

Diplom-Ingenieur

## Andreas Anschütz

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

Sachverständiger für Schäden an Gebäuden (EIPOS)

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



# Verkehrswertgutachten

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

## für die Objekte

- **Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (192,99 m<sup>2</sup> Wohnfläche), Nebengebäude und Pkw-Garage, Hüttengrunder Bergstraße 5 in 96515 Sonneberg OT Hüttengrund**
- **Unbebautes Grundstück, Gemarkung Hüttengrund, Flurstück 65/6**
- **Unbebautes Hanggrundstück, Gemarkung Hüttengrund, Flurstück 64/4**

**AZ: K 24/24 - Amtsgericht Sonneberg**



**Der Gesamtverkehrswert für die zusammenhängenden Grundstücke wurde zum Wertermittlungsstichtag 30.10.2024 ermittelt mit: 123.400,00 EUR**

<b>Qualitätsstichtag:</b>	<b>30.10.2024</b>
<b>Ergebniszusammenfassung:</b>	<b>Seiten 42, 46, 48 und 49</b>
<b>abgeschlossen am:</b>	<b>06.12.2024</b>
<b>Ausfertigung:</b>	<b>3 / 3</b>

	<b>Inhaltsübersicht (Auszug)</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben und Gegenstand der Wertermittlung</b>	5
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung</b>	6
<b>2.1</b>	<b>Lage</b>	6
<b>2.2</b>	<b>Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit</b>	7
2.2.1	Flurstücke 78/21, 66/2 und 62/4 (Wohnbaulich genutztes Grundstück als wirtschaftliche Einheit)	7
2.2.1.1	Bodenbeschaffenheit	7
2.2.1.2	Grundstücksgestalt	8
2.2.1.3	Erschließungszustand	9
2.2.2	Flurstück 65/6 (unbebaut)	9
2.2.2.1	Bodenbeschaffenheit	9
2.2.2.2	Grundstücksgestalt	10
2.2.2.3	Erschließungszustand	10
2.2.3	Flurstück 64/4 (unbebaut)	11
2.2.3.1	Bodenbeschaffenheit	11
2.2.3.2	Grundstücksgestalt	11
2.2.3.3	Erschließungszustand	12
<b>2.3</b>	<b>Rechtliche Gegebenheiten</b>	12
2.3.1	Baurechtlicher Zustand und Nutzung	12
2.3.1.1	Flurstücke 78/21, 66/2 und 62/4 (Wohnbaulich genutztes Grundstück als wirtschaftliche Einheit)	12
2.3.1.2	Flurstück 65/6 (unbebaut)	13
2.3.1.3	Flurstück 64/4 (unbebaut)	14
2.3.2	Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	15
2.3.3	Abgabenrechtlicher Zustand	17
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Bebauung</b>	18
<b>3.1</b>	<b>Gebäudebestand und Art der Bebauung (Kurzbeschreibung)</b>	18
<b>3.2</b>	<b>Räume und Ausrichtung</b>	18
<b>3.3</b>	<b>Bauweise und Gebäudeausstattung</b>	19
3.3.1	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	19
3.3.2	Pkw-Garage	22
<b>3.4</b>	<b>Beurteilung der Grundrissgestaltung / funktionelle Gegebenheiten</b>	23
3.4.1	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	23
3.4.2	Pkw-Garage	25
<b>3.5</b>	<b>Baulicher Zustand</b>	25
3.5.1	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	25
3.5.2	Pkw-Garage	26

<b>4</b>	<b>Wertermittlung</b>	27
<b>4.1</b>	<b>Wohngrundstück (wirtschaftliche Einheit, bestehend aus den Grundstücken, Flurstücke 78/21, 66/2 und 62/4)</b>	27
4.1.1	Bodenwertermittlung	27
4.1.2	Sachwert	29
4.1.2.1	Ermittlung der Bruttogrundfläche	29
4.1.2.2	Gebäudeherstellungskosten / Normalherstellungskosten	30
4.1.2.3	Gebäudeherstellungswert zum Wertermittlungsstichtag	31
4.1.2.4	Restnutzungsdauer	32
4.1.2.5	Alterswertminderung	33
4.1.2.6	Besondere Bauteile und Einrichtungen	34
4.1.2.7	Wert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	34
4.1.2.8	Marktanpassung (gem. §§ 6 und 21 ImmoWertV)	34
4.1.2.9	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (gem. § 8 ImmoWertV)	35
4.1.2.10	Sachwertermittlung (in Anlehnung an §§ 35 bis 39 ImmoWertV)	38
4.1.3	Ertragswert	39
4.1.3.1	Wohnfläche	39
4.1.3.2	Bewirtschaftungskosten	40
4.1.3.3	Ertragswertermittlung (gem. §§ 31 - 34 ImmoWertV, allgem. Ertragswertverfahren)	41
4.1.4	Ergebniszusammenfassung und Verkehrswert	42
<b>4.2</b>	<b>Unbebautes Grundstück (Grundbuchblatt Hüttengrund 55, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 3, Flurstück 65/6)</b>	43
4.2.1	Bodenwertermittlung	43
4.2.2	Wert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	45
4.2.3	Ergebniszusammenfassung und Verkehrswert	46
<b>4.3</b>	<b>Unbebautes Grundstück (Grundbuchblatt Hüttengrund 55, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 4, Flurstück 64/4)</b>	47
4.3.1	Bodenwertermittlung	47
4.3.2	Wert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	48
4.3.3	Ergebniszusammenfassung und Verkehrswert	48
<b>5</b>	<b>Gesamtverkehrswert, Zusammenfassung</b>	49
<b>6</b>	<b>Dinglich gesicherte Belastungen</b>	50
<b>6.1</b>	<b>Grundbuchbl. 55, Abt. II, lfd. Nr. 1, belastetes Grundst. BV lfd. Nr. 5, Flst. 62/4</b>	50
<b>6.2</b>	<b>Grundbuchbl. 55, Abt. II, lfd. Nr. 2, belastetes Grundst. BV lfd. Nr. 3, Flst. 65/6</b>	52
<b>6.3</b>	<b>Grundbuchbl. 55, Abt. II, lfd. Nr. 3, belastetes Grundst. BV lfd. Nr. 6, Flst. 78/21</b>	54
<b>7</b>	<b>Schlussbemerkungen</b>	57

## Anlagen

Diplom-Ingenieur

## Andreas Anschütz

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

Sachverständiger für Schäden an Gebäuden (EIPOS)

Meininger Straße 119  
98529 Suhl

Telefon +49 (0) 3681 305506

Fax +49 (0) 3681 351377

Mobil +49 (0) 176 67330014

a.anschuetz@lupotech.de



# Verkehrswertgutachten

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

<b>für die Grundstücke</b>	: - <b>Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (192,99 m<sup>2</sup> Wohnfläche), Nebengebäude und Pkw-Garage</b> - <b>Unbebautes Grundstück</b> - <b>Unbebautes Hanggrundstück</b>
<b>Ort</b>	: 96515 Sonneberg OT Hüttengrund
<b>Straße und Hausnummer</b>	: Hüttengrunder Bergstraße 5
<b>Auftraggeber</b>	: Amtsgericht Sonneberg Abt. Zwangsvollstreckung Untere Marktstraße 2 96515 Sonneberg
<b>Aktenzeichen</b>	: <b>K 24/24</b>
<b>lt. Auftragsschreiben vom</b>	: 16.09.2024
lt. Beschluss vom	: 09.09.2024
<b>Wertermittlungstichtag</b> (Zeitpunkt der Wertverhältnisse)	: 30.10.2024
<b>Qualitätsstichtag</b> (Zeitpunkt der Qualitätsfeststellung)	: 30.10.2024
<b>Ortsbesichtigung</b>	: - am 30.10.2024 - Anwesende außer dem Sachverständigen: . Frau XXX, XXX (Miteigentümerin) . Herr XXX, XXX
<b>abgeschlossen am</b>	: 06.12.2024
<b>Ausfertigung</b>	: 3 / 3

Dieses Gutachten umfasst 58 Seiten  
zuzüglich der Anlagen.

## 1 Allgemeine Angaben und Gegenstand der Wertermittlung

**Grundbuch** : - Grundbuchamt beim Amtsgericht Sonneberg  
- Grundbuch von Hüttengrund

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur, Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	m <sup>2</sup>	Blatt
1	Hüttengrund	-, 65/6	Landwirtschaftsfläche Hüttengrund	1.406	55 BV 3
2	Hüttengrund	-, 64/4	Landwirtschaftsfläche An der Bergstraße (Hüttengrund)	832	55 BV 4
3	Hüttengrund	-, 62/4	Gebäude- und Freifläche Hüttengrunder Bergstraße 5	484	55 BV 5
4	Hüttengrund	-, 78/21	Gebäude- und Freifläche Hüttengrunder Bergstraße	49	55 BV 6
5	Hüttengrund	-, 66/2	Gebäude- und Freifläche Hüttengrunder Bergstraße 5	276	79 BV 3

**. Eigentümer** : - XXX, XXX, Sonneberg  
- XXX, XXX, Kreischa  
- XXX, XXX, Sonneberg

**. Eintragungen in Abt. II** : Abt. II belastet, vgl. 2.3.2

**Auftrag und Zweck der Gutachtenerstellung** : Verkehrswertermittlung zur Wertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren K 24/24

**Gegenstand der Wertermittlung** : Gegenstand der Wertermittlung ist der Grund und Boden der bezeichneten Grundstücke einschließlich der aufstehenden Bebauung sowie der Außenanlagen und sonstigen Anlagen unter Berücksichtigung der damit verbundenen rechtlichen Gegebenheiten.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### Gebietslage

- . **Bundesland** : Thüringen
- . **Region** : Südthüringen
- . **Landkreis** : Sonneberg
- . **Gemeinde und Einwohnerzahl** : Kreisstadt Sonneberg, ca. 23.400 Einwohner
- . **demografische Entwicklung** : vergleichsweise stabile Bevölkerungsentwicklung, jedoch mit steigender Tendenz des Altersdurchschnittes lt. Ausweisung des Thüringer Landesamtes für Statistik

#### Ortslage

- Ortsteil Hüttengrund in nordöstlicher Lage von Sonneberg
- ca. 5,5 km zum Stadtzentrum von Sonneberg

#### Verkehrslage

- Bushaltestelle (ÖPNV) im fußläufigen Nahbereich
- Bahnanschluss im Ortsteil (ca. 500 m Entfernung)
- ca. 25 km nach Coburg / Bayern und zur Anschlussstelle der BAB A 73 (Suhl – Nürnberg)

#### Lagequalität

- mäßige Wohnlage
- keine Bürolage
- keine Geschäftslage

#### Infrastruktur

- Wesentliche Einrichtungen der Infrastruktur, wie
- Geschäfte des täglichen Bedarfs
- Verbrauchermärkte
- Schulen, auch weiterführende

- Kindertagesstätten
  - Ämter / Verwaltungseinrichtungen
  - Geldinstitutfilialen
  - medizinische Einrichtungen
  - Gastronomie-, Beherbergungs- und Freizeiteinrichtungen
  - Gewerbegebiete
- befinden sich nicht im Ortsteil, sondern nächstliegend im ca. 5 km entfernten Stadtgebiet von Sonneberg.

**Umgebungsgrundstücke** : - überwiegend kleinsiedlungsähnliche Wohngrundstücke mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung

- südostseitig befindliche Regionalbahntrasse
- nordostseitig unbebauter Bereich

**Immissionen** : augenscheinlich und wahrnehmungsseitig immissionsarme Lage

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

### **2.2.1 Flurstücke 78/21, 66/2 und 62/4** **(Wohnbaulich genutztes Grundstück als wirtschaftliche Einheit)**

#### **2.2.1.1 Bodenbeschaffenheit**

**Oberfläche** : - Verkehrs- und Stellflächenbefestigungen im bebauungsnahen Bereich als Betonsteinpflaster-, Betonplatten- und Schotterbefestigungen

- Grünflächen unterschiedlicher Gestaltung im übrigen Bereich

**Baugrund** : augenscheinlich und nach Art und Umfang der realisierten Bebauung sowie bisheriger Standzeit: gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

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

### **2.2.1.2 Grundstücksgestalt**

**Zuschnitt** : - unregelmäßiges Vieleck von länglicher Gestalt  
- mittlere Grundstückstiefe: ca. 45 m  
- mittlere Grundstücksbreite: ca. 18 m

**Grenzverhältnisse** : - Grenzabstände bzw. Abstandsflächen der Bebauung des zu bewertenden Grundstücks bzw. der angrenzenden Grundstücke sind augenscheinlich nicht gewahrt.  
- keine unmittelbaren Hinweise auf Grenzüberbauung, jedoch Eigengrenzüberbauung

**Topographie (Geländesituation)** : im bebauten Bereich leichter, im folgenden (hinteren) Bereich starker Geländeanstieg von Südost nach Nordwest

**Stellflächen** : mehrere Pkw-Stellplätze auf dem zu bewertenden Grundstück vorhanden bzw. möglich, davon 1 geschlossener Stellplatz (südseitige Garage)

**Himmelsrichtung / Orientierung** : - Grundstückslängsausrichtung von Südost nach Nordwest  
- Südosthanglage

**Belichtung / Besonnung** : vergleichsweise gute Verhältnisse

### **2.2.1.3 Erschließungszustand**

<b>Art der Straße</b>	: - leicht befestigter Erschließungsfahrweg auf privaten Fremdgrundstücken - ohne Gehweg - mit Beleuchtung
<b>Höhenlage zur Straße</b>	: von der Straße leicht steigend
<b>Straßenfrontlänge</b>	: ca. 23 m
<b>Versorgungsleitungen</b>	: - Trinkwasser - Elektroenergie - Telekommunikation
<b>Grundstücksentwässerung</b>	: nach Angaben des Miteigentümers Einleitung in Sickergrube

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

### **2.2.2 Flurstück 65/6 (unbebaut)**

#### **2.2.2.1 Bodenbeschaffenheit**

<b>Oberfläche</b>	: Grünfläche (Wiese), überwiegend ohne Pflegezustand
<b>Baugrund</b>	: augenscheinlich und nach Angaben des Miteigentümers: gewachsener Erdstoff
<b>ökologische Altlasten / schädliche Bodenveränderungen</b>	: augenscheinlich, wahrnehmungsseitig und nach Angaben des Miteigentümers keine Hinweise auf Belastungen mit Altablagerungen oder Bodenkontaminationen durch gesundheits- bzw. umweltgefährdende Stoffe

### **2.2.2.2 Grundstücksgestalt**

- Zuschnitt** : - unregelmäßiges Vieleck von kompakter, trapezförmiger Gestalt  
- mittlere Grundstückstiefe: ca. 30 m  
- mittlere Grundstücksbreite: ca. 46 m
- Grenzverhältnisse** : Das zu bewertende Grundstück ist unbebaut.
- Topographie (Geländesituation)** : leichter Geländeanstieg von Südost (Zuwegung) nach Nordwest
- Stellflächen** : mehrere Pkw-Freistellplätze auf dem zu bewertenden Grundstück vorhanden bzw. möglich, gegenwärtig im südwestseitigen Grenzbereich
- Himmelsrichtung / Orientierung** : Grundstückslängsausrichtung von Südwest (Wohnhausgrundstück) nach Nordost

### **2.2.2.3 Erschließungszustand**

- Art der Straße** : - leicht befestigter Erschließungsfahrweg auf privaten Fremdgrundstücken  
- ohne Gehweg  
- mit Beleuchtung
- Höhenlage zur Straße** : von der Straße leicht steigend
- Wegefrontlänge** : ca. 21 m (Fremdgrundstück, Flurstück 65/4)
- Versorgungsleitungen** : - Trinkwasser  
- Elektroenergie  
- Telekommunikation  
im Bereich des Nachbargrundstücks, Flst. 62/4 vorhanden, somit auch für den Bereich der vorliegenden Erschließungsfläche anzunehmen.

**Grundstücksentwässerung** : nicht vorhanden

## [2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit]

### 2.2.3 Flurstück 64/4 (unbebaut)

#### 2.2.3.1 Bodenbeschaffenheit

**Oberfläche** : Grünfläche mit niedrigem bis mittlerem, wilden Bewuchs, ohne Pflegezustand

**Baugrund** : augenscheinlich und nach Angaben des Miteigentümers: gewachsener Erdstoff

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

#### 2.2.3.2 Grundstücksgestalt

**Zuschnitt** : - unregelmäßiges Vieleck von kompakter, L-ähnlicher Gestalt  
- mittlere Grundstückslänge: ca. 32 m  
- mittlere Grundstücksbreite: ca. 26 m

**Grenzverhältnisse** : Das zu bewertende Grundstück ist unbebaut.

**Topographie (Geländesituation)** : - starker, hangartiger Geländeanstieg von Südost nach Nordwest  
- ca. 70 % Steigung

**Stellflächen** : keine Fahrzeugstellplätze auf dem zu bewertenden Grundstück vorhanden bzw. möglich

**Himmelsrichtung / Orientierung** : Grundstückslängsausrichtung von Südost nach Nordwest

### **2.2.3.3 Erschließungszustand**

- Art der Straße** : Das zu bewertende Grundstück weist keine Lage an einer Erschließungsfläche auf.
- Versorgungsleitungen / Erschließung** : nicht vorhanden
- Grundstücksentwässerung** : nicht vorhanden

## **2.3 Rechtliche Gegebenheiten**

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

#### **2.3.1.1 Flurstücke 78/21, 66/2 und 62/4 (Wohnbaulich genutztes Grundstück als wirtschaftliche Einheit)**

- zulässige Nutzung / Planungsgrundlagen** : - keine Lage im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes (gemäß § 30 BauGB)  
- kein Vorliegen eines Flächennutzungsplanes  
- Nach Auskunft der Baubehörde beim Landratsamt Sonneberg und des Bauamtes der Stadt Sonneberg besteht eine formelle Lage gemäß § 35 Abs. 2 (Zulassung sonstiger Vorhaben im Außenbereich).  
- Entsprechend Lage im Umfeld, regionaler und städtebaulicher Situation ist der Bereich als gemischte Baufläche zu beurteilen.
- tatsächliche Nutzung** : - Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Ein- bis Zweifamilienhaus und Nebenanlagen bebaut.  
- Zum Wertermittlungsstichtag besteht nach ehemaliger Eigennutzung Leerstand.
- Qualitätszustand** : Aufgrund der bestehenden  
- gesicherten bzw. vorhandenen Erschließung  
- tatsächlichen baulichen Nutzung  
- planungsrechtlichen Gegebenheiten  
ist von einer Eigenschaft als baureifes Land entsprechend § 3 Abs. 4 ImmoWertV auszugehen.

**Legalität** : Das Vorliegen einer Baugenehmigung und gegebenenfalls die vollumfängliche Übereinstimmung der aufgeführten baulichen Anlagen mit der Baugenehmigung sowie mit bauordnungsrechtlichen Gegebenheiten wurden nicht überprüft.  
Bei dieser Wertermittlung wird deshalb von der formellen und materiellen Legalität der baulichen Anlagen ausgegangen.

## [2.3 Rechtliche Gegebenheiten]

### [2.3.1 Baurechtlicher Zustand und Nutzung]

#### 2.3.1.2 Flurstück 65/6 (unbebaut)

**zulässige Nutzung / Planungsgrundlagen** : - keine Lage im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes (gemäß § 30 BauGB)  
- kein Vorliegen eines Flächennutzungsplanes  
- Nach Auskunft der Baubehörde beim Landratsamt Sonneberg und des Bauamtes der Stadt Sonneberg besteht eine formelle Lage gemäß § 35 Abs. 2 (Zulassung sonstiger Vorhaben im Außenbereich).  
- Entsprechend Lage im Umfeld, regionaler und städtebaulicher Situation ist der Bereich als gemischte Baufläche zu beurteilen.

**tatsächliche Nutzung** : - Das zu bewertende Grundstück ist, abgesehen von Nebenanlagen, unbebaut.  
- Zum Wertermittlungsstichtag besteht Eigennutzung.

**Qualitätszustand** : Aufgrund der bestehenden  
- gesicherten bzw. vorhandenen Erschließung  
- tatsächlichen baulichen Nutzung  
- planungsrechtlichen Gegebenheiten  
ist von einer Eigenschaft als baureifes Land entsprechend § 3 Abs. 4 ImmoWertV auszugehen.

**Legalität** : Die bestehenden Nebenanlagen sind verfahrensfrei.

## [2.3 Rechtliche Gegebenheiten]

### [2.3.1 Baurechtlicher Zustand und Nutzung]

#### 2.3.1.3 Flurstück 64/4 (unbebaut)

**zulässige Nutzung / Planungsgrundlagen** : - keine Lage im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes (gemäß § 30 BauGB)  
- kein Vorliegen eines Flächennutzungsplanes  
- Gebiet nach § 35 BauGB (Vorhaben im Außenbereich)  
- entsprechend Lage im Umfeld, regionaler und städtebaulicher Situation: Grün- bzw. Gartenland

**tatsächliche Nutzung** : Das zu bewertende Grundstück ist unbebaut.

**Qualitätszustand** : Aufgrund der  
- nicht bestehenden Erschließung  
- der Hinterliegerlage (ohne angrenzende Verkehrsflächen)  
- der ungünstigen Geländebeschaffenheit ist allenfalls von einem Entwicklungszustand entsprechend § 3 Abs. 1 ImmoWertV (Flächen der Land- und Forstwirtschaft) auszugehen.

**Legalität** : Eine Bebauung besteht nicht.

## 2.3.2 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

### Grundbuchlich gesicherte Belastungen - Eintragungen in Abt. II:

#### a) Grundbuchblatt 55

- **lfd. Nr. 1, betreffend Flurstück 62/4:**  
*„Erbbaurecht (Keller) gemäß Erbbaugrundbuch Blatt 315 von Hüttengrund; eingetragen bei Anlegen des Grundbuchs und neu gefasst am 28.12.2000. Bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 02.04.2004.“*
- **lfd. Nr. 2, betreffend Flurstück 65/6:**  
*„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserversorgungsleitungsrecht) für Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverband Sonneberg, Sonneberg; aufgrund der Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung vom 06.04.2010 (AZ: 66-690.500/23/09) gemäß § 9 GBBerG und §§ 4, 8 SachenR-DV eingetragen am 04.11.2010.“*
- **lfd. Nr. 3, betreffend Flurstück 78/21:**  
*„Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks von Hüttengrund, Blatt 27 (Best.-Verz. Nr. 4) Flurstück 51/7. Gemäß Bewilligung vom 09.09.2019 (UR.-Nr. K 1306/2019, Notar Waldemar Käb in Sonneberg) eingetragen am 12.09.2019 und hierher übertragen am 29.05.2020.“*
- **lfd. Nr. 4, betreffend Flurstücke 65/6, 64/4, 62/4 und 78/2:**  
*„Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Sonneberg, AZ: K 24/24); eingetragen am 29.07.2024.“*
- **Bewertung**

Lfd. Nr. 1:	Pkt. 6.1
Lfd. Nr. 2:	Pkt. 6.2
Lfd. Nr. 3:	Pkt. 6.3
Lfd. Nr. 4:	ohne Werteeinfluss, da Anlass der Wertermittlung

#### b) Grundbuchblatt 79

- **lfd. Nr. 1, betreffend Flurstück 66/2:**  
*„Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Sonneberg, AZ: K 24/24); eingetragen am 29.07.2024.“*  
**Bewertung :** ohne Werteeinfluss, da Anlass des Gutachtens

- Baulasten** : keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis für die zu bewertenden Grundstücke, Flurstücke 65/6, 64/4, 62/4, 78/21 und 66/2 entsprechend schriftlicher Auskunft der Bauaufsichtsbehörde beim Landratsamt Sonneberg
- Denkmalschutz** : keine Eintragungen im Denkmalsbuch für die zu bewertenden Grundstücke, Flurstücke 65/6, 64/4, 62/4, 78/21 und 66/2 entsprechend schriftlicher Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Sonneberg
- Nicht eingetragene Belastungen und Rechte** : Die zu bewertenden Grundstücke, Flurstücke 62/4 und 65/6, über welche die Erschließung des Gesamtobjekts erfolgt, grenzen nicht an eine öffentliche Erschließungsstraße an, sondern an einen auf den Fremdgrundstücken Flurstücken 65/4, 68/5, 71/10, 81/18 und 81/19 befindlichen Erschließungsfahrweg. Zur Erschließungssicherung besteht gemäß Notarurkunde UR-Nr. 2176/2000, Notar Dr. Eberhard Thum, Kronach, vom 12.12.2000 eine Grunddienstbarkeitsbestellung, welche unentgeltlich ist. Zur Sicherung der Vereinbarungen wurde die Eintragung im Grundbuch der dienenden Grundstücke als Grunddienstbarkeiten bewilligt und beantragt.
- Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse** : Für die zu bewertenden Grundstücke bestehen nach Angaben des Miteigentümers keine derartigen Rechtsverhältnisse.
- Bodenordnungsverfahren** : kein anhängiges Flurbereinigungsverfahren für die zu bewertenden Grundstücke entsprechend schriftlicher Auskunft des Flurbereinigungsgebietes Südwestthüringen
- Überschwemmungsgebiet** : keine Lage der zu bewertenden Grundstücke in einem Überschwemmungsgebiet entsprechend Ausweisung des Thüringer Landesamtes für Infrastruktur und Landwirtschaft

### **2.3.3 Abgabenrechtlicher Zustand**

- Das vorhandene Erschließungsniveau ist, soweit die Erschließungsanlagen erstmalig bereits vor dem 03.10.1990 hergestellt waren, entsprechend § 242 Abs. 9 BauGB erschließungsbeitragsfrei.
- Nach Auskunft des Miteigentümers bestehen für die zu bewertenden Grundstücke keine rückständigen Beiträge für den Ausbau von Erschließungsanlagen Wasser / Abwasser.
- Nach Auskunft des Miteigentümers bestehen für die zu bewertenden Grundstücke keine rückständigen Zahlungen für Straßenausbaubeiträge.
- Zu sonstigen öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträgen und Gebühren liegen mir keine Informationen vor.
- Es wird im Rahmen der Wertermittlung deshalb davon ausgegangen, dass sonstige wertbeeinflussende Abgaben, Beiträge und Gebühren, falls entstanden, erhoben und beglichen sind.

### 3 Beschreibung der Bebauung

#### 3.1 Gebäudebestand und Art der Bebauung (Kurzbeschreibung)

Bezeichnung	Merkmale
<b>Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- freistehendes, nicht unterkellertes Mauerwerksgebäude mit Satteldach und nicht ausgebautem Dachgeschoss</li> <li>- Baujahr: vor 1900</li> <li>- Umbau / Erweiterung: 1974, 1988</li> <li>- Teilsanierungen: 1992 – 1998, 2005 – 2014</li> <li>- Wohnfläche: 192,99 m<sup>2</sup></li> </ul>
<b>Pkw-Garage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- freistehender, nicht unterkellertes Mauerwerksbau mit Satteldach</li> <li>- Baujahr: um 1972</li> <li>- Nutzfläche: 17,53 m<sup>2</sup></li> </ul>

#### 3.2 Räume und Ausrichtung

##### Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Geschoss	Räume und Ausrichtung	Fläche <sup>1</sup>
<b>Erdgeschoss</b> (lichte Raumhöhe: ca. 2,18 ... 2,26 m)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eingangsflur (Nordwest)</li> <li>- Wohnzimmer (Südost)</li> <li>- Küche (Südwest)</li> <li>- Küche (Nordost, Nordwest)</li> <li>- Eingangsflur / Treppenhaus (Südwest, Nordost)</li> <li>- Bad (Südwest)</li> <li>- WC (Südwest)</li> <li>- Heizung / Nebenflur (Nordwest)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>8,03 m<sup>2</sup></li> <li>28,08 m<sup>2</sup></li> <li>12,10 m<sup>2</sup></li> <li>9,36 m<sup>2</sup></li> <li>8,06 m<sup>2</sup></li> <li>6,41 m<sup>2</sup></li> <li>1,23 m<sup>2</sup></li> </ul>
(lichte Raumhöhe: ca. 2,48 m)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Werkstatt / Hobbyraum (Südost, Nordost)</li> </ul>	11,20 m <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Flächenermittlung vgl. 4.3.1

<b>Geschoss</b>	<b>Räume und Ausrichtung</b>	<b>Fläche</b>
<b>Obergeschoss</b> (lichte Raumhöhe: ca. 2,14 ... 2,43 m)	- Flur / Treppenhaus	7,01 m <sup>2</sup>
	- Kinderzimmer (Nordwest)	16,49 m <sup>2</sup>
	- Kinderzimmer (Südwest)	15,27 m <sup>2</sup>
	- Schlafzimmer (Südost)	21,91 m <sup>2</sup>
	- Nebenflur (Südost)	9,18 m <sup>2</sup>
	- Wohnzimmer (Südost, Nordost)	22,69 m <sup>2</sup>
	- Nebenflur (Nordwest)	6,19 m <sup>2</sup>
	- Küche (Nordost)	9,78 m <sup>2</sup>
<b>Dachgeschoss</b>	- nicht ausgebauter, nicht nutzbarer Dachraum	

### **3.3 Bauweise und Gebäudeausstattung**

#### **3.3.1 Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung**

<b>Umfassungswände</b>	: - überwiegend Schwerbeton-Hohlblockmauerwerk - auch Gasbeton-Mauerwerk - Erdgeschoss Altbau: wahrscheinlich Ziegelmauerwerk
<b>Innenwände</b>	: - überwiegend Mauerwerk unterschiedlicher Ausführung, verputzt - Holzfachwerk unterschiedlicher Ausführung
<b>Bauwerksabdichtung</b>	: - Lage, Art und Ausführung nicht feststellbar - im Mauerwerksbereich ab Herstellungsjahr 1974 wahrscheinlich Mauersperrbahnen - nach vorliegenden Unterlagen nachträglich erfolgte Abdichtungs- und Drainagemaßnahmen (1997)
<b>Decken</b>	: Holzbalkendecken

- Treppe** : - zweifach viertelgewendelte, eingestemmte Holztreppe (um 1974)  
- Klarlackoberfläche  
- Linoleum-Trittstufenbelag  
- Steigung: ca. 46°  
- Laufbreite: ca. 80 cm
- Dachkonstruktion** : - rechtwinklig zusammengesetzte Satteldächer  
- Holzkonstruktion als zimmermannsmäßiger Abbund  
- Dachneigung: ca. 22° ... 25°  
- lichte Firsthöhe: ca. 1,20 m
- Dacheindeckung** : -Tonfalzziegeleindeckung (1974 und 1988)  
- auf Lattung und Brettschalung
- Dachentwässerung** : vorgehängte Halbrundrinnen und Fallrohre aus Aluminiumblech (um 1988)
- Fenster** : - Holz-Kastenfenster (um 1974)  
- Holz-Verbundfenster (um 1988)  
- Kunststoff-Isolierglasfenster (um 1993)
- Türen**
- . Haustüren** : - Aluminium-Isolierglastür (Hinterseite, um 2008)  
- Massivholz-Isolierglastür (Südwestseite, 1998)
- . Innentüren** : - Holzrahmentüren mit Sperrholz- bzw. Glasfüllung (um 1974)  
- Holzwerkstoff-Typentüren mit Hartfaserplattenbeplankung (um 1988)  
- Holzwerkstoff-Typentüren mit Furnierdekorbeschichtung (um 1995)  
- jeweils mit Futter und Bekleidung

- Heizung** : - Warmwasser-Zentralheizung (1992)  
- ölgefeuerte Kesselanlage mit Warmwasserbereitung (2014)  
- Plattenheizkörperinstallation mit Thermostatventilen  
- Kohleofen-Warmluftheizung für beide Geschosse
- Be- und Entwässerung** : Kalt- und Warmwasser-Unterputzinstallation mit zugehöriger Entwässerungsinstallation
- sanitäre Einrichtungen** : - **Bad im Erdgeschoss**, in mittlerem Standard (1998), mit:  
. Einbaubadewanne  
. Eckduschkabine  
. Möbelwaschtisch  
- **separates WC im Erdgeschoss**, in mittlerem Standard (2005), mit  
. wandhängendem WC  
. Handwaschbecken
- Elektroinstallation** : - überwiegend Elektro-Unterputzinstallation (um 1988 und früher, DDR-Standard)  
- Unterverteilung mit Schraubeinsätzen  
- Flur / Diele Obergeschoss um 1996  
- Bad um 1998  
- WC um 2005
- Fußböden**  
. **Erdgeschoss** : - Zimmer, Küchen: Kunststoffbelag (nach 1990)  
- Eingangsflur (Südwest): Textilbelag  
- Eingangsflur (Hinterseite), Sanitärräume: Fliesenbelag (1998 / 2005)  
- jeweils auf Massivfußboden, ggf. auch Spanplatten

- . Obergeschoss** : - Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer: Kunststoffbelag (nach 1990)  
- Wohnzimmer: Textilbelag (nach 1990)  
- Zimmer Nordwest: Laminatbelag (um 1995)  
- jeweils auf Dielung bzw. Spanplatten
- . Spitzboden** : - überwiegend Abbreterung / Altbeläge  
- zum Teil auch fehlender Fußboden
- Innenansichten** : - überwiegend Wand- und Deckenputz bzw. Gipskartonvorsatzschalen  
- Tapete / Anstrich / Strukturputz  
- Wandfliesenbeläge in Sanitärräumen  
- Paneeldeckenverkleidung im Bad und im Wohnzimmer Erdgeschoss
- sonstige Einbauten** : nach Angaben der Miteigentümerin nicht vorhanden
- Fassadenausbildung** : - überwiegend Strukturoberputz mit Anstrich (um 1993)  
- Südwest- und Nordostseite: grober Kratzputz mit Anstrich (um 1974)  
- Sockelbereich zum Teil mit Spalt- und Betonwerksteinplattenverkleidung

### 3.3.2 Pkw-Garage

- Umfassungen** : Schwebeton-Hohlblockmauerwerk
- Innenwände** : nicht vorhanden
- Decken** : nicht vorhanden
- Dachkonstruktion** : Satteldach, Holz-Sparrenkonstruktion

<b>Dacheindeckung</b>	: Bitumendachschindeln auf Brettschalung
<b>Dachentwässerung</b>	: vorgehängte Blech-Halbrundrinnen und -Fallrohre
<b>Fußboden</b>	: Beton
<b>Fenster</b>	: Glasbausteine
<b>Türen</b>	: - zweiflügliges Holzrahmentor mit Sperrholzfüllung und außenseitiger Aufdoppelung (aus Errichtungszeitraum) - Breite x Höhe: ca. 2,50 m x 1,90 m
<b>Elektroinstallation</b>	: - Elektro-Feuchtrauminstallation (aus Errichtungszeitraum) - einfacher, nutzungsentsprechender Umfang
<b>Be- und Entwässerung/ sanitäre Einrichtungen</b>	: nicht vorhanden
<b>Heizung</b>	: nicht vorhanden
<b>Innenansichten</b>	: Wand- und Deckenputz mit Anstrich
<b>Fassade</b>	: grober Kratzputz mit Anstrich

### **3.4 Beurteilung der Grundrissgestaltung / funktionelle Gegebenheiten**

#### **3.4.1 Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung**

Die ehemalige, als Doppelhaus mit gemeinsamen Verkehrsflächen (mittelliegende gemeinsame Flure) konzipierte Grundrissgestaltung ist durch erhebliche Umbauten bzw. Erweiterungen geprägt.

Sie ist individuell und durch einen unorganischen Aufbau gekennzeichnet, der heutigen Vorstellungen funktioneller Raumanordnung zum Teil nicht entspricht.

Der über 2 separate Eingangsflure erreichbare **Erdgeschossbereich** weist einen teilweise verwinkelten Grundaufbau auf, bei dem der Hauptfunktionsraum (Wohnzimmer) trotz ausreichend dimensionierter Verkehrsflächen (Flure) gefangen ist, d. h. nur über die davorliegende Küche zu erreichen ist.

Die lichten Raumhöhen sind auf lediglich ca. 2,18 ... 2,26 m limitiert.

Eine an der Gebäudeostecke auf dieser Geschossebene befindliche Werkstatt, welche ca. 25 cm tiefer liegt, weist jedoch eine Raumhöhe von ca. 2,48 m auf und ist zusätzlich über ein Außentor erreichbar.

Die natürliche Belichtung / Besonnung ist als ausreichend bis gut zu beurteilen; alle Räume weisen Fensteröffnungen auf.

Der über eine vergleichsweise steile, zweifach gewendelte Geschosstreppe (ca. 46°) begehbare **Obergeschossbereich** besteht aus 4 normal bis großzügig dimensionierten Zimmern und einer 3. Küche. Die Zimmer sind zum Teil durch Wandversprünge gekennzeichnet. Gefangene Räume bestehen nicht; durch Fluranpassungen sind alle Räume unmittelbar (ohne Durchgangszimmer) erreichbar.

Die lichten Raumhöhen sind im Wesentlichen auf ca. 2,14 .... 2,33 m limitiert; die Küche auf ca. 2,43 m.

Die natürliche Belichtung / Besonnung ist als gut zu beurteilen; alle Räume weisen Fensteröffnungen auf.

Ein Balkon ist nicht vorhanden.

Der **Spitzboden** ist aufgrund der geringen lichten Höhe von ca. 1,20 m und darunter nicht begehbar.

### Barrierefreiheit

Zugang zum Wohngrundstücksplanum	gegeben	leichte Steigung
Zugang zum Gebäude, Hinterseite	nicht gegeben	Podeststufe
Zugang zum Gebäude, Südwestseite	eingeschränkt gegeben	Schwelle / Absatz
Wohnebene Erdgeschoss	nicht gegeben	kleine Stufe, Schwellen

Zugang zur Obergeschossebene	nicht gegeben	steile, zweifach gewendete Geschosstreppe (ca. 46°)
Wohnebene Obergeschoss	nicht gegeben	teilweise Schwellen bzw. kleinere Stufen zwischen den Räumen

### 3.4.2 Pkw-Garage

Lage, äußere Andienungsfläche und Raumdimensionierung ermöglichen eine Eignung als solche ohne erkennbare Einschränkungen.

## 3.5 Baulicher Zustand

### 3.5.1 Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Das Gebäude wurde in seiner ursprünglichen Form vor 1900 als Doppelhaus in zeit- und regionaltypischer Fachwerk- bzw. Mauerwerksbauweise errichtet.

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

1974 wurde der südwestseitige Gebäudebereich in Mauerwerksbauweise zu 2 Vollgeschossen aufgestockt.

Eine Neuerrichtung des nordostseitigen Gebäudebereiches einschließlich einer funktionalen Neuordnung erfolgten um 1988 in zweigeschossiger Mauerwerksbauweise.

Wesentliche **Ausbau- und Ausstattungsmerkmale** sind durch diesen Maßnahmenzeitraum geprägt:

- Fassadenkratzputz (1974)
- Dacheindeckung (1974, 1988)
- Holz-Kastenfenster (1974)
- Holzverbundfenster (1988)
- Innentüren, überwiegend (1974, 1988)
- Geschosstreppe (um 1974).

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

- Erneuerung der Heizungsinstallation (1992)
- Fassadensanierung Strukturputz (1993)
- überwiegende Erneuerung der Fenster durch Kunststoff-Isolierglasfenster (1993/94)
- Schornsteinsanierung (1995)
- Innenausbauarbeiten Diele / Flur (1995 – 1998)
- teilweise Erneuerung der Elektroinstallation
- Bauwerksabdichtungs- und Drainagemaßnahmen (1997)
- Erneuerung der Haustür Südwest (1998)
- Baderneuerung (1998)
- Erneuerung des Gäste-WCs (2005)
- Erneuerung der Haustür Hinterseite (2008)
- Erneuerung der Heizungskesselanlage (2014)

#### **Sonstiges**

- Sanierung der Freiflächenbefestigungen (2009)

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

- ungenügende Wärmedämmung der Umhüllungskonstruktion
- erneuerungsbedürftige Holz-Altfenster
- Die Fenster im Erneuerungsbereich weisen eine bisherige Nutzungsdauer von ca. 30 Jahren auf.
- stellenweise Außenwandrissbildungen waagerechten und senkrechten Verlaufs
- teilweise unebene, geneigte Fußböden
- in 2 Obergeschoßräumen unter alternierender Verkehrslast deutlich schwingende Decken
- überwiegend überalterte Elektroinstallation

### **3.5.2 Pkw-Garage**

Das Gebäude weist zum Wertermittlungsstichtag eine bisherige Nutzungsdauer von über 50 Jahren auf.

Es unterlag während der bisherigen Standzeit einer augenscheinlich objekttypischen regelmäßigen Instandhaltung. Nach 1990 erfolgte die Erneuerung der Dacheindeckung.

Zum Wertermittlungsstichtag ist außer Durchfeuchtungen im Sockelbereich innenseitig ein alterstypischer Bauzustand festzustellen.

## **4 Wertermittlung**

### **4.1 Wohngrundstück (wirtschaftliche Einheit, bestehend aus den Grundstücken, Flurstücke 78/21, 66/2 und 62/4)**

#### **4.1.1 Bodenwertermittlung**

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

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

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

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

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

können objektspezifische Abweichungen vom Bodenrichtwert bedingen.

Für dieses Gebiet wurde vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Sonneberg zum Stichtag 01.01.2024 ein Bodenrichtwert von **20,00 EUR/m<sup>2</sup>** ausgewiesen, für ein Richtwertgrundstück mit folgenden Merkmalen:

- Entwicklungszustand : baureifes Land
- Beitragsrechtlicher Zustand : erschließungsbeitragsfrei (nach BauGB und ThürKAG<sup>2</sup>)
- Nutzungsart : gemischte Baufläche
- Grundstückstiefe : 30 m

---

<sup>2</sup> Thüringer Kommunalabgabengesetz

Entsprechend Grundbuchauszug wird von folgenden Größen der zu bewertenden Grundstücke ausgegangen:

Flurstück 78/21	49 m <sup>2</sup>
Flurstück 66/2	276 m <sup>2</sup>
Flurstück 62/4	484 m <sup>2</sup>

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

Es besteht eine hinreichende Übereinstimmung mit den wesentlichen wertbeeinflussenden Lage- und Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks bzw. mit den ortsüblichen, lagetypischen Gegebenheiten, sodass o. g. Bodenrichtwert als Ausgangswert heranzuziehen ist.

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

#### **a) Grundstückstiefe**

Das zu bewertende Gesamtgrundstück weist mit einer mittleren Grundstückstiefe von ca. 45 m gegenüber dem Richtwertgrundstück (30 m) eine im Allgemeinen relativ wertmindernde, überdurchschnittliche Grundstückstiefe auf, die im Regelfall eine Zonenbewertung erfordern würde.

Eine Anpassung wird in der vorliegenden Konstellation nicht vorgenommen, da die realisierte bauliche Nutzung auch in einer adäquaten Tiefe besteht.

#### **b) Erschließungsausbausituation**

Gegebenenfalls bestehende Abweichungen des kommunalen Erschließungsausbaus

- Wasser / Abwasser
- Straßenausbau

sind bereits im angesetzten Bodenrichtwert erfasst.

#### **c) Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag**

Eine Anpassung an die Wertverhältnisse zum aktuellen Wertermittlungstichtag wird mit dem Faktor 1,0 vorgenommen, da nach Einschätzung davon auszugehen ist, dass im Zeitraum zwischen der Ausweisung des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungstichtag keine signifikante Änderung der örtlichen Wertverhältnisse zu verzeichnen ist.

Weitere Zu- bzw. Abschläge werden nicht vorgenommen.

**Es resultiert folgender Bodenwert für das zu bewertende Gesamtgrundstück:**

49 m <sup>2</sup> x 20,00 EUR/m <sup>2</sup> x 1,00	980,00 EUR
276 m <sup>2</sup> x 20,00 EUR/m <sup>2</sup> x 1,00	5.520,00 EUR
484 m <sup>2</sup> x 20,00 EUR/m <sup>2</sup> x 1,00	9.680,00 EUR
	16.180,00 EUR
<b>gerundet</b>	<b>16.000,00 EUR</b>

#### 4.1.2 Sachwert

##### 4.1.2.1 Ermittlung der Bruttogrundfläche

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

Grundlage: Unterlagen des Eigentümers (Bauzeichnungen), die nach Plausibilitätsprüfung übernommen wurden

##### Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung<sup>3</sup>

Erdgeschoss	$13,25 \times 7,43 + 6,00 \times 5,67 - 2,40 \times 0,50 / 2$	131,87 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	$13,25 \times 7,43 + 6,00 \times 5,67$	132,47 m <sup>2</sup>
<b>Bruttogrundfläche</b>		<b>264,34 m<sup>2</sup></b>

##### Pkw-Garage

Erdgeschoss	5,80 x 3,85	<b>22,33 m<sup>2</sup></b>
-------------	-------------	----------------------------

<sup>3</sup> Ohne Berücksichtigung Dachgeschoss (flach geneigt, nicht ausgebaut, nicht nutzbar)

#### 4.1.2.2 Gebäudeherstellungskosten / Normalherstellungskosten

##### 4.1.2.2.1 Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

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

##### **Gebäudetyp 1.33, Einfamilienhäuser**

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

	<b>Bauteil</b>	<b>Standard Stufe</b>	<b>Wägungsanteil v. H.</b>	<b>Kostenkennwert EUR/m<sup>2</sup> BGF</b>	<b>Normalherstellungskosten, anteilig EUR/m<sup>2</sup> BGF</b>
1	Außenwände	1 – 2	23	828,00	190,44 EUR/m <sup>2</sup>
2	Dach	2	15	870,00	130,50 EUR/m <sup>2</sup>
3	Fenster, Außentüren	2	11	870,00	95,70 EUR/m <sup>2</sup>
4	Innenwände und -türen	2	11	870,00	95,70 EUR/m <sup>2</sup>
5	Deckenkonstruktion, Treppen	2	11	870,00	95,70 EUR/m <sup>2</sup>
6	Fußböden	2 – 3	5	935,00	46,75 EUR/m <sup>2</sup>
7	Sanitäreinrichtungen	2 – 3	9	935,00	84,15 EUR/m <sup>2</sup>
8	Heizung	2 – 3	9	935,00	84,15 EUR/m <sup>2</sup>
9	Sonstige technische Ausstattung	2	6	870,00	52,20 EUR/m <sup>2</sup>
<b>Gebäude-Normalherstellungskosten incl. Baunebenkosten</b>					<b>875,29 EUR/m<sup>2</sup></b>
Anpassungsfaktor					
	- überdurchschnittliche Wohnfläche			0,95	
	- unterdurchschnittlicher Ausbauanteil Erdgeschoss			0,95	
	- Dachgeschoss nicht ausgebaut, nicht nutzbar			1,02	

<b>objektspezifisch angepasste Gebäude-Normalherstellungskosten incl. Baunebenkosten:</b> 875,29 EUR/m <sup>2</sup> BGF x 0,95 x 0,95 x 1,02  <p style="text-align: right;"><b>gerundet</b></p>	805,74 EUR/m <sup>2</sup> BGF  <b>806,00 EUR/m<sup>2</sup> BGF</b>
--	--

#### 4.1.2.2.2 Pkw-Garage

##### Gebäudetyp 1.14.1

- Einzelgaragen
- Standardstufe 3

Kostenkennwert	245,00 EUR/m <sup>2</sup> BGF
Anpassungsfaktor Bauweise und unterdurchschnittlicher Ausstattungsstandard	0,90
<b>Objektspezifische angepasste Normalherstellungskosten:</b> 245,00 EUR/m <sup>2</sup> BGF x 0,90  <p style="text-align: right;"><b>gerundet</b></p>	220,50 EUR/m <sup>2</sup> BGF  <b>220,00 EUR/m<sup>2</sup> BGF</b>

#### 4.1.2.3 Gebäudeherstellungswert zum Wertermittlungsstichtag

Die Anpassung des Herstellungswertes auf Preisbasis 2010 an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels: Preisindex des Statistischen Bundesamtes für Bauarbeiten (Hochbau) einschließlich Umsatzsteuer auf Basis 2021, (2021 = 100),

##### **Wohngebäude:**

Index Basisjahr 2010 (Durchschnitt)	70,9
Zum Wertermittlungsstichtag letztveröffentlichter Index (2024, August)	130,3
Resultierender, angepasster Index	$\frac{130,3}{70,9} \times 100 =$ <b>183,8</b>

#### 4.1.2.4 Restnutzungsdauer

##### Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

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

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

Nach § 4 Abs. 3 ImmoWertV wird die Restnutzungsdauer zunächst grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am Wertermittlungsstichtag ermittelt.

Für Gebäude, die modernisiert wurden, kann danach von einer entsprechend längeren wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ausgegangen werden.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für das zu bewertende Objekt setzt sich somit aus

- der objektspezifischen Gesamtnutzungsdauer
- dem Gebäudealter
- dem Zeitpunkt wesentlicher Teilsanierungsmaßnahmen vor dem Wertermittlungsstichtag

zusammen.

Die Ermittlung der Restnutzungsdauer erfolgt in Anlehnung an das Modell der Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen gemäß Anlage 2 ImmoWertV.

Dabei werden Maßnahmen, die am Wertermittlungsstichtag länger zurückliegen oder unvollständig erfolgten, nicht oder geringer als der Maximalwert berücksichtigt.

Ebenso werden Maßnahmen im Sinne einer Schadensbeseitigung unterstellt.

##### Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades zum Zeitpunkt der

##### Sanierung / Umnutzung

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

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

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

Entsprechend Anlage 2 ImmoWertV resultiert bei einem mittleren vorliegenden Gebäudealter von 43 Jahren<sup>4</sup> und der vorstehend abgeleiteten Ausgangswerte eine objektspezifische Restnutzungsdauer von **38 Jahren**.

#### **4.1.2.5 Alterswertminderung**

Entsprechend § 38 ImmoWertV ist die Alterswertminderung unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist im Regelfall eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen (lineare Wertminderung).

<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohnhaus</b>	<b>Pkw-Garage</b>	
Gesamtnutzungsdauer (übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen)	80	60	Jahre
geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer	38	10	Jahre
Alterswertminderungsfaktor	48	17	
Alterswertminderung	<b>52</b>	<b>83</b>	<b>v. H.</b>

<sup>4</sup> Baujahre 1974 und 1988, jeweils ca. zu Hälfte der Baumasse

#### **4.1.2.6 Besondere Bauteile und Einrichtungen**

- Nebengebäude (Schuppen, Öllager)      Zeitwert, geschätzt      **3.500,00 EUR**
- Der Wert sonstiger besonderer Bauteile und Einrichtungen, welche Gegenstand der Wertermittlung sind, ist im Ansatz der Normalherstellungskosten (Kostengruppen 300 und 400, DIN 276) erfasst.

#### **4.1.2.7 Wert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen**

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

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

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

Nach Veröffentlichungen des zuständigen Gutachterausschusses beim Katasterbereich Saalfeld ist mit den vorliegenden Sachwertfaktoren (2023)<sup>5</sup> der Umfang der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im üblichen Umfang erfasst.

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

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

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

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

---

<sup>5</sup> Sachwertfaktoren 2023 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des IIm-Kreises, des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg

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

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

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

Vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Sonneberg<sup>6</sup> wurden in Abhängigkeit von der Höhe des vorläufigen Sachwertes und des Bodenwertniveaus objektspezifische Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren) abgeleitet.

Danach liegen Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke bei vorliegendem Niveau des vorläufigen Sachwertes und des zutreffenden Bodenwertes rd. 14 v. H. unter dem ermittelten vorläufigen Sachwert.

Das entspricht einem Anpassungsfaktor von **0,86.**

#### **4.1.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (gem. § 8 ImmoWertV)**

##### **4.1.2.9.1 Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden**

Baumängel und Bauschäden wirken sich mindernd auf den Verkehrswert aus.

Baumängel beruhen im Allgemeinen auf fehlerhafter Planung oder mangelhafter Bauausführung und sind mit dem Gebäude in der Regel von Beginn an verbunden.

Bauschäden sind Schäden, die im Laufe der Zeit entstehen, u. a. als Folge unterlassener Unterhaltungsaufwendungen, äußerer Einwirkungen bzw. von Baumängeln.

Der Bewertungssachverständige kann in der Regel die Wertminderung bzw. die mit Unwägbarkeiten verbundenen tatsächlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

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

<sup>6</sup> Sachwertfaktoren 2023 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des IIm-Kreises, des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg

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

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

<b>Bauteil / Gewerk</b>	<b>Wertanteil am Gesamtbauwerk v. H.</b>	<b>Bauteilwertminderung v. H.</b>	<b>Wertminderung am Gesamtbauwerk v. H.</b>
<b>Erd-, Maurer-, Fachwerk- und Betonarbeiten</b>	35	10	3,5
<b>Putz / Trockenbau</b>	12	10	1,2
<b>Zimmerer</b>	7	-	-
<b>Dachdeckung / Klempner</b>	5	-	-
<b>Sanitärinstallation</b>	6	-	-
<b>Heizungsinstallation</b>	7	-	-
<b>Elektroinstallation</b>	3	70	2,1
<b>Fenster</b>	7	60	4,2
<b>Schreiner</b>	3	-	-
<b>Estrich</b>	3	60	1,8
<b>Bodenbeläge</b>	2	90	1,8
<b>Fliesen</b>	2	-	-
<b>Maler</b>	4	80	3,2
<b>Treppen</b>	3	-	-
<b>Sonstiges</b>	1	30	0,3
			18,1
		<b>gerundet</b>	<b>18,0 v. H.</b>

187.968,00 EUR <sup>7</sup> x 18 v. H.	33.834,00 EUR
Anpassungsfaktor für Leistungen im Bestand	1,50
33.834,00 EUR x 1,50	<b>50.751,00 EUR</b>

#### 4.1.2.9.2 Funktionelle und individuelle Eigenschaften

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

Dieser Umstand wird mit einem Abschlag in Höhe von 20 v. H. des Gebäudewertes nach bisheriger Wertminderung berücksichtigt:

(187.968,00 EUR – 50.751,00 EUR) x 20 v. H.	<b>27.443,00 EUR</b>
---	----------------------

<sup>7</sup> Tab. 4.1.2.10, Zeile 9, Spalte 1

## 4.1.2.10 Sachwertermittlung (in Anlehnung an §§ 35 bis 39 ImmoWertV)

<b>Wohngrundstück mit Nebengebäuden</b> <b>Hüttengrunder Bergstraße 5, 96515 Sonneberg OT Hüttengrund</b> <b>Gemarkung Hüttengrund, Flurstücke 78/21, 66/2 und 62/4</b>			
	<b>Gebäudeart / Gebäudeteil</b>	<b>Wohnhaus</b>	<b>Garage</b>
1	<b>Geschosszahl</b>	2	1
2	<b>Bruttogrundfläche</b> m <sup>2</sup>	264,34	22,33
3	<b>Normalherstellungskosten 2010</b> EUR/m <sup>2</sup>	806,00	220,00
4	<b>Gebäudeherstellungskosten 2010</b> EUR	213.058,00	4.913,00
5	<b>Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag v. H.</b>	183,8	183,8
6	<b>Gebäudeherstellungskosten am Wert- ermittlungsstichtag</b> EUR	391.601,00	9.030,00
7	<b>Alterswertminderung</b> v. H.	52	83
8	<b>Alterswertminderung</b> EUR	203.633,00	7.495,00
9	<b>Gebäudewert am Wertermittlungsstichtag</b> EUR	187.968,00	1.535,00
10	<b>Gebäudewert am Wertermittlungsstichtag, gesamt</b> EUR	189.503,00	
11	<b>Wert der besonderen Bauteile und Einrichtungen</b> EUR	3.500,00	
12	<b>Gebäudesachwert</b> EUR	193.003,00	
13	<b>Sachwert der Außenanlagen</b> EUR	-	
14	<b>Bodenwert</b> EUR	16.000,00	
15	<b>Grundstückssachwert, vorläufig</b> EUR	209.003,00	
16	<b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>	0,86	
17	<b>Marktangepasster Grundstückssachwert, vorläufig</b> EUR	179.743,00	
18	<b>Besondere objektspezifische Grundstücks- merkmale</b>		
	. Baumängel und Bauschäden EUR	50.751,00	
	. funktionelle u. individuelle Eigenschaften EUR	27.443,00	
19	<b>Marktangepasster Grundstückssachwert</b> EUR	101.549,00	
20	<b>Marktangepasster Grundstückssachwert, gerundet</b> EUR	<b>102.000,00</b>	

### 4.1.3 Ertragswert

#### 4.1.3.1 Wohnfläche

##### Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

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

##### Zusammenstellung und Ergebnisse

<b>Erdgeschoss</b>		
Eingangsflur Nordwest	3,07 x 2,04 + 1,50 x 1,18	8,03 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	7,47 x 4,07 - 3,05 x 0,76	28,08 m <sup>2</sup>
Küche Südwest	4,40 x 2,75	12,10 m <sup>2</sup>
Küche Nordost	4,59 x 2,04	9,36 m <sup>2</sup>
Eingangsflur / Treppenhaus	5,28 x 1,55 + 1,82 x 1,74 - 3,29 x 1,00	8,06 m <sup>2</sup>
Bad	3,40 x 1,70 + 1,26 x 0,50	6,41 m <sup>2</sup>
WC	1,43 x 0,86	1,23 m <sup>2</sup>
Werkstatt / Hobby	4,88 x 4,59 / 2	11,20 m <sup>2</sup>
		<b>84,47 m<sup>2</sup></b>
<b>Obergeschoss</b>		
Flur	6,26 x 1,12	7,01 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer Nordwest	5,51 x 3,62 - 2,06 x 1,68	16,49 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer Südwest	4,53 x 3,37	15,27 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	5,70 x 4,10 - 1,22 x 1,20	21,91 m <sup>2</sup>
Nebenflur	4,64 x 1,61 + 1,49 x 1,15	9,18 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	4,90 x 4,63	22,69 m <sup>2</sup>
Nebenflur	2,92 x 2,12	6,19 m <sup>2</sup>
Küche	4,70 x 2,08	9,78 m <sup>2</sup>
		<b>108,52 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtwohnfläche</b>		<b>192,99 m<sup>2</sup></b>

#### 4.1.3.2 Bewirtschaftungskosten

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

Ausgehend von Untersuchungen der Fachliteratur sowie Erfahrungssätzen<sup>8</sup> werden unter Berücksichtigung von Gebäudeart, -alter, -ausstattung und -nutzung entsprechend § 32 Abs. 2 - 4 ImmoWertV nachhaltig entstehende Bewirtschaftungskosten in folgender Höhe angesetzt:

Verwaltungskosten	je Wohneinheit: 351,00 EUR 1,5 x 351,00 EUR	526,00 EUR
Mietausfallwagnis	2 v. H. des Rohertrages 10.422,00 EUR x 2 v. H.	208,00 EUR
Instandhaltungskosten	13,80 EUR/m <sup>2</sup> (jährlich) 192,99 m <sup>2</sup> x 13,80 EUR/m <sup>2</sup>	2.663,00 EUR
		<b>3.397,00 EUR</b>

Das entspricht einem Anteil von ca. 32,6 v. H. des Rohertrages.

<sup>8</sup> in Anlehnung an ImmoWertV Anlage 3 entsprechend II. Berechnungsverordnung, aktuell gültige Sätze

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

<b>Wohngrundstück mit Nebengebäuden</b>		
<b>Hüttengrunder Bergstraße 5, 96515 Sonneberg OT Hüttengrund</b>		
<b>Gemarkung Hüttengrund, Flurstücke 78/21, 66/2 und 62/4</b>		
	<b>Nutzungsart</b>	<b>Wohnhaus mit Nebenanlagen</b>
<b>1</b>	<b>Mietfläche</b> m <sup>2</sup>	192,99
<b>2</b>	<b>Miete je m<sup>2</sup></b> EUR	4,50 <sup>9</sup>
<b>3</b>	<b>Rohertrag je Monat</b> EUR	868,46
<b>4</b>	<b>Jahresrohertrag</b> EUR	10.422,00
<b>5</b>	<b>Bewirtschaftungskosten</b> v. H.	[32,6]
<b>6</b>	<b>Bewirtschaftungskosten</b> EUR	3.397,00
<b>7</b>	<b>Jahresreinertrag</b> EUR	7.025,00
<b>8</b>	<b>Bodenwertverzinsung</b> v. H.	3,5
<b>9</b>	<b>Bodenwertverzinsungsbetrag</b> EUR	560,00
<b>10</b>	<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b> EUR	6.465,00
<b>11</b>	<b>Barwertfaktor (p = 3,5 v. H.; RND = 38 Jahre)</b>	20,84
<b>12</b>	<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen, vorläufig</b> EUR	134.731,00
<b>13</b>	<b>Bodenwert</b> EUR	16.000,00
<b>14</b>	<b>Grundstücksertragswert, vorläufig</b> EUR	150.731,00
<b>15</b>	<b>Abschlag für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale . Baumängel und -schäden<sup>10</sup></b> EUR	50.751,00
<b>16</b>	<b>Grundstücksertragswert</b> EUR	99.980,00
<b>17</b>	<b>Grundstücksertragswert, gerundet</b> EUR	<b>100.000,00</b>

<sup>9</sup> incl. Garage

<sup>10</sup> aus Sachwertverfahren

#### 4.1.4 Ergebniszusammenfassung und Verkehrswert

Die ermittelten Werte betragen:

**Grundstückssachwert, marktangepasst (S. 38) : 102.000,00 EUR**

**Grundstücksertragswert (S. 41) : 100.000,00 EUR**

Dieses Einfamilienhausgrundstück ist kein Renditeobjekt, da maßgeblich die Eigennutzung im Vordergrund stehen wird.

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

Das Ertragswertverfahren wurde zur Plausibilitätsprüfung unterstützend herangezogen.

Der Sachwert wurde mit zum Wertermittlungsstichtag grundstücksmarktorientierten Wertansätzen ermittelt, sodass für eine besondere Anpassung an die Lage auf dem Grundstücksmarkt keine weiteren Zu- oder Abschläge vorgenommen werden.

Der Verkehrswert für das Objekt

**Wohngrundstück mit Einfamilienhaus und Einliegerwohnung  
sowie Nebengebäuden**

**Hüttengrunder Bergstraße 5 in 96515 Sonneberg OT Hüttengrund  
Gemarkung Hüttengrund, Flurstücke 78/21, 66/2 und 62/4**

wird zum Wertermittlungsstichtag 30.10.2024 ermittelt mit

**102.000,00 EUR**

Die zu bewertenden Grundstücke bilden zum Wertermittlungsstichtag eine wirtschaftliche Einheit. Auch in diesem Falle sind Einzelverkehrswerte der grundbuchlich separaten Grundstücke auszuweisen. Die pauschal vorgenommene Aufteilung stellt keine selbständig veräußerbaren Positionen dar:

Grundbuch von Hüttengrund, Blatt 55, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 5	Flst. 62/4	61.000,00 EUR
Grundbuch von Hüttengrund, Blatt 55, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 6	Flst. 78/21	6.000,00 EUR
Grundbuch von Hüttengrund, Blatt 79, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 3	Flst. 66/2	35.000,00 EUR

Suhl, den 06. Dezember 2024

der Sachverständige

## [4 Wertermittlung]

### 4.2 Unbebautes Grundstück (Grundbuchblatt Hüttengrund 55, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 3, Flurstück 65/6)

#### 4.2.1 Bodenwertermittlung

Für dieses Gebiet wurde vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Sonneberg zum Stichtag 01.01.2024 ein Bodenrichtwert von **20,00 EUR/m<sup>2</sup>** ausgewiesen, für ein Richtwertgrundstück mit folgenden Merkmalen:

- Entwicklungszustand : baureifes Land
- Beitragsrechtlicher Zustand : erschließungsbeitragsfrei (nach BauGB und ThürKAG<sup>11</sup>)
- Nutzungsart : gemischte Baufläche
- Grundstückstiefe : 30 m

Entsprechend Grundbuchauszug wird von einer Größe des zu bewertenden Grundstückes, Flurstück 65/6 von 1.406 m<sup>2</sup> ausgegangen.

Das zu bewertende Grundstück ist ortsüblich erschlossen und unbebaut.

Entsprechend Ableitung Pkt. 2.3.1.2 ist in der praktischen Auswirkung aller tatsächlichen und rechtlichen Eigenschaften des zu bewertenden Grundstückes von einem mit baureifem Land vergleichbaren Entwicklungszustand auszugehen.

Es besteht eine hinreichende Übereinstimmung mit den wesentlichen wertbeeinflussenden Lage- und Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstückes bzw. mit den ortsüblichen, lagetypischen Gegebenheiten, sodass o. g. Bodenrichtwert als Ausgangswert heranzuziehen ist.

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

#### a) Grundstücksausdehnung und -tiefe

Das zu bewertende Grundstück weist in Bezug auf das Richtwertgrundstück eine (im Allgemeinen relativ wertmindernde) überdurchschnittliche Grundstückstiefe sowie eine für eine Ortsbild typische bauliche Nutzung überdurchschnittliche Grundstücksgröße auf.

Nach Einschätzung ist den genannten Eigenschaften ein mittlerer Anpassungsfaktor in Höhe von beizumessen.

**0,90**

<sup>11</sup> Thüringer Kommunalabgabengesetz

### **b) Bauplanungsrechtliche Situation**

Für das zu bewertende Grundstück kann nach entsprechenden Erhebungen des Sachverständigen zwar grundsätzlich von einer planungsrechtlichen Zulässigkeit ausgegangen werden; dies jedoch aufgrund der formellen Lage im Außenbereich nicht zwingend, aufgrund von verbleibenden Unwägbarkeiten bzw. vorbehaltlich einer tatsächlich positiv beschiedenen Bauvoranfrage (Vorbescheid).

Die verbleibenden Unsicherheiten sind nicht zu quantifizieren und werden daher pauschal mit einem Anpassungsfaktor in Höhe von berücksichtigt.

**0,90**

### **c) Leitungsquerung**

Das zu bewertende Grundstück wird etwa mittig in Längsrichtung von einer Trinkwasser-Versorgungsleitung des örtlichen Versorgers Wasserwerke Sonneberg gequert.

Unter der Maßgabe des erforderlichen Verbleibs der Leitung resultiert aufgrund der untersagten baulichen Nutzung im Bereich des Leitungsschutzstreifens im zentralen Grundstücksbereich in der praktischen Auswirkung eine Grundstücksteilung in einen nordwestseitigen und einen südostseitigen Streifen etwa vergleichbarer Größen, die die freie Disposition der baulichen Nutzung erheblich einschränkt.

Der Grad der Einschränkung ist abhängig von der konkret beabsichtigten baulichen Nutzungsvorstellungen des potentiellen Folgeeigentümers und ebenso mit Unwägbarkeiten verbunden.

Nach vorsichtiger Schätzung ist ein Anpassungsfaktor in Höhe von beizumessen.

**0,75**

### **d) Erschließungsausbausituation**

Gegebenenfalls bestehende Abweichungen des kommunalen Erschließungsausbaus

- Wasser / Abwasser
- Straßenausbau

sind bereits im angesetzten Bodenrichtwert erfasst.

### **e) Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag**

Eine Anpassung an die Wertverhältnisse zum aktuellen Wertermittlungsstichtag wird mit dem Faktor 1,0 vorgenommen, da nach Einschätzung davon auszugehen ist, dass im Zeitraum zwischen der Ausweisung des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag keine signifikante Änderung der örtlichen Wertverhältnisse zu verzeichnen ist.

Weitere Zu- bzw. Abschläge werden nicht vorgenommen.

**Es resultiert folgender Bodenwert für das zu bewertende Grundstück, Flurstück 65/6:**

1.406 m <sup>2</sup> x 20,00 EUR/m <sup>2</sup> x 0,90 x 0,90 x 0,75 x 1,00	17.083,00 EUR
<b>gerundet</b>	<b>17.100,00 EUR</b>

#### **4.2.2 Wert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen**

- Heizpavillon, ca. 16 m<sup>2</sup>  
Zeltdach auf Holzstützen, Betonsteinpflaster  
Baujahr um 2004
  - Gartenhaus, ca. 14 m<sup>2</sup>  
Brettfachwerkkonstruktion mit Satteldach,  
Holzfußboden, Baujahr um 2000
- } Zeitwert, geschätzt **3.500,00 EUR**

#### 4.2.3 Ergebniszusammenfassung und Verkehrswert

Die ermittelten Werte betragen:

<b>Bodenwert</b>	:	<b>17.100,00 EUR</b>
<b>Wert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	:	<b>3.500,00 EUR</b>
		<hr/>
		<b>20.600,00 EUR</b>

Das zu bewertende Grundstück ist unbebaut.

Der Verkehrswert ist aus der Summe des nach dem Vergleichswertverfahren ermittelten Bodenwertes und des Wertes der Außenanlagen und sonstigen Anlagen abzuleiten.

Die Ausgangswerte wurden mit zum Wertermittlungsstichtag grundstücksmarktorientierten Wertansätzen ermittelt, sodass für eine besondere Anpassung an die Lage auf dem Grundstücksmarkt keine weiteren Zu- oder Abschläge vorgenommen werden.

Der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück

**Grundbuch von Hüttengrund Blatt 55, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 3  
Gemarkung Hüttengrund, Flurstück 65/6**

wird zum Wertermittlungsstichtag 30.10.2024 ermittelt mit

**20.600,00 EUR**

in Worten **Zwanzigtausendsechshundert 00/100 EURO**

Suhl, den 06. Dezember 2024

der Sachverständige

[4 Wertermittlung]

4.3 Unbebautes Grundstück (Grundbuchblatt Hüttengrund 55, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 4, Flurstück 64/4)

4.3.1 Bodenwertermittlung

Der für dieses Gebiet vom zuständigen Gutachterausschuss ausgewiesene Bodenrichtwert von **20,00 EUR/m<sup>2</sup>** für ein Richtwertgrundstück mit den Merkmalen:

- Entwicklungszustand : baureifes Land
- Beitragsrechtlicher Zustand : erschließungsbeitragsfrei (nach BauGB und ThürKAG<sup>12</sup>)
- Nutzungsart : gemischte Baufläche
- Grundstückstiefe : 30 m

ist für das zu bewertende Grundstück nicht zur Heranziehung geeignet.

Eine Baulandeigenschaft bzw. eine Vorstufe oder eine Erwartung derselben kann nicht abgeleitet werden, da

- eine hinterliegende, isolierte Lagesituation ohne angrenzende Erschließungsfläche besteht
- die Beschaffenheit vor allem hinsichtlich der erheblich ansteigenden Geländesituation nicht für eine bauliche Grundstücksnutzung geeignet scheint.

Auch eine Nutzung als zugehöriges Gartenland in Zusammenhang mit angrenzenden Grundstücken ist hinsichtlich der Beschaffenheit nur eingeschränkt abzuleiten.

Bodenrichtwerte für Gartenland in der betreffenden Region bewegen sich zwischen 3,00 ... 4,00 EUR/m<sup>2</sup>, jedoch nächstliegend in der vergleichsweise günstiger gelegenen Gemarkung Neufang.

Der örtliche Bodenrichtwert Grünland beträgt 0,65 EUR/m<sup>2</sup>.

In Auswertung der ermittelten und beschriebenen Lage- und Beschaffenheitsmerkmale ist nach Einschätzung ein mittlerer Bodenpreis von allenfalls **1,00 EUR/m<sup>2</sup>** beizumessen.

Weitere Zu- bzw. Abschläge werden nicht vorgenommen.

**Es resultiert folgender Bodenwert für das zu bewertende Grundstück, Flurstück 64/4:**

832 m <sup>2</sup> x 1,00 EUR/m <sup>2</sup>	832,00 EUR
<b>gerundet</b>	<b>800,00 EUR</b>

<sup>12</sup> Thüringer Kommunalabgabengesetz

#### **4.3.2 Wert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen**

Auf dem zu bewertenden Grundstück wurden keine werthaltigen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen festgestellt.

#### **4.3.3 Ergebniszusammenfassung und Verkehrswert**

Die ermittelte Ausgangswert beträgt:

**Bodenwert** : **800,00 EUR**

Das zu bewertende Grundstück ist unbebaut und ohne wertbeeinflussenden Außenanlagen und sonstigen Anlagen.

Der Verkehrswert ist deshalb aus dem nach dem Vergleichswertverfahren ermittelten Bodenwert abzuleiten.

Der Ausgangswert wurde mit zum Wertermittlungsstichtag grundstücksmarktorientierten Wertansätzen ermittelt, sodass für eine besondere Anpassung an die Lage auf dem Grundstücksmarkt keine weiteren Zu- oder Abschläge vorgenommen werden.

Der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück

**Grundbuch von Hüttengrund Blatt 55, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 4  
Gemarkung Hüttengrund, Flurstück 64/4**

wird zum Wertermittlungsstichtag 30.10.2024 ermittelt mit

**800,00 EUR**

in Worten

**Achthundert 00/100 EURO**

Suhl, den 06. Dezember 2024

der Sachverständige

## 5 Gesamtverkehrswert, Zusammenfassung

<b>a) Wohngrundstück, wirtschaftliche Einheit</b>					
<b>Gemarkung</b>	<b>Flst.</b>	<b>Grund- buchblatt</b>	<b>BV-Nr.</b>	<b>Verkehrswert</b>	<b>Seite</b>
Hüttengrund	62/4	55	5	61.000,00 EUR	42
Hüttengrund	78/21	55	6	6.000,00 EUR	42
Hüttengrund	66/2	79	3	35.000,00 EUR	42
				<b>102.000,00 EUR</b>	42

<b>b) Unbebautes Grundstück</b>					
<b>Gemarkung</b>	<b>Flst.</b>	<b>Grund- buchblatt</b>	<b>BV-Nr.</b>	<b>Verkehrswert</b>	<b>Seite</b>
Hüttengrund	65/6	55	3	<b>20.600,00 EUR</b>	46

<b>c) Unbebautes Hanggrundstück</b>					
<b>Gemarkung</b>	<b>Flst.</b>	<b>Grund- buchblatt</b>	<b>BV-Nr.</b>	<b>Verkehrswert</b>	<b>Seite</b>
Hüttengrund	64/4	55	4	<b>800,00 EUR</b>	47

<b>d) Gesamtverkehrswert</b>				<b>123.400,00 EUR</b>	
------------------------------	--	--	--	-----------------------	--

Suhl, den 06. Dezember 2024

der Sachverständige

## 6 Dinglich gesicherte Belastungen

Auftragsgemäß sind die im Grundbuchblatt 55, Abt. II, lfd. Nrn. 1, 2, 3 eingetragenen Belastungen gesondert zu bewerten.

### 6.1 Grundbuchblatt 55, Abt. II, lfd. Nr. 1, belastetes Grundstück BV lfd. Nr. 5, Flst. 62/4

#### Inhalt der Eintragung:

*„Erbbaurecht (Keller) gemäß Erbbaugrundbuch Blatt 315 von Hüttengrund; eingetragen bei Anlegen des Grundbuchs und neu gefasst am 28.12.2000.*

*Bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 02.04.2004.“*

Entsprechend recherchiertem Erbbaugrundbuch besteht zulasten des zu bewertenden Grundstücks im Bestandsverzeichnis folgender Eintrag:

Amtsgericht Sonneberg		Grundbuch von Hüttengrund			Blatt 315	Bestandsverzeichnis	Bogen 1
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe	
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Wirtschaftsart und Lage		
1	2	a	b	c	c	4	
1	1	Erbbaurecht (Keller) in vererblicher und veräußerlicher Eigenschaft und zwar die im Handriß mit b bezeichnete östliche Abteilung nebst gemeinschaftlichem Gang und Zubehör im Erdgeschoß (Handriß Blatt 24) an Grundstück				484	
		Hüttengrund	62/4	Gebäude- und Freifläche Bergstraße 5	484		
		eingetragen in Abt. II Nr. 1.					
		Eigentümer des belasteten Grundstücks: Lunkenbein, Helmut, wohnhaft in Hüttengrund;					
		Bei Anlegung des Grundbuchs eingetragen und neu gefaßt am 28.12.2000.					
	zu 1	Hüttengrund	62/4	Gebäude- und Freifläche Hüttengrunder Bergstraße 5	484		

Die betreffenden Grundbuchakten beinhalten den bezeichneten Handriß nicht.

Nach Angaben der zum Ortstermin anwesenden Miteigentümerin handelt es sich um einen Hangkeller, welcher sich im nordwestlichen Endbereich von Flurstück 62/4 befindet (vgl. Luftaufnahme, rot eingekreist, Folgeblatt).



Der zum Wertermittlungsstichtag noch nachvollziehbare Hangkeller (oben) ist aufgrund von Einsturz nicht mehr als solcher existent (unten).



### **Bewertung:**

Nach Auskunft der Miteigentümerin ist das Keller-Erbbaurecht unter den zum Wertermittlungsstichtag gegebenen wirtschaftlichen und materiellen Bedingungen in der praktischen Auswirkung als gegenstandslos anzusehen; eine Löschung wird daher angestrebt.

Gleichwohl ist dieses mit Unwägbarkeiten hinsichtlich der Auffindbarkeit des Berechtigten bzw. dessen Rechtsnachfolger im Sinne einer einvernehmlichen Regelung verbunden.

Die wertmindernde Auswirkung der Belastung des Grundstücks Flurstück 66/2 durch das Keller-Erbbaurecht wird daher auf Grundlage der zu erwartenden Rechtskosten, wie

- Nachverfolgung
- Notar
- gegebenenfalls Abstandszahlung

nach vorsichtiger Schätzung mit bemessen.

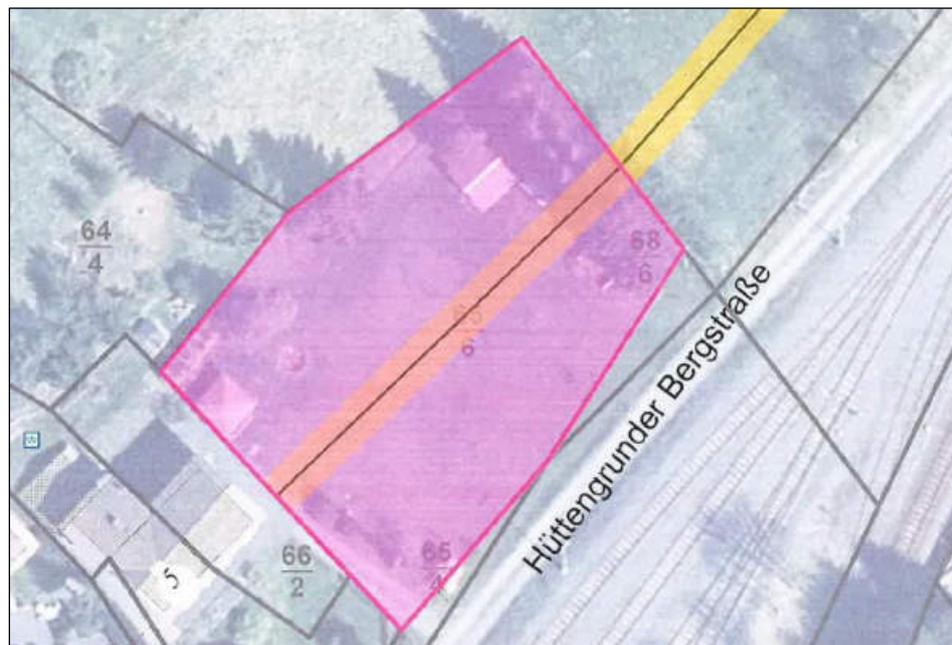
**3.000,00 EUR**

## **6.2 Grundbuchblatt 55, Abt. II, lfd. Nr. 2, belastetes Grundstück BV lfd. Nr. 3, Flst. 65/6**

### **Inhalt der Eintragung:**

*„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserversorgungsleitungsrecht) für Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverband Sonneberg, Sonneberg; aufgrund der Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung vom 06.04.2010 (AZ: 66-690.500/23/09) gemäß § 9 GBBerG und §§ 4, 8 SachenR-DV eingetragen am 04.11.2010.“*

Entsprechend Bestandsplanausschnitt des Berechtigten ist von folgender Lage der betreffenden Trinkwasser-Versorgungsleitung auf dem zu bewertenden Grundstück, Flurstück 65/6 auszugehen:



Entsprechend vorliegender Anlagenrechtsbescheinigung wurde der Inhalt der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit wie folgt festgelegt:

*„Der Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverband Sonneberg ist berechtigt, auf den oben aufgeführten Grundstücken eine*

***Wasserversorgungsleitung nebst Zubehör in der Erde***

*zu betreiben, instand zu setzen, ggf. zu erneuern, dauernd zu belassen und die belasteten Grundstücke zu betreten oder sonst zu benutzen.*

*In einem Schutzstreifenbereich von 4 m Breite dürfen während der Dauer des Bestehens der Anlagen keine baulichen oder sonstigen Anlagen errichtet werden, die den Bestand oder Betrieb der Anlagen beeinträchtigen oder gefährden.*

*Das Gelände im Schutzstreifen darf nicht erhöht oder abgetragen werden, leitungsgefährdende Stoffe nicht angehäuft werden.*

*Der Grundstückseigentümer/ Gebäudeeigentümer/ Erbbauberechtigte hat zu dulden, dass Anpflanzungen und Bewuchs, auch soweit sie nicht in den Schutzstreifen, hineinreichen, so gehalten werden, dass sie den Bestand und Betrieb der Anlagen nicht gefährden und, soweit dies der Fall ist, entfernt werden. Ein sich auf dem Grundstück befindlicher Wald ist so zu bewirtschaften, dass Betrieb und Nutzung der Anlagen nicht gestört werden.*

*Die Außengrenzen des Schutzstreifens werden bestimmt durch die Lage der Leitungen, deren Trassenachse grundsätzlich unter der Mittellinie des Schutzstreifens liegt.*

*Die Ausübung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit darf Dritten überlassen werden. Der Eigentümer hat andere Nutzungsberechtigte im Sinne dieser Dienstbarkeit zu verpflichten.“*

**Bewertung:**

Die theoretisch unmittelbar betroffene Grundstücksfläche mit einer Länge von ca. 45 m beträgt ca. 180 m<sup>2</sup>.

Unwägbarkeiten bestehen hinsichtlich der genauen Lage des tatsächlichen Leitungsverlaufs, die bei einer Abweichung von  $\pm 1$  m eine Abweichung der vom Leitungsschutzstreifen betroffenen Grundstücksfläche ein Abweichung von  $\pm 45$  m<sup>2</sup> darstellt.

Die mittelbar betroffene Teilfläche wird daher mit  $180 \text{ m}^2 + 90 \text{ m}^2 = 270 \text{ m}^2$  angenommen.

Nach Lage und Verlauf des Leitungsschutzstreifens ist von einer erheblichen Beeinträchtigung der Grundstücksnutzung im betreffenden Bereich auszugehen.

Nach Untersuchungen der Fachliteratur ist diesem Grad der Nutzungseinschränkung eine Bodenwertminderung im Bereich von 70 ... 80 v. H. beizumessen.

Es wird daher ein mittlerer Wert in Höhe von 75 v. H. angesetzt.

**Es resultiert folgende Wertminderung für das zu bewertende Grundstück, Flst. 65/6 durch die Belastung Grundbuchblatt 55, Abt. II. lfd. Nr. 3:**

270 m <sup>2</sup> x 20,00 EUR/m <sup>2</sup> x 0,90 x 0,90 <sup>13</sup> x 75 v. H.	<b>3.280,00 EUR</b>
--	---------------------

### 6.3 Grundbuchblatt 55, Abt. II, lfd. Nr. 3, belastetes Grundstück BV lfd. Nr. 6, Flst. 78/21

#### **Inhalt der Eintragung:**

*„Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks von Hüttengrund, Blatt 27 (Best.-Verz. Nr. 4) Flurstück 51/7. Gemäß Bewilligung vom 09.09.2019 (UR.-Nr. K 1306/2019, Notar Waldemar Käb in Sonneberg) eingetragen am 12.09.2019 und hierher übertragen am 29.05.2020.“*

Entsprechend recherchierter Bewilligungsurkunde liegt diesbezüglich folgende notarielle Vereinbarung zugrunde:

*„II. Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht*

*Der Eigentümer des Flurstück 78/21 der Gemarkung Hüttengrund – in diesem Abschnitt auch ‚dienendes Grundstück‘ genannt – bestellt hiermit zugunsten des jeweiligen Eigentümers von Flurstück 51/7 der Gemarkung Hüttengrund – in diesem Abschnitt auch ‚herrschendes Grundstück‘ genannt – eine Grunddienstbarkeit mit folgendem Inhalt:*

*a)*

*Der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist befugt, **im dienenden Grundstück die Versorgungsleitung des herrschenden Grundstücks für Trinkwasser** zu verlegen, zu belassen, instand zu halten und zu erneuern.*

*Der Ausübungsbereich ist im beigefügten Lageplan Anlage 1 **blau unterlegt** eingezeichnet. Auf den Lageplan Anlage 1 wird verwiesen; er wurde den Beteiligten zur Durchsicht vorgelegt und von ihnen genehmigt.*

*Die Kosten der Verlegung und der Unterhaltung der Leitungen hat der Eigentümer des herrschenden Grundstücks zu tragen.*

*Dieser ist auch berechtigt, das dienende Grundstück zum Zwecke der Verlegung und zur Vornahme von Reparaturarbeiten zu betreten, aufzugraben oder durch Dritte betreten und aufgraben zu lassen. Dabei entstehende Schäden sind unverzüglich zu beheben, notfalls in Geld zu entschädigen, in jedem Fall ist der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen. Das gleiche gilt, wenn durch eine nicht ordnungsgemäße Unterhaltung der Leitung Schäden am dienenden Grundstück und dessen Bestandteilen entstehen.*

<sup>13</sup> Vgl. Anpassungsfaktoren Pkt. 4.2.1

*Die Erfüllung dieser Verpflichtungen ist jeweils Bedingung für die weitere Ausübung des Leitungsrechts.*

*Der Eigentümer des dienenden Grundstücks hat alle Maßnahmen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden können, zu unterlassen. Im Ausübungsbereich des Leitungsrechts dürfen keine Baulichkeiten errichtet und keine Bepflanzungen mit Tiefwurzeln oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand und die Betriebssicherheit der Leitungen gefährden.*

*Der Eigentümer des dienenden Grundstücks ist berechtigt, im Ausübungsbereich selbst Leitungen zu verlegen; der Eigentümer des dienenden Grundstücks ist weiter berechtigt, sich an die jeweiligen Leitungen anzuschließen, muss aber die Kosten, die für die jeweilige Leitung ab Anschlusspunkt entstehen, mit zur Hälfte tragen.*

b)

*Der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist berechtigt, neben dem Eigentümer des dienenden Grundstücks **über das dienende Grundstück zu gehen und mit Fahrzeugen aller Art zu fahren.***

*Der Ausübungsbereich ist im beigefügten Lageplan Anlage 1 **rot eingezeichnet**. Auf den Lageplan Anlage 1 wird verwiesen; er wurde den Beteiligten zur Durchsicht vorgelegt und von ihnen genehmigt.*

*Die Ausübung des Geh- und Fahrtrechtes erfolgt auf eigene Gefahr.*

*Für die Kostentrags- und Verkehrssicherungspflicht gelten die gesetzlichen Regeln, die besprochen wurden.*

*Eine Herstellung der Wegeanlage über den derzeit bestehenden Zustand hinaus ist nicht notwendig.*

*Der Eigentümer des dienenden Grundstücks ist befugt, den Ausübungsbereich für Geh- und Fahrzwecke aller Art mitzubেনutzen.*

*Das Parken und Abstellen von Fahrzeugen auf dem Ausübungsbereich ist weder dem Eigentümer des dienenden, noch dem Eigentümer des herrschenden Grundstücks gestattet.*

c)

*Die vorstehende Grunddienstbarkeit darf nur ausgeübt werden im Rahmen der Nutzung des herrschenden Grundstücks als Wohngrundstück/Gartengrundstück. Inhalt der Grunddienstbarkeit ist, dass die Ausübung auch Dritten überlassen werden kann.*

Auszug aus dem Lageplan Anlage 1:



### Bewertung:

Im jeweils unmittelbar betroffenen Bereich des zu bewertenden Grundstücks ist eine teilweise Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit des zu bewertenden Grundstücks festzustellen. Dies erfolgt jedoch an unterschiedlichen Stellen des wegeähnlichen Grundstücks. Die unmittelbaren Teilflächen sind weder lageseitig noch quantitativ eindeutig festgelegt.

Nach Einschätzung ist unter weiterer Berücksichtigung

- des allgemein geringen Bodenpreisniveaus
- der geringen Größe des belasteten Grundstücks

eine mittlere Bodenwertminderung in Höhe von 50 v. H. des belasteten Grundstücks beizumessen.

Die daraus folgende Bodenwertminderung beträgt:

$49 \text{ m}^2 \times 20,00 \text{ EUR/m}^2 \times 50 \text{ v. H.}$	<b>490,00 EUR</b>
---	-------------------

**Es resultiert folgende Verkehrswertminderung für das zu bewertende Grundstück, Flst. 78/21 durch die Belastung Grundbuchblatt 55, Abt. II. lfd. Nr. 3:**

$490 \text{ EUR} \times 0,86^{14}$	<b>421,00 EUR</b>
------------------------------------	-------------------

<sup>14</sup> Sachwertanpassungsfaktor

## 7 Schlussbemerkungen

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

### Allgemeine Unterlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. 2023, Nr. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der Neufassung durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), letzte Änderung vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV - Anwendungshinweise - ImmoWertA)
- Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien - WertR)
- Indizes des Statistischen Bundesamtes
- DIN 277-1:2005-02 Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau
- DIN 283 Wohn- und Nutzflächen
- Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)
- Sonstige im Gutachtentext zitierte Quellen

### Objektbezogene Unterlagen

- Grundbuchauszüge
- Erbbaugrundbuchauszug
- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Auskünfte und Veröffentlichungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Katasterbereich Saalfeld
- Auskünfte und Veröffentlichungen der Stadt Sonneberg
- Auskünfte und Veröffentlichungen des Landratsamtes Sonneberg
- Veröffentlichungen des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation, Flurbereinigungsgebiet Südwestthüringen
- Auskünfte und Unterlagen des Miteigentümers
- im Gutachten aufgeführte Notarielle Urkunden und sonstige Bescheinigungen für Dienstbarkeiten

- Das vorliegende Gutachten ist kein Substanz- bzw. Bauschadensgutachten, sondern eine Verkehrswertermittlung. Die Auswirkungen ggf. vorhandener Baumängel und Bauschäden sowie erforderlicher Investitionen auf den Verkehrswert sind nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß bzw. gemäß den Angaben des Miteigentümers berücksichtigt worden.
- Eine genaue Kostenermittlung ist nur durch Fachgutachten bzw. spezielle Untersuchungen und Aufstellung eines detaillierten Leistungsverzeichnisses möglich und ggf. zusätzlich zu berücksichtigen.
- Angaben zu Bauweise und Gebäudeausstattung beruhen im Wesentlichen auf einer äußeren Objektbegehung und beziehen sich auf überwiegend bestehende Merkmale. Sie können im Einzelfall abweichen.
- Zerstörende Untersuchungen und Bauteilöffnungen wurden nicht vorgenommen, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf erhaltenen Auskünften, Unterlagen bzw. zum Teil auf Vermutungen beruhen können.
- Maßprüfungen (außer Gebäudeinnenaufmaße), Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen wurden nicht ausgeführt.
- Untersuchungen auf Schadstoffbelastungen an Gebäuden bzw. Grund und Boden sowie Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt.
- Die Einhaltung der zum jeweiligen Errichtungs- bzw. Teilsanierungszeitpunkt der baulichen Anlagen geltenden einschlägigen Bestimmungen, Vorschriften und Normen wurde nicht überprüft, jedoch im Rahmen der Wertermittlung vorausgesetzt.
- Das Gutachten beinhaltet keine rechtliche Verbindlichkeit zu Aspekten des Bau- und Planungsrechts insbesondere von Flurstück 65/6, des Denkmalschutzes sowie der abgabenrechtlichen Situation.
- Die beigefügten Anlagen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Detailtreue. Sie dienen nur zur allgemeinen Information.
- Die Bestimmungen der DSGVO sind zu beachten.
- Dieses Gutachten umfasst 58 Seiten zuzüglich der Anlagen.

### **Anlagen**

- Fotoaufnahmen vom Tag der Besichtigung
- Grundrisse Erd- und Obergeschoss, Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, (Systemskizzen im Ergebnis eigener Aufmaße)
- Luftaufnahme mit unterlegter Katasterparzelle M 1 : ca. 500
- Auszug aus der Liegenschaftskarte M 1 : 1.000
- Ortsplanauszug M 1 : 10.000
- Stadtplanauszug M 1 : ca. 25.000
- Landkartenausschnitt M 1 : 250.000



Zu bewertendes Gesamtobjekt (Bildmitte), Lage und Erschießungssituation  
Nordostansicht

1



Ostansicht mit Wohngrundstück und Garage (links),  
darüberliegendes Hanggrundstück, Flurstück 64/4 und Flurstück 65/6 im Vordergrund

2



Wohngrundstück, bestehend aus den Flurstücken 78/21, 66/2 und 62/4,  
mit 2. Zufahrt (zum Teil auf Flurstück 65/6, rechts) und hinter dem Wohnhaus  
darüberliegendes Hanggrundstück, Flurstück 64/4, Ostansicht

3



Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Südwesteingang  
Südansicht

4



Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Südwestfassade mit Haustür

5



Westansicht mit Nebeneingang  
und gegenüberliegendem  
Nebengebäude mit Öllager  
(links)

6



Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Hofseite mit Nordwesteingang und Nebengebäude, Nordansicht von Flurstück 64/4

7



Nordostansicht und Hanggrundstück, Flurstück 64/4 (rechts)

8



Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Erdgeschoss, Eingangsflur Südwest mit Warmluftofenheizung und Tür zum Bad (rechts)

9



Treppe zum Obergeschoss

10



Erdgeschoss, Wohnzimmer mit Blick zur Küche

11



Küche

12



Erdgeschoss,  
Eingangsflur Nordwest  
mit Blick zur Küche

13



Küche

14



Erdgeschoss, Bad

15



Werkstatt

16



Obergeschoss,  
Flur / Treppenhaus mit  
Luftauslass Warmluftofen

17



Zimmer Nordwest am Flurende und Warmluftauslass

18



Obergeschoss, Wohnzimmer

19



Zimmer Südwest mit Warmluftauslass

20



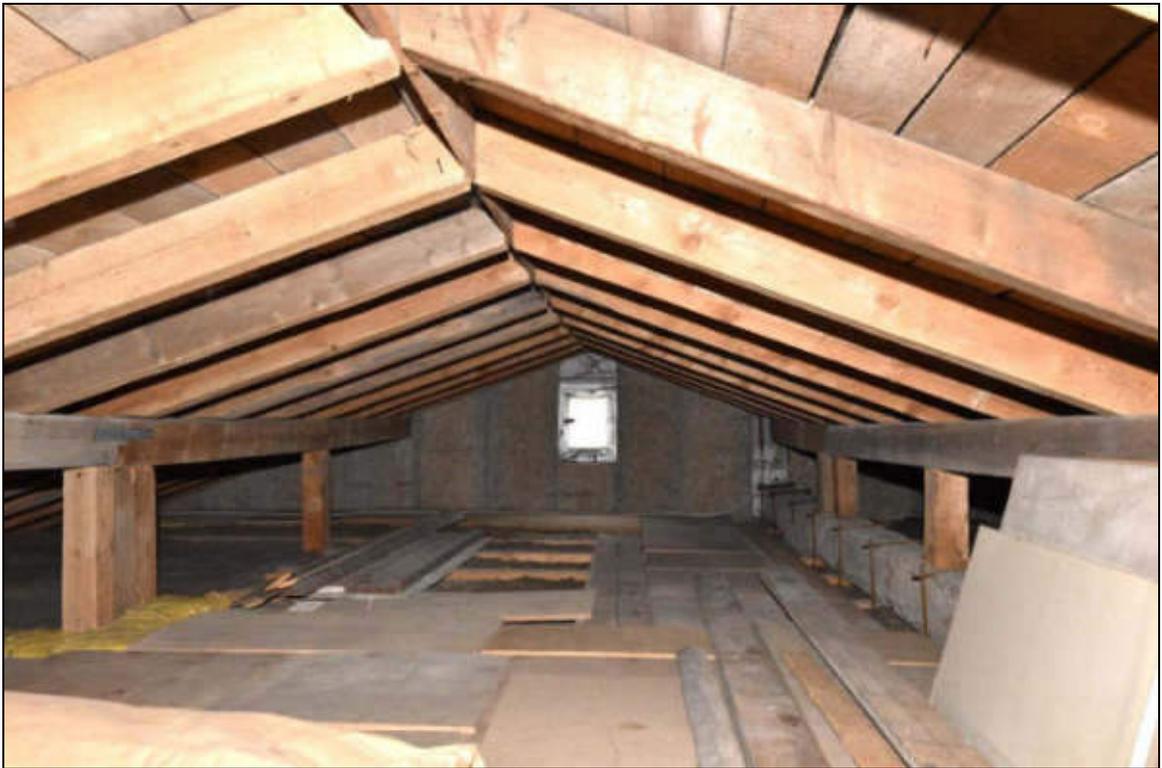
Obergeschoss, Flur / Diele mit Blick zur 3. Küche

21



Küche

22



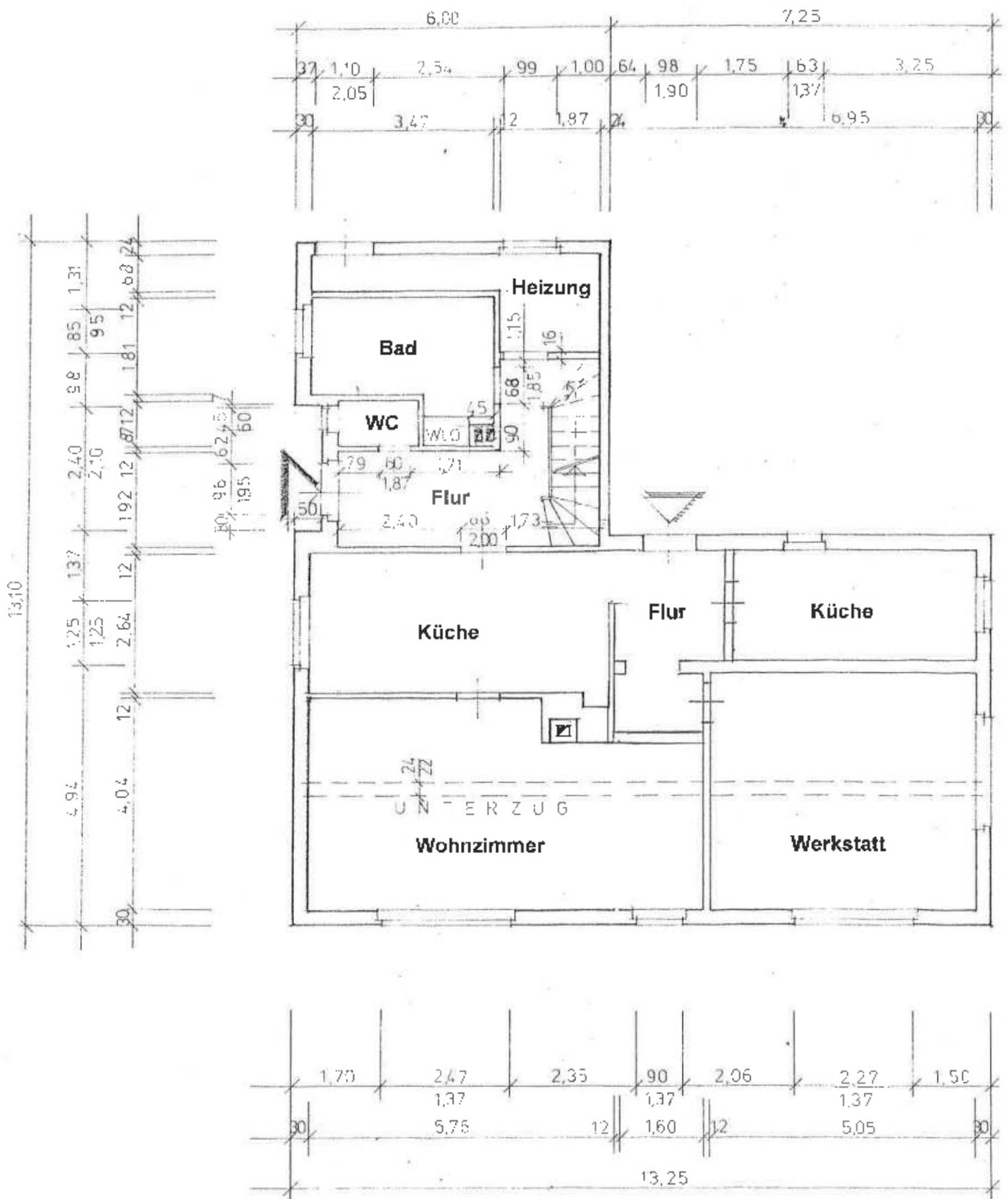
Dachboden (nicht begehbar)

23



Erdgeschoss, Heizung

24



**Systemskizze Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung  
 Obere Bergstraße 5 96515 Sonneberg OT Hüttengrund  
 Grundriss Erdgeschoss**





656111.2 (EPSG:25832)

5583510 (EPSG:25832)

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

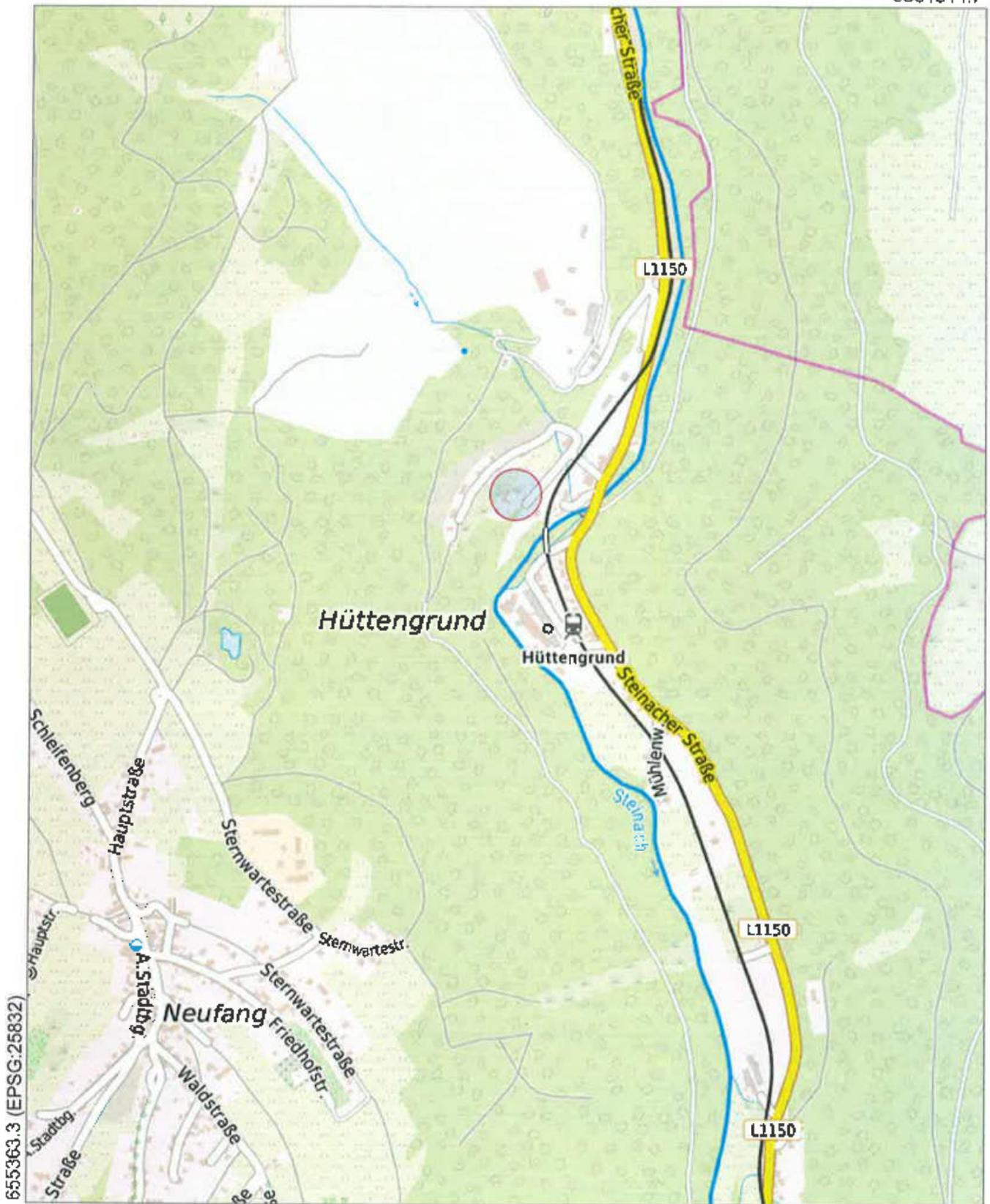
5583707.1



656056.4 (EPSG:25832)

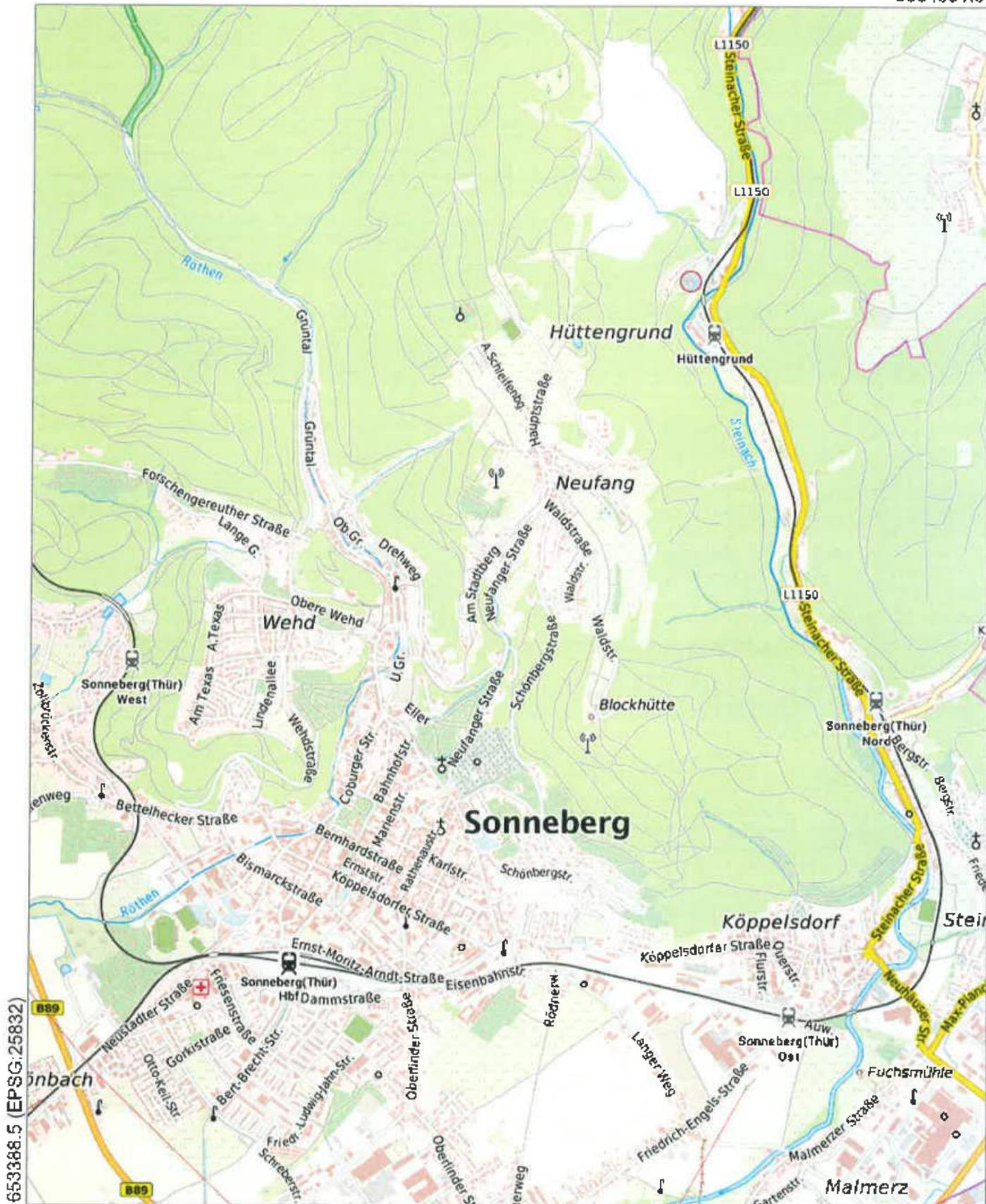
5583442.9 (EPSG:25832)

Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.  
© GeoBasis-DE / BKG 2024 d1-de/by 2.0



655363.3 (EPSG:25832)

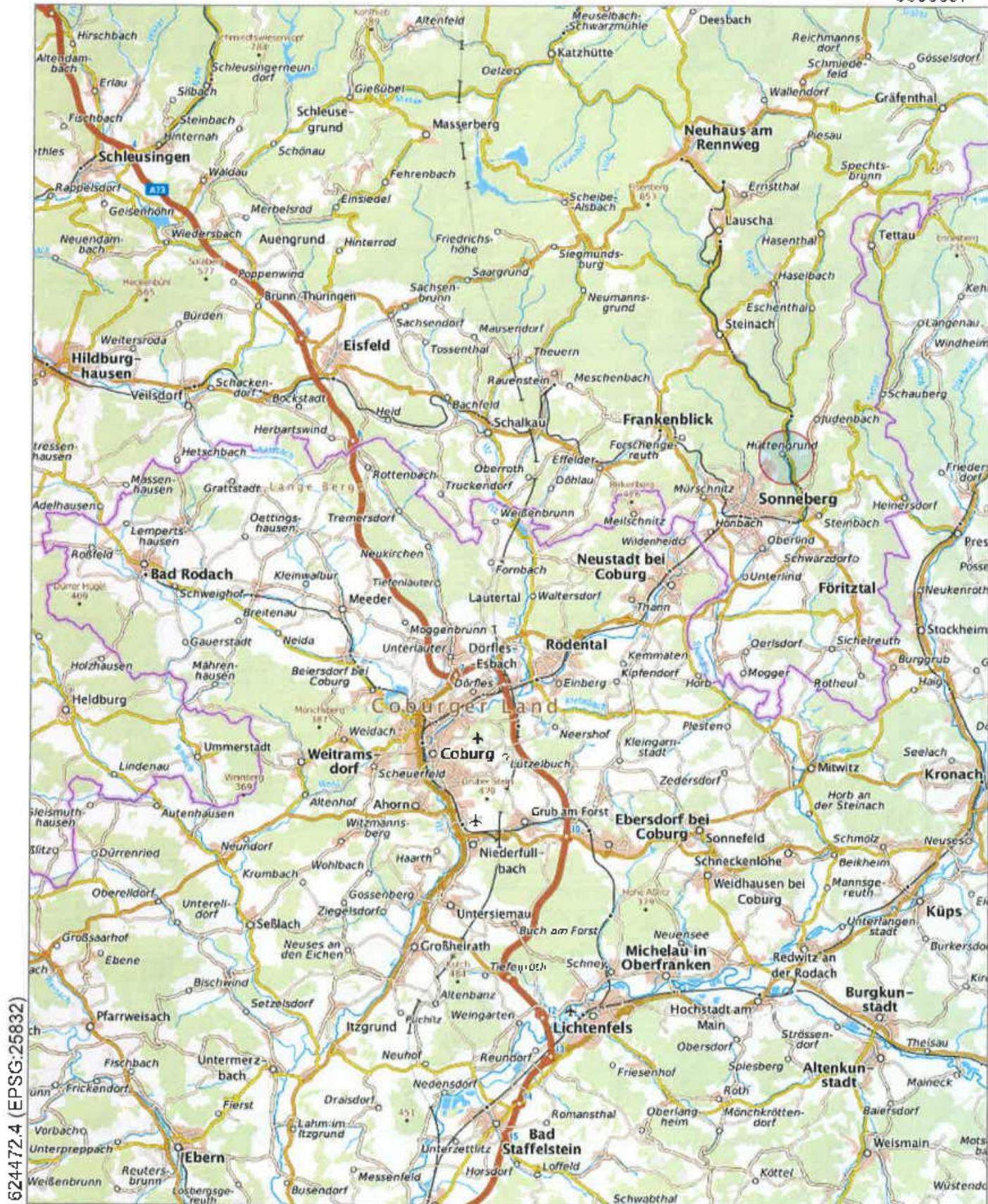
5581873.1 (EPSG:25832)



653388.5 (EPSG:25832)

5578327.3 (EPSG:25832)

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



624472.4 (EPSG:25832)

5539026.9 (EPSG:25832)

Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener geoständlicher- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils gültigen Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.  
© GeoBasis DE / BKG 2024 cl-by 2.0