

Diplom-Ingenieur

Andreas Anschütz

von der Industrie- und Handelskammer Südthüringen
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für das Beststellungsgebiet Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Sachverständiger für Schäden an Gebäuden (EIPOS)

Meininger Straße 119
98529 Suhl

Telefon +49 (0) 3681 305506

Fax +49 (0) 3681 351377

Mobil +49 (0) 176 67330014

a.anschuetz@lupotech.de



Verkehrswertgutachten

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

für das Objekt

**Wohn- und Gewerbegrundstück mit Zweifamilienhaus (120,19 m²
und 130,19 m² Wohnfläche), Zwischenbau sowie Wohn- und
Gewerbegebäude (142,72 m² reine Gewerbefläche und
119,99 m² Wohn- bzw. Bürofläche)**

Dambachtal 70 in 98553 Schleusingen OT Altendambach

Gemarkung Altendambach, Flur 5, Flurstück 137/4

Az: K 19/24 - Amtsgericht Sonneberg -



**Der Verkehrswert für das Grundstück wurde zum Wertermittlungs-
stichtag 27.03.2025 ermittelt mit: 281.000,00 EUR**

Qualitätsstichtag:	27.03.2025
Ergebniszusammenfassung:	Seite 46
abgeschlossen am:	23.05.2025
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	11
3	Beschreibung der Bebauung	12
3.1	Gebäudebestand und Art der Bebauung (Kurzbeschreibung)	12
3.2	Räume Funktion und Ausrichtung	13
3.2.1	Zweifamilienhaus mit Zwischenbau (Gebäudebereich Ost)	13
3.2.2	Wohn- und Gewerbegebäude (Gebäudebereich West)	14
3.3	Bauweise und Gebäudeausstattung	15
3.3.1	Zweifamilienhaus (Gebäudebereich Ost)	15
3.3.2	Wohn- und Gewerbegebäude	18
3.4	Beurteilung der Grundrissgestaltung / funktionelle Gegebenheiten	21
3.4.1	Wohn- und Gewerbegrundstück	21
3.4.2	Zweifamilienhaus (Gebäudebereich Ost)	21
3.4.3	Wohn- und Gewerbegebäude (Gebäudebereich West)	22
3.4.4	Sonstiges	23
3.4.5	Barrierefreiheit	23
3.5	Baulicher Zustand	24
3.5.1	Gebäudebereich Ost, Zweifamilienhaus mit Zwischenbau	24
3.5.2	Gebäudebereich West, Wohn- und Gewerbegebäude	26
3.6	Energetische Eigenschaften	27
3.6.1	Zweifamilienhaus	27
3.6.2	Wohn- und Gewerbegebäude	27
4	Wertermittlung	28
4.1	Bodenwertermittlung	28

4.2	Sachwert	30
4.2.1	Ermittlung der Bruttogrundfläche	30
4.2.2	Gebäudeherstellungskosten / Normalherstellungskosten	31
4.2.2.1	Zweifamilienhaus mit Zwischenbau (Gebäudebereich Ost)	31
4.2.2.2	Wohn- und Gewerbegebäude (Gebäudebereich West)	32
4.2.3	Gebäudeherstellungswert zum Wertermittlungsstichtag	34
4.2.4	Restnutzungsdauer	34
4.2.4.1	Zweifamilienhaus	34
4.2.4.2	Wohn- und Gewerbegebäude	36
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	Zweifamilienhaus (Grundstücksbereich Ost)	38
4.2.9.1.1	Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden	38
4.2.9.1.2	Funktionelle und individuelle Eigenschaften	39
4.2.9.2	Wohn- und Gewerbegebäude (Gebäudebereich West)	39
4.2.9.2.1	Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden	39
4.2.9.2.2	Funktionelle und individuelle Eigenschaften	40
4.2.9.3	Gesamtwertminderungen	40
4.2.10	Sachwertermittlung (in Anlehnung an §§ 35 bis 39 ImmoWertV)	41
4.3	Ertragswert	42
4.3.1	Wohn- und Nutzflächen	42
4.3.1.1	Zweifamilienhaus (Gebäudebereich Ost)	42
4.3.1.2	Wohn- und Gewerbegebäude (Gebäudebereich West)	43
4.3.2	Bewirtschaftungskosten	44
4.3.3	Ertragswertermittlung (gem. §§ 31 - 34 ImmoWertV, allgem. Ertragswertverfahren)	45
5	Ergebniszusammenfassung und Verkehrswert	46
6	Schlussbemerkungen	47

Anlagen

Diplom-Ingenieur

Andreas Anschütz

von der Industrie- und Handelskammer Südthüringen
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für das Beststellungsgebiet Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Sachverständiger für Schäden an Gebäuden (EIPOS)

Meininger Straße 119
98529 Suhl
Telefon +49 (0) 3681 305506
Fax +49 (0) 3681 351377
Mobil +49 (0) 176 67330014
a.anschuetz@lupotech.de



Verkehrswertgutachten

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

für das Objekt	: Wohn- und Gewerbegrundstück mit Zweifamilienhaus (120,19 m² und 130,19 m² Wohnfläche), Zwischenbau sowie Wohn- und Gewerbegebäude (142,72 m² Gewerbefläche, 119,99 m² Wohn- und Bürofläche)
Ort	: 98553 Schleusingen OT Altendambach
Straße und Hausnummer	: Dambachtal 70
Auftraggeber	: Amtsgericht Sonneberg, Abt. Zwangsvollstreckung Untere Marktstraße 2, 96515 Sonneberg
Aktenzeichen	: K 19/24
lt. Auftragsschreiben vom	: 06.11.2024
lt. Beschluss vom	: 04.11.2024
Wertermittlungstichtag (Zeitpunkt der Wertverhältnisse)	: 27.03.2025
Qualitätstichtag (Zeitpunkt der Qualitätsfeststellung)	: 27.03.2025
Ortsbesichtigung	: - am 15.01.2025 im Beisein von . Herrn XXX, XXX (Schuldner) . Frau XXX, XXX (Rhön-Rennsteig-Sparkasse) - am 20.02.2025 und am 27.03.2025 im Beisein von Herrn XXX, XXX (Schuldner) - Eine Besichtigung der Wohnung Erdgeschoss Zweifamilienhaus sowie von ausgebauten Spitz- bodenbereichen wurde nicht ermöglicht.
abgeschlossen am	: 23.05.2025
Ausfertigung	: 3 / 3

Dieses Gutachten umfasst 48 Seiten
zuzüglich der Anlagen.

1 Allgemeine Angaben und Gegenstand der Wertermittlung

Grundbuch¹	: - Grundbuchamt beim Amtsgericht Hildburghausen - Grundbuch von Altendambach
. Blatt	: 663
. Bestandsverzeichnis lfd. Nr.	: 2
. Gemarkung	: Altendambach
. Flur	: 5
. Flurstück Nr.	: 137/4
. Grundstücksgröße	: 1.046 m ²
. eingetragene Wirtschaftsart	: Gebäude- und Freifläche
. Lage	: Dambachtal 70
. Eigentümer	: XXX, XXX 98553 Schleusingen
. Eintragungen in Abt. II	: Abt. II belastet, vgl. 2.3.2
Auftrag und Zweck der Gutachtenerstellung	: Verkehrswertermittlung zur Wertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren K 19/24
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 10.07.2024

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Gebietslage

- . **Bundesland** : Thüringen
- . **Region** : Südthüringen
- . **Landkreis** : Hildburghausen
- . **Gemeinde und Einwohnerzahl** : Stadt Schleusingen, ca. 10.200 Einwohner
- . **Ortsteil und Einwohnerzahl** : Altendambach, ca. 300 Einwohner
- . **demografische Entwicklung der Gemeinde** : - rückläufige Bevölkerungsentwicklung mit steigender Tendenz des Altersdurchschnittes lt. Ausweisung des Thüringer Landesamtes für Statistik
- voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung bis 2040: -15,1%

Ortslage : Ortsteilkernlage

Verkehrslage : - Bushaltestelle (ÖPNV) im Nahbereich
- ca. 9 km nach Suhl und zum Bahnanschluss
- ca. 4 km zur Anschlussstelle der BAB A 73 (Suhl – Nürnberg)
- ca. 15 km zur Fernbushaltestelle (Zella-Mehlis)

Lagequalität : mäßige (einfache) Wohnlage

Infrastruktur : Wesentliche Einrichtungen der Infrastruktur, wie
- Geschäfte des täglichen Bedarfs
- Verbrauchermärkte
- Schulen
- Kindertagesstätten
- Ämter / Verwaltungseinrichtungen

- Geldinstitutfilialen
 - medizinische Einrichtungen
 - Gastronomie-, Beherbergungs- und Freizeiteinrichtungen
befinden sich nicht im Ort, sondern nächstliegend im ca. 9 km entfernten Suhl bzw. zum Teil auch in Schleusingen (ca. 8 km).
- Umgebungsgrundstücke** : - überwiegend kleinsiedlungsähnliche Wohngrundstücke mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung
- nordseitig befindlicher Friedhof bzw. beginnender unbebauter Bereich
- Himmelsrichtung / Orientierung** : - Grundstücks- und Hauptbebauungslängsausrichtung von West nach Ost
- Straßenseite = Traufseite = Südseite
- Beeinträchtigungen** : - hinterseitiger Grundstücksbereich mit erheblicher Steigung und nicht separat, sondern nur über vorderseitige Bebauung erreichbar
- 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** : - straßenseitige Betonsteinpflasterbefestigung
- hinterliegend überwiegend Grünfläche (Hausgarten)
- Baugrund** : - augenscheinlich und nach Art und Umfang der realisierten Bebauung sowie bisheriger Standzeit: gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

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

2.2.2 Grundstücksgestalt

Zuschnitt : - unregelmäßiges Vieleck von kompakter, trapezförmiger Gestalt
- mittlere Grundstückstiefe: ca. 30 m
- mittlere Grundstücksbreite: ca. 35 m

**Topographie
(Geländesituation)** : starker Geländeanstieg von Süd (Straßenseite) nach Nord (Hinterseite)

Stellflächen : mehrere Pkw-Stellplätze auf dem zu bewertenden Grundstück vorhanden bzw. möglich, davon 2 geschlossene Stellmöglichkeiten (Garagen)

2.2.3 Erschließungszustand

Art der Straße : - Ortshauptdurchgangsstraße mit Erschließungsfunktion
- Schwarzdecke
- beidseitiger Gehweg
- mit Entwässerung und Beleuchtung

Höhenlage zur Straße : niveaugleich bzw. leicht steigend

Straßenfrontlänge : ca. 45 m

- Versorgungsleitungen** : - Trinkwasser
- Elektroenergie
- Erdgas
- Telekommunikation
- Glasfaseranschluss (nach Angaben des Eigentümers)
- Grundstücksentwässerung** : Einleitung in örtliches Kanalnetz über Kleinkläranlage
- 2.2.4 Grenzverhältnisse** : - Grenzabstände bzw. Abstandsflächen der Bebauung des zu bewertenden Grundstücks sind augenscheinlich nicht gewahrt.
- west- und ostseitig grenzständige Bebauung
- 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
- Entsprechend vorliegender Klarstellungssatzung befindet sich das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet nach § 34 BauGB (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).
- entsprechend Lage im Umfeld, regionaler und städtebaulicher Situation: dörfliches Wohngebiet

- sonstige Satzungen** : Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Geltungsbereich einer Gestaltungssatzung, hier: besonders geschützter Ortskern.
- tatsächliche Nutzung** : - Das zu bewertende Grundstück ist mit einem gemischtgenutzten Gebäudekomplex bebaut, bestehend aus Wohn- und Gewerbeflächen.
- Zum Wertermittlungsstichtag besteht nach Angaben des Eigentümers Eigennutzung bzw. Wohnungsüberlassung an Angehörige.
- Legalität** : - Baugenehmigung Az: 235/11, vom 17.06.2011, Bauaufsicht beim Landratsamt Hildburghausen für den Gebäudebereich West (Gewerbe)
- Das Vorliegen sonstiger Baugenehmigungen und gegebenenfalls die vollumfängliche Übereinstimmung der aufgeführten baulichen Anlagen mit der Baugenehmigung sowie mit bauordnungsrechtlichen Gegebenheiten wurde 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:**
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Sonneberg, Az: K 19/24); eingetragen am 10.07.2024
- Bewertung:**
unter Berücksichtigung von Anlass und Aufgabenstellung des Gutachtens ohne wertbeeinflussende Auswirkung

- Baulasten** : keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis entsprechend schriftlicher Auskunft der Bauaufsichtsbehörde beim Landratsamt Hildburghausen entsprechend schriftlicher Auskunft (Az: Klu/346/24 vom 26.07.2024)
- Denkmalschutz** : keine Eintragungen im Denkmalbuch entsprechend schriftlicher Auskunft der Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Hildburghausen (Az: III-63/1/Buf/50142/24 v. 15.07.2024)
- nicht eingetragene Belastungen und Rechte** : Sonstige, nicht eingetragene Belastungen und Rechte sind nicht bekannt.
- Flurbereinigung** : keine Einbeziehung in ein Flurbereinigungsverfahren entsprechend schriftlicher Auskunft des Flurbereinigungsbereiches Südwestthüringen vom 29.07.2024

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.

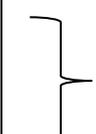
3 Beschreibung der Bebauung

3.1 Gebäudebestand und Art der Bebauung (Kurzbeschreibung)

Bezeichnung	Gebäudeteil und Bauart
Wohn- und Gewerbegebäudekomplex	<ul style="list-style-type: none"> - Zweifamilienhaus: <ul style="list-style-type: none"> . freistehender, nicht unterkellertes, zweigeschossiger Mauerwerksbau mit Satteldach und nicht ausgebautem Dachgeschoss . Baujahr: nicht bekannt, wahrscheinlich um 1950 . Sanierung: um 1994, 2004 ... 2017 . Wohnfläche: 250,38 m² - Zwischenbau: <ul style="list-style-type: none"> . eingeschossiger Flachdach-Mauerwerksanbau mit Dachterrassenausbildung und hinterseitigen, zweigeschossigem Satteldach-Freisitzaufbau mit beidseitiger Geschosstreppen-Erschließungsfunktion . Baujahr: um 1950 / bzw. ab 2004 . Nutzfläche: ca. 12 m² - Wohn- und Gewerbegebäude: <ul style="list-style-type: none"> . mehrteiliger, eingeschossiger Mauerwerksbau mit Satteldächern und teilausgebautem Dachgeschoss sowie eingeschossigem Garagen-Pultdachanbau . Baujahr: 2012 . gewerbliche Nutzfläche Erdgeschoss: 142,72 m² . Wohn- und Bürofläche Ober-/ Dachgeschoss: 119,99 m²

3.2 Räume Funktion und Ausrichtung

3.2.1 Zweifamilienhaus mit Zwischenbau (Gebäudebereich Ost)

Erdgeschoss, Wohnung (ohne Besichtigungsmöglichkeit) (lichte Raumhöhe ca. 2,30 m)	
<ul style="list-style-type: none"> - Windfang (Süd) - Eingangsflur (Süd) - Wohnzimmer (Süd) - Zimmer (Süd) - Schlafzimmer (Süd) - Küche (Nord) - Bad / WC (Nord) - Nebenraum (Nord) - Treppenhaus zum Wohnbereich Obergeschoss 	 120,19 m ²
Erdgeschoss, Zwischenbau (lichte Raumhöhe ca. 2,20 m)	
<ul style="list-style-type: none"> - Eingangsflur - Abstellraum - Treppenhaus 	 12,00 m ²
Obergeschoss, Wohnung (lichte Raumhöhe ca. 2,01 ... 2,21 m)	
<ul style="list-style-type: none"> - Wohnzimmer / Küche (Süd, West) - Diele (Nord) - Zimmer (Nord) - Zimmer (Nord) - Winkelflur (Süd) - Zimmer (Süd, Ost) - Bad / WC (Nord, Ost) - Abstellraum (Süd) - Treppenhaus zum Wohnbereich Erdgeschoss 	 60,15 m ² 8,42 m ² 12,43 m ² 9,96 m ² 9,35 m ² 15,62 m ² 11,27 m ² 2,99 m ²
Spitzboden	
<ul style="list-style-type: none"> - nicht ausgebauter Dachraum 	

3.2.2 Wohn- und Gewerbegebäude (Gebäudebereich West)

Erdgeschoss	
(lichte Raumhöhe ca. 2,35 ... 2,50 m)	
- Werkstatt (Straßenfront)	25,48 m ²
- Lager (Straßenfront)	10,23 m ²
- Kleinlager / Flur (Hinterseite)	4,71 m ²
(lichte Raumhöhe ca. 3,20 ... 3,45 m)	
- Garage / Lager (Straßenfront)	39,48 m ²
- Garage / Lager (Straßenfront)	38,47 m ²
- Küche (Hinterseite)	12,63 m ²
- Kleinlager (Hinterseite)	10,06 m ²
- WC (Hinterseite)	1,66 m ²
Ober- / Dachgeschoss	
(lichte Raumhöhe ca. 2,68 ... 2,78 m)	
- Winkelflur (Nord)	18,71 m ²
- Büro / Zimmer (Süd / Ost)	31,08 m ²
- Zimmer (West)	13,43 m ²
- WC	1,28 m ²
- Zimmer Rohbau (Ost)	26,72 m ²
- Sanitärraum Rohbau (Nord, West)	8,28 m ²
- Laubengang	
Spitzboden	
(lichte Raumhöhe ca. 2,47 m)	
- ausgebaute Dachräume ²	20,49 m ²

² teilweise ohne Besichtigungsmöglichkeit

3.3 Bauweise und Gebäudeausstattung

3.3.1 Zweifamilienhaus (Gebäudebereich Ost)

- Umfassungswände** : - Holzfachwerk mit Ausmauerung
- Mischmauerwerk
- Außendämmung
- Innenwände** : - Holzfachwerk mit Ausmauerung
- Mauerwerk
- Gipskarton-Ständerwände
- Bauwerksabdichtung** : Lage, Art und Ausführung nicht feststellbar
- Decken** : Holzbalkendecken
- Treppen**
- . **Innentreppe** : - viertelgewendelte, eingestemmte Holztreppe (aus Errichtungszeitraum)
- einfaches Geländer mit Sperrholzfüllung
- Laufbreite: ca. 80 cm
- . **Zwischenbau** : - halbgewendelte Betontreppe mit Zwischenpost (um 2010)
- Fliesen-Tritt- und -Setzstufenbeläge
- wandhängender Edelstahlrohrhandlauf
- Steigung ca. 35°
- Laufbreite: ca. 1,00 m
- Dachkonstruktion** : - Satteldach, Holzkonstruktion aus Errichtungszeitraum
- hinterseitig abgeschleppt (Erweiterung)
- Dacheindeckung** : Blecheindeckung (Prefa, um 2019)
- Dachentwässerung** : vorgehängte Halbrundrinnen und Fallrohre aus Zinkblech

- Fenster** : - überwiegend Holzverbundfenster (vor 1990, DDR-Standard)
- Kunststoff-Fenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung (1994 ... 2016)
- ein-, zwei- und dreiflügelig, Dreh- / Kippbeschläge
- teilweise Ausstattung mit Außenrollläden
- Außentüren**
- . **Wohnungen** : - einflügelige Kunststofftüren mit Glasausschnitt (2005, 2020)
- Mehrfach-Verriegelung
- . **Zwischenbau** : - einflügelige Holzrahmentür mit Holz- und Isolierglasfüllungen (1992)
- Mehrfach-Verriegelung
- Innentüren**
- . **Erdgeschoss** : - wahrscheinlich Holzwerkstoff-Normtüren (um 2004)
- . **Obergeschoss** : - Holzwerkstoff-Normtüren (um 2004)
- mit Futter und Bekleidung (Zarge)
- kunststoffbeschichtet
- zum Teil mit Glasausschnitt
- Heizung** : - Warmwasser-Zentralheizung (um 1994)
- gasgefeuerte Kesselanlage mit Warmwasserbereitung (Speicher)
- Fußboden- und Plattenheizkörperinstallation im Erdgeschoss
- Plattenheizkörperinstallation im Obergeschoss
- Be- und Entwässerung** : - zentrale Kalt- und Warmwasserinstallation aus Kupferrohr (um 1994)
- zugehörige Kunststoff-Entwässerungsinstallation

- sanitäre Einrichtungen** : - **Bad / WC im Erdgeschoss** (um 2006), in mittlerem Standard, mit:
- . Badewanne
 - . Dusche
 - . wandhängendem WC
 - . Waschtisch
 - . Waschmaschinenanschluss
- **Bad / WC im Obergeschoss** (um 2005), in mittlerem Standard, mit:
- . Einbaubadewanne
 - . Dusche
 - . wandhängendem WC
 - . Möbelwaschtisch
 - . Handtuchheizkörper
- Elektroinstallation** : - Elektro-Unterputz- bzw. -Hohlwandinstallation (um 2004 ... 2010)
- mittlerer Standard
 - Satellitenempfangsanlage mit Verteilung
- Fußböden, Erdgeschoss**
- . **Aufbau** : Calciumsulfatestrich auf Dämmung und Beton
 - . **Oberbeläge** : - überwiegend Fliesenbeläge
 - Schlafzimmer: Laminatbelag
- Fußböden, Obergeschoss**
- . **Aufbau** : Altdielung auf Holzbalkendecken, zum Teil OSB-Spanplatten
 - . **Oberbeläge** : - überwiegend Laminat auf Unterbau
 - auch Textilbelag
 - Bad / WC: Fliesenbelag
- Innenansichten** : - überwiegend Gipskarton-Wand- und -Decken-Vorsatzschalen mit Tapete / Anstrich bzw. Strukturoberputz (2004 ... 2010)
- Wandfliesenbeläge in Sanitärräumen

- sonstige Einbauten** : - Kamineinbau im Erdgeschoss (um 2011)
- Kamineinbau im Obergeschoss (um 2017)
- Fassadenausbildung** : - Vollwärmeschutzfassade mit Strukturoberputz (um 2005)
- d = ca. 8 cm
- Sockelbereich: Buntsteinputz

3.3.2 Wohn- und Gewerbegebäude

- Umfassungen** : - Porenbeton-Mauerwerk, verputzt
- d = 36 cm und 24 cm
- zum Teil Wärmeaußendämmung
- Innenwände** : - Porenbeton-Mauerwerk, verputzt bzw. verkleidet
- Bauwerksabdichtung** : - Lage, Art und Ausführung nicht feststellbar
- nach Angaben des Eigentümers in erforderlichem Umfang vorhanden
- hangseitige Vertikalabdichtung mit Bitumenanstrich, Pordrainplatten und Noppenbahn
- Geschossdecken** : - Stahlbetondecken
- Treppen**
- . zum Dachgeschoss : im Zwischenbau (vgl. 3.3.1)
 - . zum Spitzboden : Holz-Raumspartreppen
- Dachkonstruktion** : - rechtwinklig zusammengesetzte Satteldächer
- straßenseitig mit Zwerchgiebel
- hinterseitig angehoben und abgeschleppt
- Holzkonstruktion als zimmermannsmäßiger Abbund

- Dacheindeckung** : - Tonfalzziegeleindeckung, beschichtet
- Flachbau: Wellblechtafeln
- Dachentwässerung** : vorgehängte Halbrundrinnen und Fallrohre aus Zinkblech
- Fenster** : - Kunststoff-Fenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung
- ein-, zwei- und dreiflügelig
- Dreh- / Kippbeschläge
- Außentüren**
- . **Haustür** : vgl. 3.3.1, Zwischenbau
- . **Hinterseite, Gewerbe** : - Leichtmetall-Isolierglastür
- Dreifach-Verriegelung
- . **Hinterseite, geplanter Wohnbereich** : Kunststoff-Isolierglas-Fenstertür
- . **Straßenseite, Gewerberäume** : - Kunststoff-Sektional-Deckenlauftor mit oberseitigen Lichtausschnitten
- Breite x Höhe: ca. 3,50 m x 3,10 m
- Kunststoff-Sektional-Deckenlauftor
- Breite x Höhe: ca. 2,60 m x 2,10 m
- Innentüren** : - überwiegend glatte Holzwerkstoff-Normtüren
- mit Futter und Bekleidung (Zarge)
- mit Kunststoff-Dekorbeschichtung bzw. als Weißlacktüren
- Heizungsinstallation** : - nicht vorhanden (Elektro-Einzelheizkörper)
- Büro mit Kamineinbau
- Be- und Entwässerung** : - Kaltwasserinstallation aus Kunststoffrohr mit zugehöriger Entwässerung
- dezentrale, elektrisch betriebene Warmwasserbereitung
- Fußbodeneinlauf im Werkstattraum

- sanitäre Einrichtungen** : - jeweils 1 separates **WC im Erd- und im Dachgeschoss**, mit:
- . wandhängendem WC
 - . Handwaschbecken
- Bad / WC -Installationsvorbereitung im Rohbaubereich Hinterseite
- Wasserzapfstelle (Waschbecken, Spüle)
- Elektroinstallation**
- . **Erdgeschoss** : - überwiegend Elektro-Feuchtraum-Aufputzinstallation
- auch Unterputzinstallation
- . **Ober- / Dachgeschoss** : - Elektro-Hohlwand- bzw. -Unterputzinstallation
- Rohbaubereich Hinterseite: Installationsvorbereitung
- Fußböden**
- . **Erdgeschoss** : - überwiegend Fliesenbelag auf Estrich und Unterbeton
- . **Ober- / Dachgeschoss** : - Laminatbelag auf Estrich
- Rohbaubereich: OSB-Spanplattenbelag
- Innenansichten** : - überwiegend Wand- und Deckenverkleidung aus Gipskarton-Vorsatzschalen
- Strukturoberputz bzw. Anstriche
- stellenweise Wandfliesenbeläge
- Rohbaubereich Hinterseite: unverputztes Porenbetonmauerwerk
- sonstige Einbauten** : Küchenzeile Büroraum Dachgeschoss
- Fassadenausbildung** : Strukturputz auf EPS(Styropor)-Wärmedämmung bzw. auf Unterputz und Mauerwerk

3.4 Beurteilung der Grundrissgestaltung / funktionelle Gegebenheiten

3.4.1 Wohn- und Gewerbegrundstück

Das gemischtgenutzte Grundstück weist einen Grundaufbau³ auf; im Wesentlichen bestehend aus:

- einem zweigeschossigen Zweifamilienhaus
- einem als zentralen Eingang und Geschosstreppe sowie Terrasse mit Zwischenebene fungierenden Zwischenbau
- einem überwiegend zweigeschossigen Gewerbegebäude mit Büro-, Werkstatt- und Lagernutzung
- einem hinterseitigen, für Wohnnutzung vorgesehenen Obergeschoss-Rohbau.

Der Gebäudekomplex ist dahingehend als sehr vielgliedrig, komplex und individuell zu beurteilen.

3.4.2 Zweifamilienhaus (Gebäudebereich Ost)

Je Vollgeschoss besteht eine Wohnung.

Die abgeschlossene **Erdgeschosswohnung** ist über den eigenen Windfangvorbau straßenseitig erreichbar. Zudem besteht noch eine Innentreppeverbindung zum Obergeschossbereich.

Eine unmittelbare Beurteilung des Erdgeschossbereiches ist nicht umfänglich gegeben, da eine innere Besichtigung nicht ermöglicht wurde.

Die natürliche Belichtung / Belüftung der straßenseitigen Räume ist als sehr gut zu beurteilen.

Die natürliche Belichtung der hinterseitigen Räume ist aufgrund der nordseitigen Ausrichtung und des Geländeanstiegs sowie des teilweise auskragenden Obergeschosses sehr eingeschränkt.

Für eine gegebenenfalls vorhandene Terrasse ist dies ebenso zutreffend.

Die darüberliegende, abgeschlossene **Obergeschosswohnung** ist über die Treppenanlage im westseitig angrenzenden Zwischenbau bzw. die auf dem Flachdach befindliche, nach Süden ausgerichtete Terrassenfläche erreichbar.

³ vgl. auch Anlagen Grundriss-Systemskizzen im Ergebnis eigener Aufmaßerstellung

Die Wohnung selbst besteht aus einem zentralen, sehr groß dimensionierten Hauptfunktionsraum (Wohnzimmer / Küche, ca. 60,15 m²), der sowohl als Ein- und Durchgangsraum für den übrigen Wohnbereich dient.

Der Grundrissaufbau ist individuell und vielgliedrig sowie durch Wandversprünge gekennzeichnet.

Die natürliche Belichtung / Belüftung der straßenseitigen Räume ist als gut zu beurteilen.

Nutzungseinschränkungen sind im Bereich der hinterseitigen Räume zu verzeichnen, aufgrund der ungünstigen Belichtungssituation in Verbindung mit geringen Raumhöhen und Dachschrägen geringer Neigung sowie Nischenausbildungen.

Die lichten Raumhöhen sind auf ca. 2,01 ... 2,21 m limitiert; im Wohnzimmer besteht zudem eine diagonal verlaufende Stufe.

3.4.3 Wohn- und Gewerbegebäude (Gebäudebereich West)

Der offenbar anstelle bzw. unter teilweiser Einbeziehung eines Nebengebäude-Altbestands errichtete Gebäudekomplex besteht erdgeschoss- bzw. hangseitig im Wesentlichen aus Garagen-, Lager- bzw. Werkstattflächen mit Sanitärbereich. Im darüberliegenden Dachgeschoss liegen Wohn- bzw. Büroräume mit WC.

Hinterseitig besteht ein Vollgeschossaufbau (Rohbau) mit Wohn- und Sanitärräumen.

Eine flexible Nutzbarkeit des **Erdgeschossbereiches** ist aufgrund des vergleichsweise einfachen Geschossaufbaus mit untereinander verbundenen Räumen sowie der straßenseitigen Erreichbarkeit über 2 Sektionaltore und eine Erreichbarkeit über den als zentralen Eingang fungierenden Zwischenbau gegeben.

Dazu tragen auch lichte Raumhöhen zwischen 3,20 ... 3,45 m mit Garage / Lagerbereich bei.

Die natürliche Belichtung bzw. Belüftung ist allenfalls im straßenliegendem Bereich gegeben. Die weiteren Räume weisen außer einem Lichtschacht (Küche) keine weiteren Öffnungen dafür auf.

Der vergleichsweise individuell aufgebaute **Ober- / Dachgeschossbereich** wird zunächst über das im Zwischenbau befindliche Treppenhaus und einen L-förmigen Laubengang erschlossen.

Das auf dem Gewerbe-Erdgeschossbereich befindliche (straßenseitige) ausgebaute Dachgeschoss beinhaltet einen vom Laubengang abgehenden Winkelflur mit einem großen Büro in Südost- /Südwest-Ecklage sowie einem Hobbyraum in Südwestlage und ein zugehöriges WC.

Weitere, über steile Innentreppe mit ungenügender Kopfhöhe erreichbare Spitzbo-
denzimmer konnten nur teilweise besichtigt werden.

Der verbleibende, hinterseitige, als Vollgeschoss ausgeführte Rohbaubereich beinhaltet ein Zimmer und einen zugehörigen Sanitärraum.

Die natürlichen Belichtungs- / Belüftungsverhältnisse sind im Bereich des straßenseitigen Hauptgebäudes als gut bis sehr gut zu beurteilen.

Im hinterseitigen Rohbaubereich sind aufgrund der Fensterausrichtung zum Laubengang eingeschränkte Belichtungsverhältnisse vorherrschend (Dachüberstand).

3.4.4 Sonstiges

- Nutzungseinschränkungen des hinteren Grundstücksbereichs (Freifläche, Garten) bestehen aufgrund
 - . der Erreichbarkeit lediglich über das Gebäudeinnere
 - . des erheblichen Geländeanstiegs.
- Eine Erweiterungsfähigkeit der baulichen Anlagen ist nur sehr eingeschränkt in Betracht zu ziehen.
- Der ostseitige Carportanbau ist hinsichtlich äußerer Andienung und Dimensionierung ohne Einschränkungen als solcher, sowie mit zusätzlichem Abstellbereich nutzbar.

3.4.5 Barrierefreiheit

Zugang zum Grundstücks- Planum, straßenseitig	gegeben	niveaugleich
Zugang zur Wohnung Erdge- schoss	nicht gegeben	Stufenanlage, außen
Wohnung Erdgeschoss	nicht gegeben	Zwischenstufen, Absätze

Zugang Wohnung Obergeschoss	nicht gegeben	Geschosstreppe Zwischenbau
Wohnung Obergeschoss	nicht gegeben	Zwischenstufen, Absätze
Außenzugang Gewerbebereich Erdgeschoss	gegeben	niveaugleiche Befahrbarkeit
Innenzugang Gewerbebereich Erdgeschoss	nicht gegeben	Stufe
Gewerbebereich Erdgeschoss	nicht gegeben	Zwischenstufen
Zugang Gewerbebereich Ober- / Dachgeschoss	nicht gegeben	Geschosstreppe Zwischenbau
Gewerbeebene Ober- / Dachgeschoss	eingeschränkt gegeben	Absatz
Zugang ausgebaute Spitzbodenbereiche Gewerbegebäude	nicht gegeben	Raumspartreppen
Zugang Rohbaubereich Hinterseite	nicht gegeben	Geschosstreppe Zwischenbau
Eingang Rohbaubereich Hinterseite	nicht gegeben	Türrahmenschwelle
Zugang Garten / Freiflächenbereich Hinterseite	nicht gegeben	mehrere aufeinanderfolgende Stufenanlagen

3.5 Baulicher Zustand

3.5.1 Gebäudebereich Ost, Zweifamilienhaus mit Zwischenbau

Das Gebäude wurde in seiner ursprünglichen Form nach Angaben des Eigentümers wahrscheinlich um oder vor 1950 in zeittypischer, überwiegender Mauerwerksbauweise errichtet.

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

Eine ab 2004 begonnene Gebäudesanierung umfasste folgende **wesentliche Maßnahmen**:

Wohnung Erdgeschoss (2004 ... 2006)

- Fußbodensanierung einschließlich Oberbeläge
- Heizungsinstallation bzw. Teilerneuerung
- Trockenbauarbeiten (augenscheinliche Grundrissänderungen, Gipskarton-Wand- und -Deckenverkleidungen)
- Erneuerung der Innentüren und der Außentür
- Neuherstellung des Sanitärbereiches (Bad / WC)
- Erneuerung der Elektroinstallation
- teilweise Erneuerung der Fenster
- Fliesenarbeiten
- Kamineinbau (um 2011)

Wohnung Obergeschoss (2004 ... 2017)

- Fußbodensanierung einschließlich Oberbeläge
- Trockenbauarbeiten (Grundrissänderungen, Gipskarton-Wand- und -Deckenverkleidungen)
- Erneuerung der Innentüren und der Wohnungsaußentür
- Neuherstellung des Sanitärbereiches (Bad / WC)
- Erneuerung der Elektroinstallation
- Erneuerung der Heizkörperinstallation
- teilweise Erneuerung der Fenster
- Fliesenarbeiten
- Kamineinbau (2017)

Fassade / Umfassungen

- Fassadensanierung (Vollwärmeschutzfassade, um 2005)
- Erneuerung der Dacheindeckung einschließlich Dachentwässerung (um 2019)

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

- teilweise überalterte Fenster (Holzverbundfenster, vor 1990)
- Die Heizungskesselanlage weist nach Angaben des Eigentümers eine bisherige Standzeit von ca. 31 Jahren auf und befindet sich damit in der Endphase der Nutzungsdauer.

Zwischenbau

Der Bereich wurde augenscheinlich überwiegend neu errichtet (nach Angaben des Eigentümers um 2004).

Zum Wertermittlungsstichtag wurden stellenweise Innenwanddurchfeuchtungen und augenscheinliche Fußbodenfliesen-Fugenversalzungen festgestellt.

3.5.2 Gebäudebereich West, Wohn- und Gewerbegebäude

Das Gebäude wurde nach Angaben des Eigentümers 2012 neu errichtet.

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

a) genutzter Gebäudebereich (Straßenseite)

- Eine Heizungsinstallation im Gebäude ist nicht vorhanden. Die Wärmeerzeugung wird stellenweise über Elektro-Einzelheizkörper bzw. über einen Kamineinbau im Büro Dachgeschoss realisiert.
- Nach Angaben des Eigentümers besteht im Erdgeschoss keine Fußboden-Wärmedämmung.
- leichte Rissbildungen von Gipskarton-Innenverkleidungen

b) Rohbaubereich (Hinterseite)

Für eine ordnungsgemäße Nutzung im beabsichtigten Sinne sind folgende Fertigstellungsmaßnahmen erforderlich:

- Fußbodenherstellung einschließlich Oberbeläge
- Wand- und Deckenputzherstellung
- Heizungsinstallation
- sanitäre Installation und Einrichtung
- Fertigstellung der Elektroinstallation
- Innentüren
- Erneuerung der Außentür
- Wärmedämmmaßnahmen
- Fertigstellungsarbeiten Laubengang

Darüber hinaus wurden schadhafte Fassadenbereiche der freien Giebelseite festgestellt.

3.6 Energetische Eigenschaften

3.6.1 Zweifamilienhaus

Das Gebäude wird mit einer gasgefeuerten Warmwasseranlage wärmeversorgt.

Ein Energiepass zur eindeutigen Beurteilung der energetischen Eigenschaften liegt nach Angaben des Eigentümers nicht vor.

Angaben und Unterlagen zum durchschnittlichen Gasverbrauch wurden nicht zur Verfügung gestellt.

Schwachpunkte dürften aus Sicht zum Wertermittlungstichtag v. a. bei Außenwänden und Fenstern, gegebenenfalls auch bei der Geschossdeckendämmung, zu erwarten sein (vgl. 3.3.1).

3.6.2 Wohn- und Gewerbegebäude

Das Gebäude weist außer einem Festbrennstoffkamin im Büro Dachgeschoss keine Heizungsinstallation auf.

Ein Energiepass liegt nach Angaben des Eigentümers nicht vor.

4 Wertermittlung

4.1 Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist der Bodenwert in der Regel durch Preisvergleich nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstückes vom Richtwertgrundstück hinsichtlich wertbeeinflussender Merkmale wie:

- spezielle Lage
- Bodenbeschaffenheit
- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Erschließungszustand
- Grundstücksgröße
- und Grundstücksgestalt

können objektspezifische Abweichungen vom Bodenrichtwert bedingen.

Für dieses Gebiet wurde vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen zum Stichtag 01.01.2024 ein Bodenrichtwert von **20,00 EUR/m²** ausgewiesen, für ein Richtwertgrundstück mit folgenden Merkmalen:

- Entwicklungszustand : baureifes Land
- Beitragsrechtlicher Zustand : erschließungsbeitragsfrei (nach BauGB und ThürKAG⁴)
- Nutzungsart : dörfliches Wohngebiet
- Bauweise : offen
- Grundstücksgröße : 700 m²

Entsprechend Grundbuchauszug wird von einer Größe des zu bewertenden Grundstücks, Flurstück 137/4, von 1.046 m² ausgegangen.

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

⁴ 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, Zuschnitt und bauliche Nutzung

Das zu bewertende Grundstück weist mit 1.046 m² im Vergleich zum Richtwertgrundstück (700 m²) eine (im Allgemeinen relativ wertmindernde) überdurchschnittliche Grundstücksgröße auf.

Dem stehen jedoch Nutzungsvorteile aufgrund des vergleichsweise hohen Maßes der realisierten baulichen (Aus-)Nutzung sowie Erschließungsvorteile hinsichtlich der hohen Straßenfrontlänge gegenüber.

Nach Einschätzung ist im Vergleich zum Durchschnitt der Richtwertzone von einer resultierend wertneutralen Auswirkung der werterhöhenden und wertmindernden Merkmale 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 137/4:

1.046 m ² x 20,00 EUR/m ² x 1,00	20.920,00 EUR
gerundet	21.000,00 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

Zweifamilienhaus mit Zwischenbau (Gebäudebereich Ost)

Erdgeschoss	$19,05 \times 8,95 + 1,74 \times 1,65 + 12,65 \times 2,90 / 2 + 12,50 \times 6,18 / 2$	230,34 m ²
Obergeschoss	$19,05 \times 8,95 + 12,40 \times 1,45$	188,48 m ²
Bruttogrundfläche		418,82 m²

Wohn- und Gewerbegebäude (Gebäudebereich West)

Erdgeschoss	$16,90 \times [(4,40 + 4,25) + (4,27 + 3,60)] / 2 + 8,00 \times 7,52$	199,75 m ²
Dachgeschoss	$11,92 \times 8,30$	98,94 m ²
Obergeschoss (Rohbaubereich Hinterseite)	$8,60 \times 4,27$	36,72 m ²
Bruttogrundfläche		335,41 m²

4.2.2 Gebäudeherstellungskosten / Normalherstellungskosten

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 Zweifamilienhaus mit Zwischenbau (Gebäudebereich Ost)

Gebäudetyp 1.33, Ein- und Zweifamilienhäuser

- freistehend
- nicht unterkellert
- Erdgeschoss
- Obergeschoss
- flach geneigtes Dach

	Bauteil	Standard Stufe	Wägungsanteil v. H.	Kostenkennwert EUR/m² BGF	Normalherstellungskosten, anteilig EUR/m² BGF
1	Außenwände	1 – 2	24	828,00	198,72 EUR/m ²
2	Dach	3	14	1.000,00	140,00 EUR/m ²
3	Fenster, Außentüren	2	11	870,00	95,70 EUR/m ²
4	Innenwände und -türen	2	11	870,00	95,70 EUR/m ²
5	Deckenkonstruktion, Treppen	2	11	870,00	95,70 EUR/m ²
6	Fußböden	2 – 3	5	935,00	46,75 EUR/m ²
7	Sanitäreinrichtungen	2 – 3	9	935,00	84,15 EUR/m ²
8	Heizung	2 – 3	9	935,00	84,15 EUR/m ²
9	Sonstige technische Ausstattung	2 – 3	6	935,00	56,10 EUR/m ²
Gebäude-Normalherstellungskosten incl. Baunebenkosten, vorläufig					896,97 EUR/m²
Anpassungsfaktor - Konstruktionsart Zweifamilienhaus:				1,05	
objektspezifisch angepasste Gebäude-Normalherstellungskosten incl. Baunebenkosten: 896,97 EUR/m ² BGF x 1,05					942,00 EUR/m² BGF

4.2.2.2 Wohn- und Gewerbegebäude (Gebäudebereich West)

Die bauliche Anlage wird in ihrer konkreten Spezifik von Aufbau, Zusammensetzung und Ausstattung nicht in öffentlichen Regelwerken (z. B. NHK 2010) wiedergegeben. In weitgehender Annäherung an den tatsächlichen Bestand kann daher folgende Zuordnung vorgenommen werden:

Erdgeschossbereich

Gebäudetyp 14.1 Garagen, Standardstufe 3 ... 4	365,00 EUR/m ² BGF
Gebäudetyp 16.1 Lagergebäude ohne Mischnutzung, Standardstufe 3	350,00 EUR/m ² BGF
Anpassungsfaktor leicht überdurchschnittlicher Ausstattungsstandard	1,05
Objektspezifisch abgeleitete Normalherstellungskosten Bereich Erdgeschoss: (365,00 EUR/m ² BGF + 350,00 EUR/m ² BGF) / 2 x 1,05	375,00 EUR/m² BGF

Ober- und Dachgeschossbereich

Die Konstruktionsart ist im naheliegendsten Vergleich dem Gebäudetyp Einfamilienhäuser zuzuordnen, wobei sich das Hauptgeschoss straßenliegend als Dachgeschoss und hinterliegend aufgrund der Dachanhebung als Vollgeschoss darstellt, ebenso der hinterseitige Rohbau mit flachgeneigtem (nicht nutzbarem) Satteldach.

Das Gebäude wird als annähernd gleichgewichtete Mischform angenommen aus:

Gebäudetyp 1.21, Einfamilienhäuser	Gebäudetyp 1.23, Einfamilienhäuser
- freistehend	- freistehend
- nicht unterkellert	- nicht unterkellert
- Erdgeschoss	- Erdgeschoss
- Dachgeschoss, ausgebaut	- flach geneigtes Dach

Die Normalherstellungskosten Ober- / Dachgeschossbereich werden daher aus dem gleichgewichteten Mittel der Kostenkennwerte beider Gebäudetypen abgeleitet (Mischkalkulation):

	Standardstufe / EUR/m² BGF				
	1	2	3	4	5
Gebäudetyp 1.21	790,00	875,00	1.005,00	1.215,00	1.515,00
Gebäudetyp 1.23	920,00	1.025,00	1.180,00	1.420,00	1.775,00
Mischtyp	855,00	950,00	1.092,00	1.318,00	1.645,00

	Bauteil	Standard Stufe	Wägungsanteil v. H.	Kostenkennwert EUR/m² BGF	Normalherstellungskosten, anteilig EUR/m² BGF
1	Außenwände	3	23	1.092,00	251,16 EUR/m ²
2	Dach	2 – 3	15	1.021,00	153,15 EUR/m ²
3	Fenster, Außentüren	3	11	1.092,00	120,12 EUR/m ²
4	Innenwände und -türen	2	11	950,00	104,50 EUR/m ²
5	Deckenkonstruktion, Treppen	2 – 3	11	1.021,00	112,31 EUR/m ²
6	Fußböden	2	5	950,00	47,50 EUR/m ²
7	Sanitäreinrichtungen	-	9	-	- ⁴
8	Heizung	-	9	-	- ⁵
9	Sonstige technische Ausstattung	2 – 3	6	1.021,00	61,26 EUR/m ²
Gebäude-Normalherstellungskosten incl. Baunebenkosten, vorläufig					850,00 EUR/m²
Anpassungsfaktor für Spitzbodenteilausbau:				1,05	
angepasste Gebäude-Normalherstellungskosten incl. Baunebenkosten: 850,00 EUR/m ² BGF x 1,05					892,00 EUR/m² BGF

⁵ Weitestgehend nicht vorhanden

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 2024 (November)		130,8
Resultierender, angepasster Index	$\frac{130,8}{70,9} \times 100 =$	184,5

4.2.4 Restnutzungsdauer

4.2.4.1 Zweifamilienhaus

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	3,5
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5
Wärmedämmung der Außenwände	4	1,0
Modernisierung von Bädern	2	1,0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,5
	20	8,5

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

Entsprechend Anlage 2 ImmoWertV resultiert bei einem vorliegenden Gebäudealter von ca. 80 Jahren und der vorstehend abgeleiteten Ausgangswerte eine objektspezifische Restnutzungsdauer von **33 Jahren**.

4.2.4.2 Wohn- und Gewerbegebäude

Entsprechend Pkt. 4.2.2 ist von einer gemischten Gebäudekonstruktion auszugehen, bestehend aus:

Wohnhaus (Einfamilienhaus)	Gesamtnutzungsdauer ⁶	80 Jahre
Bürogebäude	Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
Garagen	Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
Lagergebäude	Gesamtnutzungsdauer	40 Jahre

Nach Einschätzung ist resultierend von einer durchschnittlichen Objektgesamtnutzungsdauer von 60 Jahren auszugehen.

Bei einer bisherigen Nutzungsdauer von 13 Jahren resultiert somit eine Restnutzungsdauer von 47 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	Zweifamilienhaus	Wohn- und Gewerbegebäude	
Gesamtnutzungsdauer (übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen)	80	60	Jahre
geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer	33	47	Jahre
Alterswertminderungsfaktor	0,41	0,78	
Alterswertminderung	59	22	v. H.

⁶ Gem. ImmoWertV, Anlage 1

4.2.6 Besondere Bauteile und Einrichtungen

Bauteil	Zeitwert, geschätzt
Laubengänge / Dachüberstände, ca. 23 m ²	3.500,00 EUR
Dachaufbau Zwischenbau / Freisitz, ca. 22 m ²	12.000,00 EUR
Carportanbau, ca. 25 m ²	3.000,00 EUR
Gartenschuppen, ca. 10 m ²	1.500,00 EUR
	20.000,00 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 (2023) der Umfang der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im üblichen Umfang erfasst.

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

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

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

Das an den Herstellungskosten orientierte Verfahrensergebnis „vorläufiger Grundstücksachtwert“, das den Substanzwert des Grundstücks wiedergibt, entspricht im Allgemeinen nicht dem realisierbaren Kaufpreis (Verkehrswert) und bedarf daher einer Anpassung. Lt. § 6 Abs. 3 ImmoWertV sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt durch eine Marktanpassung zu berücksichtigen.

Nach § 21 Abs. 3 ImmoWertV ist dies durch Sachwertfaktoren vorzunehmen. Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach §§ 35 - 38 ImmoWertV auf Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten abgeleitet.

Sie sind im Wesentlichen von der regionalen Situation (Wirtschaftsstruktur in Korrelation zum Bodenwertniveau) und von der Objektart (z. B. Einfamilienhausgrundstück) abhängig.

Vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte⁷ für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen wurden in Abhängigkeit von der Höhe des vorläufigen Sachwertes und des Bodenwertniveaus objektspezifische Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren) abgeleitet.

Danach liegen Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke bei vorliegendem Niveau des vorläufigen Sachwertes und des zutreffenden Bodenwertes rd. 33 v. H unter dem ermittelten vorläufigen Sachwert.

Das entspricht einem Anpassungsfaktor von	0,67.
Der Faktor ist nach Einschätzung auf zu runden.	0,70

4.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (gem. § 8 ImmoWertV)

4.2.9.1 Zweifamilienhaus (Grundstücksbereich Ost)

4.2.9.1.1 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

⁷ Sachwertfaktoren 2023 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl

- nur auf Grundlage von Inaugenscheinnahme (zerstörungsfrei) untersucht wird
- im Rahmen eines Wertermittlungsgutachtens keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (hierzu ist die Beauftragung eines Fachgutachters erforderlich).

Die Ausführungen im Verkehrswertgutachten erfolgen im Wesentlichen entsprechend augenscheinlichen Feststellungen bzw. Angaben Dritter und ohne differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung bzw. Leistungsverzeichnis.

Auf dieser Grundlage wird u. a. unter Heranziehung der Wertanteile einzelner Bauleistungen bzw. Bauteile am Gesamtgebäude nach sachverständigem Ermessen (vgl. 3.5.1) ein substanzorientierter, pauschaler Abschlag in Höhe von 10 v. H. des Gebäudewertes nach Alterswertminderung vorgenommen:

298.441,00 EUR ⁸ x 10 v. H.	29.844,00 EUR
--	----------------------

4.2.9.1.2 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).

Dieser Umstand wird mit einem Mindestabschlag von 10 v. H. des Gebäudewertes nach bisheriger Wertminderung berücksichtigt:

$(298.441,00 \text{ EUR} - 29.844,00 \text{ EUR}) \times 10 \text{ v. H.}$	26.860,00 EUR
--	----------------------

4.2.9.2 Wohn- und Gewerbegebäude (Gebäudebereich West)

4.2.9.2.1 Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden

a) genutzter Gebäudebereich (Straßenseite)

In analoger Betrachtungsweise gem. 4.2.9.1 erfolgt hier ein pauschaler, reduzierter Abschlag in Höhe von 5 v. H. des Gebäudewertes nach Alterswertminderung:

⁸ Tab. 4.2.10, Zeile 10

281.941,00 EUR x 5 v. H.	14.097,00 EUR
--------------------------	----------------------

b) Rohbaubereich (Hinterseite)

Für Fertigstellungsmaßnahmen gemäß Pkt. 3.5.2 b) wird nach sachverständigem Ermessen ein wertmindernder Aufwand in Höhe von 1.200 EUR/m² in Ansatz gebracht:

35,00 m ² x 1.200,00 EUR/m ²	42.000,00 EUR
--	----------------------

4.2.9.2 Funktionelle und individuelle Eigenschaften

Ein Abschlag wird in analoger Betrachtungsweise gem. Pkt. 4.2.9.1.2 vorgenommen. Trotz vergleichsweise flexibler Nutzbarkeit ist nicht von einer kongruenten Nutzungsvorstellung des fiktiven Marktteilnehmers (Folgeeigentümers) auszugehen.

Es ist nach Einschätzung ein Abschlag in Höhe von 10 v. H. nach bisheriger Wertminderung beizumessen

(281.941,00 EUR – 14.097,00) x 10 v. H.	26.784,00 EUR
---	----------------------

4.2.9.3 Gesamtwertminderungen

	Zweifamilienhaus	Wohn- und Gewerbegebäude	Gesamt
Baumängel / Bauschäden	29.844,00 EUR	14.097,00 EUR	43.941,00 EUR
Funktionelle u. individuelle Eigenschaften	26.860,00 EUR	26.784,00 EUR	53.644,00 EUR
Fertigstellungsaufwand Rohbau	-	42.000 EUR	42.000,00 EUR
	56.704,00 EUR	82.881,00 EUR	139.585,00 EUR

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

Wohn- und Gewerbegrundstück Dambachtal 70, 98553 Schleusingen OT Altendambach Gemarkung Altendambach, Flur 5, Flst. 137/4				
	Gebäudeart / Gebäudeteil	Zweifamilienhaus (östlicher Gebäudebereich)	Wohn- und Gewerbegebäude	
			Erdgeschoss	Ober- / Dachgeschoss
1	Geschlosszahl	2	1	1
2	Bruttogrundfläche m ²	418,82	199,75	135,66
3	Normalherstellungskosten 2010 EUR/m ²	942,00	375,00	892,00
4	Gebäudeherstellungskosten 2010 EUR	394.528,00	74.906,00	121.009,00
5	Gebäudeherstellungskosten 2010, gesamt EUR	394.528,00	195.915,00	
6	Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag v. H.	184,5	184,5	
7	Gebäudeherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag EUR	727.904,00	361.463,00	
8	Alterswertminderung v. H.	59	22	
9	Alterswertminderung EUR	429.463,00	79.522,00	
10	Gebäudewert am Wertermittlungsstichtag EUR	298.441,00	281.941,00	
11	Gebäudewert am Wertermittlungsstichtag, gesamt EUR	580.382,00		
12	Wert der besonderen Bauteile und Einrichtungen EUR	20.000,00		
13	Gebäudesachwert EUR	600.382,00		
14	Sachwert der Außenanlagen EUR	-		
15	Bodenwert EUR	21.000,00		
16	Grundstückssachwert, vorläufig EUR	621.382,00		
17	Sachwertfaktor (Marktanpassung)	0,70		
18	marktangepasster Grundstücks-sachwert, vorläufig EUR	434.967,00		
19	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
	. Baumängel u. Bauschäden EUR	43.941,00		
	. funktionelle u. individuelle Eigenschaften EUR	53.644,00		
	. Fertigstellungsaufwand EUR	42.000,00		
20	Marktangepasster Grundstücks-sachwert EUR	295.382,00		
21	Marktangepasster Grundstücks-sachwert, gerundet EUR	295.400,00		

4.3 Ertragswert

4.3.1 Wohn- und Nutzflächen

Wohn- und Gewerbebegrundstück

Eignungsfähige Bauunterlagen liegen nicht vor.

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

Zusammenstellung und Ergebnisse

4.3.1.1 Zweifamilienhaus (Gebäudebereich Ost)

Obergeschoss, Wohnung		
Wohnzimmer / Küche	$6,27 \times 4,90 + 5,65 \times 5,44 - 2,23 \times 1,70$ $- 0,72 \times 0,35 + 1,98 \times 1,38$	60,15 m ²
Diele	$4,95 \times 2,91 - 1,58 \times 1,00 - 4,07 \times 1,98 / 2$ $- 1,87 \times 0,20$	8,42 m ²
Zimmer Nord	$5,25 \times 3,04 + 1,26 \times 1,26 + 1,25 \times 1,62$ $- 7,76 \times 1,84 / 2$	12,43 m ²
Zimmer Nord	$3,38 \times 2,63 + 0,86 \times 0,63 + 0,75 \times 0,71$	9,96 m ²
Winkelflur	$3,35 \times 2,41 - 1,28 \times 1,21 + 2,94 \times 1,09$ $- 0,67 \times 0,56$	9,35 m ²
Zimmer Süd, Ost	$4,11 \times 3,80$	15,62 m ²
Bad / WC	$3,29 \times (3,70 - 1,31 / 2) - 0,70 \times 0,36$ $+ 1,88 \times 0,80$	11,27 m ²
Abstellraum	$2,85 \times 1,05$	2,99 m ²
		130,19 m²

Erdgeschoss, Wohnung		
Eine innere Besichtigung der Wohnung wurde nicht ermöglicht. Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgt als Ableitung der aus Aufmaß ermittelte Obergeschosswohnfläche: 130,19 m ² abzügl. hinterseitiger Auskragung Obergeschoss, ca. 10 m ²		120,19 m²

Gesamtwohnfläche	250,38 m²
-------------------------	-----------------------------

4.3.1.2 Wohn- und Gewerbegebäude (Gebäudebereich West)

Erdgeschoss		
Werkstatt	7,06 x 3,65 - 0,82 x 0,35	25,48 m ²
Lager (Straße)	3,95 x 2,59	10,23 m ²
Kleinlager / Flur	2,53 x 1,86	4,71 m ²
Garage / Lager	5,75 x 3,54 + 6,00 x 3,30 - 1,70 x 0,40	39,48 m ²
Garage / Lager	5,85 x 3,66 + 5,45 x 3,13	38,47 m ²
Küche	4,21 x 3,00	12,63 m ²
Kleinlager Hinterseite	3,70 x 3,34 - 1,70 x 1,35	10,06 m ²
WC	1,43 x 1,16	1,66 m ²
		142,72 m²

Ober- / Dachgeschoss		
Winkelflur	6,46 x 1,87 + 4,19 x 1,03 + 2,46 x 0,94	18,71 m ²
Büro / Zimmer	5,90 x 5,40 + 1,71 x 0,45 - 1,80 x 0,25 - 1,05 x (0,12 + 0,78 / 2) - 0,81 x 0,70	31,08 m ²
Zimmer West	(5,49 - 0,73 / 2) x 2,61 + 2,25 x 0,91 - 1,88 x 1,06	13,43 m ²
WC	(1,25 - 0,45 / 2) x 1,25	1,28 m ²
Zimmer Rohbau	10,42 x 3,55 - 2,30 x 0,38 - 5,00 x 1,37 + 1,17 x 0,90	26,72 m ²
Bad / WC	4,45 x 1,86 - 1,22 x 0,36 + 0,89 x 0,50	8,28 m ²
		99,50 m²

Spitzbodenausbau		
Raum über Zimmer West	(3,98 - 2 x 0,75 - 2 x 0,75 / 2) x 3,71 - 1,70 / 2 x 1,09	5,49 m ²
Sonstiger Spitzbodenausbau	Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht. Nach Angaben des Eigentümers handelt es sich um eine anteilige Wohnfläche von ca.	15,00 m ²
		20,49 m²

4.3.2 Bewirtschaftungskosten

Entsprechend § 32 Abs. 1 ImmoWertV sind als Bewirtschaftungskosten die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Ausgehend von Untersuchungen der Fachliteratur sowie Erfahrungssätzen⁹ werden unter Berücksichtigung von Gebäudeart, -alter, -ausstattung und -nutzung entsprechend § 32 Abs. 2 - 4 ImmoWertV nachhaltig entstehende Bewirtschaftungskosten in folgender Höhe angesetzt:

Zweifamilienhaus

Verwaltungskosten	je Wohneinheit 359,00 EUR 2 x 359,00 EUR	718,00 EUR
Mietausfallwagnis	2 v. H. des Rohertrages 15.023,00 EUR x 2 v. H.	300,00 EUR
Instandhaltungskosten	14,00 EUR/m ² (jährlich) 250,38 m ² x 14,00 EUR/m ²	3.505,00 EUR
		4.523,00 EUR

Wohn- und Gewerbegebäude

Verwaltungskosten		
. Gewerbe Erdgeschoss	2 v. H. des Rohertrages 4.282,00 EUR x 2 v. H.	86,00 EUR
. Büro / Wohnfläche Ober- / Dachgeschoss	je Einheit 359,00 EUR 1,5 x 359,00 EUR	538,00 EUR
Mietausfallwagnis	4 v. H. des Rohertrages 10.761,00 EUR x 4 v. H.	430,00 EUR
Instandhaltungskosten		
. Gewerbe Erdgeschoss	4,00 EUR/m ² (jährlich) 142,72 m ² x 4,00 EUR/m ²	571,00 EUR
. Büro / Wohnfläche Ober- / Dachgeschoss	14,00 EUR/m ² 119,99 m ² x 14,00 EUR/m ²	1.680,00 EUR
		3.305,00 EUR

⁹ in Anlehnung an ImmoWertV Anlage 3 entsprechend II. Berechnungsverordnung, aktuell gültige Sätze

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

Wohn- und Gewerbegrundstück Dambachtal 70, 98553 Schleusingen OT Altendambach Gemarkung Altendambach, Flur 5, Flst. 137/4					
	Nutzungsart	Zweifamilienhaus (östlicher Gebäudebereich)	Wohn- und Gewerbegebäude		
			Erdgeschoss	Ober- / Dachgeschoss	
1	Mietfläche	m ²	250,38	142,72	119,99
2	Miete je m ²	EUR	5,00	2,50	4,50
3	Rohertrag je Monat	EUR	1.251,90	356,80	539,96
4	Jahresrohertrag	EUR	15.023,00	4.282,00	6.479,00
5	Jahresrohertrag, gesamt	EUR	15.023,00	10.761,00	
6	Bewirtschaftungskosten	v. H.	[30,1]	[30,7]	
7	Bewirtschaftungskosten	EUR	4.523,00	3.305,00	
8	Jahresreinertrag	EUR	10.500,00	7.456,00	
9	Bodenwertverzinsung ¹⁰	v. H.	4,00	4,00	
10	Bodenwertverzinsungsbetrag	EUR	440,00	400,00	
11	Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	EUR	10.060,00	7.056,00	
12	Barwertfaktor (RND = 33 / 47 Jahre; p = 4,0 v.H.)		18,15	21,04	
13	Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen, vorläufig	EUR	182.589,00	148.458,00	
14	Bodenwert, anteilig	EUR	11.000,00	10.000,00	
15	Grundstücksertragswert, vorläufig, anteilig	EUR	193.589,00	158.458,00	
16	Grundstücksertragswert, vorläufig, gesamt	EUR	352.047,00		
17	Abschlag für besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale ¹¹				
	. Baumängel und -schäden	EUR		43.941,00	
	. Fertigstellungsaufwand	EUR		42.000,00	
18	Grundstücksertragswert	EUR	266.106,00		
19	Grundstücksertragswert, gerundet	EUR	266.100,00		

¹⁰ entspricht Liegenschaftszinssatz (gem. § 28 Abs. 2 ImmoWertV)

¹¹ aus Sachwertverfahren

5 Ergebniszusammenfassung und Verkehrswert

Die ermittelten Werte betragen:

Grundstückssachwert, marktangepasst (S. 41)	:	295.400,00 EUR
Grundstücksertragswert (S. 45)	:	266.100,00 EUR

Für dieses mit einem Zweifamilienhaus, einem Zwischenbau und einem Wohn- und Gewerbegebäude bebaute Grundstück kann sowohl die Eigennutzung als auch die Erzielung eines nachhaltigen Ertrages im Vordergrund stehen.

Entsprechend den für die Preisbildung auf dem Grundstücksmarkt bestehenden Gepflogenheiten kommen für die Ableitung des Verkehrswertes das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren gleichermaßen in Betracht. Die Ausgangswerte weichen lediglich ca. 10 v. H. voneinander bzw. ca. 5 v. H. vom gemeinsamen Mittel ab, sodass nach Einschätzung das gleichgewichtete Mittel heranzuziehen ist:

$$(295.400,00 \text{ EUR} + 266.100,00 \text{ EUR}) / 2 = \text{rd. } 281.000,00 \text{ EUR}$$

Der Verkehrswert für das Objekt

**Wohn- und Gewerbegrundstück mit Zweifamilienhaus, Zwischenbau
sowie Wohn- und Gewerbegebäude
Dambachtal 70 in 98553 Schleusingen OT Altendambach
Gemarkung Altendambach, Flur 5, Flst. 137/4**

wird zum Wertermittlungsstichtag 27.03.2025 ermittelt mit

281.000,00 EUR

in Worten **Zweihunderteinundachtzigtausend 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 23. Mai 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 Stadt Schleusingen
- Auskünfte und Veröffentlichungen des Landratsamtes Hildburghausen
- Veröffentlichungen des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation
- Auskünfte und Unterlagen des Eigentümers und des Gläubigers

- Das vorliegende Gutachten ist kein Substanz- bzw. Bauschadensgutachten, sondern eine Verkehrswertermittlung. Die Auswirkungen ggf. vorhandener Baumängel und Bauschäden sowie erforderlicher Investitionen auf den Verkehrswert sind nur pauschal und in dem am Besichtigungstag durch äußere Inaugenscheinnahme offensichtlichen Ausmaß bzw. gemäß den Angaben des Eigentümers berücksichtigt worden.
- Eine genaue Kostenermittlung ist nur durch Fachgutachten bzw. spezielle Untersuchungen und Aufstellung eines detaillierten Leistungsverzeichnisses möglich und ggf. zusätzlich zu berücksichtigen.
- Angaben zu Bauweise und Gebäudeausstattung beruhen im Wesentlichen auf einer Sicht-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 Außenmaß), 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 48 Seiten zuzüglich der Anlagen.

Anlagen

- Fotoaufnahmen vom Tag der Besichtigung
- Grundrisse Erd- und Obergeschoss, Zweifamilienhaus (Systemskizzen im Ergebnis eigener Aufmaße)
- Grundrisse Erd- und Ober- / Dachgeschoss, Wohn- und Gewerbegebäude (Systemskizzen im Ergebnis eigener Aufmaße)
- Luftaufnahme mit unterlegter Katasterparzelle M 1 : ca. 500
- Auszug aus der Liegenschaftskarte M 1 : 1.000
- Ortsplanauszug M 1 : ca. 10.000 mit Lagemarkierung
- Landkartenausschnitt M 1 : ca. 25.000 mit Lagemarkierung
- Landkartenausschnitt M 1 : 250.000



Wohn- und Gewerbegrundstück (links der Bildmitte),
Lage- und Umgebungssituation, Nordwestansicht

1



Wohn- und Gewerbegebäudekomplex mit Wohn- und Gewerbegebäude im
Vordergrund sowie nachfolgendem Zwischenbau und Zweifamilienhaus (v. l. n. r.)
Südwestansicht

2



Wohn- und Gewerbegebäudekomplex mit Carport, Zweifamilienhaus,
Zwischenbau und Wohn- und Gewerbegebäude (v. r. n. l.)
Südansicht

3



Zweifamilienhaus mit Carport
Südostansicht

4



Grundstücksostansicht mit Zweifamilienhaus mit angrenzender Treppenanlage

5



Nordostansicht

6



Wohn- und Gewerbegebäudekomplex, Hinterseite mit Zweifamilienhaus,
Zwischenbau und Wohn- und Gewerbegebäude (v. l. n. r.)
Nordostansicht vom Garten

7



Bereich Wohn- und Gewerbegebäude und Zwischenbau (links)
Ostansicht

8



Bereich Wohn- und Gewerbegebäude mit Laubengang
Nordostansicht

9



Nordansicht mit Zwischenbau im Vordergrund

10



Bereich Wohn- und Gewerbegebäude, Laubengang mit Blick auf hinterseitiges Obergeschoss, Rohbau, Südostansicht

11



Nordwestansicht mit Laubengang, Eingangstür Bürobereich und Zwischenbau, In welchem sich das Treppenhaus befindet

12



Zwischenbau, Erdgeschoss, Hauseingang

13



Zwischenbau, Treppenhaus zum Ober- / Dachgeschoss

14



Zwischenbau, Terrasse Obergeschosebene mit Blick zur Giebelseite
Wohn- und Gewerbegebäude und Treppe zum höherliegenden Laubengang
Südostansicht

15



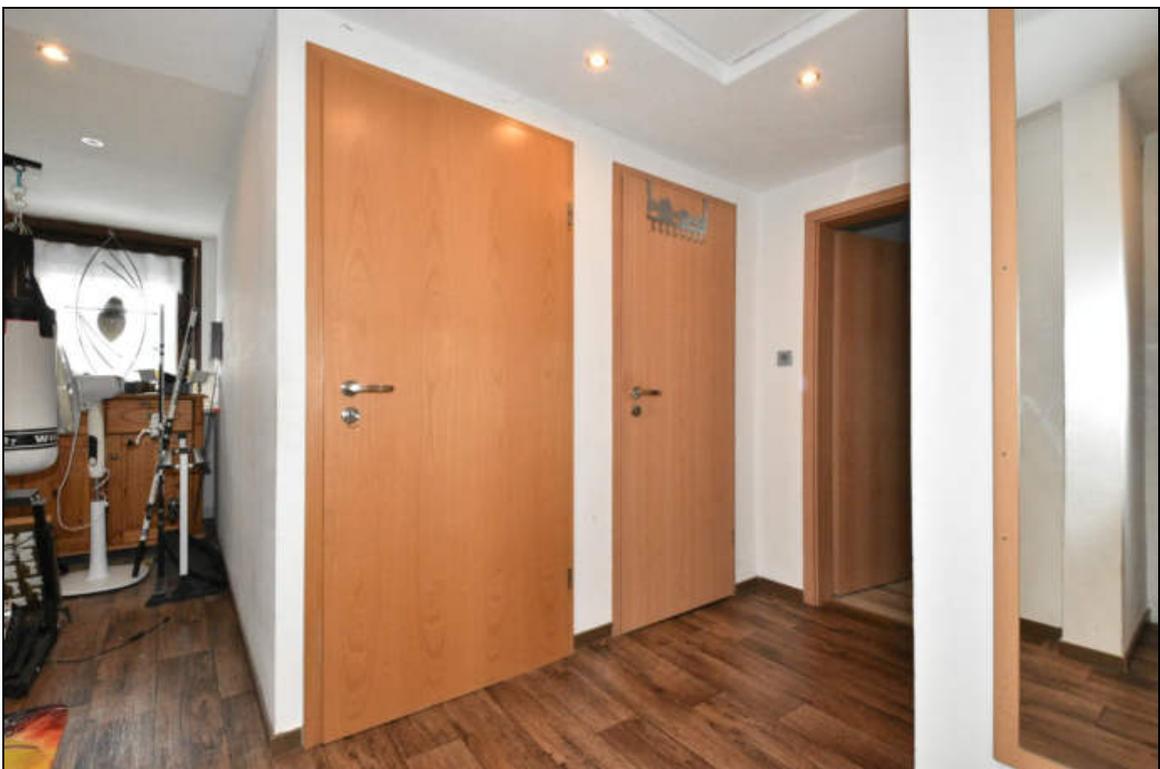
Südwestansicht mit Wohnungseingang Zweifamilienhaus Obergeschoss (rechts)

16



Zweifamilienhaus, Wohnung Obergeschoss Küche / Wohnzimmer

17



hinterseitiger Flur

18



Zweifamilienhaus, Wohnung Obergeschoss, Bad / WC

19



Zimmer im traufseitigen Erweiterungsbereich Nordseite

20



Wohn- und Gewerbegebäude, Erdgeschoss Straßenseite, Werkstatt

21



Garage

22



Wohn- und Gewerbegebäude, Treppenaustritt Zwischenbau,
Laubengang Ober- / Dachgeschoss mit Eingangstür Büro- und Wohnbereich

23



Büro- und Wohnbereich, Winkelflur mit Blick zum Büro / Eckzimmer

24



Wohn- und Gewerbegebäude, Dachgeschoss, Büro / -Eckzimmer

25



Zimmer Spitzboden

26



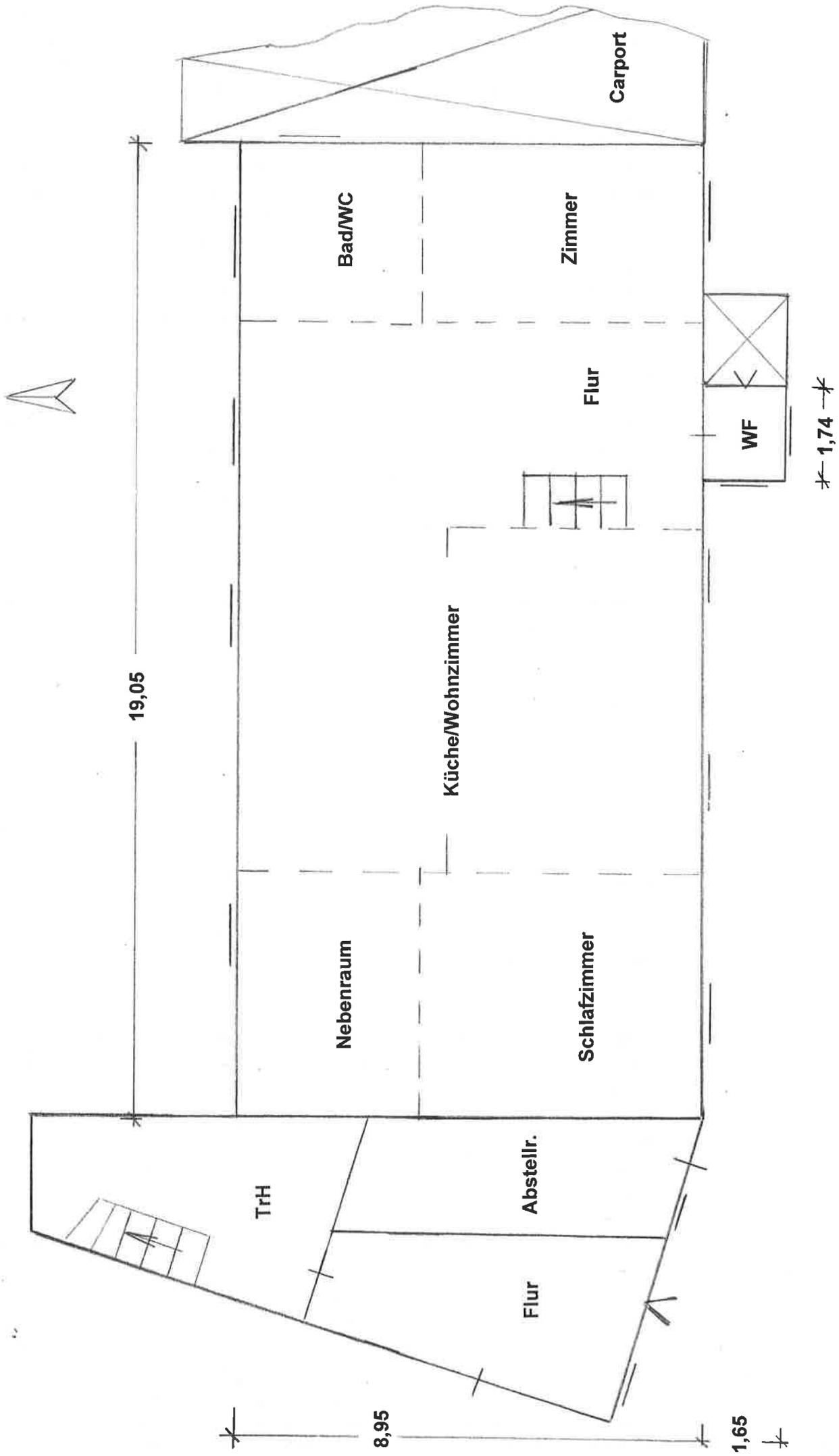
Wohn- und Gewerbegebäude, Obergeschoss (Hinterseite), Rohbau, geplanter Wohnbereich

27



Geplantes Bad / WC

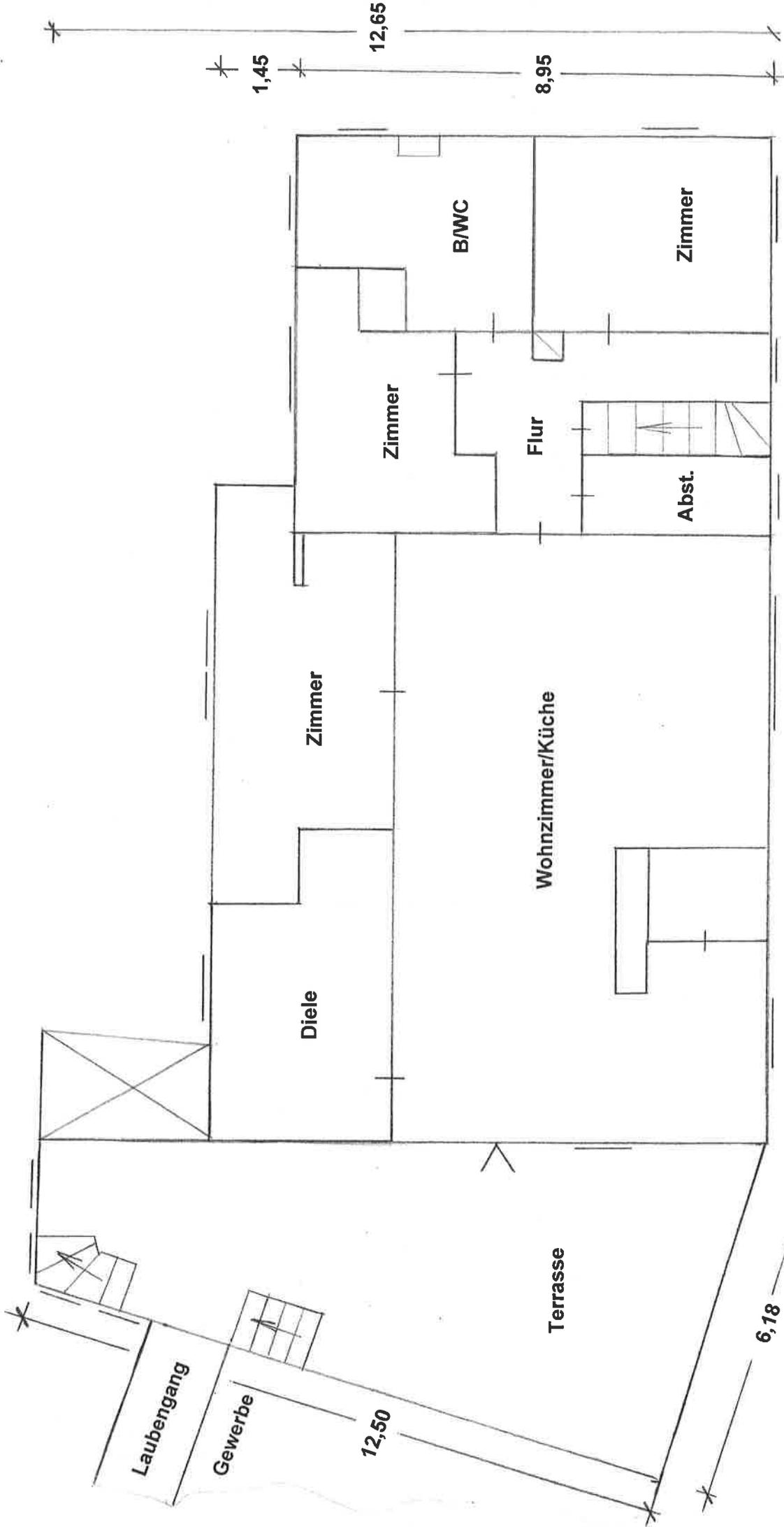
28



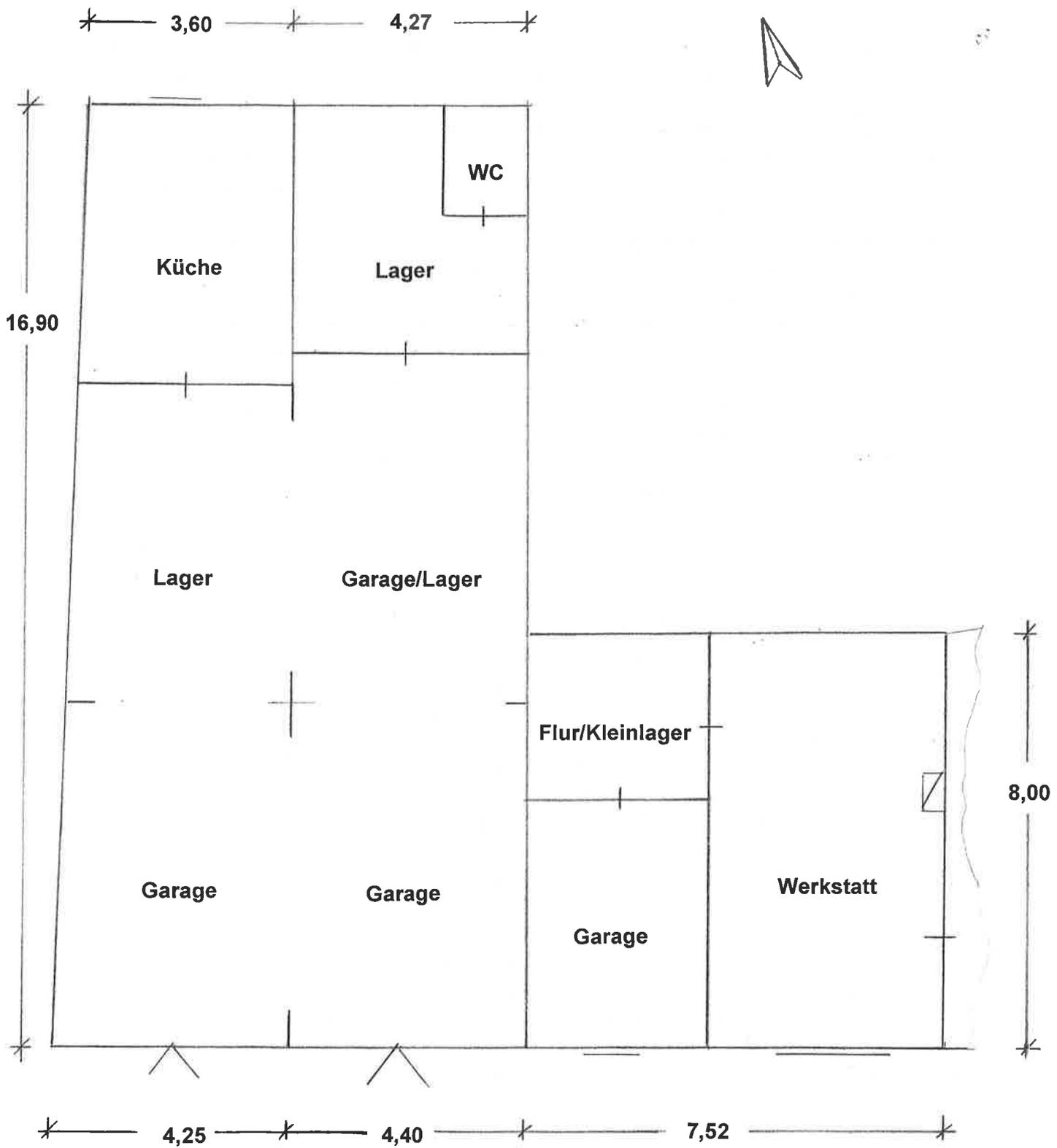
Systemskizze Gebäudebereich Ost, Zweifamilienhaus
 Dambachtal 70, 98553 Schleusingen OT Altendambach
 Grundriss Erdgeschoss



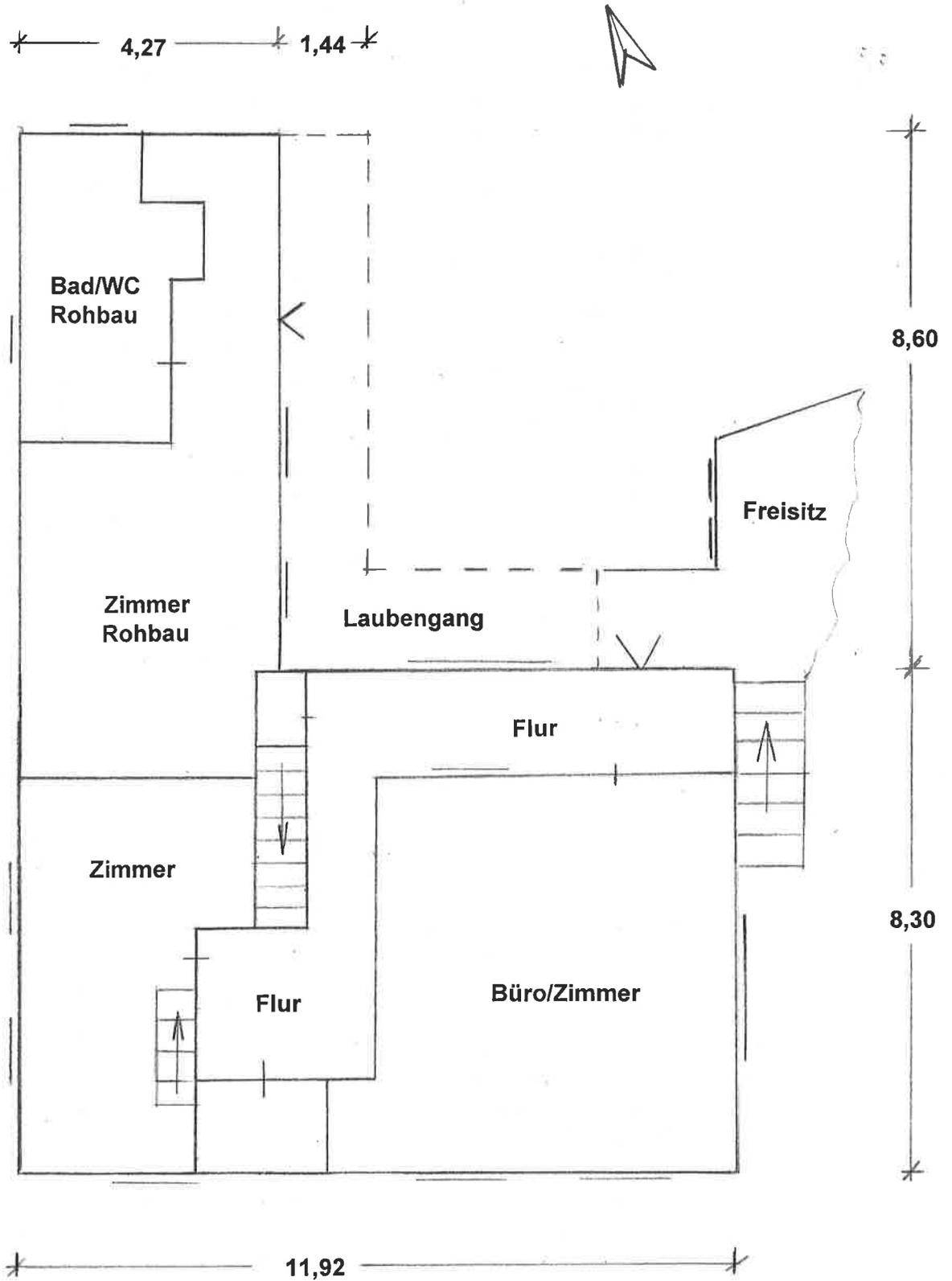
2,90 12,40



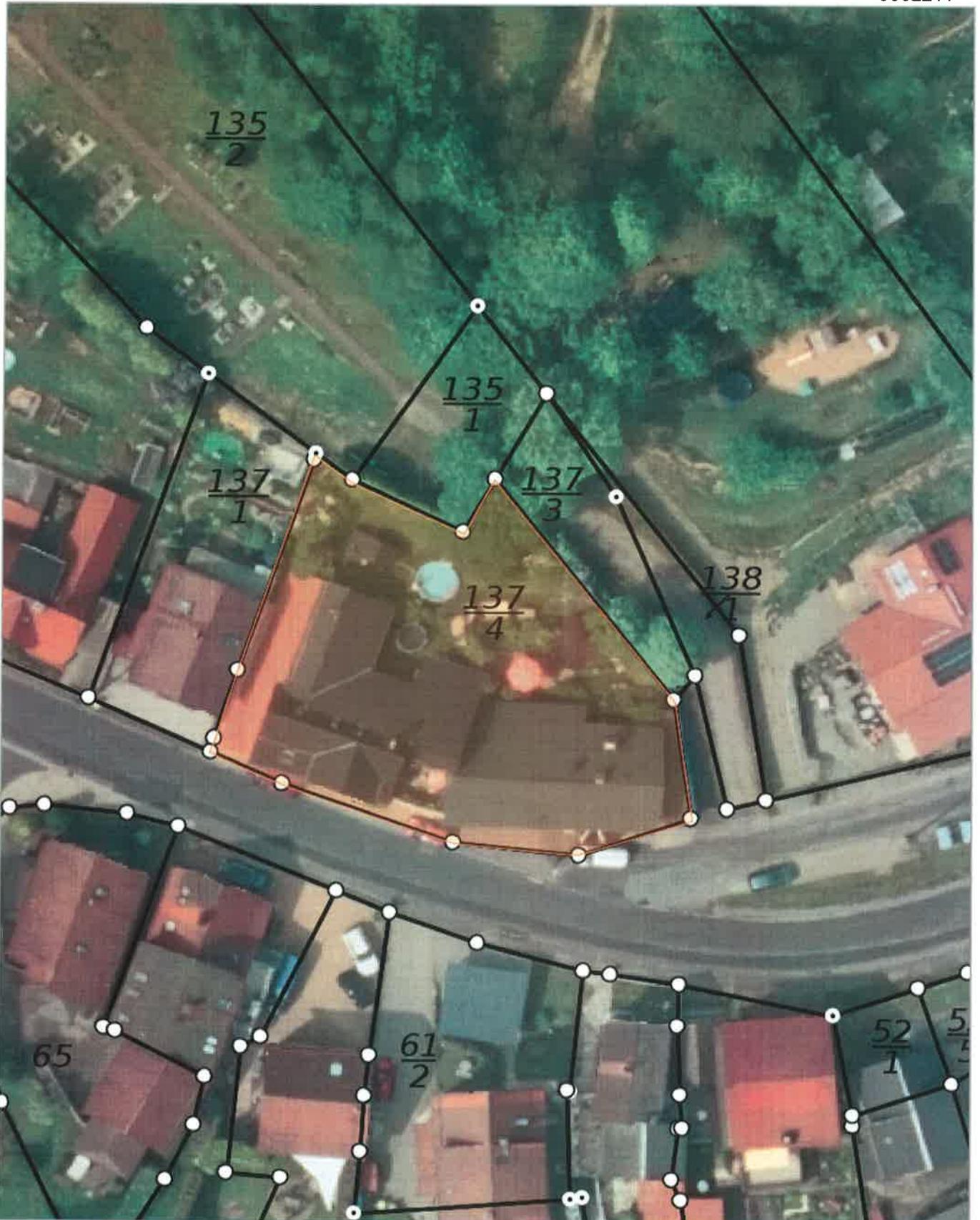
Systemskizze Zweifamilienhaus Grundriss Obergeschoss



**Systemskizze Gebäudebereich West, Wohn- und Gewerbegebäude
Grundriss Erdgeschoss**



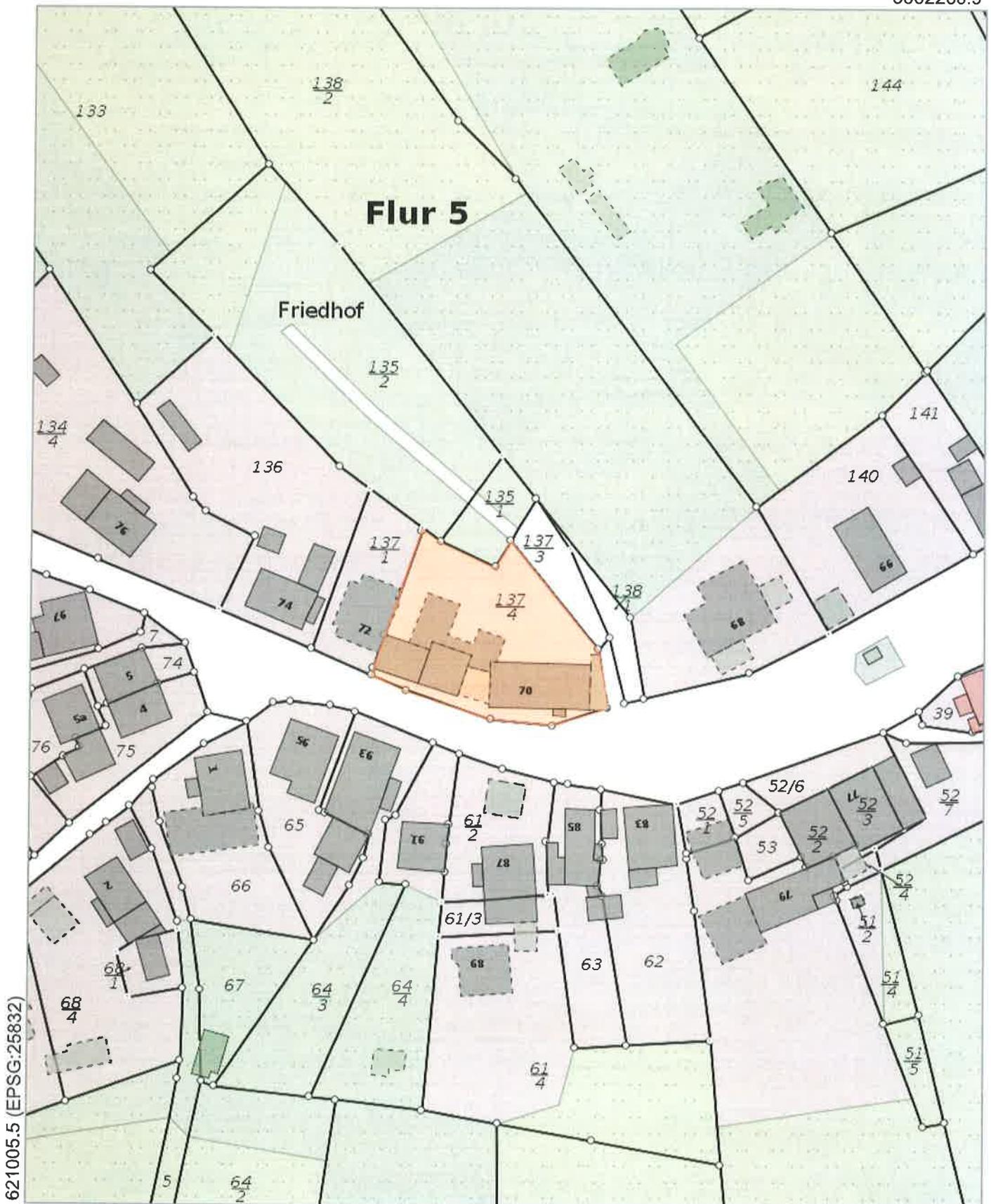
**Systemskizze Gebäudebereich West, Wohn- und Gewerbegebäude
Grundriss Ober-/Dachgeschoss**



621043.6 (EPSG:25832)

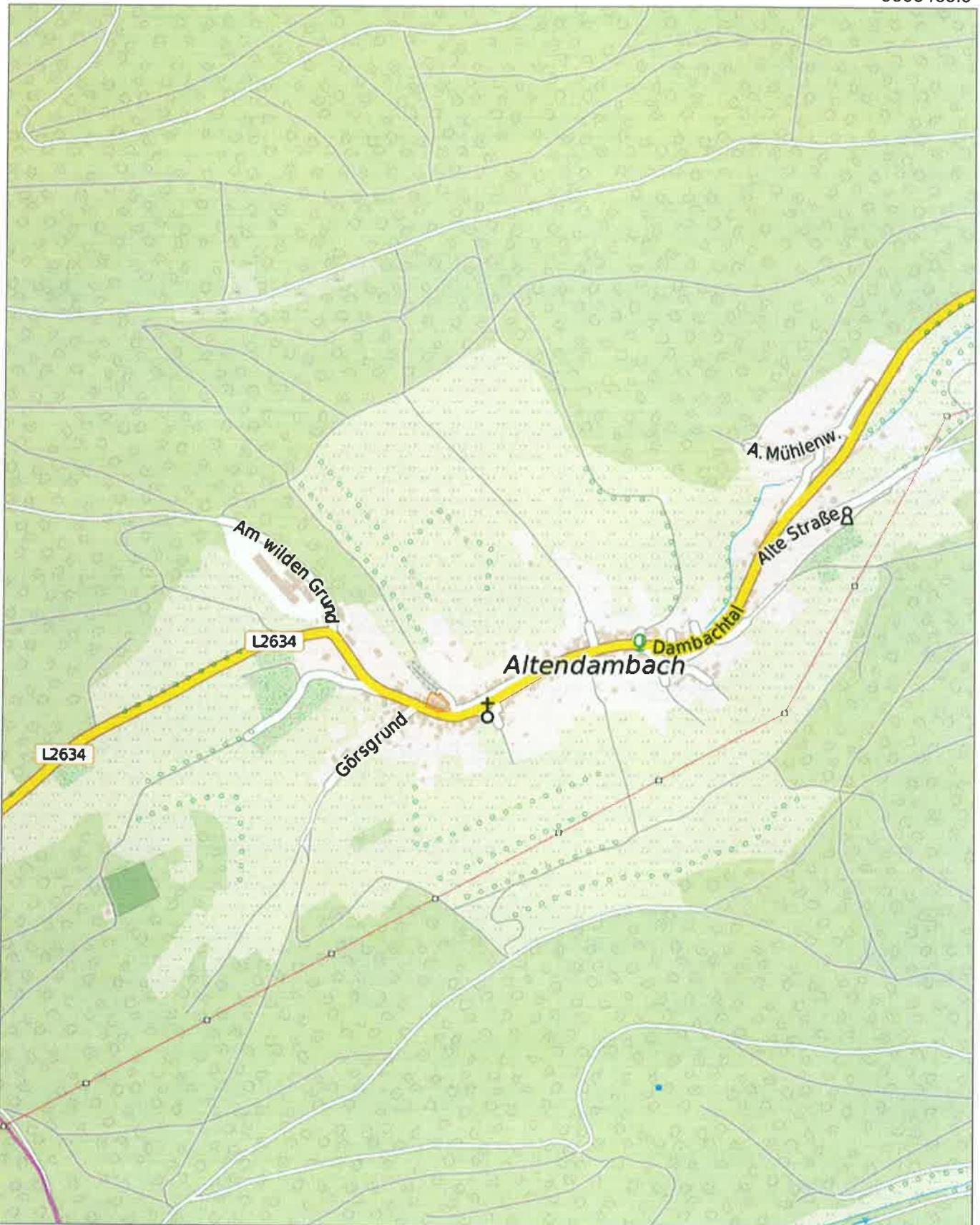
5602079 (EPSG:25832)

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 2024 dl-de/by-2-0



5602004.7 (EPSG:25832)

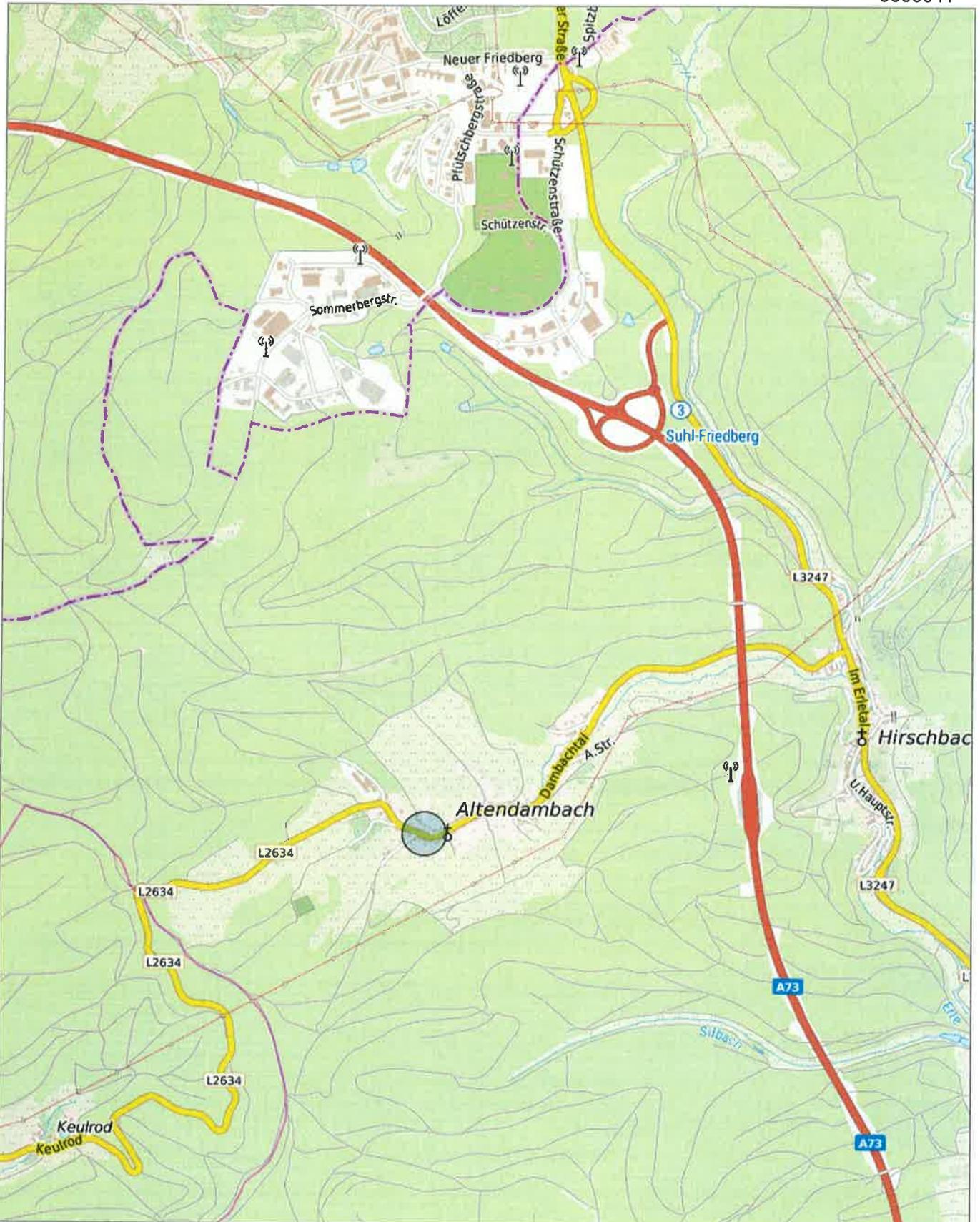
Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.
© GeoBasis-DE / BKG 2024 dl-de/by-2-0



620407.3 (EPSG:25832)

5600821.9 (EPSG:25832)

Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.
© GeoBasis-DE / BKG 2024 dl-de/by-2-0



619444.3 (EPSG:25832)

5599437 (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 2024 dl-de/by-2-0

5633587.5



601381.2 (EPSG:25832)

5567547.3 (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 2024 dl-de/by-2-0