

GUTACHTEN ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG

OBJEKT:



Wohngrundstück mit Zweifamilienhaus
und Nebengebäude
Schuhmarkt 7, 98660 Themar,
Gemarkung Themar, Flurstück Nr. 56

AUFTRAGGEBER:

Amtsgericht Sonneberg
Untere Marktstraße 2
96515 Sonneberg

IM ZWANGSVERSTEIGERUNGSVERFAHREN GESCHÄFTSZEICHEN K 29/ 25

BEWERTUNGSTICHTAG: 5. November 2025

VERKEHRSWERT: **125.000 EURO**

AUSGEFERTIGT AM 28.12.2025 VON

DIPL.-ING. FRANK RASSMANN

VON DER IHK – SÜDTHÜRINGEN-SUHL
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN
ZÜSTÄNDIG: INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER ERFURT

BRUNNENPLATZ 8
98634 WASUNGEN

FON 036941/ 72066

FAX 036941/ 72066

bauplanung-rassmann@t-online.de
www.bauplanung-rassmann.de



Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	3
1.1	Auftrag	3
1.2	Verkehrswert	3
1.3	Auftraggeber	3
1.4	Bewertungsobjekt	3
1.4.1	Kurzbeschreibung	3
1.5	Ortsbesichtigung und Wertermittlungsstichtag	4
1.5.1	Ortsbesichtigung	4
1.5.2	Wertermittlungsstichtag	4
1.6	Nutzungsverhältnisse	4
1.7	Grundbucheintragungen	4
2.	Lage	5
2.1	Erläuterungen zur Makrolage	5
2.2	Lagebeschreibung zur Mikrolage	8
3.	Objekt	9
3.1	Erläuterungen zum Grundstück	9
3.2	Erschließung	12
3.3	Rechtliche Gegebenheiten	12
3.3.1	Abgabenrechtlicher Zustand	12
3.3.2	Planungs- und Bauordnungsrecht	13
3.4	Sonstige Rechte und Belastungen am Grundstück	13
3.5	Verfahrensrechtliche Hinweise zu Rechte und Belastungen	14
3.6	Schutzgebiete	14
3.7	Baubeschreibung	14
3.8	Flächenzusammenstellung	21
3.9	Hinweis	22
4.	Bewertung	23
4.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	23
4.2	Bodenwert	24
4.2.1	Erläuterungen zum Bodenwert	24
4.2.2	Bodenwertermittlung	24
4.3	Sachwertverfahren	25
4.3.1	Berechnungsgrundlagen	25
4.3.2	Allgemeine Marktanpassung – Sachwertfaktoren	29
4.3.3	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	30
4.3.4	Berechnung Sachwert	33
4.4	Ertragswertverfahren	34
5.	Verkehrswert	36
	Unterlagenübersicht	38
	Literatur	39
	Anlagen	40

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag

Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes ist wegen der Anordnung des Zwangsversteigerungsverfahrens des Amtsgerichts Sonneberg durch ein Sachverständigengutachten zu ermitteln.

1.2 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist im BauGB als Wert definiert, der durch den Preis bestimmt wird, der in dem Zeitpunkt auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Der Sachverständige führt die Wertermittlung in Anlehnung an die Regularien der ImmoWertV21 durch.

Entsprechend der Verordnung § 53 Übergangsregelungen hinsichtlich sonstiger erforderlicher Daten als auch in Verbindung mit § 10 (2) Grundsatz der Modellkonformität liegen bis dato die für die Wertermittlung erforderlichen modellkonformen Daten, welche nach der aktuellen Verordnung zu ermitteln sind, nicht vor. Bei der Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlicher Daten wird insofern der Grundsatz der Modellkonformität (siehe § 10 ImmoWertV21) nach bisherigen zur Verfügung stehenden Modellansätzen berücksichtigt.

Die Verkehrswertermittlung wird mit Unterstützung der Software LORA Connect ausgeführt.

1.3 Auftraggeber

Amtsgericht Sonneberg
Untere Marktstraße 2
96515 Sonneberg

Geschäftsnummer: K 29/ 25
Beschluss vom: 17.09.2025
Auftrag vom: 25.09.2025

1.4 Bewertungsobjekt

Wohngrundstück mit Zweifamilienhaus
und Nebengebäude
Schuhmarkt 7
98660 Themar
Gemarkung Themar
Flur 0, Flurstück Nr. 56

1.4.1 Kurzbeschreibung

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Südwesten der Altstadt von Themar an der Ortsdurchfahrtsstraße Richtung Römhild in unmittelbarer Nähe zur Werra.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein zweigeschossiges, traufständig zur Straße errichtetes Wohnhaus mit Satteldach in geschlossener Bauweise als Dreiseitbebauung. An der Nordgiebelseite des Wohnhauses befindet sich eine geschlossene Torzufahrt zum Innenhof, welcher von zwei grundstückszugehörigen Nebengebäuden an der Süd- und Ostseite sowie der Nachbarbebauung an der Nordseite umschlossen wird. Gemäß Mitteilung des Miteigentümers wird die Ursprungsbebauung Vorderhaus bis ins 18. Jh. datiert, die Seiten- und Hintergebäude wurden später errichtet. Das Erdgeschoss des Vorderhauses wurde bis in die 1960er bzw. 1970er Jahre als Bäckerei genutzt.

Im Vorderhaus befinden sich zwei Wohnungen, jeweils im Erdgeschoss sowie Obergeschoss und gemäß Angabe der Miteigentümer im ausgebauten Dachgeschoss. Am Wohngebäude wurden gemäß Mitteilung Erneuerungen der Dacheindeckung bereits in den 1990er Jahren durchgeführt. Im Zeitraum 2005 bis 2009 wurden straßenseitig Sanierungsarbeiten der Fassade, Erneuerungen der Fenster und Außentüren sowie Ausbauarbeiten im Wohnbereich ausgeführt, wobei gemäß äußerem Anschein die Bauleistungen nicht endgültig fertiggestellt wurden.

Die Nebengebäude befinden sich mit Ausnahme von Fenstern und teilweiser Installationen sowie des OG-Ausbaus im Seitenflügel noch in einem vorwendezeitlichen, instandsetzungsbedürftigen Zustand. Der Innenhof und Durchfahrt weisen ebenfalls vorwendezeitliche Beschaffenheitszustände auf.

1.5 Ortsbesichtigung und Wertermittlungsstichtag

1.5.1 Ortsbesichtigung

05.11.2025, in der Zeit von 10.00 Uhr bis 11.00 Uhr

An dem Ortstermin nahmen teil:

- Miteigentümer
- Sachverständiger
- Mitarbeiterin Sachverständigenbüro

Hinweis:

Durch den zum Ortstermin anwesenden Miteigentümer wurde dem Sachverständigen eine Innenbesichtigung nicht gestattet. Lediglich konnte der Innenhof einschließlich Durchfahrt sowie der Heizungsraum im Seitenflügel EG in Augenschein genommen werden. Die Begutachtung erfolgt somit nach dem äußeren Anschein.

Auf Anfrage wurden dem Sachverständigen jedoch Auskünfte zum Ausbauzustand und Modernisierungszeitraum erteilt. Des Weiteren wurden dem Sachverständigen seitens der Miteigentümerin per Mail Handskizzen zu den Geschossgrundrissen sowie ebenfalls Auskünfte zum Ausbau übermittelt.

1.5.2 Wertermittlungsstichtag

Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: **05.11.2025**

1.6. Nutzungsverhältnisse

Die Wohnung im Erdgeschoss des Vorderhauses wird durch den Bruder des Miteigentümers genutzt, die Wohnung im Ober- und Dachgeschoss sowie der OG-Bereich der Nebengebäude durch den Miteigentümer und dessen Familienangehörige selbst. Mietvertragsrechtliche Vereinbarungen liegen gemäß Auskunft des Miteigentümers nicht vor.

Die Räume im Erdgeschoss der Nebengebäude sowie die Freiflächen Hof und Durchfahrt befinden sich offensichtlich in gemeinschaftlicher Nutzung.

1.7 Grundbucheintragungen

Auszug vom: 14.07.2025, Stand 14.07.2025
Amtsgericht: Hildburghausen
Grundbuch von: Themar
Blatt: 994

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Bish.Lfd. Nr.	Gemarkung	Wirtschaftsart und Lage	Flur	Flurstück(e)	Fläche
	BV					<i>m²</i>
1		Themar	Gebäude und Freifläche, Schuhmarkt 7		56	225

Abteilung I, Eigentümer

- 1a) und 1b) Eintrag gelöscht
- 2 Eintrag gelöscht
- 3a) Miteigentümer
- zu ½ -
- 3b) Miteigentümerin
- zu ½ -

Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Lfd. Nr.	Lfd. Nr.	Eintragung	Bemerkung
Abt II.	BV		
1	1	Eintrag gelöscht	
2	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Sonneberg, AZ: K 29/ 25); eingetragen am 14.07.2025	

2. Lage

2.1 Erläuterungen zur Makrolage

Basisdaten Stadt Themar

Bundesland: Thüringen – ca. 2,1 Mio. Einwohner; Landeshauptstadt Erfurt – ca. 215.000 Einwohner
Landkreis: Hildburghausen – ca. 61.000 Einwohner, Kreisstadt Hildburghausen ca. 11.500 Einwohner
Gemeindegliederung: Themar ist eine Landstadt im fränkisch geprägten Süden Thüringens, gliedert sich insgesamt in drei Ortsteile und besitzt ca. 2.700 Einwohner.
Themar ist Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Feldstein.

Lage

Allgemein

Themar liegt in Südthüringen, im Westen des Landkreises Hildburghausen. Die Kleinstadt liegt an der Bundesstraße B 89 über welche der Ort an die Kreisstadt Hildburghausen sowie an die Bundesautobahn A 71 verkehrstechnisch angebunden ist.

Benachbarte LK sind:

LK Schmalkalden-Meiningen, kreisfreie Stadt Suhl, Ilmkreis, LK Saalfeld-Rudolstadt, LK Sonneberg sowie LK Coburg, Hassberge und der Rhön-Grabfeldkreis in Bayern

Nachbargemeinden

Das Stadtgebiet von Themar wird im Norden, Osten und Süden von den Umlandgemeinden der VG Feldstein umschlossen, westlich angrenzend befinden sich die ebenfalls zum VG Gebiet zugehörige

Gemeinde Henfstädt sowie die Gemeinden Leutersdorf und Grabfeld im Landkreis Schmalkalden-Meiningen.

Geografie

Themar liegt am Oberlauf der Werra im südlichen Vorland des Thüringer Waldes bzw. südlich der Werra übergehend zum St. Bernharder Muschelkalkplateau.
Die Stadt Themar liegt bei ca. 330 m ü NHN.

Entfernungen

- Landeshauptstadt Erfurt 100 km
- Hildburghausen 15 km
- Meiningen 20 km

Verkehrsanbindung

Straßenverkehr:

- Bundesstraße B 89 Verbindung Meiningen/ Sonneberg – unmittelbar durch Themar führend
- Landstraße L 2628 – Ortsverbindung Themar Richtung Römhild
- Landstraße L 2636 – Ortsverbindung Themar Richtung Suhl
- Bundesautobahn A 71 ASS Meiningen Süd ca. 12 km westlich
- Bundesautobahn A 73 ASS Schleusingen ca. 12 km östlich

Schienenverkehr:

- Südthüringenbahn als Regionalbahn mit Bahnhof in Themar
- Anschluss an überregionale Verbindungen in Meiningen/ Suhl
- ICE-Anschluss in Erfurt und Coburg

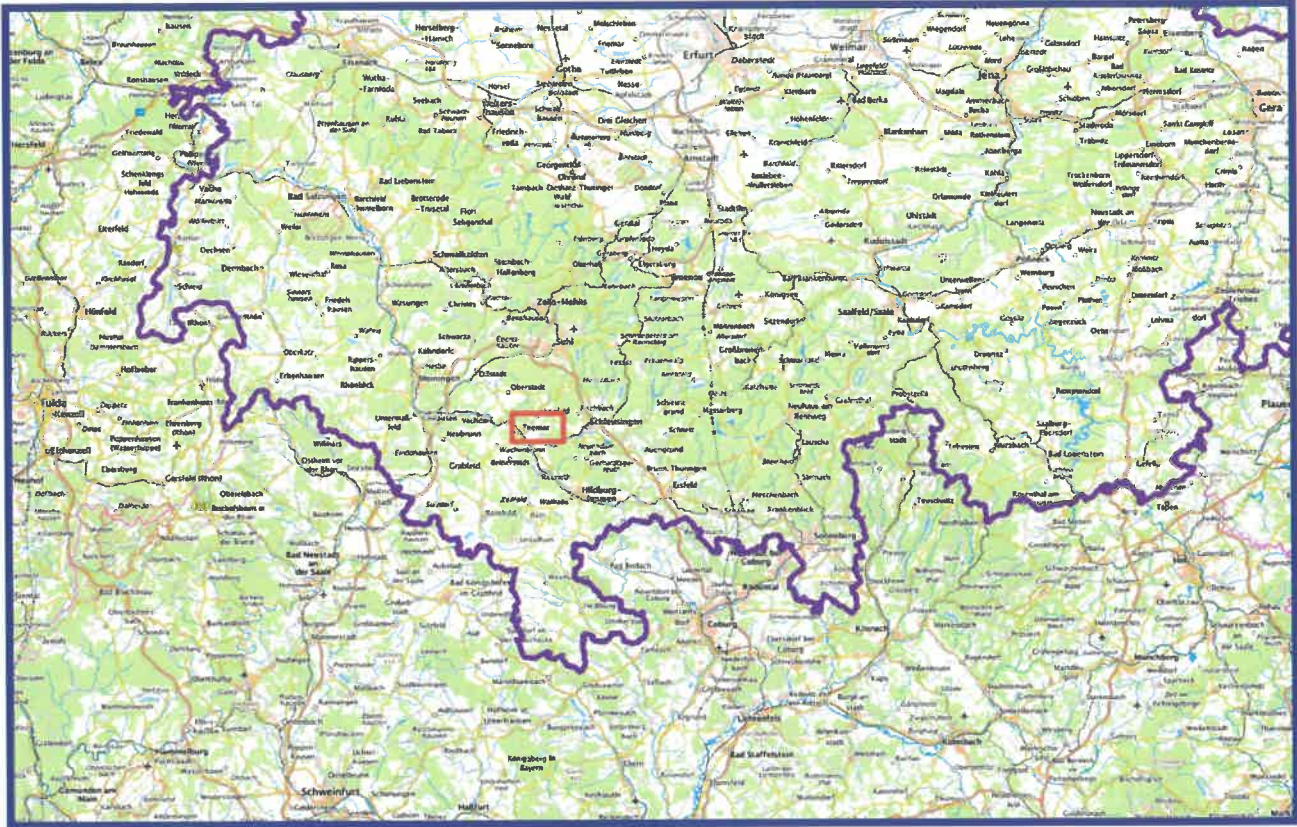
Flugverkehr:

- Flughafen: Landeshauptstadt Erfurt ca. 100 km
- Flughafen: Nürnberg ca. 190 km

ÖPNV:

- Regional- und Linienbusverbindungen mit Haltestellen im Ortsgebiet mit Verbindungen nach Hildburghausen sowie
- Regionalbahn

Übersichtskarte – regional

**Wirtschaft, bauliche und soziale Infrastruktur****Wirtschaft**

Großflächige Gewerbeansiedlungen östlich der Bahntrasse der Werrabahn mit Standorten der Baustoffproduktion „Werrabaustoffe“, der Möbelproduktion sowie Futtermittelbetriebe. Des Weiteren befinden sich im Ortsbereich Handwerksbetriebe sowie Dienstleistungs- und Handelsunternehmen, mehrere Einkaufsmärkte, einzelne Ladengeschäfte im Stadtbereich, teilw. Fremdenverkehr, u. a.

Bebauungsstruktur

Themar ist eine Kleinstadt im fränkisch geprägten Südthüringen mit historischem Stadtkern und einer gut erhaltenen Stadtbefestigung. Der Stadtkern erstreckt sich rechtsseitig der Werra bis zur östlich verlaufenden Bundesstraße 89. Der Altstadtbereich wird von vielen historischen Fachwerkbauten wie Rathaus, ehem. Amtshaus u. a. geprägt.

Linksseitig der Werra befinden sich kleinere bauliche Erweiterungen mit Wohn- und Mischbebauung in Streusiedlungscharakter.

Östlich der B 89 befinden sich zunächst ebenfalls Wohn- und Mischbebauung anschließend die Bahntrasse der Südthüringenbahn mit Haltebahnhof. Hieran anschließend erstreckt sich auf gesamter Länge der Ortslage in Nordwest-Südostrichtung ein bis zu 200 m breiter Gürtel mit Gewerbe- und Industrienutzung verschiedener Branchen. Östlich hiervon befinden sich wiederum Wohnsiedlungsbereiche mit Ein- bis Mehrfamilienhausbebauungen, Kleingartensiedlungen u. a.

Soziale Infrastruktur, med. Einrichtungen

- Grundschule
- Regelschule
- Kindertagesstätte
- med. Versorgung mit Allgemeinmediziner und Zahnarzt

Sonstige Versorgungsmöglichkeiten

Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten sind in der Landstadt Themar in ausreichendem Maße vorhanden. Des Weiteren befinden sich in Themar gastronomische Einrichtungen und einzelne Ladengeschäfte.

Öffentliche Einrichtungen

- Stadt- und VG-Verwaltung in Themar
- Landratsamt Hildburghausen
- Amtsgericht in Hildburghausen

2.2 Erläuterungen zur Mikrolage

Örtliche Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in südwestlicher Altstadttrandlage von Themar. Das Grundstück liegt hierbei unmittelbar südöstlich angrenzend am Schuhmarkt, einer platzartigen Aufweitung der Ortsdurchfahrtstraße unweit der südwestlich verlaufenden Werra.

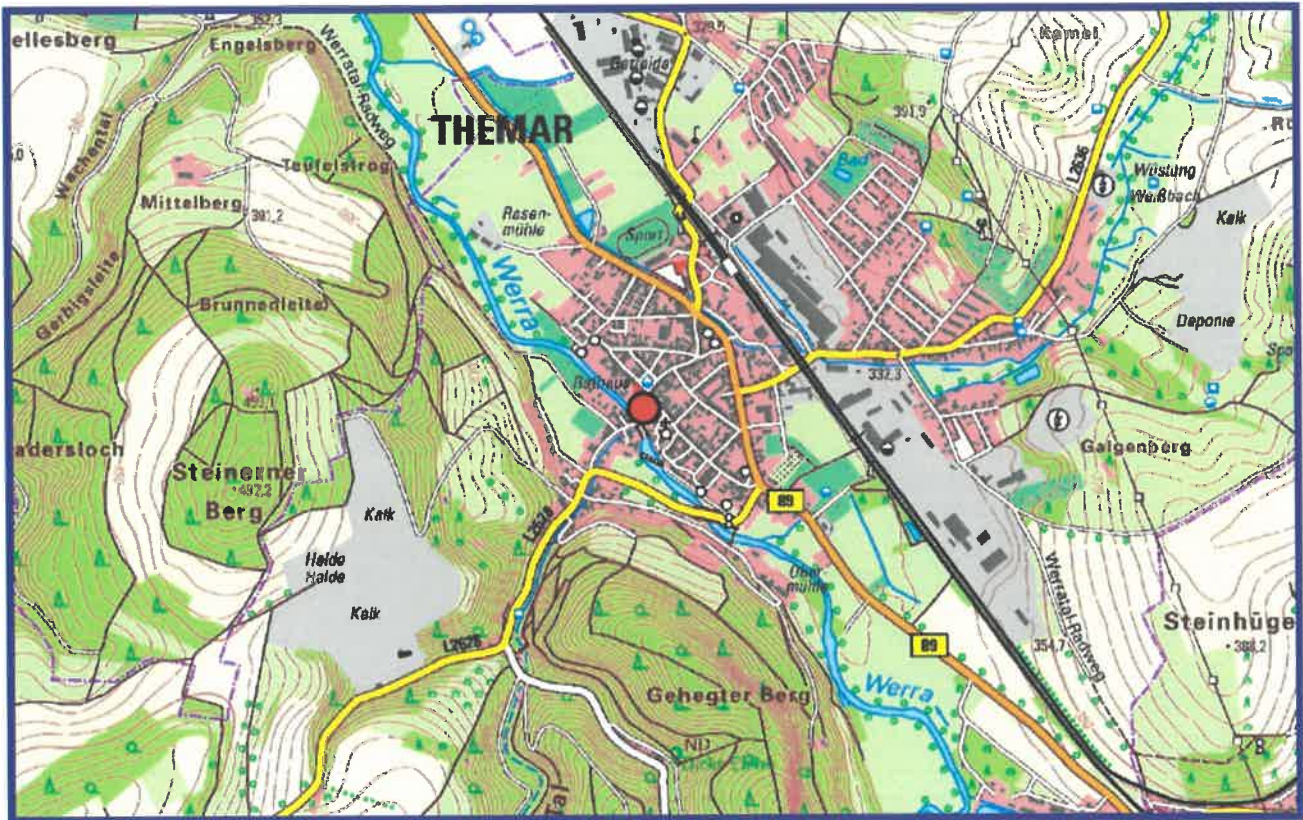
Entfernungen

- Markt mit Rathaus ca. 100 m nördlich
- Bundesstraße B 89 ca. 350 m nordöstlich
- Werra ca. 30 m südwestlich

Demografische Entwicklung

Die demografische Entwicklung der Kleinstadt Themar weist gemäß dem statistischen Bericht für Bevölkerungsentwicklung des Thüringer Landesamts für Statistik im Untersuchungszeitraum ab 2020 bis 2040 mit ca. 21 % eine für den Landkreis überdurchschnittlich rückläufige Tendenz, mit einer überalterten Bevölkerungsstruktur auf. Für den Durchschnitt des Landkreises Hildburghausen wird ebenfalls eine rückläufige Tendenz, jedoch in einer geringeren Größenordnung mit ca. 15 % prognostiziert.

Übersichtskarte örtlich



Umgebungsbebauung/Umgebungsbereich

Der Umgebungsbereich im Altstadtbereich wird überwiegend von einer Wohn- und Mischbebauung mit historischen Fachwerkbauten und Bürgerhäusern geprägt, in unmittelbarer Nähe am Schuhmarkt befindet sich das ehemalige aus dem 16. Jh. stammende Amtshaus, der Markt mit Rathaus und hist. Marktbrunnen sowie in östlicher Richtung die Stadtkirche.

In südwestlicher Richtung befindet sich der Flusslauf der Werra mit stadtseits umgebender Stadtmauer sowie der Werrabrücke und anschließender weiterer Wohn- und Mischbebauung.

3. Objekt

3.1 Erläuterungen zum Grundstück

Allgemeine Grundstückslage

Das Bewertungsgrundstück ist verkehrsgünstig an der ehemaligen Ortsdurchfahrtstraße gelegen, wobei das Grundstück durch die von der Straße rückversetzte Anordnung nicht unmittelbar straßenverkehrstechnischen Beeinträchtigungen ausgesetzt ist. Zudem wird die Ortsdurchfahrtstraße infolge einer neu angelegten Ortsumgehungstrasse in immissionsschutztechnischer Hinsicht stark entlastet und dient insofern nunmehr im Wesentlichen dem städtischen Quell- und Zielverkehr.

Vorhandene Grundstücksbebauung

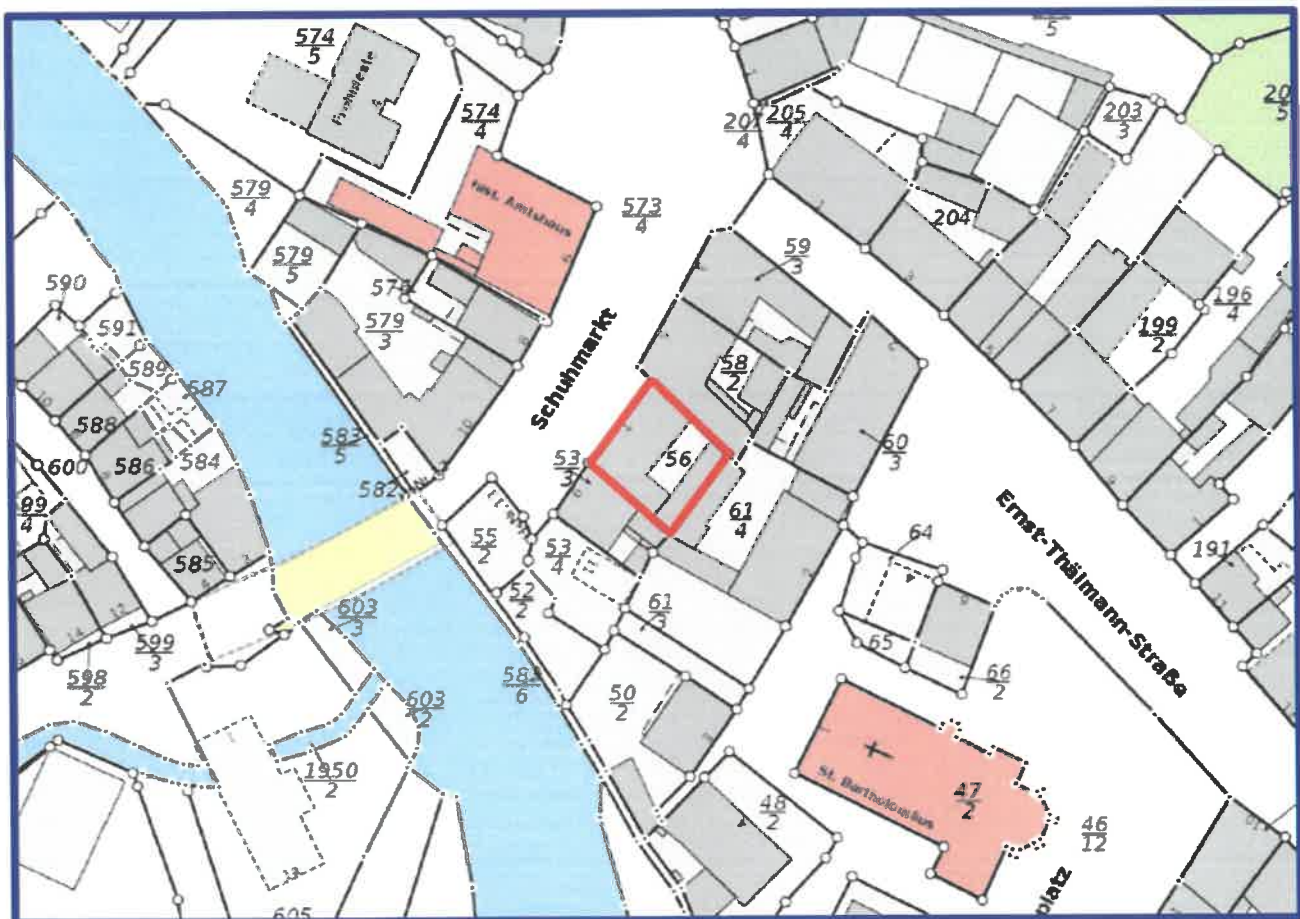
Die Grundstücksbebauung besteht aus einem zweigeschossigen, nicht unterkellerten, traufständig zur Straße/ Schuhmarkt errichtetem Vorderhaus mit Satteldach, sowie einem zweigeschossigen Seitenflügel und einem ebenfalls zweigeschossigen Hinterhaus, jeweils mit Pultdach. Die Grundstücksbebauung sowie die nördlich angrenzende Nachbarbebauung umschließen einen kleinen Innenhof, welcher über eine geschlossene Torzufahrt im EG-Bereich des Vorderhauses zugänglich ist.

Im Vorderhaus befinden sich zwei Wohnungseinheiten, jeweils im EG sowie OG und ausgebautem Dachgeschoss. Das Seiten- und Hintergebäude werden als Neben- bzw. Abstellraum sowie als Technikraum für Heizung und Waschraum genutzt. Die Obergeschossebene wurde umlaufend mit einem Laubengang ausgestattet.

Angrenzende Grundstücksbereiche

- Nordwesten: Schuhmarkt/ Ortsdurchfahrtstraße und Werrabrücke, gegenüberliegend zweigeschossige Wohn- und Mischbebauung sowie historisches Amtshaus
- Nordosten: Wohngrundstück mit dreigeschossigem Mehrfamilienhaus
- Südosten: rückwärtige Bebauung zum Kirchplatz mit Pfarrhaus und Nebengebäuden, anschließend Stadtkirche
- Südwesten: Wohngrundstück mit zweigeschossigem Wohnhaus und Gartenfläche, anschließend Stadtmauer und Flusslauf der Werra

Katasterplan



Luftbild



Grundstücksgestalt:

Das Bewertungsobjekt besitzt einen annähernd quadratischen Zuschnitt.

Grundstücksabmessungen:

- Anliegerbreite zur Straße/ Nordwest ca. 15 m
- mittlere Grundstückstiefe ca. 15,5 m

Topografische Lage/ Höhenlage zur Straße:

Der Grundstücksbereich des Bewertungsgrundstücks ist gegenüber der Straße tiefer liegend mit leichtfallendem Gelände in Richtung Torzufahrt, das Grundstücksniveau selbst ist jedoch weitgehend eben, bei einer geodätischen Höhenlage von ca. 331 m ü NHN.

Der Straßenbereich ist ab Torzufahrt in westlicher Richtung zur Werrabrücke weiter ansteigend und besitzt zum Grundstück/ Hausfront eine bis zu 1 m hohe Böschung.

Die Flusssohle der ca. 30 m entfernten Werra liegt bei ca. 329 m ü NHN, so dass der Grundstücks- und Umgebungsbereich gänzlich dem Überschwemmungsgebiet der Werra zuzuordnen ist. (Höhendaten aus Google Earth)

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Bewertungsgrundstück:

Dreiseitenbebauung in geschlossener Bauweise, insofern mit dreiseitiger Grenzbebauung
Gebäudefront zur Straße ebenfalls als Grenzbebauung

Nachbarseite:

- Nordosten: Grenzbebauung durch Wohnhaus und Nebengebäude auf voller Grundstückstiefe als Anbau an Wohnhaus/ Innenhof und Hinterhaus
 - Südosten: Grenzbebauung durch Nebengebäude des Pfarrgrundstücks auf voller Grundstückstiefe als Anbau an Hinterhaus
 - Südwesten: Grenzbebauung durch Wohnhaus und Nebengebäude auf voller Grundstückstiefe als Anbau an Wohnhaus/ Seitenflügel/ Hinterhaus
- (Abstandsangaben nach Abgriff und Darstellung Katasterkarte)

Baugrund/ Grundwasser (soweit ersichtlich):

Tallage, verm. bindige Bodenschichten/ Ablagerungen, tiefgründig Flusskiese, Grundwasser in Abhängigkeit vom Flusslauf Werra

Beurteilung der Bodenbeschaffenheit und Grundwasserverhältnisse nach baugrundtechnischer Begutachtung

3.2 Erschließung

1. Versorgungstechnische Erschließung

- Trinkwasser: Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz des Wasser- und Abwasserverbandes Hildburghausen (WAVH)
- Abwasser: Anschluss an das öffentliche Abwasserkanalnetz des WAVH, Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird der zentralen Kläranlage in Themar zur Behandlung zugeführt.

Angaben lt. Zuarbeit des WAVH vom 20.01.2025

- Erdgas: Hausanschluss im Seitenflügel/ Technikraum
- ELT-Anschluss: über Erdkabel, Hausanschluss und Zählerkasten in der Tordurchfahrt
- Telekomanschluss

2. Verkehrstechnische Erschließung

- Grundstücksanbindung unmittelbar von der Ortsdurchfahrtstraße/ Straßenbereich Schuhmarkt als städtische Erschließungs- und Verbindungsstraße
- Straßenausbau mit asphaltierter Fahrbahn, beidseits mit Bordeinfassung und Gehwege mit Betonsteinpflaster
- Straßenrandbereich zum Bewertungsgrundstück mit begrünter Böschung und Koniferengewächse, hausangrenzend ca. 1,50 m breiter ebener Freibereich mit ungebundener Splittoberfläche
- Straßenbeleuchtung mittels Mastaufsatzleuchten

3.3 Rechtliche Gegebenheiten

3.3.1 Abgabenrechtlicher Zustand

Verkehrsrechtlicher Zustand

- Frei nach BauGB und KAG
- Künftig keine Beitragserhebung, da Abschaffung durch Landesgesetzgeber zum 01.01.2019

Versorgungsrechtlicher Zustand

Die zum Zeitpunkt der Herstellung durch den Wasser- und Abwasserverband Hildburghausen (WAVH) geforderten Anschlussbeiträge für Kanal und Sammelkläranlage sind, lt. Zuarbeit des WAVH vom 20.01.2025, vom Grundstückseigentümer beglichen worden.

3.3.2 Planungs- und Bauordnungsrecht

Bauleitplanung:

- Gemäß Mitteilung der VG Feldstein/ Bauamt liegt für die Stadt Themar ein Flächennutzungsplan vor, hiernach wurde das betreffende Stadtgebiet einschließlich des Bewertungsgrundstücks im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen.
- Für das Gebiet im Umgebungsbereich des Bewertungsgrundstücks liegt kein Bebauungsplan vor.
- Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt insofern nach § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Sonstige Hinweise:

Das Bewertungsgrundstück befindet sich zudem

- im Sanierungsgebiet der Stadt Themar
- im festgesetzten Überschwemmungsgebiet und
- innerhalb des Denkmalensembles (kein Einzeldenkmal).

Angaben lt. Mitteilung/ Zuarbeit Bauamt der VG Feldstein vom 21.10.2025.

Bauordnungsrecht:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine, dem Alter entsprechend historischen Bestandsbebauung innerhalb des historischen Ortskerns der Stadt Themar im planungsrechtlichen Innenbereich. Der Objektbereich entspricht dem Nutzungscharakter der Umgebungsbebauung.

Der Sachverständige geht somit von einer bauordnungsrechtlich nicht zu beanstandenden Gebäudesubstanz aus. Insofern wird die Legalität der baulichen Anlagen sowie der Nutzung unterstellt.

3.4. Sonstige Rechte und Belastungen am Grundstück

a) Grundbuchrecht

Lasten und Beschränkungen: kein weiterer Eintrag

b) Baulastenverzeichnis

Baulasten am Bewertungsgrundstück

Gemäß Zuarbeit des LRA Hildburghausen/ Untere Bauaufsichtsbehörde vom 25.07.2025 bestehen für das Bewertungsgrundstück keine Baulasten.

c) Denkmalschutz

Gemäß Zuarbeit des LRA Hildburghausen/ Untere Denkmalschutzbehörde vom 21.07.2025 bestehen für das Bewertungsobjekt Eintragungen im Denkmalsbuch.

Hiernach befindet sich das Bewertungsobjekt innerhalb des Denkmalensembles „Historische Altstadt Themar“. Eine Eintragung als Einzeldenkmal besteht jedoch nicht.

d) Flurbereinigung

Gemäß Zuarbeit Th. LA für Bodenmanagement und Geoinformation Flurbereinigungsbereich Südwestthüringen/ Meiningen vom 22.07.2025 ist für das Gebiet im Umgebungsbereich des Bewertungsgrundstücks kein Flurbereinigungsverfahren anhängig.

e) Altlasten/Kontaminierung

Aus der Lage und Nutzung des Bewertungsobjekts lässt sich kein Verdacht auf das Vorhandensein von Altlasten ableiten.

3.5 Verfahrensrechtliche Hinweise zu Rechte und Belastungen

Lage innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Altstadt“

Lt. Mitteilung der Stadt Themar, siehe Ausführungen unter Punkt 3.3.2, liegt das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich eines Sanierungsgebietes. Ein Eintrag im Grundbuch zur Sanierungsmaßnahme ist nicht erfolgt, insofern handelt es sich um ein einfaches Verfahren. Somit gelten für das Sanierungsgebiet keine besonderen, bei der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigenden Vorschriften i. S. d. §§ 152 ff BauGB.

Lage innerhalb des Denkmalensembles – Ensembleschutz

Ein Status als Einzeldenkmal ist nicht gegeben. Insofern sind keine besonderen, bei der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigenden Vorschriften anzuwenden. Gleichwohl sind im Rahmen von Bauvorhaben die Vorgaben sowie Hinweise der Denkmalbehörden zu beachten.

3.6 Schutzgebiete

Überschwemmungsgebiet

Gemäß Kartenauszug des Th. Ministeriums für Digitales und Infrastruktur befindet sich das Gebiet der Altstadt von Themar nahezu vollständig, einschließlich des in Flussnähe gelegenen Bewertungsgrundstücks im Bereich des Überschwemmungsgebietes der Werra, siehe hierzu Anlage 8, Thüringen Viewer Kartenauszug des Thür. Minist. für Digitales und Infrastruktur.

3.7 Baubeschreibung

Allgemeiner Hinweis:

Bestandsunterlagen zur Grundstücksbebauung standen dem Sachverständigen lediglich bestehend aus

- Planauszug des Kreisarchivs mit Grundriss Erdgeschoss Vorderhaus und Nebengebäuden aus Baugenehmigungsunterlagen 17.10.1960 zur Errichtung eines Schornsteins der Bäckerei sowie
- wie v. b. in Form von Handskizzen der Miteigentümerin mit Darstellung der Grundrissaufteilung zur Verfügung.

Des Weiteren wurden dem Sachverständigen Auskünfte seitens der Eigentümer zur Ausbausituation erteilt, eine Innenbesichtigung wurde dem Sachverständigen nicht gestattet.

Die Altbestandsunterlagen aus 1960 sind für die Gutachtenbearbeitung nur bedingt, ggf. zur Darstellung der Gebäudeumrisse verwertbar.

Die Ortsbesichtigung wurde wie v. g. als Außenbesichtigung durchgeführt.

Die Objektbeschreibung stützt sich somit ausschließlich auf die äußere Inaugenscheinnahme, Angaben des zum Ortstermin anwesenden Miteigentümers, Handskizzen und weitere Auskünfte der Miteigentümerin sowie Behördenauskünfte zum Bewertungsobjekt, welche jedoch keinen Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit erheben können.

Nachfolgende Angaben beruhen, den inneren Ausbau sowie von außen nicht einsehbare Objektbereiche betreffend, auf Annahmen. Ebenso können hinsichtlich der Raumaufteilung, des inneren Querschnittes der Wohnungen, Wohnungsgrößen mit Wohn- und Nutzflächenangaben, Größen der baulichen Nebenflächen, Angaben zu baulichen Mängeln und Schäden sowie sonstiger Beschaffenheitszustände keine verbindlichen Aussagen getroffen werden.

Die Gutachtenerstellung ist folglich mit einem Risiko behaftet.

1. Vorderhaus und Seitenflügel/ Wohnhaus

Das Vorderhaus wurde in zweigeschossiger historischer Fachwerkbauweise mit Satteldach traufständig zur Straße in geschlossener Bebauung errichtet. Die Ursprungsbebauung lässt sich nicht mehr zweifelsfrei datieren, kann jedoch entsprechend Bauweise und auch nach Mitteilung des Miteigentümers in einer Zeitspanne vor 1800 datiert werden.

Es handelt sich ehemals um ein Wohn- und Geschäftshaus mit einer bis vermutlich in die 1970er Jahre genutzten Bäckerei. Entsprechend Altbestandsplan waren die Backstube und Verkaufsraum im Erdgeschoss des Vorderhauses, weitere Arbeits- und Lagerräume im Seiten- und Hinterbau etabliert. Die Wohnräume dürften sich insofern im Obergeschoss befunden haben.

Nach Einstellung des Bäckereibetriebes erfolgte eine Umnutzung als Wohnhaus. Das Wohnhaus wurde gemäß Mitteilung der Eigentümer 2005 erworben, in wesentlichen Teilen ausgebaut und modernisiert, Sanierungsarbeiten an der Dachkonstruktion wurden augenscheinlich bereits in den 1990er Jahren vorgenommen.

Der Objektzugang erfolgt an der Hausnordseite von der Straße über eine Torzufahrt in einen Hausdurchgang zum anschließenden Innenhof.

Über den Durchgang erfolgt der Zugang zum Wohnhaus jeweils mit einem separaten Eingang zur Wohnung im EG sowie über ein Treppenhaus zur Wohnung im OG/ DG.

Entsprechend Planskizze befindet sich angrenzend an den Wohnungseingang im EG ein Flur mit Zugang zur Küche über welchen wiederum das Wohnzimmer an der Straßenseite sowie das Bad im hinteren Objektbereich zugänglich sind. Hiernach ist das Bad innenliegend und besitzt einen Zugang zur Waschküche/ Technikraum im Seitenflügel. Das Schlafzimmer, ebenfalls zur Straße ausgerichtet befindet sich im südlichen Gebäudebereich und ist lt. Skizze über das Wohnzimmer zugänglich.

Der Wohnbereich im OG/ DG ist über die Geschosstreppe zugänglich, welche sich lt. Skizze unmittelbar an den Außenzugang von der Durchfahrt anschließen dürfte und in den Flur des OG führt. Entsprechend Angaben der Miteigentümerin schließt sich in südlicher Richtung ein weiterer Flur mit Treppenaufgang zum DG an. Straßenseitig sind die Küche sowie drei Kinderzimmer angeordnet welche jeweils von den Fluren zugänglich sind. Ein weiteres Kinderzimmer befindet sich hofseitig an der Gebäudenordseite sowie wurde das Bad im OG des Seitenflügels etabliert. Hofseitig wurde ein, über die Außenwand vorstehender Laubengang mit Zugang vom Flur angeordnet, welcher bis zu einer an der Grundstücksnordseite befindlichen, den Hof überspannenden Terrasse führt.

Im Dachgeschoss befindet sich lt. Angabe zunächst ein großer Wohnraum mit Zugang zu einem an der Gebäudenordseite befindlichen Schlafzimmer.

Eine ausreichende Belüftung und Belichtung mit Tageslicht, siehe hierzu Vorgabe lt. ThürBO mit einem Achtel der Grundfläche, ist für die DG-Räume wegen fehlender Fensteröffnungen im Dachflächenbereich zur Straße offensichtlich nicht gegeben. Ebenso konnten lt. Darstellung Luftbild aus ‚Google Arth‘ hofseitig keine bzw. keine ausreichenden Dachfensteröffnungen festgestellt werden, so dass diesbezüglich kein, bauordnungsrechtlich vollwertiger DG-Ausbau zugrunde gelegt werden kann.

Der Seitenflügel befindet sich hofangrenzend an der südlichen Grundstücksseite zwischen Vorderhaus und Hinterhaus. Das Gebäude wurde in zweigeschossiger Bauweise, überwiegend als Fachwerkkonstruktion mit Pultdach errichtet, das Obergeschoss frontseitig zum Hof wurde gegenüber dem Erdgeschoss rückversetzt angeordnet und besitzt zum Hof ebenfalls einen Laubengang.

Im Erdgeschoss befindet sich der Heizungs- bzw. Technikraum, welcher vom Hof sowie über das Bad im Erdgeschoss des Vorderhauses zugänglich ist, im Obergeschoss wurde das Bad der OG-Wohnung angeordnet.

Gebäudeabmessungen:

Maße aus Bestandsplan 1960, örtlicher Bestandsaufnahme Innenhof sowie Abgriff aus Katasterkarte, Angaben als Zirka Maße

- Vorderhaus L/ B = ca. 15,2 m x 8,0 m
 - hiervon
 - Haupthaus L/ B = ca. 11,5 m x 8,0 m
 - Durchfahrt L/ B = ca. 3,7 m x 8,0 m

- Seitenflügel L/ B = ca. 4,5 m x 4,0 m

Höhenmaße

Wohnhaus

- EG Geschosshöhe ca. 3,90 m/ Raumhöhe ca. 3,60 m (Durchfahrt)
Wohnbereich ggf. Unterhangdecken Raumhöhe ca. 2,50 m
- OG Geschosshöhe ca. 2,70 m/ Raumhöhe geschätzt ca. 2,40 bis 2,50 m
- Dachgeschoss Firsthöhe ca. 3,50 m (geschätzt)

Gebäudechronologie, lt. Angabe Miteigentümer und Schätzung Sachverständiger:

Baujahr - vor 1800

Modernisierung:

ca. 1995 - Erneuerung Eindeckung

ca. 2000 - Erneuerung Toranlage Durchfahrt, Hausanschlussanlagen

ab 2005 bis 2009, Annahme gemittelt 2007

- Fassadenerneuerung Straßenseite mit WDVS
- Erneuerung Fenster und Haustüren
- Wohnungsausbau mit Trockenbausystemen, Unterhangdecken, Trockenestrich und Bodenbeläge, Bäder mit Fliesenausbau, Innentüren, Installationen Heizung/ Sanitär/ Elektro
- Errichtung bzw. Erneuerung Laubengang und Terrasse
- Ausbau Seitenflügel mit Bad im OG, im EG lediglich Installationen Heizung/ Sanitär/ Elektro

Bauteilbeschreibung

a) Rohbau und Außenbauteile

Bauteil	Gebäudeabschnitt	Bauausführung/Ausstattung
Fundamente	Gründung	Bruchstein bzw. Betonstreifenfundamente
Wände/ Decken	Außenwände	Vorderhaus: Holzfachwerk mit Lehm- und Ziegelfüllung, Hofseite mit ca. 30 cm Porotonmauerwerk Seitenflügel: EG: Ziegelmauerwerk Altbestand OG: Holzfachwerk
	Innenwände	Holzfachwerk mit Lehm- und Ziegelfüllung, ggf. Trockenbausysteme
	Decken	Holzbalkendecken
Dach		Vorderhaus: Satteldach als Sparrendachkonstruktion, ohne Drempeaufbau Seitenflügel: Pultdachkonstruktion, Dacheindeckung mit Betondachstein, Rinnen- und Fallrohre in Zink
Fassade		Straßenseite: WDVS, feinkörniger Außenputz, Traufstreifen und Giebelüberstand mit Brettbekleidung Durchfahrt und Hofseite: Rohkonstruktion Fachwerk, Ziegelmauerwerk ohne Fassadenbekleidung bzw. Haupthaus OG: Brettbekleidung Durchfahrt Decke: HWL- Plattenbeschlag ohne Oberbekleidung

Fenster/ Außentüren	Fenster	Straßenseite: mehrteilige Holzisolierglasfenster mit Stulp und Kämpferteilung, Alufensterbänke Hofseite incl. Seitenflügel: mehrteilige Kunststoffisolierglasfenster ohne Außenfensterbänke
	Außentüren	Mehrteiliges Holzfalttor mit Kassettenfüllung und Oberlicht Haustüren im Bereich Durchfahrt: Holzrahmentüren mit Kassettenfüllung und Teilverglasung bzw. mit Oberlicht Haustür Seitenflügel: Kunststofftür
Außentreppen		keine bzw. Trittstufe zum Hauseingang
Hausanschluss- anlagen	Wasser	TW-Anschluss
	Abwasser	Grundleitungen mit Anschluss an die öffentl. Kanalisation im Trennsystem
	Erdgas	Hausanschluss im Seitenflügel
	Strom	Hausanschluss an Haustrennwand in der Durchfahrt
Sonstiges	Laubengang	Laubengangkonstruktion mit Balkenlage, Dielung, Brettgeländer - an Wohnhaus ausgestellt auf Jochunterkonstruktion - OG Seitenflügel innerhalb Grundrissebene, OG Frontseite eingedrückt
	Terrasse	teilweise überdachte Terrasse im OG Nordseite als Verbindungsbau zwischen Vorderhaus und Hinterhaus mit Zugang über Laubengang Holzkonstruktion mit Unterzug, Balkenlage, Dielung und Brettgeländer

b) Ausbau

Eine Innenbesichtigung wurde, mit Ausnahme des Wasch- und Heizungsraumes im Seitenflügel, nicht durchgeführt, nachfolgende Ausstattungsbeschreibung beruht auf Angaben der Miteigentümer und stellt somit letztendlich Annahmen des Sachverständigen dar.

Geschoss Bereich	Bauteil	Bauausführung/Ausstattung
Wohnhaus und Seitenflügel OG	Wände	Trockenbauplatten/ Vorsatzschalen, ggf. Putz Oberflächen tapeziert, Bäder raumhoch gefliest
	Decken	Unterhangdecken, tapeziert
	Böden	Trockenestrich bzw. Dielen, Laminat, sonstiger Bodenbelag Bäder gefliest
	Türen	Futtertüren, glatte Oberfläche

	Elektro	Installation erneuert, zeitgemäße Ausstattung, Zähler und Hausanschluss in Durchfahrt, getrennte Wohnungszähler
	Heizung	Gastherme, Plattenheizkörper, in Bädern Handtuchheizkörper keine gesonderte Verbrauchszählung zwischen den Wohnungen
	Sanitär	Warmwasserbereitung über Therme, Bad EG mit Waschtisch, Wanne bzw. Dusche, WC Bad OG mit Doppelwaschtisch, Wanne, Dusche, WC Küchen mit Spüleanschluss
Seitenflügel EG	Wände/ Decken	Wände: Altputz bzw. ohne Putzbekleidung, alte schadhafte Fliesenbeläge Decke: Altputz bzw. ohne Deckenbekleidung
	Böden	Altbetonboden
	Türen	Futtertür
	Elektro	Nachwendezeitl. Installation, behelfsmäßige Ausführung, lose Verdrahtung
	Heizung	Hausanschluss Gas, Gastherme, Verteilungsleitungen ungedämmt
	Sanitär	Warmwasserspeicher, Verteilungsleitungen gedämmt, jedoch teils lose und behelfsmäßige Verlegung Anschluss für Waschmaschine und Trockner, keine gesonderte Verbrauchszählung

Fazit

Der Objektbereich Vorderhaus mit Seitenflügel wurde lt. Mitteilung ab 2005 bis ca. 2009 als Zweifamilienwohnhaus mit einer Wohnung im Erdgeschoss sowie einer weiteren Wohnung im OG des Vorderhauses und Seitenflügel sowie bedingt im Dachgeschoss ausgebaut. Der EG-Bereich des Seitenflügels dient als Wasch- und Heizungsraum und befindet sich roh- und ausbauseitig noch in einem ursprünglichen vorwendezeitlichen baulichen Zustand mit Oberflächenschäden an Putzbekleidungen und Betonböden, die Installationen wurden im Zuge des Wohnungsausbaus erneuert, hinterlassen jedoch einen behelfsmäßigen Eindruck.

Über den tatsächlichen Zustand des Wohnungsausbaus können seitens des Sachverständigen keine gesicherten Aussagen getroffen werden, gemäß Angaben der Miteigentümer ist jedoch von einem zum damaligen Modernisierungszeitraum zeitgemäßen Ausbau auszugehen, welche jedoch nunmehr entsprechende Abnutzungs- und Gebraucherscheinungen aufweisen dürften.

Inwieweit der Ausbau auf allen Geschossebenen vollständig ausgeführt wurde, lässt sich ebenfalls nicht zweifelsfrei feststellen.

Der straßenseitige Fassadenbereich sowie die Fenster und Torzufahrt hinterlassen einen altersbedingt ordentlichen Eindruck, wertbeeinflussende Mängel und Schäden sind hier nicht festzustellen. Ebenso befindet sich augenscheinlich die Dacheindeckung in einem ordentlichen gebrauchsfähigen Zustand.

Die Fassadenbauteile im Hofbereich und Durchfahrt sowie der Decke im Bereich der Durchfahrt befinden sich mit Ausnahme von Wandbekleidungen am OG des Haupthauses im ursprünglichen Bauzustand, Wand- bzw. Oberflächenbekleidungen wurden nicht ausgeführt, die Rohbauteile der Wandkonstruktionen sind hier freiliegend. Altmauerwerk im Bereich des Seitenflügels weisen Ausblühungen und Ausbruchschäden, Holzbauteile teilweise Oberflächenschäden auf, Deckenstirnseiten der Holzbalkendecken und Dachtraufen sind freiliegend. Ebenfalls wurden Freischalungen im Traufbereich Hofseite des Haupthauses nicht vollständig ausgeführt bzw. weisen vorhandene Bekleidungen Verwitterungserscheinungen und sonstige Oberflächenschäden auf, Fensterbänke wurde hofseitig nicht ausgeführt.

Insoweit sind zur Herstellung einer geordneten Nutzungsfähigkeit die Herstellung der Fassaden- und Traufbekleidungen, Fensterbänke und Einfassungen sowie Instandsetzungsarbeiten an Bestandskonstruktionen des Altmauerwerks und teilweise Holzbauteile auszuführen.

Die Laubengangkonstruktionen wurden ebenfalls Mitte der 2000er Jahre erneuert und befinden sich augenscheinlich in einem gebrauchsfähigen Zustand.

Energetische Verhältnisse

Energetische Aufwertungen im Objektbereich wurden durch den

- Einbau von Isolierglasfenstern
- Herstellung einer Wärmedämmfassade an der Straßenseite
- Wohnungsausbau mit innenseitigen Vorsatzschalen bzw. Dachdämmungen sowie
- der Erneuerung der Heizungsanlage mit Gaskessel und Raumheizkörper ausgeführt, welche jedoch altersbedingt keinen zeitgemäßen, den heutigen Anforderungen entsprechenden Ausstattungsstandard mehr aufweisen.

Die Außenwandkonstruktionen an der Hof- und Durchfahrtseite befinden sich noch im ursprünglichen Zustand, ebenfalls ist davon auszugehen, dass Bodenkonstruktionen im EG gegenüber erdberührten Bauteilen sowie teilweise Dach- und Deckenbauteile unzureichend gedämmte Aufbauten besitzen. Insofern dürfte der Objektzustand den Anforderungen an geltende rechtliche Bestimmungen des GEG nicht genügen.

Dem Sachverständigen liegt kein Energieausweis vor.

2. Hinterhaus

Hierbei handelt es sich um ein zweigeschossiges Fachwerkgebäude mit teilmassiven Außenwandkonstruktionen im Erdgeschoss. Das Dachgeschoss wurde als Pultdach bzw. in Verbindung mit dem rückseitig angrenzenden Nachbargebäude als Satteldach ausgebildet.

Das Nebengebäude wird als Abstellraum bzw. als sonstiger Nebenraum genutzt. Eine Innenbesichtigung wurde hier ebenfalls nicht vorgenommen. Lt. Darstellung der Miteigentümerin befinden sich im Erdgeschoss drei Einzelräume welche hofseitig zugänglich sind sowie an der Nordseite ein weiterer zum Hof offener Raumbereich. Im Obergeschoss befindet sich zum Hof ein rückversetzt angeordneter Laubengang mit dahinter liegenden Abstellräumen. Der nördliche Teilbereich wird hiernach ebenfalls als überdachte Terrasse genutzt.

Baujahr: um 1900, entsprechend Bauart sachverständig geschätzt

Erneuerungsmaßnahmen: ggf. Dacherneuerungen, sonst keine

Gebäudeabmessungen:

Maße aus Bestandsplan 1960, örtlicher Bestandsaufnahme Innenhof sowie Abgriff aus Katasterkarte, Angaben als Zirka Maße

- Grundmaße L/ B = ca. 14,5 m x 3,5 m
- Höhenmaße/ Geschosshöhe
 - EG ca. 3,5 m
 - OG ca. 2,1 m
 - Pult ca. 2,2 m

Bauteilbeschreibung

Bauteil	Gebäudeabschnitt	Bauausführung/Ausstattung
Fundamente	Gründung	Bruchstein bzw. Betonstreifenfundamente
Wände/ Decken	Wände	EG: Fachwerk und Ziegelmauerwerk OG: Holzfachwerk mit Ziegelausmauerung
	Decken	Holzbalkendecken
Dach		Pultdach, Betondachsteine, Zinkrinnen bzw. verz. Stahlblech
Fassade		Rohkonstruktion, keine Fassadenbekleidung
Fenster/ Außentüren	Fenster	einf. Holzfenster
	Außentüren	Bretter- und Füllungstür
Ausbau	Wand/ Decke Boden Türen	ggf. einf. Putzoberflächen, Betonboden bzw. Bretterböden im OG ggf. Brettertüren
Installationen		keine, ggf. einzelne Lichtauslässe

Fazit:

Das Nebengebäude befindet sich noch weitgehend im ursprünglichen vorwendezeitlichen bzw. baujahrestypischen Ausbauzustand. Bauliche Erneuerungen wurden ggf. mit Ausnahme einer Dacherneuerung nicht ausgeführt, welches entsprechend dem äußeren Anschein auch auf den Innenbereich angenommen werden kann.

Die Fassadenbauteile sowie Fenster und Außentüren weisen Instandhaltungsschäden, insbesondere Bauteilschäden an Fachwerkkonstruktionen der Wände und Deckenbauteile, Ausbrüche und Gefügeschäden an Ziegelausmauerungen sowie Schäden an Fenster- und Türenbauteilen incl. Verglasungen auf. Analoge Schadensbereiche können an Bauteiloberflächen des Innenausbaus vermutet werden.

Die Nutzungsfähigkeit des Objekts zu Neben- und Abstellzwecken ist im derzeitigen Zustand bedingt gegeben, jedoch bedarf diese einer Instandsetzung von Bauteilschäden an Außenbauteilen bzw. Bauteiloberflächen.

3. Außenanlagen

Die Außenanlagen bestehen im Wesentlichen aus den bereits erwähnten Hausanschlüssen mit den zugehörigen Grundstücksver- und Entsorgungseinrichtungen, sowie den Freianlagen.

Hausanschlüsse: wie v. g. mit

- Trinkwasser
- Abwasser, im Trennsystem mit Direkteinleitung
- Erdgasanschluss
- Stromanschluss sowie
- Telekomanschluss

Freianlagen:

Die Freianlagen bestehen insofern lediglich aus dem Innenhof bzw. ggf. der Durchfahrt zum Innenhof.

- Durchfahrt: mit Betonoberfläche
- Hof: Zuwegung zum Seitenflügel und Nebengebäude mit Betonoberfläche bzw. Steinplatten, sonst Schotteroberfläche mit Grasaufwuchs/ Wildwuchs

Vorhandene Betonbefestigungen weisen Rissbildungen und sonstige Oberflächenschäden auf, die Freiflächen im Innenhof hinterlassen einen vernachlässigten Eindruck.

Stellplätze

Ggf. kann die Durchfahrt sowie der angrenzende Bereich des Innenhofs als Stellplatzfläche für Klein- fahrzeuge genutzt werden. Weitere Stellplatzmöglichkeiten sind im Grundstücksbereich nicht gegeben.

3.8 Flächenzusammenstellung

Der Sachverständige stützt sich zur Ermittlung der Berechnungsdaten auf eigenständig ermittelte Daten der Bestandsunterlagen sowie Angaben der Miteigentümer und Katasterabgriff. Zur Vermeidung der Vortäuschung nicht vorhandener Genauigkeiten wurden die Berechnungsergebnisse gerundet. Die ermittelten Angaben dienen nur zum Zwecke der Wertermittlung.

Zusammenstellung der Berechnungsdaten gemäß Anlage 5 sowie Angaben unter 3.6

1. Bruttogrundfläche	
1. Vorderhaus	336 m ²
- EG	92 m ² , ohne Durchfahrt
- OG	122 m ²
- DG	122 m ²
DG Ansatz als Teilausbau mit 50 %, siehe Vorbescrieb	
Laubengang	~ 7 m ²
Terrasse	~ 14 m ²
2. Seitenflügel	
- EG	18 m ²
- OG	18 m ²
	36 m ² , ohne Boden
3. Hintergebäude	
- EG	51 m ²
- OG	51 m ²
	102 m ² , ohne Boden
2. Wohn- und Nutzfläche	
Angaben werden mangels Innenbesichtigung und fehlender maßlicher Bestandspläne überschlägig aus den Bruttogrundflächen ermittelt.	
Umrechnungskoeffizient Wfl./ BGF	225 m ²
Uk ~ 0,80 Vollgeschoss	
Uk ~ 0,60 Dachgeschoss	
1. Vorderhaus/ Seitenflügel	
- Wohnung EG	
92 m ² * 0,8	~ 75 m ²
- Wohnung OG/ DG incl. Bad Seitenflügel	150 m ²
OG 122 m ² * 0,8 =	~ 98 m ²
OG Seitenfl. 14 m ² * 0,8	= 11 m ²
DG mit 50 % => 0,5 * 122 m ² * 0,6 =	36 m ²

Laubengang und Terrasse (14 + 7 m ²) / 4 = ~ 5 m ²	
- Heizraum EG Seitenflügel EG Seitenfl. 18 m ² * 0,8 = 14 m ²	
2. Hinterhaus ohne gesonderten Ansatz	

3.9 Hinweis

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten.
Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, Funktionsproben der technischen Anlagen und Installationen nicht vorgenommen, nicht alle Gebäudeteile wurden besichtigt bzw. untersucht. Die Beschreibung der Bauteile, Beschaffenheit sowie Ausstattung erfolgt ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Abweichungen im Detail sind möglich. Eine umfassende und verbindliche Beschreibung würde eine spezielle Bauaufnahme voraussetzen, die jedoch den Rahmen einer Verkehrswertermittlung überschreiten würde.

4. Bewertung

4.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Allgemeines und Begriffe

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitraum, auf den sich die Ermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag) im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre.

Grundsätzlich sind zur Ermittlung des Verkehrswertes nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV2021) das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Die Verfahren sind nach Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen.

Das **Vergleichswertverfahren** (§§ 24 ff ImmoWertV2021) basiert auf der Überlegung, den Verkehrswert eines Wertermittlungsobjekts aus der Mittelung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke festzustellen. Das Verfahren führt im Allgemeinen direkt zum Verkehrswert.

Die Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke im Wege des Vergleichswertverfahrens ist im Hinblick auf die große Marktnähe dieses Verfahrens vielfach jedoch eine Wunschvorstellung, die zu meist an der hinreichenden Vergleichbarkeit der zur Verfügung stehenden Kaufpreise scheitert, auf die sie sich beziehen. In der Praxis steht hier deshalb die Anwendung des Ertrags- und Sachwertverfahrens im Vordergrund.

Das **Ertragswertverfahren** (§§ 27 ff ImmoWertV2021) eignet sich für Grundstücke, die zur Ertragserzielung bestimmt sind. Dem Käufer eines derartigen Objektes kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt. Der Sachwert wird hier erst in zweiter Linie interessieren, etwa wegen der Qualität der verwendeten Baustoffe und der daraus abzuleitenden Dauer der Erträge.

Das **Sachwertverfahren** (§§ 35 ff ImmoWertV2021) eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Sach- und Ertragswertverfahren führen im Gegensatz zum Vergleichswertverfahren im Regelfall nicht unmittelbar zum Verkehrswert. Der jeweils ermittelte Sach- und Ertragswert ist deshalb unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes an den Verkehrswert anzupassen (Marktanpassung).

Fazit

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohngrundstück mit Zweifamilienhaus und baulichen Nebenanlagen.

Nach § 6 ImmoWertV21 ist für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke vorrangig die Methodik des Sachwertverfahrens zur Ableitung des Verkehrswertes in Ansatz zu bringen.

Im vorliegenden Bewertungsfall bleibt insofern das Sachwertverfahren zur Wertfindung prädestiniert, jedoch soll das Ertragswertverfahren zur Plausibilisierung des Verkehrswertes ebenfalls mit ausgeführt werden.

Das Vergleichswertverfahren ist wegen der Individualität des Bewertungsobjekts ungeeignet.

4.2 Bodenwert

4.2.1 Erläuterungen zum Bodenwert

Der Wert des Bodens ist nach § 40 ImmoWertV2021 „vorrangig im Vergleichswertverfahren entsprechend §§ 24 ff zu ermitteln. Hierbei kann zur Bodenwertermittlung anstelle von Vergleichspreisen nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Die Bodenwertermittlung führt der Sachverständige insofern ausschließlich nach dem Bodenrichtwertverfahren durch.

Dieses Verfahren stellt eine bewährte und in der höchstrichterlichen Rechtsprechung nicht beanstandete Methode der Bodenwertermittlung dar.

Bodenrichtwertangaben

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Katasterbereich Schmalkalden des Thüringer Landesamtes für Vermessung und Geoinformation hat für die Gemarkung Themar Bodenrichtwerte ermittelt.

Bodenrichtwertangaben	
Gemeinde:	Themar
Gemarkung:	Themar
Stichtag:	01.01.2024
Bodenrichtwertzone:	235003
Bodenrichtwert:	42 €/ m²
Entwicklungszustand:	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand:	frei nach BauGB und KAG
Nutzungsart:	Kerngebiet
Bauweise:	geschlossen
Größe:	400 m ²

4.2.2 Bodenwertermittlung

Die Modifizierung des Richtwertes ist nach § 40 ImmoWertV2021, unter Berücksichtigung von Abweichungen einzelner wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale für die Bodenrichtwerte ermittelt wurden, gegenüber dem tatsächlichen Zustand des zu bewertenden Grundstücks vorzunehmen.

Merkmale - Bewertungsgrundstück	
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	frei nach BauGB und KAG
Nutzungsart:	Mischgebiet/ Kerngebiet
Bauweise:	geschlossen
Größe:	225 m ²

Hinsichtlich der Richtwertkriterien sind Abweichungen von der Grundstücksfläche festzustellen. Diesbezüglich werden nach Kleiber (siehe hierzu Syst. Darstellung Vergleichswertverfahren Rn. 283) Umrechnungskoeffizienten hinsichtlich abweichender Grundstücksgröße ausgewiesen. Mit abnehmender Grundstücksgröße nimmt regelmäßig der Preis je Quadratmeter Grundstücksfläche zu, der Sachverständige erachtet die Berechnung des Bodenwertes in Anlehnung an die Umrechnungskoeffizienten für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke für angemessen.

• Grundstücksfläche:

UK Richtwertgrundstück bei 400 m² = 1,06

UK Bewertungsgrundstück bei 225 m² = 1,24

UK = 1,24/ 1,06 ~ 1,17

Bodenwert: 225 m² * 1,17 * 42 €/ m² = 11.055 ~ 11.000 € → 49 €/ m².

BODENWERT gerundet 11.000 €

Im Übrigen ist zu bemerken, dass sich der Bodenwert einer bebauten Immobilie nicht exakt ermitteln lässt. Bei bebauten Grundstücken ergeben sich schon deshalb Probleme, da es sich beim Bodenwert um einen rein theoretischen Wertansatz handelt. Die Marktteilnehmer differenzieren die Kaufpreise in der Regel nicht nach Boden- und Gebäudeanteil, sondern bilden vielmehr Kaufpreise als Gesamtbetrag

4.3 Sachwertverfahren

4.3.1 Berechnungsgrundlagen

Im Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV2021) wird der Sachwert des Grundstücks aus den Sachwerten der baulichen oder sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich hierbei jedoch aus einem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

1. Vorderhaus mit Seitenflügel

Durchschnittliche Herstellungskosten/ Normalherstellungskosten

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Hierzu sollten gemeinsam mit der neuen Verordnung ebenfalls neue NHK in Kraft treten und die zugehörigen Regionalfaktoren als festgelegte Modellparameter von den örtlich zuständigen Gutachterausschüssen veröffentlicht werden.

Da bislang weder neue Herstellungskosten vorliegen noch zugehörige Modellparameter veröffentlicht wurden erfolgt die Sachwertermittlung auf der Basis der NHK 2010 gemäß Anlage 4 ImmoWertV sowie im Weiteren unter Zugrundelegung hierauf abgestimmter Modellparameter der örtlichen Gutachterausschüsse.

Herleitung der Normalherstellungskosten entsprechend Nutzung und Ausstattungsstandard.

Ermittlung Ausstattungsstandard nach Anlage 4 ImmoWertV:

Objekttyp: Zweifamilienhaus als Reihenmittelhaus wegen geschlossener Bebauung

	Wä- gungs- Anteil	Standardstufe					Gesamt- Anteil
		1	2	3	4	5	
Außenwände Fachwerk, Hofseite EG Poroton, Straßenseite mit WDVS	23	0,5	0,2	0,3			41,4
Dach	15		0,6	0,4			36,0

Betondachstein, Dämmung nach 1995, Flachdach, Vorderhaus zeitgem. Dämmung nach Fertigstellung Ausbau DG							
Fenster/ Außentür Iso-Fenster nach 1995, keine Rollläden, Haustür nach 1995	11		0,4	0,6			28,6
Innenwände/ Türen Fachwerkwände, Ständerwände/ Vorsatzschalen, leichte Türen	11	0,5	0,2	0,3			19,8
Deckenkonstruktion/ Treppen Holzbalkendecken, Trockenestrich, einf. Holztreppe	11		0,8	0,2			24,2
Fußböden PVC, Laminat, einf. Ausführung, Bäder gefliest	5		0,8	0,2			11,0
Sanitäreinrichtungen Bad je Wohnung, raumhoch gefliest	9			1,0			27,0
Heizung Zentralheizung, Brennwerttherme, Raumheizkörper	9			1,0			27,0
Sonstige techn. Ausstattungen zeitgem. Ausstattung	6			1,0			18,0
Summe	100	100	200	300	400	500	233,0 Stufe ~ 2,3

Herleitung der Normalherstellungskosten entsprechend Gebäudestandard.

Der Ansatz erfolgt zunächst für den Gebäudebereich Vorderhaus zweigeschossig als Grundansatz, Bereich Durchfahrt eingeschossig, die Berücksichtigung des Seitenflügels wird gesondert ausgeführt.

a) Vorderhaus/ Grundansatz

→ Typ Zweifamilienhaus/ Reihenmittelhaus

Gebäude mit Erdgeschoss, Obergeschoss, DG ausgebaut, ohne Drempel

Ausstattung Stufe 2,3

Gebäudetyp: 3.31 mit Drempelabschlag 4 %, lt. Vorgabe GAA

NHK = 735/ 1,04 = ~ 705 €/ m²

Ansatz BGF: 3 * 92 m² = 276 m²

b) Vorderhaus/ Wohnbereich über Durchfahrt

→ Typ Zweifamilienhaus/ Reihenmittelhaus

Gebäude mit Erdgeschoss, DG ausgebaut, ohne Drempel

Ausstattung Stufe 2,3

Gebäudetyp: 3.21 mit Drempelabschlag 5 %, lt. Vorgabe GAA

NHK = 805/ 1,05 = ~ 765 €/ m²

Ansatz BGF: 2 * 30 m² = 60 m²

c) Abschlag wegen Teilausbau DG

→ Typ Zweifamilienhaus/ Reihenmittelhaus

Gebäude mit Erdgeschoss, Obergeschoss, DG ausgebaut, ohne Drempel

Ausstattung Stufe 2,3

Gebäudetyp: 3.31 mit Drempelabschlag 4 %, lt. Vorgabe GAA

NHK = 735/ 1,04 = ~ 705 €/ m², wie a)

→ Typ Zweifamilienhaus/ Reihenmittelhaus

Gebäude mit Erdgeschoss, Obergeschoss, DG nicht ausgebaut, ohne Drepel

Ausstattung Stufe 2,3

Gebäudetyp: 3.32

NHK = 630 €/ m²

→ Abschlag: 3 * (705 – 630) = 225 €/ m²

d) Nebengebäude/ Seitenflügel

Gebäudetyp: 3.03 mit Erdgeschoss, unterkellert (EG), nicht ausgebautes und nichtausbaufähiges Dachgeschoss → DG-Fläche wird nicht angerechnet, Zuschlag mit 2 %, lt. Vorgabe GAA

Ausstattung Ansatz Stufe 2,0, da einfachere Ausstattung

NHK₂₀₁₀ = 690 * 1,02 = 704 €/ m² BGF ~ 705 €/ m² BGF

Ansatz BGF: 36 m²

e) Berechnung NHK 2010 über Gesamtobjekt

$NHK = (BGF_{VH,2g} * NHK_{VH,2g} + BGF_{VH,1g} * NHK_{VH,1g} + BGF_{SFI} * NHK_{SFI} - BGF_{naDG} * NHK_{AbDG}) / BGF_{gesamt}$

$NHK = (276 \text{ m}^2 * 705 \text{ €/ m}^2 + 60 \text{ m}^2 * 765 \text{ €/ m}^2 + 36 \text{ m}^2 * 705 \text{ €/ m}^2 - 61 \text{ m}^2 * 225 \text{ €/ m}^2) / 372 \text{ m}^2$

NHK = 677 €/ m²

→ NHK₂₀₁₀ = 675 €/ m²

Hiervon Anteil:

- bauliche Anlagen 575 €/ m² => indexiert 1.090 €/ m²
- Baunebenkosten 17 % mit 100 €/ m² => indexiert 190 €/ m²

Besondere Bauteile

Berechnung siehe Kleiber Syst. Darst. Sachwertverfahren Rn. 153 Abb. 20 – Normalherstellungskosten 2010 für besondere Bauteile und Einrichtungen sowie Rn 234 Abb. 26 Normalherstellungskosten für Außenanlagen

- Laubengang und Terrasse 150 €/ m² * 21 m² = 3.100 €

- Überdachung ca. 10 m² 130 €/ m² * 10 m² = 1.300 €

- Geländer 110 €/ m * 11 m = 1.200 €

Gesamt 5.600 € => indexiert mit 1,9 => ~ 10.500 €/ m²

Nutzungsdauer

Ansatz nach Anlage 1 ImmoWertV, entsprechend Modellparameter Gutachterausschuss für Ein- und Zweifamilienhäuser: 80 Jahre

Baupreisindex

Der Baupreisindex beträgt für Wohnimmobilien bezogen auf das Basisjahr 2010 = 100 % letzte Veröffentlichung III. Quartal 2025

BPI_{2025/ 2010} = 1,896 % ~ 1,90

(Quelle: Statistisches Bundesamt)

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung wird nach § 38 ImmoWertV2021 durch den Alterswertminderungsfaktor berücksichtigt, welcher dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer entspricht. Für den Regelfall ist hier für alle Grundstücksarten die lineare Alterswertminderung verbindlich vorgeschrieben.

Zur Wahrung der Modellkonformität, siehe hierzu auch Ausführungen unter Punkt 1.2 wird hier die Berücksichtigung nach dem herkömmlichen Modellverfahren entsprechend Modellparameter des Gutachterausschusses mit Abzug des Alterswertminderungsbetrages nach dem Baualter gewählt.

Baujahr Vorderhaus und Seitenflügel: vor 1800 bzw. um 1900
Alter der Gebäudesubstanz > Gesamtnutzungsdauer

Ermittlung fiktives Baujahr – verlängerte Restnutzungsdauer infolge Teilmodernisierung

Teilmodernisierungs- bzw. Um- und Ausbaumaßnahmen wurden in einem zurückliegenden Zeitraum ab ca. 2005 bis 2009, gemittelt 2007 ausgeführt, siehe hierzu Ausführungen Gebäudechronologie. Die Abschätzung der ‚verlängerten Restnutzungsdauer‘ infolge ausgeführter Modernisierungsmaßnahmen soll unter Bezugnahme des ‚Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen‘ gemäß Anlage 2 der ImmoWertA auf der Grundlage von Modernisierungsgraden für die wesentlichsten Modernisierungselemente gemäß einer Punktezuordnung vorgenommen werden.

Die ausgeführten Modernisierungsleistungen liegen somit zwischen 15 und 20 Jahren zurück, unter Bezugnahme auf Anlage 2 der ImmoWertV wird wegen ausgeführter Modernisierungsmaßnahmen älter 20 Jahre jedoch keine Punktezuordnung mehr vorgenommen.

Der Sachverständige erachtet dennoch eine anteilige Berücksichtigung zurückliegender Modernisierungsmaßnahmen durch Punktezuordnung für wesentliche Maßnahmen der Ausbau- und Installationsgewerke für angezeigt.

MODERNISIERUNGSELEMENTE	MAX. PUNKTE	UMFANG	AUSFÜHRUNGSZEIT-RAUM	PUNKTE-ANTEIL
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung - Eindeckung vor 2005, anteilig Dämmung 2007	4	überwiegend	2007	0,5
Modernisierung der Fenster/ Außentüren - ohne Fensterbänke Hofseite	2	überwiegend	2007	0,5
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) - Kompletterneuerung	2	vollständig	2007	0,6
Modernisierung der Heizungsanlage - Einbau Kesselanlage und Raumheizung	2	überwiegend	2007	0,5
Wärmedämmung der Außenwände - Straßenseite	4	mittel	2007	0,4
Modernisierung von Bädern/ Küche - Badeinbau EG/ OG	2	vollständig	2007	0,5
Modernisierung des Innenausbau (Decken/ Wände/ Böden/ Türen) - Wohnungsausbau - Seitenflügel Teilausbau	2	überwiegend	2007	0,5
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung - Grundrissneuaufteilung mit zwei Wohng.	2			1,0
Rundung/ Sonstiges				0,5
Gesamt				5,0

- Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung Sanierungsmaßnahmen gemäß Berechnung nach Anlage 2 ImmoWertV: 5,0 Punkte → RND ~ 23 Jahre
- Restnutzungsdauer **Berechnungsansatz: 25 Jahre**

Lineare Wertminderung: $100 / 80 * (80 - 25) = 0,687 \sim 69 \%$
 Alterswertminderungsfaktor: $0,31 \sim 31 \%$

2. Hinterhaus

Durchschnittliche Herstellungskosten/ Normalherstellungskosten

Für dieses Gebäude werden nach SW-RL keine anwendungsfähigen NHK ausgewiesen. Der Sachverständige erachtet insofern die Zugrundelegung der analogen Neubaukosten 2000 der NHK 1913 für angemessen und zielführend. Entsprechende NHK werden nach Ross/ Brachmann 29. Auflage ausgewiesen.

In Bezug auf das Bewertungsobjekt erfolgt der Ansatz als

- Fachwerk- Lagergebäude, ein- und mehrgeschossig, ohne Keller, siehe S. 284/ 285 mit Grundansatz

entsprechend Ausstattung NHK2000 = 55 bis 77 €;

Ansatz NHK = 65 €/ m³

Berechnung NHK₂₀₁₀

Baupreisindex 2000 – 2010, BPI = 116,1 (Quelle statistisches Bundesamt)

Baunebenkosten BNK = 10 %

BRI gesamt: 51 m² BGF EG * (5,10 + 2,10/2) m Gebäudehöhe = ~ 315 m³

Gesamt BGF EG/ OG: 102 m²

NHK₂₀₁₀ = 315 m³ * 65 €/ m³ / 102 m² BGF * 1,10 * 1,161 = 256 €/ m²

NHK₂₀₁₀ = 260 €/ m² BGF

Hiervon Anteil:

- bauliche Anlagen 235 €/ m² => indexiert 445 €/ m²
- Baunebenkosten 10 % mit 25 €/ m² => indexiert 45 €/ m²

Nutzungsdauer

Ansatz nach Vorgabe Ross/ Brachmann 29. Auflage 80 – 100 Jahre

Ansatz: 80 Jahre

Alterswertminderung

Der Sachverständige hält den Ansatz der Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung eines Baualters von mehr als 100 Jahren sowie entsprechend Objektzustand mit 10 Jahre als angemessen und gerechtfertigt.

Ansatz: RND = 10 Jahre

Lineare Wertminderung: $100/80 * (80 - 10) = 0,875$ ~ 88 %

Alterswertminderungsfaktor: ~ 12%

3. Außenanlagen/ Nebenanlagen

Ein gesonderter Berechnungsansatz für die Außenanlagen wird herkömmlich nicht vorgenommen, insoweit die Außenanlagen im üblichen Umfang bereits durch den Ansatz der Sachwertfaktoren abgegolten sind (siehe hierzu Gutachterausschuss – Sonstige Daten der Wertermittlung).

Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten ist keine gesonderte wertermittlungstechnische Berücksichtigung der Außenanlagen vorzunehmen.

4.3.2 Allgemeine Marktanpassung – Sachwertfaktoren

Zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) sollen bei Anwendung des Sachwertverfahrens nach den § 35 bis 38 die „Sachwertfaktoren“ herangezogen werden. Diese geben nach § 21 Abs. 3 der ImmoWertV2021 das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an und werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Sachwertfaktoren werden somit in der Regel für sachwertorientierte Objekte wie Ein- und Zweifamilienhäuser, ggf. auch für Mehrfamilienwohnhäuser sowie Wohn- und Geschäftshäuser durch die Gutachterausschüsse ausgewiesen und beziehen sich bisweilen auf die vorliegenden Modellparameter, hier insbesondere der NHK 2010, Gesamt- und Restnutzungsdauer nach ImmoWertV, u. a. Insofern ist die Berechnungsmethodik auf, zur Verfügung stehende Modellparameter entsprechend dem Grundsatz der Modellkonformität, abzustellen.

Der Sachwertfaktor steht in einer exponentiellen Abhängigkeit zum vorläufigen Sachwert, wobei mit zunehmendem vorläufigem Sachwert sich abnehmende Sachwertfaktoren darstellen. Ebenso besteht ein Abhängigkeitsverhältnis zum Bodenrichtwertniveau, wonach niedrige Bodenwerte ebenfalls geringere Sachwertfaktoren aufweisen.

Die Ermittlung der Sachwertfaktoren erfolgt auf der Grundlage der Ausweisung Sonstiger Daten der Wertermittlung des Gutachterausschusses Schmalkalden für Grundstückswerte für das Gebiet des LK Hildburghausen.

Gemäß Modellbeschreibung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte wurden zur Ableitung der Sachwertfaktoren bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen bereits berücksichtigt, jedoch nur insoweit diese nicht nach § 37 ImmoWertV gesondert zu ermitteln sind, diese Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden.

Die Sachwertfaktoren beziehen sich auf aktuelle Daten des Erhebungsjahrs 2025. Hiernach wird für das Bewertungsobjekt folgender Sachwertfaktor ermittelt:

$K = a \cdot vSW^b$ mit

K Sachwertfaktor

vSW vorl. Sachwert = ~ 170.000 €, lt. Berechnung Lora

Bodenwertniveau angepasst mit ~ 49 €/m²

K = 0,99

gewählt: Sachwertfaktor **k = SWF = 0,99 bzw. Abschlag 1 %**

4.3.3 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind nach § 8 ImmoWertV2021 zu berücksichtigen, insofern

- sie in dem Wertermittlungsverfahren noch keine Berücksichtigung gefunden haben sowie
- es sich um Merkmale handelt, welche den Verkehrswert beeinflussen.

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale führt die Vorschrift in Anlehnung an die ImmoWertV2021 auf:

- besondere Ertragsverhältnisse
- eine wirtschaftliche Überalterung, einen überdurchschnittlichen Erhaltungsgrad
- Baumängel und Bauschäden bzw.
- erforderlicher Sanierungsaufwand
- Liquidationsobjekte
- u. a.

1. Wertminderung wegen baulicher Mängel und Schäden

1.1 Vorderhaus und Seitenflügel

Wie bereits unter Punkt 3.6 – Bebauung/ Beschaffenheit - angezeigt, wurden Wert mindernde Umstände wegen baulicher Mängel und Schäden sowie unfertiger Bauleistungen festgestellt.

Diesbezüglich ist ein Wertabschlag vorzunehmen, welcher unter Zugrundelegung der Baukostenanteile am Gesamtbauwerk in Abhängigkeit der Bauteil- bzw. Gewerkbezogenen Aufwandsanforderung überschlägig ermittelt wird.

Der Schadensbeseitigungsaufwand ist zur Herstellung der Gebrauchsfähigkeit aus den ungeminderten Herstellungskosten der baulichen Anlagen abzuleiten. Der Sachverständige stützt sich hierbei auf Statistische Kostenkennwerte nach BKI Baukosten 2020 Tabelle 2 – Ein- und Zweifamilienhäuser, mittlerer Standard, nicht unterkellert.

BAUTEIL/ GEWERK	SCHADENSMERKMAL	WERTAN- TEIL IN V. H.	SCHA- DENSAN- TEIL IN V. H.	BAU- WERKS- ANTEIL
Rohbau				2,0
Maurer-, Beton, Fachwerk	Schäden an Mauerwerk und Fachwerk Vorderhaus und Sei- tenflügel	34	5	1,7
Zimmerer	Unfertige bzw. schadhafte Dachschalungen Traufbereich	6	5	0,3
Ausbau				3,1
Fassade	fehlende bzw. unfertige Wand- bekleidungen im Hof- und Durchfahrtbereich, Verwitte- rungsschäden an Holzbautei- len	4	50	2,0
Fenster/ Außen- türen	fehlende Fensterbänke Hof- seite, unfertige Wandan- schlüsse	8	3	0,3
Putz-/ Trocken- bau/ Maler/ Be- lag/ Türen	allgemeiner Bauteilverschleiß im Ausbaubereich EG Seiten- flügel, Schäden an Wand- und Deckenoberflächen, Boden- bauteilen, u. a.	15	5	0,8
Installationen				1,3
Heizung/ Sanitär/ Elektro	unfertige bzw. behelfsmäßige Ausführung im Bereich Seiten- flügel EG der Zentraleinheiten, Hauptleitungssysteme und Verteilungsanlagen	16	8	1,3
Sonstiges				0,6
Wohnhaus/ Seitenflügel Allgemein	Rundung und sonstiger Scha- densbeseitigungsaufwand, sowie Außenbereich			0,6
Summe				7,0

Nicht disponibler Schadensbeseitigungsaufwand:
ungeminderte Herstellungskosten * WMM+S
475.000 € * 0,07 = ~ 33.000 €

1.2 Hinterhaus

Der Sachverständige hält hier ebenfalls einen Instandhaltungsstau aus nicht disponiblen Schadensbeseitigungsaufwand für Bauteilschäden im Fassadenbereich an Holzbauteilen, Mauerwerk, Gefachen sowie Fenster und Türen mit 5 % der Herstellungskosten für angemessen und gerechtfertigt.

Berechnung Wertminderung wegen baulicher Mängel und Schäden:

$$\begin{array}{rcll} \text{Herstellungskosten} & * & \text{WMM+S} & \\ 50.000 \text{ €} & * & 0,05 & = 2.500 \text{ €} \end{array}$$

Ansatz Wertminderung wegen baul. Mängel und Schäden: **35.500 €**

2. Berücksichtigung der Besonderheiten mangels Zugang zum Wohnhaus und Nebengebäude

Die Eigentümer wurden bereits im Anschreiben des Sachverständigen zur Durchführung des Ortstermins darauf hingewiesen, dass bei Auftreten erheblicher Hindernisse das Gutachten nach dem äußeren Eindruck zu erstellen ist.

Da dem Sachverständigen zum Ortstermin eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde und somit, mangels einer sachverständigen Prüfung der Objektbeschaffenheit, über den Ausbaugrad, Ausstattung, als auch über den Zustand (incl. baulicher Mängel und Schäden) keine sicheren Angaben vorliegen, muss ein Sicherheitsabschlag am wertbestimmenden Sachwert angebracht werden.

Der Sachverständige bezieht sich hier jedoch nur auf den Anteil der Ausbauarbeiten und Installationen welche nicht in Augenschein genommen werden konnten. Das Verhältnis von Rohbauarbeiten zu Ausbauarbeiten und Installationen wird mit ca. 46/ 54 gemäß Baukostenanteil nach BKI unterstellt.

In Unkenntnis der tatsächlich vorhandenen baulichen Situation wird angenommen, dass

- Abweichungen bei dem Normalherstellungskostenansatz
- Baumängel, Bauschäden und Restfertigstellungsbedarf
- unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand

vorliegen können.

Für die Zwecke der Wertermittlung wird daher eine frei geschätzte Minderung von 10 % für den Wert des Ausbaus und der Installationen aus alterswertgeminderten Herstellungskosten angenommen, Kostenanteile siehe hierzu Ausdruck Sachwertberechnung.

Ansatz Ausbauanteil mit 54 %, hier ohne Kostenanteil Außenputz und Fenster: 42 %

Wertminderung: 10 % von ca. 150.000 * 42 % = ~ 6.300 ~ **6.500 €**

3. Gesamtansatz boG

$$\text{WboG} = 33.000 + 2.500 + 6.500 = \mathbf{42.000 \text{ €}}$$

Es ist darauf hinzuweisen, dass sich die ermittelten Abschläge marktüblich bilden und nicht identisch mit den Kostenhöhen bzw. der Höhe des tatsächlichen Investitionsbedarfs sind.

Unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz hält der Sachverständige einen Abschlag zur Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale von gerundet **42.000 €** für angemessen.

4.3.4 Berechnung Sachwert

Sachwert (Marktwert)

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau - jahr	GN D	RN D	Herstellungskosten der baulichen Anlagen*		Alterswertminderung			Alterswertg. Herst.-kosten €
					Anzahl	€	%BN K	An- satz	%	
1	Zweifamilienhaus	1	80	25	372,00 m ² BGF	1.090	17,0 0	Linear	68,7 5	148.253
2	besondere Bauteile	1	80	25	1,00 Stk.	10.500	0,00	Linear	68,7 5	3.281
3	Hinterhaus	1	80	10	102,00 m ² BGF	445	10,0 0	Linear	87,5 0	6.241
Σ 157.775										

* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 3. Quartal 2025 = 1,8960

Alterswertgeminderte Herstellungskosten	157.775
+Zeitwert der Außenanlagen	%
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	157.775
+Bodenwert	11.025
Vorläufiger Sachwert	168.800
±Marktanpassung	-1,00% -1.688
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	167.112
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden bes. objektspez. Grundstücksmerkmale	42.000
SACHWERT	125.112
SACHWERT €	~ 125.000
Vergleichsparameter 560 €/ m ² WFI.	

4.4 Ertragswertverfahren

Berechnungen zum Ertragswertverfahren werden zur Plausibilisierung des ermittelten Sachwertes durchgeführt. Prinzipiell ist zur Ermittlung des Verkehrswertes für derartige Objekte das Sachwertverfahren anzuwenden. Die Ertragswertermittlung wird überschlägig durchgeführt.

1. Marktüblich erzielbarer Ertrag - Wohnraummieten

1.1 Vertragsmiete

Die Wohnung im Ober- und Dachgeschoss wird eigen bzw. die Wohnung im Erdgeschoss durch den Bruder des Miteigentümers genutzt, mietvertragsrechtliche Vereinbarungen bzw. objektbezogene Mietdaten liegen gemäß Mitteilung nicht vor.

1.2 Vergleichsmiete

Wohnungsmieten

- Mietansatz für 70 m² Wohnung für ländlich geprägte Kleinstädte in Thüringen (lt. IVD Preisspiegel 2024/ 25), hier Angaben für Hildburghausen für Bestandsobjekte, Ausbauzustand mittel mit 4,20 €/ m² bis 4,90 €/ m²
- Grundmietansatz für Bewertungsobjekt im Bestand/ ländlicher Bereich 4,60 €/ m² Wohnfläche
- Zuschlag für Nutzung Außenbereich, Nebengebäude ca. 10 bis 20 %, objektbedingt $U_k = 1,10$
- Abschlag wegen großer Wohnfläche für WE 2 bis ca. 10 % mit $U_k = 0,90$
- WE 1/ EG: $NKM = 1,10 * 4,60 \text{ €/ m}^2 = 5,06 \text{ €/ m}^2 \sim 5,10 \text{ €/ m}^2$
- WE 2/ OG: $NKM = 1,10 * 0,90 * 4,60 \text{ €/ m}^2 = 4,55 \text{ €/ m}^2 \sim 4,60 \text{ €/ m}^2$

1.3 Zusammenfassung

Der Sachverständige erachtet v. g. Mietansätze entsprechend beschriebener Ausstattung und objektbedingter Anpassung standortgemäß als angemessen und gerechtfertigt.

Evtl. Mietanteile für Außenbereich und Nebenräume werden nicht gesondert ermittelt, sondern sind in der Wohnungsmiete inkludiert.

NKM WE 1 = 5,10 €/ m² Wohnfläche

NKM WE 2 = 4,60 €/ m² Wohnfläche

1.4. Marktüblich erzielbarer Ertrag

Jahresrohertrag:

WE 1 = 5,10 €/ m² * 75 m² Wohnfläche * 12 mon = 4.590 €

WE 2 = 4,60 €/ m² * 150 m² Wohnfläche * 12 mon = 8.280 €

Ein gesonderter Ansatz eines Jahresrohertrages für das Hinterhaus wird nicht vorgenommen, sondern der Wertanteil als sonstiger Wertzuschlag aus dem Sachwert berücksichtigt.

2. Sonstige Daten und Berechnungsansätze

- Restnutzungsdauer, wie Sachwert 25 Jahre

- Bewirtschaftungskosten Ansatz nach Anlage 3 ImmoWertV, aktualisiert 2025

Wohnnutzung

- Verwaltungskosten 359 €/ WE
- Instandhaltung 14,00 €/ m² Wfl.
- Mietausfallwagnis 2 % vom JRE

- Liegenschaftszins

Gemäß Erhebung Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des LK Hildburghausen, sonstige Daten der Wertermittlung, Datenerfassung Stand 2025

LSZ für Reihenmittelhausgrundstücke

LSZ = 3,57 % bis 4,68 % im 99 % Konfidenzintervall, Mittelwert 4,13 %

Die Gesamtstreuung innerhalb des 5 % bis 95 % Perzentils beträgt hierbei zwischen 2,73 % und 5,86 %. Der Sachverständige hält *lage- und objektbedingt* den Ansatz des Liegenschaftszins' im Bereich des Mittelwertes für angezeigt schätzt den Liegenschaftszinssatz mit insgesamt LSZ 4,0 % als angemessen und marktgerecht.

→ Berechnungsansatz: **LSZ = 4,0 %**

- Objektspezifische Grundstücksmerkmale, wie Sachwert
WM_{boG} = 42.000 €
- Bodenwertansatz, wie Sachwert: BW = 11.000 €
- Wertanteil Hinterhaus
Sonstiger Wertzuschlag aus Sachwert SW_{HH} ~ 6.000 €
Wertabschläge werden im Ansatz zu boG berücksichtigt

Berechnung Ertragswert

Nutzung		In Gebäude	RN D	Zins	Einheiten	Fläche	Miete [€/m ² (Stk.)]		RoE	Bodenvz.
							Jahre	%		
w	1	Wohnen / WE 1 EG	25	4,00	1	75,00		5,10	4.590	158
w	1	Wohnen / WE 2 OG/ DG	25	4,40	1	150,00		4,60	8.280	313
w = Wohnen, g = Gewerbe			Ø 25	Ø 4,26	Σ 2	Σ 225,00			Σ 12.870	Σ 471

Bewirtschaftungskosten

Nutzung		In Gebäude	Instandhaltung		Verwaltung		Mietausfallwagnis	Sonstiges			Summe
			€/m ² (/Stk.)	% HK*	€/Einheit	% RoE		CO ₂ €/m ²	€/m ² (/Stk.)	% RoE	
w	1	Wohnen / WE 1 EG	14,00	0,66	359,00	7,82	2,00				32,70
w	1	Wohnen / WE 2 OG/ DG	14,00	0,66	359,00	4,33	2,00				31,70

* Bezug: Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Ø 32,05

Ableitung Ertragswert

Nutzung		Rohertrag €/a	Bewi.-kosten €/a	Reinertrag €/a	Bodenverzins. €/a	Gebäude-reinertrag €/a	Barwertfaktor	Barwert €
In Gebäude								
Nutzung / Beschreibung								
w	1							
w	1	4.590	1.501	3.089	158	2.931	15,622 0	45.788
w	1	8.280	2.625	5.655	313	5.342	14,982 0	80.033
w = Wohnen, g = Gewerbe		Σ 12.870	Σ 4.126	Σ 8.744	Σ 471	Σ 8.273		Σ 125.821

Ertragswert der baulichen Anlagen

Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor **125.821**

+ Bodenwert **11.025**

Vorläufiger Ertragswert 136.846

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden (vgl. Sachwert) **42.000**

+ Sonstige Wertzuschläge

Nebengebäude **6.000**

ERTRAGSWERT

100.846

5. Verkehrswert

Im Rahmen der wertermittlungstechnischen Betrachtungen war der Verkehrswert zum Bewertungsstichtag festzustellen.

Zur Ableitung des Verkehrswertes wurden für das Bewertungsobjekt das Sachwertverfahren herangezogen sowie zur Plausibilisierung der Berechnungsergebnisse das Ertragswertverfahren vergleichend mit ausgeführt.

- Sachwert 125.000 €
- Ertragswert 101.000 €.

Das Bewertungsobjekt stellt herkömmlich eine sachwertorientierte Immobilie dar. Bei der Ermittlung des Sachwertes kommt den Sachwertfaktoren eine maßgebende Bedeutung zu. Bei der Ableitung des Sachwertes wurden durch den Sachverständigen die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlichten aktuellen Sachwertfaktoren unter marktgerechter Anpassung herangezogen. Der Ertragswert wurde auf der Grundlage veröffentlichter Liegenschaftszinssätze ermittelt. Die Berechnungsergebnisse von Ertragswert und Sachwert weichen mit ca. 23 % voneinander ab, jedoch kann tendenziell die Wertgröße für das Wohnobjekt bestätigt werden.

Als weitere Möglichkeit zur Plausibilisierung des Berechnungsergebnisses können Vergleiche anhand der Daten nach Immobilienmarktbericht Thüringen dargestellt werden.

Hiernach werden nach Grundstücksmarktinformation des TLBG Thüringen für die Landkreise Schmalkalden- Meiningen, Hildburghausen und Sonneberg im Auswertungszeitraum 2023/ 2024 für Reihenmittelhäuser der Baujahre bis 1949 Median- Wohn- bzw. Nutzflächenbezogene Vergleichspreise mit ca. 530 €/ m² sowie Baujahre zwischen 1950 und 1990 mit ca. 700 €/ m² bei 17 Transaktionen ausgewiesen. Insofern sieht der Sachverständige den ermittelten Objektwert mit 560 €/ m² des Bewertungsobjekts im unteren Bereich der gemittelten Vergleichswerte als marktkonform.

Unter Bezugnahme auf v. g. Berechnungsergebnisse sowie Vergleichspreise und unter Hinweis, der diesen Werten zu Grunde gelegten Preisspannen hält der Sachverständige den ermittelten Sachwert als angemessen und marktgerecht.

Der Sachverständige schätzt in Anlehnung an v. g. Berechnungsergebnisse und Feststellungen bei freier Abwägung aller Vor- und Nachteile zum Bewertungsstichtag den **Verkehrswert** des Bewertungsobjektes

**WOHNGRUNDSTÜCK MIT ZWEIFAMILIENHAUS
UND NEBENGEBÄUDE
SCHUHMARKT 7, 98660 THEMAR
GEMARKUNG THEMAR, FLURSTÜCK NR. 56**

auf

125.000,00 Euro

(in Worten: - Einhundertfünfundzwanzigtausend -)

Auf die besonderen Umstände der Begutachtung nach dem äußeren Eindruck wird hingewiesen.

Der Wert einer Immobilie kann im Hinblick auf zahlreiche Imponderabilien ohnehin nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Hierbei ist ebenfalls zu bemerken, dass zahlreiche Einflussgrößen nicht berechenbar sind.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keiner der Ablehnungsgründe entgegensteht, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Eine Baugrundanalyse wurde nicht vorgenommen oder veranlasst, der Sachverständige geht von normalen Bodenverhältnissen, ohne Vorhandensein von Altlasten aus.

Das Gutachten wurde in vierfacher Ausfertigung erstellt, drei Ausfertigungen erhält der Auftraggeber, ein Exemplar verbleibt bei dem Sachverständigen.

Wasungen, den 26.12.2025

.....
Dipl.-Ing. Frank Raßmann
- SACHVERSTÄNDIGER -



Unterlagenübersicht

- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Grundbuchauszug Grundbuch von Themar, Blatt 994
Letzte Änderung am 14.07.2025, Ausdruck vom 14.07.2025
- Bodenrichtwerte Stichtag: 01.01.2024
- Einfache Bestandsaufnahme durch den Sachverständigen
- Unterlagen Kreisarchiv
 - Planauszug des Kreisarchivs mit Grundriss Erdgeschoss Vorderhaus und Nebengebäuden aus Baugenehmigungsunterlagen 17.10.1960 zur Errichtung eines Schornsteins der Bäckerei
- Unterlagen Miteigentümerin
 - Handskizzen mit Darstellung der Grundrissaufteilung
- Mitteilung VG Feldstein vom 21.10.2025 mit Flächennutzungsplan Stadt Themar
- Mitteilung Wasser- und Abwasserverband Hildburghausen vom 20.10.2025
- Mitteilung Landratsamt Hildburghausen Untere Denkmalschutzbehörde vom 21.07.2025
- Mitteilung Landratsamt Hildburghausen Bauamt vom 25.07.2025
- Mitteilung Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation –
Flurbereinigungsbereich Meiningen vom 22.07.2025
- Plandarstellung Überschwemmungsgebiete aus „Thüringen Viewer“

Literatur

- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Auflage 2014 Kleiber
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken 10. Auflage 2023 Kleiber
- Wertermittlungsrichtlinien 2016 – 12. Auflage
- Gebäudeschätzung über die Bruttogeschossfläche Metzmacher/ Krickler
- Baugesetzbuch für Planer, 5. Auflage Munzinger/ Niemeyer/ Kiepe/ von Heyl
- Thüringer Bauordnung aktuelle Fassung
- Hochbaukosten- Flächen- Rauminhalte DIN 276/ 277/ 18960 Peter Fröhlich 14. Auflage
- Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen Ross/ Brachmann 29. Auflage von Holzner/ Renner-Oppermann Verlag
- Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum 3. Auflage/ Ferdinand Dröge
- Grundstücksmarkt und Grundstückswert – GuG Zeitschrift für Immobilienwirtschaft/ Bodenpolitik und Wertermittlung, Werner Verlag
- BKI Baukosten 2020, Baukosteninformationszentrum deutscher Architektenkammern
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken Kleiber- digital- aktuelle Version
- ImmoWertV 2021 Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff
- Stumpe, Tillmann – Versteigerung und Wertermittlung 2009 Bundesanzeiger Verlag
- Immobilienmarktbericht und sonstige Daten der Wertermittlung aktuelle Fassung
- Preisspiegel Thüringen 2024/ 2025 Wohn- und Gewerbeimmobilien IVD-Immobilienverband Deutschland
- www.geoproxy.de
- www.wikipedia.de
- www.immobiliensout.de

Anlagen

- 1 Übersichtsplan – regional
- 2 Übersichtsplan – örtlich
- 3 Katasterplan
- 4 Bodenrichtwertinformation – Stichtag: 01.01.2024
- 5 Zeichnungen
 - 5.1 Wohnhaus/ Nebengebäude Grundriss Erdgeschoss
 - 5.2 Wohnhaus/ Nebengebäude Grundriss Obergeschoss
 - 5.3 Wohnhaus/ Nebengebäude Grundriss Dachgeschoss
- 6 Flächennutzungsplan Stadt Themar
- 7 Darstellung Denkmalensemble
- 8 Darstellung Überschwemmungsgebiet
- 9 Fotodokumentation