

# GUTACHTEN ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG

## OBJEKT:



Wohneigentum mit 202,89/10.000  
Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
Gemarkung Unterneubrunn, Flur 0,  
Flurstück Nr. 251/3 und 252/4  
Gabeler Straße 42-50,  
98667 Schleusegrund OT Schönbrunn  
verbunden mit Sondereigentum an  
der Wohnung Nr. 9 nebst Kellerraum,  
Sondernutzungsrecht PKW-Stellplatz Nr. 9

## AUFTRAGGEBER:

Amtsgericht Sonneberg  
Untere Marktstraße 2  
96515 Sonneberg

## IM ZWANGSVERSTEIGERUNGSVERFAHREN GESCHÄFTSZEICHEN K 44/ 24

**BEWERTUNGSTICHTAG:** 22. Juli 2025

**VERKEHRSWERT:** **29.000 EURO**

AUSGEFERTIGT AM 14.08.2025 VON

DIPL.-ING. FRANK RASSMANN



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

BRUNNENPLATZ 8  
98634 WASUNGEN

FON 036941/ 72065

FAX 036941/ 72066

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

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>3</b>
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 Wertermittlungstichtag	4
1.5.1	Ortsbesichtigung	4
1.5.2	Wertermittlungstichtag	4
1.6	Nutzungsverhältnisse	4
1.7	Grundbucheintragungen	4
<b>2.</b>	<b>Lage</b>	<b>5</b>
2.1	Erläuterungen zur Makrolage	5
2.2	Erläuterungen zur Mikrolage	7
<b>3.</b>	<b>Objekt</b>	<b>8</b>
3.1	Erläuterungen zum Grundstück	8
3.2	Erschließung	11
3.3	Rechtliche Gegebenheiten	12
3.3.1	Abgabenrechtlicher Zustand	12
3.3.2	Planungs- und Bauordnungsrecht	12
3.3.3	Sonstige Rechte und Belastungen	12
3.4	Schutzgebiete	13
3.5	Baubeschreibung	13
3.6	Außen- und Nebenanlagen	16
3.7	Beschaffenheit	17
3.8	Hinweis	18
<b>4.</b>	<b>Bewertung</b>	<b>18</b>
4.0	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	18
4.1	Bodenwert	19
4.1.1	Bodenrichtwertangaben	19
4.1.2	Bodenwertermittlung	20
4.2	Ertragswertverfahren	21
4.2.1	Marktüblich erzielbare Erträge	21
4.2.2	Alterswertminderung/ Restnutzungsdauer	22
4.2.3	Bewirtschaftungskosten	23
4.2.4	Liegenschaftszins	24
4.2.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	25
4.2.6	Ertragswertberechnung	26
<b>5.</b>	<b>Verkehrswert</b>	<b>26</b>
	Unterlagenübersicht	28
	Literatur	29
	Anlagen	30

## **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 vollumfänglich 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.

### **1.3 Auftraggeber**

Amtsgericht Sonneberg

Untere Marktstraße 2

96515 Sonneberg

Geschäftsnummer:

K 44/ 24

Beschluss vom:

10.06.2024

Auftrag vom:

24.06.2024

### **1.4 Bewertungsobjekt**

Wohnungseigentum Nr. 9

Gabeler Straße 42 - 50

98667 Schleusegrund OT Schönbrunn

mit 202,89/ 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Unterneubrunn, Flurstück Nr. 251/ 3 und 252/ 4

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Nr. 9 im Aufteilungsplan bezeichnet  
sowie

Sondernutzungsrecht an Stellplatz Nr. 9

Hinweis zu Stellplatz:

Die lt. Aufteilungsplan ausgewiesenen Stellplätze wurden am Objekt jedoch nicht realisiert, insofern erfolgt diesbezüglich keine wertermittlungstechnische Betrachtung.

#### **1.4.1 Kurzbeschreibung**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um Wohneigentum mit einer abgeschlossenen, lt. Teilungserklärung und vorliegendem Grundrissplan der Abgeschlossenheitsbescheinigung, ca. 58 m<sup>2</sup> großen 2 ½-Raum-Eigentumswohnung im Erdgeschoss des Eingangs Haus-Nr. 50 nebst zugehörigem Kellerraum Nr. 9. Ein mit Sondernutzungsrecht Nr. 9 gemäß Teilungserklärung und Lageplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung ausgewiesener Stellplatz wurde wie v. g. nicht ausgeführt.

Das Mehrfamilienwohnhaus befindet sich in Schleusegrund im Norden des Ortsteils Schönbrunn unweit des Staudamms der Trinkwassertalsperre Schönbrunn.

Das Wohnhaus wurde lt. Mitteilung des Hausverwalters Anfang bis Mitte der 1970er Jahre in DDR

Plattenbauweise als unterkellertes fünfgeschossiges Gebäude sowie mit Drempelgeschoss als damalige Arbeiterunterkunft im Rahmen des Talsperrenbaus errichtet.

Nachwendezeitlich wurden unter einfachem Standard verschiedene Modernisierungsmaßnahmen ausgeführt und Ende der 1990er Jahre Wohneigentum gemäß Teilungserklärung und Abgeschlossenheitsbescheinigung begründet.

Die Wohnung wurde Ende der 2010er Jahre renoviert bzw. teilmodernisiert und weist im Wesentlichen einfache Ausstattungsverhältnisse mit nutzungsbedingten Gebraucherscheinungen und Einzelschäden auf.

Treppenhaus und Kellerräume befinden sich weitgehend im vorwendezeitlichen Ausbauzustand. Im Keller befinden sich Technikräume für Heizung, Sanitär und Hausanschluss ELT sowie Mieterkeller.

In dem Gebäude befinden sich insgesamt 50 Eigentumswohnungen verteilt auf 5 Hauszugänge, welche sich an der Gebäuderückseite befinden, zur Straße wurde je Gebäudeabschnitt ein Kellerausgang mit Außentreppe angeordnet.

## **1.5 Ortsbesichtigung und Wertermittlungstichtag**

### **1.5.1 Ortsbesichtigung**

**22.07.2025**, in der Zeit von 10.00 Uhr bis 11.00 Uhr

An dem Ortstermin nahmen teil:

- Eigentümerin und Lebensgefährte
- Gläubiger, zwei Vertreter
- Sachverständiger

### **1.5.2 Wertermittlungstichtag**

Wertermittlungstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: **22.07.2025**

## **1.6. Nutzungsverhältnisse**

Die Wohnung ist vermietet. Das Vermietungsverhältnis wurde dem Sachverständigen seitens der Eigentümerin bestätigt, ein rechtsgültiger Mietvertrag liegt dem Sachverständigen jedoch nicht vor. Das Mietverhältnis besteht hiernach seit 2017.

## **1.7 Grundbucheintragungen**

Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Katasterbereich Schmalkalden  
Landkreis Hildburghausen, Gemeinde Schleusegrund, OT Schönbrunn, Gabeler Straße 42 - 50

Amtsgericht Hildburghausen

Grundbuch von Unterneubrunn, Wohnungsgrundbuch, Blatt 704

Stand: 02.12.2024

Ausdruck: 11.12.2024

### **BESTANDSVERZEICHNIS**

- 1 202,89/ 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
Gemarkung Unterneubrunn; Flst.-Nr. 251/ 3 Gebäude- und Freifläche, Größe 2.777 m<sup>2</sup>  
Gemarkung Unterneubrunn; Flst.-Nr. 252/ 4 Gebäude- und Freifläche, Größe 2.063 m<sup>2</sup>  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Nr. 9 im Aufteilungsplan bezeichnet.  
Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blätter 696 bis 745).  
Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Sondernutzungsrecht an Stellplatz Nr. 9.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird Bezug genommen auf die Bewilligung vom 18.03.1998, Nachtrag vom 31.03.1998 und Nachtrag vom 30.07.1998; unter Vereinigung der Grundstücke; hierher übertragen aus Blatt 689, eingetragen am 15.10.1998.

**ERSTE ABTEILUNG**

- Eingetragene Eigentümer: 1a) Eintrag gelöscht  
1b) Eintrag gelöscht  
2 Eintrag Eigentümerin

**ZWEITE ABTEILUNG**

- Lasten und Beschränkungen:  
1 Eintrag gelöscht  
2 zu lfd. Nr. 1 im BV  
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Sonneberg,  
AZ: K 44/ 24); eingetragen am 02.12.2024

**2. Lage**

**2.1 Erläuterungen zur Makrolage**

**Basisdaten Gemeinde Schleusegrund**

Bundesland: Thüringen – ca. 2,1 Mio. Einwohner; Landeshauptstadt Erfurt – ca. 215.000 Einwohner

Landkreis: Hildburghausen – ca. 60.000 Einwohner, Kreisstadt Hildburghausen ca. 11.500 Einwohner

Gemeindegliederung: Die Gemeinde Schleusegrund wurde 1994 gegründet und besteht aus den Ortsteilen Schönbrunn, Biberau, Steinbach, Langenbach und Gießübel. Schönbrunn bildet den Zentralort, in welchem sich auch das Bewertungsobjekt befindet.

**Lage allgemein**

Schleusegrund liegt im Norden des Landkreises Hildburghausen am Südabhang des Thüringer Waldes. Die Gemeinde besitzt ca. 2.500 Einwohner, der Ortsteil Schönbrunn ca. 1.500 Einwohner.

Benachbarte LK sind:

LK Schmalkalden-Meiningen, die kreisfreie Stadt Suhl, Ilmkreis, LK Saalfeld-Rudolstadt und Sonneberg sowie die LK Rhön-Grabfeld, Hassberge und Coburg in Bayern.

Das Gemeindegebiet von Schleusegrund grenzt im Norden an die im Ilmkreis gelegenen Orte Frauenwald, Neustadt am Rennsteig und Großbreitenbach sowie an die Orte Masserberg, Auengrund und die Stadt Schleusingen.

**Geografie**

Schleusegrund liegt am Südhang des Mittleren Thüringer Waldes und erstreckt sich entlang der Täler der Oberen Schleuse und seinen Seitentälern. Das Gemeindegebiet erstreckt sich hierbei von ca. 420 m im Südwesten bis ca. 780 m am Rennsteig im Norden und Nordosten.

Das Gemeindegebiet wird hierbei von der Schleuse, einem Nebenfluss der Werra durchflossen, welche nördlich des Hauptortes zur Trinkwassertalsperre Schönbrunn aufgestaut wurde.

**Entfernungen**

- Landeshauptstadt Erfurt 95 km
- Hildburghausen 20 km
- Suhl 25 km

**Verkehrsanbindung**

Straßenverkehr:

- Landstraße L 1138 – Schleusingen/ A 73 Richtung Rennsteig/ Ilmkreis, unmittelbar ortsangrenzend
- Bundesautobahn A 73 Nähe Schleusingen ca. 10 km

Schienenverkehr:

- Südthüringenbahn als Regionalbahn mit Bahnhof in Hildburghausen und Suhl
- Bahnfernverbindung in Suhl
- ICE-Anschluss in Coburg ca. 40 km Flugverkehr:

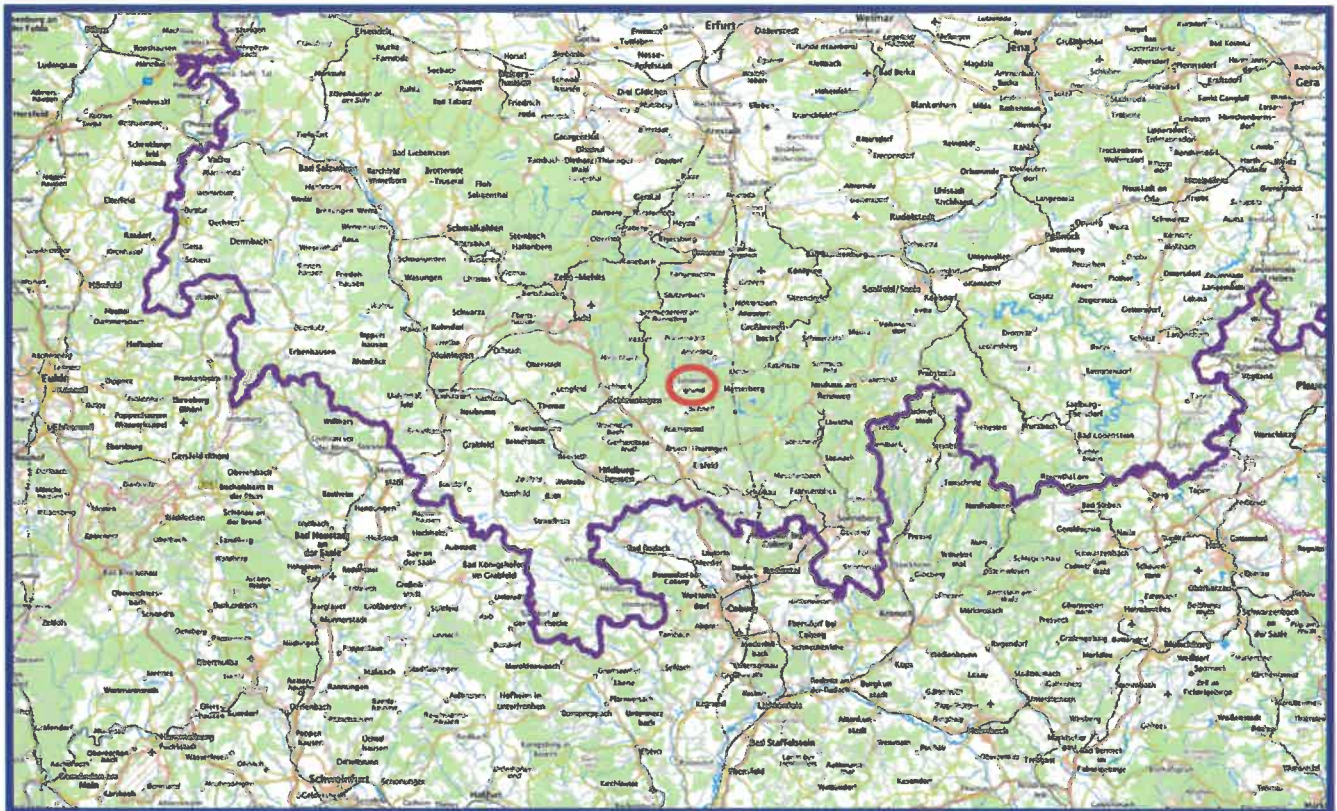


- Flughafen: Landeshauptstadt Erfurt ca. 95 km
- Flughafen: Nürnberg ca. 140 km

ÖPNV:

- Regional- und Linienbusverbindungen mit Haltestellen im Ortsgebiet

### Übersichtskarte – regional



### Wirtschaft, bauliche und soziale Infrastruktur

#### Wirtschaft

Die Wirtschaft der Gemeinde wird heute vor allem vom Kleingewerbe und dem Tourismus bestimmt. Von Bedeutung ist seit jeher die Glasindustrie. Der mit Abstand größte Arbeitgeber der Region ist das in Schönbrunn ansässige Gewürzwerk der Fuchs Gewürze GmbH, mit mehr als 800 Beschäftigten eines der größten Gewürzwerke Europas. Schleusegrund ist ein staatlich anerkannter Erholungsort.

In dem angrenzenden Unterzentren Schleusingen als auch der Kreisstadt befinden sich gewerbliche Ansiedlungen mit Betriebsstandorten verschiedener Branchen.

#### Bebauungsstruktur

Die Ortsteile der Gemeinde Schleusegrund besitzen allesamt Straßendorfcharakter und erstrecken sich mit Ausnahme des Ortsteils Steinbach entlang der Täler und Seitentäler der Schleuse mit beidseits teils steil aufsteigenden Hängen. Die Bebauung besteht überwiegend aus ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern teils mit kleineren Nebengebäuden sowie in jeweiligen Ortskernbereichen auch mehrgeschossige Gebäude mit kommunalen und sonstigen öffentlichen Nutzungen, als auch einzelne gewerbliche Anlagen.

Im Süden des Ortsteils Schönbrunn befinden sich die großflächigen Anlagen der Gewürzverarbeitung Fuchs GmbH.

#### Soziale Infrastruktur, med. Einrichtungen

Im regionalen Umfeld befinden sich

- Grund- und Regelschule im Ortsbereich
- Kindertagesstätte



- medizinische Versorgungsmöglichkeiten mit Allgemein- und Zahnmediziner
- Physiotherapie

#### **Sonstige Versorgungsmöglichkeiten**

Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten sind im Bereich des Kernortes vorhanden sowie befinden sich im Ortsbereich einzelne Ladengeschäfte.

#### **Öffentliche Einrichtungen**

- Gemeindeverwaltung in Schleusegrund
- Thür. Forstamt in Schleusegrund
- Landratsamt in Hildburghausen
- Amtsgericht in Hildburghausen

## **2.2 Erläuterungen zur Mikrolage**

#### **Örtliche Lage**

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Norden des Ortsteils Schönbrunn im engen Talgrund des Hauptarmes der Schleuse mit teils über 200 m seitlich aufsteigenden, bewaldeten Steilhängen. Das Grundstück befindet sich hierbei an einer Sackgasse ca. 800 m unterhalb des Staudammes der Trinkwassertalsperre.

Entfernungen:

- Ortskern mit Gemeindeamt ca. 1.500 m südöstlich
- Gewässerlauf der Schleuse ca. 50 m westlich

#### **Demografische Entwicklung**

Die demografische Entwicklung der Gemeinde Schleusegrund weist gemäß dem statistischen Bericht für Bevölkerungsentwicklung des Thüringer Landesamts für Statistik im Untersuchungszeitraum ab 2020 bis 2040 mit ca. 18 % eine stark rückläufige Tendenz, mit einer überalterten Bevölkerungsstruktur auf. Für den Durchschnitt des Landkreises wird ebenfalls eine rückläufige Tendenz jedoch in einer geringeren Größenordnung von ca. 15 % prognostiziert.

#### **Übersichtskarte örtlich**



**Umgebungsbebauung/Umgebungsbereich**

Das Mehrfamilienhaus befindet sich an v. b. Anliegerstraße, welche bis zur Trinkwassertalsperre bzw. dem Dammbauwerk führt. Diesem unmittelbar vorgelagert sind die Gebäude und Anlagen der Fernwasserversorgung und Trinkwasseraufbereitung.

Im unmittelbaren Umfeld befindet sich eine Einkaufsmarkthalle sowie gegenüberliegend eine Tennishalle mit Aufenthalts- und Sozialgebäude, welche nunmehr, lt. Mitteilung seit geraumer Zeit leerstehend ist.

In südlicher Richtung schließen sich beidseits der Straße Wohnbebauungen auch mit Mehrfamilienhäusern sowie zwischenliegend Sportanlagen des SV Schleusegrund mit Sportplatz und weiteren baulichen Anlagen an. Im Süden der Gabeler Straße im Übergangsbereich zur Hauptstraße befinden sich kommunale Anlagen der Feuerwehr sowie eine Tegut- Verkaufseinrichtung.

**3. Objekt****3.1 Erläuterungen zum Grundstück****Allgemeine Grundstückslage**

Das Bewertungsobjekt befindet sich an einer Sackgasse im Talgrund der Schleuse in ruhiger Ortsrandlage, Immissionen aus Verkehrslärm ist das Bewertungsgrundstück insofern nicht ausgesetzt. Der unmittelbare Umgebungsbereich ist von einer naturräumlichen offenen Bebauungsstruktur geprägt.

Infolge der beidseits angrenzenden Steilhänge und enger Tallage ist jedoch von einer zeitweise eingeschränkten Besonnung auszugehen.

**Vorhandene Grundstücksbebauung**

Die Grundstücksbebauung besteht aus einem fünfgeschossigen Mehrfamilienhaus mit insgesamt 50 Eigentumswohnungen. Die Bebauung erstreckt sich hierbei auf ein, aus zwei Flurstücken bestehendes Grundstück. Das Gebäude ist unterkellert und besitzt ein Drempelgeschoss mit flachgeneigtem Satteldach. Das Gebäude wurde in Nord-Südrichtung parallel zur Gabeler Straße errichtet.

Die Hauseingänge befinden sich an der Gebäuderückseite, fußläufige Grundstückszuwegungen von der Gabeler Straße befinden sich jeweils an den Stirnseiten. Grundstückszufahrten sind zu einer kleinen Stellplatzfläche im Süden des Bewertungsgrundstücks sowie im Norden, derzeit über das angrenzende Nachbargrundstück gegeben, welches sich nach Rückfrage im kommunalen Eigentum befindet.

Der Hausumgang wurde in Asphaltbauweise rückseitig bis ca. 3 m Breite, vorderseitig ca. 1 m breit befestigt. Die sonstigen Grundstücksbereiche stellen Grünflächen dar, rückseitig wurden im Freiflächenbereich Wäschetrockengerüste angeordnet.

Die lt. Teilungserklärung und Abgeschlossenheitsbescheinigung ausgewiesenen Stellplätze waren ehemals unmittelbar im Bereich der rückwärtigen Grünfläche angrenzend an die Umfahrung sowie jeweils im Bereich der stirnseitigen Freiflächen vorgesehen, jedoch wurden diese wie v. b. nicht realisiert.

**Angrenzende Grundstücksbereiche**

Norden: Kommunale Freifläche, derzeit als Grundstückszufahrt für das Bewertungsgrundstück genutzt, weiterhin mehrere Hausgruppen mit Reihengaragenbauten in vorwendezeitlicher Betonfertigteiltbauweise, angrenzend Ausfahrt zur Gabeler Straße.

Osten: bewaldeter Steilhang, zwischenliegend Wegefläche als Zufahrt zur Dammkrone des Staubauwerks

Süden: Gewerbegrundstück mit Einkaufsmarkt

Westen: Gabeler Straße, anschließend Grundstück mit Tennishalle sowie Versorgungs- bzw. Aufenthaltsgebäude



# GUTACHTEN ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Geschäftszeichen: K 44/24

202,89/ 10.000 MITEIGENTUMSANTEIL AN DEM GRUNDSTÜCK GEMARKUNG UNTERNEUBRUNN, FLST.-Nr. 251/ 3 UND 252/ 4  
VERBUNDEN MIT DEM SONDEREIGENTUM AN DER WOHNUNG NR. 9 UND SONDERNUTZUNGSRECHTS AM STELLPLATZ NR. 9 LT. AUFTEILUNGSPLAN  
GABELER STRASSE 42-50, 98667 SCHLEUSEGRUND OT SCHÖNBRUNN

## Katasterplan



**Luftbild**



### **Grundstücksgestalt:**

Der zugehörige Grundstücksbereich besteht aus zwei Flurstücken welche in Nord-Südrichtung hintereinanderliegend angeordnet sind, wobei sich der Objektbereich mit den Hauszugängen Nr. 42 bis 46 im südlichen, die Hauszugänge 48 bis 50 im nördlich zugehörigen Grundstücksbereich befinden.

Das Gesamtgrundstück weist einen leicht trapezförmigen mit zur Straße leicht abgerundeten Zuschnitt, der südliche Grenzbereich einen unregelmäßigen Verlauf auf. Im Südosten besitzt das Grundstück einen schmalen Versatz mit einer Breite von i. M. ca. 6 m auf einer Länge von ca. 40 m.

- Anliegerbreite zur Straße ca. 105 m
- mittlere Grundstücksbreite ca. 45 m

### **Topografische Lage/ Höhenlage zur Straße:**

Der Grundstücksbereich zur Straße sowie im unmittelbaren Hausumfeld ist nahezu eben, in östliche Richtung ab Grünfläche zum Hang innerhalb des Grundstücksbereichs leicht ansteigend.

Höhenlage im Bereich der Straße und Hauszugänge ca. 470 m üNN, im östlichen Grenzbereich ca. 473 m üNN (Höhendaten aus Google Arth).

Die Hauszugänge wurden mit Podest zur Außenbefestigung, das Erdgeschoss halbgeshossig versetzt auf ca. 1,30 m angeordnet.

### **Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:**

Bewertungsgrundstück:

Das Mehrfamilienhaus wurde umlaufend freistehend angeordnet, der Carport einseitig grenztändig nach Norden auf ca. 10 m Anliegerlänge ausgeführt.

Nachbarseitig nach Norden:

Reihengaragen freistehend jedoch teilweise grenznah bis ca. 2,50 m Abstand auf ca. 13 m Gebäudelänge

Nachbarseitig nach Süden:

Anbauten des Einkaufsmarktes nach Osten im Bereich des Grundstücksversatzes grenztändig bzw. lt.

Kataster mit geringem Überbau  $\leq 1$  m

(Abstandsangaben nach Abgriff Katasterkarte)

### **Baugrund/ Grundwasser (soweit ersichtlich):**

Oberflächennah im Bereich der Talsohle bindige, fein bis grobkörnige Bodenschichten, regional anstehend rotliegendes Grundgestein bzw. dessen Verwitterungsgestein.

Grundwasser im Bebauungsbereich auf Grund geringer Einbindetiefe augenscheinlich nicht anstehend, jedoch dürfte sich der Wasserstand in Abhängigkeit der Höhenlage des Fließgewässers einstellen.

Detaillierte Beurteilung der Bodenbeschaffenheit und Grundwasserverhältnisse nach baugrundtechnischer Begutachtung.

## **3.2 Erschließung**

### **1. Versorgungstechnische Erschließung**

- Trinkwasser: Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz, HA im Objektbereich Haus-Nr. 50
- Abwasser: Anschluss an das öffentliche Abwasserkanalnetz im Trennsystem
- Oberflächenwasser Kanalsystem mit Einleitung in den Flusslauf der Schleuse
- Schmutzwasser mit vorgeschalteter, zusammen mit Nachbargrundstücken des Einkaufsmarktes, u. a. betriebene Grundstückskläranlage unterhalb der Tennishalle, die Leitungssysteme bis zur Kläranlage sowie die Anlage selbst sind jeweils Bestandteil der Grundstücksentwässerungsanlagen und entsprechend von den Nutzern zu unterhalten.
- ELT-Anschluss über Erdkabel, HA im Objektbereich Haus-Nr. 42
- Telekomanschluss über Erdkabel, HA im Objektbereich Haus-Nr. 50
- Erdgasanschluss im Objektbereich Haus-Nr. 50



## 2. Verkehrstechnische Erschließung

- Anlieger- und Erschließungsstraße „Gabeler Straße“ an das Bewertungsgrundstück angrenzend, Grundstücksanbindung über Zufahrt zur Parkfläche südlich des Mehrfamilienhauses sowie über nördlich angrenzendes, kommunales Nachbargrundstück, sonst lediglich fußläufige Zuwegungen
- Straßenausbau mit asphaltierter Fahrbahn, beidseitig Bordeinfassung sowie asphaltierte Gehwege, Fahrbahn älterer Ausbau mit Oberflächenreparaturen
- 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

Anschlussbeiträge werden erst mit der Neuverlegung der Kanalisation in der Anliegerstraße zum vorgesehenen Anschluss an die zentrale Kläranlage in Waldau fällig. Ein entsprechender Ausbau ist lt. Mitteilung des Zweckverbandes WVH mittelfristig nicht zu erwarten.

### 3.3.2 Planungs- und Bauordnungsrecht

#### Bauleitplanung:

- Flächennutzungsplan für die Gemeinde Schleusegrund liegt nicht vor
- ein Bebauungsplan ist für den betreffenden Ortsbereich nicht vorhanden
- Das Grundstück liegt im Innenbereich nach § 34 BauGB, entsprechend Gebietstypik ist der Umgebungsbereich einer gemischten Baufläche (M) entsprechend § 5 BauGB bzw. § 6 BauNVO zuzuordnen.
- planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

Angaben lt. Mitteilung/ Zuarbeit Gemeinde Schleusegrund vom 08.08.2025

#### Bauordnungsrecht:

Dem Sachverständigen konnten durch das Kreisarchiv Planunterlagen der Bauakte zur Abgeschlossenheitsbescheinigung Stand Januar 1998 mit Genehmigungsvermerk 28.01.1998 übergeben werden. Ebenso liegen betreffende Planunterlagen im Anhang der Teilungserklärung vor. Insofern wird die Legalität der baulichen Anlagen sowie der Nutzung bestätigt und unterstellt.

### 3.3.3 Sonstige Rechte und Belastungen am Grundstück

#### Baulastenverzeichnis

Gemäß Zuarbeit des LRA Hildburghausen/ Fachdienst Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde vom 17.12.2024 besteht kein Eintrag im Baulastenverzeichnis.

#### Denkmalschutz

Gemäß Zuarbeit des LRA Hildburghausen/ Fachdienst Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde vom 06.12.2024 bestehen für das Bewertungsobjekt keine Eintragungen im Denkmalsbuch.

#### Flurbereinigung

Gemäß Zuarbeit Th. LA für Bodenmanagement und Geoinformation Flurbereinigungsgebiet Südwestthüringen/ Meiningen vom 11.12.2024 ist für das Gebiet im Umgebungsbereich des Bewertungsgrundstücks kein Flurbereinigungsverfahren anhängig.

#### Altlasten/Kontaminierung

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

### 3.4 Schutzgebiete

Die Gemarkung Unterneubrunn mit dem Bewertungsobjekt befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Thüringer Wald“. Für den Umgebungsbereich des Bewertungsobjekts wurden keine weiteren Schutzgebiete ausgewiesen.

### 3.5 Baubeschreibung

#### Allgemeiner Hinweis:

Bestandsunterlagen standen dem Sachverständigen wie v. b. aus Unterlagen der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom Januar 1998 bestehend aus

- Lageplan
- Grundrissplänen KG und EG
- Gebäudeschnitt
- Wohnflächenaufstellung sowie

Teilungserklärung vom 18.03.1998 nebst Nachträgen und Anlagen bestehend aus

- Planunterlagen und Flächenaufstellung wie v. b. und
- Baubeschreibung

zur Verfügung.

Die Unterlagen wurden dem Sachverständigen auf Anfrage durch das Kreisarchiv sowie die Teilungserklärung durch das Grundbuchamt Hildburghausen zugesandt.

Weitere Unterlagen konnten sowohl seitens des Kreisarchivs als auch durch den Eigentümer nicht zur Verfügung gestellt werden.

Die nachfolgenden Angaben beruhen auf der Begutachtung zum Ortstermin und den Angaben des zum Ortstermin anwesenden Eigentümers sowie Dokumentation v. g. Unterlagen.

Für die Bewertung erforderliche Angaben zu Flächen und Kubatur wurden aus v. g. Bestandsunterlagen nebst Ergänzungen ermittelt. Die hieraus erstellten Bestandsunterlagen sowie Berechnungsangaben dienen ausschließlich zur Bearbeitung des Gutachtens und können nicht zu anderweitigen Zwecken verwendet werden.

#### Gebäudebeschreibung

Die Grundstücksbebauung besteht wie zuvor beschrieben aus einem unterkellerten, nach Wohneigentum unterteilten Mehrfamilienwohnhaus in fünfgeschossiger Bauweise mit Drempelgeschoss. Das Gebäude wurde in Plattenbauweise in Einzelrasterabständen von 2,40 m bzw. 3,60 m errichtet. Das Wohnhaus ist in fünf zweispännige Treppenhäuser mit je 10 Wohnungen gegliedert. Insofern besitzt die Wohnanlage 50 Eigentumswohnungen. Die Zugänge einschließlich der Treppenhäuser befinden sich an der Rückseite bzw. Ostseite, straßenseitig wurden je Segment Kellerzugänge ausgeführt. Im Keller befinden sich die Mieterkellerräume, Hausmeisterraum, einzelne Abstellräume sowie Technikraum für Heizung und Sanitär/ Warmwasser und Gasanschlussraum im Giebelsegment Haus-Nr. 50, im Giebelsegment Haus-Nr. 42 wurde der Hausanschlussraum Strom angeordnet.

Die zu bewertende Wohnung befindet sich im Erdgeschoss im nördlichen Giebelsegment Haus-Nr. 50. Die Ausrichtung der Hauptwohnräume erfolgt nach Westen.

Der wohnungszugehörige Abstellkeller Nr. 9 wurde im gleichen Gebäudesegment angeordnet und ist über das Treppenhaus und Kellerflur zugänglich.

#### Gebäudeabmessungen:

Die Grundabmessungen des Wohnhauses betragen außen gemäß Planunterlage ca. 71,20 m x 10,40 m, ohne WDVS. Die Geschosshöhen in den Wohngeschossen betragen lt. Plan 2,80 m mit einer lichten Raumhöhe von ca. 2,55 m, im Keller mit ca. 2,50 m bzw. einer Raumhöhe von ca. 2,25 m.

#### Einzelbeschreibung der Wohnung:

Miteigentumsanteil zu 202,89/ 10.000 verbunden mit dem Sondereigentum im Aufteilungsplan mit Nr. 9 gekennzeichnete Wohnung im Erdgeschoss

Bei der Wohnung handelt es sich um eine Zweieinhalbraumwohnung mit Wohnzimmer, Schlafzimmer und Kinderzimmer sowie Küche, Flur und Bad. Alle Räume mit Ausnahme des Flurs sind außenliegend und besitzen eine Fensterlüftung.

Raumübersicht, die Flächenangaben wurden den Planunterlagen aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung entnommen:

Raumbezeichnung	Faktor	Fläche m <sup>2</sup>
Flur	1	4,45
Wohnen	1	16,10
Schlafen	1	15,55
Kind	1	10,65
Küche	1	6,65
Bad	1	4,40
<b>Summe</b>		<b>57,8 ~ 58 m<sup>2</sup></b>

Die Wohnfläche (WF) wurde anhand des vorliegenden Grundrissplanes überschlägig geprüft, hierbei wurden keine Beanstandungen festgestellt. Der Sachverständige geht in der Folgebetrachtung insofern von der lt. Abgeschlossenheitsbescheinigung ermittelten Wohnfläche aus.

Dem Wohneigentum ist lt. Teilungserklärung und Grundbucheintrag ein PKW-Abstellplatz mit Nr. 9 bezeichnet zugehörig. Unter Bezugnahme auf den Vorbeschrieb wurden die lt. Abgeschlossenheitsnachweis ausgewiesenen Stellplätze im Grundstücksbereich nicht realisiert. Insofern wird dem Sondernutzungsrecht kein Wert beigemessen.

Weiterhin ist der Wohnung ein Kellerabstellraum, ebenfalls mit Nr. 9 im Aufteilungsplan bezeichnet, zugehörig. Der Kellerraum besitzt lt. Plan eine Nutzflächengröße von ca. 7,00 m<sup>2</sup>.

#### **Gebäudechronologie:**

Baujahr: ~ 1975, Zeitraum ca. 1970 bis 1975, lt. Mitteilung Hausverwalter

Modernisierungen:

1. Angaben lt. Mitteilung Hausverwaltung
  - Nachwendzeitlich Teilmodernisierung Dach und Fassade mit Wärmedämmverbundsystem (WDVS), Einbau Fenster und Erneuerung Dacheindeckung
  - Annahme 1995
  - 2017 – Erneuerung Heiztechnik mit Thermenanlage, teilw. WW-Bereitung
2. Angaben lt. Mitteilung Wohnungseigentümerin – Teilmodernisierung/ Renovierung Wohnung Ausführung 2017
  - Teilerneuerung Estrich und Bodenbeläge
  - Einbau Unterhangdecken in Trockenbauweise
  - Teilerneuerung Fliesenspiegel Küche
  - Teilerneuerung Elektroleitungen und -ausstattungen sowie einzelne Heizkörper und Verbindungsteile an Wasserleitungen

#### **Bauteilbeschreibung:**

##### **1. Wohngebäude allgemein**

Fundamente	Stahlbetonstreifenfundamente und Bodenplatte
Wände/ Decken	Keller: Wandbauteile Stahlbetonplattenbauweise Decken Stahlbetonplattenfertigbauteile Außenwände/Innenwände ab EG: Außenwände Stahlbetonfertigteilplatten mit Dämmungsaufbau zeitgemäß Standard 1970er Jahre Innenwände – Stahlbetonfertigteilplatten gemäß Anforderung tragend und nichttragend mit verschiedenen Bauteildicken



	<b>Decken – Stahlbetonfertigteildecken</b>
Oberflächen Gemeinschaftsräume	Treppenhäuser: Betonoberfläche Wände tapeziert und Anstrich, Decken Anstrich
Dach	Stb-Kassettdachplatten flach geneigt mit Bitumendachbahn, nachwendezeitlich lt. Mitteilung Hausverwaltung Erneuerung mit Trapezblechdeckung, Schneefang sowie Zinkrinnen und Fallrohre
Fassade	Wärmedämmverbundsystem Oberfläche Kratzputzstruktur, Fensterbereich mit Glattputz und Faschenumrahmung Sockel mit WDVS-Sockelplatte und Glattputz Ausführung Standard 1990er Jahre
Treppen/Geländer/ Treppenflur	Die Innentreppen und Podeste wurde in Stahlbeton als zweiläufige Podesttreppe hergestellt, Tritt- und Setzstufen mit Terrazzokeilstufen, Podeste mit Terrazzoplatten belegt. Das Geländer wurde als Stabholzgeländer mit Handlauf ausgeführt. Hauszugang mit einstufiger Podestplatte aus Stahlbeton Kellerzugang als Betonblockstufenanlage mit seitlicher Betoneinfassung und Stahlgeländerumwehrung
Fenster/Türen	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Fensterbänke außen Alu, Haustür als selbstschließende Kunststofftür mit feststehendem Seitenflügel und 2/3- Ornamentverglasung Seitenflügel mit integrierter Klingelanlage (keine Wechselsprechfunktion), Briefkastenanlage innerhalb des Treppenflurs Kelleraußentür – urspr. Holzrahmentür mit Teilverglasung  Kellerinnentüren: Kellerabstellräume – urspr. Blendrahmentüren aus Holzwerkstoff Technik/ Heizung – beschichtete mehrwandige Blechzargentür
Fußböden	Keller – Flure und Technikraum Heizung Betonboden mit Anstrich, sonst Betonböden ohne weitere Beschichtung
Elektro	Hausanschluss ELT in Gebäudesegment Haus-Nr. 42 Zuleitungen sowie Zähler- und Verteileranlagen im Kellerflur nachwendezeitliche Ausführung, Verlegung im Keller auf Kabelpritschen, Zähleranlagen nachwendezeitlich im Kellerflur, Technikzuleitungen und Beleuchtung Heizung Ausstattung nachwendezeitlich, sonst teils vorwendezeitliche Ausstattungen Hausanschluss Telekom im Kellerflur Haus-Nr. 50
Heizung	Technikraum Heizung im Keller Haus-Nr. 50 mit dreifacher Gasthermenanlage, Pufferspeicher sowie Verteiler und Pumpenanlagen, Leitungen gedämmt, Abgasabführung über Edelstahlschornstein außen liegend an Giebelwand, Verteilungsleitungen zu den Gebäudesegmenten im Kellerflur verlaufend, gedämmte Ausführung
Sanitär	Zentrale Warmwasserbereitung in eigenem Technikraum mit Warmwasserspeicheranlage über Einspeisung Heizungsanlage, Pumpen- und Verteileranlagen, alle Leitungen im Keller auf Putz

## 2. Wohnungsausstattung - Wohnung Nr. 9 im EG, Haus-Nr. 50 und Kellerraum Nr. 9

Wände/ Decken	Wände mit Innenputz bzw. Glattbeton, Oberflächen tapeziert bzw. Raufaser und Anstrich Bad: Fliesensockel, Reibputz/ Anstrich sowie Holzbekleidung, Sanitärschacht mit Hartfaserplatten - teilweise freiliegend Küche: Fliesensockel, sonst Tapete Decken: Unterhangdecken – Raufaser/ Anstrich Bad mit Paneelbekleidung
Fenster/Türen	Wohnungstür – einfache glatte Futtertür, Oberfläche furniert Zimmertüren als Schiebetüren mit beschichteter Oberfläche einf. Ausführung mit Schiene und Türblatt, zum Bad vorwendezeitliche Schiebetür mit Wandfutter Fensterbänke innen aus Werzalith
Fußböden	Estrichboden, Oberbeläge aus Kunststoffbelag, Bad und Küche gefliest
Elektro	Unterputzinstallation, teilweise nachwendezeitliche, jedoch einfache Ausstattung, E- Herd in Küche Unterverteilung im Treppenhaus,
Heizung	siehe Bauteilbeschreibung „Wohngebäude allgemein“, Zu- und Verteilungsleitungen als vorwendezeitliche Aufputzausführung, Heizkörper vorwendezeitlich, jedoch einzelne Heizkörper Wohnen/ Schlafen sowie Thermostate teilerneuert, Verbrauchszählung mit Kalorimetermessung am Heizkörper
Sanitär	Unterputz- bzw. Schachtinstallation in Küche und Bad, Verbrauchszählung Warm- und Kaltwasser im Leitungsschacht, Küche mit Abluftanlage sowie Spüleanschluss mit Warm- und Kaltwasser und Waschmaschine Bad mit Stand-WC und Tiefspülkasten, Einbauwanne und Waschtisch, einfache Ausstattung
Kellerraum Angaben lt. Mitteilung Eigentümerin, der Kellerraum konnte wegen Verschluss nicht besichtigt werden	Wände und Decken – Betonoberfläche mit Anstrich Betonboden Brettertür und Bretterverschlag Licht und Steckdose

### 3.6 Außen- und Nebenanlagen

Die Außenanlagen bestehen im Wesentlichen aus:

- den bereits erwähnten Hausanschlüssen mit den zugehörigen Grundstücksver- und Entsorgungseinrichtungen wie v. b. sowie
- den Freianlagen

Freianlagen:

- Grundstückzufahrt südlicher Grundstücksbereich in Schotterbauweise mit angrenzend ca. 5 Stellplätze
- Grundstückzufahrt nördlicher Grundstücksbereich über nachbarseits angrenzendes Kommunalgrundstück in asphaltierter vorwendezeitlicher Bauweise, im Grundstücksbereich befinden sich ca. 8 bis 10 Stellplätze, jedoch ohne wohnungsbezogener Zuordnung

- Carport in Betonstützenbauweise mit Flachdach im nordöstlichen Grundstücksbereich, Abmessungen ca. 10 x 10 m, vorwendezeitliche Bauweise, nur noch bedingt nutzungsfähig
- fußläufige Zuwegung von der Gabeler Straße jeweils an der nördlichen und südlichen Giebelseite sowie Hausumgang traufseitig zur Straße bis ca. 1,5 m breiter Asphaltweg vorwendezeitlicher Ausführung, an der Rückseite im Hauseingangsbereich Asphaltweg bis ca. 3 m Breite mit seitlicher Bordabgrenzung
- Oberflächenentwässerung an der Rückseite mit Straßenablauf sowie Straßenbeleuchtung mit Betonmast und Auslegerleuchten – alles vorwendezeitliche Ausführung
- sonstige Grundstücksbereiche begrünt als Rasenfläche, Freifläche an der Rückseite mit Wäschetrockengeländer, Straßenseite teilweise mit Strauch und Baumpflanzungen

### 3.7 Beschaffenheit

#### Gebäude Allgemein

Das Gebäude, hier das Gemeinschaftseigentum der Außenbauteile, Treppenhaus und allgemein nutzbare Kellerräume weist im Allgemeinen im Bereich der Bauteiloberflächen teils erhebliche nutzungs- und altersbedingte Gebraucherscheinungen auf. Insbesondere sind

- im Fassadenbereich des WDVS starke Schlierenbildungen, Veralgungen und sonstige Oberflächenverschmutzungen als auch Oberflächenschäden an Putz und Beschichtungen sowie im Sockelbereich teils Oberflächen- und Feuchteschäden
- im Bereich der Treppenhäuser allgemeine Abnutzungserscheinungen an Bauteiloberflächen der Wände, Decken, Geländer, etc. sowie kleinere Einzelschäden wie Risse, Abplatzungen und unfertige Oberflächen bei nachträglich hergestellten Leitungsführungen u. a. festzustellen.
- Der Keller weist allgemein ebenfalls im Oberflächenbereich der Wände, Decken, Böden sowie der Altbestandtüren Verschleißerscheinungen mit Gebrauchs- und Oberflächenschäden, im Bereich des Heizungsraums ebenfalls Feuchteschäden mit Ausblühungen sowie Verfärbungen im Wand- und Bodenbereich auf.

In Bezug auf die tragenden Bauteile, der Gründung, Wände, Decken und Dach setzt der Sachverständige eine Unversehrtheit der Konstruktionen voraus.

#### Wohnungsbereich

Die Ausstattung der Wohnung sowie der Objektzustand werden sachverständig als einfach bis durchschnittlich beurteilt.

Entsprechend Mitteilung der Eigentümerin wurden ab 2017 Renovierungs- und Teilmodernisierungsarbeiten wie v. b. ausgeführt, jedoch hinterlassen diese zum Teil einen behelfsmäßigen Eindruck.

Insbesondere hinsichtlich

- fehlender Sockelleisten als Wandanschluss bei Bodenbelägen und somit offener Randabschlussfugen
- Schiebetüren ohne Führungselement und Wandfutter
- offene Fugenbereiche und fehlende Sockelleiste/ -fliese bei Fliesenbelägen, u. a.

Der Wohn- und Schlafbereich hinterlässt im Allgemeinen einen ordentlichen Zustand. Des Weiteren sind Einzelschäden z. B.

- an Fliesenoberflächen in der Küche
- Gebrauchsschäden an Wandoberflächen im Bad, unfertige Oberflächenbekleidung der Leitungsschächte/ OSB-Platten
- erhöhte Gebraucherscheinungen an Bauteiloberflächen im Kinderzimmer sowie
- Einzelschäden an Bodenbelägen festzustellen.

Der Sachverständige schätzt hier den Instandsetzungsaufwand für v. g. Mängelbeseitigungsleistungen pauschal mit **2.000 €** als abgegolten.

Ansonsten weist der Objektbereich weiterhin übliche Gebrauchsspuren auf. Diese kleineren Schäden bzw. Beeinträchtigungen werden als ausreichend im Instandhaltungskostenansatz und im Ansatz der Restnutzungsdauer innerhalb der Ertragswertberechnung abgedeckt angesehen.

Die Nutzungsfähigkeit des Gebäudes, insbesondere der Wohnung ist gegeben. Die Drittverwendungsfähigkeit wird als normal angesehen. Der Grundriss ist funktional.



### **Energetische Verhältnisse:**

Dem Sachverständigen liegt ein Energieausweis auf der Basis des Energieverbrauchs, ausgestellt mit Datum vom 22.04.2014 vor, welcher durch die Hausverwaltung übermittelt wurde. Die Gültigkeit des Energieausweises ist somit mit Datum zum 22.04.2024 abgelaufen. Unabhängig hiervon können jedoch Aussagen zum energetischen Zustand auf der Basis des bestehenden Energieausweises getroffen werden.

Der Energieausweis wurde insofern noch auf der Basis der Energieeinsparverordnung (EnEV) erstellt, wonach für das Mehrfamilienhaus ein Endenergieverbrauch von 141 kWh/ (m<sup>2</sup>\*a) ausgewiesen wurde, welcher demgemäß in die Vergleichskategorie ‚energetisch gut saniert‘ eingeordnet wird und hiernach baujahresbedingt einen guten energetischen Zustand aufweist.

### **Außenanlagen**

Die Grundstücksversorgungsanlagen dürften sich in einem brauchbaren Zustand befinden. Hinzuweisen ist, dass in Bezug auf die Abwasserbeseitigung mit einer Gemeinschaftskläranlage unter Einbeziehung weiterer Anlieger hier der Betrieb bis zum Anschluss an eine zentrale Anlage eigenverantwortlich auszuführen ist.

Die Freianlagen befinden sich im Wesentlichen in einem vorwendezeitlichen einfachen Zustand. Asphaltbefestigungen weisen z. T. Einzelschäden und ggf. Setzungen an Oberflächen auf, die Gebrauchsfähigkeit ist jedoch im Allgemeinen gegeben.

Eine vorhandene Blockstufentreppenanlage an der Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück des Einkaufsmarktes führend ist schadhaft und nicht mehr vollumfänglich verkehrssicher.

### **3.8 Hinweis**

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, nicht alle Gebäudeteile wurden besichtigt bzw. untersucht. Auch wurde die Haustechnik nicht überprüft.

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**

### **4.0 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens**

#### **Allgemeines und Begriffe**

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitraum, auf den sich die Ermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag) 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

Im vorliegenden Fall soll das **Ertragswertverfahren** als renditeorientiertes Verfahren nach § 27 ff ImmoWertV zur Anwendung gelangen.

Als Ergebnis und Konsequenz wäre jedoch auch festzuhalten, dass Wohnungseigentum entsprechend dem Geschehen auf dem Grundstücksmarkt, am sinnvollsten mit dem Vergleichswertverfahren zu bewerten. Es ist hierbei jedoch zu berücksichtigen, dass eine entsprechende Auswahl von Vergleichsobjekten nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung steht.

## 4.1 Bodenwert

### 4.1.1 Bodenrichtwertangaben

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.

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

Bodenrichtwertangaben	
Gemeinde: Gemarkung: Stichtag:	Schleusegrund Unterneubrunn 01.01.2024
Bodenrichtwertzone: <b>Bodenrichtwert:</b>	693116 <b>13 €/ m<sup>2</sup></b>
Entwicklungszustand: abgabenrechtlicher Zustand: Nutzungsart: Fläche:	baureifes Land frei nach BauGB und KAG Mischgebiet 1100 m <sup>2</sup>

#### 4.1.2 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: Beitragsrechtlicher Zustand:	baureifes Land frei nach BauGB und KAG
Nutzungsart: Fläche:	Mischgebiet 4.840 m <sup>2</sup> Flst. 251/3 mit 2.777 m <sup>2</sup> und Flst. 252/4 mit 2.063 m <sup>2</sup>

Hinsichtlich der Richtwertkriterien sind Abweichungen von der Grundstücksfläche festzustellen.

Gemäß § 196 BauGB handelt es sich bei dem Bodenrichtwert um einen durchschnittlichen Lagewert des Bodens innerhalb einer Richtwertzone unter Berücksichtigung des jeweiligen Entwicklungszustandes. Die jeweilige Richtwertzone hat hierbei ein Gebiet zu umfassen, das nach Art und Maß der baulichen Nutzung weitgehend übereinstimmt.

In Bezug auf die Grundstücksfläche ist festzustellen, dass nach Kleiber (siehe hierzu Syst. Darstellung Vergleichswertverfahren Rn. 283) Umrechnungskoeffizienten hinsichtlich abweichender Grundstücksgrößen ausgewiesen werden, diese jedoch auf Ein- ggf. Zweifamilienhausgrundstücke abstellen.

Eine derartige Bezugsgröße lässt sich für ein Mehrfamilienhaus mit erforderlichem Umfeld entsprechend Bewertungsfall nicht realisieren. Insofern erachtet der Sachverständige hier eine Anpassung unter Differenzierung in baurechtlich notwendige Flächen sowie Garten- bzw. Hinterlandflächen in Innenbereichslagen, welche jedoch keine weitere Funktion, z. B. als anrechenbare Baufläche erfüllen, als maßgebend. Dies betrifft in Bezug auf das Bewertungsgrundstück Teilflächen im östlichen bzw. südöstlichen Grundstücksbereich (siehe hierzu Darstellung Anlage 3.1). Unter Bezugnahme auf die Ausführungen nach Kleiber, siehe hierzu Teil IV Syst. Darst. Vergleichswertverfahren Rn. 309 werden für derartige Flächen Wertanteile zwischen 50 % und 75 % in Ansatz gebracht, der Sachverständige erachtet lagebedingt einen Ansatz mit 60 % als angemessen und marktgerecht.

Grundstücksfläche:

Baurechtl. notwendige Fläche/ Umgriffsfläche 2.900 m<sup>2</sup>  
 Seiten- und Hinterland 1.940 m<sup>2</sup>

Bodenwert:

Baurechtl. notwendige Fläche/ Umgriffsfläche BW = 2.900 m<sup>2</sup> \* 13 €/ m<sup>2</sup> = 37.700 €  
 Seiten- und Hinterland BW = 1.940 m<sup>2</sup> \* 13 €/ m<sup>2</sup> \* 60 % = 15.100 €  
 Gesamt 52.800 €

Bodenwert gerundet: 53.000 € ➔ 11.00 €/ m<sup>2</sup>

davon

Miteigentumsanteil: 202,89/ 10.000 = ~ 1.100 €

Im Übrigen ist zu bemerken, dass der sich 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 im Block.

Ebenso ist festzustellen, dass sich der Bodenwertanteil bei Wohnungs- bzw. Teileigentum letztendlich, aufgrund der Miteigentumsanteile und der Höhe des Bodenrichtwertes, nicht signifikant auf den Wert auswirkt.



## 4.2 Ertragswertverfahren

Gemäß § 27 ImmWertV21 wird das Ertragswertverfahren mit insgesamt drei Varianten geregelt:

- a) das „Allgemeine“ oder „zweigleisige“ Ertragswertverfahren unter Aufspaltung in einen Boden- und Gebäudewertanteil
- b) das „vereinfachte“ oder „eingleisige“ Ertragswertverfahren ohne Aufspaltung in einen Boden- und Gebäudewertanteil
- c) das periodische Ertragswertverfahren, auch Phasenmodell genannt, nach der allgemeinen Barwertformel

Im Rahmen der Ertragswertberechnung soll das allgemeine Ertragswertverfahren zur Anwendung gelangen.

### Hinweis:

Bei den gewählten Ansätzen (Restnutzungsdauer, Bewirtschaftungskosten, Liegenschaftszinssatz etc.) wird sich in erster Linie entsprechend dem Grundsatz der Modellkonformität an die Angaben des örtlichen Gutachterausschusses orientiert.

### 4.2.1 Marktüblich erzielbare Erträge

Ausgangspunkt der Ertragswertermittlung sind die künftig, über die Restnutzungsdauer zu erwartenden Erträge der zu bewertenden Immobilie. Maßgebend für die Wertermittlung ist, dass für das Objekt in seiner Lage ein reeller Mietertrag erzielt wird.

Hierbei ist nicht der höchstmögliche, aber auch nicht ein Mietertrag an der unteren Bandbreite zu Grunde zu legen.

Im Rahmen der Marktwertermittlung müssen die künftigen Erträge in der Weise erfasst werden, wie sie im ‚gewöhnlichen Geschäftsverkehr‘ vom allgemeinen Grundstücksmarkt eingeschätzt werden, ebenso unter Berücksichtigung eventuell von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichende Erträge aufgrund wohnungs-, miet- oder vertragsrechtlicher Bindungen.

#### 1. Objektmieten

Bei dem Objekt handelt es sich gemäß Mitteilung der Eigentümerin um eine vermietete Eigentumswohnung, wonach eine Nettokaltmiete von 6,14 €/ m<sup>2</sup> Wohnfläche gezahlt wird. Ein entsprechender Mietvertrag wurde dem Sachverständigen nicht vorgelegt.

Mietkonditionen:

##### 1) WE 9 - Erdgeschoss

- Nettokaltmiete 6,14 €/ m<sup>2</sup> → 355 € bei 57,8 m<sup>2</sup> Wohnfläche lt. Teilungserklärung

Im Weiteren geht der Sachverständige von folgenden mietvertragsrechtlichen Vereinbarungen aus:

- Mietzeit unbestimmt, → gesetzliche Kündigungsfristen
- Betriebskosten → Umlage entsprechend Betriebskostenverordnung
- keine beeinflussenden Sondervereinbarungen

#### 2. Vergleichsmieten

##### a) IVD-Vergleichsmieten

Nach IVD-Immobilienpreisspiegel Thüringen 2024/ 2025 werden für die Stadt Hildburghausen

- für Wohnraum von Bestandsobjekten Neubau oder Komplettsanierung mit einem einfachen bis mittleren Wohnwert für eine 70 m<sup>2</sup>-Wohnung 3,90 bis 4,20 €/ m<sup>2</sup> → 4,05 €/ m<sup>2</sup> i. M. veröffentlicht.

Zugehörige Wohnwertkriterien lt. IVD Preisspiegel bei

- einfachem Wohnwert:

einfaches Bad, heizbar, jedoch keine zentrale Beheizungsanlage, einfache Fenster, wenig bevorzugte Wohnlage, Industriegebiet oder Plattensiedlung

- mittlerem Wohnwert:

normales Bad und WC, Zentralheizung, heutiger Standard, evtl. Balkon, in gemischt bebauter Wohnlage mit normaler verkehrsmäßiger Erschließung und guter Bausubstanz, ausgeglichene Bevölkerungsstruktur

Unter Bezugnahme v. g. Wohnwertkriterien ist dem Bewertungsobjekt ein einfacher bis mittlerer Wohnwert zuzubilligen, woraus sich ein Mittelwert mit 4,05 €/ m<sup>2</sup> ableiten lässt.

Hinsichtlich der objektbezogenen Wohnungsgröße erachtet der Sachverständige einen Zuschlag gemäß Veröffentlichung nach Kleiber, siehe hierzu ‚Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum‘ Kapitel D Tab. 14, als angemessen, wonach sich dieser wie folgt darstellt:

Uk = 1,09 bei 70 m<sup>2</sup>

Uk = 1,16 bei 58 m<sup>2</sup>

Angepasste Vergleichsmiete IVD:  $NKM_{IVD} = 4,15 \text{ €/ m}^2 \cdot 1,16 / 1,09 = 4,31 \text{ €/ m}^2 \sim 4,30 \text{ €/ m}^2$

#### b) Standortmieten

Entsprechend Mitteilung des Hausverwalters bewegen sich die Mietpreise im Objekt derzeit in einer Spanne zwischen 4,20 und 4,50 €/ m<sup>2</sup> Wohnfläche ggf. Einzelmieten bis 4,80 €/ m<sup>2</sup> bzw. bei Altmietern auch unterhalb 4,20 €/ m<sup>2</sup>. In Bezug auf das Gesamtobjekt kann lt. Angabe hierbei ein Mittelwert von ca. 4,20 €/ m<sup>2</sup> ermittelt werden.

#### c) Mietsituation

Gemäß Mitteilung der Hausverwaltung sind derzeit 3 Wohnungen nicht vermietet, insofern beläuft sich der Vermietungsstand bei insgesamt 50 Wohnungen auf 94 %.

Bei dem Mieterklientel handelt es sich vornehmlich um ausländische Mitbürger, überwiegend aus dem europäischen Ausland mit Anteil von 70 %. Der Vermietungsstand weist insofern, ggf. klientelbezogen, auf eine gute Vermietbarkeit hin.

### 3. Auswertung und Ermittlung der Nettokaltmieten

Die aktuelle Miete der Eigentumswohnung beträgt gemäß Auskunft der Eigentümerin 6,14 €/ m<sup>2</sup>. Durch den Sachverständigen wurden Vergleichsmieten lt. Veröffentlichung des IVD zum Stand 2024/ 25 sowie auf Anfrage objektbezogen über die Hausverwaltung ermittelt. Hierbei wurden Mieten mit 4,30 €/ m<sup>2</sup> bzw. Mietpreisspannen zwischen 4,20 und 4,50 €/ m<sup>2</sup> festgestellt.

Objektbezogen mit verhältnismäßig einfachem bis ggf. mittlerem Mietspektrum sowie lagebedingt in ebenfalls einfachen Lagen hält der Sachverständige den Ansatz der Nettokaltmiete im Bereich der Vergleichsmieten als angezeigt.

In Bezug auf das Bewertungsobjekt mit teilsaniertem/ renoviertem Wohnraum ab 2017 erachtet der Sachverständige den Mietansatz mit 4,50 €/ m<sup>2</sup> als angemessen und gerechtfertigt.

Eine zusätzliche Würdigung der Vertragsmiete, gemäß Auskunft der Eigentümerin mit 6,14 €/ m<sup>2</sup> soll nicht vorgenommen werden, da diese oberhalb der Marktmieten anzusiedeln ist und hinsichtlich gesetzlicher Kündigungsfristen ohnehin keinen dauerhaften Bestand genießt.

Ansatz Nettokaltmiete: 4,50 €/ m<sup>2</sup>

### Jahresrohertrag

	Mietfläche	Mietansatz	Mietansatz p. mon €	Mietansatz p. a. €
Wohnung Nr. 9	57,8 m <sup>2</sup>	4,50 €/ m <sup>2</sup>	260	3.120

#### 4.2.2 Alterswertminderung/ Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Unterhaltung unter marktüblichen Bedingungen voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

a) Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 1 ImmoWertV  
für Mehrfamilienhäuser 80 Jahre  
GND = 80 Jahre

b) Restnutzungsdauer  
Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre

Baujahr            1975  
Baualter          50 Jahre

**Ermittlung fiktives Baujahr – verlängerte Restnutzungsdauer infolge Teilmodernisierung**

Teilmodernisierungsmaßnahmen wurden in einem zurückliegenden Zeitraum in den 1990er Jahren, im Wesentlichen Außenbauteile betreffend sowie Erneuerung der Heiztechnik 2017 ausgeführt, siehe hierzu Ausführungen Gebäudechronologie.

Des Weiteren wurden Erneuerungsmaßnahmen im Wohnungsbereich ebenfalls ab 2017 entsprechend Vorbeschrieb vorgenommen. Der Sachverständige erachtet diesbezüglich eine Anpassung der Restnutzungsdauer in Bezug auf das Gesamtobjekt jedoch nicht als maßgebend. Allenfalls können ausgeführte wohnungsbezogene Erneuerungsmaßnahmen als werterhaltende Maßnahmen im Rahmen der Instandhaltung bzw. als Renovierungsmaßnahme in Ansatz gebracht werden. Zum anderen ist darauf hinzuweisen, dass wohnungsbezogene Einzelmaßnahmen sich nicht durchschlagend auf das Gesamtobjekt auswirken können.

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 vorgenommen werden.

MODERNISIERUNGSELEMENTE	MAXIMAL PUNKTE	UMFANG IN %	AUSFÜHRUNGS ZEITRAUM	ANSATZ PUNKTE	ANSATZ OBJEKTBEZ OGEN
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung - Eindeckung erneuert, ohne Dämmungsmaßnahmen 1995	4	50	> 20 Jahre	0	0
Modernisierung der Fenster/ Außentüren 1995 - Erneuerung Fenster/ Außentür 1995	2	100	> 20 Jahre	0	0
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) - Strom – Anteil vor/ nachwendezeitlich ca. 70/ 30 - Wasser – Anteil vor/ nachwendezeitlich ca. 70/ 30	2	30	> 20 Jahre	0	0
Modernisierung der Heizungsanlage - Einbau Kesselanlage/ Hauptleitungen 2017 - teilw. Erweiterung Raumheizung	2	30	< 10 Jahre	2	0,6
Wärmedämmung der Außenwände - WDVS ausgeführt 1995	4	100	> 20 Jahre	0	0
Rundung/ Sonstiges					0,4
<b>Gesamt</b>					<b>1,0</b>

Unter Bezugnahme auf das Baualter mit 50 Jahren und einem altersbedingt verbleibenden, in geringem Umfang zu berücksichtigenden Modernisierungsanteil, lässt sich keine durchschlagende Erhöhung der Restnutzungsdauer darstellen (siehe hierzu Ausführungen zu Anlage 2 ImmoWertV).

Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung Allgemeinzustand, **Berechnungsansatz: 30 Jahre**

Die Restnutzungsdauer erscheint aufgrund des Gebäudezustandes und der Ausstattung als plausibel und wird wie vor ermittelt in Ansatz gebracht.

#### 4.2.3 Bewirtschaftungskosten

Die zu berücksichtigenden Bewirtschaftungskosten (nicht umlagefähige Kosten wie Verwaltungskosten, nicht umlagefähige Betriebskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis) lassen sich im Allgemeinen mit Hilfe durchschnittlicher Erfahrungssätze in Abhängigkeit von der Höhe des Rohertrages ableiten, wobei mit abnehmender Restnutzungsdauer der Vom Hundert Satz an der Nettokaltmiete steigt (höhere Instandhaltungskosten, größeres Mietausfallwagnis).



Die angemessenen Bewirtschaftungskosten werden hier unter Berücksichtigung der Modellkonformität unter Anlehnung an die Erfahrungssätze, welche sich aus der Fachliteratur der ImmoWertV21 § 32 in Verbindung Anlage 3 ergeben eingeschätzt.

**Bewirtschaftungskosten allgemein – aktueller Stand 2025:**

1	Verwaltungskosten ETW: 429 €	429 €
2	Instandhaltungskosten 14 €/ m <sup>2</sup> für Wohnen  Ansatz ETW 14,00 € x 58 m <sup>2</sup> = 812 €	812 €
3	Mietausfallwagnis Wohnung 2 v. H. * 3.120 €	62 €
	Gesamt	1.303 €
	Anteil an Jahresrohertrag = 1.303 € / 3.120 €	41,8 %

Der Sachverständige erachtet den Ansatz der Bewirtschaftungskosten in Bezug auf das Bewertungsobjekt lagebedingt sowie mit einfachem bis mittlerem Ausstattungsniveau als angemessen.

**4.2.4 Liegenschaftszins**

Der Liegenschaftszins als Markt beschreibende Größe, als der Zinssatz mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, wird auf der Grundlage der ImmoWertV21 § 21 (2) sowie § 33 entsprechend Grundstücksart und Objektlage ermittelt.

Im Rahmen der Ertragswertermittlung ist der angemessene nutzungstypische Liegenschaftszinssatz zu verwenden. Hierbei gelten folgende Grundsätze:

1. Vorrangig sind die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten und veröffentlichten Liegenschaftszinssätze heranzuziehen.
2. Stehen keine geeigneten Liegenschaftszinssätze nach Nummer 1 oder Nummer 2 zur Verfügung, kann der Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden. Dabei können auch Liegenschaftszinssätze aus anderen Quellen berücksichtigt werden, wenn sie hinsichtlich Aktualität und Repräsentativität den für die jeweilige Grundstücksart maßgeblichen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und ihre Ableitung ausreichend nachvollziehbar dargelegt ist. In diesen Fällen ist der Liegenschaftszinssatz besonders, d. h. über das allgemeine Begründungserfordernis hinaus, zu begründen.

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte werden für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen aktualisierte Liegenschaftszinssätze Stand 2025 explizit für Wohneigentum ausgewiesen. Insofern sind die vom Gutachterausschuss veröffentlichte Daten in Ansatz zu bringen.

Hiernach werden im Rahmen ‚Sonstiger Daten der Wertermittlung‘ für Wohnungseigentum Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 3,26 % bis 3,86 %, bei einer Streuung innerhalb des 5 bzw. 95 % Perzentils von 2,13 % bis 5,38 % ausgewiesen.

Vergleichsweise werden nach IVD diesbezüglich Werte in einer Spanne zwischen 1,5 % und 4,5 % angegeben. Unter Bezugnahme auf v. g. Daten und Vergleichswerte hält der Sachverständige den Ansatz unter Zugrundelegung der Liegenschaftszinssätze des Gutachterausschusses, objektbezogen im oberen Bereich der Spannbreite für angezeigt.

Der Sachverständige schätzt bei freier Abwägung den Liegenschaftszins für das Bewertungsobjekt infolge Objektlage und Beschaffenheit gerundet mit

**LSZ = 4,00 %** als marktgerecht.

Bei dem zur Anwendung kommenden Liegenschaftszinssatz handelt es sich um einen Zinssatz der allgemein zu erwartende Änderungen der Erträge (Wertsteigerungen bzw. Wertminderungen), erwartete Veränderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt, erwartete Änderungen in der Entwicklung der Bewirtschaftungskosten sowie der steuerrechtlichen Rahmenbedingungen bereits berücksichtigt.

#### 4.2.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind nach § 8 ImmoWertV21 zu berücksichtigen, insofern

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

##### 1. Wohnbereich

Unter Bezugnahme auf die Ausführungen unter Pkt. 3.2 Objektbeschaffenheit schätzt der Sachverständige für festgestellte Mängel und Schäden den Wertabschlag mit 2.000 Euro als angemessen und gerechtfertigt.  
Ansatz boG: **2.000 €.**

##### 2. allgemeiner Objektbereich

Diesbezüglich hält der Sachverständige eine Berücksichtigung baulicher Mängel und Schäden im Rahmen der wertermittlungstechnischen Betrachtungen für den Fassadenbereich als angemessen. Die Objektnutzung ist derzeit gegeben, die Berücksichtigung der bes. objektspezifischen Grundstücksmerkmale wird alterswertgemindert in Ansatz gebracht. Hinsichtlich Gebrauchsschäden im sonstigen Bereich wie Treppenhaus, Keller, u. a. erachtet der Sachverständige hier einen Ansatz im Rahmen der Abschreibung über die Alterswertminderung ausreichend berücksichtigt.

boG Fassade:

Herstellungskosten nach BKI, Stand 2020 für Mehrfamilienhäuser einfacher Standard:

Herstellungskosten  $HK_{2020} = 1.380 \text{ €/ m}^2 \text{ Wfl}$

Wohnfläche  $Wfl = 2.850 \text{ m}^2$  aus Flächenzusammenstellung Teilungserklärung

Bauwerkskostenanteil Fassade  $KA_{Fass} \sim 3,5 \% \text{ aus BKI}$

Schadensanteil Fassade  $SA_{Fass} \sim 50 \% \text{ geschätzt}$

Baupreisindex  $BPI = 1,47 \text{ Stand 2020 zu 2025}$

Alterswertminderung  $AWM = 30/ 80 = 0,375 \text{ Alterswertminderungsfaktor}$

Miteigentumsanteil  $AN_{ETW} : 202,89/ 10.000$

$boG_{WMFa} = HK_{2020} * Wfl * KA_{Fass} * SA_{Fass} * BPI * AWM * AN_{ETW}$

$boG_{WMFa} = 1.380 \text{ €/ m}^2 * 2.850 \text{ m}^2 * 0,035 * 0,50 * 1,47 * 0,375 * 202,89/ 10.000$

$boG_{WMFa} = 770 \text{ €} \sim \mathbf{1.000 \text{ €}}$

##### 3. Gesamtansatz

Die Ermittlung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale erfolgt überschlägig. Es ist darauf hinzuweisen, dass sich die ermittelten Abschläge marktüblich bilden und nicht identisch mit den Kostenhöhen bzw. der Höhe des tatsächlichen Investitionsbedarfs sind. Dieser ist gegebenenfalls auf der Grundlage aktueller Handwerkerangebote zu ermitteln.

Unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz hält der Sachverständige einen Abschlag besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, hier für Wertminderung wegen baulicher Mängel und Schäden von gerundet

**3.000 €** für angemessen und gerechtfertigt.

#### 4.2.6 Ertragswertberechnung

Ertragswertberechnung			
01	Rohertrag Netto – Kaltmiete per Anno	Eur	3.120
02	Bewirtschaftungskosten	Eur	1.303
03	Reinertrag	Eur	1.817
04	Bodenertrag (Reinertragssplittung) 4,00 % x 1.100 €	Eur	44
05	Gebäudeertrag (aus Reinertragssplittung)	Eur	1.773
06	Restnutzungsdauer	Jahre	30
07	Liegenschaftszinssatz	%	3,75
08	Vervielfältiger (Multiplikator)	F	17,29
09	Vorl. Gebäudeertragswert	Eur	~ 30.660
10	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 ImmoWertV	Eur	- 3.000
11	vorläufiger Ertragswert	Eur	~ 27.700
12	Bodenwert gerundet	Eur	1.100
13	<b>Ertragswert</b>	<b>Eur</b>	<b>28.800 ~ 29.000</b>

Wohnflächenbezogener €/ m<sup>2</sup> Wert rd. 29.000 € / 57,8 m<sup>2</sup> = ~ 505 €/ m<sup>2</sup> WF  
Entspricht einem Rohertragsfaktor (29.000 € / 3.120 €) von ~ 9,3

#### 5. Verkehrswert

Ertragswert 29.000 €

Das Bewertungsobjekt ist sowohl zur Eigennutzung sowie zur Vermietung geeignet. Der Marktwert von Eigentumswohnungen wird üblicherweise anhand des Vergleichswertverfahrens berechnet. Da jedoch verwertbare Kaufpreise nur bedingt vorliegen bzw. bereitgestellt werden können, wird der Wert letztendlich primär anhand des Ertragswertverfahrens ermittelt.

Im Grundstücksmarktbericht der Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse des Freistaates Thüringen werden für den Landkreis Hildburghausen bei einem Bodenrichtwertniveau unter 25 €/ m<sup>2</sup> für vermietete Eigentumswohnungen im Weiterverkauf für die Berichtsjahre 2024 und anteilig 2025 Kaufpreise in einer Spanne zwischen 220 €/ m<sup>2</sup> und 670 €/ m<sup>2</sup> ausgewiesen.

Im Weiteren konnten ebenfalls über das Internetportal des TLBG Thüringen/ Grundstücksmarktinformationen Wohnflächenpreise für den Landkreis Hildburghausen bezogen auf die Baujahre von 1950 bis 1990 für die Berichtsjahre 2022 bis 2024 von 675 €/ m<sup>2</sup> bis 640 €/ m<sup>2</sup> als Medianwert abgerufen werden. Diesen Werten wurden lt. Veröffentlichung für den Dreijahreszeitraum insgesamt 43 Transaktionen zugrunde gelegt.



# GUTACHTEN ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG

GESCHÄFTSZEICHEN: K 44/24

202,89/ 10.000 MITEIGENTUMSANTEIL AN DEM GRUNDSTÜCK GEMARKUNG UNTERNEUBRUNN, FLST.-NR. 251/ 3 UND 252/ 4  
VERBUNDEN MIT DEM SONDEREIGENTUM AN DER WOHNUNG NR. 9 UND SONDERNUTZUNGSRECHTS AM STELLPLATZ NR. 9 LT. AUFTEILUNGSPLAN  
GABELER STRASSE 42-50, 98667 SCHLEUSEGRUND OT SCHÖNBRUNN

Nach IVD Preisspiegel Thüringen 2024/ 2025 für den Landkreis Hildburghausen werden für Eigentumswohnungen aus dem Altbestand bei einem mittleren Wohnwert Verkaufspreise von 600 €/ m<sup>2</sup> veröffentlicht.

Der ermittelte Ertragswert des Bewertungsobjekts mit einem wohnflächenbezogenen Ertragsfaktor von ca. 505 €/ m<sup>2</sup> liegt mit ca. 15 % bis 25 % unterhalb v. g. Mittelwerte, jedoch noch im unteren Mittelfeld der Kaufpreisspannen.

In Bezug auf den Rohertragsfaktor konnte im Vergleich mit den Veröffentlichungen des IVD nahezu Deckungsgleichheit bei einem Wert von 9,3 festgestellt werden.

Der ermittelte Ertragswert des Bewertungsobjekts wird somit, auch unter Berücksichtigung eines vertretbaren Wertabschlages baulicher Mängel und Schäden, sachverständig als angemessen eingeschätzt.

Bei freier Abwägung aller Vor- und Nachteile schätzt der Sachverständige zum Bewertungsstichtag den **Verkehrswert** des Bewertungsobjektes

**Wohneigentum mit 202,89/ 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
Gemarkung Unterneubrunn, Flst. 251/3 und 252/4 verbunden mit Sondereigentum an der  
Wohnung Nr. 9 im Aufteilungsplan sowie dem Sondernutzungsrecht  
am Stellplatz Nr. 9  
Gabeler Straße 42 – 50, 98667 Schleusegrund OT Schönbrunn**

auf

**29.000 Euro**

( in Worten: - Neunundzwanzigtausend - )

Instandhaltungsrücklage, Angabe informativ:

Gemäß Auskunft der Hausverwaltung beträgt die Instandhaltungsrücklage für das Gesamtobjekt Mehrfamilienhaus, Gabeler Straße 42 – 50, 98667 Schleusegrund Stand 20.12.2024: 208.233,59 Euro.

Der Verkehrswert einer Immobilie kann im Hinblick zahlreicher Imponderabilien grundsätzlich nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keiner der Ablehnungsgründe entgegensteht, aus denen jemand als Beweiszeuge 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 unter Ausschluss von Altlasten aus.

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

Wasungen, den 14.08.2025

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



## Unterlagen

- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Grundbuchauszug Grundbuch von Unterneubrunn, Blatt 704  
Letzte Änderung am 02.12.2024, Ausdruck vom 02.12.2024
- Bodenrichtwert Stichtag: 01.01.2024
- Einfache Bestandsaufnahme durch den Sachverständigen
- Unterlagen Landratsamt Hildburghausen/ Kreisarchiv  
aus Abgeschlossenheitsbescheinigung
  - Lageplan
  - Grundrisse Kellergeschoss/ Erdgeschoss/ Schnitt/ Berechnungen
- Unterlagen Grundbuchamt
  - Teilungserklärung Urkunde Nr. 628 vom 18.03.1998/ Nr. 707 vom 31.03.1998/ Nr. 1598 vom 30.07.1998
- Unterlagen Hausverwaltung A. Röhr GmbH
  - Verwalterbestellung
  - Energieausweis gültig bis 22.04.2024
  - Angaben zu Mietern/ Höhe Hausgeld/ Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
- Mitteilung Gemeindeverwaltung Schleusegrund vom 08.08.2025
- Mitteilung Wasser und Abwasser-Verband Hildburghausen vom 30.06.2025
- Mitteilung Landratsamt Hildburghausen – Untere Denkmalschutzbehörde vom 06.12.2024
- Mitteilung Landratsamt Hildburghausen – Bauamt vom 17.12.2024
- Mitteilung Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation – Flurbereinigungsbereich  
Meiningen vom 11.12.2024

## 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



## **Anlagen**

- 1    Übersichtsplan – regional
- 2    Übersichtsplan – örtlich
- 3    Katasterplan
  - 3.1   Darstellung baurechtlich notwendige Flächen/ Garten- und Hinterland
- 4    Bodenrichtwertinformation – Stichtag: 01.01.2024
- 5    Zeichnungen
  - 5.1   Lage-/ Übersichtsplan
  - 5.2   Grundriss Kellergeschoss
  - 5.3   Grundriss Erdgeschoss
  - 5.4   Schnitt
- 6    Darstellung Bestandsplan Trinkwasser/ Abwasser
- 7    Fotodokumentation