

Von der IHK- Südthüringen öffentlich bestellter und vereidigter sowie von der Hochschule Kaiserslautern öffentlich rechtlich zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl sowie des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet des Ilm-Kreises, des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch (BauGB)



Zu bewertendes
Einfamilienhaus

für das nachfolgend bezeichnete bebaute Grundstück

Objektadresse: Ortsteil Gießübel, Dachsbachstraße 24, 98667 Schleusegrund

**Bebauung: im schlechten baulichen Zustand befindliches leerstehendes
Einfamilienhaus und Nebengelass**

Grundbuch von Gießübel, Blatt 950, Lfd.Nr. 1
Gemarkung: Gießübel, Flurstück: 1195/2, Größe: 572 m²

Auftraggeber des Gutachtens:

Amtsgericht Sonneberg, Untere Marktstraße 2, 96515 Sonneberg
Zwangsversteigerungssache Aktenzeichen des Gerichts: K19/25

Besonderheit: Es war durch den Sachverständigen nur eine Außenbesichtigung der Gebäude möglich. Bauzeichnungen und eine Bauakte konnten vom Sachverständigen nicht eingeholt werden bzw. standen für die Gutachtenerstellung nicht zur Verfügung. Der ermittelte Verkehrswert beruht deshalb auf zahlreichen Annahmen und Unterstellungen bez. der Merkmale der Gebäude und ist mit starken Unsicherheiten verbunden. Abweichungen der tatsächlichen Situation von den bei dieser Wertermittlung unterstellten Gegebenheiten können ggf. einen erheblichen Werteeinfluss haben.

Ausfertigung Nr. 2

Dieses Gutachten besteht aus 42 Seiten und 5 Anlagen.

Das Gutachten wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon eine für die Unterlagen des Sachverständigen.

Eisfeld, den 19.01.2026

GA-Nr.: g26/1901/ga

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeine Angaben	3
2 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes	7
2.1 Lage und Erschließung.....	7
2.2 Bodenbeschaffenheit und Form des Grundstücks.....	11
2.3 Rechtliche Gegebenheiten.....	12
2.4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	14
2.4.1 Vorbemerkungen zu den Beschreibungen.....	14
2.4.2 Einfamilienhaus.....	14
2.4.3 Nebengebäude (PKW-Garage, Abstellbereich).....	17
2.4.4 Außenanlagen.....	17
3 Wertermittlung	18
3.1 Zum Begriff des Verkehrswertes (Marktwertes).....	18
3.2 Allgemeine Vorgehensweise und Verfahrenswahl.....	18
3.3 Sachwertermittlung.....	20
3.3.1 Allgemeines.....	20
3.3.2 Sachwertkalkulation.....	20
3.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertkalkulation.....	24
3.4 Plausibilitätskontrolle des ermittelten Sachwerts.....	37
3.5 Verkehrswert (Marktwert).....	38
4 Feststellungen, um die im Auftrag gesondert gebeten wurde	39
5 Schlusserklärung	40
6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	41
7 Verzeichnis der Anlagen	42

1 Allgemeine Angaben

a) Hinweis

Der Verkehrswert wurde auf der Basis der im Gutachten beschriebenen Grundlagen ermittelt. Dem Anwender des Gutachtens wird dringend empfohlen, nicht allein den abschließend festgestellten Wert, sondern das Gutachten inhaltlich vollständig zur Kenntnis zu nehmen.

Zur besseren Lesbarkeit und Vereinfachung wird in diesem Gutachten überwiegend die grammatisch männliche Form verwendet. Weibliche und anderweitige Geschlechteridentitäten werden dabei ausdrücklich mitgemeint, soweit es für die Aussage erforderlich ist.

b) Auftraggeber des Gutachtens

Amtsgericht Sonneberg
Untere Marktstraße 2
96515 Sonneberg

Aktenzeichen des Gerichts: K19/25

c) Grund der Gutachtenerstellung / Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Ermittlung des Verkehrswerts für das im nächsten Unterpunkt bezeichnete Grundstück zum Zwecke der Vorbereitung des Versteigerungstermins in dem Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichts Sonneberg mit dem Aktenzeichen K19/25 (Beschluss des Amtsgerichts Sonneberg vom 11.09.2025).

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 28.11.2025 (Tag der Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen)

d) Bezeichnung des Bewertungsgrundstücks

Bewertungsgrundstück ist das nachfolgend bezeichnete bebaute Grundstück

- Objektadresse: Ortsteil Gießübel, Dachsbachstraße 24, 98667 Schleusegrund
- Grundbuch von Gießübel, Blatt 950, Lfd.Nr. 1
- Gemarkung: Gießübel, Flurstück: 1195/2, Größe: 572 m²
- Bebauung: im schlechten baulichen Zustand befindliches leerstehendes Einfamilienhaus und Nebengebäude

e) Ortstermin / Ortsbesichtigung

Vom Sachverständigen wurde die Ortsbesichtigung auf den 28.11.2025 (Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag) mit Beginn um 14.30 Uhr und Treffpunkt vor dem zu besichtigenden Objekt festgelegt. Die Parteien wurden mit gleichlautendem Einschreiben vom 14.11.2025 jeweils zu dem Ortstermin geladen. Das Schreiben zur Ladung zum Ortstermin enthielt auch die Bitte, eine Innenbesichtigung der Gebäude am Ortstermin zu ermöglichen. Darüber hinaus wurden die Parteien in dem Schreiben um sofortige Benachrichtigung gebeten, wenn sie aus dringenden Gründen an dem festgelegtem Termin verhindert sind.

Vom betreibenden Gläubiger wurde auf das Einschreiben vom 14.11.2025 per E-Mail vom 18.11.2025 mitgeteilt, dass seitens des Gläubigers auf eine Teilnahme an der Ortsbesichtigung verzichtet wird. Seitens des Schuldners ist der Empfang des Einschreibens durch einen vorliegenden Rückschein belegt. Eine Bitte um Verschiebung des Ortstermins oder eine sonstige Reaktion des Schuldners auf das v.g. Einschreiben erfolgte nicht.

Zum Ortstermin waren am festgelegten Treffpunkt neben dem unterzeichnenden Sachverständigen keine weiteren Personen anwesend. Auf Klopfen an den Außentüren und an Fenstern der Gebäude sowie Rufen kamen keine Reaktionen.

Da eine Innenbesichtigung insofern nicht möglich war und gemäß Auftrag für diesen Fall das Gutachten nach dem äußeren Eindruck erstellt werden soll, wurde im Weiteren vom Sachverständigen eine Außenbesichtigung des Objektes vorgenommen. Die Außenbesichtigung war zudem teilweise durch auf dem Grundstück befindlichen Wildwuchs, insbesondere von Stachel- und Dornengewächsen eingeschränkt.

f) Nutzung / Vermietung und Verpachtung

Die Gebäude wurden am Ortstermin, soweit von außen erkennbar, leerstehend vorgefunden. Der zuständige Bezirksschornsteinfeger hat mit E-Mail vom 19.11.2025 mitgeteilt, dass das Objekt seit mindestens Oktober 2008 leerstehend ist. Diese Angabe wurde auch durch einen befragten Nachbarn in seiner Größenordnung bestätigt. Mit Schreiben zur Ladung zum Ortstermin wurden von den Parteien für den Fall einer Vermietung oder Verpachtung aktuelle Miet- oder Pachtverträge angefordert. Von den Parteien wurden jedoch keine Miet- bzw. Pachtverträge übergeben und keine Angaben zur Vermietungs- und Verpachtungssituation gemacht. Anhaltspunkte für eine Vermietung oder Verpachtung waren bei der Ortsbesichtigung nicht erkennbar. Es wird bei dieser Wertermittlung insofern unterstellt, dass zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag kein Miet- oder Pachtverhältnis bestand.

g) grundbuchlich gesicherte Belastungen des Bewertungsgrundstücks

Bei Verkehrswertermittlungen für ein Zwangsversteigerungsverfahren bleiben in Abteilung II und III des Grundbuchs eingetragene Belastungen unberücksichtigt bzw. wird der diesbezüglich unbelastete Verkehrswert ermittelt.

Informatorisch:

Lt. der vom Amtsgericht Sonneberg zur Verfügung gestellten beglaubigten Grundbuchabschrift (Grundbuch von Gießübel, Blatt 950) vom 05.03.2025 besteht bezüglich des Bewertungsgrundstücks in Abteilung II des Grundbuchs neben der Eintragung bez. der angeordneten Zwangsversteigerung keine Eintragung. In Abteilung III ist nach v.g. Grundbuchabschrift eine Grundschuld eingetragen. Auf eine Wiedergabe der in Abteilung III des Grundbuchs bezüglich des Bewertungsgrundstücks eingetragenen Grundschuld wird an dieser Stelle verzichtet.

Die Angaben über den Inhalt des Grundbuches beziehen sich auf den Tag, an dem die Grundbuchabschrift angefertigt wurde. Ggf. können danach noch Änderungen an dem Grundbuchinhalt erfolgt sein, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind. Belastungen in Abteilung II und/oder III des Grundbuches können im Zwangsversteigerungsverfahren erlöschen. Welche Belastungen am Versteigerungstermin bestehen sowie die Beantwortung der Frage ob oder welche Belastungen erlöschen, ist im jeweiligen Versteigerungstermin in Erfahrung zu bringen.

h) Herangezogene objektspezifische Unterlagen, Erkundigungen, Informationen

h1) Von den Parteien bereit gestellte objektspezifische Unterlagen und erteilte objektspezifische Informationen:

Mit Schreiben zur Ladung zum Ortstermin wurden von den Parteien gleichzeitig ggf. vorhandene und für die Bewertung benötigte objektspezifische Unterlagen und Informationen (z.B. Bauzeichnungen, Miet- und Pachtverträge, Energieausweis, etc.) angefordert. Durch die Parteien wurden jedoch keine Unterlagen bereitgestellt und keine Angaben zu dem Bewertungsobjekt gemacht.

h2) Vom Amtsgericht Sonneberg wurden für diese Gutachtenerstellung mit Auftragserteilung folgende objektspezifische Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- beglaubigter Grundbuchauszug vom 02.05.2025 bezüglich des zu bewertenden Grundstückes (Grundbuch von Gießübel, Blatt 950)
- schriftliche Auskunft vom Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, - Flurbereinigungsbereich Meiningen (Frankental 1, 98617 Meiningen) vom 29.04.2025 zur Frage, ob das Grundstück in ein Flurbereinigungsverfahren einbezogen ist (als Kopie)
- schriftliche Auskunft des Landratsamtes Hildburghausen, Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde vom 19.05.2025 bezüglich Baulasten im Zusammenhang mit dem Grundstück (als Kopie)
- schriftliche Auskunft des Landratsamtes Hildburghausen, Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde vom 09.05.2025 zu der Frage, ob bezüglich des Bewertungsgrundstücks Eintragungen im Denkmalsbuch vorliegen.

h3) Folgende objektspezifische Informationen und Unterlagen wurden vom Sachverständigen für die Gutachtenerstellung im Wesentlichen beschafft:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (nicht amtlicher Auszug, Geoproxy Kartenauszug), (vgl. Anlage 3a)
- Schriftliche Auskunft des Landratsamtes Hildburghausen -Bauamt-, Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde vom 25.11.2025 zur Frage, ob Bauakten (Bauzeichnungen, Baubeschreibung, Angabe Baujahr etc.) bei der Bauaufsicht oder beim Kreisarchiv vorliegen und ob Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen.
- Schriftliche Auskunft des Landratsamtes Hildburghausen Dezernat III - Amt für Umwelt und Abfallwirtschaft, Untere Bodenschutzbehörde vom 20.11.2025 zu Altlasten und Altlastenverdacht (Auskunft aus dem Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS))
- Schriftliche Auskunft der Gemeindeverwaltung Schleusegrund vom 17.11.2025 bezüglich bauplanungsrechtlicher Gegebenheiten (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Innenbereichssatzung etc.), Bodenordnungsverfahren (Umlegungs- und Sanierungsverfahren), des Beitrags- und Abgabenzustandes für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und ThürKAG die in den Zuständigkeitsbereich der Gemeinde fallen, der Gemeindeverwaltung bekannter Bauauflagen oder baubehördlicher Beschränkungen etc. sowie ggf. vorhandener Bauakten und Kenntnis des Baujahres
- Telefonische Auskunft vom Wasser- und Abwasserverband Hildburghausen bezüglich der Erschließungssituation mit Wasser- und Abwasser und bezüglich des Beitrags- und Abgabenzustandes der in den Verantwortungsbereich des Verbandes fallenden Erschließungseinrichtungen
- Auskunft per E-Mail des zuständigen Bezirksschornsteinfegermeisters vom 16.11.2025 bez. Auskünfte zu Feuerstätten
- Bei der Ortsbesichtigung der Bewertungsobjekte gewonnene Erkenntnisse.

h4) Folgende Unterlagen wurden vom Sachverständigen für die Gutachtenerstellung im Wesentlichen angefertigt:

- Außenfotos von dem Bewertungsobjekt vom Tag der Ortsbesichtigung, (vgl. Anlage 4)
- unmaßstäbliche Skizze bez. der äußeren überschlägigen Abmessungen der Grundfläche der Gebäude, (vgl. Anlage 5)
- Berechnung der Brutto-Grundflächen der Gebäude in einer für die Zwecke der Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit auf der Grundlage der vom Sachverständigen überschlägig ermittelten Gebäudeabmessungen, [vgl. Gliederungspunkt 3.3.3, Unterpunkt c)]
- Überschlägige Abschätzung der realisierbaren Wohn- bzw. Nutzflächen auf der Grundlage der vom Sachverständigen ermittelten Brutto-Grundfläche der Gebäude und des bei vergleichbaren Objekten üblichen Verhältnisses von Wohnfläche bzw. Nutzfläche des jeweiligen Geschosses zur Bruttogrundfläche (BGF) des jeweiligen Geschosses. [vgl. Gliederungspunkt 3.3.3, Unterpunkt: k)]

i) Wesentliche Bestandteile einer Liegenschaft / bewegliche Gegenstände

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um die Bewertung einer Liegenschaft mitsamt der wesentlichen Bestandteile nach den §§ 93 und 94 BGB. Wesentliche Bestandteile des Grundstücks sind danach die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude, sowie die Erzeugnisse des Grundstücks, solange sie mit dem Boden zusammenhängen. Zu den wesentlichen Bestandteilen des Gebäudes gehören die zur Herstellung des Gebäudes eingefügten Sachen, wie zum Beispiel Türen, Fenster, Heizkörper, Heizkessel sowie i.d.R. auch Einbauküchen.

Da der Zugang zu den Innenräumen des Gebäudes nicht gegeben war, konnte nicht festgestellt werden, ob im Gebäude bewegliche Sachen vorhanden sind. Es wird bei dieser Wertermittlung unterstellt, dass keine im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als wertbeeinflussend eingeschätzte Beräumung der Gebäude erforderlich ist.

2 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

Nachfolgend wird das Wertermittlungsobjekt mit den wesentlichen, für die Wertermittlung bedeutsamen Merkmalen beschrieben.

2.1 Lage und Erschließung

a) Politische Zugehörigkeit / Landschaft

- Bundesland: Thüringen (Süden Thüringens, an der Grenze zu Bayern)
- Landkreis: Hildburghausen
- Gemeinde: Schleusegrund (5 Ortsteile; Verwaltungssitz Schönbrunn)
- Ortsteil: Gießübel
- Landschaft¹: Gießübel liegt im Thüringer Wald unweit des Rennsteigs in einer Höhe von ca. 500m-680 m über NHN im Tal der Neubrunn und seiner zwei Zuflüsse Rehbach und Dachsbach. Auch die anderen Ortsteile von Schleusegrund liegen in Tälern des Thüringer Waldes. Zwischen den Dörfern erheben sich steile Berge.

b) Kennziffern / Gebietsstruktur

- Einwohnerzahl Schleusegrund mit seinem 5 Ortsteilen²: ca. 2.500
- Einwohnerzahl Ortsteil Gießübel³: ca. 500
- Größte Stadt des Landkreises ist die Kreisstadt Hildburghausen mit ca. 11.700 Einwohnern⁴
- Bevölkerungsdichte Schleusegrund⁵: ca. 43 Einwohner je km²
- Arbeitslosenquote Landkreis Hildburghausen⁶: 4,6 % (Quote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen, Jahresdurchschnitt 2024) Der Landkreis Hildburghausen weist innerhalb Thüringens eine besonders niedrige Arbeitslosenquote auf. Eine Ursache hierfür dürfte auch in dem Arbeitsplatzangebot des angrenzenden Bundeslandes Bayern liegen.
- Kaufkraftindex (Deutschland = 100)⁷: Landkreis Hildburghausen 90,5 (2024)
- Voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung im Landkreis⁸: 2015 bis 2035 Abnahme um ca. 18 %
- Raumstruktur: Gemäß der Klassifizierung des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung gehört der Landkreis zum Raumtyp Ländlicher Raum, sowie zum siedlungsstrukturellen Kreistyp dünn besiedelte Ländliche Kreise⁹.
- Im Gesamtranking 2022 des „Prognose Zukunftatlas“ der Prognose AG mit Sitz in Basel und Filialen in Deutschland¹⁰ ist der Landkreis Hildburghausen in die Kategorien „ausgeglichene Chancen und Risiken“, „mittlere Stärke“, „geringste Dynamik“ eingeordnet. Die Prognose AG berät Entscheidungsträger aus Politik, Wirtschaft und Gesellschaft.

1 vgl. Wikipedia, URL: [https://de.wikipedia.org/wiki/Gießübel-\(Schleusegrund\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Gießübel-(Schleusegrund)), (Aufruf: Zeitpunkt der Gutachtgenerstellung)

2 vgl. Freistaat Thüringen, Landesamt für Statistik, Thüringer Daten, URL: <https://statistik.thueringen.de/datenbank> (Aufruf: Zeitpunkt der Gutachtenerstellung)

3 vgl.: Wikipedia, URL: [https://de.wikipedia.org/wiki/Gießübel_\(Schleusegrund\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Gießübel_(Schleusegrund)); (Aufruf: Zeitpunkt der Gutachtenerstellung)

4 vgl. Freistaat Thüringen, Landesamt für Statistik, Thüringer Daten, URL: <https://statistik.thueringen.de/datenbank> (Aufruf: Zeitpunkt der Gutachtenerstellung)

5 Quelle: Wikipedia, URL: <https://de.wikipedia.org/wiki/Schleusegrund>; Aufruf: Zeitpunkt der Gutachtenerstellung

6 Quelle: Freistaat Thüringen, Landesamt für Statistik, Thüringer Daten, URL: <https://statistik.thueringen.de/datenbank>, Aufruf: Zeitpunkt der Gutachtenerstellung

7 Quelle: MB Research, Kaufkraft 2023; Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg, 2023

8 Quelle: vgl. Freistaat Thüringen, Landesamt für Statistik, Thüringer Daten, URL: <https://statistik.thueringen.de/datenbank> (Aufruf: Zeitpunkt der Gutachtenerstellung)

9 Quelle: Freistaat Thüringen, Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz; Umwelt regional, URL: <https://umweltinfo.thueringen.de/umweltregional/hbn> (Aufruf: Zeitpunkt der Gutachtenerstellung)

10 Prognose Zukunftsatlas 2022, Prognose AG Georgstraße 85, 10623 Berlin, 2022

- Klein- und mittelständige Unternehmen des produzierenden Gewerbes, des Handwerks, der Land- und Forstwirtschaft und des Dienstleistungsbereichs prägen das wirtschaftliche Profil der Region. Die Wirtschaft der Gemeinde wird heute vor allem vom Kleingewerbe und dem Tourismus bestimmt. Von Bedeutung ist seit jeher die Glasindustrie. Der mit Abstand größte Arbeitgeber der Region ist das in Schönbrunn ansässige Gewürzwerk der Fuchs Gewürze GmbH, mit mehr als 800 Beschäftigten eines der größten Gewürzwerke Europas. Die Ortsteile Schönbrunn und Gießübel haben den Status als staatlich anerkannte Erholungsorte.¹ Der Landkreis Hildburghausen verfügt über eine gefestigte Wirtschaftsstruktur. Das Lohnniveau im Landkreis Hildburghausen ist aber niedrig. Die in ca. 40 km Entfernung in Bayern gelegene Kreisfreie Stadt Coburg (ca. 42.000 Einwohner) sowie der an den Landkreis Hildburghausen auf bayrischen Gebiet angrenzende Landkreis Coburg haben ein höheres Lohnniveau. Sie bilden einen abweichenden eigenständigen hochpreisigen Grundstücksmarkt. Die im ländlichen Raum oft bestehenden Probleme wie demografischer Wandel, Abwanderung und Facharbeitermangel sind auch in Schleusegrund gegenwärtig.
- landschaftlich reizvolles Gebiet

c) überörtliche Anbindungen / Erreichbarkeit

(vgl. die als Anlage 1 beigefügte Straßenkarte)

- nächstgelegene größere Orte: Masserberg ca. 6 km; Schleusingen ca. 16 km; Eisfeld ca. 20 km, Hildburghausen ca. 24 km, Ilmenau ca. 25 km, Suhl ca. 29 km, Coburg (Bayern) ca. 42 km, Landeshauptstadt Erfurt ca. 70 km, Bamberg (Bayern) ca. 92 km, Nürnberg (Bayern) ca. 150 km
- Die Gemeinde liegt abseits der großen Verkehrswege.
- Landstraßen: L 1138 durch den Ortsteil Gießübel führend
- Bundesstraßen: nächst gelegene Anschlüsse B 89, B 281 und B 88 ca. 20 km
- Autobahnanschluss: A73 über die Anschlussstellen Eisfeld Süd und Nord sowie Schleusingen
- Bahnanschluss: nächste Bahnanschlüsse in Eisfeld, Hildburghausen und Ilmenau
- Flughafen: nächstgelegene Flughäfen in Erfurt und Nürnberg
- Schleusegrund ist an den öffentlichen Personennahverkehr durch Buslinien angeschlossen.

d) innerörtliche Lage / verkehrstechnische Erschließung

(vgl. den als Anlage beigefügten Ortsplan)

- Zentrales Dorf der Gemeinde Schleusegrund ist Schönbrunn. Schönbrunn ist auch Sitz der Gemeindeverwaltung.
- Gießübel liegt nordwestlich von Schönbrunn. Die Ortsmitte von Schönbrunn ist in ca. 4 km Entfernung erreichbar.
- Das Bewertungsgrundstück befindet sich etwa 250 m südlich der durch den Ort führenden Landstraße.
- Verkehrstechnisch erschlossen wird das Grundstück durch eine wenig befahrene Gemeindestraße. Zwischen der Gemeindestraße und dem Grundstück verläuft der Flusslauf des Dachsbaches. Die Anbindung des Grundstücks an die Gemeindestraße erfolgt über eine ca. 7 m breite Brücke. Soweit ersichtlich befindet sich die Brücke in einem mäßigen baulichen Zustand. Mit welcher Last die Brücke überfahren werden kann ist nicht angegeben und konnte auch nicht erfragt werden. Die Gemeindestraße hat einen Bitumenbelag. Bürgersteige und ausgewiesene öffentliche Parkplätze sind im Umfeld nicht vorhanden. Tlw. wird am Straßenrand längst zur Straße geparkt.
- Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Banken, öffentliche Einrichtungen, Gaststätten, Post etc.: entsprechende infrastrukturelle Einrichtungen sind tlw. über den Ortsteil Schönbrunn und ergänzend über die umliegenden größeren Orte (insbesondere Schleusingen) erreichbar
- Eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung.

1 Quelle: Wikipedia, URL: <https://de.wikipedia.org/wiki/Schleusegrund>; Aufruf: Zeitpunkt der Gutachtenerstellung

e) Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung

- Lt. Auskunft des Wasser- und Abwasserverbandes Hildburghausen besteht bez. Wasser und Abwasser folgende Situation: Die Abwasserbeseitigung erfolgte über eine heutigen Standards nicht mehr genügende regelmäßig zu entleerende Kleinklärrube mit einem in den Dachsbach eingeleiteten Überlauf. Das Bewertungsgrundstück ist aktuell an das örtliche Wasserleitungsnetz des Verbandes angeschlossen. Der Anschluss ist aufgrund einer Verfristung des Zählerwechsels gesperrt. Da auch Gebührenrückstände bestehen erfolgt zeitnah eine zwangsweise Stilllegung des Anschlusses.
- Die Anschlüsse an das örtliche Strom- und Telefonnetz sind vermutlich bereits stillgelegt.

f) Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung

- Straßenseite des Bewertungsgrundstücks: ortseinwärts entlang der Straße wohnbauliche Nutzungen; rückwärtig ebenfalls wohnbauliche Nutzung; ortsauswärts schließen sich nacheinander folgende Nutzungen an: mit Reihengarage bebautes Grundstück, weitere wohnbauliche Nutzung; mit zwei Betriebsgebäuden (Polsterei) bebautes Grundstück und dann wieder wohnbauliche Nutzungen
- gegenüber liegende Straßenseite: im unmittelbaren Bereich des Bewertungsgrundstücks steile in östliche Richtung ansteigende unbebaute Grundstücke in Form von Grünflächen; im weitläufigeren Bereich entlang der Straße tlw. auch wohnbauliche Nutzungen
- Die im Umfeld befindlichen wohnbaulichen Nutzungen finden in Form von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken statt.
- Die Gebäude im Umfeld sind ein- bis zweigeschossig zuzüglich Dachgeschoss und freistehend.
- Die Bebauung ist historisch gewachsen.

g) Immissionsbelastungen

Am Ortstermin waren abgesehen von sehr geringen Verkehrsimmissionsbelastungen durch die wenig befahren anliegende Gemeindestraße keine Immissionsbelastungen feststellbar.

h) Grenzverhältnisse

(Siehe ergänzend den als Anlage 3a beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte.)

Grenzsteine oder andere Abmarkungen waren bei der Ortsbesichtigung im Bereich des Bewertungsgrundstücks augenscheinlich nicht erkennbar. In der Liegenschaftskarte beruht die Darstellung der Gebäude auf dem Bewertungsgrundstück und im Umfeld des Bewertungsgrundstücks tlw. auf der Grundlage von katasteramtlichen Einmessungen und tlw. nur auf der Grundlage von Luftbildaufnahmen. Nach den Darstellungen in der Liegenschaftskarte bestehen folgende Gegebenheiten:

- Von dem Bewertungsgrundstück ausgehende Bauungen nahe bzw. an den Grundstücksgrenzen / Überbauten zu Lasten von Nachbargrundstücken: Von dem Nebengebäude des Bewertungsgrundstücks geht zu Lasten des nördlichen Nachbargrundstücks (Flurstück 1196/2) ein sehr kleiner Überbau aus. Anmerkung: Die Darstellung des Nebengebäudes in der Liegenschaftskarte beruht allerdings nur auf der Grundlage von Luftbildaufnahmen.
- Von Nachbargrundstücken ausgehende Bauungen nahe bzw. an den Grundstücksgrenzen zum Bewertungsgrundstück / Überbauten zu Lasten des Bewertungsgrundstückes: Das Wohnhaus des nördlichen Nachbargrundstückes ist Nahe der Grundstücksgrenze zu dem Bewertungsgrundstück errichtet. Auch die Reihengaragen des südlichen Nachbargrundstücks sind nahe der Grundstücksgrenze zu dem Bewertungsgrundstück errichtet.

Anmerkung / Hinweise zu dem ggf. bestehenden kleinen Überbau des Nebengebäudes des Bewertungsgrundstücks zu Lasten des nördlichen Nachbargrundstücks.

Hat der Eigentümer eines Grundstückes bei der Errichtung eines Gebäudes über die Grenze gebaut, ohne dass ihm Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt, so hat der Nachbar den Überbau zu dulden, es sei denn, dass er vor oder sofort nach der Grenzüberschreitung Widerspruch erhoben hat (§ 912 Abs. 1 BGB). Für den Fall, dass der Überbau geduldet werden muss, ist dies in Höhe der gesetzlichen Vorgabe zu ent-

schädigen (vgl. § 912 Abs. 2 und § 915 Abs. 1 Satz 1 BGB).

Für den Fall, dass vorsätzlich oder grob fahrlässig überbaut wurde besteht ein Recht auf Beseitigung des Überbaus. Bezüglich der vollständigen Regelungen zum Überbau siehe §§ 912 bis 916 BGB.

Ob Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit und damit ein Recht auf die Beseitigung des Überbaues vorliegt ist eine juristische Fragestellung, die nicht in den Kompetenzbereich eines Bewertungssachverständigen fällt und kann im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht geklärt werden. Bei dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass der ggf. bestehende sehr kleine Überbau geduldet werden muss.

Für den Fall, dass der Überbau geduldet werden muss ist dies durch eine Geldrente in Höhe der gesetzlichen Vorgabe zu entschädigen oder der Berechtigte kann jederzeit verlangen, dass der Pflichtige ihm gegen Übertragung des Eigentums an dem überbauten Teil des Grundstückes den Wert ersetzt, den dieser Teil zur Zeit der Grenzüberschreitung gehabt hat. (vgl. § 912 Abs. 2 und § 915 Abs. 1 Satz 1 BGB). Die Höhe der jährlichen Überbaurente ermittelt sich aus der angemessenen jährlichen Verzinsung des Bodenwerts der überbauten Grundstücksfläche. Es ist jedoch zu beachten, dass auch für die Rente der Bodenwert zur Zeit der Grenzüberschreitung und nicht der aktuelle Bodenwert maßgeblich ist.

Das Bodenwertniveau ist in der Örtlichkeit gering [Bodenrichtwert 13,00 €/m², vgl. Gliederungspunkt 3.3.3, Unterpunkt: h) Bodenwert]. In der Vergangenheit waren die Bodenwerte noch niedriger. Der Überbau nimmt nach den Darstellungen in der Liegenschaftskarte nur eine sehr kleine Fläche von ca. um 1 m² ein. Im vorliegenden Fall ist im Hinblick auf den geringen Werteeinfluss auf den Verkehrswert und die allgemeine Schätzgenauigkeit der Werteeinfluss des Überbaues, soweit dieser geduldet werden muss, somit vernachlässigbar.

i) Topografie des Grundstücks

Das Bewertungsgrundstück liegt in einer Tallage und steigt größtenteils nur sehr leicht in westliche Richtung an. Erst im Bereich der westlichen Grundstücksgrenze beginnt das Gelände stark anzusteigen. Das hier befindliche Nebengebäude ist teilweise in den Hang gebaut. Im Bereich des Wohnhauses wird der Hang hingegen durch eine Stützwand abgefangen. Die Grundstücke auf der dem Bewertungsgrundstück gegenüber liegenden Straßenseite haben eine starke Hanglage. Sie sind in östliche Richtung stark ansteigend.

j) insgesamt Lagebeurteilung

- ruhige dörfliche Wohnlage in einem Tal des Thüringer Waldes
- als Geschäftslage nicht geeignet

2.2 Bodenbeschaffenheit und Form des Grundstücks

a) Bodenbeschaffenheit

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen einschließlich Kampfmitteln, Grundwassersituation) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch entsprechende Fachgutachter durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar. Lt. Schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Hildburghausen - Amt für Umwelt und Abfallwirtschaft, Unter Bodenschutzbehörde ist das Grundstück nicht als altlastenverdächtige Fläche im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) registriert und es bestehen keine Hinweise auf Altlasten.

Entsprechend der o.g. Ausführungen wird eine lageübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt. Eine lageübliche Bodenbeschaffenheit ist in dieser Wertermittlung insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

b) Gestalt und Form

(vgl. den als Anlage 3a beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte)

- Grundstücksform: unregelmäßiges Viereck; nahezu trapezförmig; gut baulich und auch sonst gut nutzbar
- Straßenfront bzw. Front zum Dachsbach: ca. 15 m
- rückwärtige Grundstücksgrenze: ca. 18 m
- mittlere Breite: ca. 16 m
- mittlere Tiefe ca. 37 m

2.3 Rechtliche Gegebenheiten

a) Grundbuchlich gesicherte Belastungen

Siehe diesbezügliche Ausführungen unter Gliederungspunkt 1, Unterpunkt: g).

b) Bodenordnungsverfahren

Lt. vom Amtsgericht Sonneberg bereitgestellter schriftlicher Auskunft des Thüringer Landesamts für Bodenmanagement und Geoinformation - Flurbereinigungsbereich Meiningen – ist das Grundstück in kein Flurbereinigungsverfahren einbezogen. In dem vom Amtsgericht Sonneberg übergebenen Grundbuchauszug sowie in der beim Thüringen Viewer¹ online abrufbaren Liegenschaftskarte ist kein Vermerk über eine Einbeziehung des Grundstücks in ein sonstiges Bodenordnungsverfahren (Sanierungsverfahren, Umlegungsverfahren) eingetragen. Auch nach der vom Sachverständigen eingeholten schriftlichen Auskunft der Gemeindeverwaltung besteht keine Einbeziehung in ein sonstiges Bodenordnungsverfahren. In diesem Gutachten wird gemäß der v.g. Auskunftsquellen davon ausgegangen, dass das Bewertungsgrundstück in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

c) Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Lt. vom Amtsgericht Sonneberg zur Verfügung gestellter schriftliche Auskunft des Landratsamtes Hildburghausen, Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde bestehen an dem Bewertungsgrundstück keine Baulasten.

d) Denkmalschutz

Lt. vom Amtsgericht Sonneberg zur Verfügung gestellter schriftliche Auskunft des Landratsamtes Hildburghausen, Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde enthält das Denkmalsbuch für das Bewertungsgrundstück keine Eintragung.

e) Bauplanungsrecht

Lt. vom Sachverständigen eingeholter schriftliche Auskunft der Gemeindeverwaltung bestehen folgende Gegebenheiten:

- Flächennutzungsplan: nicht vorhanden
- Bebauungsplan: nicht vorhanden
- sonstige das Bauplanungsrecht betreffende Satzungen: abgesehen von einer Ortsgestaltungssatzung keine vorhanden

Zulässigkeit von Bauvorhaben: Gemäß den oben gemachten Angaben ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Zusammenhang mit dem Bauplanungsrecht nach § 34 (Bebaubarkeit: gemäß umliegender Bebauung) zu beurteilen.

f) Überschwemmungsgebiet

Lt. dem Kartenmaterial des Thüringen Viewer² liegt das Bewertungsgrundstück nicht in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet i.S.d. § 76 Wasserhaushaltsgesetz.

1 Freistaat Thüringen, Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Thüringen Viewer URL: URL-<https://thuringenvviewer.thueringen.de>, Aufruf: Zeitpunkt der Gutachtenerstellung
Beim Thüringen Viewer handelt es sich um ein online-Informationssystem des Freistaates Thüringen für Geodaten.

2 Freistaat Thüringen, Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Thüringen Viewer URL: URL-<https://thuringenvviewer.thueringen.de>, Aufruf: Zeitpunkt der Gutachtenerstellung

g) Bauordnungsrecht

Auf eine schriftliche Anfrage des Sachverständigen mit der Bitte um schriftliche Auskunft beim Landratsamt Hildburghausen, Bauamt, Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde bezüglich Beschränkungen und Beanstandungen wurde von der Behörde schriftlich mitgeteilt, dass der Behörde aktuell keine Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen bekannt sind und keine Bauunterlagen zum Bewertungsobjekt bei der Bauaufsicht und im Kreisarchiv vorhanden sind.

Auf eine schriftliche Anfrage des Sachverständigen mit Bitte um schriftliche Auskunft beim Bauamt der Gemeinde bezüglich Bauakten (insbesondere Bauzeichnungen, Angaben zum Baujahr) und bez. Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen wurde von der Behörde schriftlich mitgeteilt, dass keine Bauzeichnungen vorhanden sind und keine Bauauflagen oder behördliche Beschränkungen bekannt sind.

Die Übereinstimmung des Gebäudes mit dem Bauordnungsrecht und dem Bauplanungsrecht wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt und ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass einer Kernsanierung des zu bewertenden Wohnhauses und des zu bewertenden Nebengebäudes für den Zweck einer Nutzung als Ein- oder Zweifamilienhausgrundstück bauordnungsrechtliche oder bauplanungsrechtliche Gegebenheiten nicht entgegen stehen.

h) abgabenrechtliche Situation für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und ThürKAG

Nach den Auskünften der jeweils maßgeblichen Stellen* bestehen folgende Gegebenheiten: Für die vorhandene Erschließungssituation und die vorhandene Bebauung sind die Bewertungsgrundstücke, bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach ThürKAG beitrags- und abgabefrei.

- * Gemeindeverwaltung, schriftliche Auskunft
Wasser- und Abwasserverband Hildburghausen; telefonische Auskunft

Hinweise:

Das ein Grundstück zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag bezüglich der vorhandenen Erschließungssituation beitrags- und abgabefrei ist, schließt zukünftige Beiträge und Abgaben nicht aus. So können ggf. bei der Erneuerung und Erweiterung der Erschließungseinrichtungen Beiträge und Abgaben anfallen. Diesbezüglich fallen insbesondere bei dem Ausbau der Kanalisation und dem Anschluss an eine zentrale Kläranlage Kosten an. An dieser Stelle sei auch darauf hingewiesen, dass für die Herstellung der nicht mehr vorhandenen oder still gelegten Grundstücksanschlüsse und für die Herstellung heutigen Standards genügender Abwasserentsorgung Kosten entstehen.

i) sonstige Rechte und Lasten

Abgesehen von dem unter Gliederungspunkt 2.1, Unterpunkt h) beschriebenen von dem Nebengebäude des Bewertungsgrundstücks zu Lasten des nördlichen Nachbargrundstücks (Flurstück 1196/2) ggf. ausgehenden sehr kleinen Überbaues ergaben sich beim Ortstermin oder bei der Sichtung der vorliegenden Unterlagen keine Hinweise auf

- nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte (z.B. Geh- und Fahrrechte etc.),
- besondere Wohnungs- und Mietbindungen, Zweckbindefristen
- sonstige Überbauten und
- auf Verunreinigungen von Bauteilen der baulichen Anlagen und des Bodens (z.B. Altlasten einschließlich Kampfmittel).

Bei dieser Wertermittlung wird insofern unterstellt, dass abgesehen von dem unter Gliederungspunkt 2.1, Unterpunkt h) beschriebenen ggf. vorhanden Überbau, keine der v.g. genannten Besonderheiten bestehen.

2.4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

2.4.1 Vorbemerkungen zu den Beschreibungen

Dem Sachverständigen war nur eine Außenbesichtigung der Gebäude möglich. Bauzeichnungen und eine Bauakte konnten vom Sachverständigen nicht eingeholt werden bzw. standen für die Gutachtenerstellung nicht zur Verfügung. Grundlage für die Beschreibung der baulichen Anlagen sind die Erhebungen im Rahmen der Außenbesichtigung am Ortstermin. Da eine Innenbesichtigung des Gebäudes nicht möglich war, mussten bezüglich des Innenraumes für die Bewertung Annahmen getroffen bzw. wertbeeinflussende Merkmale unterstellt werden. Die Annahmen bez. des Innenraumes sowie die Angaben zu sonstigen nicht sichtbaren Bauteilen der baulichen Anlagen wurden auf der Grundlage des äußeren Eindrucks und / oder der üblichen Ausführung zum gemutmaßten Bauzeitpunkt getroffen. Soweit Annahmen getroffen werden mussten, ist dies in der Baubeschreibung benannt. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können insofern auch bei der durch eine Außenbesichtigung erkennbaren Situation Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Bauschäden, Baumängel und Unterhaltungsrückstände wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich durch eine Außenbesichtigung erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, über gesundheitsschädigende Baumaterialien sowie auf Belastungen der Bauteile mit Schadstoffen bzw. Verunreinigungen wurden nicht durchgeführt.

Es sei an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Abweichungen der tatsächlichen Situation von der bei dieser Wertermittlung unterstellten Situation ggf. einen erheblichen Werteeinfluss haben können.

2.4.2 Einfamilienhaus

a) Gebäudeart / Raumaufteilung / Raumhöhen

Gebäudeart

Das Gebäude ist freistehend und besteht aus drei Gebäudeteilen mit unterschiedlicher Geschossigkeit. Der Hauptteil des Gebäudes besteht erkennbar aus Erdgeschoss und Dachgeschoss. Bei dem Dach des Hauptteils handelt es sich um ein einhäufiges Satteldach (Frackdach) mit einer großen Walmdachgaube. Die Traufen dieses Gebäudeteils verlaufen parallel zur Straße. Die Walmdachgaube befindet sich auf der straßenseitigen Dachfläche. An eine Giebelseite des Gebäudehauptteils ist ein Eingangsvorbau angegliedert. Der Eingangsvorbau besteht erkennbar aus einem Erdgeschoss mit Flachdach. Die Hauseingangstür ist straßenseitig angeordnet. An die rückwärtige Traufseite des Gebäudehauptteils ist ein Seitenflügel, der erkennbar aus Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss besteht angebaut. Der Seitenflügel hat ein Satteldach mit einer kleinen Satteldachgaube. Das Satteldach ist rechtwinklig mit dem Frackdach des Hauptgebäudeteils verschnitten. Ein Drempel ist bei dem Satteldach nicht vorhanden. Der First des Frackdaches des Hauptgebäudeteils und der First des Seitenflügels haben die gleiche Höhe. Die Traufe des Daches des Seitenflügels und die höher gelegene Traufe des Frackdaches liegen ebenfalls in gleicher Höhe.

Darüber hinaus wird auf der Grundlage des von außen gewonnenen Eindrucks Folgendes vermutet bzw. bei dieser Wertermittlung unterstellt:

- Das Gebäude ist nicht unterkellert.
- Das Frackdachgeschoss des Hauptgebäudeteils ist zu Wohnzwecken ausgebaut. Der Spitzboden des Hauptgebäudeteils ist nicht ausgebaut. Das Dachgeschoss des Seitenflügels ist nicht ausgebaut und nur eingeschränkt nutzbar (lichte Raumhöhe < 2m).
- Die Fußböden der drei Gebäudeteile weisen im Erdgeschoss das gleiche Höhenniveau auf bzw. bestehen im Erdgeschoss keine Höhenversätze des Fußbodens.
- Der Fußboden des Frackdachgeschosses des Hauptgebäudeteils und der Fußboden des Obergeschosses des Seitenflügels weisen zueinander keinen Höhenversatz auf.

Raumaufteilung / Raumhöhen

Auf der Grundlage des von außen gewonnenen Eindrucks wird Folgendes vermutet bzw. bei dieser Wertermittlung unterstellt:

- Die Grundrissgestaltung ist für eine Nutzung als Einfamilienhaus weitestgehend zweckmäßig.
- Die lichten Raumhöhen bewegen sich in einem für Wohnnutzungen heute üblichen Rahmen.

b) Energieausweis

Mit Schreiben zur Ladung zum Ortstermin wurden von den Parteien ein Energieausweis angefordert. Von den Parteien wurde jedoch kein Energieausweis übergeben.

c) Baujahr

Unterlagen aus denen Rückschlüsse auf den Bauzeitpunkt gezogen werden können sowie Auskünfte zum Bauzeitpunkt konnten durch den Sachverständigen nicht eingeholt werden. Die zuständige Bauaufsicht, das Kreisarchiv und die Gemeindeverwaltung verfügen über keine Bauakten.*

- * schriftliche Auskunft der Gemeindeverwaltung
schriftliche Auskunft des Landratsamtes Hildburghausen, Unter Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde

Nach Sachwertrichtlinie liegt die übliche Gesamtnutzungsdauer entsprechender Gebäude bei 80 Jahren. Auf der Grundlage des von außen gewonnenen Eindrucks wird bei dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass das Gebäude ein Alter aufweist, das über der nach Sachwertrichtlinie üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren liegt.

d) Gebäudekonstruktion, Ausstattung und Zustand des Gebäudes

Beim Hauptteil und beim Seitenteil wurden als Dacheindeckung Bitumendachschindeln verwendet. Die Dachabdichtung des Flachdaches des Eingangsvorbaues ist mit Schweißbahnen ausgeführt. Für die Dachentwässerung wurden Hängerinnen und Fallrohre aus verzinktem Stahlblech verwendet. Die Fassadenbekleidungen sind in unterschiedlicher Art und Ausführung. Folgende Bekleidungen sind vorhanden: Hauptteil tlw. Naturschieferfassade, tlw. Wärmedämmverbundsystem mit ca. 4 cm Wärmedämmung und feinkörniger Edelputzbeschichtung (Kratzputzcharakter), tlw. Putzfassade mit Anstrich; Eingangsvorbau Wärmedämmverbundsystem mit ca. 4 cm Wärmedämmung und feinkörniger Edelputzbeschichtung (Kratzputzcharakter); Seitenteil tlw. Naturschieferfassade und tlw. Putzfassade mit Anstrich. Das teilweise vorhandene Wärmedämmverbundsystem wurde ausgehend von der Art- und Ausführung, der geringen Dämmstoffdicke und des schlechten Zustandes vermutlich gleich nach der Wende bzw. Anfang der 1990' er Jahre angebracht. Beim Hauseingangsbereich sind teilweise Betonwerksteinriemchen vorgeblendet. Die Dachgaube des Gebäudehauptteils ist mit Kunstschiefer verkleidet. Der Kunstschiefer ist vermutlich aus Asbestfaserzement. Beim Erdgeschoss des Seitenteils ist die Putzfassade in größeren Bereichen abgeplatzt. Teilweise ist hier Holzfachwerk mit Ausmauerungen aus Backsteinen und teilweise Mauerwerk aus haufwerksporigen Betonhohlblocksteinen sichtbar. Die Wandbereiche mit Betonhohlblocksteinen wurden vermutlich zu DDR-Zeiten ersetzt. Bei den Fenstern handelt es sich um Kunststofffenster mit Zweischeibenisolierverglasung. Außenrollen sind nicht angebracht. Die Hauseingangstür hat einen einfachen bis mittleren Standard. Es handelt sich um eine Kunststofftür mit einem Lichtausschnitt in Zweischeibenisolierverglasung. Die Fenster und die Hauseingangstür wurden ausgehend von der Art und Ausführung und des schlechten Zustands vermutlich, so wie das Wärmedämmverbundsystem, gleich nach der Wende eingebaut. Als Nebeneingangstür ist eine einfache Holzbrettertür eingebaut. Auf eine schriftliche Anfrage des Sachverständigen beim zuständigen Bezirksschornsteinfeger bezüglich der Beheizung und Feuerstätten wurde von ihm per E-Mail vom 19.11.2025 mitgeteilt, dass das Gebäude seit mindestens 2008 leersteht. Angaben zur Beheizung und zu Feuerstätten kann er nicht machen, da er das Gebäude noch nie betreten hat.

Das nach Auskunft des Bezirksschornsteinfegers und eines befragten Nachbarn seit mindestens 2008 leerstehende Gebäude hinterlässt von außen einen verwahrlosten Eindruck. Die von außen sichtbaren Bauteile befinden sich in einem heruntergekommenen Zustand. Über einen langen Zeitraum hinweg wurden an diesen Bauteilen keine werterhaltenden Maßnahmen durchgeführt. Das Dach ist beim Seitenteil eingebrochen. Es liegt nahe, dass durch hier eingedrungenes Wasser starke Schäden im Inneren des Gebäudes entstan-

den sind. Vermutlich sind hiervon auch tragende Bauteile betroffen. Das an den Stellen mit abgeplatzten Putz ungeschützte Mauerwerk und Holzfachwerk ist schadhaft. Teilweise zeichnen sich in den Wänden Rissbildungen ab. Die Fassadenbekleidungen, die Dacheindeckungen, die Dachvorsprünge, die Außentüren und die Dachrinnen weisen eine Vielzahl von Bauschäden und Baumängeln auf und sind insgesamt als verbraucht einzustufen. Die Fensterscheiben und Fensterrahmen sind stark verschmutzt und weisen deutliche Algen- und Flechtenbildung auf.

Darüber hinaus wird auf der Grundlage des von außen sichtbaren, des von außen gewonnenen Eindrucks und / oder der üblichen Ausführung zum gemutmaßten Bauzeitpunkt unter Beachtung des längeren Leerstandes Folgendes vermutet bzw. bei dieser Wertermittlung unterstellt:

Bei den Dachkonstruktionen handelt es sich um zimmermannsmäßige Holzdachstühle.

Die Außenwände sind größtenteils aus Holzfachwerk mit Ausmauerungen aus Backsteinen. Kleinere Bereiche der Außenwände wurden zu DDR-Zeiten mit Mauerwerk aus haufwerksporigen Betonhohlblocksteinen ersetzt. Bei den Innenwänden handelt es sich um Holzfachwerkwände mit Ausmauerungen. Die Decken sind als Holzbalkendecken mit Lehm- oder Schlackefüllung ausgebildet und die Dachkonstruktion ist als zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl realisiert. Bei der Treppe handelt es sich um eine Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung. Die Baukonstruktion ist sowohl technisch wie wirtschaftlich überaltert. Die Elektro-, die Wasser- und Abwasserinstallationen sowie die Beheizungseinrichtungen sind nicht mehr funktionsfähig. Der gesamte bauliche und technische Ausbau (Sanitäreinrichtungen, Wasser- Abwasserinstallationen, Fußboden, Wand- und Deckenbekleidungen, Türen, Fenster, Heizung, Elektro, Treppen etc.) entspricht nicht mehr zeitgemäßen Anforderungen und oder ist verbraucht. Der Wärmedämmstandard des gesamten Gebäudes entspricht in starkem Maße nicht heutigen Anforderungen. Es besteht ein mangelnder Schallschutz. Der Zustand des Gebäudes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag lässt keine wirtschaftliche Nutzung mehr zu bzw. ist das Gebäude als wirtschaftlich verbraucht einzustufen. Das Gebäude befindet sich noch in einem Zustand, der eine Kernsanierung zulässt. Für eine nachhaltige wirtschaftlich sinnvolle Nutzbarkeit ist eine Kernsanierung erforderlich.

2.4.3 Nebengebäude (PKW-Garage, Abstellbereich)

Das Gebäude ist frei stehend und rückwärtig „in den Hang gebaut“. Es besteht aus zwei Gebäudeteilen. Bei dem einem Gebäudeteil handelt es sich um eine PKW-Garage und bei dem anderen Gebäudeteil um einen Abstellbereich. Der Abstellbereich hat einen eigenen Außenzugang. Beide Gebäudeteile sind eingeschossig. Die PKW-Garage hat ein leicht geneigtes Pultdach und der Abstellbereich ein Satteldach. Der Abstellbereich wurde wahrscheinlich im Zusammenhang mit dem Wohnhaus und die PKW-Garage zu einem späteren Zeitpunkt errichtet. Als Dacheindeckung wurden beim Satteldach Bitumendachschindeln verwendet. Das flach geneigte Pultdach der Garage ist mit Schweißbahnen versehen. Das Gebäude hat größtenteils eine Putzfassade in unterschiedlicher Art und Ausführung. (tlw. Kellenwurfputz und tlw. glatt ausgeriebener Putz). Bei dem Garagentor handelt es sich um ein zweiflügliges Holzrahmentor mit Holzausfachung in einfacher Art und Ausführung. Die Eingangstür zu dem Abstellbereich ist als einfache Holzbrettertür ausgeführt. Das Gebäude hinterlässt von außen einen verfallenen Eindruck. Die von außen sichtbaren Bauteile befinden sich in einem heruntergekommenen Zustand und weisen eine Vielzahl an Bauschäden und Baumängeln auf. Über einen langen Zeitraum hinweg wurden an diesen Bauteilen keine werterhaltenden Maßnahmen durchgeführt. Die Fassadenbekleidungen und die Dacheindeckungen sind insgesamt als verbraucht einzustufen.

Darüber hinaus wird auf der Grundlage des von außen sichtbaren, des von außen gewonnenen Eindrucks und / oder der üblichen Ausführung zum gemutmaßten Bauzeitpunkt Folgendes vermutet bzw. bei dieser Wertermittlung unterstellt:

Der Dachraum des Abstellbereichs ist nicht über eine Treppe erreichbar und nur von außen zugänglich. Die Wände des Gebäudes sind aus Mauerwerk. Tlw. handelt es sich um Natursteinmauerwerk. Bei der Decke zum Dachraum des Abstellbereichs handelt es sich um eine preußische Kappendecke. Die Dächer sind in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion ausgebildet. Der Ausbau des Gebäudes ist verbraucht. Der Zustand des Gebäudes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag lässt keine wirtschaftliche Nutzung mehr zu bzw. ist das Gebäude als wirtschaftlich verbraucht einzustufen. Das Gebäude befindet sich in einem Zustand, der noch eine Kernsanierung zulässt. Für eine nachhaltige wirtschaftlich sinnvolle Nutzbarkeit ist eine Kernsanierung erforderlich.

2.4.4 Außenanlagen

Das Grundstück verfügt nur über einfache Außenanlagen. Die vorhandenen baulichen Außenanlagen, insbesondere Einfriedungsanlagen und Wegbefestigungen sind weitestgehend verbraucht. Der Garten hinterlässt einen verfallenen Eindruck. Auf dem Grundstück befindet sich vielerlei Wildwuchs.

3 Wertermittlung

3.1 Zum Begriff des Verkehrswertes (Marktwertes)

Nach der Definition des Gesetzes (§ 194 BauGB) wird der Verkehrswert (Marktwert) „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.“

Kleiber schreibt hierzu:¹

„Der Verkehrswert ist im § 194 BauGB als ein nach den vorgegebenen Normen verobjektivierter Preis definiert, der unabhängig von der angewandten Wertermittlungsmethodik in der Synthese aller Wertmomente im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten zu erzielen ist. Unter dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird dabei der Handel auf dem freien Markt verstanden, wobei weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen und allein objektive Maßstäbe preisbestimmend sind...

...Als der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr „am wahrscheinlichsten“ zu erzielende Kaufpreis kann der Verkehrswert ermittlungstechnisch als statistischer Durchschnittswert angesehen werden.“

3.2 Allgemeine Vorgehensweise und Verfahrenswahl

Bei dieser Wertermittlung wird gemäß den Ausführungen unter Gliederungspunkt 2.4.2 und 2.4.3 u.a. von Folgendem ausgegangen: Bei dem Hauptgebäude handelt es sich um ein Einfamilienhaus, das seit ca. 2008 leersteht und dessen Zustand zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag keine wirtschaftliche Nutzung mehr zulässt. Ebenfalls wirtschaftlich verbraucht ist das Nebengebäude. Für eine nachhaltige wirtschaftliche sinnvolle Nutzbarkeit der Gebäude ist jeweils eine Kernsanierung erforderlich. Der Zustand der Gebäude lässt eine Kernsanierung zu.

Die Verkehrswert- bzw. Marktwertdefinition stellt auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall ab (Prinzip Orientierung am „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ im nächsten Kauffall). Dementsprechend ist die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ebenfalls auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten Kauffall abzustellen².

Bei dem Hauptgebäude stellt nach einer entsprechenden Kernsanierung, ausgehend von den zur Verfügung stehenden Flächen, der Lage, der umgebenen Bebauung und Nutzungen sowie der örtlichen Nachfragesituation und der vermuteten Situation im Inneren des Gebäudes eine Nutzung in Form eines Einfamilienhauses die nach dem nächsten Kauffall wahrscheinlichste Nutzung dar. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl wird deshalb auf eine entsprechende Nutzung abgestellt.

Die Verfahren zur Verkehrswertermittlung sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen (vgl. § 6 Abs. 1, Satz 2 ImmoWertV).

Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sind üblicherweise nicht vorrangig zur Erzielung von Erträgen, sondern vorrangig zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen auf der Grundlage von Baukosten ein. Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung die Baukosten von vergleichbaren Objekten im Vordergrund stehen. Dies ist im Rahmen der von der ImmoWertV vorgegebenen Verfahren nur über das Sachwertwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) möglich. Für die Anwendung des Sachwertverfahrens steht im vorliegenden Fall auch die geeignetste Datengrundlage zur Verfügung.

1 Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB, 3. Auflage, Köln: Bundesanzeiger, 1998, S. 96 Rn. 15

2 vgl. Kleiber, Simon: Verkehrswertermittlung von Grundstücken Kommentar und Handbuch, 5. Auflage 2007, S. 450 Rn 47 ff.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meinigen und der kreisfreien Stadt Suhl hat für seinen Zuständigkeitsbereich das Verhältnis der Kaufpreise von wirtschaftlich verbrauchten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken zu den jeweiligen Bodenwerten der Grundstücke untersucht. Die diesbezüglichen Untersuchungsergebnisse sind in dem von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses herausgegebenen Bericht „Grundstücke mit wirtschaftlich verbrauchten Wohnimmobilien 2023“ veröffentlicht¹. Ausgewertet wurden 371 Kauffälle des Zuständigkeitsgebietes aus den Jahren 2018 bis 2023. Es bietet sich an, die v.g. Untersuchungsergebnisse zur Plausibilitätsprüfung des ermittelten Sachwerts heranzuziehen.

Als Ergebnis und Konsequenz bleibt festzuhalten, dass im vorliegenden Fall der Verkehrswert aus dem Sachwert abgeleitet wird und die Untersuchungsergebnisse des zuständigen Gutachterausschusses zum Verhältnis Kaufpreis / Bodenwert bei wirtschaftlich verbrauchten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken zur größenordnungsmäßigen Plausibilitätskontrolle des ermittelten Sachwerts herangezogen werden.

¹ *Grundstücke mit wirtschaftlich verbrauchten Wohnimmobilien 2023* © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meinigen und der kreisfreien Stadt Suhl; Schmalkalden, 17.05.2023; S.4 ff.

3.3 Sachwertermittlung

3.3.1 Allgemeines

Die Ermittlung des Sachwertes basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwertes. Die Systematik für die Ermittlung des Sachwertes ist in den §§ 35 bis 39 i.V.m. dem § 6 Abs. 2 und 3 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Sachwert wird demnach unter Berücksichtigung der örtlichen Grundstücksmarktverhältnisse (Marktanpassung) aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und Außenanlagen sowie den Auswirkungen ggf. bestehender besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale abgeleitet. Im Nachfolgendem wird aus Gründen der Übersichtlichkeit zunächst die komplette Sachwertkalkulation mit den gewählten Wertermittlungsansätzen durchgeführt. Die einzelnen Wertermittlungsansätze sind Grau hinterlegt und werden dann im Anschluss erläutert. Die sich nach den Regelungen der ImmoWertV und den herangezogenen Daten ergebende Systematik des Sachwertverfahrens kann der Sachwertkalkulation entnommen werden.

3.3.2 Sachwertkalkulation

Vorbemerkungen

Zur Wertfindung wird bei den Wertermittlungsansätzen bis zum „vorläufigen Sachwert“ unter Beachtung des Grundsatzes, dass die Bewertung auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (notigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen ist, folgendes unterstellt:

- Das Haupthaus des Grundstücks wurde für die Zwecke einer Nutzung als Einfamilienhaus kernsaniert. Das Gebäude weist nach der Kernsanierung einen heute üblichen durchschnittlichen Ausstattungsstandard bzw. einen Gebäudestandard der den Standardstufen 3 bis 4 der Gebäudestandardtabellen für Ein- und Zweifamilienhäuser der ImmoWertV, Anlage 4 (NHK 2010) entspricht. (Bzw. gewichteter Standard 3,5.) Das Nebengebäude wurde für die Zwecke der Nutzung einer PKW-Garage und zu Abstellzwecken kernsaniert.
- Die Außenanlagen wurden im Zusammenhang mit der Kernsanierung der Gebäude mit saniert und vom Umfang an den in der Örtlichkeit bei entsprechenden Objekten üblichen Umfang angepasst. Alle notwendigen Grundstücksanschlüsse an die örtlichen Versorgungsleitungen wurden entsprechend der Erfordernisse entweder wieder aktiviert oder neu hergestellt.

Die Wertminderung aufgrund der noch durchzuführenden Kernsanierung und der unterstellten Arbeiten an den Außenanlagen werden dann im Anschluss als besonderes objektspezifisches Merkmal berücksichtigt.

Differenzierte Ermittlung des vorläufigen Sachwerts des Einfamilienwohnhauses				
Gebäudeteil		aus EG und ausgebautem DG bestehender Gebäudeteil (Hauptgebäudet.)	aus EG, OG und nicht ausgeb. DG bestehender Gebäudeteil (Seitenteil)	aus EG mit Flachdach bestehender Gebäudeteil (Eingangsvorbau)
a) Normalherstellungskosten im Basisjahr (2010) je m ² Brutto- Grundfläche		1.166,00 €/m ²	803,00 €/m ²	1.300,00 €/m ²
b) Anpassung der Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010) an die Wertverhältnisse am Stichtag				
Baupreisindex* (Basisjahr 2010 = 100) Stichtag ----- 100	x	190,6 ----- = 1,906 100	190,6 ----- = 1,906 100	190,6 ----- = 1,906 100
* für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffender Preisindex				
Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag je m ² Brutto-Grundfläche	=	2.222,40 €/m ²	1.530,52 €/m ²	2.477,80 €/m ²
c) Brutto-Grundfläche (rd.)	x	117,00 m ²	83,00 m ²	11,00 m ²
Zwischenwert	=	260.020,80 €	127.033,16 €	27.255,80 €
d) Zu- / Abschläge				
Herstellungskosten bes. Bauteile inkl. Baunebenkosten	+	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Herstellungskosten bes. Einrichtungen inkl. Baunebenkosten	+	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Sonstiges	+	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Zwischenwert	=	260.020,80 €	127.033,16 €	27.255,80 €
e) Regionalfaktor	x	1,00	1,00	1,00
regionalisierte Herstellungskosten (modellspezifisch)	=	260.020,80 €	127.033,16 €	27.255,80 €
f) Alterswertminderungsfaktor =				
Restnutzungsdauer ----- Gesamtnutzungsdauer	x	68 Jahre ----- = 0,8500 80 Jahre	68 Jahre ----- = 0,8500 80 Jahre	68 Jahre ----- = 0,8500 80 Jahre
vorläufiger Sachwert des Gebäudes bzw. Gebäudeteils	=	221.017,68 €	107.978,19 €	23.167,43 €
				352.163,30 €

Differenzierte Ermittlung des vorläufigen Sachwerts des Nebengebäudes (PKW-Garage, Abstellbereich)		
a) Normalherstellungskosten im Basisjahr (2010) je m ² Brutto- Grundfläche		485,00 €/m ²
b) Anpassung der Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010) an die Wertverhältnisse am Stichtag		
Baupreisindex* (Basisjahr 2010 = 100) Stichtag ----- 100	x	190,6 ----- = 1,906 100
* für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffender Preisindex		
Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag je m ² Brutto-Grundfläche	=	924,41 €/m ²
c) Brutto-Grundfläche (rd.)	x	42,00 m ²
Zwischenwert	=	38.825,22 €
d) Zu- / Abschläge		
Herstellungskosten bes. Bauteile inkl. Baunebenkosten	+	0,00 €
Herstellungskosten bes. Einrichtungen inkl. Baunebenkosten	+	0,00 €
Sonstiges	+	0,00 €
Zwischenwert	=	38.825,22 €
e) Regionalfaktor	x	1,00
regionalisierte Herstellungskosten (modellspezifisch)	=	38.825,22 €
f) Alterswertminderungsfaktor =		
Restnutzungsdauer ----- Gesamtnutzungsdauer	x	68 Jahre ----- = 0,8500 80 Jahre
vorläufiger Sachwert des Gebäudes bzw. Gebäudeteils	=	33.001,44 €

vorläufiger Sachwert der Gebäude insgesamt		
Einfamilienhaus		352.163,30 €
Nebengebäude	+	33.001,44 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude insgesamt (Übertrag)	=	385.164,74 €

vorläufiger Sachwert der Gebäude insgesamt (Übertrag)		385.164,74 €
g) vorläufiger Sachwert der Außenanlagen Anmerkung: Außenanlagen im üblichen Umfang werden durch den an späterer Stelle herangezogenen Marktanpassungsfaktor berücksichtigt.	+	0,00 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und der Außenanlagen	=	385.164,74 €
h) Bodenwert	+	9.400,00 €
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	394.564,74 €
i) objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	x	0,7
Zwischenwert	=	276.195,32 €
j) marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	276.195,32 €
k) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Wertminderung wegen Kernsanierung Gebäude sowie Sanierung und Anpassung der Außenanlagen	+	-258.600,00 €
Sachwert des Grundstücks	=	17.595,32 €
	rd.	17.600,00 €

3.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertkalkulation

a) Normalherstellungskosten im Basisjahr (2010)

Für die differenzierte Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der Gebäude werden deren durchschnittlichen Herstellungskosten benötigt. Die durchschnittlichen Herstellungskosten stehen im Sachwertverfahren für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen modellhaft ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind. Diese modellhaften Kostenkennwerte werden als Normalherstellungskosten bezeichnet. Normalherstellungskosten basieren auf der Auswertung von Baukosten für Gebäude mit im wesentlichen gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Veröffentlichte Normalherstellungskostenkennwerte beziehen sich auf die Preisverhältnisse eines bestimmten Jahres (Index-Basisjahr). Die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ermöglicht es über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Basiswerten zu arbeiten.

Die für die Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten des Gebäudes im vorliegenden Fall zum Ansatz gebrachten Normalherstellungskosten (NHK) wurden unter Berücksichtigung der Gebäudeart, des Gebäudestandards und der sonstigen Merkmale des Gebäudes auf der Grundlage der in der ImmoWertV, Anlage 4, Abschnitt II angegebenen Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) bestimmt. Bei den Normalherstellungskosten 2010 der ImmoWertV handelt es sich um bundesweit einheitliche Daten. Sie besitzen die Dimension „€/m² Bruttogrundfläche“, (Bruttogrundfläche gemäß ImmoWertV, Anlage 4, Abschnitt I; Nr. 2), verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer und Nebenkosten und beziehen sich auf die Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr).

Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Einfamilienhaus

Für den kernsanierten Zustand wird ein gewichteter Standard von 3,5 nach Gebäudestandardtable für Ein- und Zweifamilienhäuser der Anlage 2 zur Sachwertrichtlinie unterstellt.

Das Gebäude besteht aus drei Gebäudeteilen mit unterschiedlicher Geschossigkeit. Dieser Umstand wird bei der Ermittlung des Sachwerts des Gebäudes durch anteilige Heranziehung der Kostenkennwerte für die entsprechend tabellierten Gebäudetypen bzw. durch eine getrennte Ermittlung der Sachwerte der drei Gebäudeteile berücksichtigt (siehe Sachwertkalkulation).

NHK für den aus EG und ausgebautem DG bestehender Gebäudeteil (Hauptgebäudeteil)

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	EG, ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	790,00	0,0	0,00
2	875,00	0,0	0,00
3	1.005,00	50,0	502,50
4	1.215,00	50,0	607,50
5	1.515,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.110,00			

erforderliche Korrekturen		
gewogene, standardbezogene NHK 2010		1.110,00 €/m ² BGF
Korrekturen		
Frackdach	x	1,05
NHK 2010 für den Gebäudeteil	=	1.165,50 €/m ² BGF
	rd.	1.166,00 €/m ² BGF

NHK für den aus EG, OG und nicht ausgebautem DG bestehenden Gebäudeteil (Seitenteil)

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	EG, OG, nicht ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	620,00	0,0	0,0
2	690,00	0,0	0,0
3	790,00	50,0	395,00
4	955,00	50,0	477,50
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 872,50			

erforderliche Korrekturen		
gewogene, standardbezogene NHK 2010		872,50 €/m ² BGF
Korrekturen		
eingeschränkte Nutzbarkeit bei nicht ausgebautem DG	x	0,92
NHK 2010 für den Gebäudeteil	=	802,70 €/m ² BGF
	rd.	803,00 €/m ² BGF

NHK für den aus EG mit Flachdach bestehenden Gebäudeteil (Eingangsvorbau)

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	EG, Flachdach oder flach geneigtes Dach

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	920,00	0,0	0,00
2	1.025,00	0,0	0,00
3	1.180,00	50,0	590,00
4	1.420,00	50,0	710,00
5	1.775,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.300,00			

erforderliche Korrekturen		
gewogene, standardbezogene NHK 2010		1.300,00 €/m ² BGF
Korrekturen		
keine erforderlich	x	1,00
NHK 2010 für den Gebäudeteil	=	1.300,00 €/m ² BGF
	rd.	1.300,00 €/m ² BGF

Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Nebengebäude (PKW-Garage, Abstellbereich)

Pauschale Schätzung auf der Grundlage der für die entsprechende Gebäudeart bzw. soweit eine entsprechende Gebäudeart nicht explizit tabelliert ist auf der Grundlage der für eine vergleichbare Gebäudeart angegebenen Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010): 485,00 €/m² BGF.

b) Anpassung der Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010) an die Wertverhältnisse am Stichtag

Allgemeine Erläuterungen:

Da die Normalherstellungskosten sich auf die Preisverhältnisse eines bestimmten Jahres (Index- Basisjahr) beziehen, müssen sie an die Preisverhältnisse des Wertermittlungsstichtages angepasst werden. Die Anpassung hat mittels geeigneter Baupreisindexreihen zu erfolgen.

Zur Anpassung der Normalherstellungskosten aus dem Basisjahr 2010 an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag wurde die vom statistischen Bundesamt abgeleitete und veröffentlichte für die Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindexreihe herangezogen. Für den Wertermittlungsstichtag wurde der zeitlich am nächstgelegenen Indexstand (IV Quartal 2025) zugrunde gelegt. Der Baupreisindex wird vom Statistischen Bundesamt vierteljährig abgeleitet.

c) Brutto-Grundfläche (BGF) (Bezugseinheit der Normalherstellungskosten)

Gemäß der den herangezogenen Normalherstellungskosten zugrunde liegenden Bezugseinheit wurde die Brutto-Grundfläche (BGF) i.S.d. der ImmoWertV, Anlage 4, Abschnitt I; Nr. 2 der Ermittlung der Herstellungskosten zugrunde gelegt. Die Außenwände der beiden Gebäude waren teilweise aufgrund der Topografie des Grundstücks und insbesondere aufgrund des Wildwuchses von Stachel- und Dornengewächsen nicht zugänglich. Bei zugänglichen Bereichen erfolgte die Ermittlung der für die Berechnungen der Brutto-Grundflächen benötigten Gebäudeabmessungen auf der Grundlage eines überschlägigen örtlichen Aufmaßes und bei nicht zugänglichen Bereichen durch Abgreifen aus den Darstellungen in der Liegenschaftskarte. Bei den nachfolgend bei der Berechnung angegebenen Maßen einschließlich der errechneten Brutto-Grundflächen handelt es sich von daher um überschlägige Angaben.

Brutto-Grundfläche Einfamilienhaus

aus EG, ausgebauten DG bestehender Gebäudeteil (Haupthaus)

EG	$\frac{8,60 \text{ m} \times 6,80 \text{ m}}{58,48 \text{ m}^2} =$	$\frac{58,48 \text{ m}^2}{58,48 \text{ m}^2}$ (Bereich a)	58,48 m ²	
ausgeb. DG	$\frac{8,60 \text{ m} \times 6,80 \text{ m}}{58,48 \text{ m}^2} =$	$\frac{58,48 \text{ m}^2}{58,48 \text{ m}^2}$ (Bereich a)	58,48 m ²	
BGF Bereich a/b insgesamt			116,96 m ²	
			<u>rd. 117,00 m²</u>	117,00 m ²

aus EG, OG und nicht ausgeb. DG bestehender Gebäudeteil (Seitenteil)

EG	$\frac{6,00 \text{ m} \times 4,60 \text{ m}}{27,60 \text{ m}^2} =$	$\frac{27,60 \text{ m}^2}{27,60 \text{ m}^2}$ (Bereich a)	27,60 m ²	
OG	$\frac{6,00 \text{ m} \times 4,60 \text{ m}}{27,60 \text{ m}^2} =$	$\frac{27,60 \text{ m}^2}{27,60 \text{ m}^2}$ (Bereich a)	27,60 m ²	
n. ausgeb. DG	$\frac{6,00 \text{ m} \times 4,60 \text{ m}}{27,60 \text{ m}^2} =$	$\frac{27,60 \text{ m}^2}{27,60 \text{ m}^2}$ (Bereich a)	27,60 m ²	
BGF Bereich a/b insgesamt			82,80 m ²	
			<u>rd. 83,00 m²</u>	83,00 m ²

aus EG mit Flachdach bestehender Gebäudeteil (Eingangsvorbau)

EG	$4,80 \text{ m} \times 2,20 \text{ m} =$	$10,56 \text{ m}^2$ (Bereich a und b)		
		$10,56 \text{ m}^2$	$10,56 \text{ m}^2$	
BGF Bereich a/b insgesamt			$10,56 \text{ m}^2$	
			<u>rd. $11,00 \text{ m}^2$</u>	<u>$11,00 \text{ m}^2$</u>

Brutto- Grundfläche des Einfamilienhauses insgesamt $211,00 \text{ m}^2$
rd. $211,00 \text{ m}^2$

Brutto-Grundfläche Einfamilienhaus EG insgesamt

aus EG, ausgebauten DG bestehender Gebäudeteil (Haupthaus)			$58,48 \text{ m}^2$	
aus EG, OG und nicht ausgeb. DG bestehender Gebäudeteil (Seitenteil)			$27,60 \text{ m}^2$	
aus EG mit Flachdach bestehender Gebäudeteil (Eingangsvorbau)			$10,56 \text{ m}^2$	
Einfamilienhaus EG insgesamt			$96,64 \text{ m}^2$	
			<u>rd. $97,00 \text{ m}^2$</u>	

Brutto-Grundfläche Einfamilienhaus OG insgesamt

aus EG, OG und nicht ausgeb. DG bestehender Gebäudeteil (Seitenteil)			$27,60 \text{ m}^2$	
Einfamilienhaus OG insgesamt			$27,60 \text{ m}^2$	
			<u>rd. $28,00 \text{ m}^2$</u>	

Brutto-Grundfläche Einfamilienhaus ausgeb. DG insgesamt

aus EG, ausgebauten DG bestehender Gebäudeteil (Haupthaus)			$58,48 \text{ m}^2$	
Einfamilienhaus ausgeb. DG insgesamt			$58,48 \text{ m}^2$	
			<u>rd. $58,00 \text{ m}^2$</u>	

Brutto-Grundfläche Nebengebäude (PKW-Garage, Abstellbereich)

Brutto-Grundfläche Erdgeschoss

EG	$8,00 \text{ m} \times 5,30 \text{ m} =$	$42,40 \text{ m}^2$ (Bereich a)		
		$42,40 \text{ m}^2$	$42,40 \text{ m}^2$	
BGF Bereich a/b insgesamt			$42,40 \text{ m}^2$	
			<u>rd. $42,00 \text{ m}^2$</u>	<u>$42,00 \text{ m}^2$</u>

Brutto-Grundfläche des Nebengebäudes insgesamt $42,00 \text{ m}^2$
rd. $42,00 \text{ m}^2$

d) Zu- / Abschläge

Allgemeine Erläuterungen:

Bei dem durch Multiplikation der Normalherstellungskosten mit der entsprechenden Bezugseinheit ermittelten Herstellungskostenzwischenwert nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

besondere Bauteile

Bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche werden einige Gebäudeteile, wie z.B. Dachgauben und Balkone nicht erfasst. Diese nicht erfassten Gebäudeteile werden i.d.R. als „besondere Bauteile“ bezeichnet. Soweit diese Gebäudeteile den üblicherweise vorhandenen Umfang überschreiten und den Gebäudewert wesentlich beeinflussen, müssen diese zusätzlich berücksichtigt werden. Im vorliegenden Fall sind keine besonderen Bauteile, die den üblicherweise vorhandenen Gesamtumfang überschreiten zu berücksichtigen.

besondere Betriebseinrichtungen

Unter besonderen Betriebseinrichtungen sind innerhalb der Gebäude vorhandene fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden üblicher Weise nicht vorhanden sind. Die Normalherstellungskosten berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit normalen d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu den durch Multiplikation der Normalherstellungskosten mit der Bruttogrundfläche ermittelten Herstellungskosten zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall sind keine besonderen Einrichtungen zu berücksichtigen.

sonstiges

Im vorliegenden Fall sind keine sonstigen Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

e) Regionalfaktor

Bei den herangezogenen Normalherstellungskosten 2010 der ImmoWertV handelt es sich bundesdurchschnittliche Daten. Der Regionalfaktor ist ein Modellparameter zur Anpassung der bundesdurchschnittlichen Daten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Bei dieser Wertermittlung wird der Regionalfaktor verwendet, der auch der Ermittlung des an späterer Stelle bei der Sachwertkalkulation herangezogenen Sachwertfaktors zugrunde lag. Der Sachwertfaktor wird im vorliegenden Fall auf der Grundlage der vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss im Bericht „Sachwertfaktoren 2025“ veröffentlichten Untersuchungsergebnisse¹ ermittelt. Lt. den Angaben im Bericht „Sachwertfaktoren 2025“ liegt den Untersuchungsergebnissen ein Regionalfaktor = 1,00 zugrunde.

f) Alterswertminderungsfaktor

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust entsteht, weil die Bauteile im Laufe der Zeit einer Abnutzung unterliegen und / oder die Nutzung eines älteren bzw. eines „gebrauchten“ Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neueren Gebäudes mit zunehmenden Alter immer unwirtschaftlicher wird. Zudem entsprechen die verwendeten Bau- und Ausstattungsmaterialien eines gebrauchten Gebäudes oftmals nicht mehr den modernen Vorstellungen. Der Wertverlust wird durch den Alterswertminderungsfaktor im Sachwertverfahren berücksichtigt.

Der Alterswertminderungsfaktor ist gem. § 38 ImmoWertV das Verhältnis aus Restnutzungsdauer und Gesamtnutzungsdauer. Dies entspricht einer linearen Abschreibung.

Einfamilienhaus

$$\text{Alterswertminderungsfaktor} = \frac{\text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} = \frac{68 \text{ Jahre}}{80 \text{ Jahre}} = 0,85$$

Nebengebäude (PKW- Garage, Abstellbereich)

Bei dem Einfamilienhaus handelt es sich um das Hauptgebäude des Bewertungsgrundstücks. Vergleichbare Nebengebäude werden in der Regel im Zusammenhang mit Einfamilienhaus genutzt. Das Einfamilienhaus und entsprechende Nebengebäude bilden in der Regel eine wirtschaftliche Einheit. Eine Nutzung unabhängig von dem Wohnhaus erscheint als unwahrscheinlich. Es ist deshalb davon auszugehen, dass das Nebengebäude das Schicksal des Wohnhauses teilt. Bei dem Nebengebäude (PKW-Garage, Abstellbereich) wird deshalb von der gleichen Alterswertminderung bzw. dem gleichen Alterswertminderungsfaktor ausgegangen wie bei dem Wohnhaus.

¹ Sachwertfaktoren 2025 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl

Gesamtnutzungsdauer (GND)

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße. Laut den Modellansätzen der ImmoWertV, Anlage 1 liegt die Gesamtnutzungsdauer von Ein- und Zweifamilienhäusern bei 80 Jahren.

Restnutzungsdauer (RND)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

Bei nicht wesentlich modernisierten Objekten wird als Grundlage bei der Bestimmung der Restnutzungsdauer i.d.R. die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag herangezogen. Eine Kernsanierung führt zu einer „Verjüngung“ des Gebäudes.

Bei der Bestimmung der Restnutzungsdauer von kernsanierten Objekten wird i.d.R. die Differenz aus der üblichen „Gesamtnutzungsdauer“ und einem der „Verjüngung“ entsprechenden „fiktiven Alter“ zugrunde gelegt.

Zur Wertfindung wird bei den Wertermittlungsansätzen unterstellt, dass das Einfamilienhaus kernsaniert wurde.

Zur differenzierten Bestimmung der Restnutzungsdauer für den kernsanierten Zustand des Gebäudes wird im Nachfolgenden das in Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025, Kapitel 3.02.4 beschriebene Ermittlungsmodell für kernsanierte Objekte angewendet.

Bei der Kernsanierung (Entkernung und Erneuerung) bleiben einige Gebäudeteile erhalten. Geht man von ca. 15 % erhalten bleibender Gebäudeteile aus, ergibt sich bei Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren nach dem v.g. Modell folgendes „fiktives Alter“ im Jahr der Kernsanierung.

15 % von 80 Jahren (Gesamtnutzungsdauer) = rd. 12 Jahre.

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem fiktiven Alter des Gebäudes von 12 Jahren ergibt sich nach dem v.g. Modell eine Restnutzungsdauer von (80 Jahre - 12 Jahre =) 68 Jahren

Gegebenheiten, die ein Abweichen von der zuvor für den unterstellten kernsanierten Zustand schematisch ermittelten Restnutzungsdauer rechtfertigen, sind nicht feststellbar. Für das zu bewertende Gebäude wird bei dieser Sachwertermittlung deshalb eine Restnutzungsdauer von 68 Jahren zugrunde gelegt.

g) vorläufiger Sachwert der Außenanlagen

Allgemeine Erläuterungen:

Außenanlagen sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (z.B. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Weg- und Platzbefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

Der bei dieser Sachwertermittlung an späterer Stelle zum Ansatz gebrachte Sachwertfaktor wurde auf der Grundlage der vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss im Bericht „Sachwertfaktoren 2025“ veröffentlichten Untersuchungsergebnisse¹ ermittelt. Die Untersuchungen des Gutachterausschusses erfolgten auf der Grundlage eines Datenmodells, bei dem Außenanlagen im üblichen Umfang nicht durch einen gesonderten Ansatz berücksichtigt wurden. Der Werteeinfluss durch Außenanlagen im üblichen Umfang wird bei dieser Vorgehensweise der Ableitung von Sachwertfaktoren durch den Sachwertfaktor selbst erfasst und darf deshalb an dieser Stelle nicht berücksichtigt werden.² Bei dieser Sachwertermittlung wird unterstellt, dass nach der Kernsanierung Außenanlagen im üblichen Umfang vorhanden sind. Ein gesonderter Ansatz für Außenanlagen erfolgt deshalb nicht. Durch diese Vorgehensweise wird die für marktkonforme Bewertungen erforderliche Modelltreue eingehalten.

¹ Sachwertfaktoren 2025 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl

² Sachwertfaktoren 2025 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl

h) Bodenwert

Der Bodenwert ist innerhalb der Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke i.d.R. im Vergleichsverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV). Dabei können anstelle oder ergänzend zu Kaufpreisen hinreichend vergleichbarer Grundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche). Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein unbebautes Grundstück, dessen Grundstückszustand für diese Bodenrichtwertzone typisch ist (Richtwertgrundstück). Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die im Rahmen einer hinreichenden Vergleichbarkeit ggf. bestehenden wertrelevanten Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstückes von den Vergleichsgrundstücken bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück, aber auch Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, müssen bei der Bodenwertermittlung durch entsprechende Anpassungen der Vergleichskaufpreise bzw. des Bodenrichtwertes berücksichtigt werden (vgl. § 26 Abs. 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwert

Für die durchzuführende Bewertung liegt ein i.S.d. § 9 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter Bodenrichtwert vor. Der vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss abgeleitete und veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts.

Der vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss zuletzt abgeleitete und veröffentlichte Bodenrichtwert für die Lage des zu bewertenden Grundstücks beträgt 13 €/m² zum Stichtag 01.01.2024. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:¹

Entwicklungsstufe	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	Mischgebiet (MI)
Größe	500 m ²
Bauweise	offen
abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG

¹ Quelle: © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte TH 2025, URL: <https://thuringenviwer.thuringen.de/thviwer/boris.html>, Stand: Zeitpunkt der Gutachtenerstellung

Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts:

Bodenrichtwert		13,00 €/m ²
zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes		
Richtwertstichtag: 01.01.2024 / Wertermittlungsstichtag: 28.11.2025 Die in dem Zeitraum zwischen dem Richtwertstichtag und dem Wertermittlungsstichtag in der Region aufgetretene allgemeine Bodenwerterhöhung wird gemäß den Auskünften des örtlich zuständigen Gutachterausschusses und eigener örtlicher Erfahrungswerte des Sachverständigen (Mitarbeit im örtlich zuständigen Gutachterausschuss, eigene Auswertungen) mit einem Zuschlag von 15 % (entspricht einem Korrekturfaktor von 1,15) berücksichtigt.	x	1,15
zeitlich angepasster Bodenrichtwert	=	14,95 €/m ²
Berücksichtigung wertrelevanter Abweichungen von den definierten Merkmalen des Richtwertgrundstückes bzw. den durchschnittlichen Merkmalen aller Grundstücke in der Bodenrichtwertzone		
Lage Das Bewertungsgrundstück ist nicht unerheblich weniger mit Verkehrsimmissionen belastet als der Durchschnitt aller Grundstücke in der Bodenrichtwertzone. Die diesbezüglichen Vorteile werden mit einem Zuschlag in Höhe von 15 % (entspricht einem Anpassungsfaktor von 1,15) berücksichtigt.	x	1,15
Bauweise und Zuschnitt Bei der Mehrheit der Grundstücke in der Bodenrichtwertzone bestehen aufgrund des Zuschnittes und der Bebauungen an und nahe der Grundstücksgrenzen „beengte“ Verhältnisse. Bei dem Bewertungsgrundstück ist dies deutlich weniger ausgeprägt als beim Durchschnitt aller Grundstücke in der Bodenrichtwertzone. Die diesbezügliche Werterhöhung wird durch einen Zuschlag von 6 % (entspricht einem Anpassungsfaktor von 1,06) berücksichtigt.	x	1,06
verkehrstechnische Erschließungssituation Die Anbindung des Bewertungsgrundstücks an die Gemeindestraße erfolgt mittels einer Brücke über den Dachsbach. Die Belastbarkeit der Brücke ist nicht bekannt. Die Brücke befindet sich in einem mäßigen baulichen Zustand. Ggf. bestehen Einschränkungen in der Befahrbarkeit bzw. bei den verkehrstechnischen Erschließungsmöglichkeiten. Bei der weit überwiegenden Mehrzahl der Grundstücke in der Bodenrichtwertzone besteht diese Besonderheiten nicht. Die Nachteile auf Grund der bei dem Bewertungsgrundstück bestehenden v.g. Besonderheiten wird mit einem Abschlag von 10 % (entspricht einem Anpassungsfaktor von 0,90) berücksichtigt.	x	0,90
Sonstige wesentliche und damit zu berücksichtigende Abweichungen von den definierten Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstückes bzw. dem Durchschnitt aller Grundstücke in der Bodenrichtwertzone waren nicht feststellbar.	x	1,00
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	=	16,40 €/m²

Die zur Anpassung des Bodenrichtwertes angesetzten Umrechnungsfaktoren wurden auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der in Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025, Kapitel 3.10 und der in Kleiber, Simon: Verkehrswertermittlung von Grundstücken Kommentar und Handbuch, 5. Auflage, S. 954 Rn 236 ff. mitgeteilten Erfahrungswerte sowie
- eigener örtlicher Erfahrungswerte des Sachverständigen (Mitarbeit im örtlich zuständigen Gutachterausschuss, eigene Auswertungen)

bestimmt.

Gesamtbodenwert

relativer Bodenwert (€/m ²)		16,40 €/m ²
Fläche (m ²) des Bewertungsgrundstückes	x	572,00 m ²
Bodenwert	=	9.380,80 €
	rd.	9.400,00 €

i) objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

Der „vorläufige Sachwert“ ist ein herstellungskostenorientiertes Rechenergebnis, das in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch ist. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors. Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Sie werden aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise und den ihnen entsprechend ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte) abgeleitet.

Der für das Bewertungsgrundstück angesetzte Sachwertfaktor wurde auf der Grundlage

- der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meinungen und der kreisfreien Stadt Suhl in der Veröffentlichung „Sachwertfaktoren 2025“¹, mitgeteilten regionalen Untersuchungsergebnisse zu Sachwertfaktoren bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken i.V.m.
- eigenen Erfahrungswerten des Sachverständigen (Mitarbeit im örtlich zuständigen Gutachterausschuss, eigene Ableitungen)

bestimmt.

In der Örtlichkeit sind keine Anhaltspunkte feststellbar, dass bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken das durchschnittliche Verhältnisse von Kaufpreis zu vorläufigen Sachwert sich gegenüber dem Untersuchungszeitraum des Gutachterausschusses wesentlich verändert hat. Der sich nach den Untersuchungsergebnissen des Gutachterausschusses ergebende Sachwertfaktor kann somit ohne zeitliche Anpassung für die Bestimmung des objektspezifischen Sachwertfaktors herangezogen werden. Anmerkung: Die allgemeine Preisentwicklung ist bei dem Ansatz der Herstellungskosten durch die Verwendung des zum Stichtag aktuellen Baupreisindex berücksichtigt.

Nach den v.g. Untersuchungsergebnissen des zuständigen Gutachterausschusses ergibt sich in der Örtlichkeit der Sachwertfaktor für mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken bei vorläufigen Sachwerten um die 395.000 € und Lagen mit einem Bodenwertniveau in der Größenordnung des Bewertungsgrundstücks zu ca. 0,70. Besonderheiten des Bewertungsobjektes, die eine Korrektur des v.g. Sachwertfaktors erforderlich machen, sind nicht feststellbar. Ein Sachwertfaktor von 0,70 für das Bewertungsobjekt entspricht in der Größenordnung auch den Erfahrungswerten des Sachverständigen. Der Sachwertermittlung wird somit ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor von 0,70 zugrunde gelegt.

j) marktübliche Zu- oder Abschläge

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV).

Im vorliegenden Fall konnten die allgemeinen Wertverhältnisse bei der Sachwertermittlung bereits abschließend berücksichtigt werden. Zu- oder Abschläge sind an dieser Stelle deshalb nicht erforderlich.

¹ „Sachwertfaktoren 2023“ © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meinungen und der kreisfreien Stadt Suhl; Schmalkalden

k) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Allgemeine Erläuterungen

*Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können z.B. vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Bauschäden und Baumängeln, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen. (§ 8 Abs. 3 Satz 1 und 2 ImmoWertV)
Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. (§ 8 Abs. 3, Satz 3 ImmoWertV).*

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen bis zum marktangepassten vorläufigen Verfahrenswert bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer, Mieter etc. mitgeteilt worden sind.

Wertminderung wegen Kernsanierung sowie Sanierung und Anpassung der Außenanlagen

Die Wertminderung aufgrund zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen für die als schon durchgeführt unterstellten Maßnahmen wurde unter Berücksichtigung der marktüblichen Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeiten und Erstnutzung, eingesparter Schönheitsreparaturen sowie des Einflusses sonstiger zusätzlicher investitionsbedingter Werteeinflüsse auf der Grundlage der in [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung 2025, Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH, Kap. 3.03/5 beschriebenen Modells bzw. der in gleicher Literatur Kap. 3.02.2 diesbezüglich mitgeteilten Erfahrungswerte bestimmt.

Kernsanierung Einfamilienhaus

Wertminderung je m ² Wohnfläche (WF) wegen unterstellter Maßnahmen am Einfamilienhaus Hauptgebäudeteil bestehend aus EG und ausgeb. DG					1.714,00 €/m ²
Gebäudetyp (Gebäudeteil)	relative Wertminderung des Gebäudetyps [€/m ² WF]	prozentualer Gebäudeanteil des Gebäudetyps ¹ [%]	relativer Anteil der Wertminderung [€/m ² WF]		
Dem Gebäudetyp EG und ausgebautem DG entsprechender Gebäudeteil (Gebäudehauptteil)	1.811,00	55,50	1.005,00		
Dem Gebäudetyp EG, OG, nicht ausgeb. DG entsprechender Gebäudeteil (Seitenteil)	1.572,00	39,50	621,00		
Dem Gebäudetyp EG mit Flachdach entsprechender Gebäudeteil (Eingangsvorbau)	1.750,00	5,00	88,00		
relative Wertminderung Gebäude insgesamt [€/m ² WF] (Summe) = 1.714,00					
Wohnfläche		x			138,00 m ²
<p>Bei den Wertermittlungsansätzen wird eine Kernsanierung für den Zweck einer Nutzung als Einfamilienhaus unterstellt. Ohne ein konkretes Nutzungskonzept, ist unabhängig von dem Umstand das keine Bauzeichnungen zur Verfügung standen und der Innenraum nicht besichtigt werden konnte, eine differenzierte Bestimmung der Gesamtwohnfläche für die in der Bewertung unterstellte allgemeine Situation nicht möglich. Die Bewertung wird deshalb auf die bei vergleichbaren Gebäuden durchschnittlich realisierte Wohnfläche abgestellt. Die Ermittlung der Wohnfläche (WF) erfolgt in einer für die Zwecke der Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit auf der Grundlage des bei vergleichbaren Objekten üblichen Verhältnisses von Wohnfläche des jeweiligen Geschosses zur Bruttogrundfläche (BGF) des jeweiligen Geschosses. Bezüglich der zum Ansatz gebrachten Brutto-Grundflächen siehe Unterpunkt c) in diesem Abschnitt.</p>					
Gebäude	Geschoss	BGF Geschoss rd. [m ²]	übliches Verhältnis WF / BGF [m ²]	WF überschlägig [m ²]	
Einfamilienhaus	EG	97	0,80	77,60	
	OG	28	0,80	22,40	
	ausgeb. DG	58	0,65	37,70	
Summe Wohnfläche (WF)				137,70 rd. 138,00	
geschätzte Wertminderung auf Grund der als bereits durchgeführt unterstellten Maßnahmen		=			236.532,00 €
Beachte: Wertminderung nicht Kosten! Die Kosten für die Realisierung der als bereits durchgeführt unterstellten Maßnahmen sind wesentlich höher.		rd.			236.500,00 €
<p>Dies ist u.a. darin begründet, dass bei der zum Ansatz gebrachten Wertminderung auch die bei gestaltbaren Maßnahmen marktübliche Werterhöhung aufgrund von Gestaltungsmöglichkeiten, die Werterhöhung wegen Erstnutzung und eingesparte Schönheitsreparaturen erfasst sind.</p>					

1 Verhältnis der jeweiligen Brutto- Grundfläche des Gebäudeteils zur Brutto- Grundfläche des Gebäudes. Zur Brutto-Grundfläche siehe Gliederungspunkt 3.3.3 Unterpunkt c). Hauptteil: 117 m² x 100 / 211 m² = 55,45 % rd. 55,5 %; Seitenteil: 83 m² x 100 / 211 m² = 39,34 rd. 39,5 %; Eingangsvorbau: 11 m² x 100 / 211 m² = 5,21 % rd. 5,21 rd. 5 %.

Kernsanierung Nebengebäude

Wertminderung je m ² Nutzfläche (NF) wegen unterstellter Maßnahmen am Nebengebäude			615,00 €/m ²															
Nutzfläche Bei den Wertermittlungsansätzen wird eine Kernsanierung für den Zweck einer Nutzung als Garage und Abstellgebäude unterstellt. Da keine Bauzeichnungen zur Verfügung standen und der Innenraum nicht besichtigt werden konnte, ist eine differenzierte Bestimmung der Nutzfläche nicht möglich. Die Ermittlung der Nutzfläche (WF) erfolgt in einer für die Zwecke der Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit auf der Grundlage des bei vergleichbaren Objekten üblichen Verhältnisses von Nutzfläche des jeweiligen Geschosses zur Bruttogrundfläche (BGF) des jeweiligen Geschosses. Bezüglich der zum Ansatz gebrachten Brutto-Grundflächen siehe Unterpunkt c) in diesem Abschnitt.		x	36,00 m ²															
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Gebäude</th> <th>Geschoss</th> <th>BGF Geschoss rd. [m²]</th> <th>übliches Verhältnis NF / BGF [m²]</th> <th>NF überschlägig [m²]</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Nebengebäuden(PKW- Garage, Abstellbereich)</td> <td>EG</td> <td>42</td> <td>0,85</td> <td>35,70</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: right;">Summe Nutzfläche (NF)</td> <td>35,70 rd. 36,00</td> </tr> </tbody> </table>				Gebäude	Geschoss	BGF Geschoss rd. [m ²]	übliches Verhältnis NF / BGF [m ²]	NF überschlägig [m ²]	Nebengebäuden(PKW- Garage, Abstellbereich)	EG	42	0,85	35,70	Summe Nutzfläche (NF)				35,70 rd. 36,00
Gebäude	Geschoss	BGF Geschoss rd. [m ²]	übliches Verhältnis NF / BGF [m ²]	NF überschlägig [m ²]														
Nebengebäuden(PKW- Garage, Abstellbereich)	EG	42	0,85	35,70														
Summe Nutzfläche (NF)				35,70 rd. 36,00														
geschätzte Wertminderung auf Grund der als bereits durchgeführt unterstellten Maßnahmen		=	22.140,00 €															
Beachte: Wertminderung nicht Kosten! Die Kosten für die Realisierung der als bereits durchgeführt unterstellten Maßnahmen sind wesentlich höher. Dies ist u.a. darin begründet das bei der zum Ansatz gebrachten Wertminderung auch die bei gestaltbaren Maßnahmen marktübliche Werterhöhung aufgrund von Gestaltungsmöglichkeiten, die Werterhöhung wegen Erstnutzung und eingesparte Schönheitsreparaturen erfasst sind.		rd.	22.100,00 €															

Wertminderung wegen Kernsanierung sowie Sanierung und Anpassung der Außenanlagen insgesamt

Kernsanierung Einfamilienhaus		236.500,00 €
Kernsanierung Nebengebäude	+	22.100,00 €
Sanierung / Anpassung Außenanlagen Die Herstellung von Außenanlagen im üblichen Umfang ist in den Ansätzen für die Kernsanierung der Gebäude mit erfasst.	+	0,00 €
Wertminderung insgesamt	= rd.	258.600,00 € 258.600,00 €

Hinweise

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Verkehrswertgutachten und nicht um ein Bausubstanz- bzw. Bauschadensgutachten! Eine differenzierte Bestandsaufnahme und eine hierauf aufbauende Vorplanung und differenzierte Kostenschätzung oder Kostenberechnung übersteigt den Rahmen eines Verkehrswertgutachtens und wird von dem Sachverständigen in diesem Rahmen auch nicht geschuldet. Die in diesem Gutachten zum Ansatz gebrachte Wertminderung aufgrund der in den Wertermittlungsansätzen bis zum vorläufigen Sachwert als durchgeführt unterstellten Maßnahmen beruht daher auch nicht auf einer Kostenschätzung oder einer Kostenberechnung oder einem Kostenanschlag oder einer Kostenfeststellung i.S.d. DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern auf pauschalierten modellbezogenen Erfahrungswerten. Die herangezogenen Erfahrungswerte berücksichtigen die Wertminderung durch die noch durchzuführende

Maßnahmen in dem Umfang und in der Höhe wie sie ein potentieller durchschnittlicher Käufer bei seiner Kaufentscheidung i.d.R. vermutlich einschätzt und in den Kaufpreisverhandlungen üblicherweise vermutlich i.d.R. durchsetzen kann.

So sind bei den zum Ansatz gebrachten Erfahrungswerten u.a. auch die bei gestaltbaren Maßnahmen marktübliche Werterhöhung aufgrund von Gestaltungsmöglichkeiten, die Werterhöhung wegen Erstnutzung und eingesparte Schönheitsreparaturen erfasst. Unter anderem aus den vorgenannten Gründen entspricht der Wertermittlungsansatz nicht den Kosten, welche für die Durchführung der in den Wertermittlungsansätzen bis zum vorläufigen Sachwert unterstellten Maßnahmen aufzuwenden wären. Die Kosten für die entsprechende Maßnahmen sind wesentlich höher. Darüber hinaus können voneinander abweichende konkrete Modernisierungs- und Sanierungskonzepte stark voneinander abweichende Kosten verursachen. Insbesondere bei alten Gebäuden können im Laufe von Sanierungsarbeiten unvorhersehbare Kosten entstehen, die, ohne eingehende Überprüfung des baulichen Zustandes in Verbindung mit einer Bauteilöffnung, vom Sachverständigen im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nicht abschätzbar sind. Dies gilt im stark verstärktem Maße, wenn keine Innenbesichtigung möglich war. Um im individuellen Einzelfall Fehlentscheidungen zu vermeiden, wird aufgrund des Alters und des augenscheinlich ersichtlichen Zustandes des Gebäudes, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjektes eine differenzierte Untersuchung des Bauzustandes und eine darauf aufbauende Ermittlung der zur Realisierung des konkret geplanten Nutzungs-, Modernisierungs- und Sanierungskonzepts notwendigen Kosten empfohlen.

3.4 Plausibilitätskontrolle des ermittelten Sachwerts

Bei dieser Wertermittlung wird gemäß den Ausführungen unter Gliederungspunkt 2.4.2, Unterpunkt d) und Gliederungspunkt 2.4.3 davon ausgegangen, dass der Zustand des seit langem leerstehenden Einfamilienhauses und des Nebengebäudes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ohne Kernsanierungen keine nachhaltige wirtschaftlich sinnvolle Nutzbarkeit mehr zulässt bzw. dass die Gebäude als wirtschaftlich verbraucht einzustufen sind.

Nach den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meinigen und der kreisfreien Stadt Suhl durchgeführten Untersuchungen werden bei Grundstücken mit wirtschaftlich verbrauchten Ein- und Zweifamilienhäusern im Durchschnitt noch 69 % des jeweiligen Bodenwertes als Kaufpreis gezahlt. Der Untersuchung liegen 371 Kauffälle des Zuständigkeitsgebietes des Gutachterausschusses zugrunde. Die Kauffälle stammen aus dem Zeitraum vom 01.01.2018 bis 03.03.2023. Das Untersuchungsergebnis bezieht sich auf den Stichtag 01.03.2020.¹

Mit dem vom Gutachterausschuss abgeleiteten durchschnittlichen Verhältnis von Kaufpreis zu Bodenwert ergibt sich der Wert des zu bewertenden Grundstücks bezogen auf den Stichtag 01.03.2020 wie folgt:
69 % vom Bodenwert (Zum Bodenwert siehe Gliederungspunkt 3.3.3, Unterpunkt: h)
69 % von 9.400,00 € = 6.486,00 € , rd. 6.500,00 €

Der für das Bewertungsobjekt zum Stichtag 28.11.2025 mit rd.17.600 € ermittelte Sachwert liegt deutlich über den sich auf der Grundlage des Untersuchungsergebnisses des Gutachterausschusses ergebenden Wertes (rd. 6.500 €). Bzw. entspricht der ermittelte Sachwert rd. 187 % des Bodenwerts des Grundstücks.

Seit dem Stichtag 01.03.2020 sind die Baupreise kontinuierlich gestiegen. Die Käufe von unbebauten Bauland sind aktuell stark zurück gegangen. Neubauten an Ein- und Zweifamilienhäusern erfolgen in der Region aktuell fast gar nicht mehr. Die Nachfrage nach mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken im niedrigen Preisniveau bzw. nach sanierungsbedürftigen Objekten ist in der Region auch in Lagen mit geringen Bodenwertniveau hingegen gestiegen. Vermutlich wird teilweise versucht, durch den Kauf von sanierungsbedürftigen Objekten in Verbindung mit Eigenleistungen die hohen Kosten für die Verwirklichung des Wunsches nach einem Eigenheim zu reduzieren. . Ausgehend von dem äußeren Erscheinungsbild des Bewertungsobjektes (Gestalt der Baukörper, Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück, Grundstückszuschnitt etc.) lässt sich im vorliegenden Fall durch eine Sanierung des Objektes ein vergleichsweise ansprechendes Anwesen schaffen bzw. ist eine Sanierung insofern lohnenswerter als bei vielen anderen Objekten. Ausgehend von den v.g. Gegebenheiten ist es im vorliegenden Fall nachvollziehbar, dass der ermittelte Sachwert (rd. 17.600 €) deutlich über dem sich nach dem Untersuchungsergebnis des Gutachterausschusses ergebenden Wert (rd. 6.500 €) liegt. Der ermittelte Sachwert erscheint insofern in seiner Größenordnung plausibel.

1 vgl. *Grundstücke mit wirtschaftlich verbrauchten Wohnimmobilien 2023* © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meinigen und der kreisfreien Stadt Suhl; Schmalkalden, 17.05.2023; S.4 ff.

3.5 Verkehrswert (Marktwert)

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Sachwert orientieren. Der marktangepasste Sachwert des Grundstückes (Sachwert des Grundstückes unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt) wurde mit rd. 17.600 € ermittelt.

Durch die zur Plausibilitätskontrolle herangezogenen Untersuchungsergebnisse des örtlichen Gutachterausschusses zum Verhältnis der Kaufpreise von Grundstücken mit wirtschaftlich verbrauchten Ein- und Zweifamilienhäusern zu den jeweiligen Bodenwerten der Grundstücke wurde der Sachwert in seiner Größenordnung bestätigt. Da keine weiteren bisher unberücksichtigt gebliebenen Abweichungen zu erkennen sind, kann der ermittelte Sachwert als Verkehrswert übernommen werden.

Der **Verkehrs- bzw. Marktwert** für das mit einem leerstehenden, im schlechten baulichen Zustand befindlichen Einfamilienhaus und Nebengelass bebaute Grundstück

- Objektadresse: Ortsteil Gießübel, Dachsbachstraße 24, 98667 Schleusegrund
- Grundbuch von Gießübel, Blatt 950, Lfd.Nr. 1
- Gemarkung: Gießübel, Flurstück: 1195/2, Größe: 572 m²

wird auf der Basis der innerhalb des Gutachtens beschriebenen Grundlagen **zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 28.11.2025** geschätzt mit

17.600,00 €

in Worten: siebzehntausendsechshundert Euro

Es sei an dieser Stelle nochmals darauf hingewiesen, dass durch den Sachverständigen der Innenraum der Gebäude nicht besichtigt werden konnte und Bauzeichnungen sowie eine Bauakte für die Gutachtenerstellung nicht zur Verfügung standen. Der ermittelte Verkehrswert beruht deshalb auf zahlreichen Annahmen und Unterstellungen bez. der Merkmale der Gebäude und ist mit starken Unsicherheiten verbunden. Abweichungen der tatsächlichen Situation von den bei dieser Wertermittlung unterstellten Gegebenheiten können ggf. einen erheblichen Werteeinfluss haben.

4 Feststellungen, um die im Auftrag gesondert gebeten wurde

- Verdacht auf ökologische Altlasten: Lt. Schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Hildburghausen - Amt für Umwelt und Abfallwirtschaft, Unter Bodenschutzbehörde vom 20.11.2025 ist das Grundstück nicht als altlastenverdächtige Fläche im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) registriert und es bestehen keine Hinweise auf Altlasten. Auch bei der Außenbesichtigung waren keine Indikatoren für einen Verdacht auf ökologische Altlasten augenscheinlich feststellbar.
- Bevollmächtigter Bezirksschornsteinfegermeister: Herr Guido Günther, Gillersdorfer Hauptstraße 8, 98701 Großbreitenbach OT Gillersdorf; Telefon: 036781/251990, Mobil: 0162/7784514
- Mieter und Pächter / Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG¹: Bei der Außenbesichtigung und den sonstigen durchgeführten Recherchen zu dem Bewertungsgrundstück ergaben sich keine Anhaltspunkte für eine Vermietung oder Verpachtung sowie Wohnpreisbindung. Die Gebäude wurde am Ortstermin leerstehend vorgefunden.
- Ggf. vorhandener Gewerbebetrieb¹: Bei der Außenbesichtigung und den sonstigen durchgeführten Recherchen zu dem Bewertungsgrundstück ergaben sich keine Hinweise, dass ein Gewerbebetrieb vorhanden ist bzw. war.
- Energieausweis bzw. Energiepass im Sinn des GEG: Ein ggf. vorhandener Energieausweis bzw. Energiepass konnte nicht eingeholt werden¹.
- Maschinen und Betriebseinrichtungen, die nicht vom Sachverständigen geschätzt wurden sind: Bei der Außenbesichtigung ergaben sich keine Hinweise auf vorhandene werthaltige Maschinen und Betriebseinrichtungen.
- Gegenstände in Fremdeigentum¹: Bei der Außenbesichtigung und den sonstigen durchgeführten Recherchen zu dem Bewertungsgrundstück ergaben sich keine Hinweise auf Gegenstände im Fremdeigentum.
- Wert von beweglichen Gegenständen auf die sich die Versteigerung erstreckt: Bei der Außenbesichtigung ergaben sich keine Hinweise auf werthaltige bewegliche Gegenstände.
- Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen: Auf schriftliche Anfrage des Sachverständigen mit der Bitte um schriftliche Auskunft beim Landratsamt Hildburghausen, Bauamt, Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde und beim Bauamt der Gemeinde bezüglich Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen wurde vom Bauamt des Landkreises mit Schreiben vom 25.11.2025 und vom Bauamt der Gemeinde mit Schreiben vom 17.11.2025 jeweils mitgeteilt, dass aktuell keine Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen bekannt sind. Auf eine entsprechende Anfrage beim zuständigen Bezirksschornsteinfegermeister wurde von ihm per E-Mail vom 19.11.2025 mitgeteilt, dass das Objekt mindestens seit Oktober 2008 leerstehend ist und er keine Angaben zum Zustand der Schornsteine oder der Heizung machen kann.
- Verdacht auf Hausschwamm: Bei der Außenbesichtigung war soweit ohne Bauteilöffnung und durch eine Stichprobenartige Inaugenscheinnahme möglich kein Hausschwamm erkennbar. Auf Grund des schlechten baulichen Zustandes der Gebäude und des offensichtlich erkennbaren schadhaften Daches beim Einfamilienhaus besteht insbesondere im Innenraum des Einfamilienhauses aber ein erhöhtes Risiko auf das Vorhandensein auf Hausschwamm.

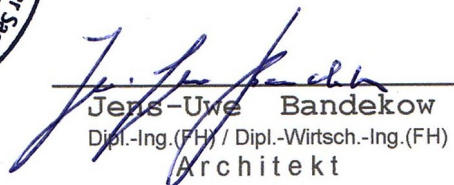
¹ Mit Schreiben zur Ladung zum Ortstermin wurden von den Parteien gleichzeitig Angaben bzw. Unterlagen u.a. zu folgenden Fragen angefordert: Welche Mieter oder Pächter sind vorhanden? Besteht eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG? Ist ein Gewerbebetrieb vorhanden? Liegt ein Energieausweis vor? Sind Gegenstände in Fremdeigentum vorhanden? Durch die Parteien wurden jedoch keine Unterlagen bereitgestellt und keine Angaben zu dem Bewertungsobjekt gemacht.

5 Schlusserklärung

Der unterzeichnende Sachverständige erklärt, dass er dieses Gutachten in seiner Verantwortung nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung und ohne persönliches Interesse am Ergebnis, erstellt hat.

Eisfeld, 19.01.2026




Jens-Uwe Bandekow
Dipl.-Ing.(FH) / Dipl.-Wirtsch.-Ing.(FH)
Architekt

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

Wesentliche rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen dieser Verkehrswertermittlung finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)
- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise- ImmoWertA)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Verwendete Literatur / Internetquellen

- Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV; 10. Auflage, Reguvis Fachmedien GmbH, 2023
- Kleiber / Simon: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von WertV und BelWertV, 5. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, 2007
- Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB, 3. Auflage, Köln: Bundesanzeiger, 1998
- Prognose AG (Hrsg.): Prognose Zukunftsatlas 2022, Prognose AG Georgstraße 85, 10623 Berlin, 2022
- IVD- Preisspiegel Thüringen 2024/2025: Preisspiegel Thüringen 2024/2025, Immobilienverband Deutschland IVD, Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen · Region Mitte e.V., Zeil 46, 60313 Frankfurt am Main
- MB Research: Kaufkraft 2024; Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg, 2025
- Freistaat Thüringen, Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation: Bodenrichtwert- Informationssystem Boris- TH; URL: <http://www.bodenrichtwerte-th.de> (Aufruf: Zeitpunkt der Gutachtenerstellung)
- Freistaat Thüringen, Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Thüringen Viewer, URL: <https://thueringenviewer.thueringen.de>; Aufruf: Zeitpunkt der Gutachtenerstellung
- Freistaat Thüringen, Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz: Umwelt regional, URL: <https://umweltinfo.thueringen.de> (Aufruf: Zeitpunkt der Gutachtenerstellung)
- Wikipedia, Die freie Enzyklopedie, URL: <https://de.wikipedia.org/wiki> (Aufruf: Zeitpunkt der Gutachtenerstellung)
- Immobilienmarktbericht Thüringen 2025- Kaufpreise, © Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaats Thüringen, Aufruf: Zeitpunkt der Gutachtenerstellung
- Sachwertfaktoren 2025, © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl

7 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1	Auszug aus der Straßenkarte* mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsgrundstückes (Geoproxy Kartenauszug), (1 Seite)
Anlage 2	Ortsplan* (Ausschnitt) mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsgrundstückes (Geoproxy Kartenauszug), (1 Seite)
Anlage 3	a) Auszug aus dem Liegenschaftskataster* (nicht amtlicher Auszug, Geoproxy Kartenauszug) mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks, (1 Seite)
	b) Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit hinterlegtem Luftbild* (nicht amtlicher Auszug, Geoproxy Kartenauszug) mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts; (1 Seite)
Anlage 4	Fotos des Bewertungsobjektes vom Tag der Ortsbesichtigung, (15 Seiten)
Anlage 5	Vom Sachverständigen angefertigte unmaßstäbliche Skizze bez. der äußeren überschlägigen Abmessungen der Grundfläche der Gebäude, (1 Seite)

* Geoproxy Thüringen Kartenauszug, © GDI-Th-2025,
URL: <http://www.geoproxy.geoportal-th.de/geoclient/control>, "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0")