

Mitglied der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte für die Bereiche
der kreisfreien Stadt Jena, des Saale - Holzland - Kreises und des Saale - Orla - Kreises

Mitglied im Bundesverband der öffentlich bestellten und vereidigten Gutachter

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

Dipl. – Bauing. oec.
HILMAR MATZ

**öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke**

07749 Jena, Karl – Liebknecht – Str. 17
07751 Löberschütz/b. Jena, Nr. 31
www.hilmar-matz.de

Tel.: 03641 2423525
Tel.: 036427 70433
Tel.: 0175 52 86 354

WERTGUTACHTEN

AZ: K 66/23
WG Nr. 028 - J - 2025

über den Verkehrswert/ Marktwert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für
das bebaute Grundstück in

07381 Pößneck - Ortsteil Schlettwein

Wertermittlungstichtag 20.05.2025



Sachverständigenbüro
Dipl. - Bauing. oec. Hilmar Matz
Öffentlich bestellter u. vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

www.hilmar-matz.de
e - mail: info@hilmar-matz.de
Tel. 036427/70433 bzw. 03641/2423525
Handy: 0175/5286354
Büro 07751 Löberschütz/bei Jena, Nr. 31
Büro 07749 Jena, Karl - Liebknecht - Str. 17

W E R T G U T A C H T E N

Nr. 028 - 2025
über den Verkehrswert (i.S. d.
§ 194 Baugesetzbuch)
(AZ: K 66/23)

für das mit einem

Wohnhaus

bebaute Grundstück in
07381 Pößneck-OT Schlettwein, Am Lämmerberg 31
Landkreis Saalfeld-Rudolstadt, Thüringen

Amtsgericht / Grundbuchamt Pößneck
Grundbuch von Schlettwein, Blatt 378
Ld. Nr. 1, Gemarkung Schlettwein, Flurstück 146/12, Grundstücksgröße 579 m²

Auftraggeber:	Amtsgericht Rudolstadt
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren
Tag der Ortsbesichtigung:	20. Mai 2025 – Besichtigung von außen, da kein Zutritt möglich war
Wertermittlungstichtag:	20. Mai 2025
Qualitätsstichtag:	20. Mai 2025

E R G E B N I S: **147.000 EUR**

Umfang: Das Wertgutachten umfasst 19 Textseiten
sowie 03 Anlagen und wurde in 06 Ausführungen in
Papierform gefertigt. Gleichzeitig erhielt der AG das
Gutachten per Mail als PDF-Datei und zusätzlich ein
Exposé.

1. Vorbemerkungen.....	4
1.1 Sachverhaltsdarstellung	4
1.2 Informationen gemäß Artikel 13 Datenschutzgrundverordnung (DSGVO)	4
1.3 Unterlagen, Objektbesichtigung, Literatur	5
2. Grundstücksbeschreibung.....	6
2.1 Standortbeschreibung/Makrolage/Mikrolage.....	6
2.2 Mikrolage des Bewertungsgrundstückes, sonstige wertrelevante Angaben	8
2.3 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	9
3. Gebäudebeschreibung	10
3.1 Allgemeine Beschreibung	10
3.2 Ausführung und Ausstattung des Wohnhauses	11
3.2.1 Zusammenfassung des baulichen Gesamtzustandes	12
4. Ermittlung des Verkehrswertes.....	12
4.1 Ermittlung des Bodenwertes.....	13
4.2 Sachwertermittlung.....	14
5. Ableitung des Verkehrswertes.....	18

Anlagen:

- 1 - Fotodokumentation
- 2 - Bauzeichnungen
- 3 - Bodenrichtwertauskunft

Anmerkung: Entsprechende Kartenausschnitte sind bei Bedarf dem Internet bzw. Stadt- u. Kartenplänen zu entnehmen.

Abkürzungen:	DG	Dachgeschoss	KG	Kellergeschoss
	EG	Erdgeschoss	OG	Obergeschoss
	WE	Wohneinheit	NG	Nebengebäude
	GAA	Gutachterausschuss	WF	Wohnfläche
	NF	Nutzfläche	EFH	Einfamilienhaus
	#	Zeichen für Bild-Nr. in der Fotodokumentation		

1. Vorbemerkungen

1.1 Sachverhaltsdarstellung

Der Unterzeichnende wurde durch das Amtsgericht Rudolstadt, Abteilung Zwangsversteigerung, mit der Erstellung eines Wertgutachtens als wertmäßige Grundlage zum Zweck der Zwangsversteigerung beauftragt.

Gegenstand der Wertermittlung ist ein Wohnhaus mit dazugehörigem Grundstück. Zum Wertermittlungsstichtag war das Bewertungsobjekt augenscheinlich bewohnt.

Eine Besichtigung konnte nur von außen stattfinden. Der Zutritt auf das Grundstück und in das Haus war dem Unterzeichnenden nicht möglich. Die vorliegende Wertermittlung basiert auf einer ausschließlich äußerlichen Besichtigung.

Die Haustechnik (Heizung, Strom, Wasser, Abwasser) konnte demnach nicht auf Funktionstüchtigkeit geprüft werden. Ein Energieausweis lag dem Unterzeichnenden nicht vor. Spezielle Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall - und Wärmeschutz, Brandschutz, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Baustoffe, Bodenverunreinigungen, Verlauf von Ver- und Entsorgungsleitungen u.a. wurden, wie bei Verkehrswertermittlungen vorgeschrieben, nicht vorgenommen. Für verdeckte, bzw. im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nicht erkennbare Mängel wird vom Unterzeichnenden keine Haftung übernommen.

1.2 Informationen gemäß Artikel 13 Datenschutzgrundverordnung (DSGVO)

Unser Sachverständigenbüro erhebt Ihre Daten ausschließlich zum Zweck der Erstattung von Gutachten und andere Sachverständigenleistungen, wie Beratung, Überwachung, Prüfung, Erteilung von Bescheinigungen oder schiedsgutachterliche und schiedsrichterliche Tätigkeiten. Die Datenerhebung ist zur Erfüllung der vertraglichen und rechtlichen Pflichten erforderlich und beruht auf Artikel 6 Abs. 1 Buchst. b) und c) DSGVO.

Eine Weitergabe der Daten an Dritte findet nicht statt. Ihre personenbezogenen Daten werden gelöscht, sobald sie für die Erfüllung des Zwecks nicht mehr erforderlich sind und gesetzliche Aufbewahrungspflichten (in der Regel 10 Jahre) dem nicht entgegenstehen.

Bei Vorliegen der Voraussetzungen haben Sie ein Recht auf Auskunft, Berichtigung, Löschung, Einschränkung der Vereinbarung, Widerspruch sowie Datenübertragbarkeit (Art. 15 bis 22 DSGVO). Außerdem haben Sie das Recht zur Beschwerde bei einer Aufsichtsbehörde. (Art. 77 DSGVO).

1.3 Unterlagen, Objektbesichtigung, Literatur

Dem Gutachten liegen zugrunde:

Erhaltene Unterlagen:

- vom AG: Grundbuchauszug vom 24.04.2025

Beschaffte Unterlagen/Konsultationen:

- Bauzeichnungen und Bauunterlagen
vom zuständigen Bauamt in Pößneck (Anlage 2)

Die Wohnfläche wurde überschlägig ermittelt.

- Bodenrichtwertinformation des zuständigen GAA (Anlage 3)
- Grundstücksmarktbericht des zuständigen GAA
- Internetrecherchen zu Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke
- Rücksprache mit dem zuständigen GAA bezüglich realisierter
Verkaufspreise von vergleichbaren Objekten

Die Angaben zum Grundstück, wie Eigentümer, Flur, Flurstück und Grundstücksgröße entnahm der Unterzeichnende dem Grundbuchauszug. Die Richtigkeit dieser Angaben wird in diesem Wertgutachten vorausgesetzt. Auftragsgemäß wurden vom Unterzeichnenden keine weiteren diesbezüglichen Nachforschungen angestellt.

Die Ortsbesichtigung fand am 20.05.2025 ausschließlich von außen statt.

Der Zugang auf das Grundstück sowie in das Wohnhaus war dem Unterzeichnenden nicht möglich.

Teilgenommen haben: Herr Jobst (Stadtverwaltung Pößneck), Frau Dipl.-Ing. (FH) Kirstin Matz - zertifizierte Gutachterin im SV-Büro Matz sowie der Unterzeichnende

Literatur:

- Baugesetzbuch
- Grundlagen für die Ermittlung des Verkehrswertes sind die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021)
- Anweisungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anweisungshinweise-ImmoWertA vom 20.09.2023)

- Bernhard Bischoff: ImmoWertV 2021 „Das ist neu bei der Immobilienbewertung“
- Marktbericht des zuständigen GAA 2020
- Wertermittlungsrichtlinien 2016 (Kleiber, 12. Auflage) inklusive:
 - Vergleichswertrichtlinie VW-RL (2014)
 - **Sachwertrichtlinie SW-RL (2012) mit NHK 2010**
 - Bodenrichtwertlinie – BRW-RL (2011)
 - Ertragswertrichtlinie – EW-RL (2015)
- Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage 2022, Reguvis Verlag
- Kleiber /Simon/Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, 2023
- Diverse weitere Fachliteratur

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Standortbeschreibung/Makrolage/Mikrolage

Ort und Einwohnerzahl: 07381 Pößneck – Ortsteil Schlettwein
ges. ca. 11.960 Einwohner zum 31.12.2024

Schlettwein ist ein Ortsteil der Stadt Pößneck im Saale-Orla-Kreis des Thüringer Vogtlandes. Pößneck ist die von der Einwohnerzahl her größte Stadt im Saale-Orla-Kreis im Freistaat Thüringen. In der Landesplanung ist sie als Mittelzentrum eingestuft.

Geografie

Schlettwein liegt knapp zweieinhalb Kilometer westlich des Pößnecker Ortskerns. Im Westen grenzt die Ortschaft an den Krölpaer Ortsteil Trannroda. Die Bundesstraße 281 tangiert Schlettwein im Südosten.

Verkehr

Die Linien 969 und C des Service Stadt Pößneck mobil der KomBus GmbH verbinden den Ort mit der Pößnecker Kernstadt.

Pößneck liegt an den Bahnstrecken Gera Hbf – Weida – Pößneck oberer Bahnhof – Saalfeld (Saale) und Jena – Orlamünde – Pößneck unterer Bahnhof.

Verbindung an den Straßenverkehr besteht durch die ortsdurchquerende B 281 (Saalfeld – Gera). Die A 4 ist über die Anschlussstelle Jena-Göschwitz und die A 9 über die Anschlussstelle Triptis erreichbar.

Durch die KomBus-Linien 944, 964, 965, 966, 968, 969, 971 und 972 ist Pößneck verbunden mit Saalfeld, Neustadt an der Orla, Kahla, Jena, Ranis, Ziegenrück und Schleiz. Zudem verfügt Pößneck über ein innerörtliches Busnetz namens Stadtmobil Pößneck.

Unternehmen

Pößneck ist ein bedeutender Standort der Buchherstellung. Vor der Wende produzierte der Graphische Großbetrieb den Großteil der in der DDR hergestellten Bücher, heute ist die Firma GGP Media, eine Tochter des Bertelsmann-Konzerns, präsent und hat seit den 1990er-Jahren immer wieder große Investitionen getätigt. Mit etwa 1100 Mitarbeitern gehörte das Unternehmen 2011 zu den 25 größten in Thüringen.[18] Daneben gibt es die mittelständische Rosenbrauerei Pößneck und die Firma Berggold/Heinerle, die seit 1876 Pralinen und Süßwaren herstellt. Berggold war ab 1966 zusammen mit Rotstern Saalfeld Teil des VEB Thüringer Schokoladenwerke Saalfeld und damit ein Betrieb des Kombinats Süßwaren. Bis zur Wende war Pößneck mit dem VEB Rotasym ein bedeutender Standort für die Produktion von Wälzlagern. Der Betrieb war Teil des Kombinats Wälzlager und Normteile. Nachdem das Unternehmen noch 1988 mit neuesten Maschinen ausgerüstet worden war, wurde es 1991 von der FAG-Kugelfischer aus Schweinfurt zu einem Bruchteil des Wertes übernommen. Das Werk wurde schließlich geschlossen, die Maschinen nach Schweinfurt verlagert und 1000 Mitarbeiter entlassen.

Die Stadt ist Sitz des Amtsgerichts Pößneck im Landgerichtsbezirk Gera.

Die Thüringen-Kliniken – in Trägerschaft des benachbarten Landkreises Saalfeld-Rudolstadt – haben drei Standorte, nämlich Saalfeld, Pößneck und Rudolstadt.

Bildung

In der Stadt Pößneck gibt es folgende Bildungseinrichtungen.

Allgemeinbildende Schulen:

Staatl. Grundschule „Am Rosenhügel“ (ca. 170 Schüler)

Staatl. Grundschule Pößneck-Ost (ca. 280 Schüler)

Staatl. Regelschule „Prof. Franz Huth“ (ca. 300 Schüler)

Staatl. Gymnasium „Am Weißen Turm“ (ca. 520 Schüler)

Staatl. Förderzentrum

Andere Bildungseinrichtungen:

Berufsschulzentrum Pößneck-Schleiz-Hermsdorf

Musikschule Saale-Orla

Volkshochschule Saale-Orla

2.2 Mikrolage des Bewertungsgrundstückes, sonstige wertrelevante Angaben

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Ortsteil Schlettwein, am Rande der Ortsbebauung auf einer kleinen Anhöhe, dem „Lämmerberg“.

Die Zufahrt ist über einen befestigten Weg gegeben. Die unmittelbare Zufahrt auf das Grundstück erfolgt über ein extra Flurstück, 146/14, welches sich auch im Eigentum des Hauseigentümers befindet, aber nicht Gegenstand des Bewertungsauftrages ist.

Alle notwendigen infrastrukturellen Einrichtungen sind in Schlettwein bzw. Pößneck vorhanden.

Bebauung und

Nutzungen in

der Straße u.

im Stadtteil: Mischgebiet

Immissionen: Keine

Topographische

Grundstückslage: Eben

Erschließungszustand:

Straßenart: Befestigter Zufahrtsweg

Zufahrt: Keine Zufahrt auf das Grundstück vorhanden

Parkmöglichkeit: Auf dem Grundstück vorhanden

Höhenlage zur Straße: Eben

Anschlüsse an Versorgungs-
leitungen und Abwasserbe-

seitigung: Strom, Wasser, Erdgas, Kanal gemäß Auskunft in Straße

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

teilweise Grenzbebauung

Baugrund, Grundwasser

(soweit augenschein-

lich ersichtlich): Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund sowie keine
Grundwasserschäden werden unterstellt.

2.3 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Der Grundbuchauszug von Schlettwein, Blatt 378 vom 28.04.2025, wurde dem Unterzeichnenden vom AG zur Verfügung gestellt.

Das Bewertungsgrundstück /Versteigerungsobjekt wird im Bestandsverzeichnis unter der laufenden Nr. 1 geführt.

Ld. Nr. 1, Gemarkung Schlettwein, Flurstück 146/12, Grundstücksgröße 579 m²

In Abteilung I ist der Eigentümer eingetragen.

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden die Eigentümer im Gutachten nicht genannt.

In Abteilung II sind bis auf die Anordnung der Zwangsversteigerung alle Eintragungen gelöscht. Eintragungen in Abteilung III bleiben wie bei Verkehrswertermittlungen üblich, unberücksichtigt.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und begünstigende Rechte sind nicht vorhanden. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt. (Der ermittelte Verkehrswert basiert auf der Annahme, dass das zu bewertende Grundstück altlastenfrei ist.)

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren, Denkmalschutz, Baulasten:

Nicht bekannt

Wertrelevante Bauplanungsrechtliche

Belange:

Bebauung nach § 34 BauGB

Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht im Detail überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlage vorausgesetzt.

3. Gebäudebeschreibung

3.1 Allgemeine Beschreibung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein teilunterkellertes, zweigeschossiges Einfamilienhaus mit teilweise ausgebautem Dachgeschoss. - # 1, 2

Gemäß Bauaktenarchivrecherche:

Baujahr Wohnhaus: ursprünglich 1973 als Gartenlaube

Anbau Keller und Dacherhöhung
mit Schornsteineinbau: 1980

Anbau/Erweiterung Baujahr : 1983

Anbau Wohnzimmer mit Terrasse: 1995

Modernisierung nach 1990: soweit augenscheinlich ersichtlich u.a. Fenster,
Dacheindeckung, Zentralheizung (Schornstein verrohrt)

Wohnflächen: EG - rd. 63 m² WF
(aus Bauzeichnungen) OG - rd. 77 m² WF
Ges. rd. 140 m² WF

Bauzeichnungen: siehe Anlage 2

3.2 Ausführung und Ausstattung des Wohnhauses

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Streifenfundamente
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Massivdecken (Stahlbetonhohldielen)
Fußböden:	Massiv - Estrich mit Belägen wird unterstellt
Treppen:	Massiv- bzw. Holzgeschosstreppe vom Baujahr
Fenster:	Kunststoffisolierglasfenster soweit augenscheinlich ersichtlich
Türen:	Hauseingangstür erneuert, Innentüren - Röhrenspantüren
Elektroinstallation:	Keine Angaben möglich – Funktionstüchtigkeit wird unterstellt
Innenansichten:	Keine Angaben möglich
Sanitäre Installation:	Keine Angaben möglich, gemäß Bauzeichnungen Bad und separates WC vorhanden
Heizung:	Gaszentralheizung wird unterstellt, Schornstein ist verrohrt
Fassade:	Putz mit Anstrich, Giebel vorderseitig mit Holzverkleidung - # 1, 2
Dachform- und konstruktion:	Satteldächer, gemäß Bauzeichnungen mit Mineralwolle gedämmtes Dachgeschoss
Dacheindeckung:	Schindeln nach 1990 - # 1, 2
Dachentwässerung/ Dachrinnen u. Fallrohre:	Soweit augenscheinlich ersichtlich vorhanden, Funktionstüchtigkeit wird unterstellt

HINWEIS:

Die Angaben beziehen sich auf die überwiegenden Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Aus diesem Grund beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften und vorliegenden Unterlagen.

3.2.1 Zusammenfassung des baulichen Gesamtzustandes

Das Wohnhaus befindet sich augenscheinlich in einem bewohnten und teilsanierten Zustand. Soweit augenscheinlich von außen erkennbar wurden nach 1990 die Fenster, die Dacheindeckung und die Heizung erneuert. Für die Sachwertermittlung wird eine normale Innenausstattung unterstellt.

4. Ermittlung des Verkehrswertes

Vorbemerkungen: Für die Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstückes sieht die Immobilienwertverordnung (ImmoWertV) drei Verfahren vor: das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren.

Diese in langjähriger Praxis bewährten Verfahren ergeben in der Regel jedoch erst Zwischenwerte, die unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes an den Verkehrswert heranzuführen sind. Das Verfahren ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen. Der Bodenwert ist in der Regel durch das Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Für das zu bewertende bebaute Grundstück kommt dem Sachwertverfahren die entscheidende Bedeutung zu, da es sich um ein Einfamilienhaus handelt. Aus einer ursprünglichen Gartenlaube wurde im Laufe der Jahre ein Wohnhaus.

4.1 Ermittlung des Bodenwertes

Der Verkehrswert des Grund und Bodens ist vorrangig in einem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewerteten Grundstücks übereinstimmen. (§ 16 ImmoWert V)

Abweichungen müssen durch sachgerechte Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt werden.

Unter dem Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungsverhältnisse vorliegen, zu verstehen (Bodenrichtwertzone).

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück, dessen wertbeeinflussende Umstände für diese Bodenrichtwertzone typisch sind. (Richtwertgrundstück)

Der Bodenrichtwert der Richtwertzone 324015, in der sich das Bewertungsobjekt befindet, beträgt:

42,- EUR/m²

und ist wie folgt definiert:

Stichtag: 01.01.2024

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Abgabenrechtlicher Zustand: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG

Nutzungsart: Mischgebiet

Bauweise: Offen, Geschosszahl: II, Fläche: 500

Abweichungen des konkreten Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen wie u. a. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, Grundstücksgröße bewirken eine entsprechende Abweichung des konkreten Bodenwertes vom Bodenrichtwert.

1. Erschließungszustand	± 0 %
2. Grundstückslage	± 0 %
3. Art u. Maß der baul. Nutzung	± 0 %
4. Bodenbeschaffenheit	± 0 %

Ld. Nr. 1, Gemarkung Schlettwein, Flurstück 146/12, Grundstücksgröße 579 m²

579 m² x 42,- EUR/m² = 24.318,- EUR

Bodenwert des Bewertungsgrundstücks gesamt: 24.318,- EUR

4.2 Sachwertermittlung

Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23 ImmoWertV sowie § 1 – 8 ImmoWertV)

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 21 bis 23 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze (§ 1 bis 8 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts zu ermitteln. Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern. Das Sachwertverfahren kann auch zur Überprüfung anderer Verfahrensergebnisse in Betracht kommen. Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Gebäudemerkmale und Anpassung des Bodenwertes an die Verhältnisse des örtlichen Grundstücksmarktes.

Herstellungskosten

Die Herstellungskosten basieren auf den Normalherstellungskosten 2010. (NHK 2010) Diese normierten Herstellungskosten, die als Kostenkennwerte bezeichnet werden, sind in der Anlage der SW-Richtlinien festgeschrieben. Für die Höhe der Kostenkennwerte ist die Qualität der einzelnen Bauteile des Objektes maßgebend. Die Bauteile Außenwände, Dach, Fenster und Außentüren, Innenwände und Innentüren, Deckenkonstruktion und Treppen, Fußböden, Sanitäreinrichtungen, Heizung und sonstige technische Ausstattung werden nach Standardstufen klassifiziert. Mit Hilfe eines Punktsystems wird der wertmäßige Anteil eines jeden Bauteils ermittelt und in der Summe ergibt sich der anzusetzende Kostenkennwert des Bewertungsobjektes. Der Kostenkennwert ergibt sich für das zu bewertende Wohnhaus mit unterstellter Standardstufe 2/3 zu gewogen rd. 833,- EUR/m² bei Mischtyp 1.21/1.01. Aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung, ist ein empirisch ermittelter Abschlag von 25 % auf gerundet 625,- EUR/m² erforderlich.

Preisindex / Gewählte Preisgrundlage

Die gewählte Preisgrundlage ist entsprechend den NHK 2010 die Preisgrundlage 2010. Der Preisindex zum Bewertungsstichtag beträgt 1,872.

Bruttogrundfläche (BGF)

Die BGF ist die Summe der marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes. (Äußere Maße Länge x Breite)

BGF gesamt gerundet 249 m²

Baunebenkosten

Baunebenkosten sind nicht gesondert in Ansatz zu bringen, da sie bereits in den Kostenkennwerten enthalten sind.

Außenanlagen und besonders zu berechnende Bauteile

Im üblichen Umfang sind die Außenanlagen (u.a. Bodenbefestigungen, Einfriedung) und besonders zu berechnenden Bauteile (u.a. Balkone, Carport) in den Sachwertfaktoren enthalten und nicht gesondert zu berücksichtigen. Das ist in der weit überwiegenden Praxis der Fall. Nur bei besonderen Außenanlagen und besonders zu berechnenden Bauteilen, die auch von der Mehrheit der Marktteilnehmer als werterhöhend eingeschätzt werden, sind diese zusätzlich zu berücksichtigen.

Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer für das Wohnhaus beträgt 80 Jahre.

Rechnerische Restnutzungsdauer (RND)

Die rechnerische RND ergibt sich aus der Subtraktion des Alters der Gebäude von der üblichen Gesamtnutzungsdauer.

Baujahr/Anbauten gemäß Unterlagen 1973, 1980, 1983, 1995 = fiktives Baujahr 1983

Alter 2025 bei fiktiven Baujahr 1983 = 42 Jahre, GND 80 – Alter 42 = 38 RND

Die rechnerische RND beträgt 38 Jahre.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Als wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre einzusetzen, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Im Istzustand werden hier aufgrund der Besichtigung von außen 38 Jahre der Berechnung zugrunde gelegt.

Wertminderung wegen Alters

Das Wertermittlungsobjekt lässt sich am Wertermittlungstichtag nicht mehr zum Herstellungswert verkaufen, da durch sein Alter eine Minderung des Wertes eingetreten ist. Diese Wertminderung wegen Alters bestimmt sich nach der Restnutzungsdauer und der Gesamtnutzungsdauer von Gebäuden und wird in einem Vohnundertsatz des Herstellungswertes ausgedrückt.

Der Unterzeichnende berechnet die Wertminderung wegen Alters mit Hilfe der linearen Abschreibung. (GND 80 Jahre, RND 38 Jahre = 52,50 % lineare Abschreibung)

Die Anwendung der Abschreibungsmethode führt zu einer rechnerischen Wertberichtigung gegenüber dem Herstellungswert. Jede tatsächliche Abnutzung, die darüber hinausgeht, muss daher noch besonders berücksichtigt werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG) - § 8 Abs. 3 ImmoWertV

Weichen die Merkmale des zu bewertenden Grundstücks erheblich von den Grundstücksmerkmalen ab, die der Ableitung der herangezogenen Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze oder Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke zugrunde lagen, und können diese abweichenden Gegebenheiten nicht durch angemessene „Korrekturen“ (Anpassungsfaktoren) berücksichtigt werden, fallen alle verbleibenden Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks als „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ (einschließlich der Berücksichtigung von Rechten und Belastungen) unter den Gehalt des §8 Abs.3 ImmoWertV.

(3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

BoG beim Bewertungsobjekt:

weitere Baulichkeiten / Schuppen auf dem Grundstück - symbolisch 1,- EUR

SACHWERTERMITTLUNG

Wohnhaus

07381 Pößneck - OT Schlettwein, Am Lämmerberg 31

Gewählte Preisgrundlage: NHK 2010
Preisindex 1,872

Brutto-Grundfläche (BGF) gesamt ca. 249 m²

Kostenkennwert NHK 2010, Typ 1.21/1.01 625,00 € /m²

Korrekturfaktor regional - 1,00

625,00 x 1,00 625,00 € /m²

Normalherstellungskosten am Bewertungsstichtag

625 EUR/m² 1,872 = 1.170,00 € /m²
rd. 1.170,00 € /m²

Herstellungskosten zum Bewertungsstichtag

249,00 m² x 1.170 € /m² = 291.330,00 €
291.330,00 €

übliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer: 38 Jahre

291.330,00 € x 52,5 Prozent - 152.948,25 €
= 138.381,75 €

Vorläufiger Sachwert = 138.381,75 €

Vorläufiger Sachwert (schadensfrei) gerundet 138.400,00 €

5. Ableitung des Verkehrswertes

Zusammenstellung

Sachwert

Bodenwert	24.318,- EUR
Sachwert Wohnhaus (vorläufig, schadensfrei)	138.400,- EUR
<u>Zeitwert Gartenschuppen und sonstiges symbolisch</u>	<u>1,- EUR</u>
	162.719,- EUR
Summe vorläufiger Sachwert gerundet	163.000,- EUR
Marktanpassungsfaktor: $163.000,- \times 0,90 =$	146.700,- EUR
<u>Marktangepasster Sachwert gerundet</u>	<u>147.000,- EUR</u>

"Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln." (§ 8, Abs. 1 ImmoWertV)"

Der Unterzeichnende ermittelt nach § 194 BauGB den Verkehrswert.

"Der Verkehrswert wird 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 ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Im vorliegenden Fall musste dem Charakter des Bewertungsobjekts entsprechend zur Ableitung des Verkehrswertes der Sachwert ermittelt werden, da die Eigennutzung im Vordergrund steht. Der Sachwert ist in der Regel nicht mit dem Verkehrswert des Grundstücks identisch. Es handelt sich um einen Zwischenwert, aus dem der Verkehrswert unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten ist. (Marktanpassung) In die Sachwertermittlung gehen, außer dem Bodenwert, die marktrelevanten Komponenten wie Angebot und Nachfrage nicht ein.

Bei der Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert ist es deshalb zwingend erforderlich, von einem Sachwertfaktor auszugehen. (Marktanpassungsfaktor)

Bei einem Bodenrichtwertniveau von 42,- EUR/m² und einem vorläufigen Sachwert von 163.000,- EUR ist unter Berücksichtigung der vom GAA erstellten Auswertung über Marktanpassungsfaktoren für EFH/ZFH im Saale-Orla-Kreis von 0,93 auszugehen. Aufgrund der Außenbesichtigung (kein Zutritt auf das Grundstück und in das Wohnhaus) wird sachverständig ein Sachwertfaktor in Höhe von 0,90 zugrunde gelegt.

(Verkehrswert gesamt gerundet 147.000,- EUR)

Unter Berücksichtigung aller wertrelevanter Umstände für das mit einem

Wohnhaus

bebaute Grundstück in
07381 Pößneck-OT Schlettwein, Am Lämmerberg 31
Landkreis Saalfeld-Rudolstadt, Thüringen

Amtsgericht / Grundbuchamt Pößneck
Grundbuch von Schlettwein, Blatt 378
Ld. Nr. 1, Gemarkung Schlettwein, Flurstück 146/12, Grundstücksgröße 579 m²

wird der Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag 20. Mai 2025

begutachtet mit

147.000,- EUR

IN WORTEN: **EINHUNDERTSIEBENUNDVIERZIGTAUSEND
EURO**

Ich versichere, dass ich dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, frei
von jeder Bindung und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt habe.

Aufgestellt:

Dipl.- Bauing. oec. Hilmar Matz
Öffentlich bestellter u. vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung bebauter u. unbebauter
Grundstücke



Löberschütz, den 10. Juni 2025

Fotodokumentation



1/2) Außenansicht Bewertungsobjekt



Fotodokumentation



3) Befestigter Zufahrtsweg zum Bewertungsobjekt



4) direkte Zufahrt über Plattenweg (links – Flurstück 146/14)

Legende

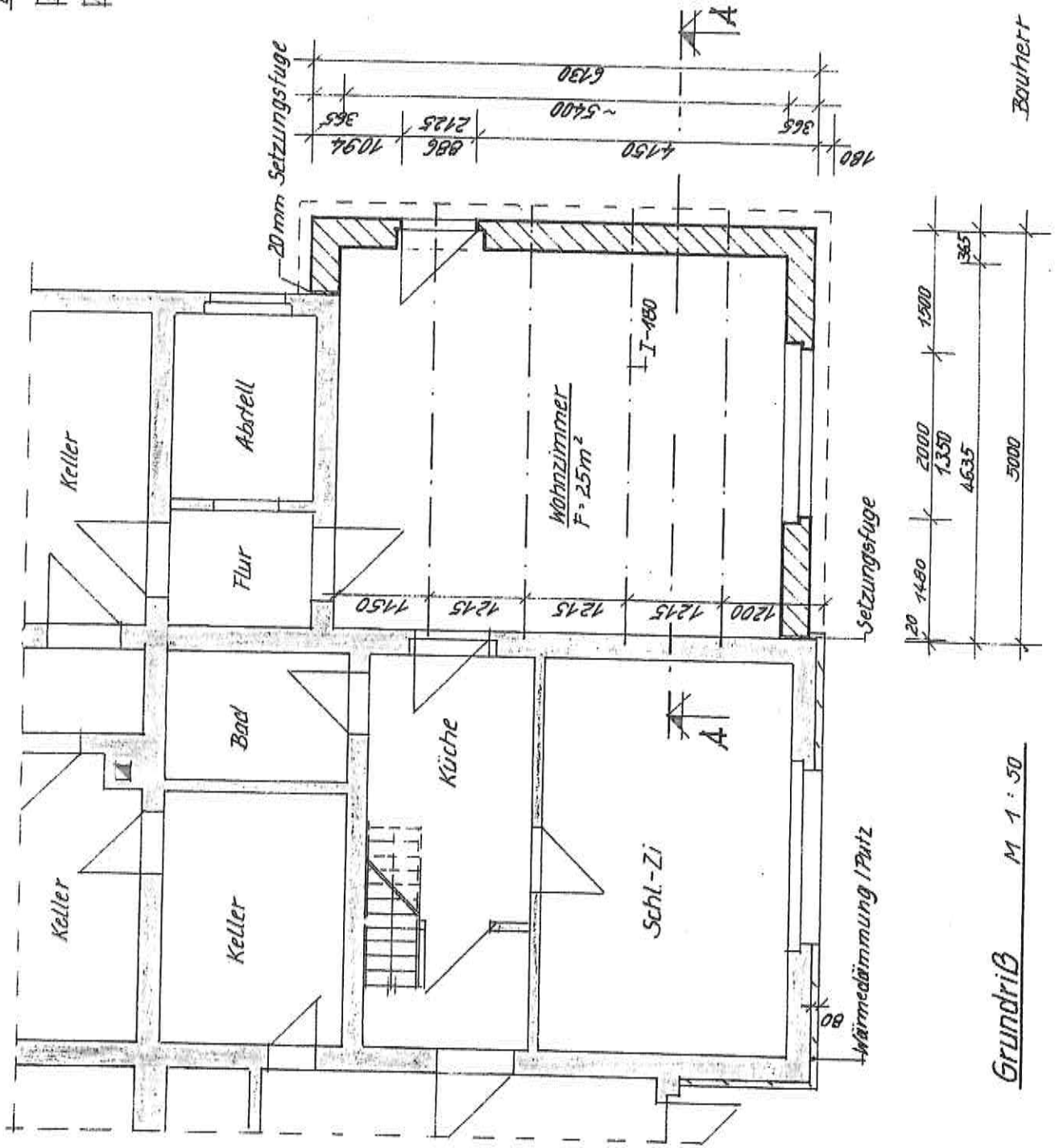
-  Bestand
-  Neubau

Anbau eines Wohnzimmers
mit Terrasse
für
Fam. Werner Banschob
Schlettwein
Am Lämmerberg

Gehört zur Baugenehmigung	
Aktenzeichen	334-94-1-4
Ort und Datum der Ausfertigung	1.1.1994
Unterschrift	Prof. Dr. G. W. B. B. B.

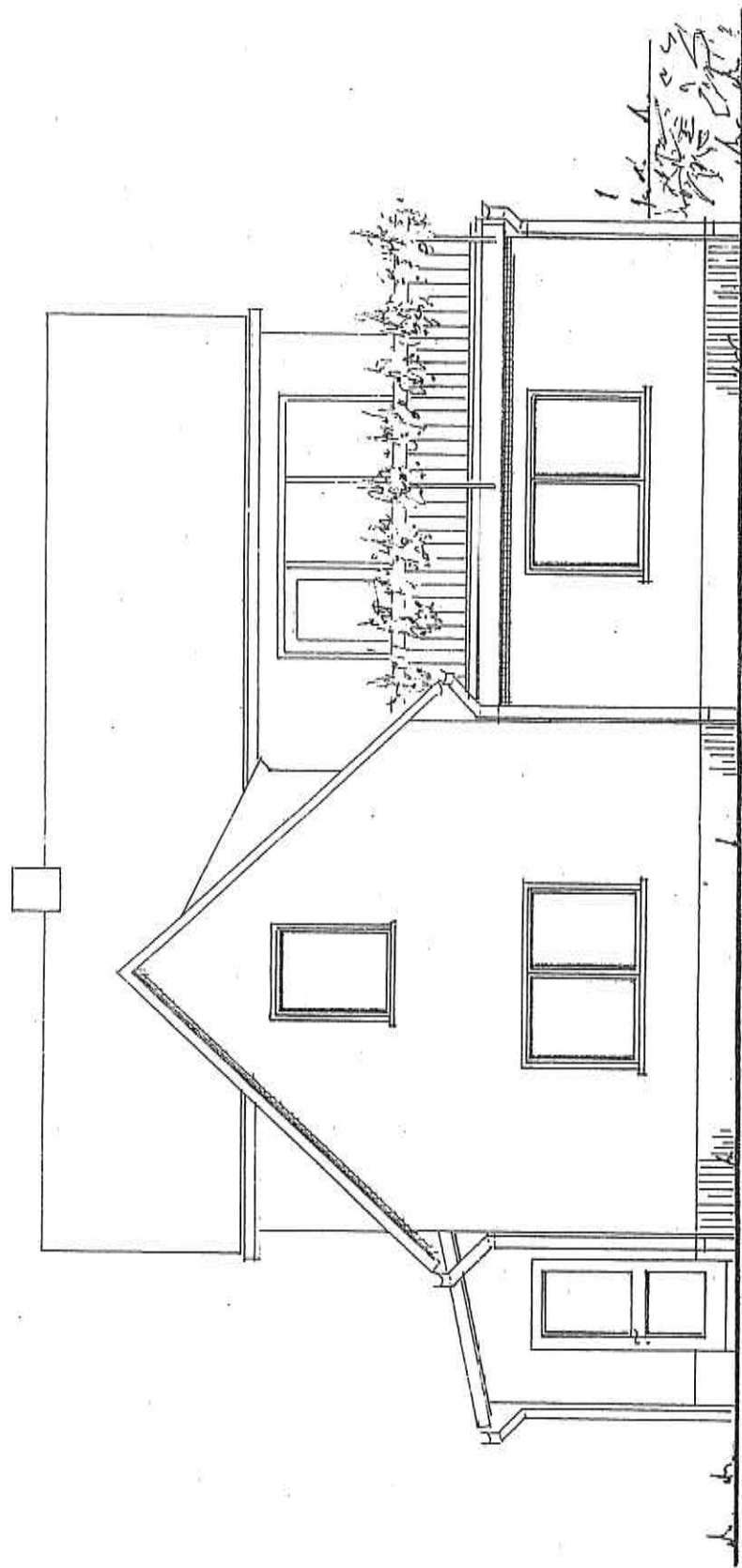


[Signature]
Architekt



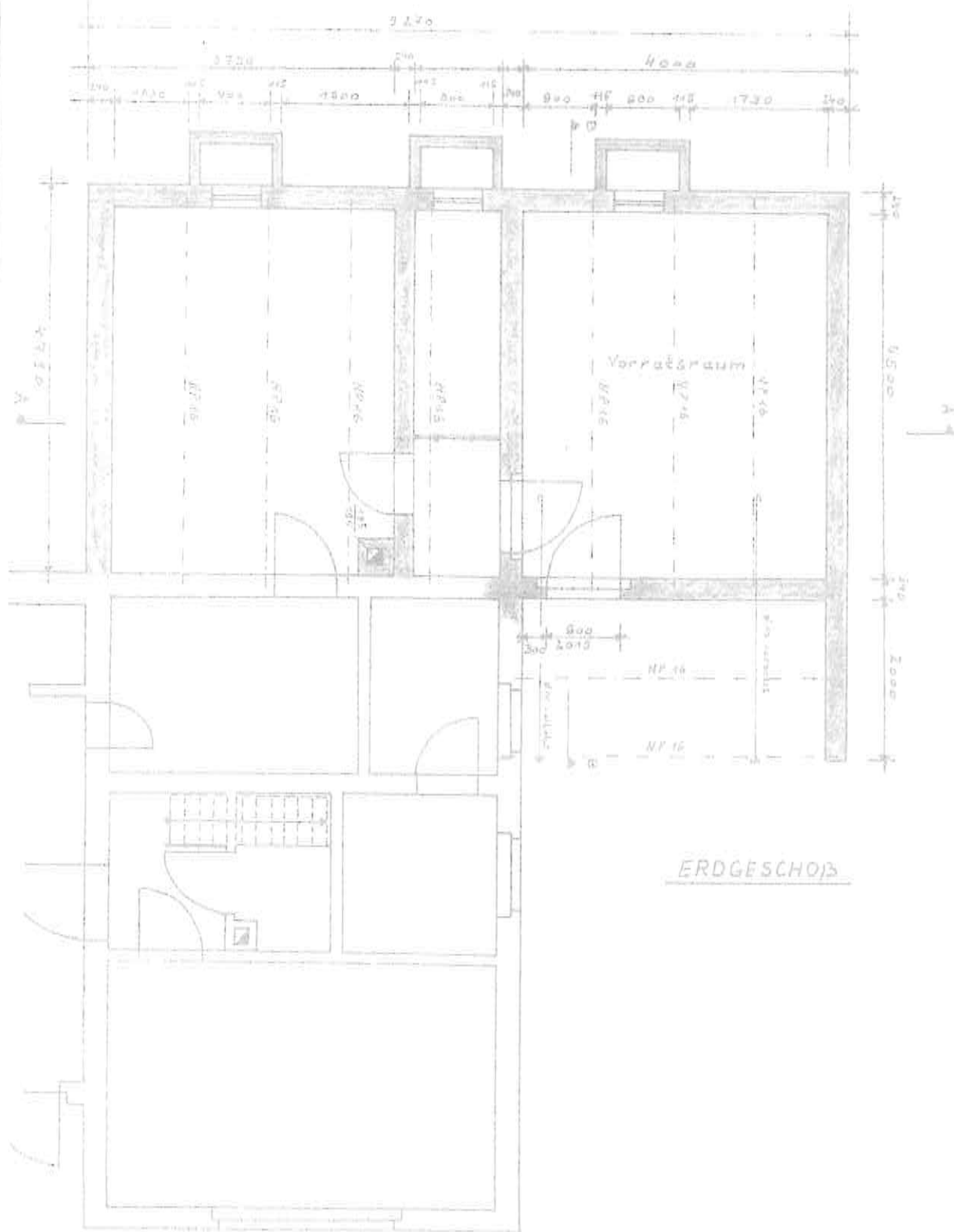
Grundriß M 1 : 50

Bauherr



Südostansicht M 1 : 50

Bauherr



ERDGESCHOß

GERÜFT
an Vergrößerung nur der
Bauwerks-Vergrößerung
Pflanzung: 1. 1. 1952
2. 1. 1952
3. 1. 1952
4. 1. 1952
5. 1. 1952
6. 1. 1952
7. 1. 1952
8. 1. 1952
9. 1. 1952
10. 1. 1952
11. 1. 1952
12. 1. 1952
13. 1. 1952
14. 1. 1952
15. 1. 1952
16. 1. 1952
17. 1. 1952
18. 1. 1952
19. 1. 1952
20. 1. 1952
21. 1. 1952
22. 1. 1952
23. 1. 1952
24. 1. 1952
25. 1. 1952
26. 1. 1952
27. 1. 1952
28. 1. 1952
29. 1. 1952
30. 1. 1952
31. 1. 1952
32. 1. 1952
33. 1. 1952
34. 1. 1952
35. 1. 1952
36. 1. 1952
37. 1. 1952
38. 1. 1952
39. 1. 1952
40. 1. 1952
41. 1. 1952
42. 1. 1952
43. 1. 1952
44. 1. 1952
45. 1. 1952
46. 1. 1952
47. 1. 1952
48. 1. 1952
49. 1. 1952
50. 1. 1952
51. 1. 1952
52. 1. 1952
53. 1. 1952
54. 1. 1952
55. 1. 1952
56. 1. 1952
57. 1. 1952
58. 1. 1952
59. 1. 1952
60. 1. 1952
61. 1. 1952
62. 1. 1952
63. 1. 1952
64. 1. 1952
65. 1. 1952
66. 1. 1952
67. 1. 1952
68. 1. 1952
69. 1. 1952
70. 1. 1952
71. 1. 1952
72. 1. 1952
73. 1. 1952
74. 1. 1952
75. 1. 1952
76. 1. 1952
77. 1. 1952
78. 1. 1952
79. 1. 1952
80. 1. 1952
81. 1. 1952
82. 1. 1952
83. 1. 1952
84. 1. 1952
85. 1. 1952
86. 1. 1952
87. 1. 1952
88. 1. 1952
89. 1. 1952
90. 1. 1952
91. 1. 1952
92. 1. 1952
93. 1. 1952
94. 1. 1952
95. 1. 1952
96. 1. 1952
97. 1. 1952
98. 1. 1952
99. 1. 1952
100. 1. 1952

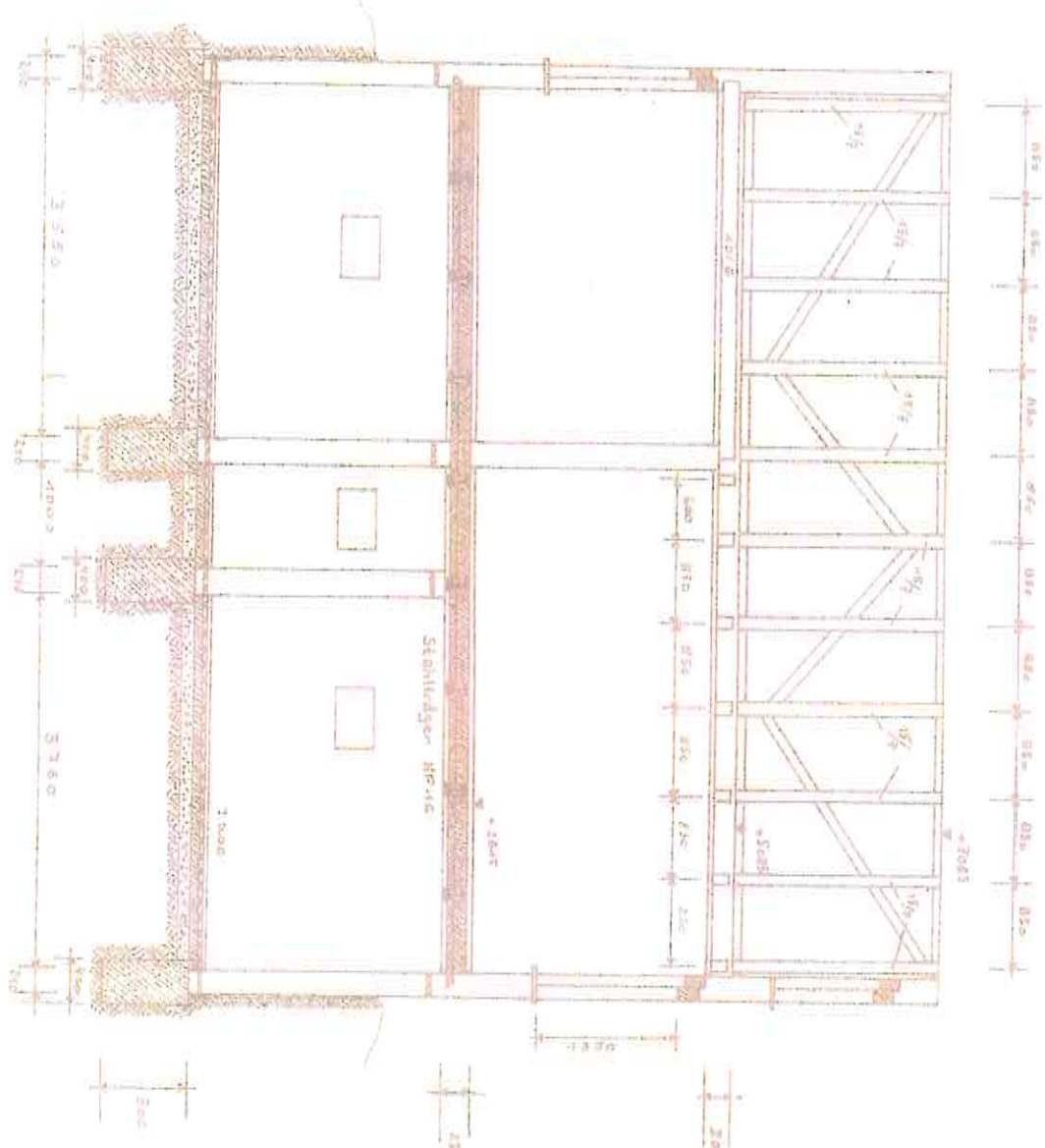
FAM. WERNER BONSCHAB, PÖSSNECK
GARTENHAUSERWEITERUNG

ERDGESCHOßERWEITERUNG

M 1:50
Erweiterungsbearbeiter: Wildner, ON: 82 1003-22-81



Projektant: Wildner/Heister 1005-22-61 Jan. '83



SCHNITT A-A

Dächer:

10% Belag
30 cm Estrich M 10/3
30 cm Perimeter
80 cm Stützelement
45 cm Fußb.

Dächer-Dach:

10% Belag
30 cm Estrich M 10/3
30 cm Perimeter
80 cm Stützelement
45 cm Fußb.

Fußboden:

30 cm Estrich M 10/3
30 cm Perimeter
80 cm Stützelement
45 cm Fußb.

Sämtliche Räume
sind vor dem Einbau mit einer
tauchend verputzten Wandschicht
ausgeführt.
Der Mauerwerk ist bei der Planung
zusätzlich verstärkt.

GEPRÜFT

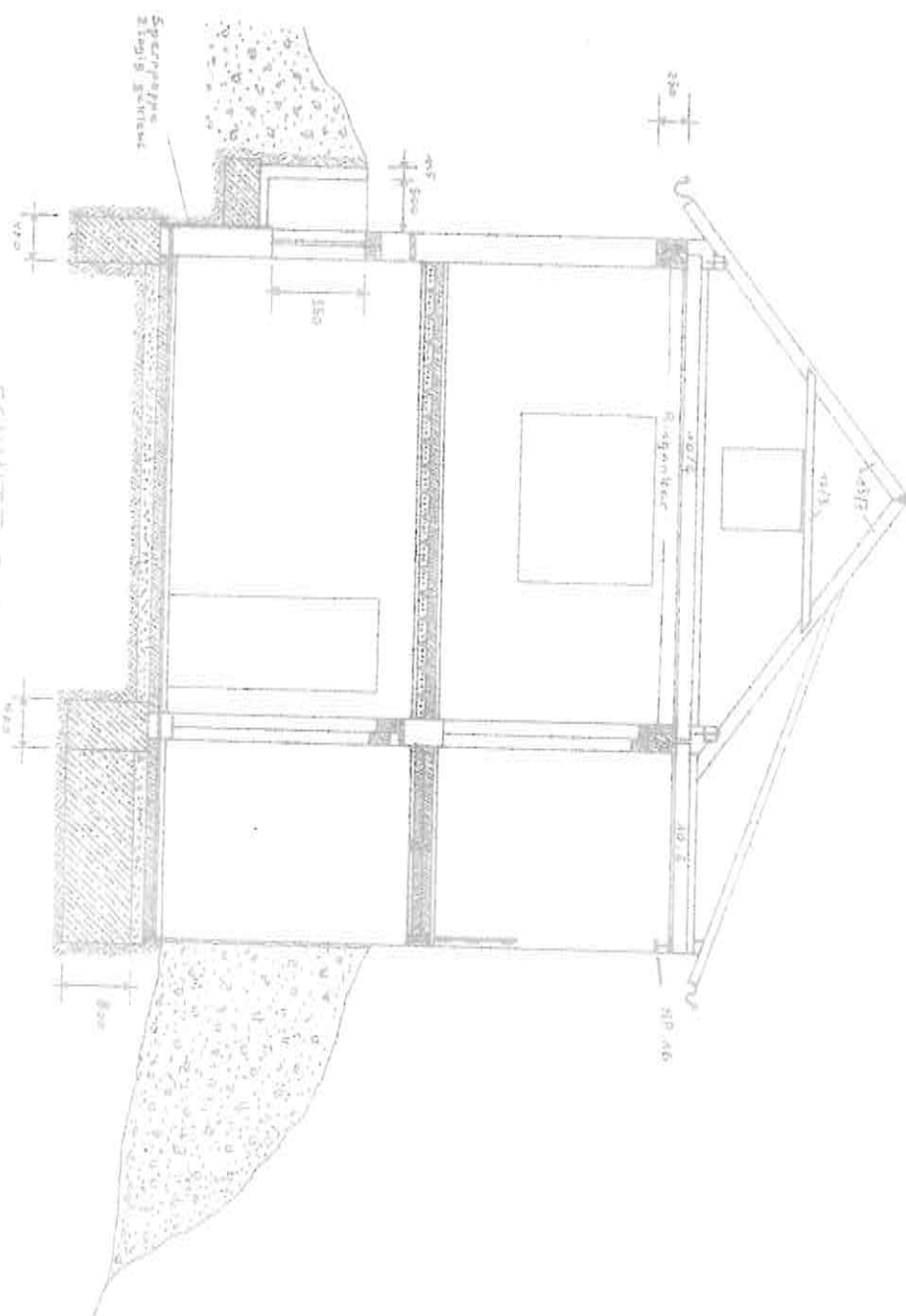
in Verbindung mit dem
Bauherrn
am 22. April 1983

Statische Bauweise
Klein
Folien

FAM. WERNER BONSCHAB, PÖSSNECK
GARTENHAUSERWEITERUNG zum Eigenheim

SCHNITT A-A

M 1:50
Projektant: Wildner/Heister 1005-22-81 Jan. '83



SCHNITT B-B

GEPRÜFT
 von **Ing. Dr. E. H. H. H. H.**
 am **2.2.1913**
 in **Wien**
 für **Städt. Bauamt**
 Wien

**Sämtliche Holz-
 und Eisen-
 konstruktionen
 sind nach den
 Vorschriften
 der
 Bauordnung
 für
 Wien
 geprüft.**

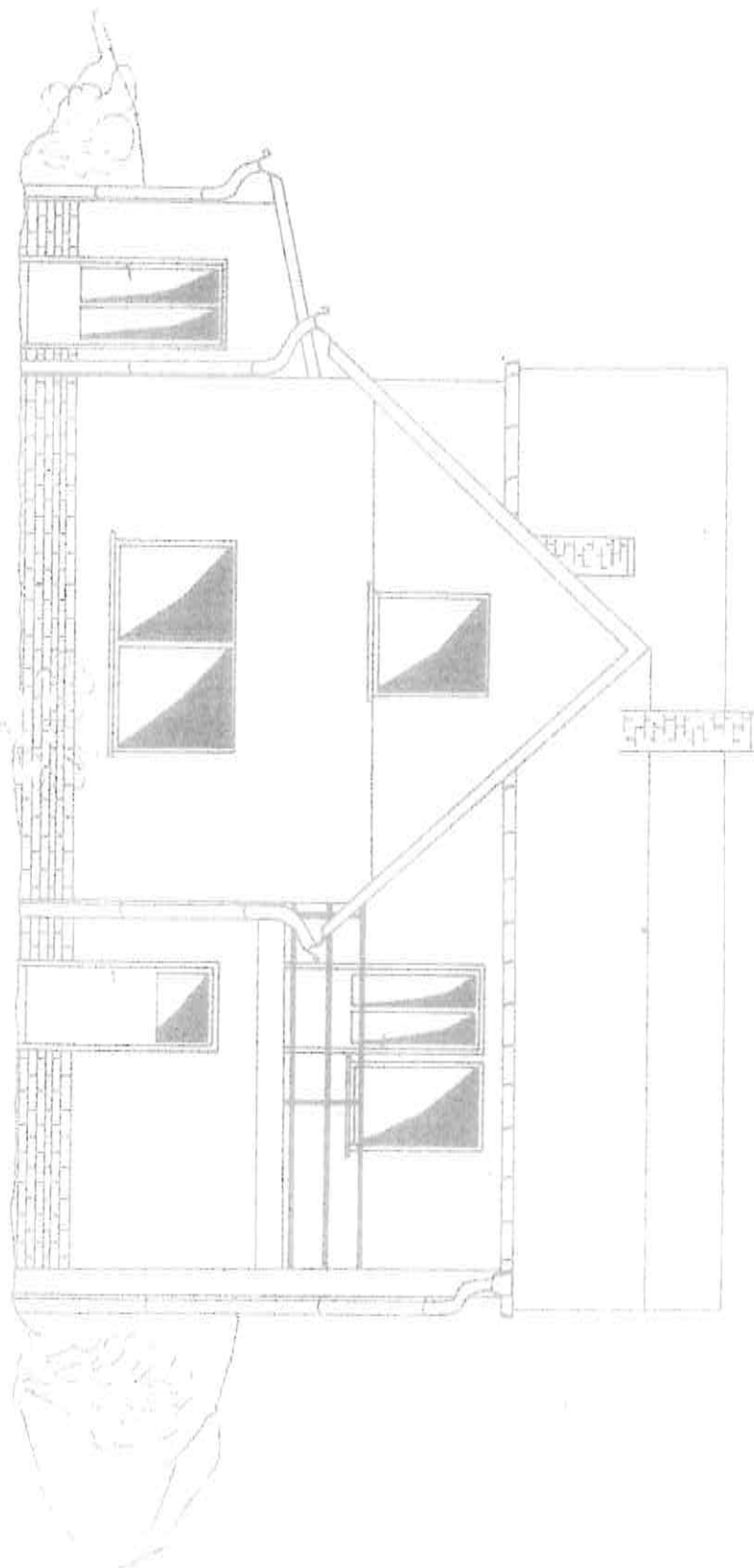
FAM. WERNER BONSCHAB, PÖSSNECK
 GARTENHAUSERWEITERUNG zum Eigenheim

SCHNITT B-B

Projektiert: Wildner/Hauck 4005 (25) B1

M. A. 50
 Jan. 13

ANSICHT - OSTSEITE



FAM. WERNER BONSCHAB, POSSNECK

GARTENHAUSERWEITERUNG zum Eigenheim

ANSICHT - OSTSEITE

M 1:50

Projektant: Wildner/Meister 2005-22-81

Jan 83



FAK WILHELM BONSCHE POSSA

Stadtverordnetenrat, zu Eigenem

Erst- und Obergeschossgrundriss

M 1:50

Obergeschoss M 1:50

Architekt: Fritz Schöberl
1900-1901

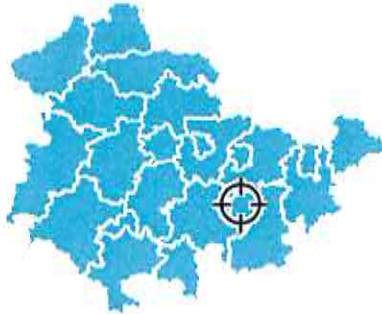


Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Saale-Holzland-Kreises, des Saale-Orla-Kreises und der kreisfreien Stadt Jena

Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Rosa-Luxemburg-Straße 7, 07381 Pößneck
Telefon: 0361 57 4167-100, E-Mail: gutachter.poessneck@tlbg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen



Gemeinde	Pößneck
Gemarkung	Schlettwein
Bodenrichtwertnummer	324015
Bodenrichtwert [Euro/m²]	42
Stichtag	01.01.2024
Entwicklungszustand	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart	Mischgebiet
Bauweise	offen
Geschosszahl	II
Fläche [m²]	500



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag

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



Maßstab:
1 : 1000

erstellt am:
12.06.2025