

3.8 Hinweis

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, Funktionsproben der technischen Anlagen und Installationen nicht vorgenommen, nicht alle Gebäudeteile wurden besichtigt bzw. untersucht.

Die Beschreibung der Bauteile, Beschaffenheit sowie Ausstattung erfolgt ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Abweichungen im Detail sind möglich. Eine umfassende und verbindliche Beschreibung würde eine spezielle Bauaufnahme voraussetzen, die jedoch den Rahmen einer Verkehrswertermittlung überschreiten würde.

4. Bewertung

4.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Allgemeines und Begriffe

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitraum, auf den sich die Ermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag) im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre.

Grundsätzlich sind zur Ermittlung des Verkehrswertes nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV2021) das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Die Verfahren sind nach Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen.

Das **Vergleichswertverfahren** (§§ 24 ff ImmoWertV2021) basiert auf der Überlegung, den Verkehrswert eines Wertermittlungsobjekts aus der Mittelung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke festzustellen. Das Verfahren führt im Allgemeinen direkt zum Verkehrswert.

Die Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke im Wege des Vergleichswertverfahrens ist im Hinblick auf die große Marktnähe dieses Verfahrens vielfach jedoch eine Wunschvorstellung, die zu meist an der hinreichenden Vergleichbarkeit der zur Verfügung stehenden Kaufpreise scheitert, auf die sie sich beziehen. In der Praxis steht hier deshalb die Anwendung des Ertrags- und Sachwertverfahrens im Vordergrund.

Das **Ertragswertverfahren** (§§ 27 ff ImmoWertV2021) eignet sich für Grundstücke, die zur Ertragserzielung bestimmt sind. Dem Käufer eines derartigen Objektes kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt. Der Sachwert wird hier erst in zweiter Linie interessieren, etwa wegen der Qualität der verwendeten Baustoffe und der daraus abzuleitenden Dauer der Erträge.

Das **Sachwertverfahren** (§§ 35 ff ImmoWertV2021) eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Sach- und Ertragswertverfahren führen im Gegensatz zum Vergleichswertverfahren im Regelfall nicht unmittelbar zum Verkehrswert.

Der jeweils ermittelte Sach- und Ertragswert ist deshalb unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes an den Verkehrswert anzupassen (Marktanpassung).

Fazit

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohngrundstück mit Einfamilienhaus und baulichen Nebenanlagen.

Nach § 6 ImmoWertV21 ist für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke vorrangig die Methodik des Sachwertverfahrens zur Ableitung des Verkehrswertes in Ansatz zu bringen.

Im vorliegenden Bewertungsfall bleibt insofern das Sachwertverfahren zur Wertfindung prädestiniert, jedoch soll das Ertragswertverfahren zur Plausibilisierung des Verkehrswertes ebenfalls mit ausgeführt werden.

Das Vergleichswertverfahren ist wegen der Individualität des Bewertungsobjekts ungeeignet.

4.2 Bodenwert

4.2.1 Erläuterungen zum Bodenwert

Der Wert des Bodens ist nach § 40 ImmoWertV2021 „vorrangig im Vergleichswertverfahren entsprechend §§ 24 ff zu ermitteln. Hierbei kann zur Bodenwertermittlung anstelle von Vergleichspreisen nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Die Bodenwertermittlung führt der Sachverständige insofern ausschließlich nach dem Bodenrichtwertverfahren durch.

Dieses Verfahren stellt eine bewährte und in der höchstrichterlichen Rechtsprechung nicht beanstandete Methode der Bodenwertermittlung dar.

Bodenrichtwertangaben

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Katasterbereich Schmalkalden des Thüringer Landesamtes für Vermessung und Geoinformation hat für die Gemarkung Oberstadt Bodenrichtwerte ermittelt. Bisher werden die Bodenrichtwerte zum Stand 01.01.2024 veröffentlicht, jedoch wurden durch den Gutachterausschuss am 21.01.2026 bereits neue Bodenrichtwerte rückwirkend zum Stichtag 01.01.2026 beschlossen und sind somit rechtskräftig. Diese Richtwerte wurden durch den Sachverständigen beim zuständigen Gutachterausschuss hinterfragt und werden insofern zur Ermittlung des Bodenwertes in Ansatz gebracht.

| Bodenrichtwertangaben | |
|--|---|
| Gemeinde: Gemarkung: Stichtag: | Oberstadt Oberstadt 01.01.2026 |
| 1. baureifes Land Bodenrichtwertzone: Bodenrichtwert: Entwicklungszustand: abgabenrechtlicher Zustand: Nutzungsart: Bauweise: Größe: | 423039 18 €/ m² baureifes Land frei nach BauGB und KAG dörfliches Wohngebiet offen 700 m ² |
| 2. Hausgarten Bodenrichtwertzone: Bodenrichtwert: Entwicklungszustand: Nutzungsart: Bauweise: Größe: | 695765 2 €/ m² Sonstige Fläche private Grünfläche offen 700 m ² |

4.2.2 Bodenwertermittlung

Die Modifizierung des Richtwertes ist nach § 40 ImmoWertV2021, unter Berücksichtigung von Abweichungen einzelner wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale für die Bodenrichtwerte ermittelt wurden, gegenüber dem tatsächlichen Zustand des zu bewertenden Grundstücks vorzunehmen.

Das Bewertungsgrundstück ist sowohl dem planungsrechtlichen Innenbereich für den Bebauungsbereich als auch in Bezug auf die Gartenflächen dem Außenbereich zuzuordnen.

Flächenaufteilung:

1. baureifes Land Innenbereich

Gemäß Plandarstellung lässt sich gemäß vorhandener Bebauung eine Grundstückstiefe von ca. 35 m ableiten, siehe hier auch Ausführungen unter Pkt. 3.3.2

Teilfläche Innenbereich $F_{IB} = 20 \text{ m} * 35 \text{ m} = 700 \text{ m}^2$

2. Gartengrundstück Außenbereich

Die Größe des Hausgartens ist aus der Differenz zwischen Gesamtfläche und Teilfläche des Bebauungsbereichs zu ermitteln

$F_{HG} = 3.312 \text{ m}^2 - 700 \text{ m}^2 = 2.612 \text{ m}^2$

| Merkmale - Bewertungsgrundstück | |
|--|--|
| 1. baureifes Land Entwicklungszustand: Beitragsrechtlicher Zustand: Nutzungsart: Bauweise: Größe: | baureifes Land frei nach BauGB und KAG dörfliches Wohngebiet offen 700 |
| 2. Hausgarten Entwicklungszustand: Beitragsrechtlicher Zustand: | Sonstige Fläche private Grünfläche |

Bodenwert:

1. Teilfläche Innenbereich

Hinsichtlich der Richtwertkriterien sind gegenüber der betreffenden Teilfläche des Bewertungsgrundstücks keine Abweichungen festzustellen. Insofern ist diesbezüglich der Bodenwert unmittelbar aus dem Bodenrichtwert abzuleiten.

Bodenwert: $700 \text{ m}^2 * 18 \text{ €/m}^2 = 12.600 \sim 12.500 \text{ €}$

2. Teilfläche Hausgarten

Die Teilfläche des Bewertungsgrundstücks befindet sich im Außenbereich und ist entsprechend der Nutzungsart wegen unmittelbar angrenzender Lage zum Bebauungsgrundstück einer privaten Grünfläche als Hausgarten zuzuordnen.

Für die entsprechende Nutzungsart wurden durch den Gutachterausschuss Bodenrichtwerte ausgewiesen. Wertrelevante Abweichungen des Bodenrichtwertes zum Bewertungsgrundstück sind nicht gegeben. Der Bodenwert ist insofern ebenfalls unmittelbar aus dem Bodenrichtwert abzuleiten.

Bodenwert: $2.612 \text{ m}^2 * 2 \text{ €/m}^2 = 5.225 \sim 5.500 \text{ €}$

3. Bodenwert gesamt

- Teilfläche Innenbereich 12.500 €
- Teilfläche Hausgarten 5.500 €
- Gesamt 18.000 €**

Im Übrigen ist zu bemerken, dass sich der Bodenwert einer bebauten Immobilie nicht exakt ermitteln lässt. Bei bebauten Grundstücken ergeben sich schon deshalb Probleme, da es sich beim Bodenwert um einen rein theoretischen Wertansatz handelt. Die Marktteilnehmer differenzieren die Kaufpreise in der Regel nicht nach Boden- und Gebäudeanteil, sondern bilden vielmehr Kaufpreise im Block.

4.3 Sachwertverfahren

4.3.1 Berechnungsgrundlagen

Im Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV2021) wird der Sachwert des Grundstücks aus den Sachwerten der baulichen oder sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich hierbei jedoch aus einem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

1. Wohnhaus

Durchschnittliche Herstellungskosten/ Normalherstellungskosten

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Hierzu sollten gemeinsam mit der neuen Verordnung ebenfalls neue NHK in Kraft treten und die zugehörigen Regionalfaktoren als festgelegte Modellparameter von den örtlich zuständigen Gutachterausschüssen veröffentlicht werden.

Da bislang weder neue Herstellungskosten vorliegen noch zugehörige Modellparameter veröffentlicht wurden erfolgt die Sachwertermittlung auf der Basis der NHK 2010 in Anlehnung an die Anlage 4 Nr. II ImmoWertV sowie im Weiteren unter Zugrundelegung hierauf abgestimmter Modellparameter der örtlichen Gutachterausschüsse.

Objekttyp: Einfamilienhaus zweigeschossig mit Mansarde, teilunterkellert, ausgebauter Spitzboden

| | Wägungs- Anteil | Standardstufe | | | | | Gesamt- Anteil |
|--|--------------------|---------------|------|---|---|---|-------------------|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| Außenwände Ziegelmauerwerk, Vorbau Hohlblock- stein | 23 | 0,70 | 0,30 | | | | 29,9 |
| Dach Ziegel, geringe Dachdämmung, Spitzbodendämmung bis 1995 | 15 | | 1,0 | | | | 30,0 |
| Fenster/ Außentür Außentür und Iso-Fenster nach 1995, überwiegend Rollläden, Ein- fachfenster in Keller und Speisekam- mer, vorwendeztl. Außentür im Vor- bau | 11 | 0,20 | 0,80 | | | | 19,8 |
| Innenwände/ Türen Ziegelmauerwerk und Fachwerk, einf. Türen überwiegend vorwen- deztl. | 11 | 0,50 | 0,50 | | | | 16,5 |
| Deckenkonstruktion/ Treppen Trägerdecken mit Ziegeleinschub, Holzbalkendecken, Weichholztrep- pen vorwendeztl. | 11 | 0,20 | 0,80 | | | | 19,8 |

| | | | | | | | |
|--|------------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------------------------|
| Fußböden Versch. Beläge einfacher Art, Fliesen in Bad und Küche, Naturstein im Vor- bau | 5 | | 0,70 | 0,20 | 0,10 | | 12,0 |
| Sanitäreinrichtungen Bad EG mit Wanne/ WC/ WT sowie Bad OG mit DU/ WC/ WT raumhoch gefließt, z.T. einf. Ausstattung | 9 | | 0,30 | 0,70 | | | 24,3 |
| Heizung Kesselanlage und Raumheizung 1991, Leitungen auf Putz | 9 | | 1,00 | | | | 18,0 |
| Sonstige techn. Ausstattung. Bestandsanlage, im Wesentlichen vorwendezt. Ausstattung, kein FI- Schalter | 6 | 0,30 | 0,70 | | | | 10,2 |
| Summe | 100 | 100 | 200 | 300 | 400 | 500 | 180,5 Stufe ~ 1,8 |

Herleitung der Normalherstellungskosten entsprechend Gebäudestandard.

a) Haupthaus/ Straßenseite

→ Typ freistehendes Einfamilienhaus

Grundvariante

Gebäudetyp: 1.12 mit Erdgeschoss, Obergeschoss, unterkellert, DG nicht ausgebaut

Stufe 1,8

NHK₂₀₁₀ = 625 €/ m² BGF

Ansatz BGF: 2 * 71 + 62 + 36 = 240 m²

davon Spitzbodenausbau 18 m²

b) Berücksichtigung ausgebauter Spitzboden

Gebäudetyp: 1.12 ohne Spitzbodenausbau NHK₂₀₁₀ = 625 €/ m² BGF

Gebäudetyp: 1.11 mit Spitzbodenausbau NHK₂₀₁₀ = 710 €/ m² BGF, Drempelabschlag lt. GAA 3 %

NHK₂₀₁₀ = 710 €/ m² BGF/ 1,03 = ~ 690 €/ m² BGF,

Ausbauzuschlag ZU_{Sp-Ausb} = 4 * (690 – 625) = 260 €/ m² BGF

c) Anbau,

Gebäudetyp: 1.31 mit Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht unterkellert, DG/ Spb. ausgebaut

Stufe 1,8

NHK₂₀₁₀ = 785 €/ m² BGF

Koeffizient für Abschlag wegen Anbau (nicht freistehend) 0,85 und einf. Standard (ehem. Stall)

NHK₂₀₁₀ = 0,85 * 785 €/ m² BGF = 665 €/ m² BGF

Ansatz BGF: 33 +31 +15 = 79 m²

d) Vorbau,

Gebäudetyp: 1.23 mit Erdgeschoss, flach geneigtes Dach

Stufe 1,8

NHK₂₀₁₀ = 1.000 €/ m² BGF

Koeffizient für Abschlag wegen Anbau (nicht freistehend) 0,85

NHK₂₀₁₀ = 0,85 * 1.000 €/ m² BGF = 850 €/ m² BGF

Ansatz BGF: 7 m²

e) Besondere Bauteile

Für das Bewertungsobjekt erfolgt kein gesonderter Ansatz.

f) Berechnung NHK 2010 über Gesamtobjekt

$NHK_{2010} = (240 \text{ m}^2 * 625 \text{ €/ m}^2 + 18 \text{ m}^2 * 260 \text{ €/ m}^2 + 79 \text{ m}^2 * 665 \text{ €/ m}^2 + 7 \text{ m}^2 * 850 \text{ €/ m}^2) / 326 \text{ m}^2$

$NHK_{2010} = 653 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF} =$

→ $NHK_{2010} = 655 \text{ €/ m}^2$ (incl. 17 % NK)

Hiervon Anteil:

- bauliche Anlagen 560 €/ m² => indexiert 1.070 €/ m²
- Baunebenkosten 17 % mit 95 €/ m² => indexiert 180 €/ m²

Nutzungsdauer

Ansatz nach Vorgabe Gutachterausschuss gemäß Anlage 1 ImmoWertV

Ansatz: **80 Jahre**

Baupreisindex

Der Baupreisindex beträgt für Wohnimmobilien bezogen auf das Basisjahr 2010 = 100 %

letzte Veröffentlichung IV. Quartal 2025

$BPI_{2025/ 2010} = 1,906 \% \sim 1,91$

(Quelle: Statistisches Bundesamt)

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung wird nach § 38 ImmoWertV2021 durch den Alterswertminderungsfaktor berücksichtigt, welcher dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer entspricht. Zur Wahrung der Modellkonformität, siehe hierzu auch Ausführungen unter Punkt 1.2 wird hier die Berücksichtigung nach dem herkömmlichen Modellverfahren entsprechend Modellparameter des Gutachterausschusses mit Abzug der Alterswertminderungsbetrages nach dem Baualter gewählt. Für den Regelfall ist hier für alle Grundstücksarten die lineare Alterswertminderung verbindlich vorgeschrieben.

Baujahr 1936

Infolge ausgeführter Um- und Ausbaumaßnahmen, hier Anbau mit Ausbau als Wohnraum und Errichtung Vorbau wären herkömmlich baujahresbedingte Anpassungen vorzunehmen. Hinsichtlich des Umfangs der ausgeführten Baumaßnahmen in Bezug auf das Gesamtobjekt hält der Sachverständige eine Anpassung des Baujahrs um maximal 10 Jahre als angemessen.

Baujahr_{fikt.} 1946

Ermittlung fiktives Baujahr – verlängerte Restnutzungsdauer infolge Teilmodernisierung

Teilmodernisierungs- bzw. Um- und Ausbaumaßnahmen wurden in einem zurückliegenden Zeitraum im Wesentlichen 1991 Einbau Heizungsanlage, 1995 Spitzbodenausbau, 2000 Fenster und Außen-tür, bis 2005 Erneuerung Ausbau OG/ Anbau und geringe Teilmodernisierungen sowie 2010 Badein-bau ausgeführt.

Die Abschätzung der ‚verlängerten Restnutzungsdauer‘ infolge ausgeführter Modernisierungsmaß-nahmen soll unter Bezugnahme des ‚Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohnge-bäuden bei Modernisierungen‘ gemäß Anlage 2 der ImmoWertA auf der Grundlage von Modernisie-rungsgraden für die Wesentlichsten Modernisierungselemente gemäß einer Punktezuordnung vorge-nommen werden.

Die ausgeführten Modernisierungsleistungen liegen somit zwischen 15 und 35 Jahren zurück, unter Bezugnahme auf Anlage 2 der ImmoWertV wird wegen ausgeführter Modernisierungsmaßnahmen älter 20 Jahre jedoch keine Punktezuordnung mehr vorgenommen.

Der Sachverständige erachtet dennoch eine anteilige Berücksichtigung zurückliegender Modernisierungsmaßnahmen durch Punktezuordnung für nachwendezeitlich ausgeführte Maßnahmen unter Berücksichtigung des Modernisierungszeitraumes für angezeigt.

| MODERNISIERUNGSELEMENTE | MAX. PUNKTE | UMFANG | AUSFÜHRUNGSZEIT-RAUM | PUNKTE-ANTEIL |
|---|-------------|-------------------|----------------------|---------------|
| Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung - geringfügige Dämmungsmaßnahmen, jedoch ohne gesonderte Berücksichtigung | 4 | ./. | ./. | ./. |
| Modernisierung der Fenster/ Außentüren - ohne Kellerfenster und Speisekammer | 2 | überwiegend | 2000 | 0,5 |
| Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) - Wasser im Rahmen Badausbau, Erneuerung TW-HA | 2 | gering | 2010 | 0,4 |
| Modernisierung der Heizungsanlage - Einbau Kesselanlage und Raumheizung | 2 | vollständig | 1991 | 0,3 |
| Wärmedämmung der Außenwände - keine Maßnahmen | 4 | ./. | ./. | ./. |
| Modernisierung von Bädern/ Küche - Badeinbau EG/ DG 2010 | 2 | überwiegend | 2010 | 0,8 |
| Modernisierung des Innenausbaus (Decken/ Wände/ Böden/ Türen) - geringfügige Einzelmaßnahmen - Erneuerung Ausbau OG- Anbau 2005 - Ausbau Spitzboden 1995 sonst nur Instandhaltung | 2 | gering bis mittel | 1995 bis 2005 | 0,5 |
| Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung ohne Ansatz | | | | |
| Rundung/ Sonstiges | | | | 0,5 |
| Gesamt | | | | 3,0 |

- Restnutzungsdauer im unsanierten Zustand bei GND 80 Jahre und fiktives Baujahr 1946:
RND 0 Jahre, bei Alter 80 Jahren
- Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung Sanierungsmaßnahmen gemäß Berechnung nach Anlage 2 ImmoWertV: 3,0 Punkte → RND = 18 Jahre
Berechnungsansatz: 18 Jahre

Lineare Wertminderung: $100 / 80 * (80 - 18) = 0,775$
 Alterswertminderungsfaktor: $0,225$

2. Garagen- und Schuppengebäude

Durchschnittliche Herstellungskosten/ Normalherstellungskosten

Berechnungsansatz für Garagengebäude als Einzelgarage in Massivbauweise Gebäudetyp 14.1 Standardstufe 4

NHK₂₀₁₀ = 485 €/ m² BGF

Koeffizient für

- Abschlag wegen Anbau (nicht freistehend) 0,90
- Abschlag wegen fehlenden Innenputz und Installation im Schuppenbereich 0,90

$$\text{NHK}_{2010} = 0,90 * 0,90 * 485 \text{ €/ m}^2 = \sim 395 \text{ €/ m}^2$$

Hiervon Anteil:

- bauliche Anlagen 355 €/ m² => indexiert 680 €/ m²
- Baunebenkosten 12 % mit 40 €/ m² => indexiert 75 €/ m²

Nutzungsdauer

Ansatz: 60 Jahre

Alterswertminderung

Baujahr: 1997 → Alter 28 Jahre

Ansatz: RND = 32 Jahre bei GND 60 Jahre

Berechnungsansatz in Anlehnung an Wohnhaus, da Hauptbebauung

→ RND = 18 Jahre

3. Altbaugarage

Durchschnittliche Herstellungskosten/ Normalherstellungskosten

Berechnungsansatz für Garagengebäude als Einzelgarage in Massivbauweise Gebäudetyp 14.1

Ansatz Standardstufe 3 – 4

$$\text{NHK}_{2010} = 365 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF}$$

Koeffizient für

- Zuschlag wegen Satteldach 1,10

$$\text{NHK}_{2010} = 1,10 * 365 \text{ €/ m}^2 = \sim 400 \text{ €/ m}^2$$

Hiervon Anteil:

- bauliche Anlagen 360 €/ m² => indexiert 685 €/ m²
- Baunebenkosten 12 % mit 40 €/ m² => indexiert 75 €/ m²

Nutzungsdauer

Ansatz: 60 Jahre

Alterswertminderung

Baujahr: 1985 → Alter 41 Jahre

Ansatz: RND = 20 Jahre bei GND 60 Jahre

Berechnungsansatz entsprechend Objektzustand mit bis zu 15 Jahren

→ RND = 15 Jahre

4. Weitere bauliche Anlagen im Außenbereich

Unter Bezugnahme zum Vorbeschrieb erfolgt diesbezüglich keine gesonderte wertermittlungstechnische Betrachtung. Der Sachverständige sieht diesbezüglich eine Berücksichtigung im Rahmen der Außenanlagen als angemessen, zumal eine weitere Gebrauchsfähigkeit der Kleintierställe und Unterstände nicht mehr bzw. nur noch bedingt gegeben ist.

5. Außenanlagen/ Nebenanlagen

Ein gesonderter Berechnungsansatz für die Außenanlagen wird herkömmlich nicht vorgenommen, insoweit die Außenanlagen im üblichen Umfang bereits durch den Ansatz der Sachwertfaktoren abgegolten sind.

Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten ist keine gesonderte wertermittlungstechnische Berücksichtigung der Außenanlagen vorzunehmen.

4.3.2 Allgemeine Marktanpassung - Sachwertfaktoren

Zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) sollen bei Anwendung des Sachwertverfahrens nach den § 35 bis 38 die „Sachwertfaktoren“ herangezogen werden.

Diese geben nach § 21 Abs. 3 der ImmoWertV2021 das Verhältnis des marktangepassten vorläufigen Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an und werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Sachwertfaktoren werden somit in der Regel für sachwertorientierte Objekte wie Ein- und Zweifamilienhäuser, ggf. auch für Mehrfamilienwohnhäuser durch die Gutachterausschüsse ausgewiesen und beziehen sich bisweilen auf die vorliegenden Modellparameter, hier insbesondere der NHK 2010, Gesamt- und Restnutzungsdauer nach ImmoWertV, u. a. Insofern ist die Berechnungsmethodik auf, zur Verfügung stehende Modellparameter entsprechend dem Grundsatz der Modellkonformität, abzustellen.

Der Sachwertfaktor steht in einer exponentiellen Abhängigkeit zum vorläufigen Sachwert, wobei mit zunehmendem vorläufigem Sachwert sich abnehmende Sachwertfaktoren darstellen.

Ebenso besteht ein Abhängigkeitsverhältnis zum Bodenrichtwertniveau, wonach niedrige Bodenwerte ebenfalls geringere Sachwertfaktoren aufweisen.

Die Ermittlung der Sachwertfaktoren erfolgt auf der Grundlage der Ausweisung Sonstiger Daten der Wertermittlung des Gutachterausschusses Schmalkalden für Grundstückswerte für das Gebiet des LK Hildburghausen.

Gemäß Modellbeschreibung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte wurden zur Ableitung der Sachwertfaktoren bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen bereits berücksichtigt, jedoch nur insoweit diese nicht nach § 37 ImmoWertV gesondert zu ermitteln sind, diese Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden.

Die Sachwertfaktoren beziehen sich auf aktuelle Daten des Erhebungsjahrs 2025. Hiernach wird für das Bewertungsobjekt folgender Sachwertfaktor ermittelt:

$K = a \cdot vSW^b$ mit

K Sachwertfaktor

vSW vorl. Sachwert = ~ 120.000 €, lt. Berechnung Lora

Bodenwertniveau angepasst mit ~ 18 €/ m²

K = 0,98

gewählt: Sachwertfaktor **k = SWF = 0,98 bzw. Abschlag 2 %**

4.3.3 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind nach § 8 ImmoWertV2021 zu berücksichtigen, insofern

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

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale führt die Vorschrift in Anlehnung an die ImmoWertV2021 auf:

- besondere Ertragsverhältnisse
- eine wirtschaftliche Überalterung, einen überdurchschnittlichen Erhaltungsgrad
- Baumängel und Bauschäden bzw.
- erforderlicher Sanierungsaufwand
- Liquidationsobjekte
- u. a.

Wie bereits unter Punkt 3.6, Baubeschreibung angezeigt, wurden Wert mindernde Umstände wegen baulicher Mängel und Schäden festgestellt.

Herkömmlich werden nur die Kosten für die Beseitigung des Reparaturstaus insoweit angesetzt, wie sie zur Herstellung des baualters- und ausstattungs-gemäßen Normalzustandes erforderlich sind.

Zur Herstellung eines ausstattungsgemäßen Normalzustandes ist wie vor beschrieben eine Grundrenovierung und Instandsetzung des Ausbaus und Installationen im Anbaubereich EG sowie Wohnbereich OG vorzunehmen.

Des Weiteren sind Bauteilschäden, insbesondere Feuchteschäden an Wand- und Bodenbauteilen der Konstruktionen und des Ausbaus, umlaufende Rissbildungen an Außenwänden an der Oberfläche und im Bauteilgefüge, Ausblühungen und Absandungen an Ziegeldeckung, Verwitterungsschäden an Holzbauteilen des Daches und vorhandener Altbestandsfenster angemessen zu berücksichtigen.

Die Beseitigung des Instandhaltungsstaus ist für eine nachhaltige Nutzung erforderlich und bedarf zur Herstellung einer Gebrauchsfähigkeit somit einer unmittelbaren Beseitigungspflicht und ist als nicht disponibler Schadensbeseitigungsaufwand hier vollumfänglich in Ansatz zu bringen.

In Bezug auf Feuchteschäden der Wand- und Bodenbauteile, insbesondere des Kellers sowie kleinerer Rissbildungen im Brüstungsbereich des Außenmauerwerks und Oberflächenschäden der Ziegeldeckung hält der Sachverständige den Ansatz einer unmittelbaren Schadensbeseitigung nicht für gerechtfertigt, da aufwandsbedingt hierdurch objektbezogen der Rahmen eines baualters- und ausstattungsgemäßen Normalzustandes nicht mehr gegeben wäre und eine merkliche Erhöhung der Restnutzungsdauer verursachen würde. Die Berücksichtigung des Schadensbeseitigungsaufwandes unterliegt hier insofern einer nicht sofortigen bzw. aufgeschobenen Beseitigungspflicht, da trotz bestehender Mängel und Schäden eine, wenn auch, über den Zeitraum der zugrunde gelegten Restnutzungsdauer, bedingte Nutzung gegeben ist.

Die Berücksichtigung diesbezüglicher baulichen Mängel und Schäden erfolgt insofern als disponibler Schadensbeseitigungsaufwand und geht alterswertgemindert in die Berechnung ein, da die betreffenden Bauteile in einer „Schicksalsgemeinschaft“ mit dem Gesamtbauwerk stehen, zum anderen wird darauf verwiesen, dass der Wertminderungsbetrag im Allgemeinen nicht höher sein kann als der Wertanteil des betreffenden Bauteils am Gesamtwert des Baukörpers.

Unter Berücksichtigung der unter Punkt 3.6 festgestellten baulichen Mängel und Schäden wird folgender Wertabschlag unter Zugrundelegung der Baukostenanteile am Gesamtbauwerk in Abhängigkeit der Bauteil- bzw. Gewerkbezogenen Aufwandsanforderung ermittelt. Der Sachverständige stützt sich hierbei auf Statistische Kostenkennwerte nach BKI Baukosten 2020 – Ein- und Zweifamilienhäuser, einfacher Standard, unterkellert.

a) Nichtdisponibler Schadensbeseitigungsaufwand Wohnhaus

| BAUTEIL/ GEWERK | SCHADENSMERKMAL | WERTAN- TEIL IN V. H. | SCHADENS- ANTEIL IN V. H. | BAUWERKS- ANTEIL |
|------------------------------------|--|-----------------------------|---------------------------------|---------------------|
| Rohbau | | | | 1,4 |
| Erd-, Maurer-, Beton, Entwässerung | - Rissbildungen mit Gefügeschäden, insbes. Anschlussbereich Vorbau | 37 | 3 | 1,1 |
| Dachdecker/ Klempner | - Verwitterungsschäden an Holzbauteilen | 6 | 5 | 0,3 |
| Ausbau | | | | 4,4 |
| Fassade | Rissbildungen mit Gefügeschäden, insbes. Anschlussbereich Vorbau | 4 | 10 | 0,4 |
| Fenster/ Außentüren | - Einzelschäden Holzfenster insb. Keller | 7 | 5 | 0,4 |

GUTACHTEN ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG

GESCHÄFTSZEICHEN: **K 45/ 25**

WOHNGRUNDSTÜCK MIT EINFAMILIENHAUS UND NEBENGEBÄUDEN, HAUPTSTRASSE 9, 98530 OBERSTADT
GEMARKUNG OBERSTADT, FLUR 1, FLURSTÜCK NR. 213/ 47

| | | | | |
|---|--|----|----|------------|
| Putz-/ Trockenbau/ Maler/ Belag/ Türen | Allgemeiner Erneuerungsbedarf Bereich EG/ OG/ Spb. mit Wand/ Decke/ Boden/ Türen | 18 | 20 | 3,6 |
| Installationen | | | | 1,0 |
| Heizung | - Einzelschäden Heizkörper - sonstige allg. Instandsetzungs-/ Modernisierungsbedarf | 6 | 10 | 0,6 |
| Elektro | - Einzelschäden/ Instandsetzungsbedarf analog Ausbau | 4 | 10 | 0,4 |
| Sonstiges/ Rundung | weiterer Instandhaltungsaufwand, Rundung | | | 0,2 |
| Summe | | | | 7,0 |

Berechnung unmittelbarer Schadensbeseitigungsaufwand:

Nicht disponible Schadensbeseitigungskosten

ungeminderte Herstellungskosten, ohne BNK aus Objektanteil Wohnhaus (aus Berechnung Lora)

$$326 * 1.065 \text{ €/ m}^2 * 0,07 \sim 24.000 \text{ €}$$

b) Disponibler Schadensbeseitigungsaufwand Wohnhaus

| BAUTEIL/ GEWERK | SCHADENSMERKMAL | WERTAN- TEIL IN V. H. | SCHADENS- ANTEIL IN V. H. | BAUWERKS- ANTEIL |
|------------------------------------|---|-----------------------------|---------------------------------|---------------------|
| Rohbau | | | | 5,5 |
| Erd-, Maurer-, Beton, Entwässerung | - Feuchteschäden im Wand-Bodenbereich Keller, - Rissbildungen im Brüstungs- und Sturzbereich | 37 | 10 | 3,7 |
| Dachdecker/ Klempner | - allg. Bauteilverschleiß, Ausblühungen, Absandungen der Ziegeloberfläche | 6 | 30 | 1,8 |
| Ausbau | | | | 3,3 |
| Fassade | Rissbildungen im Brüstungs- und Sturzbereich, hier Fassadenbauteile | 4 | 15 | 0,6 |
| Putz-/ Trockenbau/ Maler/ Belag | weiterer Erneuerungsbedarf Bereich KG, insbesondere infolge Feuchteschäden | 18 | 15 | 2,7 |
| Sonstiges/ Rundung | Installationen, weiterer Ausbau, Rundung | | | 1,2 |
| Summe | | 100 | | 10,0 |

Berechnung alterswertgeminderter Mängel und Schäden:

Disponible Schadensbeseitigungskosten

Geminderte Herstellungskosten ohne BNK (aus Berechnung Lora) * WMM+S

Baunebenkosten BNK 17 %

Vorl. Gebäudesachwert ohne BNK * WMM+S

$$91.000 \text{ €} / 1,17 * 0,10 = 7.800 \sim 8.000 \text{ €}$$

c) Bauliche Nebenanlagen

1. Garage mit Schuppen

Das Gebäude befindet sich in einem nutzungsfähigen Zustand. Wertmindernde Belange wurden mit Ansatz der Normalherstellungskosten bereits angemessen berücksichtigt, die Restnutzungsdauer an die für die Grundstücksnutzung maßgebende Hauptbebauung angepasst.

Eine gesonderte Berücksichtigung besondere objektspezifischer Grundstücksmerkmale wird insofern nicht vorgenommen bzw. ist eine solche nicht erforderlich.

2. Altbaugarage

Das Garagengebäude weist gemäß Vorbeschrieb bauliche Mängel und Schäden auf. Der Sachverständige hält objektbezogen für

- Feuchteschäden im Wand- und Sockelbereich
- Verwitterungsschäden an Holzbauteilen des Daches und Garagentores
- Gebäuderückseite mit fehlender Ortgangausbildung, fehlendem Außenputz und Brettladen zum Bodenraum
- Oberflächenschäden an Bodenbauteilen und Wandbauteilen im Innenbereich sowie
- Beeinträchtigungen der Garagendecke, insbesondere starker Durchhang und Rissbildung der Deckenbekleidung

einen Abschlag der alterswertgeminderten Herstellungskosten von 25 % als angemessen und gerechtfertigt.

Disponible Schadensbeseitigungskosten

Geminderte Herstellungskosten ohne BNK (aus Berechnung Lora) * WMM+S

Baunebenkosten BNK 12 %

Vorl. Gebäudesachwert ohne BNK * WMM+S

6.500 € / 1,12 * 0,25 = 1.450 ~ 1.500 €

e) Gesamtansatz

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

Unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz hält der Sachverständige einen Abschlag besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, hier für Wertminderung des unter a) bis c) ermittelten Aufwandes wegen baulicher Mängel und Schäden sowie sonstiger Aufwendungen von gerundet

boG = 24.000 € + 8.000 € + 1.500 € + 500 € (zur Rundung) = 34.000 € für angemessen und gerechtfertigt.

4.3.4 Berechnung Sachwert

Sachwert (Marktwert)

| Gebäude-Nr. | Grdst.-teilfläche-Nr. | Bau-jahr | GND RND | | Herstellungskosten der baulichen Anlagen* | | Alterswertminderung | | | Alterswertg. Herst.-kosten € | |
|-------------|-----------------------|----------|---------|----|---|---------------------------|---------------------|--------|--------|---------------------------------|--------|
| | | | Jahre | | Anzahl | € | %BNK | Ansatz | % | | |
| 1 | Wohnhaus | alle | 1936 | 80 | 18 | 326,00 m ² BGF | 1.065 | 17,00 | Linear | 77,50 | 91.397 |
| 2 | Garage/ Schuppen | alle | 1997 | 60 | 18 | 33,00 m ² BGF | 675 | 12,00 | Linear | 70,00 | 7.484 |
| 3 | Altbaugarage | alle | 1985 | 60 | 15 | 34,00 m ² BGF | 685 | 12,00 | Linear | 75,00 | 6.521 |

Σ 105.402

* Baupreisindex (1, 2, 3) Wohngebäude (Basis 2010): 4. Quartal 2025 = 1,9060

| | |
|---|--------------------|
| Alterswertgeminderte Herstellungskosten | 105.402 |
| + Zeitwert der Außenanlagen | % |
| <hr/> | |
| Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen | 105.402 |
| + Bodenwert | 12.600 |
| <hr/> | |
| Vorläufiger Sachwert | 118.002 |
| ± Marktanpassung | -2,00% -2.361 |
| <hr/> | |
| Marktangepasster vorläufiger Sachwert | 115.641 |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | |
| + nicht rentierlicher Bodenwert | 5.224 |
| - Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden | |
| boG Wohnhaus | 32.000 |
| boG Altgarage | 2.000 |
| <hr/> | |
| Sachwert | 86.865 |
| Sachwert in € gerundet | 87.000 |

Vergleichsparameter 87.000 € / 164 m² Wfl. ~ 530 €/ m² Wfl. Gesamtobjekt
 Vergleichsparameter 82.000 € / 164 m² Wfl. ~ 500 €/ m² Wfl. ohne Hausgarten

4.4 Ertragswertverfahren

Berechnungen zum Ertragswertverfahren werden zur Plausibilisierung des ermittelten Sachwertes durchgeführt. Prinzipiell ist zur Ermittlung des Verkehrswertes für derartige Objekte das Sachwertverfahren anzuwenden. Die Ertragswertermittlung wird überschlägig durchgeführt.

1. Marktüblich erzielbarer Ertrag - Wohnraummiets

1.1 Vertragsmiete

Das Wohnhaus wird eigen genutzt, mietvertragsrechtliche Vereinbarungen bzw. objektbezogene Mietdaten liegen nicht vor.

1.2 Vergleichsmiete

a) Wohnungsmieten

- Mietansatz für 70 m² Wohnung für ländlich geprägte Kleinstädte in Thüringen (lt. IVD Preisspiegel 2025/ 26)

für Bestandsobjekte, Ausbauzustand mittel mit 4,50 €/ m² bis 5,20 €/ m²

→ Grundmietansatz im instandhaltungsfreien Zustand für das Bewertungsobjekt im Bestand/ ländlicher Bereich 4,70 €/ m² Wohnfläche

- Zuschlag für Nutzung Außenbereich, Nebenanlagen und Keller ca. 15 bis 25 % mit Uk = 1,20

- Abschlag wegen großer Wohnfläche bis ca. 10 % mit Uk = 0,90

- NKM = 1,20 * 0,90 * 4,70 €/ m² = 5,08 €/ m² ~ 5,10 €/ m²

b) Hausmieten

Weiterhin konnten nach Recherchen begrenzt Mieten für Einfamilienhäuser ermittelt werden, wonach Einzelmieten teils oberhalb 7,00 €/ m² festgestellt wurden. Hierbei handelt es sich jedoch um Angebotsmieten aus Immobilieninseraten, welche zur Aussagefähigkeit jedoch nur begrenzt Verwendung finden können.

1.3 Zusammenfassung

Der Sachverständige sieht hinsichtlich der Hausmieten im Vergleich zu Wohnungsmieten durchaus eine steigende Tendenz gegeben. Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich jedoch um ein Bestandsobjekt mit vorhandenem Instandhaltungsstau. Der Sachverständige schätzt die Hausmiete in Anbetracht der großen Nutzflächen sowie des allgemeinen Objektzustandes in Höhe der Vergleichsmiete als angemessen und marktgerecht. Evtl. Mietanteile für Kellerräume werden nicht gesondert ermittelt, sondern sind bereits in der Hausmiete inkludiert. Objektbezogen erachtet der Sachverständige hier einen Ansatz der Nettokaltmiete mit 5,00 €/ m² Wfl. als angemessen.

NKM = 5,00 €/ m² Wohnfläche

Jahresrohertrag: JRE = 164 * 5,00 * 12 = **9.840 €**

1.4. Marktüblich erzielbarer Ertrag – Nebengebäude

a) Garage/ Schuppen

- Mietansatz Garage für ländlich geprägte Kleinstädte in Thüringen (lt. IVD Preisspiegel 2025/ 26) in Randlagen 35 € bis 45 €

→ NKM = 45 €, für beide Raumbereiche

Jahresrohertrag: JRE = 45 * 12 = 540 €

b) Altbaugarage

→ NKM = 40 €, da Altbestand

Jahresrohertrag: JRE = 40 * 12 = 480 €

2. Sonstige Daten und Berechnungsansätze

- Restnutzungsdauer, wie Sachwert 18 Jahre bzw. 15 Jahre

- Bewirtschaftungskosten Ansatz nach Anlage 3 ImmoWertV, aktualisiert 2026

a) Wohnhaus

- Verwaltungskosten 367 €/ WE 367 €
- Instandhaltung Wohnung 14,40 €/ m²
- Mietausfallwagnis 2 %

b) Garagen

- Verwaltungskosten 48 €/ Platz
- Instandhaltung 108 €/ Platz
- Mietausfallwagnis 2 %

- Liegenschaftszins

Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

In Anlehnung an Grundstücksmarktbericht für den LK Hildburghausen, Datenerfassung Stand 2025

LSZ für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

LSZ = 3,16 % bis 3,41 %, Mittelwert 3,28 %

Der Sachverständige hält *lage- und objektbedingt* sowie hinsichtlich des Allgemeinzustandes den Liegenschaftszins mit einer erforderlichen Marktanpassung oberhalb des Mittelwertes für angezeigt und schätzt den Liegenschaftszinssatz mit einem Zuschlag von 0,25 % zum Mittelwert mit insgesamt LSZ 3,50 % als angemessen und marktgerecht.

→ Berechnungsansatz: **LSZ = 3,50 %**

- Objektspezifische Grundstücksmerkmale Wohnhaus, wie Sachwert

WM+S = 34.000 €

- Bodenwert, wie Sachwert:
12.500 € Bebauungsgrundstück
5.500 € Hausgarten

Berechnung Ertragswert

Ertragswert

| Nutzung | | RND | Zins | Einheiten | Fläche | Miete [€/m² (Stk.)] | | RoE | Bodenvz. |
|-------------------------|---|------------------------|--------|-----------|----------|---------------------|-------|----------|----------|
| In Gebäude | | | | | | Jahre | % | | |
| | | Nutzung / Beschreibung | | | | | | | |
| w | 1 | 18 | 3,50 | 1 | 164,00 | | 5,00 | 9.840 | 400 |
| w | 2 | 18 | 3,50 | 1 | | | 45,00 | 540 | 22 |
| w | 3 | 15 | 3,50 | 1 | | | 40,00 | 480 | 20 |
| w = Wohnen, g = Gewerbe | | Ø 18 | Ø 3,50 | Σ 1 | Σ 164,00 | | | Σ 10.860 | Σ 442 |

Bewirtschaftungskosten (Marktwert)

| Nutzung | | Instandhaltung | | Verwaltung | | Mietausfallwagnis | Sonstiges | | | Summe |
|------------|---|----------------|-------|------------|-------|-------------------|-----------------|---------|-------|-------|
| In Gebäude | | €/m² | % HK* | € | % RoE | % RoE | CO ₂ | €/m² | % RoE | % RoE |
| | | (/Stk.) | | /Einheit | | | €/m² | (/Stk.) | | |
| w | 1 | 14,40 | 0,58 | 367,00 | 3,72 | 2,00 | | | | 29,73 |
| w | 2 | 108,00 | 0,43 | 48,00 | 8,88 | 2,00 | | | | 30,92 |
| w | 3 | 105,00 | 0,40 | 48,00 | 10,00 | 2,00 | | | | 33,95 |

* Bezug: Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Ø 29,98

Ableitung Ertragswert (Marktwert)

| Nutzung | | Rohrertrag | Bewi.-kosten | Reinertrag | Bodenverzins. | Gebäude-reinertrag | Barwertfaktor | Barwert |
|-------------------------|---|------------------------|--------------|------------|---------------|--------------------|---------------|----------|
| In Gebäude | | €/a | €/a | €/a | €/a | €/a | | € |
| | | Nutzung / Beschreibung | | | | | | |
| w | 1 | 9.840 | 2.926 | 6.914 | 400 | 6.514 | 13,1896 | 85.917 |
| w | 2 | 540 | 167 | 373 | 22 | 351 | 13,1896 | 4.629 |
| w | 3 | 480 | 163 | 317 | 20 | 297 | 11,5174 | 3.420 |
| w = Wohnen, g = Gewerbe | | Σ 10.860 | Σ 3.256 | Σ 7.604 | Σ 442 | Σ 7.162 | | Σ 93.966 |

Ertragswert der baulichen Anlagen

Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor

93.966

+ Bodenwert

12.600

Vorläufiger Ertragswert

106.566

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

+ nicht rentierlicher Bodenwert

5.224

| | |
|---|---------------|
| - Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden (vgl. Sachwert) | 34.000 |
| Ertragswert | 77.790 |
| Ertragswert in € | 78.000 |

5. Verkehrswert

Im Rahmen der wertermittlungstechnischen Betrachtungen war der Verkehrswert zum Bewertungsstichtag festzustellen.

Zur Ableitung des Verkehrswertes wurden für das Bewertungsobjekt das Sachwertverfahren herangezogen sowie zur Plausibilisierung der Berechnungsergebnisse das Ertragswertverfahren vergleichend mit ausgeführt.

| | |
|---------------|-----------|
| - Sachwert | 87.000 € |
| - Ertragswert | 78.000 €. |

Das Bewertungsobjekt stellt herkömmlich eine sachwertorientierte Immobilie dar. Bei der Ermittlung des Sachwertes kommt den Sachwertfaktoren eine maßgebende Bedeutung zu. Bei der Ableitung des Sachwertes wurden durch den Sachverständigen die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlichten aktuellen Sachwertfaktoren unter marktgerechter Anpassung herangezogen. Der Ertragswert wurde auf der Grundlage veröffentlichter Liegenschaftszinssätze ermittelt. Die Berechnungsergebnisse von Ertragswert und Sachwert weichen mit ca. 11 % voneinander ab, jedoch lässt sich aus den Ergebnissen tendenziell die Wertgröße für das Wohnobjekt bestätigen.

Als weitere Möglichkeit zur Plausibilisierung des Berechnungsergebnisses können im Rahmen der Auswertung von Immobilienangeboten der Internetanbieter „Immoscout“ und „Immonet“ ebenfalls Vergleichspreise dargestellt werden, wobei sich diese lediglich in einer begrenzten Anzahl abbilden lassen.

Der Sachverständige hat unter Auswertung von bis zu zehn Angeboten für Grundstücke mit Einfamilienhausbebauung- Altbausubstanz ggf. auch mit baulichen Nebenanlagen mit Grundstücksgrößen zwischen ca. 300 m² bis 1.050 m² und Wohnflächen zwischen 130 m² bis 280 m² für nutzungsfähige Objekte im regionalen Umfeld bis 15 km Vergleichswerte in einer Kaufpreisspanne zwischen 50.000 € und 130.000 € bei einem Mittelwert von 93.000 € ermitteln können.

Hierbei wurden wohnflächenbezogene Vergleichswerte in einer Spanne zwischen 240 €/ m² bis 860 €/ m² bzw. gemittelt mit 555 €/ m² festgestellt.

Entsprechend Grundstücksmarktbericht Thüringen wurden für den Landkreis Hildburghausen Vergleichsdaten für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke veröffentlicht, wonach für das Jahr 2024 für Objekte der Baujahre bis 1949 Verkaufspreise im Median von 85.000 € bei 574 €/ m² Wohnfläche veröffentlicht wurden, sodass in Bezug auf das Bewertungsobjekt ebenfalls eine Plausibilisierung gegeben ist.

In Bezug auf das Bewertungsobjekt wurde ein wohnflächenbezogener Sachwert mit 530 €/ m² bzw. 500 €/ m² ohne Hausgarten unterhalb des Mittelwertes festgestellt, welchen jedoch der Sachverständige insbesondere wegen vorhandenem Instandhaltungszustand sowie dem allgemeinen Objektzustand als bestätigt sieht.

Unter Bezugnahme auf v. g. Berechnungsergebnisse sowie Vergleichspreise und unter Hinweis, der diesen Werten zu Grunde gelegten Preisspannen hält der Sachverständige den ermittelten Sachwert als angemessen und marktgerecht.

Der Sachverständige schätzt in Anlehnung an v. g. Berechnungsergebnisse und Feststellungen bei freier Abwägung aller Vor- und Nachteile zum Bewertungsstichtag den **Verkehrswert** des Bewertungsobjektes

**WOHNGRUNDSTÜCK MIT EINFAMILIENHAUS
UND NEBENGEBÄUDEN
HAUPTSTRAßE 9, 98530 OBERSTADT
GEMARKUNG OBERSTADT, FLUR 1, FLURSTÜCK NR. 213/ 47**

auf

87.000,00 Euro

(in Worten: - Siebenundachtzigtausend -)

Der Wert einer Immobilie kann im Hinblick auf zahlreiche Imponderabilien ohnehin nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Hierbei ist ebenfalls zu bemerken, dass zahlreiche Einflussgrößen nicht berechenbar sind.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keiner der Ablehnungsgründe entgegensteht, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Eine Baugrundanalyse wurde nicht vorgenommen oder veranlasst, der Sachverständige geht von normalen Bodenverhältnissen, ohne Vorhandensein von Altlasten aus.

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

Wasungen, den 24.02.2026

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



Unterlagenübersicht

- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Grundbuchauszug Grundbuch von Oberstadt, Blatt 395
Letzte Änderung am 29.10.2025, Ausdruck vom 29.10.2025
- Bodenrichtwerte Stichtag: 01.01.2026
- Einfache Bestandsaufnahme durch den Sachverständigen
- Unterlagen LRA Hildburghausen – Kreisarchiv
Bestandsunterlagen für die Errichtung des Garagen- und Schuppenbaus aus dem Jahre 1997,
bestehend aus
 - Bauantragsformular 18.04.1997
 - Baugenehmigung vom 28.10.1997
 - Planzeichnungen mit Lageplan, Grundriss, Schnitt und Ansichten mit Genehmigungsvermerk
- Mitteilung VG „Feldstein“ vom 16.12.2025
- Mitteilung Zweckverband Wasser und Abwasser Suhl „Mittlerer Rennsteig“ vom 16.12.2025
- Mitteilung LRA Hildburghausen Untere Denkmalschutzbehörde vom 11.11.2025
- Mitteilung LRA Hildburghausen Bauamt mit Eintragung Baulast vom 21.11.2025
- Mitteilung Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation –
Flurbereinigungsbereich Meiningen vom 30.10.2025

Literatur

- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Auflage 2014 Kleiber
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken 10. Auflage 2023 Kleiber
- Wertermittlungsrichtlinien 2016 – 12. Auflage
- Gebäudeschätzung über die Bruttogeschossfläche Metzmacher/ Krickler
- Baugesetzbuch für Planer, 5. Auflage Munzinger/ Niemeyer/ Kiepe/ von Heyl
- Thüringer Bauordnung aktuelle Fassung
- Hochbaukosten- Flächen- Rauminhalte DIN 276/ 277/ 18960 Peter Fröhlich 14. Auflage
- Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen
Ross/ Brachmann 29. Auflage von Holzner/ Renner- Oppermann Verlag
- Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum 3. Auflage/ Ferdinand Dröge
- Grundstücksmarkt und Grundstückswert – GuG Zeitschrift für Immobilienwirtschaft/ Bodenpolitik
und Wertermittlung, Werner Verlag
- BKI Baukosten 2020, Baukosteninformationszentrum deutscher Architektenkammern
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken Kleiber- digital- aktuelle Version
- ImmoWertV 2021 Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff
- Stumpe, Tillmann – Versteigerung und Wertermittlung 2009 Bundesanzeiger Verlag
- Immobilienmarktbericht und sonstige Daten der Wertermittlung aktuelle Fassung
- Preisspiegel Thüringen 2024/ 2025 Wohn- und Gewerbeimmobilien IVD-Immobilienverband
Deutschland
- www.geoproxy.de
- www.wikipedia.de
- www.immobiliensout.de

Anlagen

- 1 Übersichtsplan – regional
- 2 Übersichtsplan – örtlich
- 3 Katasterplan
- 4 Darstellung Innen- und Außenbereich
- 5 Zeichnungen
 - 5.1 Wohnhaus Grundriss Kellergeschoss
 - 5.2 Wohnhaus Grundriss Erdgeschoss
 - 5.3 Wohnhaus Grundriss Obergeschoss
 - 5.4 Wohnhaus Grundriss Dachgeschoss
 - 5.5 Wohnhaus Schnitt
 - 5.6 Garagen- und Schuppengebäude Grundriss/ Schnitt
 - 5.7 Altbaugarage Grundriss/ Schnitt
- 6 Fotodokumentation