

Natalie Klamt

Dipl. Wirtschaftsjuristin (FH),
Von der IHK Stuttgart öffentlich bestellt und ver-
eidigte Sachverständige für Bewertung von be-
bauten und unbebauten Grundstücken

Amtsgericht Sonneberg
Vollstreckungsgericht
Untere Marktstraße 2
96515 Sonneberg

Juri-Gagarin-Ring 13a
96528 Schalkau

eMail: natalie@klamt-immobw.de

Datum: 22.05.2025
Az.: K 48/24
GA: 2025-0034

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. §
194 Baugesetzbuch für das mit einem
Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in **98673 Eisfeld, Coburger Straße 49**



Objektart	Einfamilienhaus
Bruttogrundfläche	196,00 m²
Baujahr	ca. 1926 gem. Bauakte
Nutzung	Leerstand / Eigennutzung
Wertermittlungsstichtag	28.04.2025
Unbelasteter Vergleichswertwert	71.457,55 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale	Fehlende Innenbesichtigung -8.024,33 €
Verkehrswert	63.433,22 €
	rd. 63.400,00 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 30 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 7 Seiten.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags.....	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	7
2.1	Lage	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	7
2.2	Gestalt und Form	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	9
2.4	Privatrechtliche Situation	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
2.5.2	Bauplanungsrecht	10
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	10
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
3.1	Einfamilienhaus.....	11
3.1.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	11
3.1.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	11
3.1.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	12
3.1.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	12
3.1.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	12
3.2	Nebengebäude.....	12
3.3	Außenanlagen.....	12
4	Ermittlung des Verkehrswerts	13
4.1	Grundstücksdaten	13
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	13
4.3	Bodenwertermittlung	14
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	15
4.4	Sachwertermittlung	16
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	16
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	17
4.4.3	Sachwertberechnung	21
4.5	Verkehrswert	22
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	23
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	23

5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	23
5.3	Verwendete fachspezifische Software	23
6	Anlagen	24
6.1	Übersichtskarte	24
6.2	Stadtplan	25
6.3	Liegenschaftskarte	26
6.4	Bodenrichtwertinformation	27
6.5	Grundrisse.....	28
6.6	Bilder der Außenbesichtigung.....	29

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus und zwei Garagen
Objektadresse:	Coburger Straße 49 98673 Eisfeld
Grundbuchangaben:	Amtsgericht Hildburghausen, Grundbuch von Eisfeld, Blatt 3078
Katasterangaben:	Gemarkung Eisfeld, Flurstück 1275, Fläche 530 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	<p>Gemäß Beweisbeschluss des Amtsgerichts Sonneberg vom 17.03.2025 (Bl. K 48/24) soll durch schriftliches Sachverständigengutachten Beweis über den Verkehrswert erhoben werden des Beschlagnahmeobjekts zur Vorbereitung des Versteigerungstermins.</p> <p>Das Gutachten genießt Urheberschutz. Es ist nur für den Auftraggeber und die Verfahrensbeteiligten bestimmt. Jede Weitergabe und Nutzungsüberlassung an Dritte sowie jede Vervielfältigung, Verwertung oder Veröffentlichung des Gutachtens (auch auszugsweise) oder von Inhalten aus dem Gutachten ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Verfasserin gestattet.</p> <p>Das Gutachten ist nur in Verbindung mit der Unterschrift der Erstellerin und den dazu passenden Rundstempel gültig.</p>
Wertermittlungsstichtag:	28.04.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	28.04.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 28.04.2025 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben mit Rückschein vom 24.03.2025 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Eine Innenbesichtigung wurde verweigert. Aus diesem Grund konnte das Bewertungsobjekt lediglich von der Straße aus besichtigt werden. Die Verkehrswertermittlung wird auf der Basis der Besichtigungseindrücke und der Aktenlage durchgeführt.
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Sachverständige Natalie Klamt
Eigentümer (gemäß Abt. I des Grundbuchs):	Frau A. W. geb. am 14.08.1962

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Auskünfte über Denkmalschutz und Baulasten
- beglaubigter Grundbuchauszug vom 08.01.2025

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 22.05.2025
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) 1925 und 1965
- Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohnflächen
- Immobilienmarktbericht Hildburghausen 2012 und 2018
- Sachwertfaktoren 2023 des Gutachterausschusses des Landkreises Hildburghausen

1.3 Besonderheiten des Auftrags

Das hier zu bewertende Grundstück wurde im Jahr 1926 mit einer Doppelhaushälfte bebaut. Eine Garage wurde an den ehemaligen Stall im rückwärtigen Teil des Grundstücks angebaut (Informationen aus der Liegenschaftskarte). Eine weitere Garage wurde im nördlichen Teil des Grundstücks errichtet. Das Baujahr der beiden Garagen wird sachverständig auf 1970 geschätzt.

Gemäß der Grundrisspläne ist das Objekt teilunterkellert. In den Plänen ist kein Badezimmer eingezeichnet sachverständig wird davon ausgegangen, dass dies nachträglich im DG eingebaut wurde.

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung werden alle hier getroffenen Annahmen aus der Erfahrung der Sachverständigen und den Bauakten getroffen. Das Bewertungsobjekt machte bei der Außenbesichtigung einen leerstehenden Zustand.

Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung 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.

Das bedeutet der Verkehrswert bezieht sich auf den unbeteiligten Dritten Marktteilnehmer und ist ein objektiver Wertansatz. Wichtig ist daher, dass nicht jeder preisbestimmende Faktor für ein Grundstück auch gleichzeitig ein im Sinne des Verkehrswertes wertbestimmender Faktor sein muss.

Abgrenzung der Immobilienbewertung zu anderen Spezialgebieten:

Die Bestimmung des maßgeblichen rechtlichen und tatsächlichen Zustands der Immobilie für die anzustellende Wertermittlung erfolgt auf der Grundlage der vorgelegten Unterlagen und der im Rahmen der eigenen Sachverhaltsermittlungen gewonnenen Erkenntnisse sowie einer Inaugenscheinnahme im Rahmen der durchgeführten Besichtigung. Sollte nach Fertigstellung des Gutachtens noch Informationen nachgereicht werden, die zum Zeitpunkt der Gutachtenausarbeitung nicht zugänglich waren, kann das Gutachten nachgearbeitet werden.

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieser Wertermittlung nicht untersucht. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte „eingeflossen“ ist.

In der Gebäudebeschreibung werden nur offensichtliche und vorherrschende Merkmale aufgeführt, soweit sie ohne Zerstörung erkennbar und für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig sind. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Bei der Wertermittlung handelt es sich nicht um ein Bausubstanz- bzw. Bauschadensgutachten. Dementsprechend wurden insbesondere keine Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit bzw. zum Schall- und Wärmeschutz angestellt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien (z. B. Holzschutzmittel) wurden ebenfalls nicht durchgeführt. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen, Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft, sondern in der Wertermittlung vorausgesetzt.

Dementsprechend werden in Ansatz gebrachte Abschläge bei erkennbaren Baumängeln und Bauschäden sowie wirtschaftlichen Überalterungen im Rahmen der Immobilienbewertung nur pauschal aufgrund von Erfahrungswerten, überschlägig mittels Bauteiltabellen bzw. ausgehend von durchschnittlichen Schadensbeseitigungskosten geschätzt. Es erfolgt diesbezüglich ausdrücklich keine differenzierte Bestandsaufnahme und Kostenermittlung.

Untersuchungen zu den v.g. Sachverhalten werden im Rahmen der Immobilienbewertung ebenso wie der Preisbildung am Immobilienmarkt gewöhnlich nicht angestellt. Bei einem bestehenden begründeten Verdacht und erheblichem Werteeinfluss wird jedoch empfohlen, diesbezügliche Spezialisten mit entsprechenden Untersuchungen zu beauftragen und deren Untersuchungsergebnisse anschließend hinsichtlich ihres evtl. Einflusses auf den Immobilienwert nochmals zu würdigen.

Zur Gültigkeit der Wertermittlung im Hinblick auf die vorliegenden Informationen und durchgeführten Sachverhaltsermittlungen:

Die Übereinstimmung des ausgeführten und noch auszuführenden Vorhabens mit dem Bauordnungs- und Bauplanungsrecht wurde auftragsgemäß nicht explizit im Detail geprüft, es wird deshalb grundsätzlich die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Angaben zu Wohn-/Nutzflächen und Brutto-Geschossflächen bzw. -Rauminhalten werden lediglich überschlägig auf Plausibilität überprüft. Ein örtliches Aufmaß und eine eigene diesbezügliche Berechnung als Grundlage der Wertermittlung sind nicht beauftragt.

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Auskunft der Auftraggeber und nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden bzw. nicht bekannt. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Die als Grundlage dieser Wertermittlung verwendeten Unterlagen werden im Anhang der Wertermittlung nicht umfassend abgebildet. Die nicht dargestellten vorhandenen Unterlagen werden in der Dokumentenübersicht explizit aufgeführt. Sie liegen dem Auftraggeber in Form einer (elektronischen) Akte vor. Sie sind ebenfalls ursächlicher Bestandteil dieser Wertermittlung. Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden in diesem Gutachten keine Namen veröffentlicht. Die Namen der Beteiligten Personen liegen der Sachverständigen vor und sind auch Teil der Handakte. Eine Veröffentlichung kann ausschließlich durch einen gerichtlichen Beschluss erfolgen.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Ort und Einwohnerzahl:

Bundesland	Thüringen		
Kreis	Hildburghausen		
Gemeindetyp	Ländliche Räume - geringste Dichte, sonstige Gemeinden		
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Erfurt (63,3 km)		
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Eisfeld, Stadt (2,7 km)		
Einwohner (Gemeinde)	7.454	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	23.661
Haushalte (Gemeinde)	3.491	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	22.074

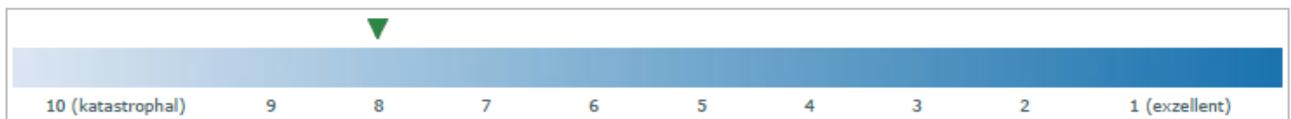
Überörtliche Anbindung / Entfernung:

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Eisfeld-Nord (2,7 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Eisfeld (0,5 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Lichtenfels (32,1 km)
nächster Flughafen (km)	Erfurt-Weimar (62 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle null (0,2 km)

Lageeinschätzung:

MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 8 - (EINFACH)

Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Quelle:	Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024
Quelle Bevölkerungsentwicklung:	Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020
Quelle Lageeinschätzung:	on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2024

2.1.2 Kleinräumige Lage

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, zweigeschossige Bauweise

Beeinträchtigungen: keine

Topografie: eben;
Garten mit Süd- Westausrichtung

Versorgung / Dienstleistung:

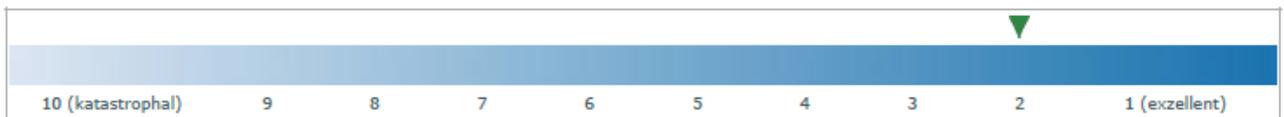


Allgemein_Arzt	(0,4 km)
Zahnarzt	(0,5 km)
Krankenhaus	(11,7 km)
Apotheke	(0,9 km)
EKZ	(26,3 km)
Kindergarten	(0,4 km)
Grundschule	(0,8 km)
Realschule	(17,4 km)
Hauptschule	(12,5 km)
Gymnasium	(13,2 km)
Hochschule	(17,3 km)
DB_Bahnhof	(0,5 km)
DB_Bahnhof_ICE	(32,1 km)

Lageeinschätzung:

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 2 - (SEHRGUT)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.

**2.2 Gestalt und Form**

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 20 m;

mittlere Tiefe:

ca. 27 m;

Grundstücksgröße:insgesamt 530,00 m²;Bemerkungen:

fast rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohn- und Geschäftsstraße; Straße mit regem Durchgangsverkehr
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamt Hildburghausen vom 01.04.2025 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 08.01.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Eisfeld, Blatt 3078 folgende Eintragung (siehe nachstehende Tabelle).
---------------------------------------	---

Die Eintragung hat keine Auswirkung auf den Verkehrswert und wird in dieser Wertermittlung wertneutral behandelt.

Lfd.Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der belasteten Grundst. Im Bestandsverz.	Lasten und Beschränkungen
1	2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Sonneberg, AZ: K 48/24); eingetragen am 08.01.2025.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Gemäß der schriftlichen Auskunft des Landratsamt Hildburghausen vom 22.01.2025 liegen für das Bewertungsgrundstück keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor.
---------------------------------------	--

Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nach schriftlicher Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hildburghausen vom 09.01.2025 nicht.
----------------	---

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist laut schriftlicher Auskunft der Stadt Eisfeld vom 22.04.2025 kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.
Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.
Gemäß der schriftlichen Auskunft der Stadt Eisfeld vom 22.04.2025 ist das Bewertungsgrundstück bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut.
Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 2 Garagenplätze.
Das Objekt ist eigengenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Die nachfolgenden Angaben erfolgen in einem für die Wertermittlung ausreichenden Umfang. Es handelt sich dabei ausdrücklich nicht um eine detaillierte Baubeschreibung, da diese der Sachverständigen nicht vorlag und eine Innenbesichtigung nicht stattfinden konnte. Die Angaben beziehen sich nur auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf den vorhandenen Unterlagen oder auf entsprechenden Annahmen.

3.1 Einfamilienhaus

3.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; teilunterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; einseitig angebaut
Baujahr:	laut Baugenehmigung 1926
Modernisierung:	Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung und keinerlei Auskunft der Eigentümer kann hierzu keine Aussage getroffen werden. Laut Auskunft des Bezirksschornsteinfegers wurde die Gas-Zentralheizung 1992 erneuert. Am Ortstermin konnte ich feststellen, dass es sich bei den Fenstern zur Straße hin um Kunststofffenster handelt und dass das Dach auch erneuert wurde. Beide Maßnahmen werden sachverständig in den Zeitraum der Jahre 1990 bis 2000 eingeordnet.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.

3.1.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Zwei Kellerräume und Flur

Erdgeschoss:

Zwei Zimmer, Küche, Wohnzimmer, WC, Flur und Waschküche

Im rückwärtigen Gebäudeteil wurde ein Schuppen (ehemaliger Stall) und eine Garage angebaut.

Dachgeschoss:

Drei Zimmer, Abstellraum und Flur

3.1.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	tragende Innenwände: Mauerwerk; nichttragende Innenwände: Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalken
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Krüppel-, Schopfwalmdach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton)

3.1.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert
Heizung:	Zentralheizung, mit Brennstoff (Gas), Baujahr 1992
Warmwasserversorgung:	überwiegend zentral über Heizung

3.1.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	“gefangene” Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen)
Allgemeinbeurteilung:	Sachverständig wird hier die Annahme getroffen, dass ein Unterhaltungsstau besteht.

3.2 Nebengebäude

Zwei Garagen (Einzelgarage, massiv, Schwingtor ohne elektrischen Antrieb aus Stahl);

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun)

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 98673 Eisfeld, Coburger Straße 49 zum Wertermittlungsstichtag 28.04.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	
Eisfeld	3078	
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Eisfeld	1275	530 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus. Derartige Objekte werden in der Regel nicht ertragsorientiert genutzt. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen nach Baukosten oder nach Vergleichspreisen ein. Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung die Baukosten oder Preise von vergleichbaren Objekten im Vordergrund stehen. Dies ist im Rahmen der von der ImmoWertV vorgegebenen Verfahren nur über das Sachwert- bzw. das Vergleichswertverfahren möglich.

Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist im vorliegenden Fall unproblematisch. Für die Anwendung des in der ImmoWertV normierten Vergleichswertverfahrens stehen jedoch nicht genügend Kaufpreise von Objekten zur Verfügung, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend genau vergleichbar sind.

Für die Sachwertermittlung wird das Sachwertmodell der ImmoWertV zugrunde gelegt. Demnach ergibt sich der Sachwert wie folgt:

Herstellungskosten der baulichen Anlagen
x Alterswertminderungsfaktor
= Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen
+ Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen
+ Vorläufiger Sachwert der sonstigen Anlagen
+ Bodenwert
= Vorläufiger Sachwert
x Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor
= Marktangepasster vorläufiger Sachwert
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
= Sachwert

Der aus der obigen Berechnung resultierende Sachwert ist im vorliegenden Bewertungsfall gleichzusetzen mit dem Verkehrswert.

In der ImmoWertV und den dazugehörigen Anlagen sind umfangreiche Beschreibungen und Tabellen zur Durchführung des Sachwertverfahrens enthalten. Die nachfolgende Wertermittlung basiert auf diesen Beschreibungen und Tabellen. Sie orientiert sich streng an den Vorschriften der ImmoWertV.

4.3 Bodenwertermittlung

Der Wert des Bodens ist im Regelfall ohne Berücksichtigung der vorhanden baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Entsprechend den Marktgepflogenheiten wird mangels einer ausreichenden Anzahl von geeigneten Vergleichspreisen auf einen geeigneten vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwert zurückgegriffen.

Bodenrichtwerte werden von den örtlich zuständigen Gutachterausschüssen ermittelt und veröffentlicht.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb einer Bodenrichtwertzone, die in der Regel die gleichen bzw. überwiegend vorherrschenden Grundstücksmerkmale aufweisen.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **45,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	900 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	28.04.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	530 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 28.04.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 45,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	28.04.2025	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	45,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	900	530	× 1,03	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	46,35 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	46,35 €/m²
Fläche	×	530 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	24.565,50 € rd. <u>24.600,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 28.04.2025 insgesamt **24.600,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der baulichen Nutzung, gleich sind.

Mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten können signifikante Wertunterschiede von sonst gleichartigen Grundstücken berücksichtigt werden, sofern die jeweiligen Einflüsse auf die Wertunterschiede nachweisbar sind und entsprechend dem mathematischen Zusammenhang erfasst werden können.

In der Wertermittlungspraxis trifft für Grundstücke, die bei sonst gleichen Grundstücksmerkmalen eine nicht teilbare Einheit bilden, häufig der Grundsatz zu: „je größer das Grundstück, desto niedriger der Quadratmeterpreis“.

Die regionalen Umrechnungskoeffizienten werden dem Immobilienmarktbericht 2012 des zuständigen Gutachterausschuss Landkreis Hildburghausen entnommen.

Individueller Wohnungsbau- Landkreis Hildburghausen Umrechnungskoeffizienten Bodenwerte / Grundstücksfläche

Fläche (m ²)	Umrechnungskoeffizient
400	1,03
600	1,02
800	1,00
1000	0,99
1200	0,98

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: individuell

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	530,00	1,02
Vergleichsobjekt	900,00	0,99

Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **1,03**

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurde von mir durchgeführt. Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Dabei handelt es sich um die Summe der nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen eines Bauwerkes, berechnet nach dessen äußeren Maßen, jedoch ohne nicht nutzbare Dachflächen und konstruktiv bedingte Hohlräume.

Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes wurde anhand der vorliegenden Grundrisspläne und Flächenberechnungen in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit wie folgt ermittelt:

Geschoss	Breite in m	Länge in m	Gesamt in m ²
EG	9,94	8,08	80,32
	3,70	4,77	17,65
OG	9,94	8,08	80,32
	3,70	4,77	17,65
Gesamt			195,93

Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	23,0 %	77,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Doppel- und Reihenendhäuser
Gebäudetyp:	EG, OG, teil-unterkellert, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestand- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	580,00	23,0	133,40
2	645,00	77,0	496,65
3	745,00	0,0	0,00
4	895,00	0,0	0,00
5	1.120,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			630,05
gewogener Standard =			1,8

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	630,05 €/m ² BGF
	rd.	630,00 €/m ² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen. Der Wertansatz wird entsprechend der Anlage 7 des Sachwertmodells der AGVGA NRW (www.boris.nrw.de) angesetzt.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Die hier angesetzte GND wird der Definition des Sachwertfaktors entnommen und laut Anlage 1 ImmoWertV mit 80 Jahren.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Es wird an dieser Stelle die Annahme getroffen, dass das 1926 errichtete Gebäude nicht wesentlich modernisiert wurde.

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und dem Gebäudealter (2025 – 1926 = 99 Jahre) ergibt sich eine Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 99 Jahre =) 0 Jahren.

Sachverständig wird hier eine Restnutzungsdauer von 10 Jahren angesetzt, denn das Bewertungsobjekt ist augenscheinlich bewohnbar, es sind keine äußeren Gebäudeschäden zu erkennen und die Heizungsanlage ist nach Aussage des Bezirksschornsteinfegers funktionsfähig.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (32.982,29 €)	989,47 €
Summe	989,47 €

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarke Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Der hier angesetzte Sachwertfaktor wird den Veröffentlichungen des Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl „Sachwertfaktoren 2023“ entnommen und an das Bewertungsobjekt angepasst.

Laut telefonischer Auskunft des zuständigen Gutachterausschuss vom 22.05.2025 sind in den veröffentlichten Sachwertfaktoren die Nebengebäude (Garagen) enthalten.

Basisfaktor:	1,37
Abzug Modernisierungsstau:	-0,10
Abzug wegen zurückliegender Daten:	-0,05
Angepasster Sachwertfaktoren:	1,22

Sachwertfaktoren für Grundstücke in städtischer Lage							
vorläufiger Sachwert	Bodenwertniveau			vorläufiger Sachwert	Bodenwertniveau		
	20 €/m ²	40 €/m ²	75 €/m ²		20 €/m ²	40 €/m ²	75 €/m ²
50.000 €	1,36	1,44	1,53	350.000 €	0,78	0,84	0,89
60.000 €	1,29	1,37	1,45	360.000 €	0,78	0,83	0,88
70.000 €	1,23	1,31	1,39	370.000 €	0,77	0,82	0,87
80.000 €	1,19	1,27	1,34	380.000 €	0,77	0,82	0,87
90.000 €	1,15	1,22	1,30	390.000 €	0,76	0,81	0,86
100.000 €	1,12	1,19	1,26	400.000 €	0,76	0,81	0,85
110.000 €	1,09	1,16	1,23	410.000 €	0,75	0,80	0,85
120.000 €	1,06	1,13	1,20	420.000 €	0,75	0,79	0,84
130.000 €	1,04	1,10	1,17	430.000 €	0,74	0,79	0,84

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-8.024,33 €
<ul style="list-style-type: none"> Fehlende Innenbesichtigung 10% Abzugs des vorläufigen Verfahrenswertes 	-8.024,33 €
Summe	-8.024,33 €

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	630,00 €/m ² BGF	245,00 €/m ² BGF	245,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	196,00 m ²	16,00 m ²	16,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	123.480,00 €	3.920,00 €	3.920,00 €
Baupreisindex (BPI) 28.04.2025 (2010 = 100)	x	179,1/100	179,1/100	179,1/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	221.152,68 €	7.020,72 €	7.020,72 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	221.152,68 €	7.020,72 €	7.020,72 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		11 Jahre	11 Jahre	11 Jahre
• prozentual		86,25 %	81,67 %	81,67 %
• Faktor	x	0,1375	0,1833	0,1833
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	30.408,49 €	1.286,90 €	1.286,90 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		32.982,29 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	989,47 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	33.971,76 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	24.600,00 €
vorläufiger Sachwert	=	58.571,76 €
Sachwertfaktor	x	1,22
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	71.457,55 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	8.024,33 €
Sachwert	=	63.433,22 €
	rd.	63.400,00 €

4.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **63.400,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 98673 Eisfeld, Coburger Straße 49 wird zum Wertermittlungsstichtag 28.04.2025 mit rund

63.400,00 €

in Worten: dreiundsechzigtausendvierhundert Euro

geschätzt.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder ihrer Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Schalkau, den 22. Mai 2025



Natalie Klamt

Dipl. Wirtschaftsjuristin (FH)

Von der IHK Stuttgart öffentlich bestellt und vereidigte Sachverständige für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Hinweise zur Haftung

Die Auftragnehmerin haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Thüringer Bauordnung

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

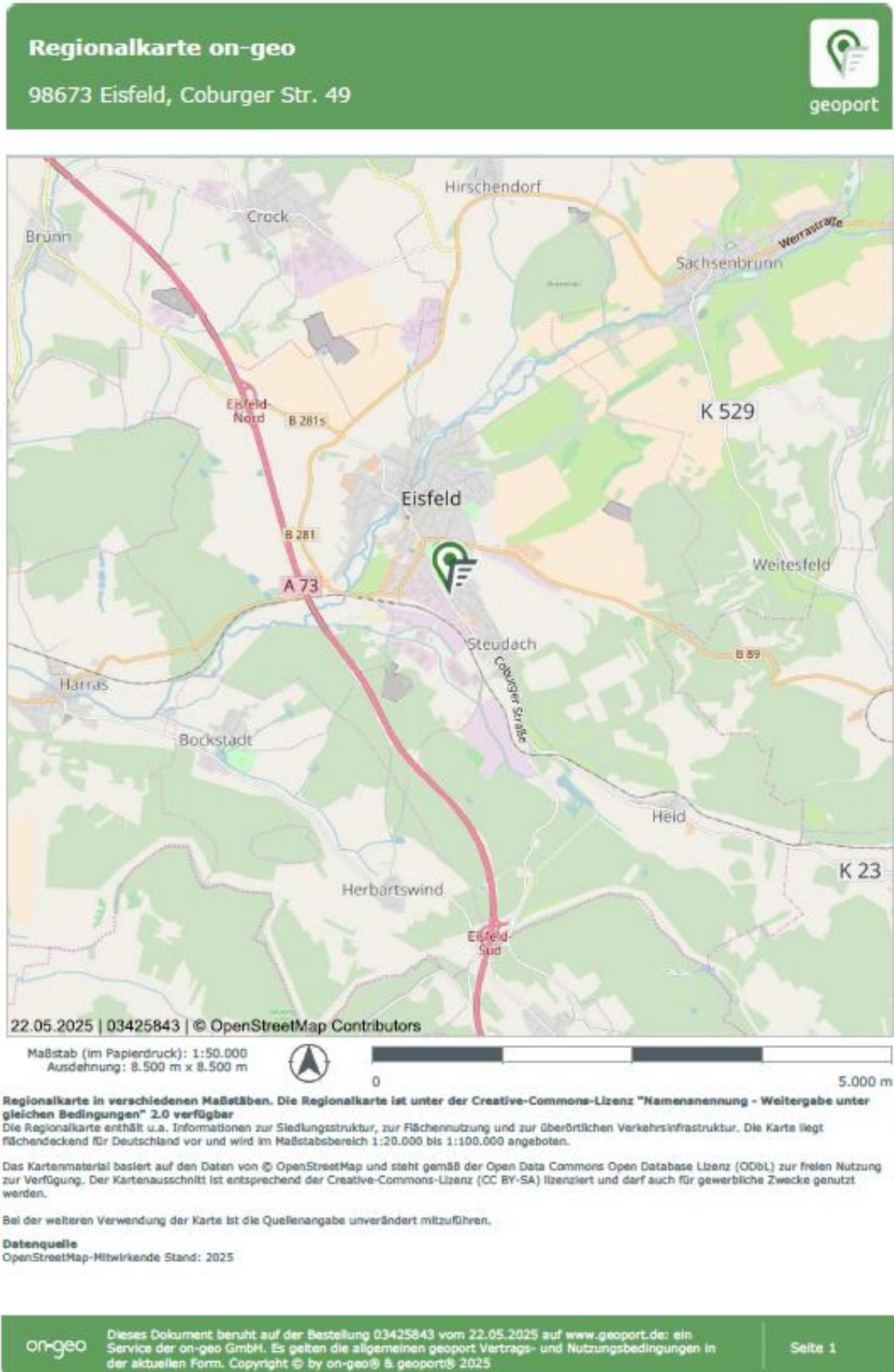
- [1] Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9 Auflage, Kleiber
- [2] Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes, 2. Auflage, Tillmann, Kleiber, Seitz
- [3] Baukosten 2024/25 Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung 25. Auflage Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel
- [4] Baukosten 2024/25 Ein- und Mehrfamilienhäuser, 23. Auflage, Schmitz, Gerlach, Meisel

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 24.02.2024) erstellt.

6 Anlagen

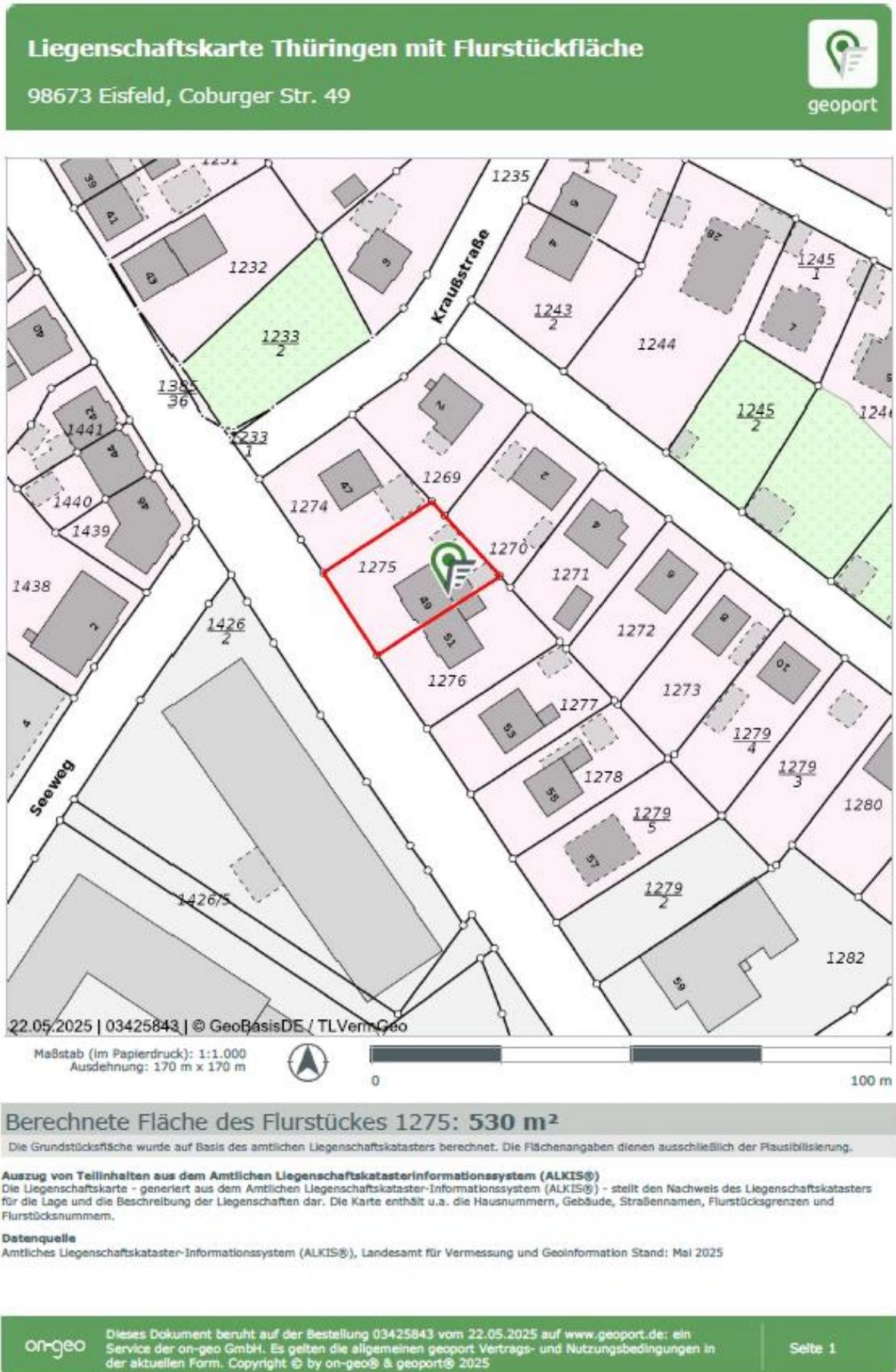
6.1 Übersichtskarte



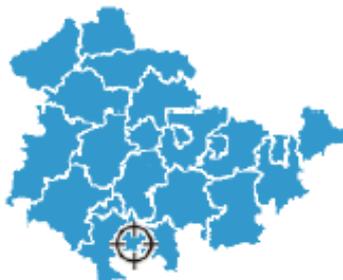
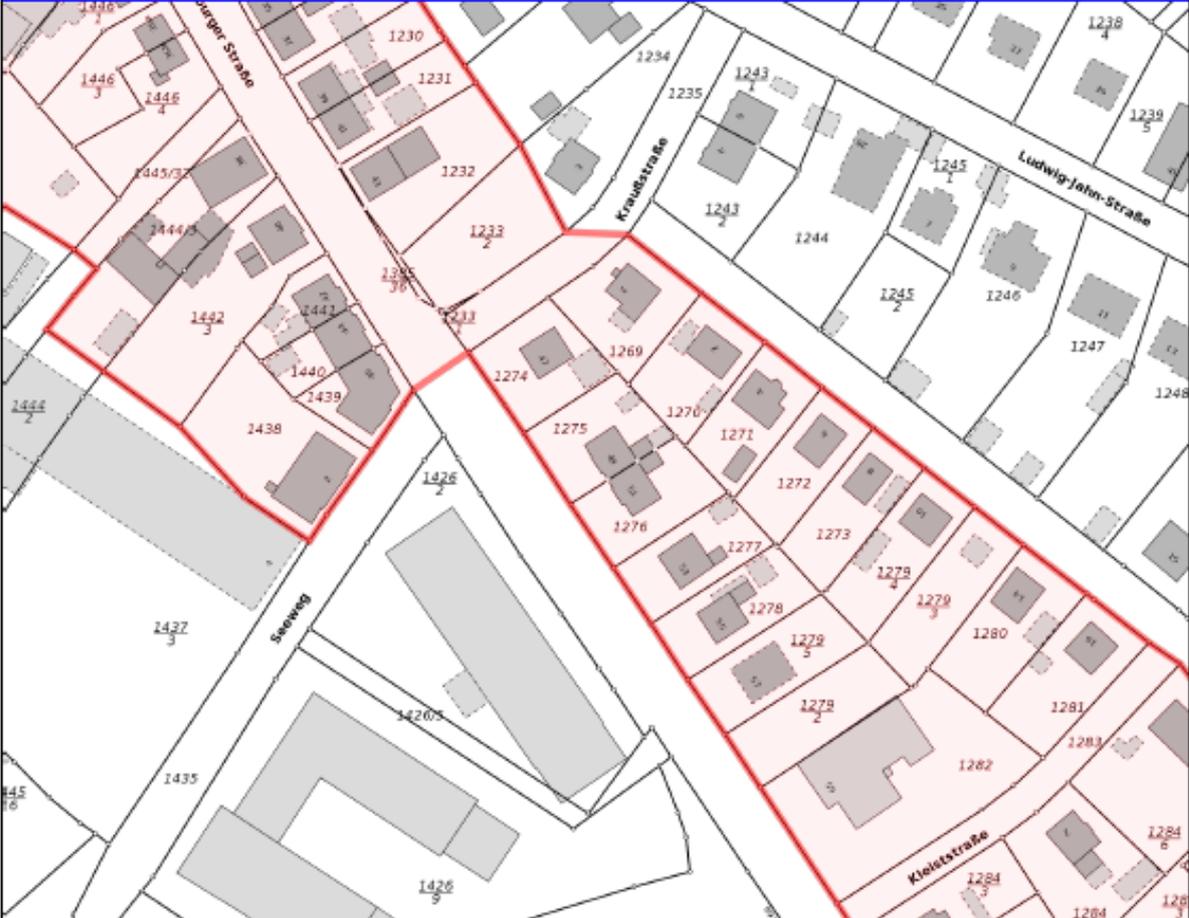
6.2 Stadtplan



6.3 Liegenschaftskarte



6.4 Bodenrichtwertinformation

 <p>Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl</p> <p>Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Hoffnung 30, 98574 Schmalkalden Telefon: 0361 57 4163-017, E-Mail: gutachter.schmalkalden@tlbg.thueringen.de</p>		
Bodenrichtwertinformation		
Übersicht Thüringen 	Gemeinde Gemarkung	Eisfeld Eisfeld
	Bodenrichtwertnummer Bodenrichtwert [Euro/m²] Stichtag	234002 45 01.01.2024
	Entwicklungszustand abgabenrechtlicher Zustand	baureifes Land erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
	Nutzungsart	Mischgebiet
	Bauweise Fläche [m ²]	offen 900
		
Basiskarte: ALKIS zum Stichtag www.bodenrichtwerte-th.de www.gutachterausschuesse-th.de		
	Maßstab: 1 : 1500	erstellt am: 31.03.2025

6.6 Bilder der Außenbesichtigung



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Garage



Umgebung



Umgebung