



von der Industrie- und Handelskammer Ostthüringen zu Gera
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
zuständig: Industrie- und Handelskammer Erfurt

Gutachten

über den Verkehrswert / Marktwert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

für das bebaute Grundstück in

07426 Königsee

Horba 31

Gemeinde	Königsee
Gemarkung	Horba
Flur	1
Flurstück	73
Grundbuch	Horba
Blatt	62
Eigentümer	xxx
Grundstücksgröße	249 m ²
Wohnfläche	ca. 169 m ²
Qualitäts- und Wertermittlungstichtag	05.11.2025
Amtsgericht Rudolstadt	K 111/25

Verkehrswert / Marktwert

90.000,00 €

Ausfertigung - Nr. 1

Dieses Gutachten enthält insgesamt 33 Seiten und 3 Anlagen mit 6 Seiten.

Es wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1.0	Auftrag und Zweck	3
1.1	Ortsbesichtigung und Arbeitsunterlagen	3
1.2	Mieter / Nutzer / Pächter	4
1.3	Eintragung im Liegenschaftskataster	4
1.4	Qualitäts- und Wertermittlungstichtag	5
2.0	Grundstücksbeschreibung	5
2.1	Rechtliche Gegebenheiten	5
2.2	Tatsächliche Eigenschaften	7
3.0	Gebäudebeschreibung	12
3.1	Wohnhaus mit Anbau	13
3.2	Nebengebäude / sonstige Baulichkeiten	17
3.3	Außenanlagen	18
3.4	Allgemeinbeurteilung	18
4.0	Definition des Verkehrswerts (Marktwerts)	19
4.1	Wertermittlungsgrundlagen	19
4.2	Wertermittlungsverfahren	19
4.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	20
5.0	Bodenwertermittlung	20
5.1	Bodenrichtwert	21
5.2	Wertermittlung des objektspezifischen angepassten Bodenwertes	22
6.0	Sachwertermittlung	22
6.1	Herstellungskosten	23
6.2	Baunebenkosten	23
6.3	Alter / Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer	23
6.4	Wertminderung wegen Alters	26
6.5	Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	26
6.6	Ermittlung des Verfahrenswertes nach dem Sachwert- verfahren	28
7.0	Verkehrswert / Marktwert	33

Anlagen

lfd. Nr.	Bezeichnung der Anlagen	Anzahl der Seiten
1	Auszug aus der Liegenschaftskarte	1
2	Berechnungen, Grundrisse, Schnitt	3
3	Fotodokumentation	2

1.0 Auftrag und Zweck

Auftrag

Das Verkehrswertgutachten wurde vom Amtsgericht Rudolstadt am 08.10.2025 in Auftrag gegeben (Aktenzeichen K 111/25). Die Wertermittlung erstreckt sich auf Grund und Boden, einschließlich des aufstehenden Gebäudes und den baulichen Anlagen des Flurstücks 73 in der Flur 1 der Gemarkung Horba.

Zweck

Laut Beschluß des Amtsgerichtes vom 08.10.2025 ist im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens der Verkehrswert des o.g. Grundstücks gemäß § 74 a Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) zu ermitteln.

bewertungsrelevante Anmerkungen

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um ein Wohnhaus mit Anbauten. Im Jahre 2003 wurden das Wohnhaus und die Anbauten aufgestockt und damit die Wohnfläche vergrößert. Seit ca. 2024 ist die Immobilie ungenutzt.

Ein südwestlich angrenzender Schuppen befindet sich auf gemeindeeigenem Grundstück. Hierfür besteht nach Auskunft der Schuldnerin eine Abrißforderung durch die Gemeinde. Auf Nachfrage in der Stadtverwaltung konnte dies nicht bestätigt werden.

Das Gutachten wird ohne Prüfung der abschließenden Rechtslage erstellt, da Rechtsfragen durch mich als Sachverständigen nicht geklärt werden können. Sollte sich eine andere Rechtsauslegung ergeben, so ist die Wertermittlung zu aktualisieren.

Sonstige ggf. noch vorhandenen nicht mit dem Gebäude verbundene Ausstattungen sind nicht Bestandteil der Wertermittlung.

1.1 Ortsbesichtigung und Arbeitsunterlagen

Ortsbesichtigung

Die im Beschluß benannten Verfahrensbeteiligten wurden von mir termingerecht eingeladen. Die bautechnische Aufnahme sowie die Ermittlung der für das Gutachten grundlegenden wertbeeinflussenden Tatbestände erfolgte von mir am 05.11.2025 unter Teilnahme der Schuldnerin und meiner Büromitarbeiterin. Die betreibende Gläubigerin war zum Ortstermin nicht erschienen (Absage erfolgte postalisch später).

Zum Ortstermin konnte das Wohnhaus mit Anbau durchgängig besichtigt werden. Der Schuppenanbau auf gemeindeeigenen Flurstücken wurde von außen besichtigt.

Arbeitsunterlagen

Außer den vom Amtsgericht übergebenen Unterlagen wurden mir durch die Schuldnerin folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- hellblauer Papphefter/Bauplanmappe „Aufstockung Dachgeschoß zur Schaffung einer Wohneinheit“ mit Grundrissen, Schnitten, Ansichten vom 07.07.2003, Rohbaufertigmeldung vom 06.01.2004, Angebote und Leistungsbeschreibung aus 2003
- grüner Kunststoffhefter: Baurechnungen 2003 - 2005
- Angaben zum Objekt (Mängel und sonstiges).

Folgende Unterlagen bzw. Auskünfte wurden von mir außerhalb des Ortstermins eingeholt:

- <https://thuringenviewer.thuringen.de/thviewer/infolika.html#>: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- <https://thuringenviewer.thuringen.de/thviewer/boris.html>: Auskunft zum Bodenrichtwert, maßgebend für den Bewertungsstichtag
- Stadtverwaltung Königsee, Bauamt: Grundstücksauskunft u.a. städtebaulicher Gesichtspunkte, sonstiges
- Thüringer Energienetze GmbH & Co.KG: Auskunft zum Leitungsbestand
- Landentwicklung – online: Auskunft zum Flurbereinigungsverfahren.

1.2 Mieter / Nutzer / Pächter

Das Bewertungsgrundstück ist seit ca. 1 Jahr ungenutzt und leerstehend. Weitere Angaben lagen mir zum Ortstermin nicht vor.

1.3 Eintragung im Liegenschaftskataster

Das zu bewertende Flurstück wird wie folgt nachgewiesen¹⁾:

<i>Gemeinde</i>	Königsee
<i>Gemarkung</i>	Horba

1) laut <https://thuringenviewer.thuringen.de/thviewer/infolika.html>

<i>Flur</i>	1
<i>Flurstück</i>	73
<i>Lagebezeichnung</i>	Horba 31
<i>Nutzungsart¹⁾</i>	Wohnbaufläche
<i>Fläche</i>	249 m ²

1.4 Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag

Als Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung 05.11.2025 benannt.

2.0 Grundstücksbeschreibung

2.1 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch

Laut vorliegendem Grundbuchauszug (Ausdruck vom 08.10.2025) bestehen folgende Eintragungen:

- Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

lfd. Nr. 1: Wohnungsrecht²⁾

lfd. Nr. 2 Reallast (Pflegeverpflichtung)²⁾

lfd. Nr. 3: Zwangsversteigerung³⁾

Anmerkung zu lfd. Nr. 1 und 2: Nach Auskunft der Schuldnerin verstarb die Begünstigte am 23.10.2016. Eine Löschung der Eintragungen kann somit beantragt werden.

Darüber hinaus sind mir keine Anhaltspunkte für eventuell weitere vorhandene wertmindernde und werterhöhende Rechte zugunsten oder zulasten des Grundstücks bekannt geworden.

- Abteilung III (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden)

Vorhandene Eintragungen sind ohne Einfluß auf den Verkehrswert und daher nicht zu berücksichtigen.

1) Die im Liegenschaftskataster ausgewiesene Nutzungsart muß nicht mit der tatsächlichen Nutzung übereinstimmen.

2) eingetragen am 12.03.2003

3) eingetragen am 18.08.2025

Planung und Baurecht

- Flächennutzungsplan (FNP)

Laut Flächennutzungsplan^{1),2)} der Stadt Königsee (ehemals Königsee - Rottenbach) liegt das Bewertungsgrundstück in einem Bereich, der als „Mischgebiet“ ausgewiesen wird.

- Bebauungsplan (B – Plan)

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht für den Bereich des Bewertungsobjektes nicht.

- öffentlich rechtliche Verfügungsbeschränkungen

Für die bauliche und sonstige Nutzung gelten die Regelungen über die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB). Für Königsee und seine Ortsteile besteht eine Baumschutzsatzung³⁾. Eine Abrißforderung des Schuppens konnte nicht bestätigt werden¹⁾.

- Altlasten

Hinweise auf das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen bestehen nicht. Sollten Anhaltspunkte bekannt werden, so sind diese zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

- Baulasten

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.⁴⁾

- Denkmalschutz

Für das Bewertungsobjekt ist kein Denkmalschutz bekannt. Das Bewertungsgrundstück befindet sich im unmittelbaren Schutzbereich der evangelischen Kirche mit Friedhof.

1) nach Auskunft der Stadt Königsee, Bauamt

2) Die Darstellung in einem Flächennutzungsplan hat keine Rechtsverbindlichkeit bezüglich einer tatsächlichen Nutzung bzw. Bebaubarkeit.

3) file:///C:/Users/S@WR/Downloads/3.-baumschutzsatzung-1.pdf, Stand 07.12.2023

4) laut vorliegender Auskunft

- Flurbereinigung

Das Flurstück ist nicht von einem Verfahren „Ländliche Bodenordnung / Flurbereinigung“¹⁾ betroffen.

Demographische Entwicklung

In Königsee leben 7.113²⁾ Einwohner, in Horba 202³⁾ Einwohner und in der Kreisstadt Saalfeld 29.121²⁾ Einwohner. Laut Wegweiser Kommune⁴⁾ gibt es für Horba keine Angaben zur Bevölkerungsentwicklung bzw. Demographietyp. Für Königsee wird die Bevölkerungsentwicklung der letzten 5 Jahre mit einem minus von 4,5 %⁴⁾ angegeben.

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Saalfeld – Rudolstadt betrug im Jahr 2023 6,1 %⁵⁾. Damit liegt der Kreis über dem Landesdurchschnitt Thüringens (5,9 %)⁵⁾.

2.2 Tatsächliche Eigenschaften

Erschließung

Die ortsüblichen Versorgungsleitungen (Strom, Trinkwasser und Telefon) sind im Straßenkörper vorhanden bzw. liegen am Grundstück an. Die Abwässer werden in eine grundstückseigene Ausfahrgrube geleitet. Nach Auskunft der Schuldnerin sind Fassungsvermögen und Zustand unbekannt. Die Leerung erfolgt periodisch.

Die anliegende Ortsstraße ist asphaltiert. Zwischen dem nördlich angrenzenden Friedhofzugang und dem ehemaligen Ursprungshauseingang bzw. gegenüber dem Bewertungsgrundstück verläuft ein Gehweg. Straßenbeleuchtung ist vorhanden.

Entfernungen

Das Bewertungsobjekt liegt in Horba, einem Ortsteil der Stadt Königsee, im Land-

1) <https://landentwicklung-online.thueringen.de/verfahren/flurbereinigungsverfahren>
<https://landentwicklung-online.thueringen.de/verfahren/bodenordnungsverfahren>
<https://landentwicklung-online.thueringen.de/verfahren/freiwilliger-landtausch>

2) Thüringer Landesamt für Statistik: Statistisches Jahrbuch Thüringen, Ausgabe 2024, Bevölkerung am 31.12.2023

3) <https://www.google.com/search?client=firefox-b-d&q=Horba+einwohner> (Stand 31.12.2021)

4) <https://www.wegweiser-kommune.de/kommunen/koenigsee>

5) Thüringer Landesamt für Statistik: Statistisches Jahrbuch Thüringen, Ausgabe 2024

kreis Saalfeld - Rudolstadt, Freistaat Thüringen. Horba liegt ca. 3,5 km nordöstlich des Stadtkerns von Königsee. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich der Friedhof mit Dorfkirche und der Dorffestplatz mit Bühne. Eine Bushaltestelle des öffentlichen Nahverkehrs ist fußläufig in ca. 150 m erreichbar.

Die Entfernung zur Kreisstadt Saalfeld beträgt ca. 25 km. Der nächst gelegene Bahnanschluß befindet sich in Rottenbach in ca. 6 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Dienstleistungs-, Kinder- und ärztliche Einrichtungen, Schulen sowie Behörden etc. sind entsprechend der regionalen Bedeutung in Königsee und nahe gelegenen Städte w.z.B. Bad Blankenburg (in ca. 14 km), Rudolstadt (in ca. 23 km), Stadtilm (in ca. 23 km) und Ilmenau (in ca. 20 km) vorhanden.

Anbindung an das Straßennetz ist über die umliegenden Verkehrswege gegeben, die Bundesstraße 88 ist in ca. 2 km in Oberköditz erreichbar. Die nächste Autobahnauffahrt zur A4 befindet sich in ca. 53 km bei Jena und zur A71 in ca. 21 km bei Ilmenau bzw. 25 km bei Stadtilm.

Gemeinsamkeiten / Verquickungen

Nachbarliche Gemeinsamkeiten bzw. Verquickungen mit umliegenden Grundstücken können aus der Bauzeit ggf. noch bestehen und waren zum Ortstermin wie folgt erkennbar:

- Grundstücksverlauf

Das Bewertungsgrundstück wird nach Süden und Westen durch grundstückseigene aufstehende Gebäudesubstanz begrenzt. Im Nordosten befindet sich die Friedhofsmauer, die auch das Bewertungsgrundstück begrenzt. Inwieweit der weitere Grundstücksverlauf der Flurstücksgrenze entspricht, konnte zum Ortstermin nicht geklärt werden. Im Folgenden gehe ich davon aus, dass im Wesentlichen eine Übereinstimmung besteht.

- Grenzbebauung

Es bestehen grundstückseigene Grenzbebauungen im Süden und Südwesten, hierbei kann von einer Ortsüblichkeit ausgegangen werden. Der südliche Anbau (Schuppen) besteht als Überbau (ca. 3 m x 3 m) auf Fremdgrundstücke (Eigentümer Stadt Königsee).

Grenzüberbauungen sind ebenfalls grundstückseigen im west- und südlichen Grundstücksteil vorhanden, im Süden u.a. durch Dachentwässerung und -überstand, einem Edelstahlschornstein, Fensterbänke und einem Rollkasten für Fensterjalousie im Erdgeschoß und im Westen durch Dachentwässerung und -überstand. Vereinbarungen hierzu wurden nicht bekannt.

- Erreichbarkeit, Zugang, Zufahrt

Der derzeitige Zugang und die Zufahrt zum Bewertungsgrundstück erfolgen im Nordwesten. Im Nordosten befindet sich der ehemalige Hauseingang zum Ursprungsbau. Eine weitere Zugangsmöglichkeit besteht über eine Tür im Südwesten, hier zum Schuppen auf Flurstück 88 (Weg - Gemeindeflurstück).

- Sonstiges

Ausgehend vom Bewertungsgrundstück befinden sich Fenster im Erd- und Dachgeschoß nach Süden zum Friedhof und nach Westen zum unbefestigten Gehweg. Eine eingetragene Dienstbarkeit (Fensterrecht) ist nicht bekannt.

Laut vorliegenden Grundbuchauszug bestehen in Abteilung II ein Wohnungsrecht und eine Reallast. Die Begünstigte ist bereits verstorben. Somit kann eine Löschung der Eintragungen beantragt werden.

Laut Thüringer Energienetze verläuft der Stromanschluß im Norden von der Ortsstraße zum Bewertungsgrundstück (ehemaliger Ursprungshauseingang).

Inwieweit weitere Leitungen unterflurig das Bewertungsgrundstück queren, konnte im Rahmen dieser Wertermittlung nicht festgestellt werden. Ggf. sind im Rahmen künftiger Planungsmaßnahmen entsprechende weitere Recherchen zu tätigen.

Unmittelbar an der nordöstlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine Holzmast mit oberfluriger Leitung.

Umgebung

Das Umfeld wird durch ein- und zweigeschossige Wohnbebauung mit Gärten geprägt. Das Bewertungsgrundstück grenzt im

- Norden an die Ortsstraße

- Osten und Süden an den Horbaer Friedhof
- Westen an einen gemeindeeigenen unbefestigten Weg und daran an Wohnbebauung mit Hof- und Gartenbereich.

Lage / Standort

Das Bewertungsgrundstück liegt im Ortszentrum. Blickbeziehungen sind nach Norden zum Funkturm bzw. Nordwesten vorhanden. Zum Ortstermin waren keine störenden akustischen Emissionen wahrnehmbar.

Die ländlich geprägte Lage wird für eine wohnbauliche Nutzung als speziell eingeschätzt und auf Grund der Infrastruktur als einfach beurteilt.

Grundstücksmerkmale

- Beschaffenheit und Nutzung

Das Bewertungsgrundstück ist ungleichmäßig geschnitten und von Nord nach Süd leicht ansteigend (von 447 m auf 449 m ü NHN^{*)}). Die durchschnittliche Grundstückstiefe beträgt ca. 11 m^{*)}, die Straßenbreite nach Norden ca. 12 m^{*)}, nach Nordwesten ca. 16 m^{*)} und zum Friedhof ca. 23 m^{*)}. Die Grundstücksfläche wird mit 249 m² angegeben. Diese Angabe konnte von mir nicht überprüft werden. Form und Ausmaße des Grundstücks können dem in der Anlage befindlichen Kartenauszug (Maßstab 1 : 1.000) entnommen werden.

Ich gehe von normal tragfähigem Baugrund aus. Bodenuntersuchungen liegen nicht vor. Eine gewerbliche (Vor-) Nutzung mit Bodenverunreinigungen sowie meldepflichtigen Altlasten ist nicht bekannt. Im Rahmen dieser Wertermittlung erfolgten durch mich diesbezüglich keine weitergehenden Recherchen. Ich gehe davon aus, daß Kontaminationen oberhalb der polizeilichen Gefahrenschwelle nicht bestehen. Sollten weitergehende Erkenntnisse vorliegen, so sind diese zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit Anbau bebaut. Nach Auskunft der Schuldnerin:

- wird die Immobilie seit einem Jahr nicht mehr genutzt

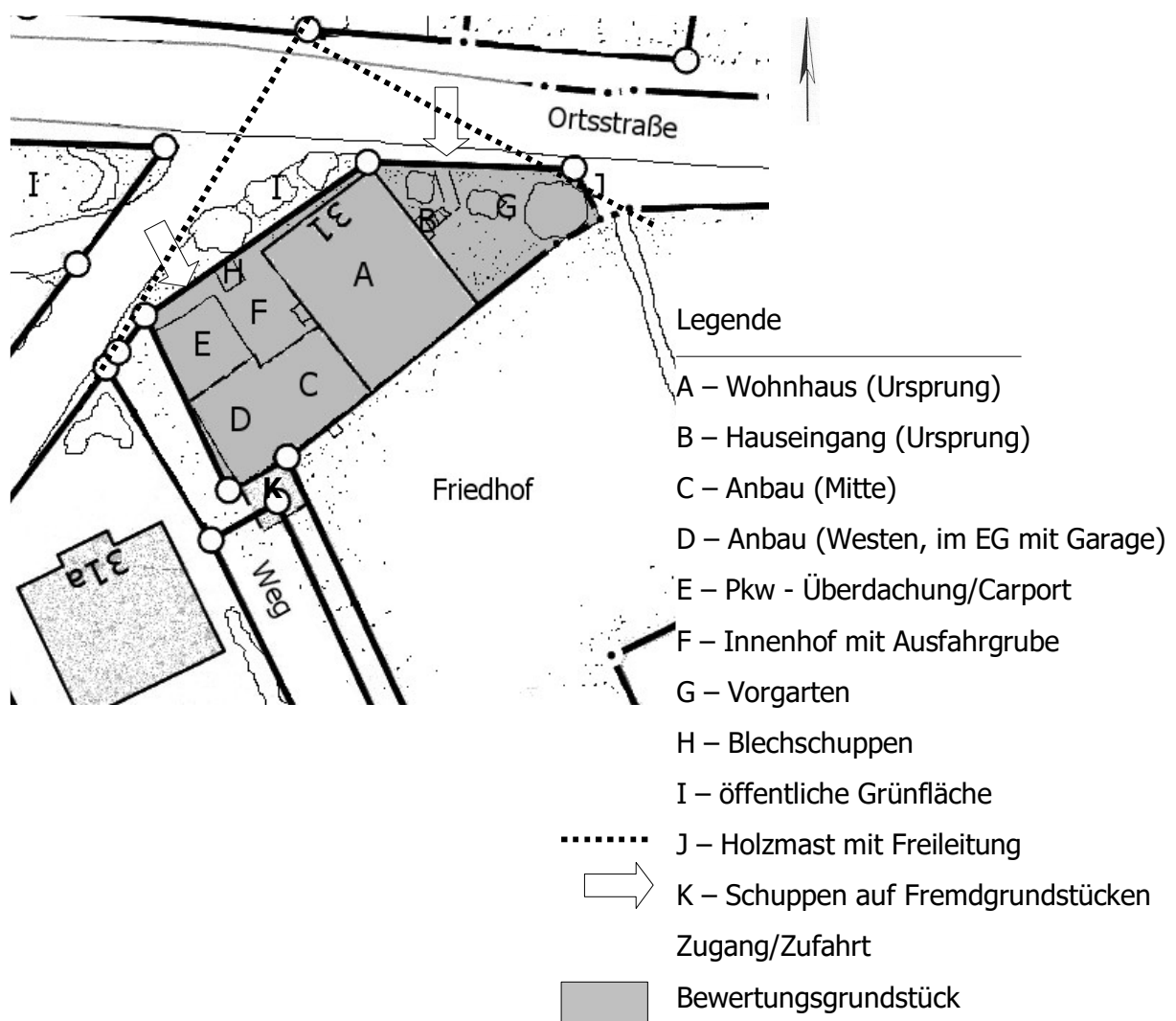
1) laut „<https://thuringenvviewer.thuringen.de/thviewer/boris.html>“

- wurde ein Schornstein nach einem Brand vom zuständigen Schornsteinfeger gesperrt
- fand die Sanierung des Obergeschosses im bewohnten Zustand des Erdgeschosses statt
- in der Erdgeschoßwohnung wurden Fenster erneuert, eine Festbrennstoffheizung und ein Bad eingebaut, eine Umgestaltung der vorhandenen Raumzuschnitte und Geschoßtreppe erfolgte jedoch nicht
- für das obere Geschoß besteht eine separate Heizzentrale.

Entwicklungszustand

Unter Berücksichtigung der planungs- und erschließungsrechtlichen Gegebenheiten ist das Grundstück als baureifes bzw. bebautes Land zu beurteilen. Erschließungsbeiträge gelten als beglichen.

Übersichtsplan (ohne Maßstabsangabe)



3.0 Gebäudebeschreibung

Die Gebäudebeschreibung wurde anhand der vorgenommenen Ortsbesichtigung am 05.11.2025, den Auskünften der Schuldnerin und den zur Verfügung stehenden Unterlagen nach besten Wissen und Gewissen angefertigt und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Eine Innenbesichtigung des aufstehenden Gebäudes konnte bis auf den Schuppen erfolgen.

Der zum Stichtag maßgebliche bauliche Zustand des Objektes ergibt sich im Wesentlichen aus der Fotodokumentation und der nachfolgenden Beschreibung. Die tatsächliche Ausführung kann ggf. von der Beschreibung abweichen. Die Gebäudebeschreibung gilt jedoch nicht als zugesicherte Eigenschaft des zu bewerteten Objektes. Vielmehr stellt diese Gebäudebeschreibung nur eine grobe Beschreibung der wichtigsten verwendeten Baustoffe und Bauteile dar, soweit ich dies einsehen bzw. von mir aus bekannten und vergleichbaren Gebäuden abgeleitet werden konnte. Dies betrifft insbesondere Bauteile, in die ein Einblick naturgemäß nicht möglich ist, etwa wie Deckenkonstruktionen, Wandaufbau, Gründungen, Wärmedämmungen, Abdichtungen, Dränagen usw. Auch erfüllt die Baubeschreibung nicht den Zweck eines Bauschadensgutachtens; nur solche Mängel oder Schäden, die visuell erkennbar waren, sind hier aufgeführt.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, daß von mir keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden bzw. vorgenommen werden konnten.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung etc. wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Als Arbeitsgrundlage dienen die Unterlagen zum Bewertungsobjekt der Eigentümerin:

- Grundrissen, Schnitten, Ansichten (Bauplanmappe) zur „Aufstockung Dachgeschoß zur Schaffung einer Wohneinheit“ vom 07.07.2003.

3.1 Wohnhaus mit Anbau

Art des Gebäudes

- *Ursprung* eingeschossig, ca. $\frac{1}{3}$ unterkellert, Dachgeschoß ausgebaut
- *Anbau* zweigeschossig, unterkellert, Dachgeschoß nicht ausgebaut

Baujahr

- *Ursprung* 1914
- *Aufstockung* 2003 Wohnhaus und Anbauten, d.h. Nebengebäude und Garage
Schaffung weiteren Wohnraumes

Modernisierung / Instandsetzung

- zu DDR - Zeiten* Fußbodenverlegearbeiten im EG, Hauseingangstür (Osten)
- 2003* Erneuerung Dacheindeckung und -entwässerung
Maurer-, Trockenbau- und Dämmarbeiten, Einbau Fenster und
Türen, Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung im OG
Hauseingangsüberdachungen (Osten, Westen)
Hauseingangsbereich (Osten)
- ca. 2015¹⁾* Einbau Beistellherd (Küche, EG)
- ca. 2020¹⁾* Anbau Edelstahlschornstein für EG (nach Schornsteinbrand)

Ausführung und Ausstattung

- Konstruktionsart* Massivbau (Mauerwerk), vermutlich im Ursprungsbau mit Holz-
fachwerk
- Fundamente* Streifenfundamente aus Beton bzw. Bruchstein
- Kellerwände* Tonnengewölbe aus Bruchstein
- Umfassungswände* Mauerwerk u.a. Hohlblock-, Schalungs- und Ziegelsteine
Mischmauerwerk im EG (Anbau)
- Innenwände* Mauerwerk bzw. Trockenbau
- Geschoßdecken* Holzbalkendecken bzw. Betonhohldielen zwischen Doppel - T -
Trägern über EG - Anbau (Garage und Heizung)
- Treppen*
 - *Geschoßtreppe* Holz, Antritt $\frac{1}{4}$ gewandelt, Holzgeländer
 - *zum Keller* Bruchstein, geradläufig
 - *zum DG* Ausziehleiter, Holz

KG – Kellergeschoß, EG – Erdgeschoß, OG – Obergeschoß, DG – Dachgeschoß, SB – Spitzboden

1) nach Auskunft der Schuldnerin

- Hofzugang	massive Stufen (Terrazzo)
- Hauseingang	massive Stufen, Granit als Tritt- und Setzstufen
<i>Fußböden</i>	
- KG	Beton
- EG	Terrazzo (Flur), Laminat (Zimmer), Fliesen (Bad), sonst Kunststoff- bzw. Teppichbelag
- OG/DG	Kunststoff- bzw. Teppichbelag, Laminat, Fliesen (Bad)
- SB/DG	Rauspund
<i>Innenansichten</i>	
- KG	Bruchstein
- EG	Tapete (sonstige Räume), Putz, Anstrich (Heizung, Garage), raumhoch Fliesen (Bad, Küchenofenbereich), Objektspiegel mit Fliesen bzw. partiell Holzverkleidung und Tapete in Küche
- OG/DG	Tapete, raumhoch Fliesen (Bad), Strukturputz (Flur), Objekt- spiegel mit Fliesen und Tapete in Küche
- SB/DG	Dachkonstruktion, Unterspannbahn, Giebel unverputzt
<i>Deckenflächen</i>	
- EG	Paneele (sonstige Räume), Putz (Abstellraum/Garage), Tapete (Wohnen)
- OG/DG	Paneele
<i>Fenster</i>	
	Kunststoff, 2- fach verglast (verschiedene Fabrikate) Dachfenster aus Holz
- Fensterbänke	innen - Holzwerkstoff, Fliesen im Bad, Beton (Heizung) außen - Beton
- Verschattung	Kunststoffjalousien, handbetrieben (Küche, EG), sonst ohne
<i>Türen</i>	
- Hauseingang	Blendrahmentür aus Holz mit Lichtausschnitt (Osten) Blendrahmentür aus Holz mit Lichtausschnitt (Westen), 3-fach gehängt
- Pkw - Garage	Blendrahmentor aus Holz, zweiflügelig gefelderte Holztür, aufgedoppelt und gedämmt mit Polysterol
- Heizung	Blendrahmentür aus Kunststoff mit Lichtausschnitt

- <i>sonstige</i>	Blendrahmen- bzw. Futtertüren aus Holz und Holzwerkstoff Futtertüren aus Holzwerkstoff mit Lichtausschnitt
<i>Haustechnik</i>	einfache Ausstattung und Qualität
- <i>Elektro</i>	Aufputzinstallation (Garage, Keller) teilweise aus DDR - Zeiten im EG
- <i>Sanitär</i>	EG - Badewanne, Handwaschbecken, WC, zusätzlich Hand- waschbecken in Heizung OG - Eckbadewanne, Waschbecken, WC (Farbe „Manhattan“)
- <i>Heizung</i>	EG - Beistellherd in Küche (Festbrennstoffe), Plattenheizkörper OG - Festbrennstoffkessel, Plattenheizkörper, Handtuch- heizkörper (Bad)
<i>Fassade</i>	Putz (Ursprungsbauten) bzw. unverputzt Klinkerplatten im Sockelbereich (Osten, teilweise Westen)
<i>Dachkonstruktion</i>	Holz
<i>Dachform</i>	Satteldächer
<i>Dacheindeckung</i>	Dachziegel, schwarz, glasiert
- <i>Hauseingänge</i>	Bitumenschindeln
<i>Dachrinnen und Regenfallrohre</i>	Zinkblech, Hauseingangsüberdachungen mit Kunststoff
<i>besondere Einrichtungen</i>	keine von Wertrelevanz
<i>Kücheneinrichtung</i>	nicht Gegenstand der Wertermittlung
<i>besondere Bauteile</i>	
- <i>Osten</i>	Hauseingangsbereich mit Überdachung und Hauseingangs- Stufen, Gaube
- <i>Westen</i>	Hauseingangsbereich mit Überdachung
<i>Grundrißgestaltung</i>	einfach, siehe Grundrisse in der Anlage
<i>Belichtung und Besonnung</i>	ausreichend
<i>Barrierefreiheit¹⁾</i>	Die vorhandenen Treppen, Stufen und Türen sind so angeord- net und bemessen, dass sie eine Barriere bilden und eine Roll- stuhlfahrernutzung nicht möglich ist.

1) DIN 18040-2, barrierefreies Bauen, Planungsgrundlage - Teil 2, Wohnungen

funktionelle Mängel /
konstruktive Gegebenheiten, u.a.

- *allgemein*
 - Niveauunterschiede / Türschwellen (Stolpergefahr)
 - Durchgangsräume und gefangene Räume
 - partiell falsche Drehrichtungen der Türen im EG und OG
 - fehlende Geländer (Osthauseingang, Kellertreppe)
- *Keller*
 - Treppe mit unterschiedlichen Steigungshöhen
 - niedrige Scheitelhöhe (1,85 m)
- *EG*
 - kleine niedrige Räume (Bad 2,30 m)
 - Badzugang über Stufen, niedrige Zugangshöhe (1,80 m)
 - Handwaschbecken im Bad
 - Flurbreite 1 m
 - geringe Treppenlaufbreite (0,76 m)
 - Westhauseingang mit unterschiedlichen Stufenhöhe

Baumängel/Bauschäden, u.a.

- *allgemein*
 - Abnutzungs- und Verschleißerscheinungen (Maler, Fußboden Türen im EG)
 - feucht riechend
 - Fertigstellungsarbeiten (Fassadenputz und -dämmung, Fußboden)
 - Schornstein in EG Küche verworfen
 - teilweise knarrender Fußboden
 - Hauseingangsbereiche frei entwässernd, Dacheindeckungen mit Moos, Anschlußdetails unvollständig (Westen)
 - Holzschutz an vorstehenden Bauteilen erneuerungsbedürftig
- *EG*
 - Wohnzimmer mit selbstschließender Tür und schiefen Fußboden
 - einfache Elektroinstallation, Verlegung der Elektroleitungen partiell ungewöhnlich (Türschwelle)

baulicher Zustand bedingt nutzungsfähig

3.2 Nebengebäude / sonstige Baulichkeiten

Pkw - Überdachung (1 Stellplatz)

Baujahr 2003

Maße 4,90 m x 3,90 m

Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart Holzkonstruktion, Westseite mit Wellpolyester

Fundamente vermutlich Einzelfundamente aus Beton

Fußböden Betonwabenplatten, betonierete Fläche

Haustechnik Elektroinstallation vorhanden

Dachkonstruktion Holz

Dachform Pultdach

Dacheindeckung Bitumenbahneindeckung

Dachrinnen und Regenfallrohre Zinkblech, frei entwässernd

Baumängel/Bauschäden, u.a.

- allgemein Moosbildung auf Dacheindeckung
Holzschutz erneuerungsbedürftig

baulicher Zustand bedingt nutzungsfähig

Geräteschuppen aus Blech

Art des Gebäudes eingeschossig, nicht unterkellert

Baujahr unbekannt, nach 1990 (Baumarktprodukt)

Ausführung und Ausstattung

„abschließbarer Gartenschrank“ mit flachem Satteldach und Doppelschiebetür

Baumängel/Bauschäden, u.a.

- Moos- und Flechtenbildung, Dellen an Wand sichtbar
- offen stehend, nicht verschließbar

baulicher Zustand nutzungsfähig

3.3 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanschlüsse

Elektro-, Erdgas- und Trinkwasseranschluß vorhanden,
Abwasserentsorgung in Ausfahrgrube

Einfriedung, u.a.

- *Nordosten* niedriger Holzzaun auf Sockelbereich, einflügelige Tür
- *Nordwesten* Holzzaun zwischen Betonpfeilern, zweiflügeliges Holzlattentor

Hof- und Wegebefestigung

- *Innenhof* betonierte Fläche, Betonwabensteine
- *Vorgarten* befestigter Gehweg, Gartenbereich unbefestigt

Bewuchs, u.a.

- *Vorgarten* Lebensbäume, Buchs, Forsythie, Zierkirsche, Flieder, Gingster, Rhododendron, Johannisbeere

Zustand

nutzungsfähig (soweit ersichtlich, da u.a. Wildwuchs bzw. abgestellte Sachen)

3.4 Allgemeinbeurteilung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem einfachen bedingt nutzbaren Zustand.

Aus- und Umbauarbeiten des Gebäudes wurden von Firmen bzw. durch den Eigentümer selbst vorgenommen. Durchgeführte Modernisierungsarbeiten haben teilweise zu einer Verbesserung der Bausubstanz und ihrer Nutzungsqualität geführt (allgemeiner Innenausbau). Weitere Fertigstellungsarbeiten und Modernisierungsbedarf vor allem im Erdgeschoß sind erforderlich.

Ich gehe davon aus, daß vorhandene Baumängel und Bauschäden im Wesentlichen beseitigt werden können. Die dafür notwendigen Aufwendungen sind allerdings wertbeeinflussend. Sie werden im Rahmen des gewählten Wertermittlungsmodells angesetzt und müssen nicht den tatsächlichen Kosten entsprechen.

Die vorhandene Wärmedämmung der obersten Geschoßdecke entspricht den Anforderungen aus 2003.

Befall mit pflanzlichen oder tierischen Holzschädlingen kann nicht ausgeschlossen werden, sind nach Auskunft der Schuldnerin nicht bekannt.

Ein Energieausweis gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) für Wohnbestand zum Energieverbrauch lag zum Bearbeitungszeitraum nicht vor.

4.0 Definition des Verkehrswerts (Marktwerts)

Der Verkehrswert (Marktwert) ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert:

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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

4.1 Wertermittlungsgrundlagen

Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der durchgeführten Ortsbesichtigung sowie den zum Wertermittlungsstichtag geltenden Bestimmungen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)
- ImmoWertV - Anwendungshinweise (ImmoWertA)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung)
- DIN 277 (2021): Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau
- anerkannte Fachliteratur und eigene Seminarunterlagen.

4.2 Wertermittlungsverfahren

Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV21), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 30 ImmoWertV21) und das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 38 ImmoWertV21) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Abs. 1 und bei der Bodenwerter-

mittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwertwert im Sinne des § 26 Abs. 2 herangezogen werden.

Im Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielter Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden. Dieses trifft z.B. bei vermieteten Mehrfamilienhäusern und gemischt genutzten Grundstücken zu.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert (vorwiegend Kosten der Bausubstanz) und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Das ist insbesondere bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern der Fall.

4.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das zur Wertmittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen. Der Bodenwert wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Im vorliegenden Wertermittlungsfall wende ich das Sachwertverfahren an, weil bei der Kaufpreisbildung derartiger Objekte (Einfamilienhaus) eine individuelle und weniger ertragsorientierte Nutzung zu erwarten ist.

5.0 Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21) ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 24 Abs. 1 bis 4 i.V. mit § 40 Abs. 1 bis 3 ImmoWertV21). Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 24 Abs. 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert

verwendet werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefaßt werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstückes von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

5.1 Bodenrichtwert

Da keine ausreichende Anzahl von Vergleichsfällen aus der Kaufpreissammlung vorliegen, greife ich auf den vom Gutachterausschuß für Grundstückswerte ermittelten Bodenrichtwert zurück. Bei der Ableitung des Bodenwertes vom Bodenrichtwert sind Abweichungen zwischen individuellen Merkmalen des Wertermittlungsobjektes und denen des Richtwertgrundstücks auf den sich der Bodenrichtwert bezieht, ggf. zu berücksichtigen. Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer Bodenrichtwertzone, deren Bodenrichtwert¹⁾ sich in den letzten Jahren verändert hat. Der ausgewiesene Bodenrichtwert erfuhr wie folgt eine Veränderung:

zum 31.12.2008	12 €/m ²
vom 31.12.2010 bis 31.12.2018	13 €/m ²
zum 31.12.2020	14 €/m ²
und zum 01.01.2022	18 €/m ² .

Eine weitere Erhöhung erfolgte zum 01.01.2024. Der Bodenrichtwert in der Lage des Bewertungsobjektes beträgt zum letzten Feststellungszeitpunkt (01.01.2024) vor dem Wertermittlungstichtag (05.11.2025)¹⁾:

Bodenrichtwertzone	333011
Bodenrichtwert	19 €/m ²
Entwicklungszustand	baureifes Land

1) laut „<https://thuringenvviewer.thuringen.de/thviewer/boris.html>“

abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG (Thüringer Kommunal Abgabengesetz)
Nutzungsart	Gemischte Baufläche
Tiefe (m)	30

5.2 Wertermittlung des objektspezifischen angepassten Bodenwertes

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag sowie das Verhältnis des Maßes der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt und der gegenüber dem Richtwertgrundstück abweichenden Grundstücksqualität insbesondere bezüglich

- der baulichen Ausnutzbarkeit
- der Grundstücksform
- der Grundstücksgröße

wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 05.11.2025 nach sachverständigem Ermessen wie folgt geschätzt: (Grundstücksgröße x angepasster Bodenrichtwert¹⁾ = Bodenwert):

$$\text{ca. } 249,00 \text{ m}^2 \times 20,00 \text{ €/m}^2 = 4.980,00 \text{ €} \approx 5.000,00 \text{ €}^{2)}$$

6.0 Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35 - 38 ImmoWertV21 gesetzlich geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Sachwerten der nutzbaren baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Anlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungskosten (in der Regel modelhafte Kostenkennwerte) ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden bzw. ist im üblichen Umfang bei den NHK 2010 in diesen bereits enthalten. Der Sachwert/Verfahrenswert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert/Verfahrenswert und der Berücksichtigung eventuell vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.

1) Den angepassten Bodenrichtwert schätze ich mit einem Zuschlag von 5,0 % zum Bodenrichtwert, d.h. $5,0 \% \text{ v. } 19 \text{ €/m}^2 = 0,95$; $19 \text{ €/m}^2 + 0,95 \text{ €/m}^2 = 19,95 \text{ €/m}^2 \approx 20 \text{ €/m}^2$

2) Dieser Bodenwert gilt unter der Annahme, daß keine wesentlichen, eine bauliche oder sonstige Nutzung verhandelnden Kontaminationen oder Altlasten vorhanden sind.

6.1 Herstellungskosten

Durchschnittliche Herstellungskosten sind in der Regel modelhafte Kostenkennwerte, die auf eine Flächen - Raum - oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind und auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 angesetzt werden. Bei den NHK 2010 sind die NHK vom Gebäudetyp und den Ausstattungsstandards abhängig und werden unter Berücksichtigung so genannter Wägungsanteile ermittelt. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex des statistischen Bundesamtes zu verwenden.

6.2 Baunebenkosten

Sie sind Teil der Gesamtbaukosten; insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Die Baunebenkosten hängen vom Gesamtherstellungswert der baulichen Anlagen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Mit der Herausgabe der Normalherstellungskosten 2010 sind die Baunebenkosten bereits in den Normalherstellungskosten enthalten.

6.3 Alter / Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr (§ 4 Abs. 1 ImmoWertV21). Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV21). Im Falle des Bewertungsgrundstücks (Ein- bzw. Zweifamilienhaus) bedeutet das:

übliche durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
vorläufige rechnerischen Gebäudealter (2025 - 1914)	111 Jahre
vorläufige rechnerische Restnutzungsdauer (80 - 111)	minus Jahre

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter einer baulichen Anlage am maßgeblichen

Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes wie bsw. durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjektes können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV 2021).

Die Definition der Gesamtnutzungsdauer stellt in der neuen ImmoWertV21 auf die wirtschaftlich mögliche Nutzung ab, die technische Gesamtnutzungsdauer ist unerheblich. Es kann weiter von der „wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer“ ausgegangen werden. Allerdings ist die Gesamtnutzungsdauer nicht mehr vom Sachverständigen frei wählbar, sondern sind die in der Anlage 1 der ImmoWertV21 verbindlich vorgegebenen Modelansätze für die Gesamtnutzungsdauer anzusetzen. Dabei wird nicht wie bisher von Spannen ausgegangen, sondern die Jahreszahlen sind ohne Variabilität vorgegeben. Die Nutzungsdauer von Gebäuden dieser Art und Bauweise (Einfamilienhaus) ist nunmehr nach ImmoWertV21 verbindlich mit 80 Jahren anzusehen (vgl. Anlage 1 ImmoWertV21). Bei einem Alter des wohnbaulich genutzten Gebäudes von ca. 111 Jahren und unter Berücksichtigung vorgenommener baulicher Veränderungen, die vorgenommen wurden, ergibt sich daraus eine modifizierte Restnutzungsdauer (RND) von 21 Jahren (siehe Tabelle modifizierte Restnutzungsdauer). Dabei teilt der Anbau das Schicksal des Hauptgebäudes.

Ableitung der modifizierten Restnutzungsdauer

Liegen die Maßnahmen länger als 15 Jahren zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Für das Wohnhaus erfolgt eine allgemeine Punktevergabe bei den vorhandenen Modernisierungsmaßnahmen (zu Anlage 2, ImmoWertA), aus denen sich der Modernisierungsgrad ergibt. Allgemein gilt:

Modernisierungselement	bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 15 Jahre zurück	bis ca. 20 Jahre zurück
Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung	4	3	2	1
Modernisierung der Fenster und Türen	2	2	1	0
Modernisierung der Leitungssysteme	2	2	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1
Modernisierung der Bäder	2	1	0	0
Modernisierung des Innenausbau	2	2	2	1
wesentliche Verbesserung der Grundrißgestaltung ^{*)}	1 bis 2			

*) grundsätzlich zeitunabhängig: z.B. Badeinbau, Beseitigung gefangener Räume, Verkehrsflächenoptimierung (nicht dazu gehört der Ausbau des Dachgeschosses)

Modernisierungsgrad

- 0 ≤ 1 Punkt nicht modernisiert
- 2 - 5 Punkte kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung
- 6 - 10 Punkte mittlerer Modernisierungsgrad
- 11 - 17 Punkte überwiegend modernisiert
- 18 - 20 Punkte umfassend modernisiert

Eine Teilmodernisierung des Wohnhauses erfolgte laut vorliegenden Unterlagen 2003/2004, d.h. Erneuerung Fenster, Türen, Haustechnik, Innenausbau. Die Ausstattung des Erdgeschosses ist dabei einfacher als die vor ca. 22 Jahren hinzugekommene Aufstockung.

Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

Modernisierungselemente	max. Punkte	Punkte für den Bewertungsfall
Dacherneuerung einschl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	1,5
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Elektro, Wasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,5
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbau z.B. Decken, Fußböden, Treppe	2	0
wesentliche Verbesserung der Grundrißgestaltung	2	0
Summe	20	4

2.1 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer				
0	80	80	80	80	80
5	75	75	75	75	75
10	70	70	70	70	71
15	65	65	65	66	69
20	60	60	61	63	68
25	55	55	56	60	66
30	50	50	53	58	64
35	45	45	49	56	63
40	40	41	46	53	62
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
≥ 80	12	21	32	44	56

Tabelle aus: Bundesanzeiger, Bekanntmachung vom 19.07.2021, S. 46

Aufgrund des Modernisierungsgrades (4 - „kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung“) ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 21 Jahren. Dabei teilt der Anbau das Schicksal des Hauptgebäudes.

6.4 Wertminderung wegen Alters

Die Wertminderung wegen Alters ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist eine gleichmäßige (lineare) Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen (laut verbindlicher Vorgabe in der ImmoWertV 2021).

6.5 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluß beimisst (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV 2021). Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluß wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt (§ 8 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen
2. Baumängeln und Bauschäden
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung stehen
4. Bodenverunreinigungen
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021).

Der Abzug der angenommenen Aufwendungen ist in den Regionen sachgerecht, in denen eine gedämpfte Nachfrage im jeweiligen Immobiliensektor besteht und somit von Seiten der Käufer entsprechende preisreduzierende Forderungen durchsetzbar sind. In Regionen mit einer hohen Nachfrage kann es marktgerecht sein, derartige Abschläge nicht vorzunehmen bzw. zu reduzieren.

Für das Bewertungsobjekt wird eine maßvolle Instandsetzung angenommen, d.h. Maßnahmen, die zur Sicherung der geschätzten Restnutzungsdauer erforderlich sind.

6.6 Ermittlung des Verfahrenswertes nach dem Sachwertverfahren

Gebäude	sonstiges*)	Anbau (37,0 %)	Wohnhaus (63,0 %)
Berechnungsbasis ¹⁾			
Bruttogrundfläche (BGF)		ca. 114,06 m ²	ca. 191,96 m ²
Bruttorauminhalt (BRI)			
Baupreisindex (BPI) ²⁾ 05.11.2025	189,60	189,60	189,60
Normalherstellungskosten			
NHK im Basisjahr (2010) ³⁾		638,00 €/m ²	705,00 €/m ²
NHK am Wertermittlungsstichtag ⁴⁾		1.209,65 €/m ²	1.336,68 €/m ²
Herstellungskosten			
Normgebäude		137.972,45 €	256.589,09 €
Abschläge ⁵⁾		± 0,00 €	± 0,00 €
besondere Bauteile ⁶⁾		± 0,00 €	± 0,00 €
besondere Einrichtungen ⁷⁾		± 0,00 €	± 0,00 €
Gebäudeherstellungskosten		137.972,45 €	256.589,09 €
Baukosten - Regionalfaktor ⁸⁾		x 1,00	x 1,00
Alterswertminderung		linear	linear
Gesamt- und Restnutzungsdauer ⁹⁾		80/21	80/21
prozentual		- 74,00 %	- 74,00 %
Betrag		- 102.099,61 €	- 189.875,93 €
Zeitwert			
Gebäude (bzw. Normgebäude)	3.000,00 €	35.872,84 €	66.713,16 €
besondere Bauteile ⁶⁾	± 0,00 €	± 0,00 €	± 0,00 €
besondere Einrichtungen ⁷⁾	± 0,00 €	± 0,00 €	± 0,00 €
vorläufiger Gebäudesachwert	3.000,00 €	35.872,84 €	66.713,16 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen

*) Pkw - Überdachung geschätzt mit 3.000 €, Blechschuppen = 0 €, südlicher Anbau (Schuppen) als Überbau auf Fremdgrundstück (Eigentümer Stadt Königsee) = 0 €

1) bis 9) siehe S. 29ff.

vorläufiger Gebäudesachwert

- Wohnhaus ca. 63,0 %		66.713,16 €
- Anbau ca. 37,0 %		35.872,84 €
- sonstiges (Überdachung, Blechschuppen, Schuppen)		3.000,00 €
Wert der Außenanlagen ¹⁰⁾	+	0,00 €
		<hr/>
vorläufiger Sachwert der Wert der Gebäude und Außenanlagen		105.586,00 €
objektspezifischer angepaßter Bodenwert der Bebauung zuordenbar	+	5.000,00 €
		<hr/>
vorläufiger Sachwert / vorläufiger Verfahrenswert		110.586,00 €
objektspezifischer angepaßter Sachwertfaktor (Marktanpassung) ¹¹⁾	x	0,95
		<hr/>
marktangepaßter vorläufiger Sachwert		105.056,70 €
Bodenwert der selbstständig nutzbaren Fläche	+	0,00 €
		<hr/>
marktangepaßter vorläufiger Sachwert / Verfahrenswert		105.056,70 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ¹²⁾	-	15.000,00 €
		<hr/>
marktangepaßter Sachwert / Verfahrenswert		90.056,70 €
	rund	90.000,00 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen

1) Berechnungsbasis

Die Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) erfolgte nach vorliegenden Bauunterlagen bzw. für die Pkw - Überdachung nach Maßentnahme aus <https://thuringenviewer.thuringen.de/thviewer/boris.html>. Abweichungen können nicht ausgeschlossen werden.

2) Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100). Laut <https://www.wertermittlung-oswald.de/baupreise/> Wurden für das III Quartal 2025 mit 189,6 angegeben, veröffentlicht am 10.10.2025.

3) Bundesgesetzblatt Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44, ausgegeben zu Bonn am 19.07.2021
Kostenkennwerte - Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010): Doppel- und Reihenendhaus
Wohnhaus: Keller-, Erdgeschoß, Dachgeschoß voll ausgebaut, Gebäudeart 2.01 (in Anlehnung)
Anbau: Erd- und Obergeschoß, nicht unterkellert, Dachgeschoß nicht ausgebaut, Gebäudeart 2.32 (in Anlehnung)

4) Kostenkennwerte zum Wertermittlungsstichtag

Nach sachverständiger Würdigung werden den angegebenen Standardmerkmalen und die zutreffenden Standardstufen zugeordnet. Eine Mehrfachnennung ist möglich, wenn die verwendeten Bauteile Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen.

Ermittlung des Gebäudestandards für das Wohnhaus:

	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1,00					23
Dächer			1,00			15
Außentüren und Fenster		0,50	0,50			11
Innenwände und -türen		0,50	0,50			11
Deckenkonstruktion und Treppen		1,00				11
Fußböden		0,50	0,50			5
Sanitäreinrichtungen			1,00			9
Heizung		1,00				9
sonstige technische Ausstattung	0,50	0,50				6
Kostenkennwerte für Gebäude- art 2.01 (in Anlehnung)	615 €/m ² BGF	685 €/m ² BGF	785 €/m ² BGF	945 €/m ² BGF	1.180 €/m ² BGF	

Außenwände	1,0 x 23 % x 615 €/m ² BGF ≈	141 €/m ² BGF
Dächer	1,0 x 15 % x 785 €/m ² BGF ≈	118 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	0,5 x 11 % x 685 €/m ² BGF + 0,5 x 11 % x 785 €/m ² BGF ≈	81 €/m ² BGF
Innenwände und -türen	0,5 x 11 % x 685 €/m ² BGF + 0,5 x 11 % x 785 €/m ² BGF ≈	81 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1,0 x 11 % x 685 €/m ² BGF ≈	75 €/m ² BGF
Fußböden	0,5 x 5 % x 685 €/m ² BGF + 0,5 x 5 % x 785 €/m ² BGF ≈	37 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	1,0 x 9 % x 785 €/m ² BGF ≈	71 €/m ² BGF
Heizung	1,0 x 9 % x 685 €/m ² BGF ≈	62 €/m ² BGF
sonstige technische Ausstattung	0,5 x 6 % x 615 €/m ² BGF + 0,5 x 6 % x 685 €/m ² BGF ≈	39 €/m ² BGF
	Kostenkennwert (Summe)	705 €/m ² BGF

Wohnhaus 705 €/m² BGF x 189,6/100 = 1.336,68 €/m² BGF

5) Hier werden Zu- / Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschoss-teilausbau oder fehlender Drempe).)

6) besonders zu veranschlagende Bauteile, geschätzt mit 0 €

7) besondere Einrichtungen / Anlagen keine, geschätzt mit 0 €

zu 4) Ermittlung des Gebäudestandards für den Anbau:

	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände		0,50	0,50			23
Dächer			1,00			15
Außentüren und Fenster		0,50	0,50			11
Innenwände und -türen		1,00				11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,00			11
Fußböden		0,50	0,50			5
Sanitäreinrichtungen						9
Heizung		1,00				9
sonstige technische Ausstattung			1,00			6
Kostenkennwerte für Gebäude- art 2.32 (in Anlehnung)	580 €/m ² BGF	645 €/m ² BGF	745 €/m ² BGF	895 €/m ² BGF	1.120 €/m ² BGF	

Außenwände	$0,5 \times 23 \% \times 645 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} + 0,5 \times 23 \% \times 745 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \approx$	160 €/m ² BGF
Dächer	$1,0 \times 15 \% \times 745 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \approx$	112 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	$0,5 \times 11 \% \times 645 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} + 0,5 \times 11 \% \times 745 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \approx$	76 €/m ² BGF
Innenwände und -türen	$1,0 \times 11 \% \times 645 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \approx$	71 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	$1,0 \times 11 \% \times 745 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \approx$	82 €/m ² BGF
Fußböden	$0,5 \times 5 \% \times 645 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} + 0,5 \times 5 \% \times 745 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \approx$	35 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	$1,0 \times 9 \% \times 0 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \approx$	0 €/m ² BGF
Heizung	$1,0 \times 9 \% \times 645 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \approx$	58 €/m ² BGF
sonstige technische Ausstattung	$1,0 \times 6 \% \times 745 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \approx$	45 €/m ² BGF
	Kostenkennwert (Summe)	638 €/m ² BGF

Anbau 37,0 % $638 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 189,6/100 = 1.209,65 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

Wohnhaus 63,0 % $705 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 189,6/100 = 1.336,68 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

8) Baukosten - Regionalfaktor

Der Baukosten - Regionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Es wurde der Baukosten-regionalfaktor angesetzt, der von der datenableitenden Stelle bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegt wurde.

9) Ableitung der modifizierten Restnutzungsdauer (siehe unter Punkt 6.3)

10) Außenanlagen

Die Außenanlagen sind bei den NHK 2010 im üblichen Umfang im Sachwert enthalten. Eventuell über das übliche Maß hinausgehende wertrelevante Anlagen werden pauschal geschätzt und im Bewertungsfall mit 0 % in Ansatz gebracht.

11) Sachwertfaktor

Durch den Gutachterausschuß für Grundstückswerte beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation wurden für Ein- und Zweifamilienhäuser Sachwertfaktoren für den Landkreis Saalfeld - Rudolstadt auf der Basis der NHK 2010 ermittelt (Sonstige Daten der Wertermittlung Sachwertfaktoren zum Stichtag 01.01.2023, S. 18 - siehe auch unter https://tlbg.thueringen.de/fileadmin/TLBG/Wertermittlung/Berichte_Grundstuecksmarkt/Ilmkreis_Saalfeld-Rudolstadt_Sonneberg/2023_SWF_R29.pdf). Dabei kann ein Sachwertfaktor von 0,98 angenommen werden. Unter Berücksichtigung regionaler Markterkenntnisse zum Wertermittlungstichtag sowie der Grundstücksspezifika halte ich einen objektspezifischen Marktanpassungsfaktor von 0,95 im Bewertungsfall für gerechtfertigt.

Eine zu große Erwartung an die statistisch ermittelten Faktoren sollte aber nicht dazu führen, eigene Erfahrungen nicht mit in die Bewertung einfließen zu lassen, denn „Eine Marktanpassung kann niemals genau berechnet werden. Es ist lediglich möglich, anhand der wertrelevanten Faktoren abzuschätzen, ob der Marktanpassungsfaktor besonders hoch oder besonders niedrig ist.“ (aus: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kröll, Hausmann, 4. Auflage 2011, Seite 183)

12) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bzw. Maßnahmen, die zur Sicherung der geschätzten Restnutzungsdauer erforderlich sind (siehe unter Punkt 6.5)

objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insgesamt
Baumängel Bauschäden Neubau, Sanierung Unterhaltungsbesonderheiten Modernisierungsbesonderheiten	- 10.000 € ^{*)}
Rechte / Belastungen	hier ohne Ansatz
weitere Besonderheiten	- 5.000 € ^{**)}
Summe	- 15.000 €

*) Abschlag wegen anrechenbare Fertigstellungsarbeiten (Fassade, Haustechnik, Erdgeschoß), geschätzt mit ca. 10,0 % vom vorläufigen Gebäudesachwert, d.h. 10,0 % v. 105.586 € = 10.558,60 € ≈ 10.000 €

***) Abschlag wegen Raumaufteilung, Zuschnitt, geschätzt mit 5,0 % vom vorläufigen Gebäudesachwert, d.h. 5,0 % v. 105.586 € = 5.279,30 € ≈ 5.000 €

7.0 Verkehrswert / Marktwert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert/Verfahrenswert orientieren. Der marktangepaßte Sachwert/Verfahrenswert wurde unter Berücksichtigung der Grundstücksspezifika zum v.g. Wertermittlungsstichtag mit rund 90.000 € ermittelt. Der Verkehrswert einer Immobilie kann im Hinblick auf zahlreiche Imponderabilien nicht exakt mathematisch bestimmt werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Bei freier Abwägung aller mir bekannten Vor- und Nachteile, schätze ich den Verkehrswert für das bebaute Grundstück in 07426 Königsee, Horba 31

Gemarkung	Horba
Flur	1
Flurstück	73
Grundstücksgröße	249 m ²
Wohnfläche	ca. 169 m ²
Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag	05.11.2025
mit	90.000,00 €
in Worten	Neunzigtausend Euro

xxx, den 25.11.2025

Sachverständiger

Das Gutachten ist nur für die Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit meiner schriftlichen Zustimmung gestattet.