

Dipl. Ing. **Thomas Kožlik**

von der Industrie- und Handelskammer Südthüringen
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
sowie Mieten für Grundstücke und Gebäude

Töpfemarkt 5 A
98617 Meiningen

Telefon

Büro: 03693/41206

privat: 03693/8827188

Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes

Flurstück: 144

Gebäudenummer: 3

Straße: Stegstraße

Ort: 98663 Heldburg, OT Hellingen

Landkreis: Hildburghausen

Land: Thüringen

Bezeichnung: Flurstück mit einem Wohnhaus (zweigeschossig, zusätzlich mit einem ausgebauten Dachgeschoss und ohne Unterkellerung), einem Garagenzwischenbau sowie einer Scheune mit Anbauten

Suchkriterium: Einfamilienhaus

Nutzung zum
Wertermittlungsstichtag: Eigennutzung der Antragsgegnerin

Zweck der Ermittlung: Verfahren K 37/25 Amtsgericht Sonneberg

Tag der Besichtigung: 02. 02. 2026, 13:00 Uhr,
im Beisein der Antragstellerin und der Antragsgegnerin

Wertermittlungsstichtag: 02.02.2026 (entspricht dem Qualitätsstichtag)

Unterlagen: - Angaben der Anwesenden zum Tag der Besichtigung
- Akte des Amtsgerichtes Hildburghausen

ermittelte Daten:

- Recherche Katasterbereich Schmalkalden (Thür. Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation)
- Recherche Grundbuchamt Hildburghausen
- Grundstücks- und Gebäudebesichtigung
- Gebäudeaufmaße (Brutto- Grundflächen)

Auftraggeber: Amtsgericht Hildburghausen

Eigentümer: nach dem Grundbuch

Das Gutachten wurde nach bestem Wissen und Gewissen aufgrund der Unterlagen und ermittelten Daten erstellt.

Grundlage für den Verkehrswert gemäß § 194 des Baugesetzbuches ist die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021.

Das Vergleichswertverfahren führt nicht zum Verkehrswert, da keine entsprechenden Vergleichswerte zur Verfügung stehen.

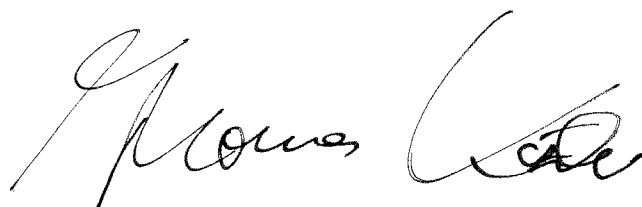
Das Ertragswertverfahren ist nach Punkt 13 keine Grundlage für den Verkehrswert.

Damit bildet das Sachwertverfahren nach § 35-39 der ImmoWertV 21 die Grundlage für den Verkehrswert.

Zur Sicherstellung der Modellkonformität sind das bei der Ermittlung des Sachwertfaktors und des Liegenschaftszinssatzes (§ 10 der ImmoWertV 21) verwendete Ableitungsmodell und die zugrunde gelegten Daten zu beachten (Lit.4).

Die Bemerkungen in Pkt. 1 sind zu beachten!

Verkehrswert: 55.000,00 Euro



Meiningen, den 05.02.2026

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeines	4
2. Beschreibung der Lage	7
3. Nutzung	8
4. Baujahr	8
5. Brutto-Grundfläche, Brutto- Rauminhalt	9
6. Bauart	9
7. Zustandsbeschreibung	11
8. Sachwert Gebäude	12
9. Außenanlagen	13
10. Bodenwert	13
11. Vorläufiger Sachwert (vorläufiger Verfahrenswert)	14
12. Marktangepasster vorläufiger Sachwert (marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert)	14
13. Ertragswert	14
14. Verkehrswert (Verfahrenswert), unbelastet, mit Wohnrecht, fiktive Einzelverkehrswerte	14
15. Literatur	15
16. Anlagen	
- Bodenrichtwertinformationen (1 Seiten A4)	
- Angabe Grundbuchamt Hildburghausen (2 Seiten A4)	
- Normalherstellungskosten Wohnhaus Basis 2010 (1 Seite A4)	
- Kartenauszüge M 1: 500.000, 1: 50.000, 1:5.000	
- unbeglaubigte Katasterauszüge (2 Seiten A4)	
- ungefährender Lageplan M 1:500	
- Luftbildaufnahmen (2 Stück)	
- Fotodokumentation (32 Stück)	

1. Allgemeines

Grundbuch:	Amtsgericht Hildburghausen (Amtlicher Ausdruck vom 02.10.2025) Grundbuch von Hellingen Blatt: 301 Gemarkung: Hellingen Flurstück: 155 Fläche. 549 m ² zum Hause gehört ein ganzer Gemeindennutzungsanteil Abteilung II: angeordnete Zwangsversteigerung Abteilung III: keine Angaben
Baulasten:	nein (gemäß der Angabe Amtsgericht Sonneberg)
Denkmalschutz:	nein (gemäß der Angabe Amtsgericht Sonneberg)
Flurbereinigungs- verfahren:	nein (gemäß der Angabe Amtsgericht Sonneberg)
Einordnung:	Innenbereich, dörfliches Wohngebiet, offen, 800 m ² , erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG (nach Recherche Katasterbereich Schmalkalden, siehe Anlage)
Erschließung:	Erschließung an der Stegstraße an der Ostseite . Straße: ausgebaut und mit Bitumen befestigt nach Angabe zum Termin vor Ort: . Wasser: zentral . Elektro: zentral . Abwasser: Kleinklägrube Funktionstüchtigkeit: gewährleistet <u>Wohnhaus</u> . Heizen: zentrale Warmwasserheizung auf Erdgasbasis (Heizkessel SBS und 3 x 1000 Liter doppelwandige Kunststofftanks), alternativ Kachelofenluftheizung

- . Sanitär: WC im Erdgeschoss
Duschraum mit Dusche, WC und Waschbecken im Obergeschoss
WC mit Handwaschbecken im Dachgeschoss
- . Kochen Elektroherde, Beistellherde

Zwischenbau
2 Garagen

Scheune
Kaltlager,
östlicher Anbau ehem. Hundezwinger,
nördlicher Anbau Kleintierhaltung

Nutzung: Wohnnutzung

- Bemerkungen:
- . Das Gutachten geht von Altlastenfreiheit und Nichtvorhandensein des Echten Hausschwammes aus. Bei Nachweis ist ein Nachtrag zum Gutachten erforderlich.
Hinweise waren während der Objektbesichtigung bedingt auffallend (Hundezwingeranbau mit Wellasbestdeckung, Asbestplattenverkleidung).
 - . Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund- und Bodens erfolgen ausschließlich aufgrund der Unterlagen und ermittelten Daten nach den Seiten 1 und 2.
 - . Das Gutachten geht von einem ausreichenden Versicherungsschutz aus.
 - . Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung sind nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung) erfolgt.
 - . Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen.

- . Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden ist nicht erfolgt. Es wird unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund- und Bodens vorhanden sind, die eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.
- . Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund- und Bodens und der baulichen Anlagen ist nicht erfolgt.
- . Es wird zum Wertermittlungstichtag unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.
- . Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.
- . Nach dem Grundbuch besteht für das Flurstück ein „ganzer Gemeindennutzungsanteil“ von 1868 (siehe dazu die Anlage).
Dieses Recht beinhaltet gemäß der Anlage unter definierten Bedingungen Brennholz und Bauholz unentgeltlich von der Gemeinde zu beziehen.
Die Verfahrensbeteiligten hatten zum Termin vor Ort, nach eigener Angabe, keine Kenntnis von diesem Recht.
In diesem speziellen Fall führt das Recht zu keinem erkennbaren Einfluss auf den Verkehrswert.
- . Die Teilunterkellerung der Scheune, der Hundezwingeranbau und eine Garage konnten nicht begangen werden. Der Unterzeichner übernimmt keine Gewährleistung infolge der Annahmen und Ansätze aufgrund der Nichtbegehbarkeit.
- . Das Gutachten geht von einem Leerstand aus. Überschlägliche Beräumungs- u. Entsorgungskosten werden im Punkt 15 gewürdigt.

2. Beschreibung der Lage

Lage:	<p>nach den Kartenausügen (Anlage)</p> <p>Heldburg ist eine Kleinstadt mit ca. 3. 200 Einwohnern im südthüringischen Landkreis Hildburghausen mit ca. 60.000 Einwohnern, an der bayerischen Landesgrenze.</p> <p>Am 1. Januar 2019 schloss sich u.a die Gemeinde Hellingen mit der Stadt Bad Colberg-Heldburg zur Stadt Heldburg zusammen.</p> <p>Heldburg ist vor allem durch die Veste Heldburg bekannt.</p> <p>Heldburg liegt ca.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 49 km südöstlich von Meiningen - 23 km südöstlich von Römhild - 21 km südlich von Hildburghausen - in der Nähe der Bundesstraßen 279 und 303 <p>und unmittelbar an der hessische und bayerischen Landegrenze (ländlich).</p>
Ortslage:	<p>nach den unbeglaubigten Katasterausügen (Anlage)</p> <p>südliche Ortslage von Hellingen (dörflicher Ortsteil von Heldburg mit ca. 380 Einwohnern), ca. 6 km Luftlinie südwestlich von Heldburg, dörfliche Wohnbebauung, ca. 250 m Luftlinie nördlich der Dorfkirche Sankt Michael</p> <p><u>einfache bis mittlere dörfliche Wohnlage</u></p> <p>Vorteil: relativ ruhige Wohnlage (Anliegerstraße)</p> <p>Nachteile: relativ enge Nachbarbebauung, kein Garten mäßige soziale Infrastruktur (kein Kindergarten, keine Schule, kein Einkaufsmarkt, Möglichkeiten in Heldburg)</p>
Höhenlage:	ca. 295 - 295 m ü. NN
Gelände:	relativ eben
Baugrund:	zum Wertermittlungsstichtag lag kein Baugrundgutachten vor
Grundstückszuschnitt:	nach den unbeglaubigten Kartenausügen in der Anlage: relativ regelmäßig, annähernd rechteckig

3. Nutzung

Das Objekt wird zum Wertermittlungsstichtag als Wohnobjekt genutzt.

Im Einzelnen

Wohnhaus:

Erdgeschoss: Flur/Treppenraum, Wohnraum, Küche, Abstellraum (über die Küche erreichbar), Lagerraum, Waschküche (über Lagerraum erreichbar), WC (über die Waschküche erreichbar), Heizungsraum

Obergeschoss: Flur/Treppenraum, Küche, Duschaum (von der Küche erreichbar), Wohnräume (teilweise über andere Räume vom Flur erreichbar)

Dachgeschoss: Flur/Treppenraum, Abstellräume, Wohnräume, WC (teilweise Durchgangsräume)

Spitzboden: nicht ausgebaut und nicht ausbaubar

Garagenzwischenbau, Scheune mit Anbauten: siehe Punkt 1

4. Baujahr

Zum ursprünglichen Baujahr des Wohngebäudes liegen keine Angaben vor. Der Unterzeichner schätzt das Baujahr infolge der Bauart und Kubatur auf 1850 bis 1870.

In dieser Zeit könnte auch die Scheune errichtet worden sein.

Die Garagen wurden nach Angabe der Beteiligten um 2000 errichtet. Der Unterzeichner schätzt das Gebäude älter ein.

Das Wohnhaus wurde nach Angabe ab 1980 baulich verändert (Anbau, meist Massivwände, teilweise Massivdecken, Ausbauinvestitionen).

Nach 1990 wurden danach ebenfalls Investitionen getätigt:

- Dachausbau
- teilweise Fenster
- Duschaum
- Heizung (nach Angabe um 2002).

Nach der ImmoWertV 21 ergibt sich für derartige Wohngebäude eine definierte Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

Da die überwiegenden werterhöhenden Investitionen zum Wertermittlungsstichtag bereits über 20 Jahre alt sind, ergibt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer von 12 Jahren nach der ImmoWertV 21, also ist das Wohnhaus fiktiv 68 Jahre alt..

Bemerkung: Die modifizierte Restnutzungsdauer ist kein Hinweis auf die tatsächliche Restnutzungsdauer. Der hier angesetzte Wert dient zur Ermittlung der Wertminderung infolge dem Baualter im Sachwertverfahren (vorläufiger Sachwert).

Durch werterhöhende Investitionen kann die Nutzungsdauer natürlich verlängert werden, diese reduzieren jedoch dann auch den Verkehrswert entsprechend.

5. Brutto-Grundfläche, Brutto-Rauminhalt

Grundlagen: . DIN 277
 . Aufmaß des Unterzeichners

Brutto- Grundflächen

Wohnhaus: 3 x 139 m² = 435 m²

Raumhöhen: Erdgeschoss ca. 2,3 m

Obergeschoss ca. 2,0 bis 2,1 m (unter Unterzügen um 1,9 m bis 2,0 m)

Dachgeschoss ca. 1,9 m

Garagengebäude: 49 m²

Brutto- Rauminhalt

Scheune mit nordseitigem Anbau: 110 m² x 6,5 m. H.
 + 33 m² + 3,6 m. H. = 834 m² n. R.

6. Bauart

(soweit ersichtlich und nach Angabe der Anwesenden zum Ortstermin)

Garagengebäude

- . zwischen Wohnhaus und Scheune (Grenzbebauung Nordseite)
- . eingeschossig, nicht unterkellert
- . Massivmauerwerk (Hohlblocksteine, Ziegel)
- . Pultdach mit offensichtlich Betondachsteindeckung
- . 2 Holztore, manuell
- . überwiegend verputzt
- . Betonfußboden

Scheune mit Anbauten

Die Scheune besitzt eine Hundezwingeranbau an der Ostseite (eingeschossige Konstruktion mit Asbestplattenverkleidung mit einem Pultdach mit Wellasbestdeckung) sowie einen Stallanbau an der Nordseite (eingeschossige Konstruktion mit Massivwänden aus Hohlblocksteinen sowie ein Pultdach mit einer Betondachsteindeckung).

Die Scheune ist eingeschossig, zusätzlich mit einem Dachgeschoss und einer Teilunterkellerung.

- . Grenzbebauung Westseite
- . ehem. Fachwerkscheune mit Ersatz durch Hohlblocksteinwände
- . Satteldach mit Gaube
- . Ziegel-u. Betondachsteindeckung
- . Holzbalkendecke
- . Holztür, Holzfenster, Holztür

Wohnhaus

Das Wohnhaus ist in einer Grenzbebauung zur Nordseite errichtet.

Es ist zweigeschossig, zusätzlich mit einem ausgebauten Dachgeschoss und ohne Unterkellerung.

- . Wände: Massivmauerwerk (Hohlblocksteine, Ziegel), Fachwerkwände
- . Decken: Holzbalkendecken, Massivdecke (nach Angabe Füllkörperdecken)
- . Dachstuhl: Satteldach, kein Kniestock
- . Dachdeckung: offensichtlich Betondachsteine
- . Dachentwässerung: vorhanden
- . Wandaufbau: außen: meist verputzt, verputzte Fachwerkausfachungen
innen: Putz, örtlich gefliest (Duschraum voll gefliest, Küchen teilweise gefliest), Deckenverkleidungen örtlich aus Styropor, Paneelen, Holz
- . Fenster: Kunststoff-Isolierfenster, Holz- Verbundfenster
- . Außentür: Holztür mit Einfachverglasung
- . Innentüren: Holztüren, auch furniert, Wabenkerntüren, auch Schiebetüren
- . Innentreppen: zum Obergeschoss: Holztreppe,
zum Dachgeschoss: Stahltreppe mit Holz-Trittstufen
- . Fußbodennutzschichten: meist Kunststoffbelag, auch Fliesen, örtlich Terrazzoplatten und reine Dielung

Außenanlagen

Grundleitungen/Kanäle/

Schächte/Kleinkläranlage: nicht einsehbar

Einfriedung: zur Stegstraße: Metalltor, Metalltür,
jeweils mit Holzsprossen

Oberfläche: Zugang zum Wohnhaus Platten
(leichte Überdachung aus Wellpolyesterdeckung),
Hofbereich Ortbeton, Betonplatten,
im Hofbereich eingehauster Freisitz (Holzkonstruktion, u.a.
Wellpolyesterplatten, Fliesen

7. Zustandsbeschreibung (soweit ersichtlich)

Garage

Die Garage entspricht dem Standard der Bauzeit (ehem. DDR-Standard bzw. nach 1990).

Gravierende Baumängel/Bauschäden sind nicht auffallend, sie besitzt einen Restsachwert.

Scheune mit Anbauten

Die Konstruktion ist meist ursprünglich, teilweise entspricht sie ehem. DDR-Standard.

Auffallend ist der örtliche Asbesteinsatz (Hundezwingeranbau).

Derartige Scheunen besitzen zwar einen theoretischen Restsachwert aus der Konstruktion, gleichzeitig wirkt sich dieser Wert nicht in einer Erhöhung des Verkehrswertes aus. Es fallen ständige Instandsetzung-u.

Instandhaltungsmaßnahmen, die Nutzung ist trotzdem nur auf ein Kaltlager beschränkt (die ursprüngliche landwirtschaftliche kann zum Wertermittlungstichtag nicht mehr unterstellt werden).

Mit dem Ansatz von 0 Euro werden keine theoretischen Restsachwerte unterstellt, gleichzeitig jedoch auch keine Abbruch-u. Entsorgungskosten (durch den Abbruch könnte sich der Wohnwert infolge eines kleinen Gartens erhöhen).

Dieser Ansatz entspricht dem örtlichen Grundstücksmarkt.

Wohnhaus

Während der Rohbau dem jeweiligen Bauzeiten nach Punkt 4 entspricht (ursprünglich bzw. ehem. DDR- Standard), entspricht der Ausbau meist ehem. DDR-Standard der achtziger Jahre, die Investitionen nach 1990 entsprechen der Bauzeit.

Nach der ImmoWertV 21 kann die Standardstufe mit einer 2,1 eingeschätzt werden (siehe Anlage).

Auffallende Baumängel/Bauschäden:

- gemäß den gegenwärtigen Anforderungen kein ausreichender Wärmeschutz
- Wand-u. Deckenrisse im Bereich Erdgeschoss zwischen Abstell-u. Heizungsraum
- Gebrauchsabnutzungen
- örtlich kein fertiggestellter Ausbau im Dachgeschoss (u. a. nicht beheizbar)

Die Kubatur und Grundrissaufteilung ist bedingt für eine Weiternutzung geeignet (im Erdgeschoss noch eine ausreichende Raumhöhe), jedoch:

- örtlich geringe bis sehr geringe Raumhöhen (siehe Punkt 5) im Ober-u. Dachgeschoss, relativ geringe Durchgangshöhen, kein Kniestock
- keine Abgeschlossenheit (trotz der ursprünglichen Nutzung durch 2 Familien)
- durch den schlauchartigen Gebäudegrundriss Durchgangsräume, relativ kleine Räume
- keine Barrierefreiheit (Stufen, Absätze- auch zur eingehausten Überdachung im Hofbereich, u.a. relativ enge und steile Innentreppen, speziell zum Dachgeschoss, zum Obergeschoss Durchgangshöhe von nur ca. 1,76 m, infolge der geringen Raumhöhen auch geringe Türhöhen unter 2,0 m, örtlich auch zu geringe Türbreiten)

Das Wohnhaus besitzt einen Sachwert.

8. Sachwert Gebäude

n. Pkt. 5:	ca. 435 m ² (Wohnhaus)
Standardstufe im Mittel nach interner Einschätzung:	2,1 (für Wohnhaus, siehe Anlage)
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre (nach dem Modell für den Sachwertfaktor)
fiktives Baualter n. Pkt. 4:	68 Jahre (nach Punkt 4)
Wertminderung infolge Baualter:	85 % (linear)
Altersminderungsfaktor:	0,15
Regionalfaktor:	kein Ansatz nach Sachwertmodell gemäß Anlage
nach der ImmoWertV Zuschlag Zweifamilienwohnhaus:	2 % (reduziert aufgrund der Nichtabgeschlossenheit)
fehlender Kniestock:	4 % (Abzug nach Lit.4)

Kostenkennwert: 816 €/m² BGF im Mittel der nach der Anlage für das Wohnhauses

Indexierung Basis

2010 zum

Wertermittlungsstichtag: 1,907 (Stand 11/2025)

Vorläufiger Sachwert

Wohnhaus:

$435 \text{ m}^2 \times 816 \text{ €/m}^2 \times 1,907 \times 0,15 \times 1,02 + 0,96 =$

99.424,35 Euro

n. Rundung:

99.500,00 Euro

zusätzlich geschätzter Zeitwert

Garage:

2.000,00 Euro

Scheune mit Anbauten:

0 Euro

Summe:

101.500,00 Euro

=====

9. Außenanlagen

Der Zeitwert der üblichen Außenanlagen ist nach dem Sachwertmodell im Gebäudesachwert enthalten.

10. Bodenwert

Grundlage für den Bodenwert ist der entsprechende Bodenrichtwert, herausgegeben vom Katasterbereich Schmalkalden (siehe Anlage).

Danach beträgt der Bodenrichtwert 14,00 €/m² (dörfliches Wohngebiet, erschlossen nach BauGB und KAG, offene Bebauung 800 m² Stand 1.1.2024).

Die Werte zum Stand 1.1.2026 sind noch nicht veröffentlicht, eine Tendenz der Bodenwerterhöhung wird jedoch aufgenommen.

Ansatz 15,00 €/m²

Infolge der Grundstücksgröße des betreffenden Flurstückes (549 m²) im Vergleich zur Größe des Bodenrichtwertgrundstückes (800 m²) wird in Anlehnung an einen Beschluss des Zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse des Freistaates Thüringen von 2023 eine Anpassung vorgenommen, Faktor 1,04 (Bemerkung Umrechnung beginnt ab Bodenwerten von 20,00 €/m²).

Somit Bodenwert des betreffenden Flurstücks:

$15,00 \text{ €/m}^2 \times 1,04 \times 549 \text{ m}^2 =$

8.564,40 Euro

n. Rundung:

8.500,00 Euro

=====

Bemerkung:

Erschließungskosten bzw. Anliegerbeiträge, die noch anfallen, sind nicht im Bodenwert enthalten!

11. Vorläufiger Sachwert (vorläufiger Verfahrenswert)

Bebauungen sowie Außenanlagen:	101.500,00 Euro
Bodenwert:	8.500,00 Euro
Vorläufiger Sachwert:	110.000,00 Euro =====

12. Marktangepasster vorläufiger Sachwert (marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert)

Der betreffende Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises hat 2025 für derartige Wohnhäuser Sachwertfaktoren ermittelt (Literatur ⁴⁾).

Sie zeigen, wie sich der Sachwert zum Verkehrswert verhält und berücksichtigen im Grunde die Makrolage in Südthüringen.

Bei einem vorläufigen Sachwert von 110.000,00 € einem Bodenrichtwert von 15,00 €/m² ergibt sich ein Sachwertfaktor von 0,99 nach einer Berechnung.

Somit marktangepasster vorläufiger Sachwert:

$$0,99 \times 110.000,00 \text{ €} = 108.900,00 \text{ Euro}$$

n. Rundung: **109.000,00 Euro**
=====

13. Ertragswert

Eine Ertragswertberechnung führt auf dem örtlichen Grundstücksmarkt nicht zum Verkehrswert. Sie ist entbehrlich. Der Verkehrswert wird vom Sachwert bestimmt. Derartige Objekte werden üblicherweise eigengenutzt, Renditeüberlegungen sind sekundär.

14. Verkehrswert (Verfahrenswert)

Grundlage für den Verkehrswert ist der marktangepasste vorläufige Sachwert von 109.000,00 Euro nach Punkt 12.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert wird durch eine objektspezifische Markt Anpassung an den Verkehrswert angepasst (nach sachverständiger Einschätzung):

. Abschlag aufgrund der Mikrolage nach Punkt 2:	Faktor 0,80
. Abschlag infolge der Baumängel und Bauschäden nach Punkt 7:	Faktor 0,90
. Abschlag infolge der Kubatur und Grundrissaufteilung nach Punkt 7:	Faktor 0,80
. überschlägliche Beräumungs- u. Entsorgungskosten, Asbestentsorgung:	ca.8.000,00 Euro

Somit Verkehrswert:

$$109.000,00 \text{ €} \times 0,80 \times 0,90 \times 0,80 - 8.000,00 \text{ Euro} = 54.784,00 \text{ Euro}$$

nach Rundung: 55.000,00 Euro

15. Literatur

1. Kleiber/Simon:
„Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 5. Auflage 2007,
Bundesanzeiger-Verlag
2. Immobilienwertermittlungsverordnung 2021
3. IVD-Preisspiegel 2024/2025 Thüringen
4. Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze 2025, herausgegeben vom
entsprechenden Katasterbereich



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

Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Hoffnung 30, 98574 Schmalkalden

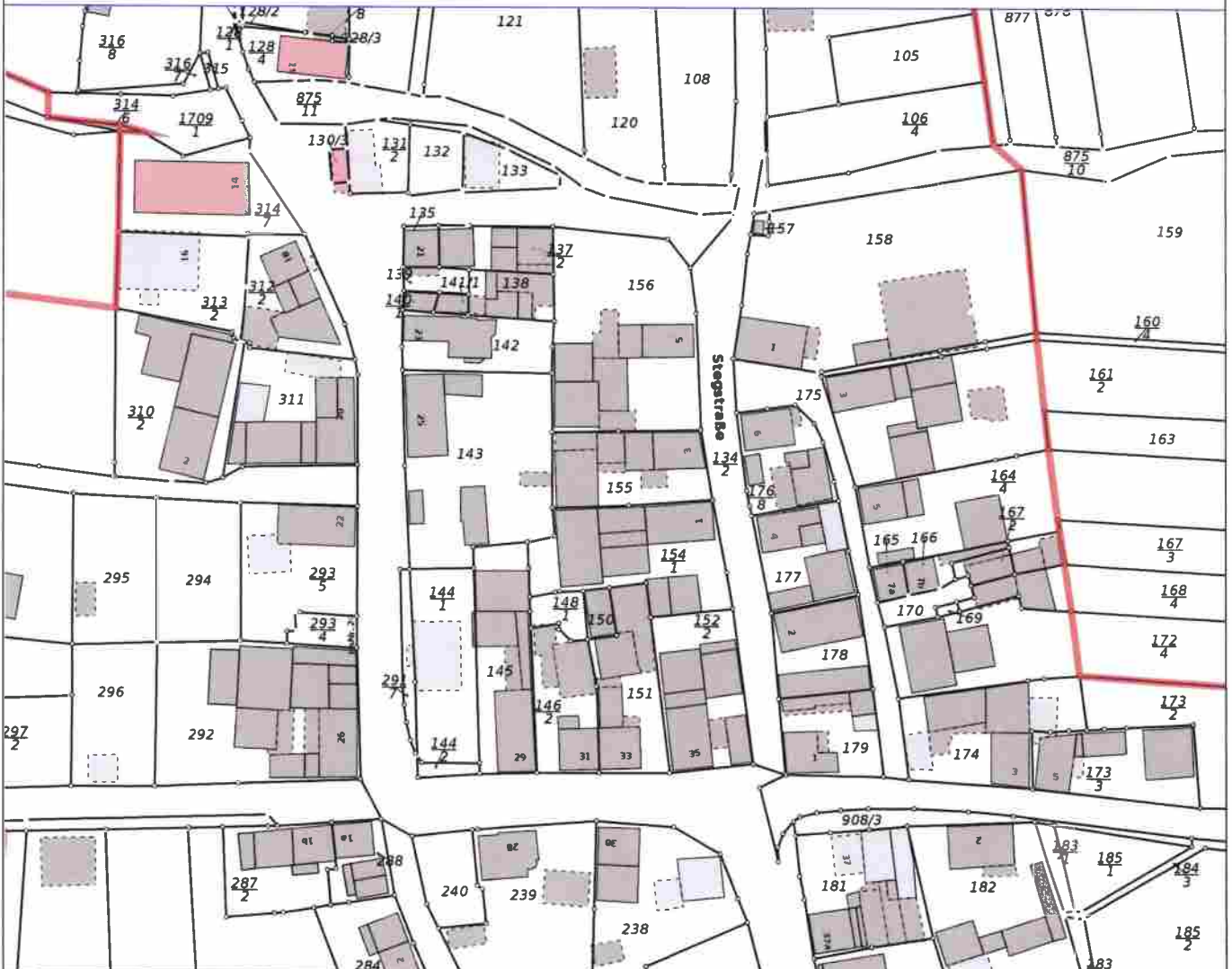
Telefon: 0361 57 4163-017, E-Mail: gutachter.schmalkalden@tlbg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen



Gemeinde	Heldburg
Gemarkung	Hellingen
Bodenrichtwertnummer	233028
Bodenrichtwert [Euro/m²]	14
Stichtag	01.01.2024
Entwicklungszustand abgabenrechtlicher Zustand	baureifes Land erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart	dörfliches Wohngebiet
Bauweise	offen
Fläche [m ²]	800



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag

www.bodenrichtwerte-th.de | www.gutachterausschuesse-th.de



Maßstab:
1 : 1500

erstellt am:
22.10.2025

Amtsgericht Hildburghausen

-Grundbuchamt-



Amtsgericht Hildburghausen ♦ Postfach 1250 ♦ 98642 Hildburghausen

Herrn
Dipl.-Ing. Thomas Kozlik
Töpfermarkt 5a
98617 Meiningen

Hildburghausen, 21.10.2025
Tel.: 03685/779-435
Bearb.: Gloxin

Geschäftszeichen: HL-301
(Bitte bei Antwort angeben!)

Grundbuch von Hellingen Blatt 301

UVZ-Nr.: K 37/25 Herr Dipl.-Ing. Kozlik in Meiningen

Ihr Zeichen:

Sehr geehrter Herr Dipl.-Ing. Kozlik,

Inhalt des Gemeindevorteilanteiles:

A. Auf den Waldungen Pl.Nr. 1297, 1298, 2251/2, 2251/3, 2256, 2257/2, 2258, 2259, 2266/4, 2267/2, 2267/3, 2269, 2270, 2271, 2275/2, 2275/3, 2276/2, 2276/3, 2279/2, 2280, 2288/2, 2288/3, 2292/2, 2292/3, 2292/4, 2296, 2297, 2300/2, 2300/6, 2300/3, 2302, 2304, 2310, 2312, 2313, 2317/3, 2318/4, 2321, 2325, 2327, 2338, 2339, 2340, 2342, 2350, 2352, 2354, 2358, 2359, 2361, 2362/3, 2364/3, 2364/4, 2369/2, 2369/3, 2375, 2377/2, 2378/5, 2379 haften 108

Gemeindevorteilanteile -sogenannte Gemeindevorteile- haltend:

a) Die sogenannte Maßberechtigung, nämlich das Recht zum unentgeltlichen Bezug des nach dem Wirtschaftsplan jährlich schlagbaren Brennholzes nach Abzug der Deputate für die Lehrer sowie des Bedarfs des Armenhauses und der Gemeindestube, im Betrage von wenigstens 2 Klaftern für jeden ganzen Anteil, solange das berechnete Haus von einem Nachbar oder der Witwe eines solchen bewohnt ist, solange das jedoch nicht der Fall ist, wird das Recht auf das betreffende Haus nicht ausgeübt.

b) Die Bauholzberechtigung zum unentgeltlichen Bezug des erforderlichen Holzes zu Bauten auf alter berechtigter Stelle, wenn und soweit nach dem Betriebsplane hierzu verfügbar ist resp. verfügbar wird, und zwar nach der Entscheidung des von dem Ortsauschuß gewählten Schätzer über das Vorhandensein und dem Umfang des Bedarfes zu Neubauten und Reparaturen: a eines Wohnhauses bis zu 4.200, b eines Stadel bis zu 2.500, c eines Viehstalles bis zu 770 laufende Fuß, d eines Schweinestalles in Ansehung des Daches während statt der früheren 15 Baumstämme zum nunmehrigen Bau eines solchen Stalles selbst 40 fl. aus der Gemeindevorteilkasse gezahlt werden, e eines Holztores bis zu 60 laufende Fuß, während statt des Holzes zu Achselstöcken 3 fl. zur nunmehrigen Verwendung steinerne Achselstücke aus der Gemeindevorteilkasse gegeben werden, f eines Viehbarren bis zu 32 laufende Fuß, endlich g zur Beschaffung eines Stoßstrags und sonstiger landwirtschaftlicher Gerätschaften nach Bedarf.

Diese Gerechtsamen sind Zubehör der unter Hpt.Nr. 9, 21, 22, 23, 37, 39, 40, 41, 49, 52, 59, 64, 65, 66, 67, 68, 70, 71, 72, 74, 79, 2643, 84, 86, 3562,

Anschrift:

Johann-Sebastian-Bach-Straße 2
98646 Hildburghausen

Telefon: 03685/7790

Telefax: 03685/779-450

Sprechzeiten:

Dienstag und Donnerstag von 09.00 Uhr bis
12.00 Uhr

Ust-ID:

DE292355399

Verkehrsverbindungen:

Datenschutzhinweis: Informationen zum Schutz personenbezogener Daten bei deren Verarbeitung durch die Justiz finden sich auf der Internetseite des Gerichts unter dem Menüpunkt "Datenschutz in der Justiz". Auf Wunsch übersenden wir diese Informationen auch in Papierform.

120, 122, 131, 3565, 141, 142, Blatt 113, 115, 63, 44, 49, 118, 64, 78, 11, 127, 131, 133, 14, 33, 157, 135, 18, 136, 138, 62, 66, 152, 59, 149, 142, 140, 56, 81, 108, 84, 85, 91, 89, 93, 123, 16, 35, 24, 130, 10, 3, 96, 211, 97, 98, 99, 109, 105, 72, 8, 104, 181, 183, 103, 101, 6, 9, 199, 197, 163, 170, 148, 147, 171, 202, 26, 177, 20, 145, 195, 193, 190, 188, 30, 12, 174, 173, 76, 203, 204, 27, 206, 35 eingetragene Häuser und Hofstätten zu den dort angegebenen Anteilen und wird für das Gemeindegewirtshaus Hs.Nr. 111 ein Nutzungsanteil gerechnet.

B. Gegen den Eintrag einer Stadelbaugerechsamkeit als Zubehör des unter Hpt.Nr.101 und 102 aufgeführten Hauses Hs.Nr. 75, wie Vorsteht, ist von den Eigentümern des unter Hpt.Nr. 151 eingetragenen Hummelstadels Widerspruch erhoben worden mit der Behauptung, daß die Bauholzgerechsamkeit zum Stadel-Neubauten und Reparaturen zu diesem Stadel gehöre;

s. Protokoll vom 03.03.1868.

C. Auch haben die Eigentümer des Schäferstadels Pl.Nr. 410 Hpt.Nr. 152 eine gleiche Stadelbauholzgerechsamkeit als Zubehör dieses Stadels lt. Protokoll vom 03.03.1868 beansprucht.

Eingetragen am 16.10.1868.

Das Recht lastet an diversen Flurstücken der Gemeinde Hellingen.

Mit freundlichen Grüßen

Gloxin
Justizangestellte

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN WOHNHAUS BASIS 2010

1.



EFH
DHH
RHS

101	102	103	111	112	113	121	122	123	131	132	133
201	202	203	211	212	213	221	222	223	231	232	233
301	302	303	311	312	313	321	322	323	331	332	333

1.1 Eingabe Haustyp

131

2.

2.1 Standard frei wählen	1	2	3	4	5
Standardstufe 3,5	720	800	920	1005	1385

963

2.2 zur Tabelle (click)

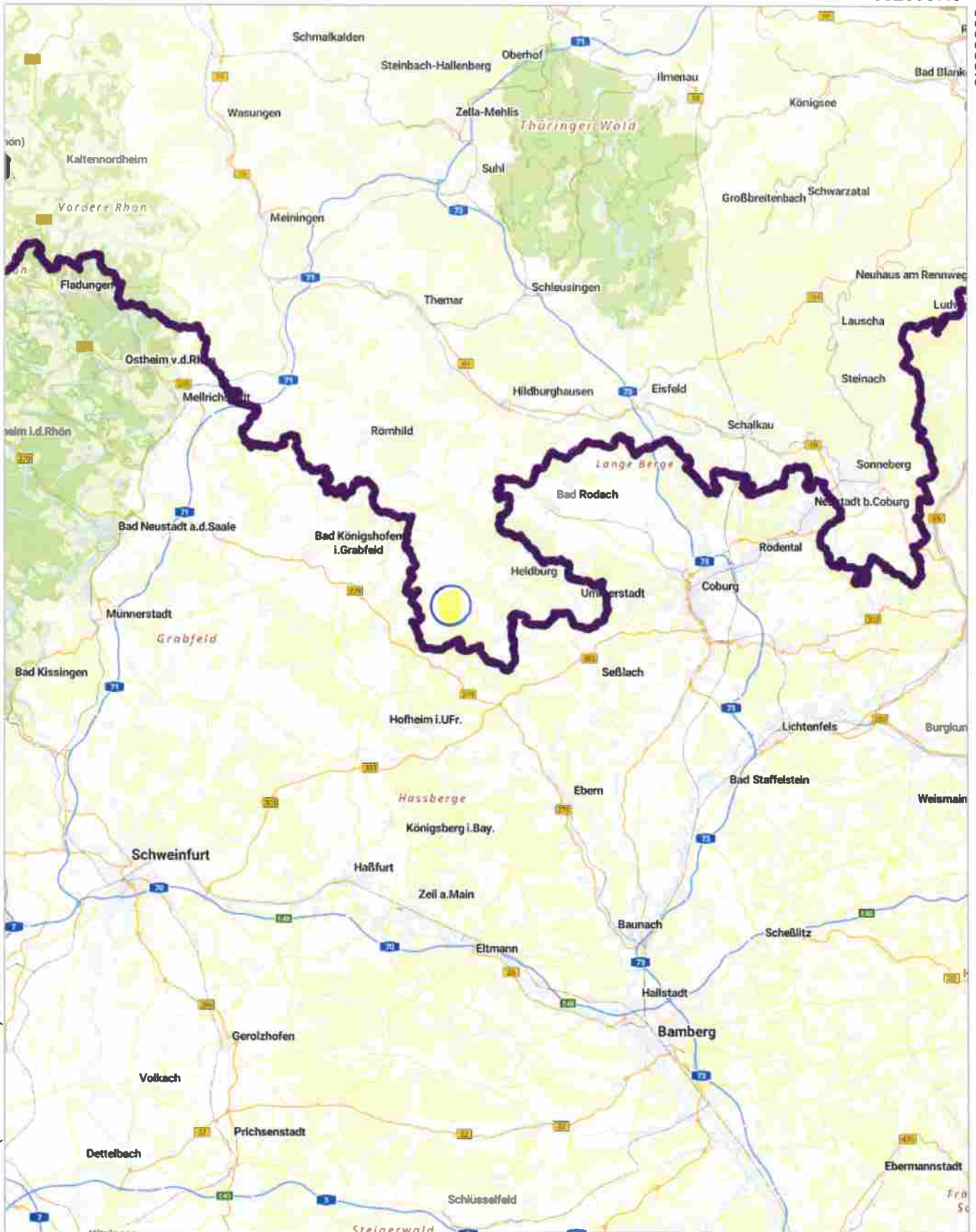
1	Aussenwände	0,2	0,8				23%	0,41	180 €
2	Dach		1				15%	0,30	120 €
3	Fenster u. Außentüren		0,8	0,2			11%	0,24	91 €
4	Innenwände u. -türen		1				11%	0,22	88 €
5	Deckenkonstr. u. Treppen		1				11%	0,22	88 €
6	Fußböden		1				5%	0,10	40 €
7	Sanitäreinrichtungen		0,5	0,5			9%	0,23	77 €
8	Heizung		0,5	0,5			9%	0,23	77 €
9	sonst. techn. Ausstattung			1			6%	0,18	55 €

Kostenkennwert 2010

816 €

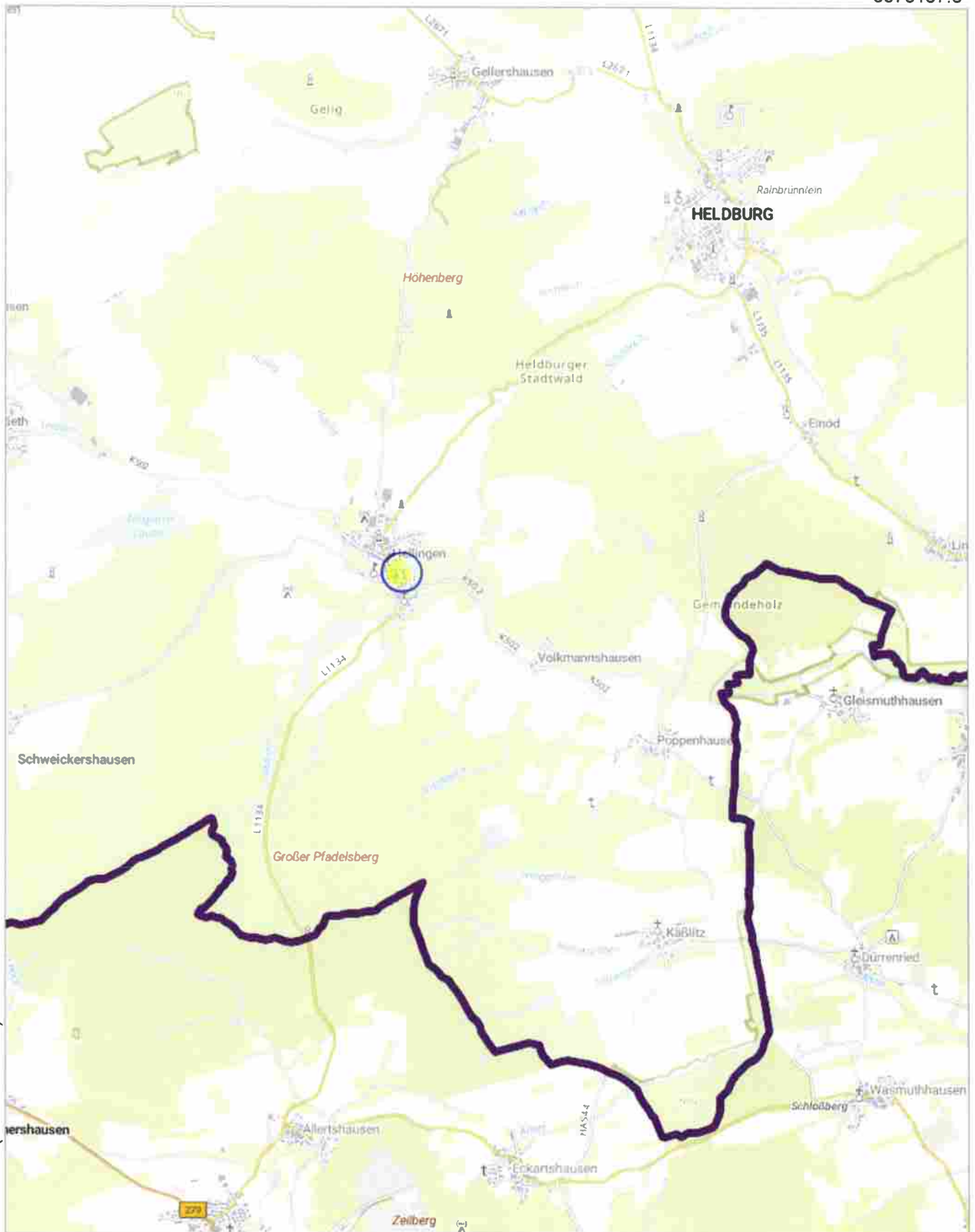
ermittelte Standardstufe

2,1 2,1



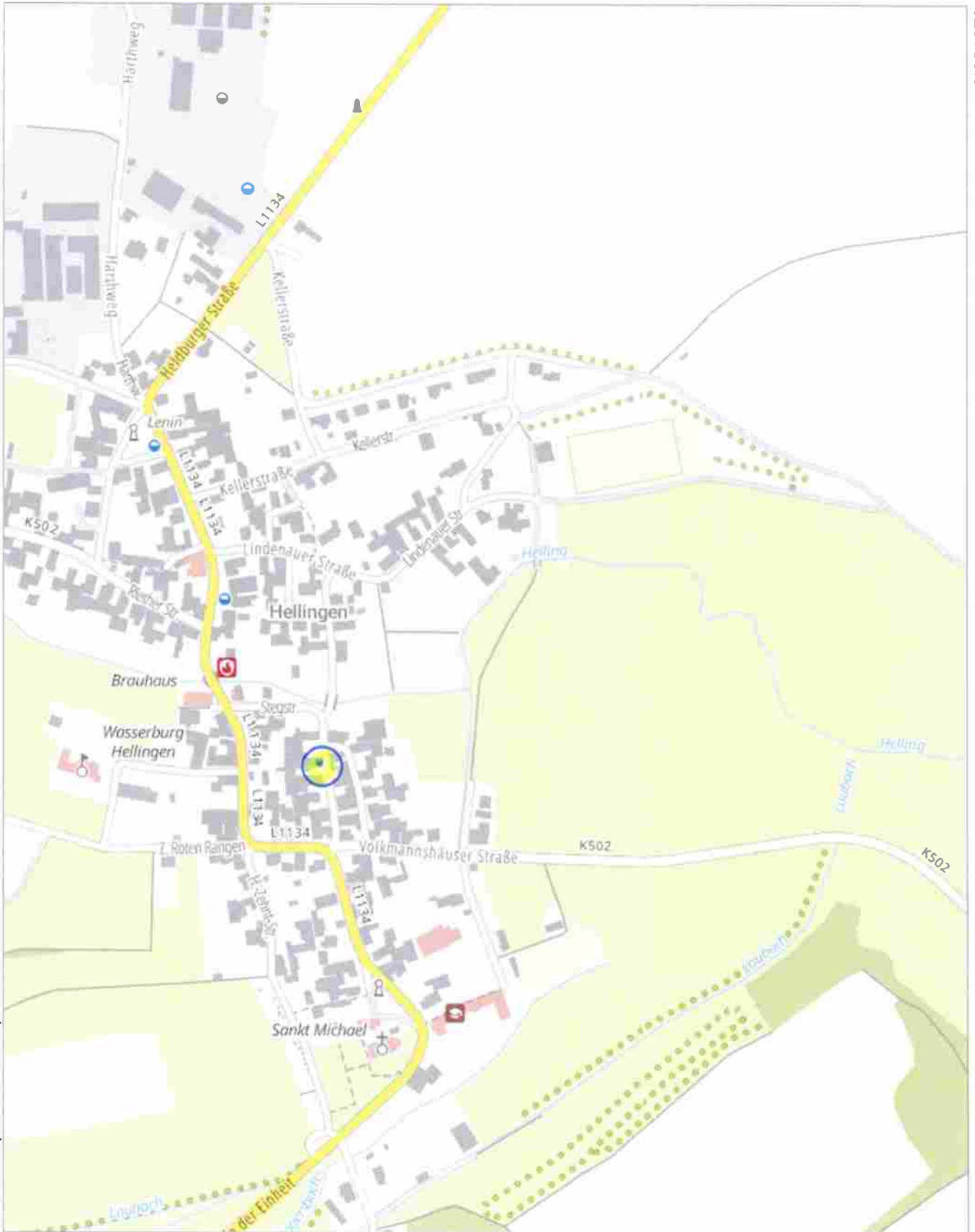
576480.4 (EPSG:25832)

5511078.3 (EPSG:25832)



616485.4 (EPSG:25832)

5561878.4 (EPSG:25832)



619811.3 (EPSG:25832)

5567527.3 (EPSG:25832)



Thüringer Landesamt für
Bodenmanagement und Geoinformation

Hohenwindenstraße 13a
99086 Erfurt

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:500
Kombination mit dem Luftbild

Erstellt am 22.10.2025

Flurstück: 155
Flur: 0
Gemarkung: Hellingen

Gemeinde: Heldburg
Kreis: Hildburghausen



0 5 10 15
Meter

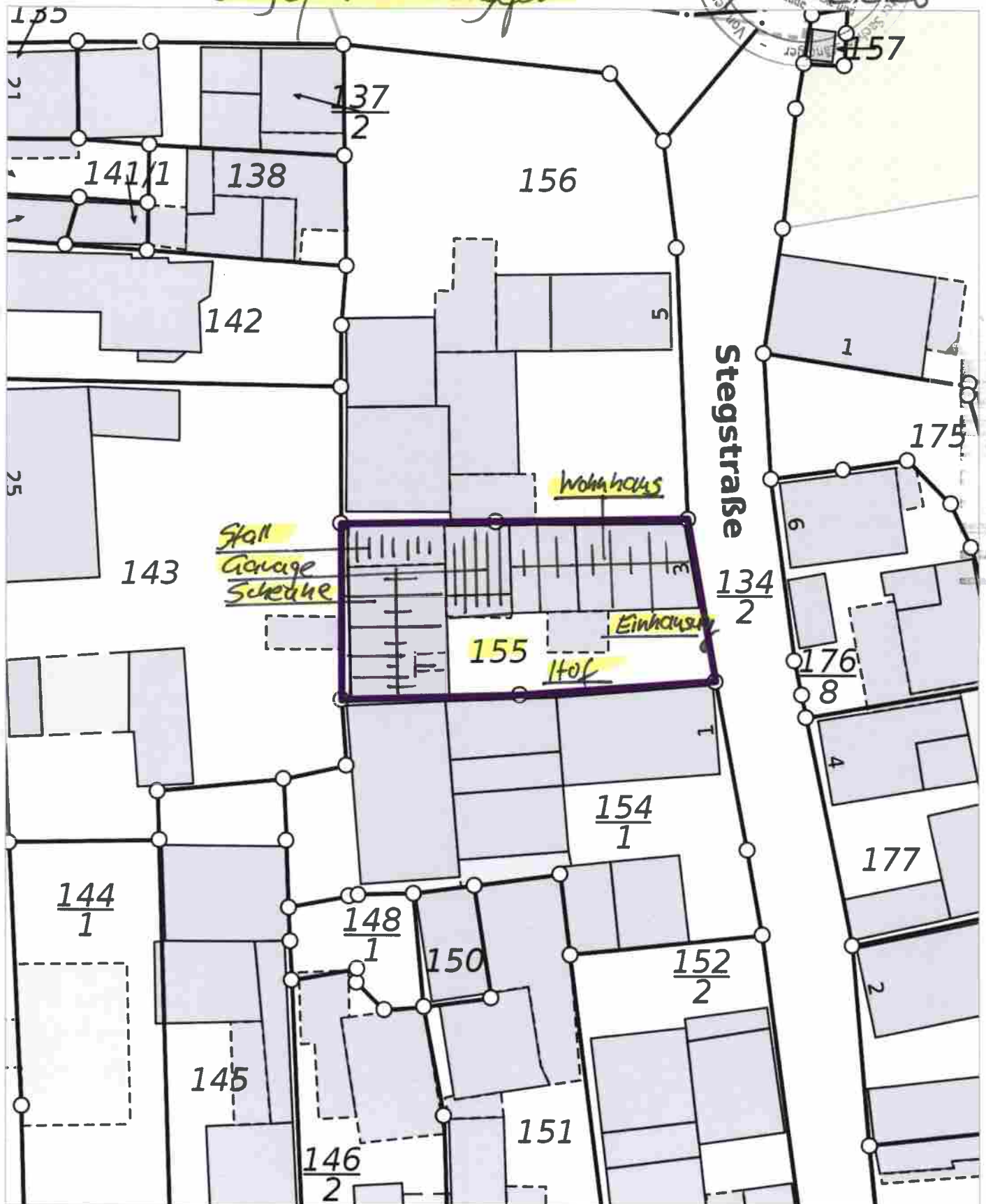
Die Ausgabe kann Fortführungen enthalten, die noch nicht in das Grundbuch übernommen worden sind. Weiterhin ist zu beachten, dass die enthaltenen Informationen nicht tagaktuell sind. Die mit gestrichelter Begrenzungslinie dargestellten Gebäude wurden ohne Grenzbezug erfasst.



Flurstück: 155
Flur: 0
Gemarkung: Hellingen

Gemeinde: Heldburg
Kreis: Hildburghausen

ungefährer Lageplan



Kostenfreier Auszug aus dem Liegenschaftskataster entsprechend Onlinezugangsgesetz (OZG)



619911.8 (EPSG:25832)

5567732.4 (EPSG:25832)



620039 (EPSG:25832)

5567893.4 (EPSG:25832)



Südostansicht
Wohnhaus Nordansicht



Stegstraße in Südrichtung
Wohnhaus Westansicht





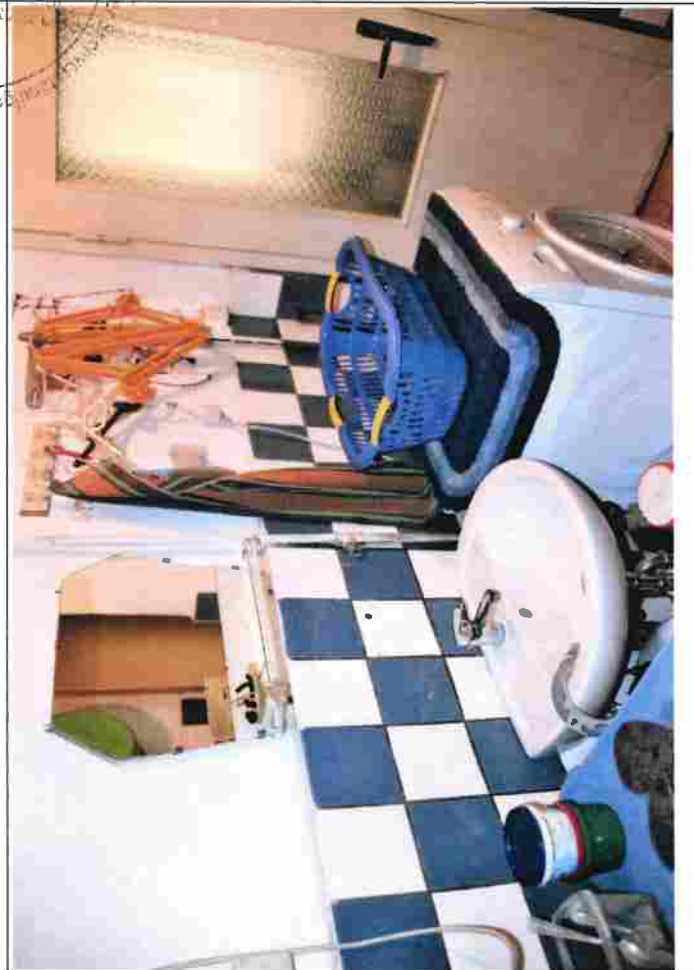
Wohnhaus Erdgeschoss Flur

Wohnhaus Erdgeschoss Küche



Wohnhaus Erdgeschoss Wohnraum

Wohnhaus Erdgeschoss Waschküche





Wohnhaus Erdgeschoss WC



Wohnhaus Erdgeschoss Heizungsraum

Wohnhaus Erdgeschoss Risse Abstellraum



Wohnhaus Erdgeschoss Risse Heizungsraum





Wohnhaus Treppe zum Obergeschoss



Wohnhaus Obergeschoss Flur

Wohnhaus Obergeschoss Küche

Wohnhaus Obergeschoss Küche





Wohnhaus Obergeschoss Duschaum



Wohnhaus Obergeschoss Wohnraum

Wohnhaus Treppe zum Dachgeschoss

Wohnhaus Dachgeschoss Flur





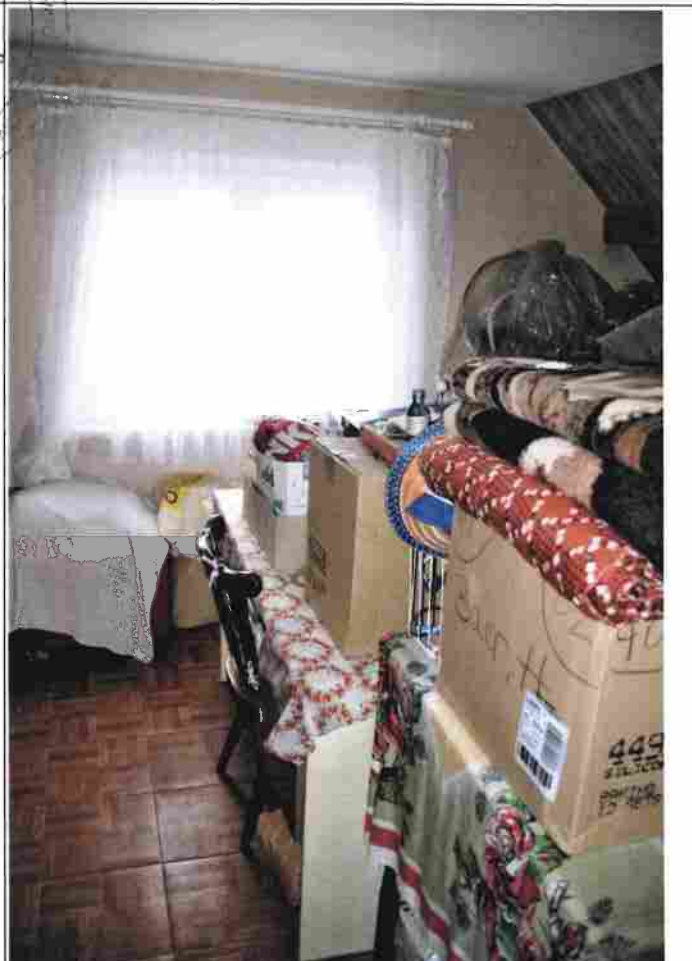
Wohnhaus Dachgeschoss Abstellraum

Wohnhaus Dachgeschoss WC



Wohnhaus Dachgeschoss Wohnraum

Wohnhaus Dachgeschoss Wohnraum



Dipl.-Ing.
 Thomas Kätzlik
 Bestimmungsgemäße
 Bewertung von Mietobjekten und
 unbauten Grundstücken;
 Mieten für Grundstücke und
 Gebäude
 - Von der...
 - ...



Hofbereich
Garage Südansicht



Überdachung (Freisitz)
Garage Innenbereich





Scheune Ostansicht



Scheunenbau (Hundezwinger)

Scheune Innenbereich

nordseitiger Scheunenbau Innenbereich

