

Diplom-Ingenieur

Andreas Anschütz

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

Sachverständiger für Schäden an Gebäuden (EIPOS)

Meininger Straße 119
98529 Suhl

Telefon +49 (0) 3681 305506

Fax +49 (0) 3681 351377

Mobil +49 (0) 176 67330014

a.anschuetz@lupotech.de



Verkehrswertgutachten

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

auf Grundlage lediglich äußerer Inaugenscheinnahme

für das Objekt

**Wohngrundstück mit Einfamilienhaus (ca. 120,57 m² Wohnfläche)
und Nebengebäude**

**An der Nahe 12 in 98553 Schleusingen OT Hinternah
Gemarkung Hinternah, Flur 4, Flurstück 612/17**

Aktenzeichen: K 47/22 – Amtsgericht Sonneberg



**Der Verkehrswert für das Grundstück wurde zum Wertermitt-
lungsstichtag 30.05.2023 ermittelt mit:**

31.000,00 EUR

Qualitätsstichtag: 30.05.2023

Ergebniszusammenfassung: Seite 31

abgeschlossen am: 28.07.2023

Ausfertigung: 3 / 3

Inhaltsübersicht		Seite
1	Allgemeine Angaben und Gegenstand der Wertermittlung	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage	6
2.2	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	8
2.2.1	Bodenbeschaffenheit	8
2.2.2	Grundstücksgestalt	8
2.2.3	Erschließungszustand	9
2.2.4	Grenzverhältnisse	9
2.3	Rechtliche Gegebenheiten	9
2.3.1	Baurechtlicher Zustand und Nutzung	9
2.3.2	Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	10
2.3.3	Abgabenrechtlicher Zustand	11
3	Beschreibung der Bebauung	12
3.1	Gebäudebestand und Art der Bebauung (Kurzbeschreibung)	12
3.2	Raumaufteilung und Funktion	12
3.3	Bauweise und Gebäudeausstattung	13
3.3.1	Einfamilienhaus	13
3.3.2	Nebengebäude (Scheune)	14
3.4	Beurteilung der Grundrissgestaltung / funktionelle Gegebenheiten	16
3.4.1	Einfamilienhaus	16
3.4.2	Nebengebäude (Scheune)	16
3.5	Baulicher Zustand	16
3.5.1	Einfamilienwohnhaus	16
3.5.2	Nebengebäude (Scheune)	17
4	Wertermittlung	18
4.1	Bodenwertermittlung	18
4.2	Grundstückssachwert	20
4.2.1	Ermittlung der Bruttogrundfläche	20
4.2.2	Gebäudeherstellungskosten / Normalherstellungskosten	20
4.2.3	Gebäudeherstellungswert zum Wertermittlungsstichtag	22

4.2.4	Restnutzungsdauer	22
4.2.5	Alterswertminderung	23
4.2.6	Besondere Bauteile und Einrichtungen	24
4.2.7	Wert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	24
4.2.8	Marktanpassung (gem. §§ 6 und 21 ImmoWertV)	25
4.2.9	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (gem. § 8 ImmoWertV)	26
4.2.9.1	Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden	26
4.2.9.2	Funktionelle und individuelle Eigenschaften	26
4.2.9.3	Freilegung und Entsorgung	27
4.2.10	Sachwertermittlung (in Anlehnung an §§ 35 bis 39 ImmoWertV)	28
4.3	Grundstücksertragswert	29
4.3.1	Wohnfläche	29
4.3.2	Ertragswertermittlung (gem. §§ 31 - 34 ImmoWertV, allgem. Ertragswertverfahren)	30
5	Ergebniszusammenfassung und Verkehrswert	31
6	Schlussbemerkungen	32

Anlagen

- Fotoaufnahmen vom Tag der Besichtigung
- Luftaufnahme mit unterlegter Katasterparzelle M 1 : ca. 500
- Auszug aus der Liegenschaftskarte M 1 : 500
- Ortsplanauszug M 1 : ca. 10.000
- Landkartenausschnitt M 1 : 250.000

Diplom-Ingenieur

Andreas Anschütz

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

Sachverständiger für Schäden an Gebäuden (EIPOS)

Meininger Straße 119
98529 Suhl

Telefon +49 (0) 3681 305506

Fax +49 (0) 3681 351377

Mobil +49 (0) 176 67330014

a.anschuetz@lupotech.de



Verkehrswertgutachten

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

auf Grundlage lediglich äußerer Inaugenscheinnahme

für das Objekt	:	Wohngrundstück mit Einfamilienhaus (ca. 120,57 m² Wohnfläche) und Nebengebäude
Ort	:	98553 Schleusingen OT Hinternah
Straße und Hausnummer	:	An der Nahe 12
Auftraggeber	:	Amtsgericht Sonneberg Abt. Zwangsversteigerungen Untere Marktstraße 2 96515 Sonneberg
Aktenzeichen	:	K 47/22
lt. Auftragsschreiben vom	:	22.03.2023
lt. Beschluss vom	:	17.03.2023
Wertermittlungstichtag (Zeitpunkt der Wertverhältnisse)	:	30.05.2023
Qualitätsstichtag (Zeitpunkt der Qualitätsfeststellung)	:	30.05.2023
Ortsbesichtigung	:	- am 30.05.2023 - Der zum Ortstermin geladene Eigentümer er- schien nicht. - Eine innere Gebäude- und Grundstücksbe- sichtigung wurde nicht ermöglicht.
abgeschlossen am	:	28.07.2023
Ausfertigung	:	3 / 3

Dieses Gutachten umfasst 33 Seiten
zuzüglich der Anlagen.

1 Allgemeine Angaben und Gegenstand der Wertermittlung

Grundbuch	: - Grundbuchamt beim Amtsgericht Hildburghausen - Grundbuch von Hinternah
. Blatt	: 42
. Bestandsverzeichnis lfd. Nr.	: 3
. Gemarkung	: Hinternah
. Flur	: 4
. Flurstück Nr.	: 612/17
. Grundstücksgröße	: 205 m ²
. Wirtschaftsart	: Gebäude- und Freifläche
. Lage	: An der Nahe 12
. Eigentümer	: XXX, XXX 98553 Schleusingen OT Hinternah
. Eintragungen in Abt. II	: Abt. II belastet, vgl. 2.3.2
Auftrag und Zweck der Gutachtenerstellung	: Verkehrswertermittlung zur Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren K 47/22
Gegenstand der Wertermittlung	: Gegenstand der Wertermittlung ist der Grund und Boden des bezeichneten Grundstückes einschließlich der aufstehenden Bebauung sowie der Außenanlagen und sonstigen Anlagen auf Grundlage äußerer Besichtigung unter Berücksichtigung der damit verbundenen rechtlichen Gegebenheiten.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Gebietslage

- . **Bundesland** : Thüringen
- . **Region** : Südthüringen
- . **Landkreis** : Hildburghausen
- . **Gemeinde und Einwohnerzahl** : Stadt Schleusingen, ca. 10.700 Einwohner
- . **Ortsteil und Einwohnerzahl** : Hinternah, ca. 1.600 Einwohner
- . **demografische Entwicklung** : - rückläufige Bevölkerungsentwicklung lt. Ausweisung des Thüringer Landesamtes für Statistik
- voraussichtliche Bevölkerungsprognose 2020 - 2040: -15,1 %

- Ortslage** : - Ortsteil Hinternah
- Objektlage im Ortsteilkern
- ca. 2 km östlich von Schleusingen, Stadt

- Verkehrslage** : - Bushaltestelle im Nahbereich
- ca. 15 km nach Suhl und zum Bahnhof
- ca. 15 km nach Hildburghausen (Kreisstadt)
- ca. 3 km zur Anschlussstelle der BAB A 73 (Suhl - Nürnberg)

- Lagequalität** : mittlere bis mäßige Wohnlage

- Infrastruktur** : - Schule
- Kindertagesstätte
- Ärzte
im Ortsteil vorhanden.

Weitere wesentliche Einrichtungen der Infrastruktur, wie

- Geschäfte des täglichen Bedarfs
 - Verbrauchermärkte
 - weiterführende Schule
 - Ämter / Verwaltungseinrichtungen
 - Geldinstitutfiliale
 - medizinische Einrichtungen
 - Gastronomie-, Beherbergungs- und Freizeiteinrichtungen
- befinden sich nächstliegend im ca. 2 km entfernten Schleusingen.

- Umgebungsgrundstücke** : - überwiegend kleinsiedlungsähnliche Wohngrundstücke mit Einfamilienhausbebauung und zugehörigen Nebengebäuden
- nordseitig in ca. 40 m Entfernung befindliches Kirchengrundstück
- Himmelsrichtung / Orientierung** : - Grundstücks- und Bebauungslängsausrichtung von Süd nach Nord
- Straßenseite = Traufseite = Südseite
- Beeinträchtigungen** : - vergleichsweise enge Bebauung
- ungenügende Umgriffs- und Freiflächen
- keine Pkw-Stellfläche möglich
- Immissionen** : - augenscheinlich und wahrnehmungsseitig immissionsarme Lage
- Belichtung / Besonnung** : - ausreichend bis gute Verhältnisse
- nordseitig Einschränkungen

2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.2.1 Bodenbeschaffenheit

- Oberfläche**
(soweit von außen erkennbar) : augenscheinlich Beton-Altbefestigungen
- Baugrund** : augenscheinlich und nach Art und Umfang der realisierten Bebauung sowie bisheriger Standzeit: gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
- ökologische Altlasten /
schädliche Bodenveränderungen** : - augenscheinlich und wahrnehmungsseitig keine unmittelbaren Hinweise auf Belastungen mit Altablagerungen oder Boden- bzw. Gebäudekontaminierungen durch gesundheits- bzw. umweltgefährdende Stoffe
- Es wurden jedoch Ablagerungen von zum Teil ungeklärter Art festgestellt.

2.2.2 Grundstücksgestalt

- Zuschnitt** : - unregelmäßiges Vieleck von länglicher, kompakter, L-ähnlicher Gestalt
- mittlere Grundstückstiefe: ca. 17 m
- mittlere Grundstücksbreite: ca. 12 m
- Topographie**
(Geländesituation) : - vergleichsweise ebene Geländesituation
- stark ansteigendes Gelände ab nordseitiger Baugrenze (Stützmauer)
- Stellflächen** : keine Pkw-Stellplätze auf dem zu bewertenden Grundstück vorhanden bzw. möglich

2.2.3 Erschließungszustand

- Art der Straße** : - innerörtliche Straße mit maßgebender Erschließungsfunktion
- Schwarzdecke, ohne Gehweg
- mit Entwässerung und Beleuchtung
- Höhenlage zur Straße** : - von der Straße leicht ansteigend
- Erdgeschossniveau max. ca. 0,4 m über Geländeniveau
- Straßenfrontlänge** : ca. 12 m
- Versorgungsleitungen** : - Trinkwasser
- Elektroenergie
- Erdgas
- Telekommunikation
- Grundstücksentwässerung** : Entwässerungskanal in Straße liegend

- 2.2.4 Grenzverhältnisse** : - allseitig grenzständige, westseitig geschlossene Bebauung
- Hinweise auf Grenzüberbauung im nördlichen Grundstücksbereich, ausgehend vom zu bewertenden Grundstück auf Flurstück 629/26 durch Nebengebäude; eine amtliche Einmessung steht jedoch nicht zur Verfügung

2.3 Rechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Baurechtlicher Zustand und Nutzung

- Qualitätszustand** : baureifes Land, entsprechend § 3 Abs. 4 ImmoWertV nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar

- zulässige Nutzung / Planungsgrundlagen** : - keine Lage im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes (gemäß § 30 BauGB)
- kein Vorliegen eines Flächennutzungsplanes
- Gebiet nach § 34 BauGB (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile)
- entsprechend Lage im Umfeld, regionaler und städtebaulicher Situation: Mischgebiet
- tatsächliche Nutzung** : - Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und einem Nebengebäude bebaut.
- Zum Wertermittlungsstichtag besteht augenscheinlich Wohneigennutzung.
- Legalität** : Das Vorliegen einer Baugenehmigung und gegebenenfalls die vollumfängliche Übereinstimmung der aufgeführten baulichen Anlagen mit der Baugenehmigung sowie mit bauordnungsrechtlichen Gegebenheiten wurden nicht überprüft.
Bei dieser Wertermittlung wird deshalb von der formellen und materiellen Legalität der baulichen Anlagen ausgegangen (Bestand augenscheinlich vor 1985).

2.3.2 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

- Grundbuchlich gesicherte Belastungen** : **Eintragungen in Abt. II:**
Zwangsvorsteigerungsvermerk, in Bezug auf die konkrete Aufgabenstellung ohne wertbeeinflussende Auswirkung, da Anlass der Bewertung
- Baulasten** : keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis entsprechend schriftlicher Auskunft der Bauaufsichtsbehörde beim Landratsamt Hildburghausen vom 20.12.2022, Az: 875/22

- Denkmalschutz** : keine Eintragungen im Denkmalsbuch für das zu bewertende Grundstück entsprechend schriftlicher Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Hildburghausen vom 20.12.2022, Az: III-63/1/Bnf/0074/22
- Flurbereinigung** : keine Einbeziehung in ein Flurbereinigungsverfahren entsprechend schriftlicher Auskunft des Flurbereinigungsbereiches Meiningen vom 10.01.2023
- nicht eingetragene Belastungen und Rechte** : Sonstige, nicht eingetragene Belastungen und Rechte sind nicht bekannt.
- Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse** : - Das zu bewertende Grundstück wird augenscheinlich eigengenutzt.
- Diesbezügliche Rechtsverhältnisse sind nicht bekannt.

2.3.3 Abgabenrechtlicher Zustand

- Das vorhandene Erschließungsniveau ist, soweit die Erschließungsanlagen erstmalig bereits vor dem 03.10.1990 hergestellt waren, entsprechend § 242 Abs. 9 BauGB erschließungsbeitragsfrei.
- Nach Auskunft des zuständigen Versorgungsbetriebes Wasser- und Abwasserverband Hildburghausen wurden für das zu bewertende Grundstück keine Beiträge für den Ausbau von betreffenden Erschließungsanlagen erhoben.
- Nach Auskunft der Stadtverwaltung Schleusingen bestehen für das zu bewertende Grundstück rückständige Zahlungen für Straßenausbaubeiträge und Grundsteuer.
- Zu sonstigen öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträgen und Gebühren liegen mir keine Informationen vor.
- Es wird im Rahmen der Wertermittlung deshalb davon ausgegangen, dass sonstige wertbeeinflussende Abgaben, Beiträge und Gebühren, falls entstanden, erhoben und beglichen sind.

3 Beschreibung der Bebauung

3.1 Gebäudebestand und Art der Bebauung (Kurzbeschreibung)

Bezeichnung	Merkmale
Einfamilienhaus	<ul style="list-style-type: none"> - einseitig angebautes, zweigeschossiges, wahrscheinlich nicht unterkellertes Fachwerkgebäude mit Satteldach und überwiegend nicht ausgebautem Dachgeschoss - Baujahr: nicht bekannt, wahrscheinlich vor 1900 - Teilsanierung: wahrscheinlich um 1995 - Wohnfläche: ca. 120,57 m²
Nebengebäude (Scheune)	<ul style="list-style-type: none"> - zweiseitig angebaute, zweigeschossige Fachwerkscheune mit Satteldach - Baujahr: nicht bekannt, wahrscheinlich vor 1900 - Teilsanierung: nicht abzuleiten

3.2 Raumaufteilung und Funktion

Einfamilienhaus

Geschoss	Räume
Erdgeschoss	Eindeutige Informationen liegen aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht vor.
Ober- und Dachgeschoss	

3.3 Bauweise und Gebäudeausstattung

3.3.1 Einfamilienhaus

- Fundamente** : Bruchsteinmauerwerk
- Umfassungswände** : - Holzfachwerk mit Ausfachung
- im Erdgeschoss zum Teil Mauerwerk
- Innenwände** : wahrscheinlich Holzfachwerk mit Ausfachung
- Bauwerksabdichtung** : - Lage, Art und Ausführung nicht feststellbar
- bauzeitbedingt wahrscheinlich nicht vorhanden
- Decken** : Holzbalkendecken
- Treppen** : Holztreppen
- Dachkonstruktion** : - Satteldach
- Holzkonstruktion als zimmermannsmäßiger Abbund
- Dachneigung: ca. 45°
- Dacheindeckung** : Tondachpfannen (wahrscheinlich um 1995)
- Dachentwässerung** : vorgehängte Halbrundrinnen und Fallrohre aus Kupferblech (um 1995)
- Fenster** : - Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung (um 1995)
- einflügelig, mit Kunststoffrollläden
- Türen**
- . **Haustür** : wahrscheinlich einflügelige Kunststoff- / Leichtmetalltür (um 1995)
- . **Innentüren** : nicht bekannt

Heizung	: wahrscheinlich Warmwasser-Zentralheizung (nach 1990)
Be- und Entwässerung	: nicht bekannt
sanitäre Einrichtungen	: nicht bekannt
Elektroinstallation	: nicht bekannt
Fußböden	: nicht bekannt, wahrscheinlich überwiegend Altdielung / Belag
Innenansichten	: nicht bekannt
sonstige Einbauten / Bauteile	: nicht bekannt
Fassadenausbildung	
. Straßenseite (aus Errichtungszeitraum)	: - Alt-Schieferverkleidung auf Brettschalung und Fachwerk - Sockelbereich: Blechschindeln, Anstrich
. Giebelseite Erdgeschoss	: Reibputz mit Anstrich
. Traufseite Nord	: nicht einsehbar

3.3.2 Nebengebäude (Scheune)

Umfassungen	: - überwiegend Holzfachwerk mit Ausmauerung - im Obergeschoss wahrscheinlich nur Brett- fachwerk
Innenwände	: nicht bekannt
Decken	: Holzbalkendecken
Treppen	: wahrscheinlich Holztreppe

Dachkonstruktion	: Satteldach, Holzkonstruktion als zimmermannsmäßiger Abbund
Dacheindeckung	: Tondachpfannen-Alteindeckung
Dachentwässerung	: vorgehängte Blech-Halbrund-Altrinnen und -Fallrohre
Fußboden	: wahrscheinlich Stampflehm bzw. Abbretterung
Fenster	: geringfügig Holz-Altfenster mit Einfachverglasung
Türen	: Brettertüren bzw. -tore
Elektroinstallation	: nicht bekannt
Be- und Entwässerung/ sanitäre Einrichtungen	: nicht bekannt
Heizung	: nicht vorhanden
Innenansichten	: nicht bekannt
Fassade	: - überwiegend senkrechte Verbretterung (aus Errichtungszeitraum) - im Erdgeschoss Traufseite Süd auch Putz mit Anstrich

3.4 Beurteilung der Grundrissgestaltung / funktionelle Gegebenheiten

3.4.1 Einfamilienhaus

Eine eindeutige Beurteilung ist aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht gegeben.

Es ist von einem bauzeittypischen Grundriss mit ursprünglich wahrscheinlich 2 Wohnungen auszugehen, die durch Umbau bzw. durch zwischenzeitliche Einfamilienhausnutzung gekennzeichnet ist.

Es ist zum Teil von geringen lichten Raumhöhen und gefangenen Räumen auszugehen. Eine Barrierefreiheit ist hinsichtlich des äußeren Zugangs sowie hinsichtlich der Ober- und Dachgeschosserreichbarkeit nicht gegeben.

3.4.2 Nebengebäude (Scheune)

Für das bauzeittypischen ländlichen Wirtschaftsstrukturen entsprechende Gebäude ist zum Wertermittlungsstichtag von einem vollständigen Wegfall der ursprünglichen Zweckbestimmung auszugehen.

Die Erreichbarkeit ist aufgrund der engen Bebauungssituation nur eingeschränkt gegeben.

Eine Nutzungsfähigkeit ist augenscheinlich nur zu untergeordneten Abstellzwecken, möglich.

3.5 Baulicher Zustand

3.5.1 Einfamilienwohnhaus

Das Gebäude wurde wahrscheinlich um bzw. vor 1900 in zeit- und regionaltypischer Fachwerkbauweise errichtet und wahrscheinlich in späteren Jahren hinterseitig im Mansarddachbereich erweitert.

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

Hinweise auf um 1995 erfolgte **Maßnahmen** bestehen für eine:

- Erneuerung der Fenster
- Erneuerung der Dacheindeckung einschließlich Dachentwässerung
- möglicherweise Erneuerung der Heizungsinstallation

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

- ungenügende Wärmedämmung der Umhüllungskonstruktion
 - . Außenwände
 - . Geschossdecken
 - . Erdgeschossfußboden
 - . Fenster, Außentüren
- Eine Sanierung des Innenausbaus kann nicht abgeleitet werden.
- Eine Sperrmüllberäumung des Freiflächenbereiches (Hof- und angrenzender Freiflächenbereich), gegebenenfalls auch des Gebäudeinnenbereichs, ist erforderlich.

3.5.2 Nebengebäude (Scheune)

Das Gebäude wurde wahrscheinlich vor bzw. um 1900 in zeit- und regionaltypischer Fachwerkbauweise errichtet.

Wesentliche Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen für den Zeitraum der letzten 50 Jahre sind nicht erkennbar.

Neben einem Wegfall der ursprünglichen Zweckbestimmung ist folgender weiterer Bauzustand durch äußere Besichtigung abzuleiten:

- überalterte, weitgehend schadhafte, erneuerungsbedürftige Dacheindeckung
- Von einer gegebenen Standsicherheit konnte sich der Sachverständige zum Orts-termin nicht überzeugen.
- Eine erforderliche Gebäudeinnenberäumung von abgelagertem Sperr- , gegebenenfalls auch Sondermüll ist in Betracht zu ziehen.

Im Rahmen der Wertermittlung kann zwar keine stichtagsnah erforderliche Freilegung angenommen werden; der Wertanteil der baulichen Anlage geht jedoch mit **0,00 EUR** ein, da davon ausgegangen wird, dass ein gegebenenfalls bestehender Nutzwert den abgezinsten Freilegungskosten entspricht.

Unberührt hiervon bleiben angenommene Aufwendungen für Beräumung und Entsorgung.

4 Wertermittlung

4.1 Bodenwertermittlung

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

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

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

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

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

können objektspezifische Abweichungen vom Bodenrichtwert bedingen.

Für dieses Gebiet wurde vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen zum Stichtag 01.01.2022 ein Bodenrichtwert von **27,00 EUR/m²** ausgewiesen, für ein Richtwertgrundstück mit folgenden Merkmalen:

- Entwicklungszustand : baureifes Land
- Beitragsrechtlicher Zustand : erschließungsbeitragsfrei (nach BauGB und ThürKAG¹)
- Nutzungsart : Mischgebiet
- Bauweise : offen
- Grundstücksgröße : 600 m²

Entsprechend Grundbuchauszug wird von einer Größe des zu bewertenden Grundstücks, Flurstück 612/17, von 205 m² ausgegangen

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

¹ Thüringer Kommunalabgabengesetz

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

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

a) Grundstücksgröße

Das zu bewertende Grundstück weist mit 205 m² im Vergleich zum Richtwertgrundstück (600 m²) eine (im Allgemeinen relativ werterhöhende) erheblich unterdurchschnittliche Grundstücksgröße auf, einhergehend mit einem hohen Maß der baulichen Nutzung.

Nach Einschätzung ist ein resultierender Anpassungsfaktor in Höhe von **1,10** beizumessen.

b) Erschließungsausbausituation

Gegebenenfalls bestehende Abweichungen des kommunalen Erschließungsausbaus

- Wasser / Abwasser
- Straßenausbau

sind bereits im angesetzten Bodenrichtwert erfasst.

c) Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag

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

Weitere Zu- bzw. Abschläge werden nicht vorgenommen.

Es resultiert folgender Bodenwert für das zu bewertende Grundstück, Flurstück 612/17:

205 m ² x 27,00 EUR/m ² x 1,10 x 1,00	6.088,00 EUR
gerundet	6.100,00 EUR

4.2 Grundstückssachwert

4.2.1 Ermittlung der Bruttogrundfläche

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche erfolgt in Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02.
Grundlage: örtliche Aufmaßerstellung am Tag der Besichtigung in Verbindung mit Kataster-Unterlagen

Einfamilienhaus

Erdgeschoss	10,10 x 8,90 - 1,50 x 1,50 / 2	88,76 m ²
Obergeschoss	10,10 x 8,90	89,89 m ²
Dachgeschoss	10,10 x 8,90	89,89 m ²
		268,54 m²

4.2.2 Gebäudeherstellungskosten / Normalherstellungskosten

Einfamilienhaus

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

Gebäudetyp 2.32, Einfamilienhäuser

- einseitig angebaut
- nicht unterkellert
- Erdgeschoss
- Obergeschoss
- Dachgeschoss nicht ausgebaut

	Bauteil	Standard Stufe	Wägungsanteil v. H.	Kostenkennwert EUR/m² BGF	Normalherstellungskosten, anteilig EUR/m² BGF
1	Außenwände	1	23	580,00	133,40 EUR/m ²
2	Dach	2	15	645,00	96,75 EUR/m ²
3	Fenster, Außentüren	2	11	645,00	70,95 EUR/m ²
4	Innenwände und -türen	1 – 2	11	612,00	67,32 EUR/m ²
5	Deckenkonstruktion, Treppen	2	11	645,00	70,95 EUR/m ²
6	Fußböden	1 – 2	5	612,00	30,60 EUR/m ²
7	Sanitäreinrichtungen	1 – 2	9	612,00	55,08 EUR/m ²
8	Heizung	1 – 2	9	612,00	55,08 EUR/m ²
9	Sonstige technische Ausstattung	2	6	645,00	38,70 EUR/m ²
Gebäude-Normalherstellungskosten incl. Baunebenkosten					618,83 EUR/m
Anpassungsfaktor Mansarddachkonstruktion Obergeschoss Hinterseite 0,90					
objektspezifisch angepasste Gebäude-Normalherstellungskosten incl. Baunebenkosten: 618,83 EUR/m ² BGF x 0,90					556,95 EUR/m ² BGF
gerundet					557,00 EUR/m² BGF

4.2.3 Gebäudeherstellungswert zum Wertermittlungsstichtag

Die Anpassung des Herstellungswertes auf Preisbasis 2010 an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels: Preisindex des Statistischen Bundesamtes für Neubau in konventioneller Bauart einschließlich Umsatzsteuer auf Basis 2015, (2015 = 100), **Wohngebäude**:

Index Basisjahr 2010 (Durchschnitt)		90,0
letztveröffentlichter Index 2023 (Februar)		158,9
Resultierender, angepasster Index	$\frac{158,9}{90,0} \times 100 =$	176,6

4.2.4 Restnutzungsdauer

Einfamilienhaus

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

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

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

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

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

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

zusammen.

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

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

Ebenso werden Maßnahmen im Sinne einer Schadensbeseitigung unterstellt.

Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades zum Zeitpunkt der Sanierung / Umnutzung

Modernisierungselemente	max. Punkte	Bewertungsobjekt incl. durchgeführter Baumaßnahmen
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	1,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	-
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5
Wärmedämmung der Außenwände	4	-
Modernisierung von Bädern	2	0,5
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	-
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	-
	20	2,5

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

Entsprechend Anlage 2 ImmoWertV resultiert bei einem vorliegenden Gebäudealter von über 80 Jahren und der vorstehend abgeleiteten Ausgangswerte eine objektspezifische Restnutzungsdauer von **16 Jahren**.

4.2.5 Alterswertminderung

Entsprechend § 38 ImmoWertV ist die Alterswertminderung unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln.

Dabei ist im Regelfall eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen (lineare Wertminderung).

Gebäudeart	Einfamilienhaus	
Gesamtnutzungsdauer (übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen)	80	Jahre
geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer	16	Jahre
Alterswertminderungsfaktor	0,20	
Alterswertminderung	80	v. H.

4.2.6 Besondere Bauteile und Einrichtungen

Besondere Bauteile und Einrichtungen, welche Gegenstand der Wertermittlung sein können, sind aus der lediglich von außen möglichen Besichtigung nicht erkennbar.

4.2.7 Wert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

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

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

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

Nach Veröffentlichungen des zuständigen Gutachterausschusses beim Katasterbereich Schmalkalden ist mit den vorliegenden Sachwertfaktoren² der Umfang der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlage im üblichen Umfang erfasst.

² Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze und Rotertragsfaktoren 2021 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meinungen und der kreisfreien Stadt Suhl

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

4.2.8 Marktanpassung (gem. §§ 6 und 21 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

Vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte wurden in Abhängigkeit von der Höhe des vorläufigen Sachwertes und des Bodenwertniveaus objektspezifische Marktanpassungsfaktoren⁴ abgeleitet.

Danach liegen Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke bei vorliegendem Niveau des vorläufigen Sachwertes und des zutreffenden Bodenwertes rd. 16 v. H. über dem ermittelten vorläufigen Sachwert.

Das entspräche einem Anpassungsfaktor von 1,16.

Nach Einschätzung wird der für übliche Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke abgeleitete Sachwertfaktor den objektspezifischen Lage- und Beschaffenheitsmerkmalen des zu bewertenden Objektes nicht gerecht, da eine eingeschränkte Marktakzeptanz angenommen werden kann.

Es erfolgt daher eine Anpassung auf den Faktor **1,10.**

⁴ Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren 2021 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meinungen und der kreisfreien Stadt Suhl

4.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (gem. § 8 ImmoWertV)

4.2.9.1 Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden

Baumängel und Bauschäden wirken sich mindernd auf den Verkehrswert aus.

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

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

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

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

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

Auf dieser Grundlage wird u. a. unter Heranziehung der Wertanteile einzelner Bauleistungen bzw. Bauteile am Gesamtgebäude nach sachverständigem Ermessen und vorsichtiger Schätzung ein substanzorientierter, pauschaler Abschlag in Höhe von 30 v. H. des Gebäudewertes nach Alterswertminderung vorgenommen.

52.831,00 EUR ⁵ x 30 v. H.	15.849,00 EUR
---------------------------------------	----------------------

4.2.9.2 Funktionelle und individuelle Eigenschaften

Eine über die Wertminderung wegen Alters sowie Baumängeln und -schäden entsprechend ImmoWertV hinausgehende Wertminderung ergibt sich zwangsläufig aus einem bestimmten Maß an zeit- oder zweckbedingter bzw. individueller Baugestaltung.

Aufgrund u. a. des Baualters wertmindernde Aspekte hinsichtlich geschmacklicher, funktioneller und bautechnischer Eigenschaften werden mit einem Abschlag in Höhe von 20 v. H. des Gebäudewertes nach bisheriger Wertminderung berücksichtigt:

(52.831,00 EUR – 15.849,00 EUR) x 20 v. H.	7.396,00 EUR
--	---------------------

⁵ Tab. 4.2.10, Zeile 11

4.2.9.3 Freilegung und Entsorgung

Auf dem zu bewertenden Grundstück wurden zu entsorgende Ablagerungen, im Wesentlichen

- Sperrmüll
- Sondermüll

festgestellt.

Dies ist ebenso für das Innere der baulichen Anlagen nicht auszuschließen.

Eine Bestandsaufnahme wurde nicht ermöglicht.

Nach vorsichtiger Schätzung und unter Zuhilfenahme von Untersuchungen des Gutachterausschusses beim Katasterbereich Schmalkalden wurden folgende Annahmen getroffen:

Wohnhaus	2.000,00 EUR
Freifläche	1.500,00 EUR
Scheune	2.500,00 EUR
Entrümpelung	6.000,00 EUR
Sicherheitszuschlag 20 v. H.	1.200,00 EUR
Summe	7.200,00 EUR

4.2.10 Sachwertermittlung (in Anlehnung an §§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Wohngrundstück mit Einfamilienhaus und Nebengebäude		
An der Nahe 12, 98553 Schleusingen OT Hinternah		
Gemarkung Hinternah, Flur 6, Flurstück 612/17		
	Gebäudeart / Gebäudeteil	Einfamilienhaus
1	Geschosszahl	2
2	Bruttogrundfläche m ²	268,54
3	Normalherstellungskosten 2010 EUR/m ²	557,00
4	Gebäudeherstellungskosten 2010 EUR	149.577,00
5	Baupreisindex am Wertermittlungstichtag	176,6
6	Gebäudeherstellungskosten am Wert- ermittlungstichtag EUR	264.153,00
7	Alterswertminderung v. H.	80
8	Alterswertminderung EUR	211.322,00
9	Gebäudewert am Wertermittlungstichtag EUR	52.831,00
10	Wert der besonderen Bauteile und Einrichtungen EUR	-
11	Gebäudesachwert EUR	52.831,00
12	Sachwert der Außenanlagen EUR	-
13	Bodenwert EUR	6.100,00
14	Grundstückssachwert, vorläufig EUR	58.931,00
15	Sachwertfaktor (Marktanpassung)	1,10
16	Marktangepasster Grundstückssachwert, vorläufig EUR	64.824,00
17	Besondere objektspezifische Grundstücksmerk- male	
	. Baumängel und Bauschäden EUR	15.849,00
	. funktionelle u. individuelle Eigenschaften EUR	7.396,00
	. Freilegungsaufwand EUR	7.200,00
18	Marktangepasster Grundstückssachwert EUR	34.379,00
19	Marktangepasster Grundstückssachwert, gerundet EUR	34.000,00

4.3 Grundstücksertragswert

4.3.1 Wohnfläche

Einfamilienhaus

Eine Gebäudeinnenbesichtigung bzw. Aufmaßerstellung wurde nicht ermöglicht.

Bauunterlagen für das betreffende Objekt liegen nach Recherche weder

- beim Bauamt der Stadt Schleusingen noch
- beim Kreisarchiv des Landratsamtes Hildburghausen vor.

Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgt daher auf Grundlage der Bruttogrundfläche unter Hinzuziehung eingeschätzter Wohnflächenfaktoren.

Zusammenstellung und Ergebnisse

Erdgeschoss	$(10,10 \times 8,90 - 1,50 \times 1,50 / 2) \times 0,70$	62,14 m ²
Obergeschoss	$10,10 \times 8,90 \times 0,65$	58,43 m ²
		120,57 m²

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

Wohngrundstück mit Einfamilienhaus und Nebengebäude An der Nahe 12, 98553 Schleusingen OT Hinternah Gemarkung Hinternah, Flur 6, Flurstück 612/17		
	Nutzungsart	Einfamilienhaus
1	Mietfläche m ²	120,57
2	Miete je m² EUR	4,00
3	Rohertrag je Monat EUR	482,28
4	Jahresrohertrag EUR	5.787,00
5	Bewirtschaftungskosten v. H.	35
6	Bewirtschaftungskosten EUR	2.025,00
7	Jahresreinertrag EUR	3.762,00
8	Bodenwertverzinsung⁶ v. H.	2,5
9	Bodenwertverzinsungsbetrag EUR	152,00
10	Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen EUR	3.610,00
11	Barwertfaktor (p = 2,5 v. H.; RND = 16 Jahre)	13,06
12	Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen, vorläufig EUR	47.147,00
13	Bodenwert EUR	6.100,00
14	Grundstücksertragswert, vorläufig EUR	53.247,00
15	Abschlag für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
	. Baumängel und -schäden EUR	15.849,00
	. Freilegungsaufwand EUR	7.200,00
16	Grundstücksertragswert EUR	30.198,00
17	Grundstücksertragswert, gerundet EUR	30.000,00

⁶ Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren 2021 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl

5 Ergebniszusammenfassung und Verkehrswert

Die ermittelten Werte betragen:

im Sachwertverfahren (S. 28)	:	34.000,00 EUR
im Ertragswertverfahren (S. 30)	:	30.000,00 EUR

Dieses Einfamilienhausgrundstück ist kein Renditeobjekt, da überwiegend die Eigen-
nutzung im Vordergrund stehen wird.

Entsprechend den für die Preisbildung auf dem Grundstücksmarkt bestehenden Ge-
pflogenheiten ist der Verkehrswert für das zu bewertende Grundstück aus dem Sach-
wert abzuleiten.

Das Ertragswertverfahren wurde zur Plausibilitätsprüfung unterstützend herangezogen.

Der Sachwert wurde mit zum Wertermittlungsstichtag grundstücksmarktorientierten
Wertansätzen ermittelt.

In Anbetracht verbleibender Unwägbarkeiten hinsichtlich einer lediglich von außen er-
möglichten Gebäudebesichtigung ist dem ermittelten Ausgangswert nach Einschät-
zung ein Mindestabschlag in Höhe von 10 v. H. beizumessen:

$$34.000,00 \text{ EUR} \times 0,90 = \text{rd. } 31.000,00 \text{ EUR}$$

Der Verkehrswert für das Objekt

Wohngrundstück mit Einfamilienhaus und Nebengebäude
An der Nahe 12 in 98553 Schleusingen OT Hinternah
Gemarkung Hinternah, Flur 4, Flurstück 612/17

wird zum Wertermittlungsstichtag 30.05.2023 ermittelt mit

31.000,00 EUR

in Worten

Einunddreißigtausend 00/100 EURO

Der Verkehrswert nach § 194 BauGB wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeit-
punkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach
rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaf-
fenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Werter-
mittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen
wäre.

Suhl, den 28. Juli 2023

der Sachverständige

6 Schlussbemerkungen

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

Allgemeine Unterlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der Neufassung durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), letzte Änderung vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)
- Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien - WertR)
- Indizes des Statistischen Bundesamtes
- DIN 277-1:2005-02 Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau
- DIN 283 Wohn- und Nutzflächen
- Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)
- Sonstige im Gutachtentext zitierte Quellen

Objektbezogene Unterlagen

- Grundbuchauszug
- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Auskünfte und Veröffentlichungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Katasterbereich Schmalkalden
- Auskünfte und Veröffentlichungen des Landratsamtes Hildburghausen
- Auskünfte und Veröffentlichungen der Stadtverwaltung Schleusingen
- Veröffentlichungen des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation

- Das vorliegende Gutachten ist kein Substanz- bzw. Bauschadensgutachten, sondern eine Verkehrswertermittlung. Die Auswirkungen ggf. vorhandener Baumängel und Bauschäden sowie erforderlicher Investitionen auf den Verkehrswert sind nur pauschal und in dem am Besichtigungstag durch äußere Grundstücks-Inaugenscheinnahme offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt worden.
- Eine genaue Kostenermittlung ist nur durch Fachgutachten bzw. spezielle Untersuchungen und Aufstellung eines detaillierten Leistungsverzeichnisses möglich und ggf. zusätzlich zu berücksichtigen.
- Angaben zu Bauweise und Gebäudeausstattung beruhen im Wesentlichen auf einer äußeren Objektbegehung und beziehen sich auf so erkennbare bzw. überwiegend bestehende Merkmale. Sie können im Einzelfall abweichen.
- Zerstörende Untersuchungen und Bauteilöffnungen wurden nicht vorgenommen, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf erhaltenen Auskünften, Unterlagen bzw. zum Teil auf Vermutungen beruhen können.
- Maßprüfungen (außer straßenseitiges Gebäudemaß), Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen wurden nicht ausgeführt.
- Untersuchungen auf Schadstoffbelastungen an Gebäuden bzw. Grund und Boden sowie Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt.
- Die Einhaltung der zum Errichtungs- bzw. Teilsanierungszeitpunkt der baulichen Anlagen geltenden einschlägigen Bestimmungen, Vorschriften und Normen wurde nicht überprüft, jedoch im Rahmen der Wertermittlung vorausgesetzt.
- Das Gutachten beinhaltet keine rechtliche Verbindlichkeit zu Aspekten des Bau- und Planungsrechts, des Denkmalschutzes sowie der abgabenrechtlichen Situation.
- Die beigefügten Anlagen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Detailtreue. Sie dienen nur zur allgemeinen Information.
- Dieses Gutachten umfasst 33 Seiten zuzüglich der Anlagen.

Anlagen

- Fotoaufnahmen vom Tag der Besichtigung
- Luftaufnahme mit unterlegter Katasterparzelle M 1 : ca. 500
- Auszug aus der Liegenschaftskarte M 1 : 500
- Ortsplanauszug M 1 : ca. 10.000
- Landkartenausschnitt M 1 : 250.000



Wohngrundstück (linke Straßenseite, letztes Haus),
Lage und Umgebungssituation, Südwestansicht

1



Einfamilienhausgrundstück, Südostansicht mit hinterliegendem Nebengebäude

2



Grundstücksostansicht mit Ablagerungen und hinterliegendem Nebengebäude

3



Blick auf östliche Giebelseite

4



Östliche Giebelseite, Ablagerungen

5



Blick auf östliche Giebelseite,
Hof und Nebengebäude

6



Grundstückshinterseite mit Nebengebäude (rechts)
Westansicht

7



Nordwestansicht

8

5597879

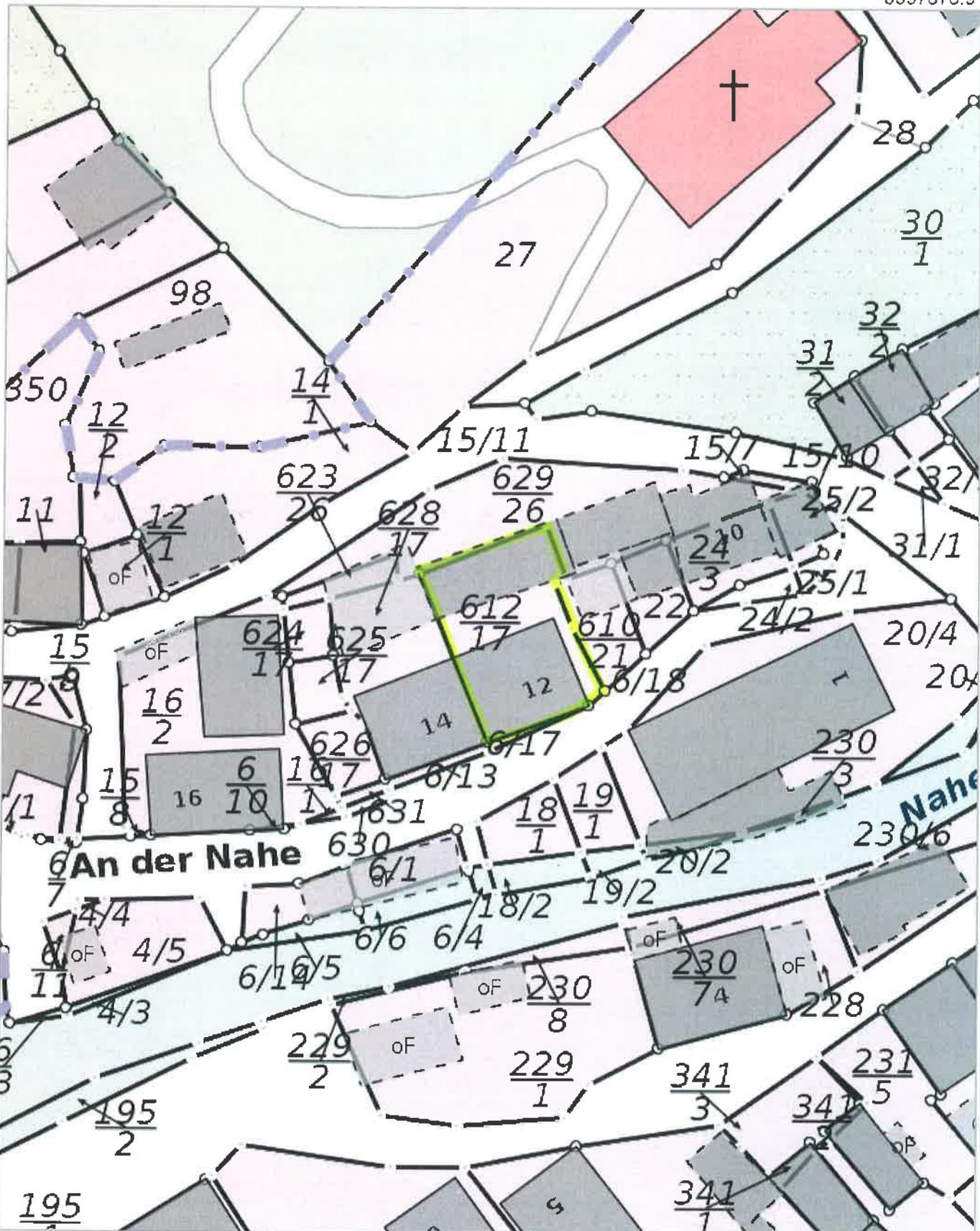


627008.3 (EPSG:25832)

5597766.1 (EPSG:25832)

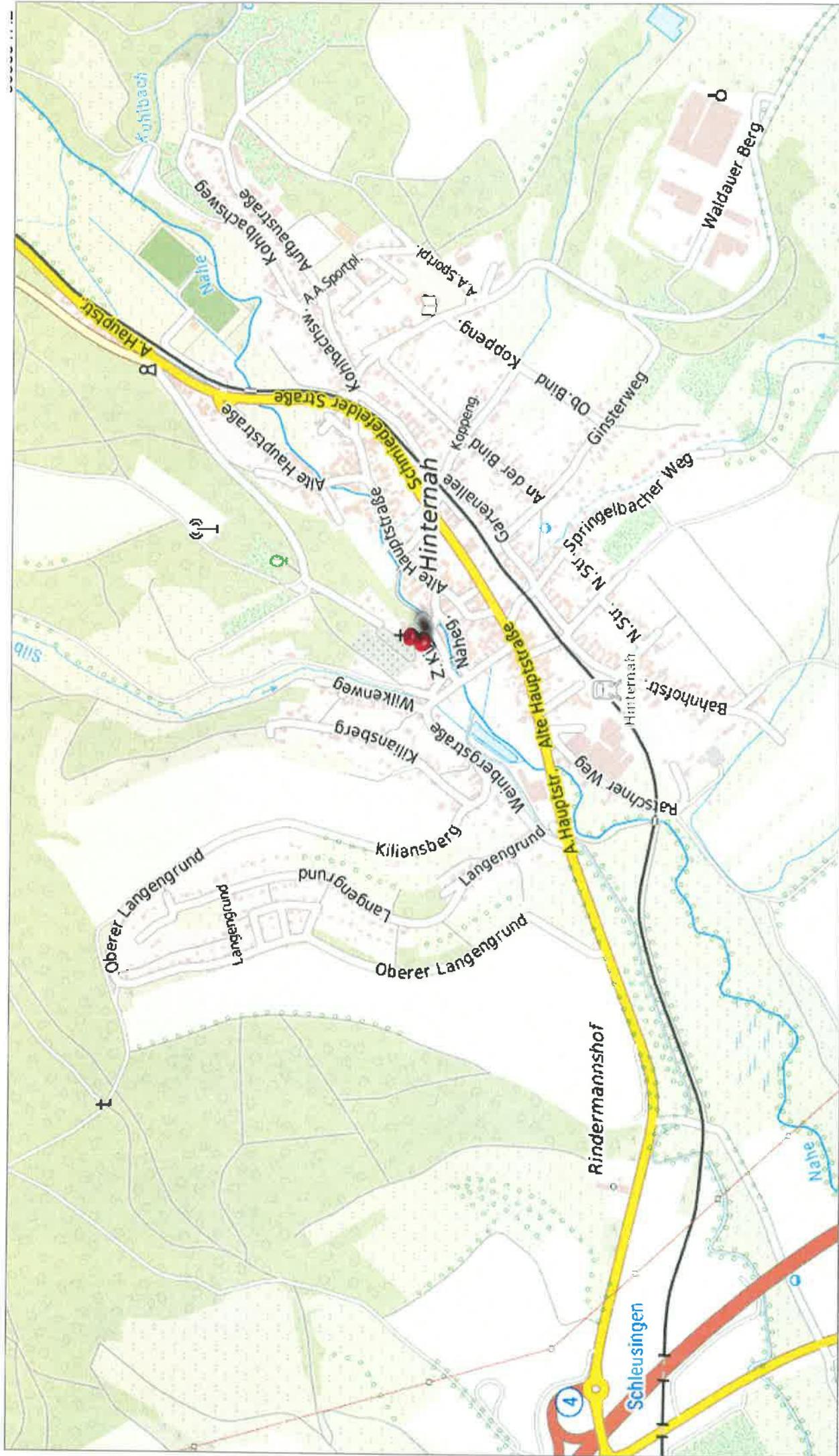
Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann. © basemap.de / BKG 2023

5597876.9



32627001.5 (EPSG:25832)

5597764.1 (EPSG:25832)



5597023.2 (EPSG:25832)

Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft

Geoproxy Kartenauszug

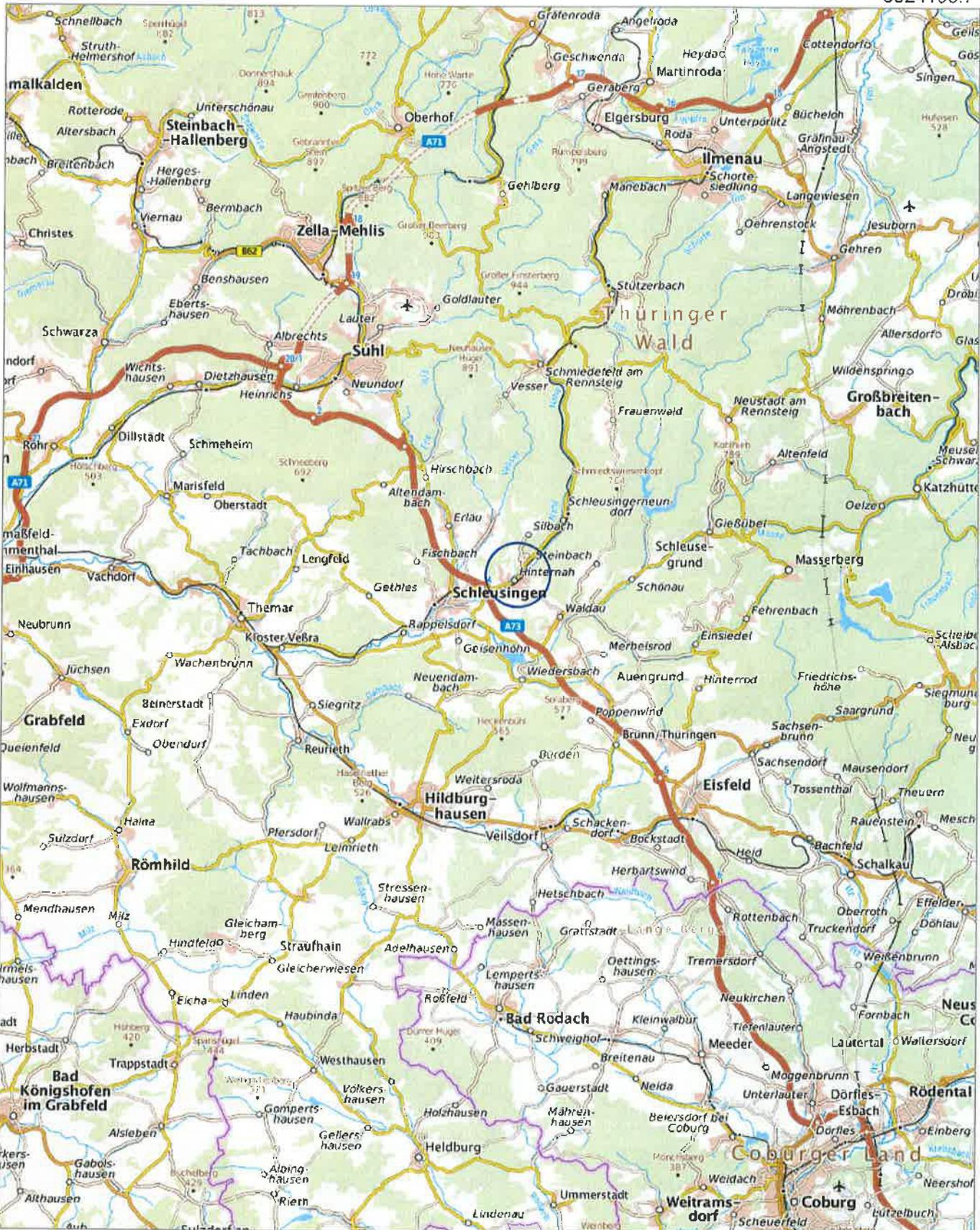
ca. 1 : 10000

02.05.2023

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

© basemap.de / BKG 2023





603762.6 (EPSG:25832)

5667746.1 (EPSG:25832)

Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann. © basemap.de / BKG 2023