raumhöhe: ca. 2,56 ... 2,73 m)	<ul style="list-style-type: none"> - Treppenhaus (Nordost) - Mittelgangflur - Wohnzimmer (Südost) 23,11 m² - Zimmer (Südwest) 17,26 m² - Zimmer (Südwest) 20,44 m² - Küche (Nordwest) 17,95 m² - Bad / WC (Nordost) 8,89 m² - WC (Nordwest) 1,02 m² 	
Spitzboden	- nicht ausgebauter Dachraum	

³ Flächenermittlung vgl. 4.3.1

3.3 Bauweise und Gebäudeausstattung

3.3.1 Dreifamilienhaus

Umfassungswände

- . Kellergeschoss** : - Natursteinmauerwerk
- Ortbeton
- . übrige Geschosse** : - überwiegend Holzfachwerk mit Ausmauerung
- im Erdgeschoss auch Vollziegelmauerwerk

- Innenwände** : - überwiegend Holzfachwerk mit Ausmauerung
- im Erdgeschoss auch Vollziegelmauerwerk

- Bauwerksabdichtung** : - Lage, Art und Ausführung nicht feststellbar
- Nach Angaben des Eigentümers ist keine Drainage vorhanden.

Decken

- . Kellerdecken** : Massivdecken, Ortbeton zwischen Stahlträgern
- . Geschossdecken** : Holzbalkendecken

Treppen

- . zum Keller** : Beton-Außentreppe
- . zum Dachgeschoss** : - geradläufige, gegenläufige, eingestemmte Holztreppe (aus Errichtungszeitraum) mit Zwischenpodest
- Hartholzstufen
- einfaches Holzgeländer mit Sperrholzfüllung
- Steigung: ca. 36°
- Laufbreite: ca. 1,00 m
- . zum Dachboden** : nicht fest verbaute, halbgestemmte Holztreppe

Dachkonstruktion

- : - Satteldach mit Zwerchgiebel
- Holzkonstruktion als zimmermannsmäßiger Abbund

- Dacheindeckung** : Betondachsteine auf Lattung und Brettschalung bzw. Unterspannbahn (um 1995)
- Dachentwässerung** : vorgehängte Halbrundrinnen und Fallrohre aus Zinkblech
- Fenster** : - Holzverbundfenster (DDR-Standard, um 1980)
- Holzfenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung (um 1991)
- zum Teil Kunststoff-Fenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung (um 2003)
- Türen**
- . Haustür** : - einflügelige Kunststofftür mit Isolierglasfüllungen (um 2018)
- Vierfach-Verriegelung
- . Innentüren** : - überwiegend einfache, glatte Holzwerkstoff-Typentüren (aus Errichtungszeitraum)
- mit Futter und Bekleidung
- Anstrichoberfläche
- zum Teil mit Glasausschnitt
- Heizung** : - Warmwasser-Schwerkraft-Heizungsinstallation (um 1984)
- gasgefeuerte Kesselanlage mit Warmwasser-Bereitung (1991)
- Platten- und Gussheizkörperinstallation mit Thermostatventilen (1984 / 1991)
- mit Warmwasserbereitung (Speicher)
- zusätzliche holzgefeuerte Kesselanlage mit Pufferspeicher (um 2016)
- Be- und Entwässerung** : - zentrale Kalt- und Warmwasserinstallation, wahrscheinlich aus Kunststoff-, Kupfer-, Edelstahl- und Stahlrohr
- Kunststoff-Entwässerungsleitungen unterschiedlichen Baualters

sanitäre Einrichtungen

. Erdgeschoss

- : - **Bad / WC**, in einfachem bis mittlerem Standard (um 1995), mit:
 - . Einbaubadewanne
 - . Duschkabine
 - . wandhängendem WC
 - . Waschtisch
 - . Waschmaschinenanschluss
- **separates WC**, in einfachem Standard (um 1985), mit:
 - . Stand-WC

. Dachgeschoss

- : - **Bad / WC**, in mittlerem Standard (um 1995), mit:
 - . Einbaubadewanne
 - . Duschkabine
 - . wandhängendem WC
 - . Waschtisch
- **separates WC**, in einfachem Standard (um 1985), mit:
 - . Stand-WC
 - . Vorraum mit Handwaschbecken

Elektroinstallation

- : - überwiegend Elektro-Unterputz- bzw. -Aufputzinstallation
- um 1980 (DDR-Standard, Aluminiumleitungen)
- augenscheinlich auch Altinstallation aus Errichtungszeitraum
- im Erdgeschoss Rückbaubereich zum Teil Erneuerungs- Vorinstallation

Fußböden

. Keller

- : - Beton / Estrich
- zum Teil Steinzeug- bzw. Betonwerksteinplattenbelag

. Erdgeschoss

- : - überwiegend Altdielung, zum Teil mit Altbelägen
- auch Betonfußböden mit Betonwerksteinplattenbelag (um 1980)
- Sanitärbereiche: Fliesenbeläge

- . Dachgeschoss** : - überwiegend Altdielung mit PVC- bzw. Textil-Altbelägen
- Bad / WC: Fliesenbelag
- . Spitzboden** : Abbreterung teilweise vorhanden
- Innenansichten** : - überwiegend Wand- und Deckenputz auf HWL-Platten-Verkleidung mit Tapete / Anstrich
- raumhoher Wandfliesenbelag Im Bad / WC Erdgeschoss
- teilweiser Wandfliesenbeläge in Bad / WC und Küche Dachgeschoss
- im Erdgeschoss-Rückbaubereich auch Gipskartonvorsatzschalen
- sonstige Einbauten** : - nach Angaben der Eigentümerin nicht vorhanden
- Fassadenausbildung** : - überwiegend Außenputz auf HWL-Platten und Fachwerk bzw. Mauerwerk
- Giebeldreiecke mit Verbretterung
- Dachaufbau mit Faserzementschindel-Verkleidung

3.3.2 Nebengebäude / Pkw-Garage

- Umfassungen** : Schwebeton-Hohlblockmauerwerk
- Innenwände** : nicht vorhanden
- Decken /Dachkonstruktion** : - Pultdach
- Holz-Pfettendachkonstruktion
- Dacheindeckung** : Bitumenpappe auf Brettschalung (um 2016)

Dachentwässerung	: vorgehängte Halbrundrinne aus Zinkblech
Fußboden	: Beton
Fenster	: Glasbausteine
Türen	: - Leichtmetall-Rolltor (um 1991) - B x H: ca. 2,50 m x 2,00 m
Elektroinstallation	: Elektroaufputz-Feuchtrauminstallation (aus Er- richtungszeitraum)
Be- und Entwässerung/ sanitäre Einrichtungen	: nicht vorhanden
Heizung	: nicht vorhanden
Innenansichten	: Wandputz auf Mauerwerk
Fassade	: Kratzputz auf Mauerwerk

3.4 Beurteilung der Grundrissgestaltung / funktionelle Gegebenheiten

3.4.1 Dreifamilienhaus

Die ursprüngliche, bauzeittypische Grundrissgestaltung ist durch Umbauten, Erweiterungen und Umnutzungen geprägt.

Sie entspricht weitgehend nicht heutigen Vorstellungen funktioneller Raumanordnung.

Der **Erdgeschossbereich** weist einen vielgliedrigen, verschachtelten, unorganischen Aufbau auf.

Außer dem Eingangsflur / Treppenhaus, an dem 5 Räume anliegen, bestehen praktisch keine weiteren Verkehrsflächen, sodass alle übrigen Räume hinterliegend sind, d. h. nur über ein oder mehrere davorliegende Durchgangszimmer erreichbar sind.

So ist zum Beispiel das Bad / WC im **Wohnbereich Südost** nur über das Wohnzimmer und das nachfolgende Schlafzimmer zu begehen; ebenso die Küche, die jedoch noch einen Zugang zum zentralen Eingangsflur / Treppenhaus hat.

Der **Wohnbereich Nordwest** ist darüber hinaus nicht abgeschlossen; mehrere Räume liegen am Flur / Treppenhaus an.

Die Zimmerdimensionierungen, einschließlich lichte Raumhöhen, sind als ausreichend bis gut zu beurteilen, ebenso die natürlichen Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse.

Die nach Südwesten ausgerichtete, gedeckte Terrasse ist ausschließlich dem Wohnbereich links (Südost) zuzuordnen.

Der über eine vergleichsweise komfortabel dimensionierte Treppe (ca. 36°) erreichbare **Dachgeschossbereich** weist zum Wertermittlungsstichtag im Grunde eine Wohneinheit auf, die über einen gangähnlichen Flur erschlossen wird. Über diesen sind alle Räume unmittelbar (ohne Durchgangszimmer) erreichbar.

Die Raumdimensionierungen einschließlich der lichten Höhen sind als ausreichend bis großzügig zu beurteilen.

Die natürlichen Belichtungs- / Belüftungsverhältnisse sind überwiegend vergleichsweise gut.

Ein Balkon ist nicht vorhanden.

Eine ungünstige Wohnflächenausbeute im Dachgeschoss ist zum Teil durch einen vergleichsweise hohen Abseiten-Flächenanteil bedingt.

Sonstiges

Eine Erweiterungsfähigkeit ist grundsätzlich gegeben.

Barrierefreiheit

Zugang zum Grundstücksplanum (Hauseingang)	nicht gegeben	Stufenanlage
Außenzugang zur Gebäude-Erdgeschossesebene	nicht gegeben	Stufenanlage
Innenzugang zur Gebäude-Erdgeschossesebene	nicht gegeben	Stufe
Erdgeschossesebene	eingeschränkt gegeben	Schwellen
Zugang zur Dachgeschossesebene	nicht gegeben	Geschosstreppe, geradläufig
Dachgeschossesebene	nicht gegeben	Schwellen, Stufen
Zugang zur Kellergeschossesebene	nicht gegeben	Treppe
Kellergeschossesebene	nicht gegeben	Schwellen, Stufen
Terrassenzugang	nicht gegeben	Stufe

3.4.2 Pkw-Garage

Lage, Zufahrtsanbindung, Zuschnitt und Toröffnungsdimensionierung lassen eine Garagen-Nutzung ohne erkennbare Einschränkungen zu.

3.5 Baulicher Zustand

3.5.1 Dreifamilienhaus

Das Gebäude wurde nach vorliegenden Angaben in seiner ursprünglichen Form wahrscheinlich um 1935 in zeit- und regionaltypischer Fachwerkbauweise errichtet und um ca. 1944 erweitert. Um 1970 erfolgte die Errichtung des südseitigen Badanbaus.

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

- Geschosstreppe
- Dielenfußböden
- Innenputz
- Innentüren (überwiegend)
- Elektroinstallation (stellenweise)
- Fenster (stellenweise)

bzw. durch Teilsanierungsmaßnahmen um 1980 ... 1984:

- Holzverbundfenster
- Elektroinstallation (überwiegend)
- Fußbodenbeläge (teilweise)
- Innentüren (stellenweise)
- Heizungsinstallation
- WC-Bereiche

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

- Erneuerung der Heizzentrale (gasgefeuerte Kesselanlage, um 1991)
- teilweise Erneuerung der Fenster (um 1991, um 2003)
- Erneuerung der Dacheindeckung einschließlich Fassadenverkleidung, Giebeldreiecke, Dachaufbau und Dachentwässerung (um 1995)
- Erneuerung der Sanitärinstallation (Bäder / WC, Wasser- und Abwasserinstallation, um 1995)
- Erneuerung der Haustür (um 2018)
- Rückbauarbeiten Erdgeschoss Bereich Küche, Esszimmer, Schlafzimmer, Küche / Sanitär

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

Fassade / Umfassungen

- ungenügende Wärmedämmung der Umhüllungskonstruktion
 - . Außenwände
 - . Fenster
 - . Erdgeschossfußboden
 - . Geschossdecken
- schadhafte, sanierungsbedürftige Fassade
- schadhafte, sanierungsbedürftige Außentreppe Hauseingang
- überwiegend erneuerungsbedürftige Fenster

Innenbereich

- sanierungsbedürftige Dielenfußböden einschließlich Oberbeläge
- überalterte, sanierungsbedürftige Innentüren
- überalterte, durch Frosteinwirkung geschädigte, erneuerungsbedürftige Heizungsinstallation
- überalterte, zum Teil schadhafte, aus Sicht des Immobilienmarktes erneuerungsbedürftige Sanitärbereiche
- teilweise fertigzustellende Trockenbauarbeiten und zum Teil fehlender Innenputz
- überwiegend überalterte, erneuerungsbedürftige Elektroinstallation

Sonstiges

- erforderliche Gebäude- und Freiflächenberäumung

3.5.2 Pkw-Garage

Das Gebäude wurde um 1975 in zeittypischer Bauweise (DDR-Mauerwerksbau) errichtet.

Um 1991 erfolgte die Erneuerung des Garagentors.

Um 2016 wurde die Dachabdichtung erneuert.

Zum Wertermittlungsstichtag wurde neben einer deutlichen Wandrissbildung, ein schadhafter Außenputz und aufsteigende Mauerwerksfeuchte festgestellt.

3.6 Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis zur eindeutigen Beurteilung des Wärme- bzw. Energiebedarfs liegt nicht vor.

Das Gebäude wurde mit einer gasgefeuerten Warmwasseranlage wärmeversorgt, deren Funktionsfähigkeit zum Wertermittlungsstichtag nicht mehr gegeben ist.

Aufgrund weitgehend fehlender Wärmedämm-Maßnahmen der Umhüllungskonstruktion

- Außenwände
- Erdgeschossfußboden
- oberste Wohngeschossdecke
- Fenster
- Dachflächen

ist von einer ungünstigen Konstellation, d. h. von einem kostenintensiven, hohen Wärmeenergiebedarf auszugehen.

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 Ilm-Kreises zum Stichtag 01.01.2024 ein Bodenrichtwert von **70,00 EUR/m²** ausgewiesen, für ein Richtwertgrundstück mit folgenden Merkmalen:

- Entwicklungszustand : baureifes Land
- Beitragsrechtlicher Zustand : erschließungsbeitragsfrei (nach BauGB und ThürKAG⁴)
- Nutzungsart : Wohnbaufläche
- ergänzende Nutzungsangabe: Mehrfamilienhäuser

Entsprechend Grundbuchauszug wird von einer Größe des zu bewertenden Grundstücks, Flurstück 1819/26, von 1.488 m² ausgegangen.

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

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.

⁴ Thüringer Kommunalabgabengesetz

Wesentliche Abweichungen sind durch **Anpassungen** zu berücksichtigen:

a) Grundstücksgröße und bauliche Nutzung

Abweichend zur Richtwertdefinition, die in der ergänzenden Nutzungsangabe „Mehrfamilienhäuser“ ausweist, ist eine Dreifamilienhausnutzung als individueller Wohnungsbau festzustellen. Umgebungsgrundstücke ähnlicher Lage weisen für reine Nutzungen Ein- und Zweifamilienhäuser höhere Bodenrichtwerte zwischen 120,00 ... 130,00 EUR/m² aus. Hier sind im überwiegenden Fall jedoch auch deutlich geringere Grundstücksgrößen als beim zu bewertenden Grundstück festzustellen.

Nach Einschätzung ist von einer insgesamt wertneutralen Auswirkung der werterhöhenden Eigenschaft (Nutzungsart) und der wertmindernden Eigenschaft (überdurchschnittliche Grundstücksgröße) 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 1819/26:

1.488 m ² x 70,00 EUR/m ² x 1,00 x 1,00	104.160,00 EUR
gerundet	104.200,00 EUR

4.2 Sachwert

4.2.1 Ermittlung der Bruttogrundfläche

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

Grundlage: örtliche Aufmaßerstellung am Tag der Besichtigung

Dreifamilienhaus

Kellergeschoss	$10,00 \times 5,50 + 8,60 \times 4,20$	91,12 m ²
Erdgeschoss	$(11,09 + 1,52) \times 7,49 + (8,46 + 1,22) \times 8,04$ $- 2,44 \times 1,22 + 3,72 \times 2,70 - 6,20 \times 1,52 / 2$	174,63 m ²
Dachgeschoss	$12,61 \times 7,49 + 9,68 \times 8,04$	172,28 m ²
Bruttogrundfläche		438,03 m²

Pkw-Garage

Erdgeschoss	$6,20 \times 3,00$	18,60 m²
-------------	--------------------	----------------------------

4.2.2 Gebäudeherstellungskosten / Normalherstellungskosten

Dreifamilienhaus

Die Ermittlung der Gebäudeherstellungskosten erfolgt auf Grundlage der Bruttogrundfläche nach DIN 277-1: 2005-02 sowie der Normalherstellungskosten von Gebäuden auf der Preisbasis 2010 (NHK 2010) entsprechend Anlage 4 ImmoWertV unter Berücksichtigung der Gebäudeart und Gebäudeausstattung.

Gebäudetyp 1.01, Ein- und Zweifamilienhäuser⁵

- freistehend
- unterkellert
- Erdgeschoss
- Dachgeschoss, ausgebaut

⁵ Baukonstruktiv vergleichbare Gebäudeart

	Bauteil	Standard Stufe	Wägungsanteil v. H.	Kostenkennwert EUR/m² BGF	Normalherstellungskosten, anteilig EUR/m² BGF
1	Außenwände	1	23	655,00	150,65 EUR/m ²
2	Dach	2	15	725,00	108,75 EUR/m ²
3	Fenster, Außentüren	2	11	725,00	79,75 EUR/m ²
4	Innenwände und -türen	1 – 2	11	690,00	75,90 EUR/m ²
5	Deckenkonstruktion, Treppen	1	11	655,00	72,05 EUR/m ²
6	Fußböden	2	5	725,00	36,25 EUR/m ²
7	Sanitäreinrichtungen	2 – 3	9	780,00	70,20 EUR/m ²
8	Heizung	1 – 2	9	690,00	62,10 EUR/m ²
9	Sonstige technische Ausstattung	1	6	655,00	39,30 EUR/m ²
Gebäude-Normalherstellungskosten incl. Baunebenkosten, vorläufig					694,95 EUR/m²
Anpassungsfaktor fehlender Drepel				0,96	
objektspezifisch angepasste Gebäude-Normalherstellungskosten incl. Baunebenkosten: 694,95 EUR/m ² BGF x 0,96					667,15 EUR/m ² BGF
gerundet					667,00 EUR/m² BGF

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 Neubau in konventioneller Bauart einschließlich Umsatzsteuer auf Basis 2021, (2021 = 100), **Wohngebäude**:

Index Basisjahr 2010 (Durchschnitt)		70,9
Zum Wertermittlungsstichtag letztveröffentlichter Index 2025 (Mai)		133,6
Resultierender, angepasster Index	$\frac{133,6}{70,9} \times 100 =$	188,4

4.2.4 Restnutzungsdauer

Dreifamilienhaus

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

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

Modernisierungselemente	max. Punkte	Bewertungsobjekt incl. durchgeführter Baumaßnahmen
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5
Wärmedämmung der Außenwände	4	-
Modernisierung von Bädern	2	0,5
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	-
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	-
	20	3

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 **18 Jahren**.

4.2.5 Alterswertminderung

Entsprechend § 38 ImmoWertV ist die Alterswertminderung unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln.

Dabei ist im Regelfall eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen (lineare Wertminderung).

Gebäudeart	Dreifamilienhaus	Garage	
Gesamtnutzungsdauer (übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen)	80	60	Jahre
bisherige Nutzungsdauer	über 80	50	Jahre
geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer	18	15	Jahre
Alterswertminderungsfaktor	0,225	0,25	
Alterswertminderung	77,5	75	v. H.

4.2.6 Besondere Bauteile und Einrichtungen

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

4.2.7 Wert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Bauliche Außenanlagen sind außerhalb der Gebäude befindliche, mit dem Grundstück verbundene bauliche Anlagen (v. a. befestigte Flächen, Einfriedungen, Baukonstruktionen, Ver- und Entsorgungsleitungen und -anlagen, technische Anlagen).

Sonstige Anlagen sind im Wesentlichen Schutz- und Gestaltungsgrün, Nutzgärten und sonstige Anpflanzungen bzw. Aufwuchs, sofern sie nicht bereits üblicherweise im Bodenwert erfasst sind.

Bei dem zu bewertenden Grundstück ist ein einfacher bzw. üblicher Umfang der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen festzustellen.

Nach Veröffentlichungen des zuständigen Gutachterausschusses beim Katasterbereich Saalfeld 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 für das Gebiet des IIm-Kreises wurden in Abhängigkeit von der Höhe des vorläufigen Sachwertes und des Bodenwertniveaus objektspezifische Sachwertfaktoren⁶ abgeleitet.

Danach liegen Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke bei vorliegendem Niveau des vorläufigen Sachwertes und des zutreffenden Bodenwertes rd. 15 v. H. über dem ermittelten vorläufigen Sachwert.

Das entspricht einem Anpassungsfaktor von **1,15**.

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.

Auf dieser Grundlage wird u. a. unter Heranziehung der Wertanteile einzelner Bauleistungen bzw. Bauteile am Gesamtgebäude nach sachverständigem Ermessen ein substanzorientierter Abschlag in folgender Höhe des Gebäudewertes nach Alterswertminderung vorgenommen:

⁶ Sachwertfaktoren 2025 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des IIm-Kreises, des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg

Bauteil / Gewerk	Wertanteil am Gesamtbauwerk v. H.	Bauteilwertminderung v. H.	Wertminderung am Gesamtbauwerk v. H.
Erd-, Maurer-, Fachwerk- und Betonarbeiten	35	15	5,25
Putz / Trockenbau	12	30	3,60
Zimmerer	7	-	-
Dachdeckung / Klempner	5	-	-
Sanitärinstallation	6	60	3,60
Heizungsinstallation	7	90	6,30
Elektroinstallation	3	50	1,50
Fenster	7	70	4,90
Schreiner	3	60	1,80
Estrich	3	60	1,80
Bodenbeläge	2	80	1,60
Fliesen	2	50	1,00
Maler	4	100	4,00
Treppen	3	-	-
Sonstiges	1	30	0,30
			35,65
		gerundet	36,0 v. H.

125.426,00 EUR ⁷ x 36 v. H.		45.153,00 EUR
Anpassungsfaktor für Leistungen im Altbestand	1,50	
45.153,00 x 1,50		67.730,00 EUR

⁷ 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, sodass 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).

Diesen zum Teil erheblichen Nutzungseinschränkungen wird mit einem Abschlag von 25 v. H. des Gebäudewertes nach bisheriger Wertminderung berücksichtigt:

(125.426,00 EUR – 67.730,00 EUR) x 25 v. H.	14.424,00 EUR
---	----------------------

4.2.9.3 Freilegungsaufwand

Auf dem zu bewertenden Grundstück bestehen innerhalb der baulichen Anlagen und im Hofbereich zum Wertermittlungsstichtag zu entsorgende Ablagerungen, im Wesentlichen überwiegend Sperrmüll.

Nach örtlichen Feststellungen sowie unter Berücksichtigung von Untersuchungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet der Landkreise Hildburghausen, Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl ist bei vorliegendem Bestand von folgendem wertmindernden Aufwand für Beräumung und Entsorgung **im Zustand zum Wertermittlungsstichtag** auszugehen:

Erdgeschoss	1.500,00 EUR
Dachgeschoss	2.000,00 EUR
Spitzboden	1.000,00 EUR
Kellergeschoss	1.500,00 EUR
Sonstiges, Freiflächen	1.000,00 EUR
	7.000,00 EUR

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

Wohngrundstück mit Dreifamilienhaus, Garage und Garten Schortestraße 50, 98693 Ilmenau Gemarkung Ilmenau, Flur 21, Flurstück 1819/26			
	Gebäudeart / Gebäudeteil	Wohnhaus	Garage
1	Geschosszahl	1	1
2	Bruttogrundfläche m²	438,03	18,60
3	Normalherstellungskosten 2010 EUR/m²	667,00	180,00
4	Gebäudeherstellungskosten 2010 EUR	292.166,00	3.348,00
5	Baupreisindex am Wertermittlungstichtag v. H.	188,4	188,4
6	Gebäudeherstellungskosten am Wert- ermittlungstichtag EUR	550.441,00	6.308,00
7	Alterswertminderung v. H.	77,5	75
8	Alterswertminderung EUR	426.592,00	4.731,00
9	Gebäudewert am Wertermittlungstichtag EUR	123.849,00	1.577,00
10	Gebäudewert am Wertermittlungstichtag, gesamt EUR	125.426,00	
11	Wert der besonderen Bauteile und Einrichtungen EUR	-	
12	Gebäudesachwert EUR	125.426,00	
13	Sachwert der Außenanlagen EUR	-	
14	Bodenwert EUR	104.200,00	
15	Grundstückssachwert, vorläufig EUR	229.626,00	
16	Sachwertfaktor (Marktanpassung)	1,15	
17	Marktangepasster Grundstückssachwert, vorläufig EUR	264.070,00	
18	Besondere objektspezifische Grundstücks- merkmale		
	. Baumängel und Bauschäden EUR	67.730,00	
	. funktionelle u. individuelle Eigenschaften EUR	14.424,00	
	. Freilegung / Entsorgung EUR	7.000,00	
19	Marktangepasster Grundstückssachwert EUR	174.916,00	
20	Marktangepasster Grundstückssachwert, gerundet EUR	175.000,00	

4.3 Ertragswert

4.3.1 Wohnflächen

Dreifamilienhaus mit Anbau

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

Zusammenstellung und Ergebnisse

Erdgeschoss, Wohnbereich rechts		
Zimmer, Südwest	4,40 x 2,50	11,00 m ²
Zimmer Südwest	4,40 x 3,26 - 0,97 x 0,45 / 2	14,13 m ²
Küche / Sanitär	3,60 x 3,10 - 1,77 x 1,23	8,98 m ²
WC	1,65 x 1,08	1,78 m ²
Zimmer Nordost	3,22 x 2,52	8,11 m ²
Gäste-WC	0,99 x 0,93	0,92 m ²
		44,92 m²
Erdgeschoss, Wohnbereich links		
Wohnzimmer	5,71 x 5,01 - 1,00 x 0,45 / 2	28,38 m ²
Schlafzimmer	4,22 x 3,87	16,33 m ²
Esszimmer	3,82 x 3,69 - 0,80 x 0,26	13,89 m ²
Küche	3,97 x 3,20 - 0,33 x 0,33	12,60 m ²
Speisekammer	1,42 x 1,07	1,52 m ²
Bad / WC	3,07 x 2,34	7,18 m ²
Terrasse	6,00 x 1,52 / 4	2,28 m ²
		82,18 m²
Dachgeschoss, Wohnung		
Flur	10,66 x 1,26 + 3,40 x 3,20	24,31 m ²
Wohnzimmer	(7,44 - 0,59 / 2 - 0,20 / 2) x 3,28	23,11 m ²
Zimmer Südwest	4,36 x 3,46 + 1,00 x 0,91 + 1,62 x 0,78	17,26 m ²

Zimmer Südwest	$4,34 \times 4,33 + 1,10 \times 0,89 + 0,97 \times 0,69$	20,44 m ²
Küche	$(5,46 - 0,36 / 2) \times 3,40$	17,95 m ²
Bad / WC	$3,85 \times (2,55 - 0,48 / 2)$	8,89 m ²
WC	$1,38 \times 0,74$	1,02 m ²
		112,98 m²
Gesamtwohnfläche		240,08 m²

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

Wohngrundstück mit Dreifamilienhaus, Garage und Garten Schortestraße 50, 98693 Ilmenau Gemarkung Ilmenau, Flur 21, Flurstück 1819/26		
	Nutzungsart	Wohnfläche
1	Mietfläche m ²	240,08
2	Miete je m² EUR	6,00
3	Rohertrag je Monat EUR	1.440,48
4	Jahresrohertrag EUR	17.286,00
5	Bewirtschaftungskosten v. H.	25
6	Bewirtschaftungskosten EUR	4.322,00
7	Jahresreinertrag EUR	12.964,00
8	Bodenwertverzinsung v. H.	3,0
9	Bodenwertverzinsungsbetrag EUR	3.126,00
10	Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen EUR	9.838,00
11	Barwertfaktor (RND = 18 Jahre, p = 3,0 v. H.)	13,75
12	Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen, vorläufig EUR	135.272,00
13	Bodenwert EUR	104.200,00
14	Grundstücksertragswert, vorläufig EUR	239.472,00
15	Abschlag für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale⁸	
	. Baumängel und -schäden EUR	67.730,00
	. Freilegung / Entsorgung EUR	7.000,00
16	Grundstücksertragswert EUR	164.742,00
17	Grundstücksertragswert, gerundet EUR	165.000,00

⁸ aus Sachwertverfahren

5 Ergebniszusammenfassung und Verkehrswert

Die ermittelten Werte betragen:

Grundstückssachwert, marktangepasst (S. 34)	:	175.000,00 EUR
Grundstücksertragswert (S. 37)	:	165.000,00 EUR

Dieses Zwei- bis Dreifamilienhausgrundstück ist kein Renditeobjekt, da überwiegend die Eigennutzung im Vordergrund stehen wird.

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

Das Ertragswertverfahren wurde 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 Wohnhaus mit 3 Wohnungen, Garage und Garten

Schortestraße 50 in 98693 Ilmenau

Gemarkung Ilmenau, Flur 21, Flurstück 1819/26

wird zum Wertermittlungsstichtag 09.09.2025 ermittelt mit

175.000,00 EUR

in Worten **Einhundertfünfundsiebzigtausend 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 17. November 2025

der Sachverständige

6 Wert der Belastungen in Abt. II

Auftragsgemäß ist die Belastung im Grundbuch Abt. II, lfd. Nr. 3 gesondert zu bewerten.

Inhalt der Eintragung:

„Grunddienstbarkeit (Durchgangs und Durchfahrtsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Flur 21, Flurstücke 1819/20, 1819/18, 1819/21, 1819/15 und 1819/16, gebucht in Blatt IL 1218, IL 2737 und IL 2292, gemäß Bewilligung vom 19.12.1995 (URNr. 2168/95 Not. Grambs), im Gleichrang mit Abteilung II Nr. 1 und 2, eingetragen am 14.05.1996

Bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 11.06.2002.“

Erläuterung:

Die begünstigten Grundstücke, Flurstücke 1819/21, 1819/15 und 1819/16 existieren zum Wertermittlungsstichtag nicht mehr.

Es wird entsprechend Pt. 2.3.2 davon ausgegangen, dass eine inhaltliche und flächen-
seitige Kongruenz der durch

- die Baulast gemäß Baulastenblatt Ilmenau 0626
- die zu bewertende Grunddienstbarkeit Abt. II, lfd. Nr. 3

betreffenen Teilflächen des zu bewertenden Grundstücks, Flurstück 1819/26 besteht, welche im folgenden Lageplan rot schraffiert gekennzeichnet ist.



Lageplan Baulastfläche (rote Schraffierung)

Bewertung:

Entsprechend Eintragungstext und Lageplan ist von der zu bewertenden Grunddienstbarkeit nach grafischer Auswertung eine Fläche (rote Schraffierung) von ca. 120 m² un-mittelbar betroffen.

Nach Einschätzung und örtlichen Feststellungen ist in der praktischen Auswirkung ein vollständiger Nutzungsentzug des betreffenden Areals für den Eigentümer des belasteten Grundstücks zu verzeichnen; die Grundstückseinfriedung wurde entsprechend versetzt.

Da der in Anspruch genommene Grundstücksbereich grundsätzlich eine grenzständige Lage aufweist, sind keine sonstigen wertmindernden Auswirkungen abzuleiten.

Es resultiert folgende Wertminderung durch die Belastung Grundbuch Abt. II, lfd. Nr.3:

120 m ² x 70,00 EUR/m ²	8.400,00 EUR
---	---------------------

7 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 - WoFIV) vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)
- Sonstige im Gutachtentext zitierte Quellen

Objektbezogene Unterlagen

- Grundbuchauszug
- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Auskünfte und Veröffentlichungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Katasterbereich Saalfeld
- Auskünfte und Veröffentlichungen der Stadt Ilmenau
- Auskünfte und Veröffentlichungen des Landratsamtes Ilm-Kreis
- Veröffentlichungen des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation
- Auskünfte und Unterlagen des Eigentümers

- Das vorliegende Gutachten ist kein Substanz- bzw. Bauschadensgutachten, sondern eine Verkehrswertermittlung. Die Auswirkungen ggf. vorhandener Baumängel und Bauschäden sowie erforderlicher Investitionen auf den Verkehrswert sind nur pauschal und in dem am Besichtigungstag durch äußere Inaugenscheinnahme offensichtlichen Ausmaß ohne die dafür erforderliche Beräumung bzw. gemäß den Angaben des Eigentümers berücksichtigt worden.
- Eine genaue Kostenermittlung ist nur durch Fachgutachten bzw. spezielle Untersuchungen und Aufstellung eines detaillierten Leistungsverzeichnisses möglich und ggf. zusätzlich zu berücksichtigen.
- Angaben zu Bauweise und Gebäudeausstattung beruhen im Wesentlichen auf einer Sicht-Objektbegehung bzw. auf Angaben des Eigentümers 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 -außenauflänge), 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 42 Seiten zuzüglich der Anlagen.

Anlagen

- Fotoaufnahmen vom Tag der Besichtigung
- Grundrisse Erd- und Dachgeschoss, Wohnhaus (Systemskizzen auf Grundlage eigener Aufmaße)
- Luftaufnahme mit unterlegter Katasterparzelle M 1 : ca. 500
- Auszug aus der Liegenschaftskarte M 1 : 1.000
- Stadtplanauszug M 1 : ca. 25.000 mit Lagemarkierung
- Landkartenausschnitt M 1 : 50.000
- Landkartenausschnitt M 1 : 250.000



Wohngrundstück (links der Bildmitte), Lage und Erschließungssituation
Südostansicht

1



Nordostansicht mit Garagenzufahrt

2



Einfamilienhausgrundstück mit Grunddienstbarkeits- und Baulastbereich
(Fahrweg links), Ostansicht

3



Wohnhaus mit Haustür, Nordostansicht

4



Wohnhaus, Südansicht

5



Hinterseite mit Anbau, Dachaufbau und gedeckter Terrasse
Südwestansicht

6



Wohnhaus, Westansicht

7



Nordansicht

8



Hinterer (südwestlicher) Grundstücksbereich mit Garten
Nordansicht

9



Grundstückssüdostansicht

10



Wohnhaus, Erdgeschoss, Diele / Treppenhaus mit Blick zur Haustür

11



Wohnbereich Erdgeschoss Südost, Wohnzimmer mit Blick zum Schlafzimmer

12



Erdgeschoss, Wohnbereich Südost, Schlafzimmer mit Schiebetür zum Badanbau 13



Esszimmer mit Blick zur Küche (rechts) und zum Wohnzimmer



Erdgeschoss, Wohnbereich Südost, Küche mit Tür zum Treppenhaus

15



Bad / WC (Anbau)

16



Erdgeschoss, Wohnbereich Nordwest, Küche, Sanitärbereich

17



Zimmer Nordecke mit zerstörtem Heizkörper

18



Dachgeschoss Flur / Diele, Blick zum Bad / WC

19



Blick zum Flur / Wohnzimmer

20



Dachgeschoss, Wohnzimmer

21



Zimmer Südwest (Dachgaube)

22



Dachgeschoss,
Zimmer Südwest (Dachgaube)
mit zerstörtem Heizkörper

23



Bad / WC

24



Dachgeschoss,
WC

25



Dachboden

26



Kellergeschoss, Heizung

27



Vor- und Anschlussraum

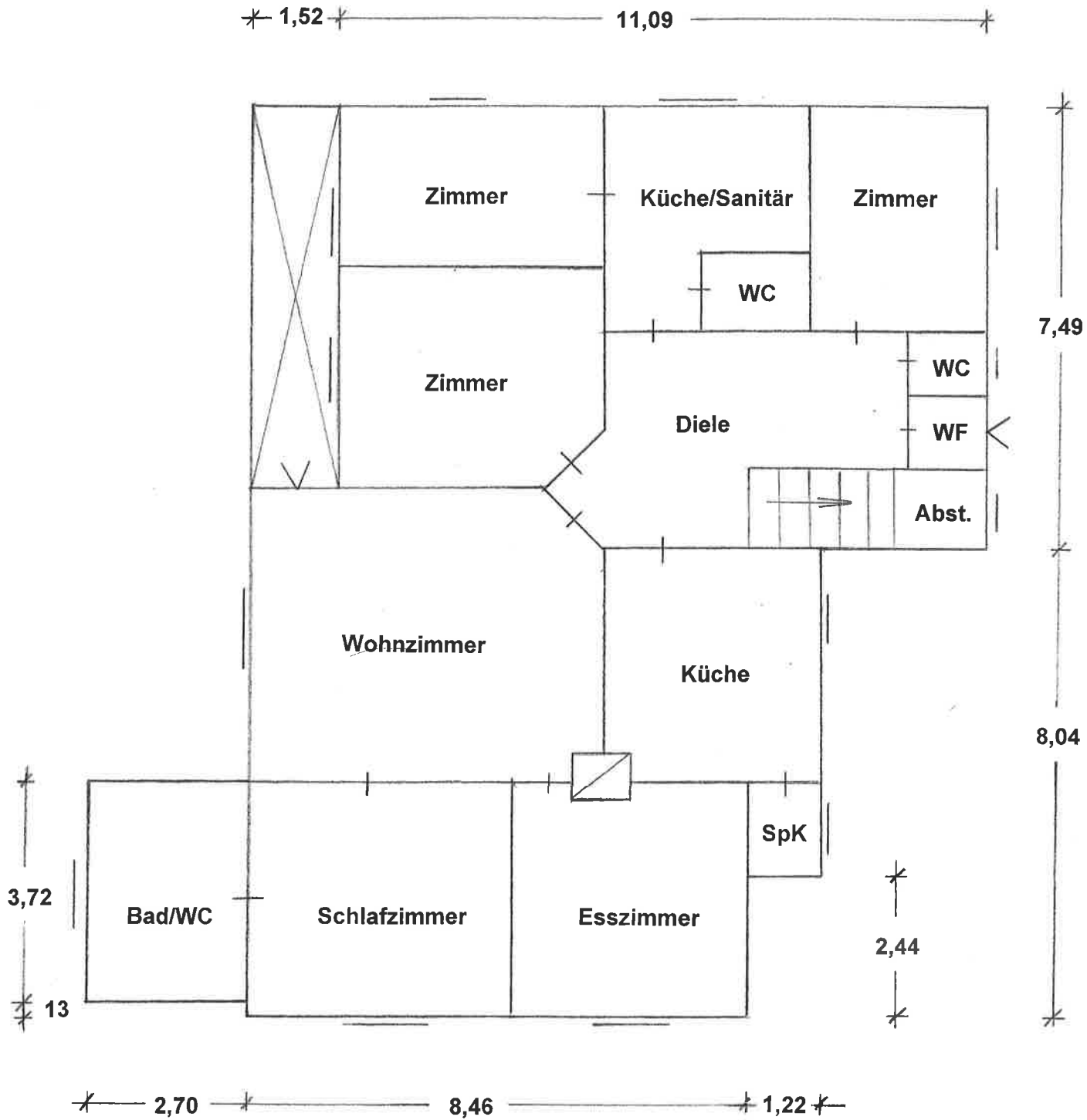
28



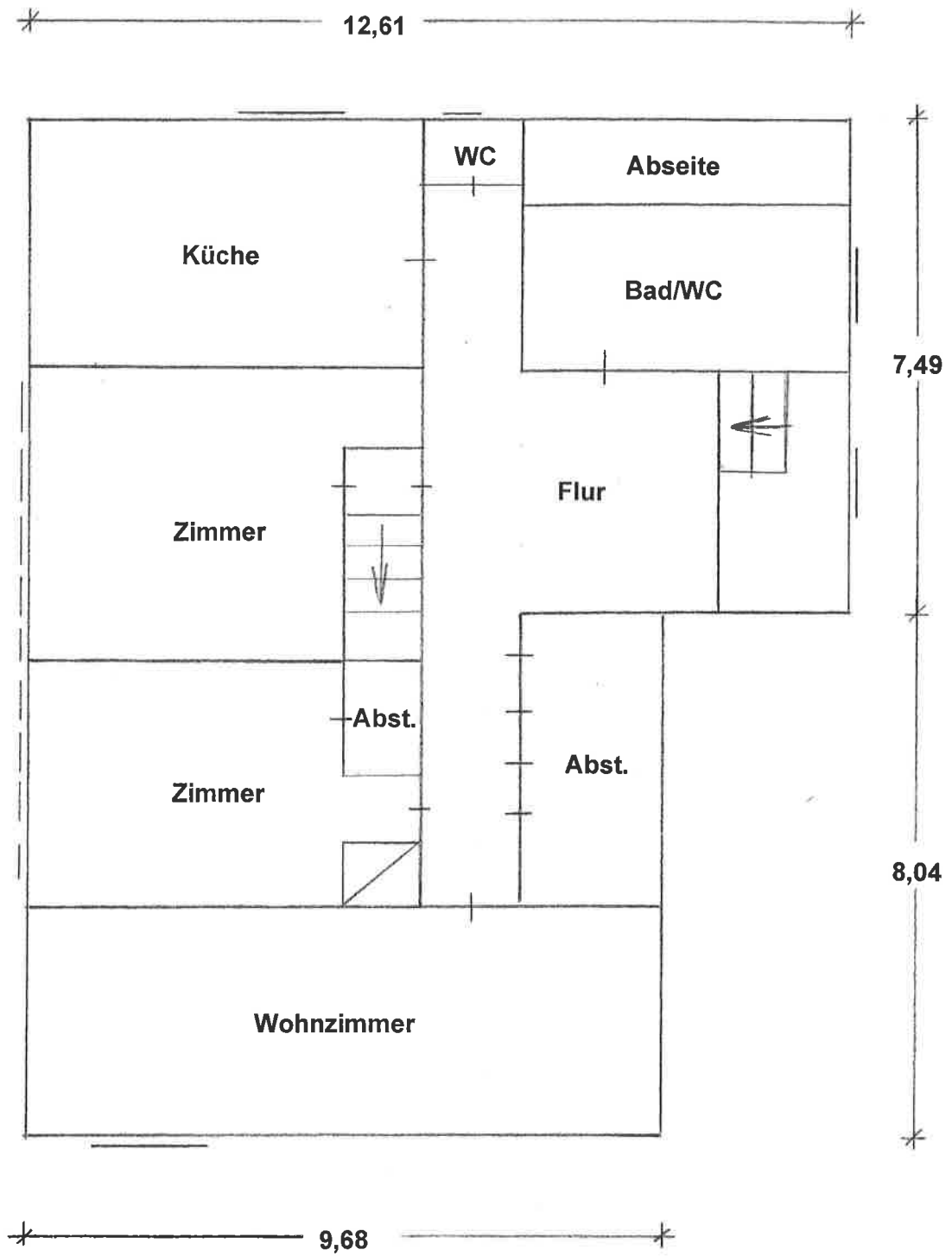
Nördlicher Grundstücksbereich, Garage



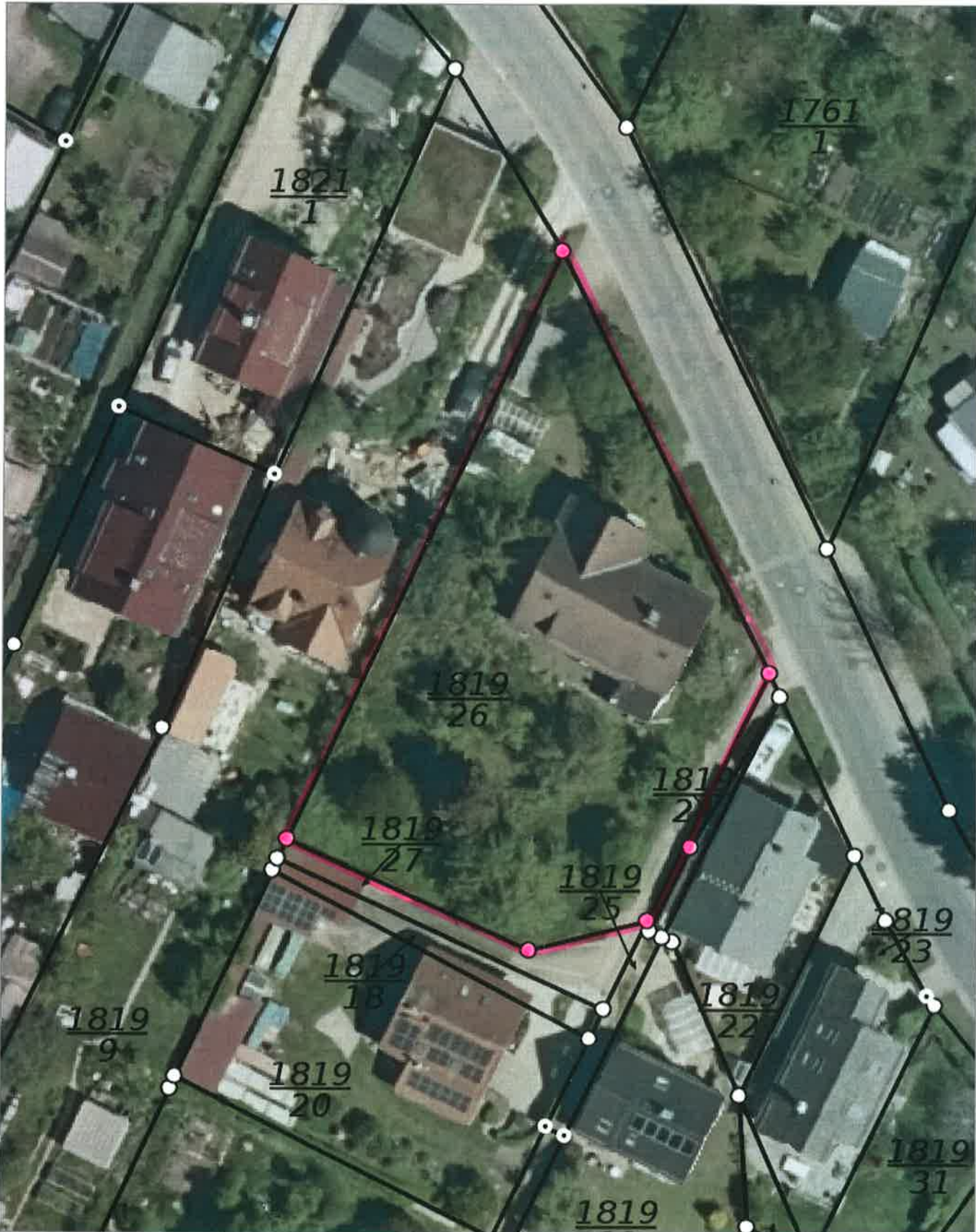
Garage, Innenansicht



**Systemskizze Dreifamilienhaus Schortestraße 50,
98693 Ilmenau
Grundriss Erdgeschoss**



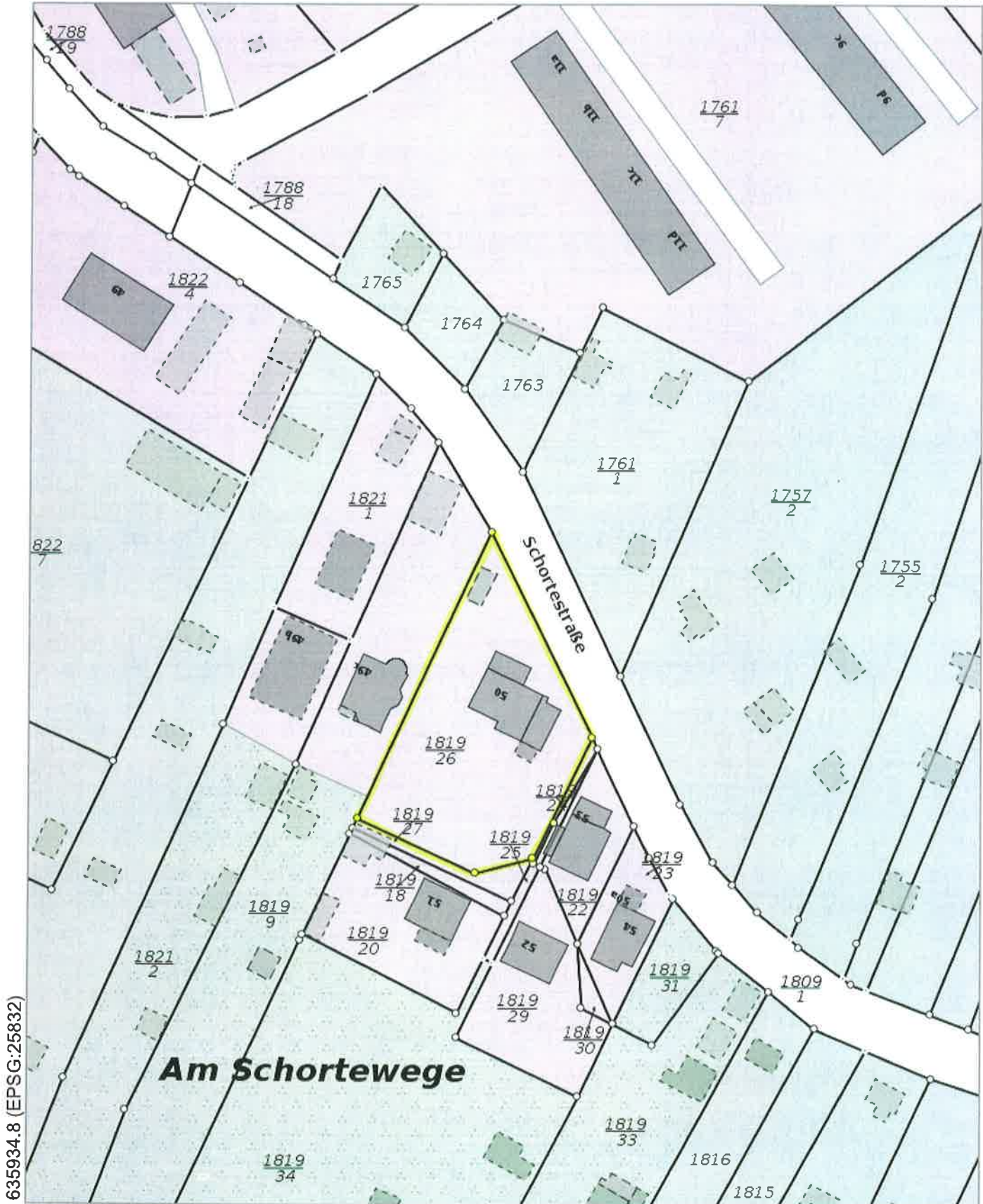
Systemskizze Dreifamilienhaus Grundriss Dachgeschoss



635964.6 (EPSG:25832)

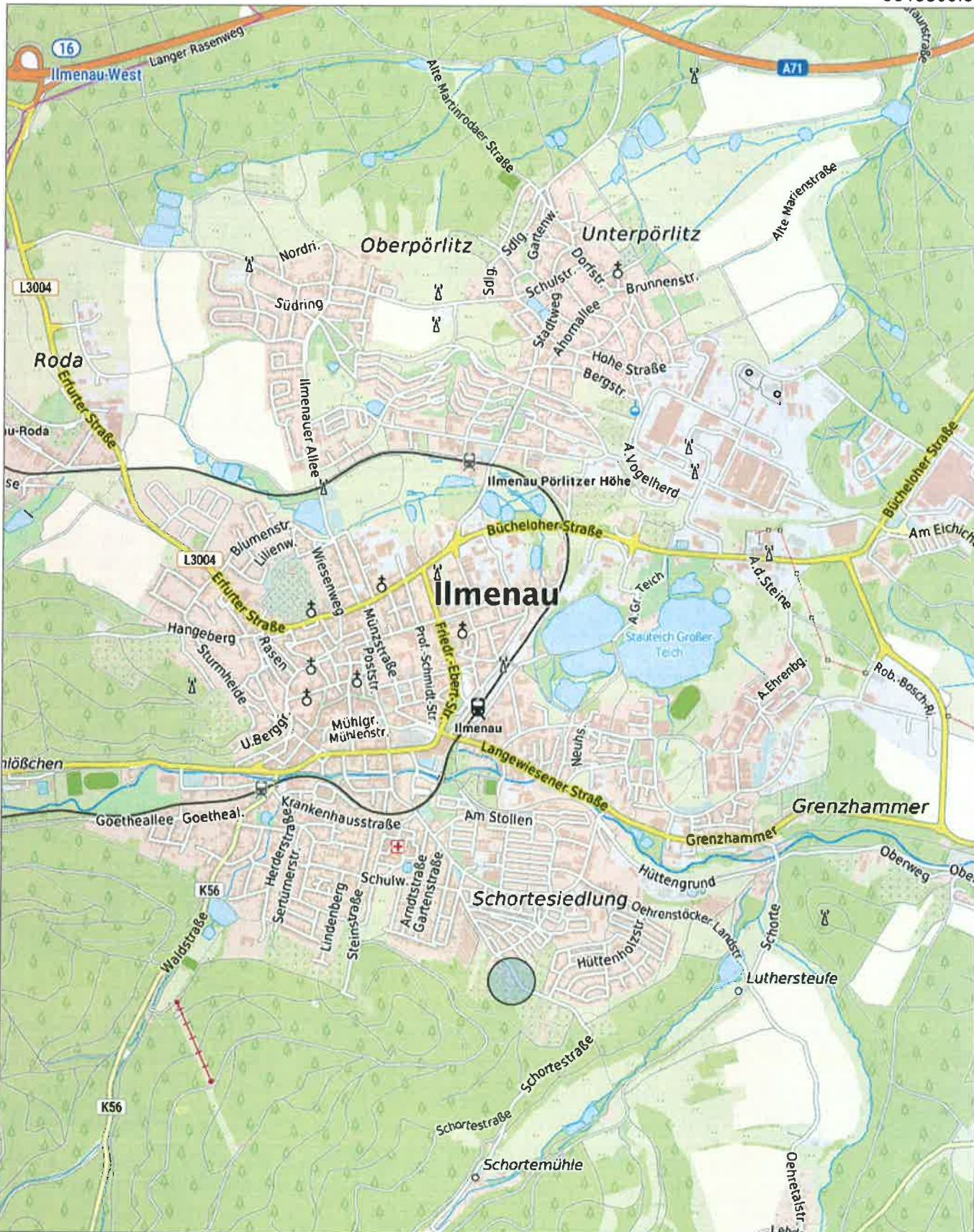
5615197.5 (EPSG:25832)

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



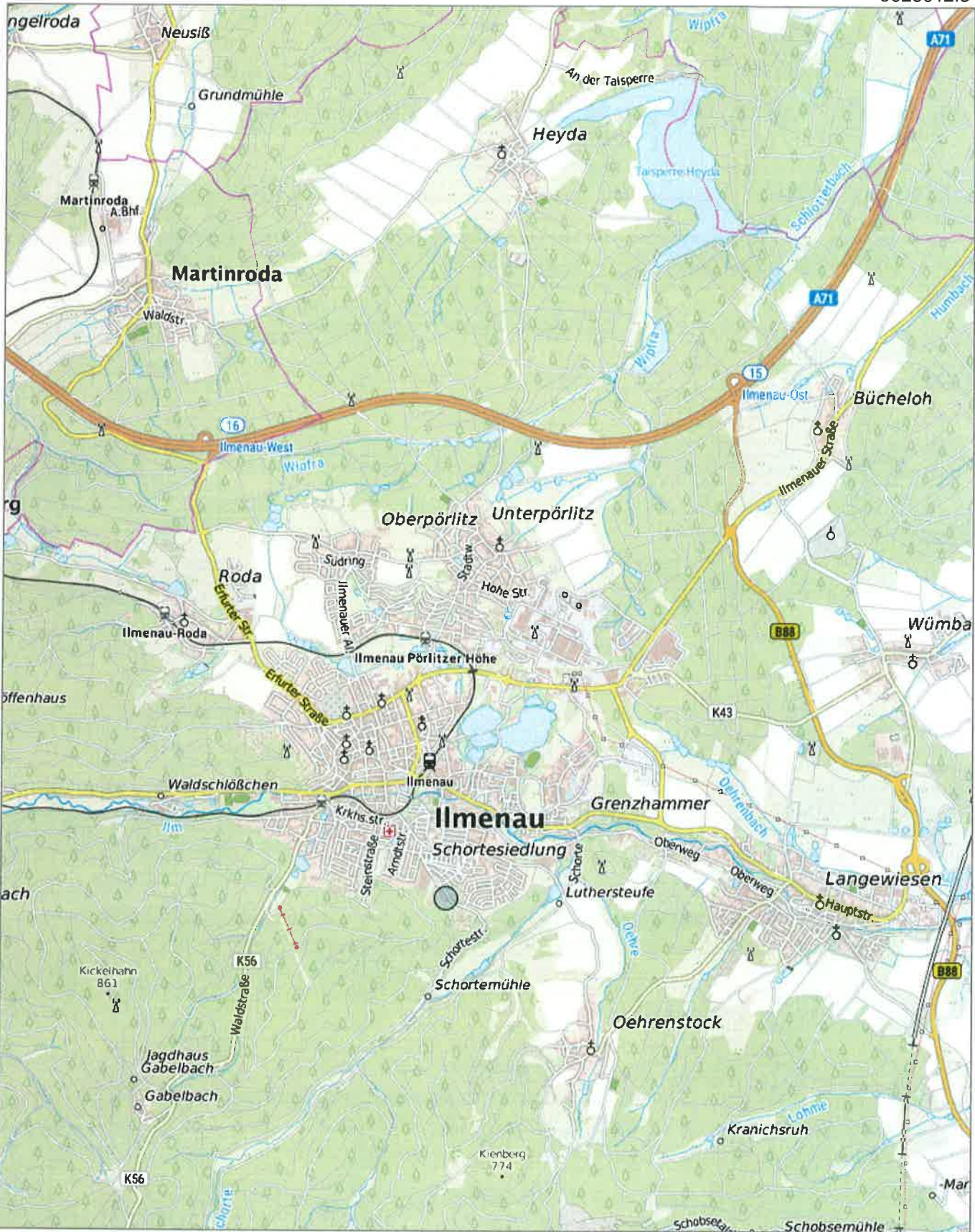
635934.8 (EPSG:25832)

5615142.5 (EPSG:25832)



633991.8 (EPSG:25832)

5613196.5 (EPSG:25832)



632557.5 (EPSG:25832)

5610404.2 (EPSG:25832)

5659242.4



621996.9 (EPSG:25832)

5593202.3 (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