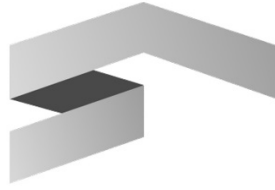


MITGLIED IM BUNDESVERBAND DEUTSCHER GRUNDSTÜCKSSACHVERSTÄNDIGER – BDGS
MITGLIED IM IMMOBILIENVERBAND DEUTSCHLAND – IVD
MITGLIED IM GUTACHTERAUSSCHUSS WEIMAR, WEIMARER LAND UND SÖMMERDA / THÜRINGEN



INGENIEURBÜRO SCHIEBEL

Dipl.-Pol.-Wiss./Hochschuling. CARSTEN SCHIEBEL

**von der Industrie- und Handelskammer Erfurt öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke**

JENAER STR. 2 • 99518 BAD SULZA OT KLEINROMSTEDT • TEL.: 036425 22222

WERTGUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für das Wertermittlungsobjekt in

98694 Ilmenau OT Stützerbach, Auerhahnstraße Nr. 34
Flurstück Nr. 191

Aktenzeichen: K 13/25



Az.: 103/25

*** Ilmenau OT Stützerbach, Auerhahnstraße Nr. 34 ***
*** Flurstück Nr. 191 ***
*** ländliches Wohnhaus ***

Auftraggeber : Amtsgericht Arnstadt
-Zwangsversteigerung-
Aktenzeichen K 13/25
Längwitzer Straße Nr. 26
99310 Arnstadt

**Bewertungs- und
Qualitätsstichtag** : 15.07.2025

Verkehrswert : **19.000,00 €**

Umfang : Das Gutachten umfasst 22 Seiten
und 5 Anlagen.
Es wurden 4 Exemplare gefertigt.

Inhaltsangabe

	Seite
1. Vorbemerkung	4
1.1 Allgemeine Angaben	4
1.2 Grundlagen der Wertermittlung	6
2. Grundstücksbeschreibung	7
2.1 Tatsächliche Eigenschaften	7
2.2 Rechtliche Gegebenheiten	8
3. Gebäudebeschreibung	10
3.1 Bauwerk / ländliches Wohnhaus	10
3.2 Außenanlagen	12
4. Bewertung	13
4.1 Vergleichswertverfahren	14
4.2 Bodenwertermittlung	15
4.2.1 Bewertung des Grundstückes	16
4.3 Ermittlung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	17
4.3.1 Wertminderung wegen baulicher Mängel und Schäden (eingeschätzter Instandhaltungsrückstau)	17
4.4 Sachwertermittlung	18
4.4.1 Ermittlung des vorläufigen Grundstückssachwertes	18
4.4.2 Ermittlung des marktangepassten Sachwertes	21
4.4.3 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	21
5. Gesamtwürdigung	22

Anlagen:

Landkarte
Ortsteilkarte
Flurkarte
Bodenrichtwert
Fotodokumentation

1. Vorbemerkung

1.1 Allgemeine Angaben

Grundbuch von	:	Stützerbach
Grundbuchblatt	:	1339
Gemarkung	:	Stützerbach
Flur	:	16
Flurstück Nr.	:	191
Fläche [m ²]	:	156
Nutzungsart (lt. Grundbuchauszug)	:	Gebäude- und Freifläche
Eigentümer (lt. Grundbuchauszug)	:	siehe Fragebogen

Die Auftragserteilung erfolgte durch das Amtsgericht Arnstadt, lt. Beschluss vom 17.06.2025, Geschäftszeichen K 13/25.

Gegenstand der nachfolgenden Wertermittlung ist die Feststellung des Verkehrswertes des Grundstückes in Ilmenau OT Stützerbach, Auerhahnstraße Nr. 34, Flurstück Nr. 191, nach dem Sachwertverfahren, zum Zwecke der Zwangsversteigerung, eine andere Verwendung ist ausgeschlossen.

Die Ortsbesichtigung einschließlich der Erstellung des Aufmaßes erfolgte durch den Sachverständigen und einer Mitarbeiterin am 15.07.2025. Trotz Einladung war keine der geladenen Parteien zum Ortstermin erschienen. Es bleibt anzumerken, dass dem Gutachter zum Ortstermin kein Zugang zum Gebäude möglich war und lediglich eine Inaugenscheinnahme von außen durchgeführt werden konnte. Ebenso bleibt der rückwärtige Anbau am Wohnhaus unberücksichtigt, da sich dieser auf einem anderen Flurstück befindet und dieses nicht Bewertungsgegenstand in diesem Gutachten ist.

Bei der Einschätzung des baulichen Zustandes und des Baualters des Gebäudes kann lediglich eine Schätzung vorgenommen werden. Es sind keinerlei Bauunterlagen vorhanden. Bei der Berechnung der Wohnfläche wurden Nutzflächenfaktoren herangezogen.

Auf eventuell auftretende mögliche Ungenauigkeiten wird daher hingewiesen.

Zwangsverwalter	:	nicht vorhanden
WEG-Verwalter	:	nicht relevant
Mieter / Pächter	:	keine vorhanden
Wohnpreisbindung (nach § 17 WoBindG)	:	liegt nicht vor
Maschinen, Betriebseinrichtungen und sonstiges Zubehör das nicht geschätzt wurde	:	vmtl. nicht vorhanden
Anpflanzungen und Baulichkeiten die Dritten gehören	:	nicht vorhanden bzw. nicht bekannt
Gebäudebrandversicherung	:	nicht bekannt
Schornsteinfeger	:	Bezirksschornsteinfegermeister Tom Drust, Bergrat-Voigt-Straße 29, 98693 Ilmenau
Straßenbezeichnung und Hausnummer	:	noch zutreffend

Die Prüfung der Bauteile erfolgte nur visuell, zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.

Das zu erstellende Gutachten dient der Verkehrswertermittlung und stellt kein Schadensgutachten dar. Eine fachliche Untersuchung von Baumängeln und Bauschäden sowie des baulichen und vorbeugenden Brandschutzes erfolgte nicht, da dieses nicht in das Sachgebiet des Sachverständigen fällt. Bei Bedarf wird empfohlen einen Sachverständigen entsprechend des jeweiligen Beststellungsgebietes heranzuziehen.

Die Auswirkungen eventuell vorhandener Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert werden nur pauschal in marktconformer Weise berücksichtigt und haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Untersuchungen auf Schwammbefall, gesundheitsschädigende Baumaterialien und Kontamination des Bodens erfolgten nicht.

Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen keinerlei Hinweise darauf erbrachte, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen bzw. Baumaterialien und Schwammbefall grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Für verdeckte, nicht erkennbare und nicht angezeigte Mängel, Schäden und Belastungen sowie fehlerhafte Unterlagen wird Haftungsausschluss erklärt.

Sach-, Ertrags- und Vergleichswertrichtlinie sind mit der Inkraftsetzung der ImmoWertV 2021 zum 01.01.2022 aufgehoben worden, müssen jedoch teilweise angewandt werden, wenn es der Grundsatz der Modellkonformität des jeweiligen Gutachterausschusses erfordert.

1.2 Grundlagen der Wertermittlung

- Baugesetzbuch BauGB
- Baunutzungsverordnung BauNVO
- Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 2021
- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertA
- Normalherstellungskosten (NHK) 2010
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken Kleiber 6., 8. und 9. Auflage
- Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Kleiber 7. Auflage
- Abschläge für Baugrundstücke von Stannigel, Kremer, Weyers oder Clemens
- Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten nach Rössler/
Langner/Simon/Kleiber
- Wegweiser Kommune / www.wegweiser-kommune.de
- Vergleichspreise bzw. der örtlich geltende Richtwert
- Berichte zum Grundstücksmarkt Thüringen 2024
- Sachwertfaktoren 2024
- IVD Preisspiegel Thüringen 2024 / 2025
- die derzeitige Marktlage
- eigenes Aufmaß
- Baukostendatei des Wingen Verlages
- büroeigene Baukostendatei
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Thüringer Landesamtes für
Bodenmanagement und Geoinformation Erfurt
- Bodenrichtwertkarte des zuständigen Gutachterausschusses, Stand
01.01.2024
- unbeglaubigter Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Arnstadt Zw. Ilmenau,
Grundbuch von Stützerbach, Blatt 1339 vom 17.06.2025
- Angaben und Unterlagen des Auftraggebers

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Das Grundstück ist mit einem ländlichen Wohnhaus und baulichen Anlagen bebaut.

Standort : Freistaat Thüringen, Ilm-Kreis, Ortsteil der Stadt Ilmenau, Luftkurort Stützerbach mit ca. 1.346 Einwohnern (Stand 31.12.2023), am Nordosthang des Thüringer Waldes gelegen

Lage : östliche Ortsrandlage von Stützerbach

Straße : asphaltierte Anliegerstraße ohne Gehwege

Wohn- und Verkehrslage : einfache Wohn- und Verkehrslage

Demografische Entwicklung : kein Demografietyt vorhanden, leicht ansteigende Einwohnerzahl, Bevölkerungsanstieg der vergangenen 5 Jahre von + 0,3 %, Stand 2023 (lt. www.Wegweiser-Kommune.de)

Entfernung :

- Einrichtungen der öffentlichen Hand und Geschäfte des täglichen Bedarfes liegen in mittelbarer Nähe
- Bahnhof Stützerbach ca. 1,2 km
- Universitätsstadt Ilmenau ca. 7,5 km
- Jagdwaffenstadt Suhl ca. 20 km
- Kreisstadt Arnstadt ca. 28 km
- Landeshauptstadt Erfurt ca. 56 km
- Bundesautobahn A 71 ca. 11 km und A 73 ca. 23 km
- Bundesstraße B 88 ca. 12,7 km

Hinweis: Alle Entfernungsangaben verstehen sich vom Wertermittlungsobjekt bis zum Zentrum des angegebenen Ortes und dienen lediglich einer groben Orientierung.

Das Grundstück wird als Bauland genutzt. Es hat straßenseitig eine ansteigende Höhenlage und ist nicht befahrbar.

Anschlüsse Ver- und Entsorgung :

- Wasserversorgung liegt in der Straße an
- Kanalisation über Direktanschluss liegt in der Straße an
- Strom liegt mit 230/400 Volt an
- Gasversorgung vorhanden, Gasmarke am Sockel
- Telefonnetz liegt in der Straße an

(Funktionsfähigkeit und Verlauf der Anschlüsse wurde nicht geprüft)

Energieausweis : vmtl. nicht vorhanden

Immission : keine, visuell nicht feststellbar
Besonnung : gut
Grenzverhältnisse : offen, rückseitiger Anbau auf fremden Flurstück mit
Nr. 194 (nicht Bewertungsgegenstand)

Das Grundstück hat einen nahezu rechteckigen Grundriss, mit einer Straßenfront von ca. 15 m und einer mittleren Tiefe von ca. 9 m. Anhaltspunkte für das Erfordernis besonderer Gründungsmaßnahmen waren visuell nicht erkennbar. Auftragsgemäß wurden keine Baugrunduntersuchungen durchgeführt.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Die Grundakte des Grundbuchs wurde nicht eingesehen. Laut unbeglaubigtem Grundbuchauszug ist in Abteilung II lastend auf Flurstück Nr. 191 folgende Eintragung vorhanden:

Ifd. Nr. der Eintragung	Lasten und Beschränkungen
• Ifd. Nr. 1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Arnstadt, AZ: K 13/25); eingetragen am 02.06.2025.

Wertmäßig wird diese Eintragung bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt.

Die etwaigen Belastungen aus dem Grundbuch die in der Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Wertgutachten nicht berücksichtigt.

Eintragung im Baulastenverzeichnis: Gemäß Schreiben der Stadtverwaltung Ilmenau (Amt für Bau und Verkehr) vom 27.06.2025 sind für das Wertermittlungsobjekt keine Baulasten eingetragen.

Eintragung im Altlastenverzeichnis: Das Altlastenverzeichnis wurde nicht eingesehen. Im Rahmen der Ortsbesichtigung war jedoch kein Verdacht auf Altlasten ersichtlich.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte: Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren
Denkmalschutz: Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Weitere Umstände sind diesbezüglich nicht bekannt.

Denkmalschutzrechtliche Einschränkungen sind dem Auftraggeber ebenfalls nicht bekannt.

Darstellung im Flächen-
nutzungsplan:

M - gemischte Baufläche

Entwicklungszustand,
Grundstücksqualität:

baureifes Land

Beitragsrechtlicher Zustand:

erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch (BauGB) und Thüringer Kommunalabgabengesetz (ThürKAG)

Baugenehmigungen, Bauleitplanung und Statik des ausgeführten Vorhabens wurden auftragsgemäß nicht überprüft, formelle und materielle Legalität werden vorausgesetzt.

Eine Überprüfung der Standsicherheit des Gebäudes, des Wärme- und Schallschutzes, der Energieeffizienz und der Dichtheit der Dächer erfolgte nicht. Es wird darauf hingewiesen, dass vom Unterzeichner keine Funktionsprüfungen der technischen Anlagen (Heizung, Elektrik, Sanitär usw.) vorgenommen worden sind.

Die örtlich vorhandenen Gegebenheiten des Grundstückes wurden dabei, einschließlich der Bebauung und des erkennbaren Bauzustandes, per Fotoapparat dokumentiert.

Die Richtigkeit der Angaben der mir vorgelegten Unterlagen wird, soweit nichts anderes festgestellt wurde, vorausgesetzt.

3. Gebäudebeschreibung

Eine vollständige Baubeschreibung lag der Bewertung nicht vor. Die folgende Beschreibung basiert auf den zur Verfügung stehenden Unterlagen sowie den Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung. Die Angaben erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und sollen lediglich einer überschlägigen, qualitativen Einstufung der Bauwerks- und Ausstattungsmerkmale dienen.

3.1 Bauwerk ländliches Wohnhaus

Baujahr/gesch.Baualter: um 1900 / über 100 Jahre

bauliche Maßnahmen: keine Sanierung erkennbar
(lt. Angabe Auftraggeber)

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
(nach überwiegender Bauweise)

eingeschätzte
Restnutzungsdauer (RND): 25 Jahre

Konstruktionsart : überwiegend Fachwerkkonstruktion, z.T. massiv, eingeschossig, vmtl. z.T. ausgebautes Dachgeschoss ohne Drempe, steiles Satteldach, vmtl. vollunterkellert

Wände : vermutlich überwiegend Holzständerbauweise, z.T. massiv, Altbestand und Mischmauerwerk in unterschiedlichen Ausführungen und Stärken

Geschossdecken : vermutlich Massiv- und Holzbalkendecken

Fußböden : vermutlich z.T. Betonfußboden, z.T. Holzdielenboden mit unterschiedlichen Belägen, z.T. vmtl. Lehmstampfboden im Keller

Treppen : KG: vmtl. als massive Treppe vorhanden
EG: vmtl. als Holztreppe vorhanden
DG: vmtl. als Holztreppe/-stiege vorhanden

Innenansichten : vermutlich überwiegend tapeziert, z.T. geputzt und gestrichen, z.T. gefliest, z.T. Dach gleich Decke, z.T. Naturstein- / Mischmauerwerk und Holzkonstruktion sichtbar

-
- Fenster : überwiegend Doppelkastenfenster aus Holz, z.T. einfachverglaste Holzfenster, z.T. mit Sprossen, z.T. Dachflächenfenster, z.T. Ausstiegsluken im Spitzboden vorhanden
- Türen : Hauseingangstüren aus Holz mit Einfachverglasung, vmtl. überwiegend einfache Innentüren aus Holz vorhanden
- Elektroinstallation : vmtl. überwiegend auf Putz liegend, z.T. unter Putz liegend
- Sanitäre Installation
- Bad : vmtl. im EG mit Badewanne, Waschbecken und Stand-WC mit wandhängendem Spülkasten vorhanden
- Küche : vmtl. Küchenanschlüsse vorhanden
- Heizung : vmtl. Öfen für feste Brennstoffe vorhanden
(Funktionsfähigkeit konnte nicht geprüft werden)
- Besondere Einrichtungen : zwei Hauseingänge mit Treppenanlage vorhanden
- Außenansichten
- Sockel : überwiegend Natursteinsockel, z.T. verputzt, z.T. verkleidet
- Außenputz/ Fassade : überwiegend Fassadenverkleidung, z.T. mit Holz, z.T. mit Schindeln, z.T. verputzt
- Schornsteine : vorhanden
- Dach : steiles Satteldach mit Bitumschindeldacheindeckung, z.T. Verblechung, Gauben, verkleideter Dachkasten und Dachrinnen vorhanden

Zustand

Grundrissgestaltung	: vmtl. schlechte Grundrissorganisation Wohnfläche: (ca.) EG - 82,64 m ² DG - 59,03 m ² Gesamt 141,67 m ²
Bauschäden und Baumängel	: vmtl. z.T. defekte vertikale und horizontale Sperrung, z.T. Risserscheinungen, Schimmelbefall, versotteter Schornstein
Wertminderungen	: z.T. Feuchtigkeitsschäden, z.T. Dach, z.T. Putz / Fassade, z.T. Außenverkleidung, z.T. Fußböden, z.T. Fenster, z.T. Türen, z.T. Treppen, z.T. Elektro-, z.T. Heizungs- und Sanitärinstallation, malermäßige Instandsetzung

3.2 Außenanlagen

- Außenbauwerke - Treppenanlagen, z.T. mit Geländer vorhanden
- befestigte Flächen - z.T. eingefasste Rabatten straßenseitig
- Parkplatz - auf dem Grundstück nicht vorhanden
- Einfriedung - überwiegend grenzbebaut, z.T. Metallzaun auf Grundstücksmauer, z.T. keine vorhanden
- Grünanlagen - kleiner Grasstreifen hinter dem Haus
- Bäume - keine vorhanden
- Besonderheiten - werterhaltungsmäßig stark vernachlässigtes Grundstück

4. Bewertung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes stehen im Wesentlichen drei Methoden zur Verfügung:

- I. Der unmittelbare Vergleich des zu bewertenden Objektes mit einem entsprechenden Vergleichsobjekt

das Vergleichswertverfahren

das sich allerdings nur bei sehr ähnlichen Objekten eignet, wie zum Beispiel bei Eigentumswohnungen oder bei der Ermittlung des Wertes eines unbebauten Grundstückes;

- II. die Ermittlung der einzelnen Sachwerte, insbesondere des Bodens, der Bauwerke und der Außenanlagen

das Sachwertverfahren

und

- III. die Ermittlung des Wertes, der sich ergibt, wenn man die Erträge die das zu bewertende Objekt für die üblicherweise noch zu erwartende Restnutzungsdauer erwarten lässt, zum Stichtag kapitalisiert, das heißt, den Wert ermittelt, der entsprechend verzinst, am Ende der zu erwartenden Laufzeit zum ähnlichen Ergebnis führen würde

das Ertragswertverfahren

Der Bodenwert ist vorbehaltlich einiger Ausnahmen ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden, unter Verwendung der Werte einer Bodenrichtwertkarte, die nach entsprechenden landesrechtlichen Vorschriften von den Gutachterausschüssen der Landkreise oder kreisfreien Städte erstellt wird.

4.1 Vergleichswertverfahren

Wahl der Wertermittlungsverfahren und Begründung

Einfamilienwohnhäuser können auch mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man zeitnahe Kaufpreise von gleichen oder vergleichbaren Objekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Das Vergleichswertverfahren wird nicht herangezogen, da keine brauchbaren vom Gutachterausschuss ermittelten Kaufpreise für „Weiterveräußerungen“ von Einfamilienwohnhäusern im unmittelbaren Umkreis und in ähnlicher Art und Güte zur Verfügung standen.

Bei dem Bewertungsobjekt kommt daher das Sachwertverfahren zur Anwendung, da es sich um ein eigen genutztes Objekt handelt, auf weitere Verfahren wird verzichtet.

4.2 Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021), § 14 ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Daneben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Wertermittlung herangezogen werden, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstückes hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstückes übereinstimmen.

Der Bodenwert wird als der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken (Bodenrichtwertzone) definiert, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Bei Anfrage an die Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses, lagen keine ausreichenden Vergleichspreise aus der unmittelbaren Umgebung vor. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses greift deshalb auf einen Bodenrichtwert zurück und empfiehlt einen Durchschnittswert **39,00 €/m²** für die Region des Wertermittlungsobjektes (**Stand 01.01.2024**).

Dieser Wertannahme kann gefolgt werden, bedarf aber einer weiteren differenzierten Betrachtung der örtlichen Gegebenheiten. Ausgehend von der Lage, Gestalt und Ausnutzungsmöglichkeit des Grundstückes wird von einem Bodenwert von 39,00 €/m² ausgegangen. Abweichungen von diesem Richtwert, in den wertbeeinflussende Umstände wie u.a. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, Grundstücksgröße, Immissionsbelastungen, Leitungs- und Wegerechte u.a. bewirken entsprechende Zu- bzw. Abschläge vom Bodenwert, ausgehend von Erfahrungssätzen.

Flurstück Nr.:	191
1. Erschließungszustand	- 10 %
2. Grundstückslage	+/- 0 %
3. Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. Nutzungsmöglichkeiten (nicht befahrbar)	- 10 %
4. Bodenbeschaffenheit	+/- 0 %
5. Grundstücksgestalt / Grundstücksgröße (kleines Grundstück)	- 10 %
6. Immissionsbelastung	+/- 0 %
7. Leitungsrechte / Belastungen	+/- 0 %
8. Vermessungszustand	+/- 0 %
Gesamt	<u>- 30 %</u>

Bodenrichtwert

Bodenrichtwert : Zone

243024

39,00 €/m²
MD -

Diese Ausweisungen
bedeuten : 243024 Nr. der Bodenrichtwertzone
39,00 €/m² Bodenrichtwert je m² Grundstücksfläche
M gemischte Bauflächen
30 Tiefes des Richtwertgrundstückes in m

4.2.1 Bewertung des Grundstückes

Aus den o.g. Parametern ergibt sich für das Flurstück folgender Bodenwert:

Flur	Flur- stück	Größe [m ²]	Nutzungsart	Wert [€/m ²]	Abschlag [%]	Wert Gesamt gerundet
16	191	156	Bauland	39,00	- 30 %	4.259,00 €

4.3 Ermittlung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

4.3.1 Wertminderung wegen baulicher Mängel und Schäden (eingeschätzter Instandhaltungsrückstau)

Die Kosten in kalkulierter Höhe sind nur in Verbindung mit den berechneten Normalherstellungskosten verwendbar. Sollte der Instandsetzungsrückstau für andere Betrachtungen verwendet werden, ist der Wertansatz der Normalherstellungskosten zu prüfen.

Die ermittelten Kosten sind durchschnittliche altersgeminderte pauschale Werte, sie haben keine eigenständige Außenwirkung und keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die tatsächlichen Aufwendungen können von diesen Kosten / Erfahrungswerten abweichen, da sie regionalen und konjunkturellen Schwankungen des Immobilienmarktes unterliegen oder den vom Bauherrn vorgegebenen Standard nicht entsprechen.

Der Instandhaltungsrückstau wird daher alterswertgemindert in marktkonformer Weise stichtagsbezogen und wertmindernd bei der Verkehrswertermittlung berücksichtigt.

a) ländliches Wohnhaus

- Abbruch- und Rohbauarbeiten	---
- Zimmerarbeiten	60,00 €/m ²
- Dachdeckerarbeiten	80,00 €/m ²
- Putzarbeiten / Trockenbau	70,00 €/m ²
- Fliesenarbeiten	60,00 €/m ²
- Estricharbeiten	50,00 €/m ²
- Schreinerarbeiten	60,00 €/m ²
- Schlosserarbeiten	50,00 €/m ²
- Fenster	90,00 €/m ²
- Malerarbeiten	80,00 €/m ²
- Bodenbelagsarbeiten	70,00 €/m ²
- Heizungsinstallation	90,00 €/m ²
- Sanitärinstallation	90,00 €/m ²
- Elektroinstallation	70,00 €/m ²
- Außenanlagen	20,00 €/m ²
- Sonstiges	10,00 €/m ²
Baukosten gesamt	950,00 €/m²

Instandhaltungsrückstau

rd. 142 m² (Wfl.) x 950 €/m² = rd. **134.900,00 €**

4.4 Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren ist relevant, da die Eigennutzung im Vordergrund steht.

Dem Gebäude wird eine Restnutzungsdauer unterstellt. Da jedes Gebäude nur eine bedingte Lebensdauer hat, ist es entsprechend linear abzuschreiben. Der Grad der Wertminderung bei Gebäuden unterschiedlicher Nutzung verhält sich differenziert, daher gibt es hierzu entsprechend mannigfache Wertminderungen. Die zu erwartende Restnutzung hängt im hohen Maße vom Pflege- und Unterhaltungszustand des Objektes ab und ist deshalb nicht unbedingt mit der Differenz zwischen dem tatsächlichen Alter und der üblichen Lebenserwartung gleichzusetzen, sondern entsprechend dem vorgefundenen Zustand sachverständig einzuschätzen.

4.4.1 Ermittlung des vorläufigen Grundstückssachwertes

Es erfolgt die Ermittlung des Herstellungswertes entsprechend der ImmoWertV 2021 anhand der NHK 2010.

In der Anlage 4 der ImmoWertV 2021 werden verschiedene Standardstufen der Gebäude beschrieben, welche sich auf die NHK 2010 und die einzelnen Gebäudearten beziehen. Die Kostenkennwerte der NHK 2010 erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11 von 2006. Sie enthalten die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten und sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

Zu bewerten ist ein Einfamilienwohnhaus. Das Einfamilienwohnhaus entspricht gemäß NHK 2010 in etwa der Gebäudeart 1.01 - Einfamilienwohnhaus freistehend.

Nach sachverständiger Einschätzung werden beim Wohnhaus den in Tabelle 1 der NHK 2010 angegebenen Standardmerkmalen die zutreffenden Standardstufen zugeordnet.

a) Einfamilienwohnhaus

	Standardstufen					Wägungs- anteil [%]
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1,0					23
Dächer	1,0					15
Außentüren und Fenster	1,0					11
Innenwände und Türen	1,0					11
Deckenkonstruktion und Treppen	0,5	0,5				11
Fußböden	0,5	0,5				5
Sanitäreinrichtung	1,0					9
Heizung	1,0					9
Sonstige technische Ausstattung	1,0					6

Kostenkennwerte für Gebäudeart 1.01 (€/m ² BGF)	655,00	725,00	835,00	1.005,00	1.260,00
--	--------	--------	--------	----------	----------

	Rechnung	Ergebnis gerundet [€/m ² BGF]
Außenwände	$(1,0 \times 23 \% \times 655,00 \text{ €/m}^2) =$	151,00
Dächer	$(1,0 \times 15 \% \times 655,00 \text{ €/m}^2) =$	98,00
Außentüren und Fenster	$(1,0 \times 11 \% \times 655,00 \text{ €/m}^2) =$	72,00
Innenwände und -türen	$(1,0 \times 11 \% \times 655,00 \text{ €/m}^2) =$	72,00
Deckenkonstruktion und Treppen	$(0,5 \times 11 \% \times 655,00 \text{ €/m}^2) +$ $(0,5 \times 11 \% \times 725,00 \text{ €/m}^2) =$	76,00
Fußböden	$(0,5 \times 5 \% \times 655,00 \text{ €/m}^2) +$ $(0,5 \times 5 \% \times 725,00 \text{ €/m}^2) =$	35,00
Sanitäreinrichtung	$(1,0 \times 9 \% \times 655,00 \text{ €/m}^2) =$	59,00
Heizung	$(1,0 \times 9 \% \times 655,00 \text{ €/m}^2) =$	59,00
Sonstige technische Ausstattung	$(1,0 \times 6 \% \times 655,00 \text{ €/m}^2) =$	39,00
	Kostenkennwert (Summe) rd.	661,00

rd. 362,00 m² (Bruttogrundfläche (BGF) lt. Aufmaß)

Kostenkennwert: 661,00 €/m² BGF gewichtet (Gebäudeart 1.01)

Abschlag: -4% lt. Modellbeschreibung für fehlenden DREMPel

Ausgangswert: 661,00 €/m² x -4% x 362,00 m² BGF 229.711,00 €

Normalherstellungskosten ermittelt mit einem Quadratmeter-Richtwert auf der Basis der Preise von 2010, NHK 2010, indiziert mit dem am Stichtag entsprechend gültigen Index von 2021 = 100 (entspricht 2010 = 70,8 % bzw. Mai 2025 = 133,6%).

Indexierung:

2010 =	70,8%	229.711,00 €
2025 =	133,6%	433.466,00 €

Baujahr (geschätztes Baualter)	um 1900 / über 100 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer (eingeschätzt)	25 Jahre
Alterswertminderungsfaktor (linear)	0,3125

433.466,00 € x 0,3125 rd. **135.458,00 €**

Zusammenfassung

Bodenwert (vgl. 4.1.1) 4.259,00 €

Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten

- Einfamilienwohnhaus + 135.458,00 €

Wertanteil der Außenanlagen

Die Außenanlagen entsprechend DIN 276 (Einfriedung, Geländerverarbeitung und -gestaltung, Abwasser- und Versorgungsanlagen, Wirtschaftsgegenstände, Verkehrsanlagen sowie Grünflächen) sind im üblichen Umfang im Sachwertfaktor enthalten.

+ 0,00 €

Sachwert der baulichen und Sonstigen Anlagen 135.458,00 € 135.458,00 €

Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung) 139.717,00 €

4.4.2 Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

Vom zuständigen Gutachterausschuss liegen keine Sachwertfaktoren für Objekte dieser Art vor, daher wird keine Sachwertanpassung vorgenommen.

vorläufiger Sachwert 139.717,00 €

Marktanpassung nach § 35 Abs. 3 ImmoWertV

Vom zuständigen Gutachterausschuss liegt ein Sachwertfaktor vor und wird gewichtet mit 1,10 herangezogen.

Daraus ergibt sich:

139.717,00 € x 1,10

vorläufiger marktangepasster Sachwert 153.689,00 €

4.4.3 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

vorläufiger marktangepasster Sachwert 153.689,00 €

abzgl. Instandhaltungsstau (vgl. 4.3.1 a) - 134.900,00 €

Sachwert 18.789,00 €

5. Gesamtwürdigung

Sachwert 18.789,00 €

Nach der Sachwertermittlung wird auch das Sachwertverfahren für den Verkehrswert herangezogen, da es sich bei dem Wertermittlungsobjekt um ein eigen genutztes Objekt handelt. (Vgl. BGH vom 13.07.1970 VII ZR 189/68)

Der Autor ermittelt im Sinne des § 194 BauGB den Verkehrswert.

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den 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.“

Der Verkehrswert (Marktwert) des Grundstückes in Ilmenau OT Stützerbach, Auerhahnstraße Nr. 34, Flurstück Nr. 191, wurde nach sachverständiger Würdigung aller mir bekannten, tatsächlichen, marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten und zu dem am Bewertungsstichtag geltenden Bestimmungen mit nachstehendem Wert ermittelt.

gerundet 19.000,00 €

(in Worten: neunzehntausend EURO)

Schlussbemerkung

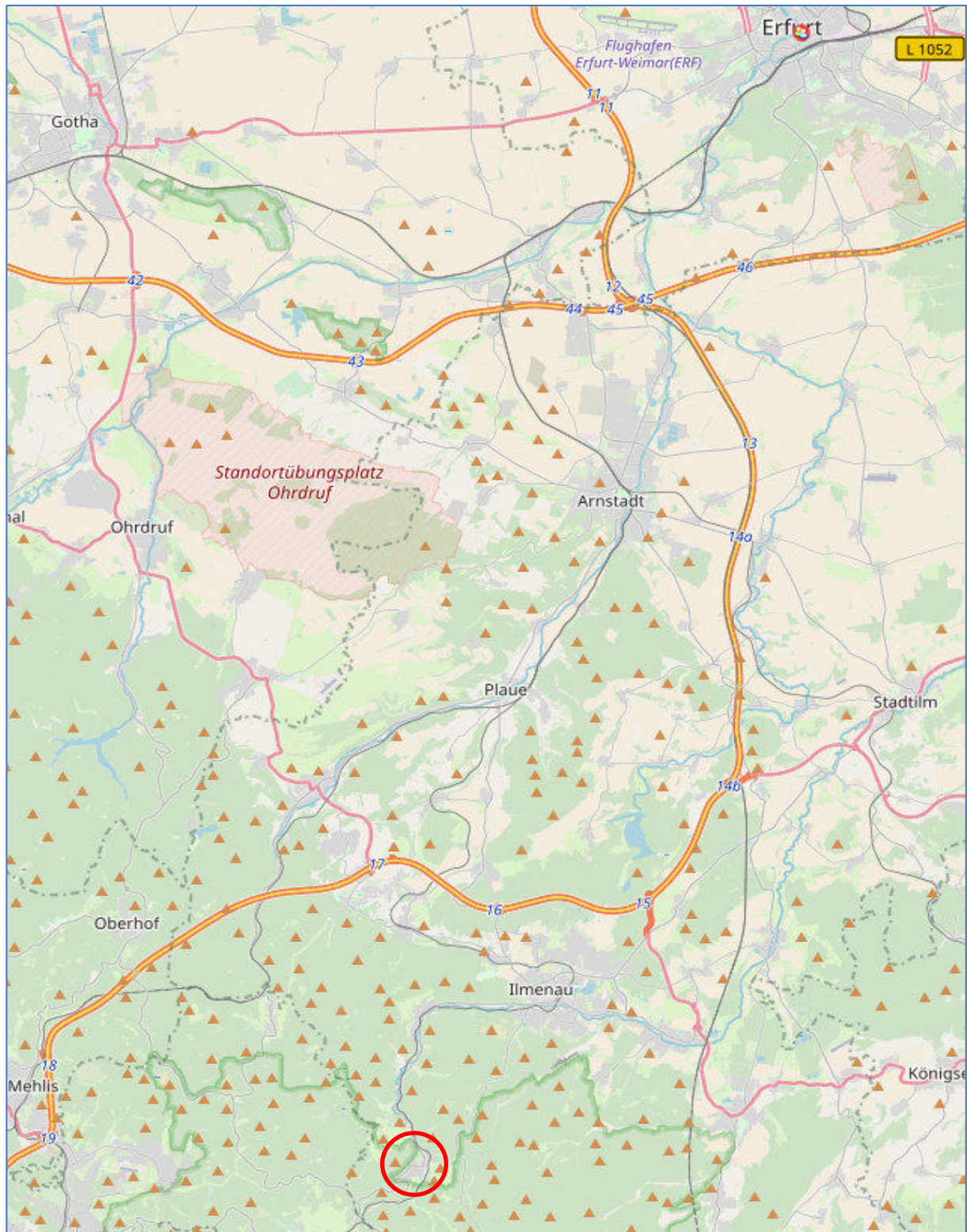
Die Verwendung unvollständiger Gutachtenauszüge erfolgt in jeglicher Hinsicht auf alleiniges Risiko des Verwenders.

Das Gutachten wurde nach bestem Wissen und unvoreingenommen, den bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Tatsachen entsprechend, erstellt.

Zu den prozessbeteiligten Personen bestehen keinerlei verwandtschaftliche, geschäftliche oder sonstige Beziehungen, die die Unvoreingenommenheit des Sachverständigen einschränken.

Das Gutachten ist ausschließlich für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt, eine Weitergabe von Kopien und die Internetveröffentlichung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens durch den Auftraggeber ist gestattet.

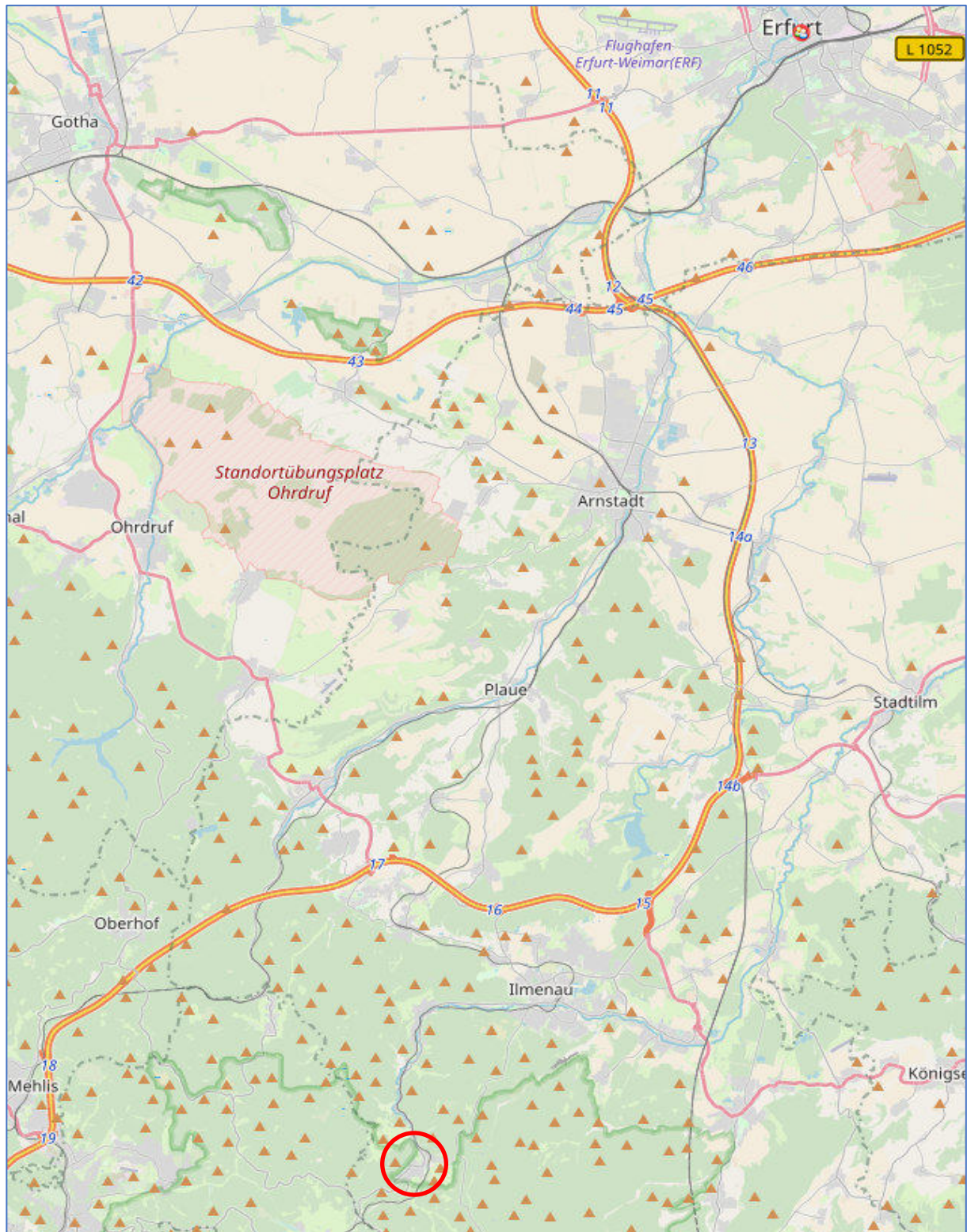
Standort – Ilmenau – OT Stützerbach



Standort - Stützerbach



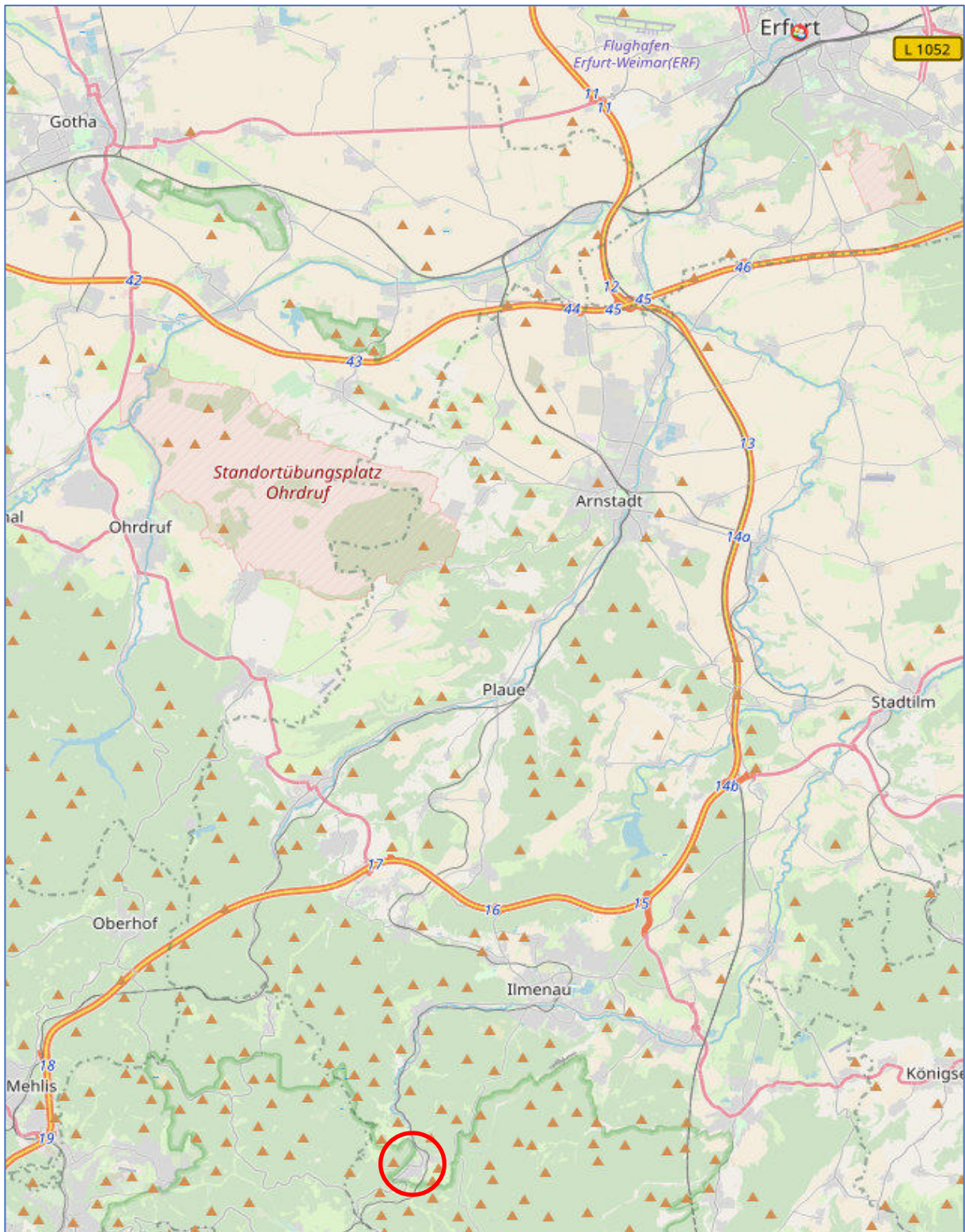
Standort – Ilmenau – OT Stützerbach



Standort - Stützerbach



Standort – Ilmenau – OT Stützerbach



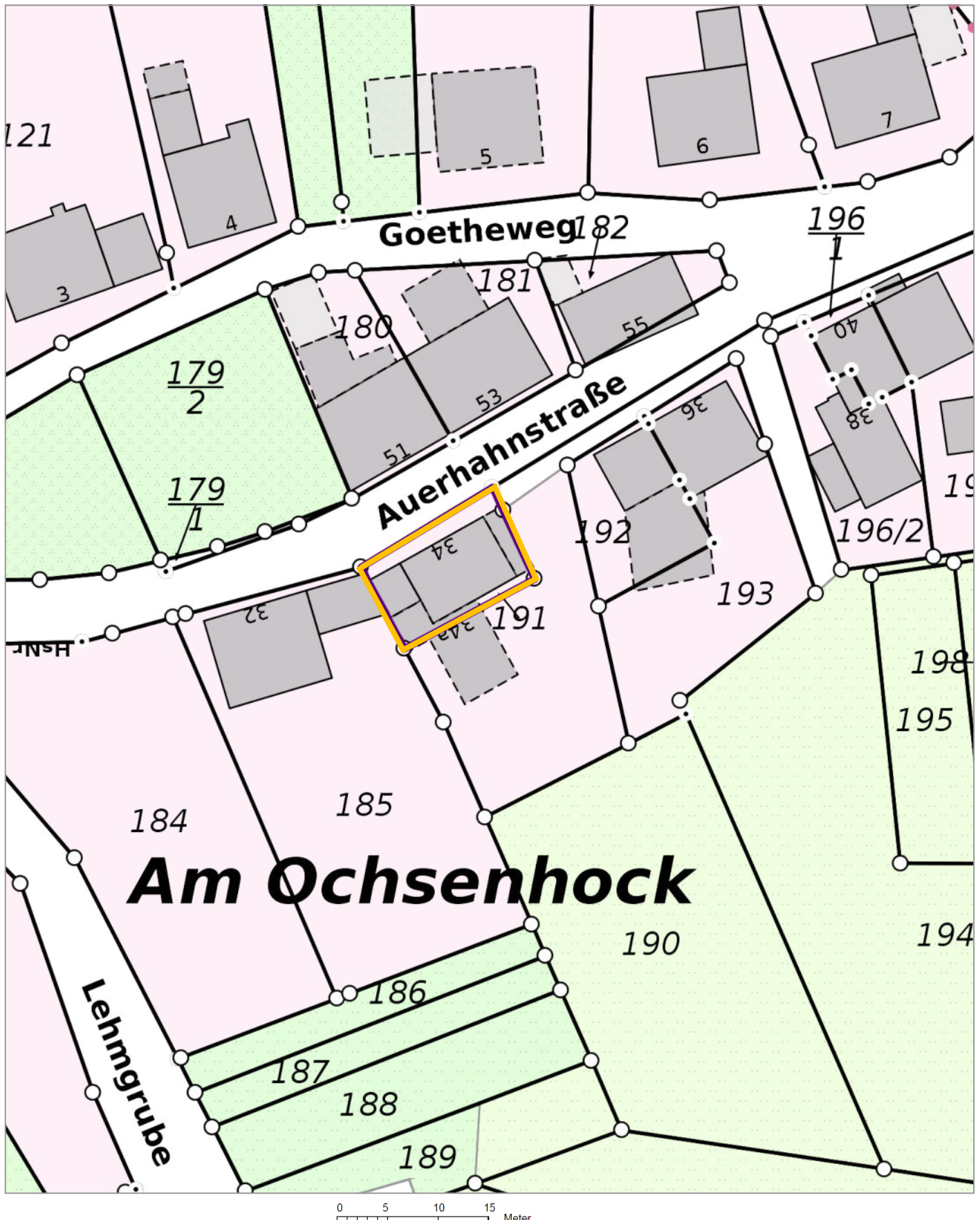
Standort - Stützerbach

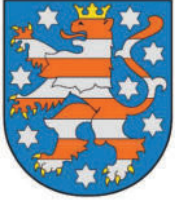




Flurstück: 191
Flur: 16
Gemarkung: Stützerbach

Gemeinde: Ilmenau
Kreis: Ilm-Kreis





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

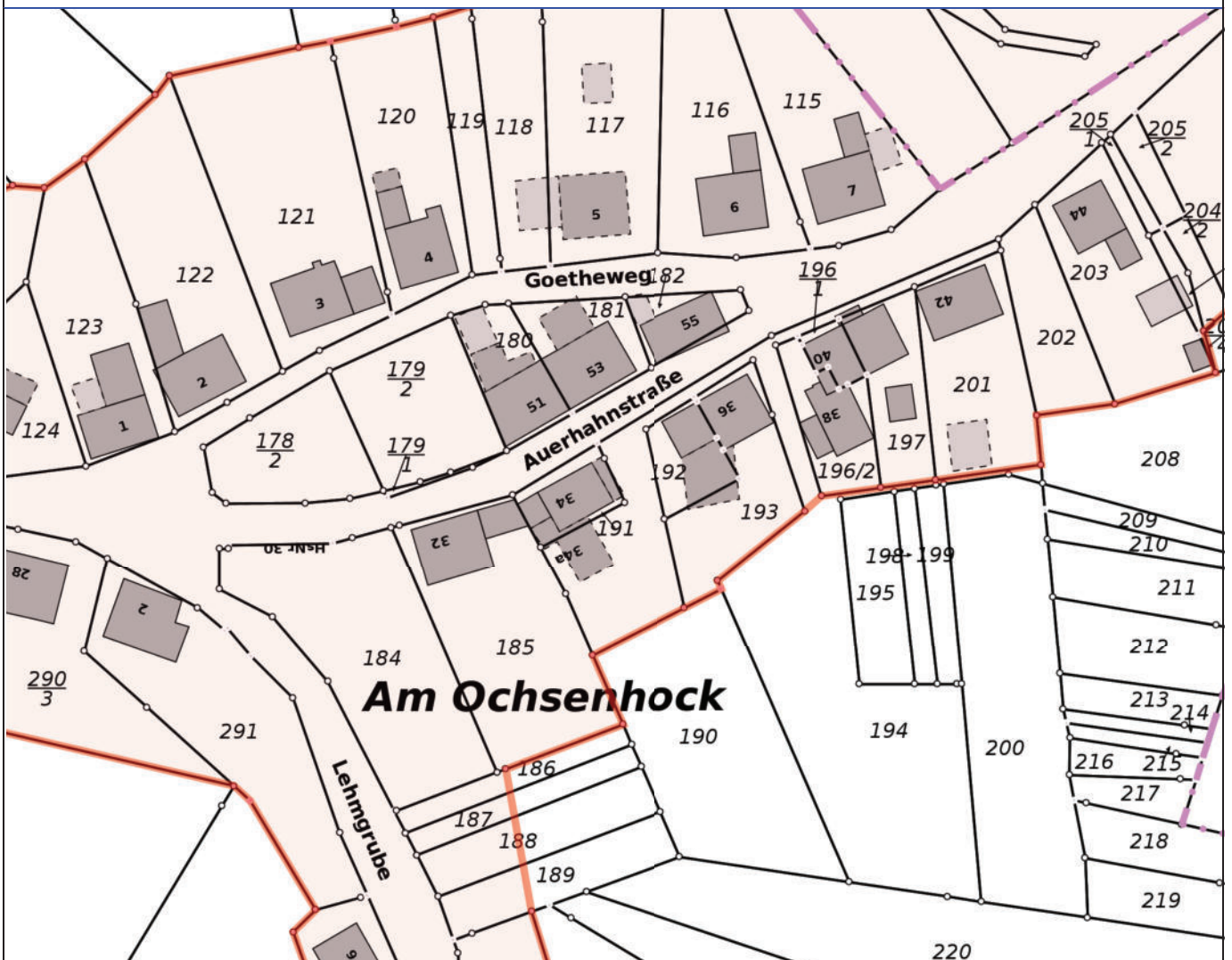
Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Albrecht-Dürer-Straße 3, 07318 Saalfeld
Telefon: 0361 57 4168-333, E-Mail: gutachter.saalfeld@tlbg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen



Gemeinde	Ilmenau
Gemarkung	Stützerbach
Bodenrichtwertnummer	243024
Bodenrichtwert [Euro/m²]	39
Stichtag	01.01.2024
Entwicklungszustand	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart	gemischte Baufläche
Tiefe [m]	30



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



Maßstab:
1 : 1000

erstellt am:
26.06.2025

Stützerbach
Auerhahnstraße Nr. 34

Flurstück Nr. 191



Westansicht – Einfamilienwohnhaus



Nordwestansicht – Einfamilienwohnhaus

Stützerbach
Auerhahnstraße Nr. 34

Flurstück Nr. 191



Nordostansicht – Einfamilienwohnhaus



Ostansicht – Einfamilienwohnhaus

Stützerbach
Auerhahnstraße Nr. 34

Flurstück Nr. 191



Südostansicht – Einfamilienwohnhaus



Ostansicht – Einfamilienwohnhaus

Stützerbach
Auerhahnstraße Nr. 34

Flurstück Nr. 191



Hauseingang rechts mit Elektroanschluss



Hauseingang links mit Telefon u. Gasanschluss

Stützerbach
Auerhahnstraße Nr. 34

Flurstück Nr. 191



Nordansicht



Zufahrt Nachbargrundstück

Stützerbach
Auerhahnstraße Nr. 34

Flurstück Nr. 191



Westansicht – Einfamilienwohnhaus



Nordwestansicht – Einfamilienwohnhaus

Stützerbach
Auerhahnstraße Nr. 34

Flurstück Nr. 191



Nordostansicht – Einfamilienwohnhaus



Ostansicht – Einfamilienwohnhaus

Stützerbach
Auerhahnstraße Nr. 34

Flurstück Nr. 191



Südostansicht – Einfamilienwohnhaus



Ostansicht – Einfamilienwohnhaus

Stützerbach
Auerhahnstraße Nr. 34

Flurstück Nr. 191



Hauseingang rechts mit Elektroanschluss



Hauseingang links mit Telefon u. Gasanschluss

Stützerbach
Auerhahnstraße Nr. 34

Flurstück Nr. 191



Nordansicht



Zufahrt Nachbargrundstück

Stützerbach
Auerhahnstraße Nr. 34

Flurstück Nr. 191



Westansicht – Einfamilienwohnhaus



Nordwestansicht – Einfamilienwohnhaus

Stützerbach
Auerhahnstraße Nr. 34

Flurstück Nr. 191



Nordostansicht – Einfamilienwohnhaus



Ostansicht – Einfamilienwohnhaus

Stützerbach
Auerhahnstraße Nr. 34

Flurstück Nr. 191



Südostansicht – Einfamilienwohnhaus



Ostansicht – Einfamilienwohnhaus

Stützerbach
Auerhahnstraße Nr. 34

Flurstück Nr. 191



Hauseingang rechts mit Elektroanschluss



Hauseingang links mit Telefon u. Gasanschluss

Stützerbach
Auerhahnstraße Nr. 34

Flurstück Nr. 191



Nordansicht



Zufahrt Nachbargrundstück