



Dipl.-Wirtschaftsjur. (FH)  
**ANDRÉ HUHDORF, LL.M.**

Hölderlinstraße 68b  
98527 Suhl

öffentlich bestellt und vereidigt von der  
IHK Südthüringen - Suhl für die Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
zuständig: IHK Erfurt

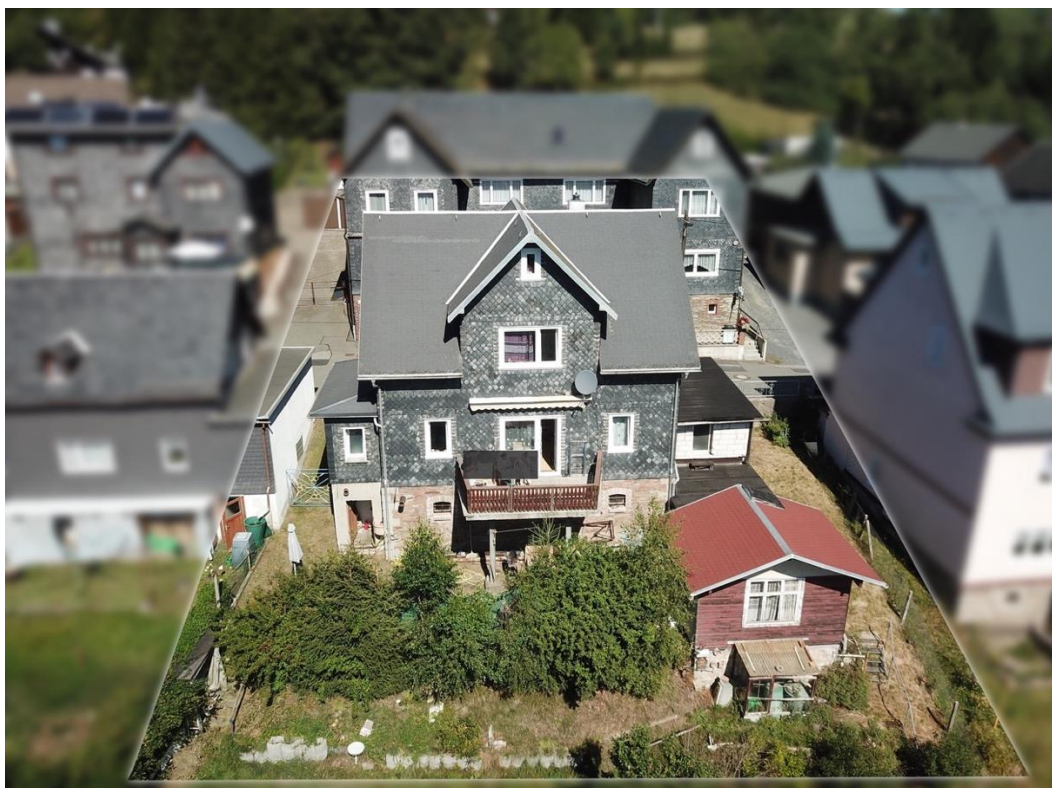
Tel.: 03681/4 12 13 41  
Fax: 03681/4 12 10 59  
Mobil: 0172/7 77 22 62  
info@immobilienwertfinder.de

## **G U T A C H T E N**

über den Verkehrswert gem. § 194 BauGB

**AZ: K 28/25**

Gutachten Nr. 23/2025



Objekt	<u>Einfamilienhaus freistehend</u> eingeschossig, Dachgeschoss ausgebaut, teilunterkellert, inkl. Garagenanbau, <b>mittlerer Sanierungsbedarf</b> , Grundstücksgröße <u>600 m<sup>2</sup></u>
Adresse	Mittelbergstraße 24, 98724 Neuhaus OT Piesau
Flur; Flurstücke	Flur 0, Flurstücke 111/5, 111/6, 111/7
Wertermittlungstichtag/ Qualitätstichtag	19.08.2025
Erstellungsdatum	16.02.2026
In Sachen	<b>Wüstenrot Bausparkasse AG ./.bekannt</b> , wg. Zwangsversteigerungsverfahren
Ausfertigung/Seitenzahl	Ausfertigung Nr. 1 von 3 / 41 Seiten zuzügl. Anlagen



## Zusammenfassung des Wertermittlungsergebnisses

### Mittelbergstraße 24, 98724 Neuhaus OT Piesau

Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgte aus dem Sachwert, der im Sachwertverfahren ermittelt wurde. Dieses Verfahren eignet sich insbesondere für Liegenschaften, bei denen die Ersatzbeschaffungskosten nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs preisbestimmend sind. Ein- und Zweifamilienwohnhäuser werden vom Grundstücksmarkt als klassische Sachwertobjekte angesehen und bewertet. Weiterhin besteht eine hohe Wahrscheinlichkeit zur zukünftigen Eigennutzung des Objektes, die einen weiteren Grund zur Anwendung des Sachwertverfahrens darstellt.

Die Plausibilisierung des Sachwertes erfolgte durch Anwendung des Ertragswertverfahrens.

Der Verkehrswert beträgt zum Wertermittlungsstichtag

**19.08.2025**

**73.200,00 €.**

Aufgeteilt auf die Versteigerungsobjekte ergeben sich folgende Wertansätze:

- |   |                           |
|---|---------------------------|
| <b><u>1. Versteigerungsobjekt Nr. 1 – Flst. 111/5</u></b> | <b><u>66.100,00 €</u></b> |
| <b><u>2. Versteigerungsobjekt Nr. 2 – Flst. 111/7</u></b> | <b><u>3.550,00 €</u></b>  |
| <b><u>3. Versteigerungsobjekt Nr. 3 – Flst. 111/6</u></b> | <b><u>3.550,00 €</u></b>  |



*André Huhndorf*



## **KURZBERICHT zum Objekt**

### **Mittelbergstraße 24, 98724 Neuhaus OT Piesau, 600 m<sup>2</sup>**

Objektart: Einfamilienhaus freistehend, mit Garage



a) Lage: Grundstück in Kernlage des Ortes Piesau, Innenbereich, an Nebenstraße innerhalb eines Gebietes mit überwiegender Wohnbebauung, vorwiegend Altbestand an EFH

b) baul. Zustand: Einfamilienhaus:

Bj. ca. 1911  
 Fachwerkbauweise, **baul. Zustand grundsätzlich intakt**  
**EG geringfügig saniert,**  
**OG derzeit in nicht abgeschlossener Sanierungsphase**  
**weiterer Sanierungs- u. Modernisierungsbedarf,**  
**Bauschäden in geringem Umfang vorhanden**

Wohnfläche: EG: ca. 71,80 m<sup>2</sup>  
 DG: ca. 59,10 m<sup>2</sup>

Nebenfläche: KG: ca. 50,00 m<sup>2</sup>

Raumaufteilung:

KG: 2 Kellerräume, 1 Flur, Heizungsraum  
 EG: 3 Zimmer, Flur, Küche, Bad, Speisekammer, WC  
 DG: 3 Zimmer, Flur, Küche, Bad, WC

Garage:

Bj. ca. 1970, zweigeschossig, KG als Lagerfläche, EG als Garage  
**baulicher Zustand intakt**

Nutzfläche: ca. 34,0 m<sup>2</sup>

sonstige bauliche Anlagen:

2 Holzschuppen in einfacher Bauweise

**Außenanlagen unterdurchschnittlich gestaltet**

c) Bauauflagen:
 

- Bauauflagen wurden nicht erlassen,
- baubehördliche Beschränkungen o. Beanstandungen liegen nicht vor

d) Hausschwamm: Verdacht auf Hausschwammbefall besteht bei oberflächlicher Betrachtung nicht

**Feststellungen gemäß Gerichtsauftrag**

- a) Altlastenverdacht: auf Grundlage der Ortsbesichtigung hat sich kein Altlastenverdacht ergeben
- b) Bezirksschornsteinfeger: Lutz Stiebritz  
Lindenweg 18, 98529 Suhl
- c) Verwalter: nicht vorhanden
- d) Mieter oder Pächter: Grundstück ist nicht vermietet oder verpachtet
- e) Wohnpreisbindung  
gem. § 17 WoBindG: keine Wohnpreisbindung
- f) Gewerbebetrieb: kein Gewerbebetrieb ansässig
- g) nicht bewertete Maschinen und  
Betriebseinrichtungen: keine bewertbaren Maschinen und Betriebs-  
einrichtungen vorhanden
- h) Energieausweis bzw. Energiepass: es wurde kein Energieausweis oder Energiepass  
erstellt



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>8</b>
1.1	Auftragsinhalt und Auftragsabwicklung	8
1.2	Grundbuchangaben	9
1.2.1	Grundbuchblatt Nr. 214	9
1.2.2	Grundbuchblatt Nr. 376	9
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung</b>	<b>9</b>
2.1	Lageinformation	9
2.1.1	Makrolage (großräumige Lage)	10
2.1.2	Mikrolage (kleinräumige Lage)	12
<b>3</b>	<b>Zustandsmerkmale des Grundstückes</b>	<b>14</b>
3.1	Gestalt und Form, Größe, Nutzung	14
3.2	Erschließung	14
3.3	Privatrechtliche Situation	15
3.4	Öffentlich-rechtliche Situation	15
3.4.1	Bauplanungsrecht	15
3.4.2	Bauordnungsrecht	15
<b>4</b>	<b>Beschreibung der baulichen Anlagen/Außenanlagen</b>	<b>16</b>
4.1	Vorbemerkung	16
4.2	Beschreibung Einfamilienhaus	16
4.2.1	Ansicht, Gebäudeart, Nutzung, Baujahr, Sanierungen	16
4.2.2	Konstruktionsart, Flächen, Raumaufteilung	17
4.2.3	Gebäudeausstattung	18
4.2.4	Technische Ausstattung, Energetischer Standard	19
4.2.5	Beurteilung von baulichem Zustand, Schäden, Sanierungsbedarf	19
4.3	Beschreibung Garage	21
4.3.1	Ansicht, Gebäudeart, Nutzung, Baujahr	21
4.3.2	Konstruktionsart, Fläche, Rauminhalt	21
4.3.3	Gebäudeausstattung	21
4.3.4	Technische Ausstattung	22
4.3.5	Beurteilung des Zustandes	22
4.4	Beschreibung Holzschuppen	22
4.4.1	Ansicht, Gebäudeart, Nutzung, Baujahr	22
4.4.2	Konstruktionsart, Fläche, Rauminhalt	22
4.4.3	Gebäudeausstattung	23
4.4.4	Technische Ausstattung	23
4.4.5	Beurteilung des Zustandes	23
4.5	Außenanlagen	23
<b>5</b>	<b>Nutzungsmöglichkeit/Marktgängigkeit des Grundstückes</b>	<b>24</b>
<b>6</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswertes</b>	<b>25</b>
6.1	Grundstücksdaten	25
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung	25
6.3	Bodenwertermittlung	26
6.3.1	Merkmale des Bodenrichtwertes	26
6.3.2	Auswertung der Bodenrichtwertinformation	27



6.3.3	Ableitung des Bodenwertes _____	27
<b>6.4</b>	<b>Wertermittlung im Sachwertverfahren _____</b>	<b>28</b>
6.4.1	Berechnung des Gebäudesachwertes von Wohnhaus und Kellerebene _____	28
6.4.1.1	Normalherstellungskosten (NHK) für Einfamilienhaus, Typ 1.21 _____	29
6.4.1.2	Ermittlung Restnutzungsdauer _____	30
6.4.1.3	Vorläufiger Sachwert für Kellergeschoss _____	31
6.4.2	Gebäudesachwert für Garage _____	32
6.4.3	Sachwert für sonstige bauliche Anlagen _____	32
6.4.4	Ableitung des vorläufigen Verfahrenswertes (vorläufiger Sachwert) _____	32
6.4.5	Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes durch Sachwertfaktor _____	33
6.4.6	Objektspezifische Grundstücksmerkmale gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV _____	34
6.4.6.1	Abschlag für energetischen Gebäudezustand _____	34
6.4.6.2	Fertigstellungsaufwand DG _____	35
6.4.6.3	Zuschlag begonnene Sanierungsarbeiten im DG _____	35
6.4.7	Ableitung des Sachwertes _____	35
<b>6.5</b>	<b>Wertermittlung im Ertragswertverfahren _____</b>	<b>36</b>
6.5.1	Berechnung des vorläufigen Verfahrenswertes _____	36
6.5.2	Ableitung des jährlichen Rohertrages _____	37
6.5.2.1	Ableitung der marktüblichen Miete für Wohnungen _____	37
6.5.3	Aufstellung zum Rohertrag für das Gesamtobjekt _____	38
6.5.4	Bewirtschaftungskosten _____	38
6.5.5	Liegenschaftszinssatz _____	39
6.5.6	Objektspezifische Grundstücksmerkmale aus Ertragssicht _____	40
6.5.6.1	Ertragsausfall bis zur Herstellung der Vermietbarkeit _____	40
6.5.7	Ableitung des Ertragswertes _____	40
<b>6.6</b>	<b>Fazit und Wertbegründung _____</b>	<b>40</b>
<b>6.7</b>	<b>Ableitung des Verkehrswertes _____</b>	<b>41</b>
<b>7</b>	<b>Literaturverzeichnis/Anlagenverzeichnis _____</b>	<b>42</b>

## Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Flächenberechnung (Wohnfläche, Nebenfläche/Nutzfläche, Bruttogrundfläche)
Anlage 2	Grundrisse
Anlage 3	Fotos zu baul. Anlagen
Anlage 4	Bodenrichtwertinformation
Anlage 5	Auszug Liegenschaftskarte
Anlage 6	Auszug Bebauungsplan
Anlage 7	Bestandspläne Wasser/Abwasser, Strom, Gas
Anlage 8	Auszug IVD-PREISSPIEGEL Thüringen 2024/25 zu Wohnungsmieten

**Abkürzungsverzeichnis**

Abl.	Amtsblatt
Abs.	Absatz
AZ	Aktenzeichen
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
baul.	baulich
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBI.	Bundesgesetzblatt
bzw.	beziehungsweise
DG	Dachgeschoss
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
Flst.	Flurstück
GAA	Gutachterausschuss
gem.	gemäß
ggü.	gegenüber
i.H.v.	in Höhe von
i.S.d.	im Sinne des
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KG	Kellergeschoss
MHG	2. Gesetz zur Regelung der Miethöhe
Nr.	Nummer
OG	Obergeschoss
WE	Wohneinheit
WoFIV	Wohnflächenverordnung
ZFH	Zweifamilienhaus
II. BV	Zweite Berechnungsverordnung

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Auftragsinhalt und Auftragsabwicklung

Art des Bewertungsobjektes:	Einfamilienhaus freistehend, mit Garage
Objektadresse:	Mittelbergstraße 24, 98724 Neuhaus OT Piesau
Sachverständiger:	André Huhndorf
Auftraggeber:	Amtsgericht Sonneberg
Aktenzeichen:	K 28/25
Auftragsinhalt/Auftragsgrund:	Verkehrswertermittlung gem. § 194 BauGB im Zwangsversteigerungsverfahren
Betreibende Gläubigerin:	Wüstenrot Bausparkasse AG, W & W-Platz 1, 70806 Kornwestheim, GZ.: 2 092 067 265
Schuldner:	bekannt
Datum der Beauftragung:	22.07.2025
Wertermittlungstichtag:	19.08.2025
Ende der Recherche:	11.11.2025
Ortsbesichtigung:	Die Ortsbesichtigung wurde am 19.08.2025 durchgeführt. Sie begann um 10:00 Uhr und endete um 11:30 Uhr. Das Objekt konnte vollständig besichtigt werden.
Teilnehmer des Ortstermines:	Schuldner André Huhndorf
Herangezogene Unterlagen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bodenrichtwertinformation, Stichtag 01.01.2024</li><li>• Liegenschaftskarte (ThüringenViewer)</li><li>• Grundbuchauszug Blatt Nr. 214 vom 04.07.2025</li><li>• Grundbuchauszug Blatt Nr. 376 vom 04.07.2025</li><li>• Straßenkarte, Stadtplan</li><li>• Grundstücksmarktbericht LK Sonneberg 2025 zu Sachwertfaktoren</li><li>• Grundstücksmarktbericht LK Hildburghausen, Schmalkalden Meiningen, Suhl 2025 zu Liegenschaftszinssätzen</li><li>• Auskunft des Zweckverbandes Rennsteigwasser zur Wasser- und Abwassersituation</li><li>• TEN-Planauskunft zum Leitungsverlauf Strom/Gas</li><li>• bauplanungsrechtliche Auskunft der Stadt Neuhaus</li><li>• IVD-Preisspiegel 2024/25 Thüringen zu marktüblichen Wohnungsmieten</li><li>• Bebauungsplan „Standortsicherung Glashüttengelände Piesau und Umgebung“</li></ul>



## 1.2 Grundbuchangaben

### 1.2.1 Grundbuchblatt Nr. 214

Grundbuch von:	Piesau			
Blatt:	<b>214</b>			
Gemarkung:	Piesau			
Bestandsverzeichnis:	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Wirtschaftsart und Lage</u>	<u>Größe in m<sup>2</sup></u>
	<b>0</b>	<b>111/5</b>	Gebäude- u. Freifläche, Mittelbergstraße 24	<b>276 m<sup>2</sup></b>
		<b>111/7</b>	Gebäude- u. Freifläche	<b>162 m<sup>2</sup></b>
Abteilung I (Eigentümer):	bekannt			
Abteilung II (Belastungen/Rechte):	Zwangsversteigerungsvermerk			
Abteilung III (Grundpfandrechte):	Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.			

### 1.2.2 Grundbuchblatt Nr. 376

Grundbuch von:	Piesau			
Blatt:	<b>376</b>			
Gemarkung:	Piesau			
Bestandsverzeichnis:	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Wirtschaftsart und Lage</u>	<u>Größe in m<sup>2</sup></u>
	<b>0</b>	<b>111/5</b>	Gebäude- u. Freifläche	<b>162 m<sup>2</sup></b>
Abteilung I (Eigentümer):	bekannt			
Abteilung II (Belastungen/Rechte):	Zwangsversteigerungsvermerk			
Abteilung III (Grundpfandrechte):	Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.			

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lageinformation

Bundesland:	Thüringen
Region:	Mittelthüringen
Landkreis:	Sonneberg
Stadt:	Neuhaus am Rennweg
Ortsteil:	Piesau
Einwohner Landkreis Sonneberg:	54.964 (Stand 31.12.2024)
Einwohner Neuhaus:	8.468 (Stand 31.12.2024)
Einwohner im Ortsteil Piesau:	ca. 700



### 2.1.1 Makrolage (großräumige Lage)

Image/Räumliche Funktion des Ortes:

Die Ortschaft Piesau wird als Ortsteil von der ca. 9 km entfernten Kleinstadt Neuhaus verwaltet.

Das Erscheinungsbild des Ortes wird durch dörflich angelegte Strukturen geprägt. Hiervon betroffen sind insbesondere die Lebensverhältnisse in Bezug auf Versorgungsmöglichkeiten, Verwaltung, Kulturangebote, Bildungseinrichtungen und Wirtschaftsstruktur.

Charakteristisch für das Gebiet sind ländliche Strukturen mit geringer Bevölkerungsdichte. Der Anteil der Flächen für Land- und Forstwirtschaft ist im Vergleich zu den besiedelten Flächen hoch.

Die Bebauung innerhalb des Ortes Piesau zeigt ein gemischtes Bild, das von Wohnbebauung und Gewerbeobjekten geprägt ist.

Die lokale Wirtschaftsstruktur beschränkt sich auf ein größeres Unternehmen der Glasindustrie und verschiedene Handwerksbetriebe. In den benachbarten Ortschaften ist insbesondere der Wirtschaftszweig der Glasindustrie stärker vertreten.

Zunehmende Bedeutung gewinnt die Tourismusbranche, die von der Nähe zu den touristisch interessanten und erschlossenen Höhenlagen des Thüringer Waldes. Auf Arbeits- und Lebensverhältnisse wirkt sich diese Entwicklung langfristig positiv aus.

Die Infrastruktur im Ort ist mäßig ausgebaut, weil es kein Schulangebot gibt und begrenzte Möglichkeiten der Lebensmittelversorgung sowie der medizinischen Versorgung bestehen. Ausweichmöglichkeiten bieten die benachbarten Städte und Gemeinden.

Demografische Struktur:

Die Bevölkerung im Landkreis Sonneberg setzt sich wie folgt zusammen:

(Stand 31.12.2024, Quelle Thür. Landesamt für Statistik):

- unter 18 Jahre: 13,60 %
- über 65 Jahre: 30,20 %

Der Bundesdurchschnitt beträgt in 2024:

(Quelle Destatis, Stand 31.12.2024)

- unter 18 Jahre: 16,70 %
- über 65 Jahre: 22,70 %

Im Vergleich mit dem Bundesdurchschnitt wird deutlich, dass weniger jugendliche Personen im Landkreis Sonneberg leben, dafür jedoch erheblich mehr Senioren. Die statistische Prognose sieht für die Kernbevölkerungszahl in den kommenden Jahren aufgrund der Überalterung weiterhin einen rückläufigen Trend. Für den Immobilienmarkt lässt sich hieraus eine schwache bis mäßige Nachfrage ableiten.

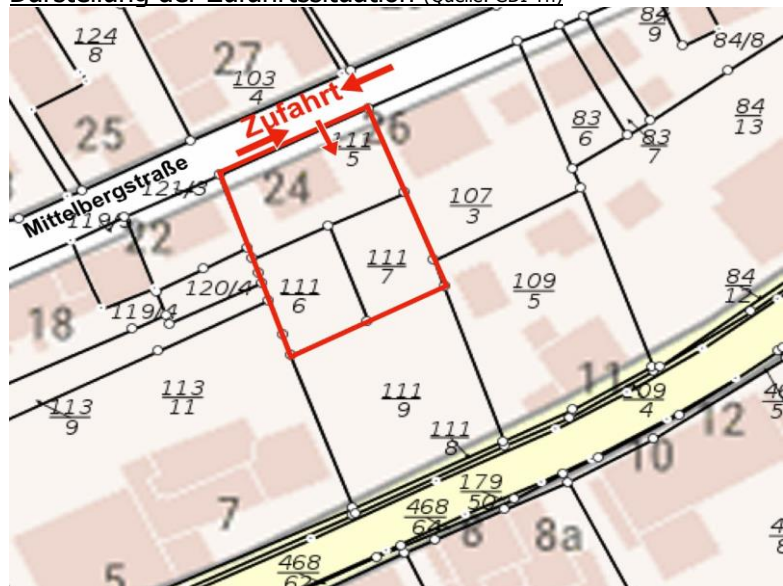


Kaufkraft/Arbeitsmarkt:	<p>Das durchschnittliche verfügbare Jahresnettoeinkommen in Höhe von ca. EUR 25.966,00 € je Einwohner lag im Landkreis Sonneberg (Quelle Thür. Landesamt für Statistik) im Jahr 2023 deutlich unter dem Niveau des Bundesdurchschnitts in Höhe von 28.452,00 € (Quelle Destatis) und war somit um 8,7 % niedriger.</p> <p>Die Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen beträgt im Landkreis Sonneberg 5,2 % (Stand 2024) und liegt somit unter dem Niveau des Bundesdurchschnitts von 6,0 %. (Quelle: Statistik Bundesagentur für Arbeit)</p> <p>Der Arbeitsmarkt in der Region zeigt sich robust, weil zahlreiche Tagespendler auf den Arbeitsmarkt im benachbarten Bundesland Bayern ausweichen, da dort derzeit noch Nachfrage nach Arbeitskräften besteht.</p> <p>Auf dem Immobilienmarkt kann sich diese Entwicklung in Form einer stabilen Nachfrage auswirken. Preissteigerungen sind jedoch aufgrund des niedrigen Lohnniveaus nicht zu erwarten.</p>
Verkehrsnetzanbindung:	<p><u>Autobahnanbindungen:</u> Auffahrt Eisfeld auf A 73 (ca. 31 km entfernt)</p> <p><u>Bundesstraße:</u> B 281 (ca. 1,5 km entfernt)</p> <p><u>Bahnhöfe:</u> Neuhaus, Regionalbahn (ca. 9 km entfernt) Coburg, überregionaler Zugverkehr (ca. 51 km entfernt)</p>
Infrastruktur innerhalb der Ortschaft (öffentl. Einrichtungen, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten)	<p><u>Kindertagesstätten:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 Kita</li> </ul> <p><u>Schulen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• nicht vorhanden</li> </ul> <p><u>Einkaufsmöglichkeiten:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 Supermarkt am Ortsrand</li> </ul> <p><u>Ärzte:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 Allgemeinarzt vor Ort ansässig</li> </ul>
Analyse Standortqualität:	<p>Die Bewertung der Standortqualität richtet sich maßgeblich nach den Entwicklungsaussichten des Standortes und der Region. Positive Auswirkungen auf die zukünftige Entwicklung des Standortes haben die ausreichend entwickelte Wirtschaftsstruktur, die niedrigen Lebenshaltungskosten, der gute Freizeitwert und die niedrige Arbeitslosenquote.</p> <p>Negative Konsequenzen ergeben sich für den Standort aus der ungünstigen Einkommenssituation, dem ländlich geprägten Wohnumfeld, der schwachen örtlichen Infrastruktur sowie aus der schon bestehenden und der noch zu erwartenden Überalterung der Bevölkerung.</p> <p>Nach Würdigung aller Einflussfaktoren lässt sich für den regionalen Immobilienmarkt mittelfristig eine stagnierende Entwicklung ableiten, die zur Bewertung der Standortqualität mit „<b>befriedigend</b>“ führt.</p>

### 2.1.2 Mikrolage (kleinräumige Lage)

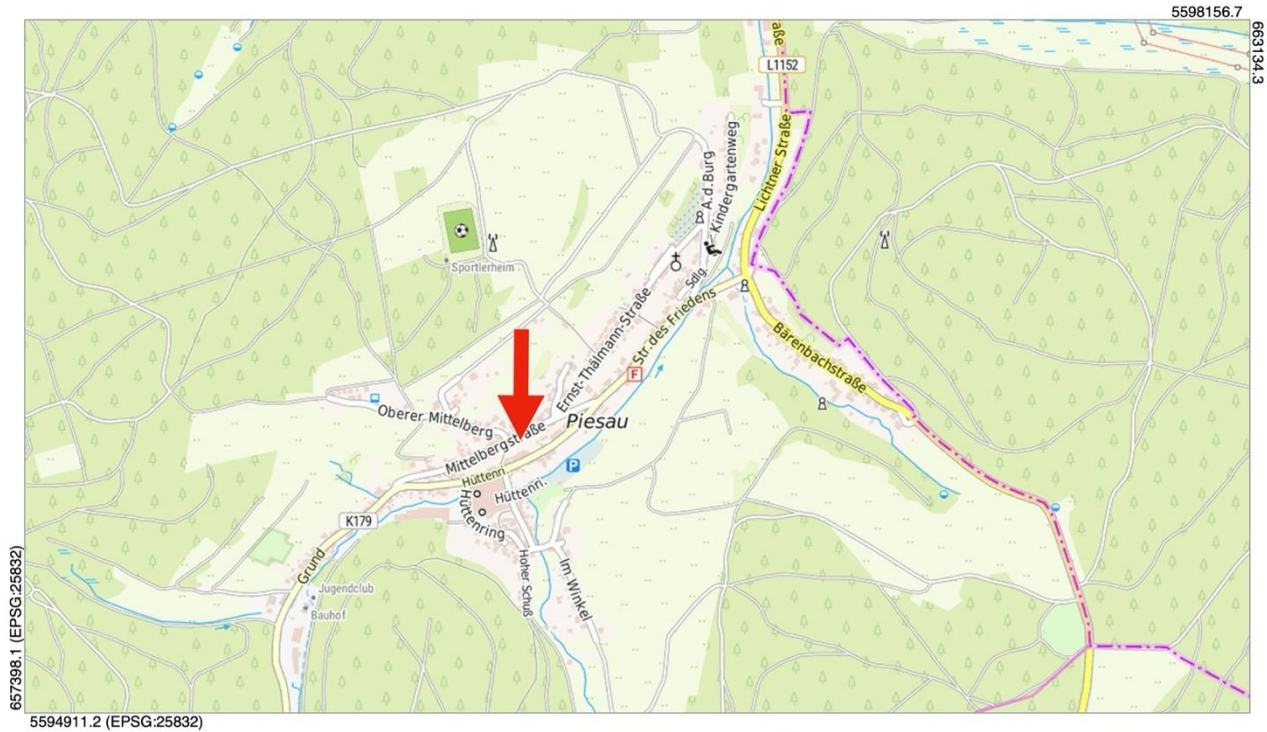
Objektlage:	zentrale Kernlage innerhalb eines Mischgebietes mit überwiegendem Altbestand
Erreichbarkeit:	per PKW, LKW, zu Fuß möglich
Nähe zu öffentl. Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten im Ort:	<p><u>Kindertagesstätten:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kita in fußläufiger Entfernung</li> </ul> <p><u>Einkaufsmöglichkeiten:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Supermarkt ca. 1,5 km entfernt</li> </ul> <p><u>Ärzte:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 niedergelassener Arzt in fußläufiger Entfernung</li> </ul>
Einsehbarkeit:	aus jeder Richtung einsehbar
Aussicht/Fernsicht:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• gute Aussicht über Ortschaft, da erhöhte Lage</li> <li>• Fernsicht in südliche Richtung möglich</li> </ul>
Ausrichtung:	Süden
Besonnung:	sehr gut
Emissionsbelastung:	mäßig, da geringes Verkehrsaufkommen in Nebenstraße
Umgebungsbebauung:	<p>nördlich: Verkehrsfläche mit anschließender Wohnbebauung</p> <p>westlich: Wohngrundstück mit Einfamilienhaus</p> <p>südlich: Parkfläche</p> <p>östlich: Wohngrundstück mit Einfamilienhaus</p>
Topografie:	stark hängig
Zufahrt:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• von Mittelbergstraße aus möglich</li> <li>• ebenerdige Garageneinfahrt vorhanden</li> </ul>

Darstellung der Zufahrtssituation (Quelle: GDI-Th)



Höhenlage zur Straße:	von Straße aus abfallend
Parkmöglichkeit:	auf Grundstück lediglich innerhalb der Garage möglich
Lagebewertung:	<b><u>noch gute Mikrolage</u></b>

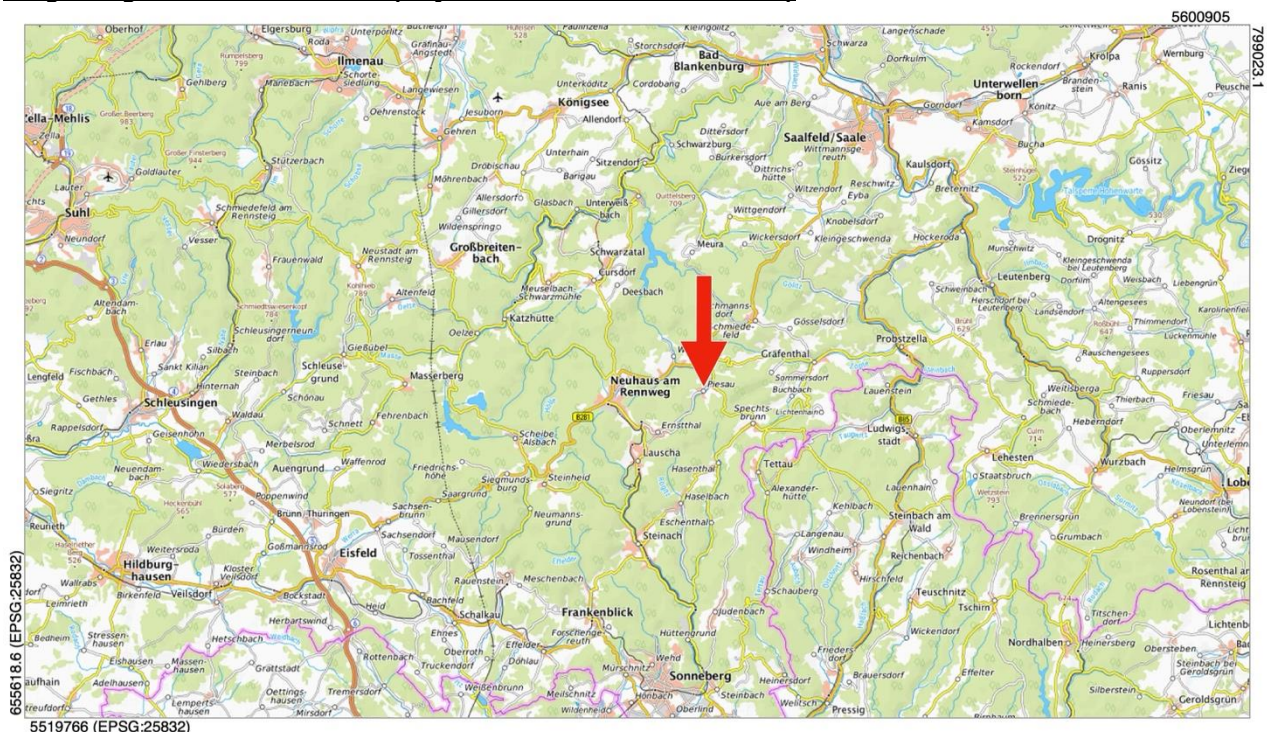
Ortsplan (Objekt markiert mit rotem Pfeil):



	<b>Thüringer Ministerium für Digitales und Infrastruktur</b> Geoproxy Kartenauszug Mein Titel	Ca. 1 : 10000 11.02.2026
	Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.	
	© GeoBasis-DE / BKG 2025 dl-de/by-2-0	

1

Umgebungskarte Verkehrsnetz (Objekt markiert mit rotem Pfeil)



	<b>Thüringer Ministerium für Digitales und Infrastruktur</b> Geoproxy Kartenauszug Mein Titel	Ca. 1 : 250000 11.02.2026
	Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.	
	© GeoBasis-DE / BKG 2025 dl-de/by-2-0	

1



### 3 Zustandsmerkmale des Grundstückes

#### 3.1 Gestalt und Form, Größe, Nutzung

Gestalt:	Das Grundstück hat einen regelmäßigen, rechteckigen Zuschnitt. Die Wohnbebauung befindet sich an der Nordgrenze, während die als Garten nutzbare Freifläche den südlichen Grundstücksteil ausfüllt. Die Größe entspricht dem für Wohngrundstücke üblichen Standard.		
Form:	<u>Tiefe:</u>	ca. 28 m	
	<u>Breite:</u>	ca. 22 m	
Größe gesamt:	<b>600 m<sup>2</sup></b>		
davon bebaut:	ca. 160 m <sup>2</sup>		
unbebaut:	ca. 440 m <sup>2</sup>		
Grundflächenzahl (GRZ):	0,27		
Nutzung:	als Wohngrundstück		

#### 3.2 Erschließung

Straßenart:	Mittelbergstraße dient als Nebenstraße mit geringem Verkehrsaufkommen
Straßenausbau:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zweispurig befahrbar, ca. 5 m breit</li> <li>• Straßenzustand mäßig</li> <li>• Straßenbelag aus Bitumen-Schwarzdecke</li> <li>• kein Gehweg vorhanden</li> <li>• Straßenbeleuchtung vorhanden</li> </ul>
Anbindung an öffentliche Straße:	gesicherte Anbindung, da Grundstück unmittelbar an gewidmete Verkehrsfläche grenzt
Medienversorgung:	
Strom:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestehende Anschluss an Stromnetz vorhanden</li> </ul>
Trinkwasserversorgung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anschluss an öffentliche Trinkwasserversorgung vorhanden</li> </ul>
Gasversorgung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• bestehender Anschluss an Gasversorgung vorhanden</li> </ul>
Abwasserentsorgung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einleitung in öffentlichen Schmutzwasserkanal (Trennsystem)</li> <li>• Regenwasser versickert auf Grundstück</li> </ul>
Internetversorgung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• gem. Telekomaukunft bis zu 250 Mbit/s möglich</li> <li>• Glasfaseranschluss in Planung</li> </ul>
Grenzverhältnisse:	vom Bewertungsgrundstück ausgehende Grenzbebauung zur nördlichen Grenze an Verkehrsfläche
Einfriedungen:	Metallzaun
Baugrund:	normaler, tragfähiger Baugrund (kein Baugrundgutachten vorliegend)
Art der Bebauung:	offene Bebauung
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Gesamteinschätzung Erschließungszustand:	Das Grundstück ist <b>vollständig erschlossen</b> .



### 3.3 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich (dinglich) gesicherte Belastungen/Rechte: keine Einträge

sonstige (nicht dingliche) Belastungen: keine Einträge

### 3.4 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten: Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Sonneberg vom 08.07.2025 existiert für die betreffenden Flurstücke **kein Eintrag** im Baulastenverzeichnis.

Denkmalschutz: Die untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Sonneberg teilte am 15.07.2025 mit, dass für das Grundstück **kein Denkmalschutz** besteht, da kein Eintrag im Denkmalbuch vorliegt (Az. 2.63.3 – 104/25).

Flurbereinigung: Das Flurstück ist gemäß schriftlicher Auskunft des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation vom 15.07.2025 in **kein Flurbereinigungsverfahren** einbezogen.

#### 3.4.1 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Für den Ort Piesau existiert kein Flächennutzungsplan.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Standortsicherung Glashüttengelände Piesau und Umgebung“, in dem das Gebiet als Mischgebiet dargestellt ist. Die Zulässigkeit der Bebauung ist nach der Vorschrift § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen, die das Bauen im **unbeplanten Innenbereich** regelt. Demnach sind Vorhaben dann zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baul. Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Sonstige Satzungen: nicht vorhanden

Entwicklungszustand: Die Grundstücksteilfläche ist aufgrund des Entwicklungszustandes sowie der tatsächlichen Merkmale als **baureifes Land** im Sinne des § 3 Abs. 4 ImmoWertV zu qualifizieren. Als baureifes Land sind Flächen definiert, die nach der Gesamtheit der öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Tatsächliche Nutzung: Die tatsächliche Nutzung als Einfamilienhaus steht der rechtlich zulässigen Nutzung nicht entgegen.

#### 3.4.2 Bauordnungsrecht

Das auf dem Grundstück stehende Gebäude wurde im Ursprung ca. 1911 erbaut. Die Wertermittlung basiert auf der Grundlage der realisierten Vorhaben. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung der ausgeführten Vorhaben mit der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde geprüft. Offensichtliche erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle und formelle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.



## 4 Beschreibung der baulichen Anlagen/Außenanlagen

### 4.1 Vorbemerkung

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Daten aus den vorliegenden Unterlagen und Hinweisen während des Ortstermins. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der gegebenenfalls vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

### 4.2 Beschreibung Einfamilienhaus

#### 4.2.1 Ansicht, Gebäudeart, Nutzung, Baujahr, Sanierungen

Ansicht



**Gebäudeart:**

**Einfamilienhaus freistehend**

eingeschossig, teilunterkellert, Dachgeschoss ausgebaut  
**geringfügig saniert, weiterer Sanierungs- u. Fertigstellungsbedarf**

**Nutzung:**

- EG bewohnt, geringfügig saniert
- DG unbewohnt, größtenteils unsaniert mit begonnenen Arbeiten in Teilbereichen und Fertigstellungsbedarf

**Baujahr:**

1911

**erfolgte Sanierungsarbeiten:**

**ca. 1993**

- Erneuerung der Heizungsanlage, inkl. Installation

**2003**

- Dachsanierung (Dacheindeckung, Entwässerung)

**2006**

- Teilerneuerung Elektroverteilung
- Erneuerung der Fenster
- Erneuerung Hauseingangstür



- ca. 2009**
  - Erneuerung des Heizungskessels
- ca. 2024**
  - begonnene Sanierungsarbeiten an Wänden, Decken, Bodenbelägen, Elektroinstallation

#### 4.2.2 Konstruktionsart, Flächen, Raumaufteilung

<b>Geschossanzahl:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kellergeschoss auf Teilbereichen</li> <li>• Erdgeschoss als Vollgeschoss</li> <li>• Dachgeschoss ausgebaut</li> <li>• Spitzboden (Kaltdach)</li> </ul>
<b>Konstruktionsart:</b>	
KG:	Massivbauweise, Feldsteine
EG/DG:	Fachwerkbauweise, Gefache ausgemauert
<b>Gründung:</b>	Streifenfundament
<b>Wandstärke:</b>	
Außenwände:	ca. 18 cm
Innenwände:	ca. 14 cm
<b>Innenwände:</b>	Massiv- bzw. Fachwerkbauweise
<b>Dämmung:</b>	nicht vorhanden
<b>Fassadengestaltung:</b>	Naturschiefer
<b>Sockel:</b>	sichtbares Bruchsteinmauerwerk
<b>Dach:</b>	
Form:	Satteldach mit mittigem, beidseitigem Kreuzgiebel
Konstruktion:	Holzdachstuhl
Eindeckung:	Bitumen–Dachpappeschindeln (Bj. 2003)
<b>Geschossdeckenaufbau:</b>	
KG:	Kappendecke, Stahlträger u. ausgemauerte Zwischenräume
EG/DG:	Holzbalkendecke
<b>Fußbodenaufbau:</b>	
KG:	Beton
EG/DG:	Balkenlage mit Holzdielen
<b>Raumhöhen:</b>	
KG:	2,40 m
EG:	2,87 m
DG:	2,77 m
<b>Nebenfläche:</b>	<b>KG: <u>ca. 50,0 m<sup>2</sup></u></b>
<b>Wohnfläche:</b> (siehe Anlage 1)	<b>Gesamt: <u>ca. 130,9 m<sup>2</sup></u></b>
	EG: ca. 71,8 m <sup>2</sup>
	DG: ca. 59,1 m <sup>2</sup>
<b>Bruttogrundfläche:</b> (siehe Anlage 1)	<b>Gesamt: <u>ca. 226,6 m<sup>2</sup></u></b>
<b>Bruttogrundfläche anrechenbar:</b> (siehe Anlage 1)	<b>Gesamt: <u>ca. 160,0 m<sup>2</sup></u></b>

**Raumaufteilung:**

KG:	3 Kellerräume, Flur
EG:	3 Zimmer, WC, Flur, Speisekammer, Küche, Bad
OG:	3 Zimmer, WC, Flur, Küche, Bad

**4.2.3 Gebäudeausstattung****Dachentwässerung:**

Rinne/Fallrohr aus Titanzink, Bj. 2003

**Fenster:**

Kunststofffenster mit ISO-Doppelverglasung, Bj. 2006

**Sonnenschutz:**

nicht vorhanden

**Fensterbänke:**

innen:	MDF-Platte
außen:	Alu, beschichtet

**Türen:**

Hauseingangstür:	Kunststoffrahmen mit Glasfüllung, Bj. 2006
Hoftür:	Holztür, veraltet
Innentüren:	überwiegend Wabentüren, veraltet

**Treppe:**

KG/EG:	Betontreppenstufen
EG/DG:	Holztreppe, Breite 95 cm, Zustand verschlissen

**Wandbeschichtung:**

überwiegend Raufasertapete

**Wandoberflächenqualität:**

- überwiegend unebene Oberflächen
- in DG vereinzelt verkleidet mit Gipsplatten bzw. Styropor

**Deckengestaltung:**

- überwiegend Tapete, vereinzelt Styropor-Deckenelemente, veraltet
- im DG wurde damit begonnen, die Decke mit Trockenbauprofilen abzuhängen (unfertig)

**Sanitärräume WC EG/DG:**

Ausstattung:	einfache Ausstattung mit Stand-WC mit Hängespülkasten
Boden-/Wandbelag:	kleinformatige Fliesen/Raufasertapete
Zustand:	mäßiger Zustand, veralteter Standard

**Sanitärräume Bad EG/DG:**

Ausstattung:	einfache Ausstattung mit Wanne, Waschtisch
Boden-/Wandbelag:	kleinformatige Fliesen, halbhoch, veraltet
Zustand:	mäßiger Zustand, veralteter Standard

**Bodenbeläge:**

KG:	• Betonboden, tlw. Terrazzoplatten
EG:	• überwiegend Laminat
DG:	• überwiegend Holzdielen, vereinzelt Laminat (unfertig)

**besondere Bauteile:**

- Balkon zur Südseite, auf Metallunterkonstruktion, Größe ca. 9,8 m<sup>2</sup>, Holzgeländer, Betonplatten (sanierungsbedürftig)
- Eingangsbereich, seitlich rechts,



bestehend aus: Windfang, WC

#### 4.2.4 Technische Ausstattung, Energetischer Standard

**Heizung:**

**zentrale Wärmeversorgung**

- Brennwertgaskessel wandhängend, Fabr. Brötje, Leistung ca. 20 kW, Bj. 2009
- Leitungssystem aus Kupferleitungen
- thermostatgesteuerte Wandheizkörper

**Warmwasserversorgung:**

- Warmwasserspeicher, betrieben über Gaskessel
- Wasserleitungen überwiegend Grauguss

**Elektroinstallation:**

teilerneuert (Verteilung)

**Energetischer Standard:**

Für das Gebäude liegt kein aktueller Energieausweis vor.

Der energetische Standard von Gebäuden ergibt sich aus der Gesamtheit aller Maßnahmen zur Einsparung von Energie. Am Gebäude sind bislang keine Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz erfolgt. Grundlegende Maßnahmen wie die Dämmung der Kellerdecke, der letzten Geschossdecke sowie die Herstellung eines Wärmedämmverbundsystems sollten zwingend eingeplant werden.

Der energetische Standard des Gebäudes am Wertermittlungstichtag wird unter Berücksichtigung der Objektkategorie und der Baujahresklasse als **unterdurchschnittlich** erachtet, da er nicht den gegenwärtigen gesetzlichen Anforderungen des GEG entspricht.

Es besteht aus energetischer Sicht erhöhter Sanierungsbedarf.

#### 4.2.5 Beurteilung von baulichem Zustand, Schäden, Sanierungsbedarf

**Gesamteindruck:**

Das Gebäude ist **geringfügig saniert** und vermittelt einem **intakten Gesamteindruck**.

Modernisierungsmaßnahmen erfolgten bislang lediglich an Teilen des Daches, der Fenster, der Heizungsanlage, der Haustür und der Elektroverteilung, während nahezu sämtliche übrigen Bauteile unsaniert geblieben sind.

Es besteht weiterer **mittlerer Modernisierungsbedarf**, weil sowohl die wirtschaftliche als auch die technische Nutzungsdauer zahlreicher Bauteile überschritten ist.

Die bauliche Hülle ist weitestgehend intakt. Obwohl die grundsätzliche Nutzbarkeit weiterhin gegeben ist, erfüllen die Innenräume im derzeitigen Zustand lediglich die Anforderungen an einen einfachen Wohnstandard.

**Baumängel und Bauschäden:** Baumängel und Bauschäden werden hier nur insoweit erwähnt, wie sie zur Ortsbesichtigung offensichtlich waren. Zerstörende Maßnahmen am Bauwerk zur genaueren Untersuchung wurden nicht vorgenommen.  
Es wurden bei oberflächlicher Betrachtung folgende Schäden festgestellt.

1. Erscheinungen von eindringender Feuchtigkeit in den Wandbereichen des KG
2. vereinzelte Horizontalrisse u. Vertikalrisse im KG

Die aufgeführten Schäden werden nicht gesondert wertmäßig berücksichtigt, weil sie baujahresbedingt häufig bei dieser Objektart auftreten und vom Markt bei der Preisbildung generell mit einbezogen werden.

*Schadensbild Feuchtigkeit*



*Schadensbild Risse*



**Sanierungsbedarf:**

Die nachstehend aufgeführten Sanierungsarbeiten erfüllen keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern sollen lediglich einen groben Überblick zum zu erwartenden Umfang geben.

Innenbereich:

- Türen erneuern
- Elektroinstallation erneuern bzw. fertigstellen
- Wasserinstallation erneuern
- Sanitärbereiche erneuern. (WC´s und Bäder)
- Bodenbeläge erneuern sowie Wand- u. Deckenoberflächen ausbessern

Äußere Bauteile:

- Balkonbelag und Geländer erneuern

Sonstige Arbeiten:

- energetischer Standard verbessern (Dämmung von Decken sowie Außenwänden)



## 4.3 Beschreibung Garage

### 4.3.1 Ansicht, Gebäudeart, Nutzung, Baujahr

#### Ansicht



**Gebäudeart:** PKW-Garage in Massivbauweise, zweigeschossig, Pultdach, **mäßiger Zustand**

**Nutzung:**

- Lagerzwecke im KG
- PKW-Stellfläche im EG

**Baujahr:** ca. 1970

### 4.3.2 Konstruktionsart, Fläche, Rauminhalt

**Konstruktionsart:** Massivbauweise monolithisch, Betonhohlblockstein

**Gründung:** Streifenfundament

**Dämmung:** nicht vorhanden

**Fassadengestaltung:** KG unverputztes Mauerwerk  
EG verputzt

**Dach:**

- |               |                        |
|---------------|------------------------|
| Form:         | • Pultdach             |
| Konstruktion: | • Stahlträger          |
| Eindeckung:   | • Bitumendachpappebahn |

**Fußbodenaufbau:** Betonboden ohne Beschichtung

**Bruttogrundfläche:** **Gesamt:** ca. 36,5 m<sup>2</sup> (KG + EG)

**Nutzfläche:** **Gesamt:** ca. 34,0 m<sup>2</sup> (KG + EG)

### 4.3.3 Gebäudeausstattung

**Dachentwässerung:** Zinkblech schadhaft

**Fenster:** einfach verglastes Holzfenster

**Tor:** Schwingtor, 2,2 m x 1,8 m (BxH), erneuert ca. 2000

**Boden:** Betonboden ohne Beschichtung



#### 4.3.4 Technische Ausstattung

<b>Heizung:</b>	nicht vorhanden
<b>Wasserversorgung:</b>	nicht vorhanden
<b>Elektroinstallation:</b>	vorhanden

#### 4.3.5 Beurteilung des Zustandes

<b>Energetischer Standard:</b>	unerheblich, weil unbeheizt
<b>Gebäudezustand:</b>	<b>intakter Zustand, der die Fortführung der bisherigen Nutzung zulässt</b>
<b>Baumängel und Bauschäden:</b>	bei oberflächlicher Betrachtung nicht vorhanden

### 4.4 Beschreibung Holzschuppen

#### 4.4.1 Ansicht, Gebäudeart, Nutzung, Baujahr

Ansicht



<b>Gebäudeart:</b>	2 Holzschuppen in einfacher Holzständerbauweise, eingeschossig, Pultdach bzw. leicht geneigtes Satteldach, <b>mäßiger Zustand</b> , geeignet für untergeordnete Nutzungsarten
<b>Nutzung:</b>	Lagerung von witterungsunempfindlichen Gegenständen, Tierhaltung
<b>Baujahr:</b>	ca. 1970

#### 4.4.2 Konstruktionsart, Fläche, Rauminhalt

<b>Konstruktionsart:</b>	Holzständerbauweise
<b>Gründung:</b>	Streifenfundament
<b>Dämmung:</b>	nicht vorhanden
<b>Fassadengestaltung:</b>	Holzschalung

**Dach:**

- |               |                                   |
|---------------|-----------------------------------|
| Form:         | • Pultdach/Satteldach             |
| Konstruktion: | • Holzkonstruktion                |
| Eindeckung:   | • Bitumendachpappebahn, Schindeln |

**Fußbodenaufbau:**

Betonboden ohne Beschichtung

**Bruttogrundfläche:**

**Gesamt: ca. 28,0 m<sup>2</sup>**

**Nutzfläche:**

**Gesamt: ca. 25,8 m<sup>2</sup>**

**4.4.3 Gebäudeausstattung****Dachentwässerung:**

Zinkblech schadhaft

**Fenster:**

einfach verglaste Holzfenster

**Türen:**

Holztüren, einfache Bauart

**4.4.4 Technische Ausstattung****Heizung:**

nicht vorhanden

**Wasserversorgung:**

nicht vorhanden

**Elektroinstallation:**

vorhanden

**4.4.5 Beurteilung des Zustandes****Energetischer Standard:**

unerheblich, weil unbeheizt

**Gebäudezustand:**

**intakter Zustand, der die Fortführung der bisherigen Nutzung zulässt**

**Baumängel und Bauschäden:**

bei oberflächlicher Betrachtung nicht vorhanden

**4.5 Außenanlagen****Gartenbereich:**

überwiegend ungestaltete Grünfläche mit tlw. Terrassierung aus Betonpflanzkübeln

Foto





## 5 Nutzungsmöglichkeit/Marktgängigkeit des Grundstückes

Die Marktgängigkeit eines Grundstückes ist stark abhängig von seinen zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten bzw. seiner Drittverwendungsfähigkeit. Spezielle Nutzungen, die sich auf einen konkreten Zweck festlegen, schränken die Marktgängigkeit ein, während vielseitig nutzbare Grundstücke häufiger am Markt nachgefragt sind und leichter platziert werden können.

Das Wohnhaus eignet sich aufgrund der Grundrissgestaltung und der Größe vorwiegend für die Nutzung als **Einfamilienhaus**. Alternativ wäre die Nutzung als Zweifamilienhaus grundsätzlich möglich, nachdem durch entsprechende Umbauten die Abgeschlossenheit von zwei Wohneinheiten gewährleistet wird.

Die Marktgängigkeit wird durch eine Vielzahl von Faktoren beeinflusst. Hierzu zählen die bereits erwähnten Standortfaktoren und die Objekteigenschaften. Die großräumige Lage wurde mit befriedigend bewertet.

Das Wohnhaus befindet an einer Nebenstraße mit Südausrichtung auf einem hängigen Grundstück in ortskernnaher Lage, wodurch die Einstufung als noch gute Mikrolage erfolgt.

Die Objekteigenschaften des Wohnhauses sind als befriedigend zu bewerten, weil an der baulichen Anlage **mittlerer Modernisierungsbedarf** besteht, der weitere Sanierungsmaßnahmen zur Folge hat. Die bauliche Hülle ist weitestgehend intakt und das Gebäude erfüllt im derzeitigen Zustand die Anforderungen an einen einfachen Wohnstandard.

Während das EG zum Zeitpunkt des Ortstermines bewohnt wird, befindet sich das OG in unbewohntem Zustand mit teilweise begonnenen Sanierungsarbeiten. Für beide Geschosebenen besteht gleichermaßen die Notwendigkeit zur Modernisierung. Grundsätzlich erscheint die vorhandene bauliche Hülle als geeignet, um weiterhin als Wohnobjekt nutzbar zu sein.

Für die Holzschuppen lässt sich im derzeitigen Zustand lediglich die Nutzung als Kaltlager ableiten.

Am regionalen Markt besteht mäßige Nachfrage nach Einfamilienhäusern mit mittlerem Modernisierungsbedarf. Im Hinblick auf die derzeitig exorbitant gestiegenen Baustoffpreise werden vom Markt deutliche Abschlüsse vorgenommen.

Nach Auswertung der Standortfaktoren sowie der besonderen Objektmerkmale wird die Marktgängigkeit der Liegenschaft als **mäßig** eingeschätzt.



## 6 Ermittlung des Verkehrswertes

### 6.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das bebaute Grundstück in 98724 Neuhaus am Rennweg OT Piesau, Mittelbergstraße 24 zum Wertermittlungsstichtag 19.08.2025 ermittelt.

<u>Grundbuch</u>	<u>Blatt</u>	<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstücke</u>	<u>Fläche</u>
Piesau	214	Piesau	0	111/5	276 m <sup>2</sup>
				111/7	162 m <sup>2</sup>
	376			111/6	162 m <sup>2</sup>

### 6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Ziel der Anwendung eines oder mehrerer Wertermittlungsverfahren soll sein, einen Verkehrswert zu ermitteln, der die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und die sonstigen Umstände des Einzelfalles berücksichtigt und ihnen gerecht wird.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes stehen grundsätzlich drei Wertermittlungsverfahren zur Verfügung:

- **das Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV)**
- **das Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV)**
- **das Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26 ImmoWertV)**

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes besteht die Möglichkeit, eines oder mehrere dieser Verfahren anzuwenden (§ 6 Abs. Satz 1 ImmoWertV). Hierbei soll die Wahl auf das Verfahren fallen, welches der Art des Wertermittlungsobjekts entspricht und die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten sowie die sonstigen Umstände des Einzelfalles berücksichtigt.

Das **Sachwertverfahren** (gem. §§ 35-39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem Wert der Gebäude (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen) und dem Wert der Außenanlagen ermittelt. Anwendung findet das Sachwertverfahren üblicherweise bei der Wertermittlung von Immobilien, bei denen die Kosten der Ersatzbeschaffung im Vordergrund stehen. Sachwertobjekte, zu denen vorrangig Ein- und Zweifamilienhäuser gehören, sind nicht zwingend zur Erzielung von Erträgen, sondern zur persönlichen oder zweckgebundenen Eigennutzung bestimmt. Die Eigennutzung des Bewertungsgrundstückes ist zukünftig als wahrscheinlichstes Szenario in Betracht zu ziehen. Somit stellt die Bewertung auf Basis des Substanzwertes im vorliegenden Fall die sachgerechteste Methode dar.

Die **Ertragswertberechnung** (gem. §§ 27-34 ImmoWertV) ist dann besonders geeignet, wenn bei der Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Verzinsung des investierten Kapitals die entscheidende Rolle spielt. Eigenheimgrundstücke werden üblicherweise nicht auf der Grundlage ihrer Ertragskraft gehandelt. Die Vermietung von Ein- bzw. Zweifamilienhausgrundstücken ist grundsätzlich möglich, wird jedoch regional äußerst selten praktiziert, sodass keine belastbaren Aussagen zu nachhaltig erzielbaren Erträgen getroffen werden können.

Die Fortführung der früheren Nutzung des Gebäudes als selbst genutztes Wohnhaus ist zukünftig sehr wahrscheinlich. Dennoch wäre die Vermietung zukünftig grundsätzlich möglich. Die nachhaltig erzielbaren Erträge können durch Analyse des regionalen Immobilienmarktes abgeleitet und plausibilisiert werden. Zudem bietet das Ertragswertverfahren die Möglichkeit, zukünftige Unsicherheiten und Risiken über einen angemessenen Liegenschaftszinssatz abzubilden. Das Ertragswertverfahren wird im vorliegenden Bewertungsfall unterstützend zur Plausibilisierung des Sachwertes angewendet.

Die Anwendung des **Vergleichswertverfahrens** setzt voraus, dass eine ausreichende Anzahl von zeitnahen Kaufpreisen für vergleichbare Grundstücke vorliegt. Die Vergleichbarkeit bezieht sich vor allem auf Merkmale wie Lage, Größe, Gebäudetyp und Ausstattungsstandard.

Im vorliegenden Bewertungsfall mangelt es jedoch an vergleichbaren Kauffällen für Immobilien mit ähnlichen Eigenschaften, die zwingend für die Herstellung der Vergleichbarkeit erforderlich sind. Aus diesem Grund kann das Vergleichswertverfahren nicht angewendet werden.



## 6.3 Bodenwertermittlung

### 6.3.1 Merkmale des Bodenrichtwertes

Der Bodenwert soll gem. § 40 Abs. 1 ImmoWertV regelmäßig ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen im Vergleichswertverfahren nach den § 24 – 26 ImmoWertV ermittelt werden. Hierbei besteht die Möglichkeit, auf Vergleichskaufpreise oder auf Bodenrichtwerte zurückzugreifen (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV). Üblicherweise werden Bodenrichtwerte dann angewendet, wenn keine Vergleichskaufpreise zur Verfügung stehen. Im Bewertungsfall wird so verfahren, da keine Vergleichskaufpreise bekannt sind.

Die Bodenrichtwerte sind zunächst auf ihre grundsätzliche Eignung zu prüfen. Gemäß § 9 Abs. 1 ImmoWertV wird von der Eignung ausgegangen, wenn die Daten hinsichtlich

- Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und
- Repräsentativität

den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige

- Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie
- wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale

des Wertermittlungsobjektes berücksichtigt werden können.

Entsprechend der Angaben des zuständigen Gutachterausschusses für das Gebiet des Landkreises Sonneberg wurde für die Bodenrichtwertzone Nr. 303027 des Bewertungsgrundstücks ein erschließungsbeitragsfreier Bodenrichtwert in Höhe von **22,00 €/m<sup>2</sup>** zum Stichtag 01.01.2024 ausgewiesen. Seit dem Stichtag sind bis zum Wertermittlungszeitpunkt am 19.08.2025 keine Anpassungen des Bodenrichtwertes vorgenommen worden.

Der Gutachterausschuss ermittelte den Bodenrichtwert unter Zugrundelegung folgender Merkmale:

- Stichtag: 01.01.2024
- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Nutzungsart: Mischgebiet
- Beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitragsfrei
- Tiefe: 30 m

Das **Bewertungsgrundstück** besitzt folgende Merkmale:

- Wertermittlungsstichtag: 19.08.2025
- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Nutzungsart: Wohnen (Einfamilienhaus)
- Beitragsrechtlicher Zustand: erschlossen
- Tiefe: 28 m

**6.3.2 Auswertung der Bodenrichtwertinformation**

Entscheidend für die "Qualität" eines Grundstückes ist die "von der Natur der Sache" gegebene Möglichkeit der Benutzung und der wirtschaftlichen Ausnutzung, wie sie sich aus der örtlichen Lage des Grundstückes bei vernünftiger wirtschaftlicher Betrachtungsweise objektiv anbietet. Beim vorläufigen Bodenrichtwert handelt es sich um einen durchschnittlichen Lagewert des Grund und Bodens pro Quadratmeter bebauter oder unbebauter Grundstücksfläche in einem Gebiet mit annähernd identischen Lage – und Nutzungsverhältnissen. Da jedoch nahezu jedes Grundstück individuelle Merkmale aufweist, ist es notwendig, bestehende Abweichungen zu den angegebenen Merkmalen des Richtwertgrundstückes durch Anpassungen zu korrigieren. Ausgehend vom vorläufigen Bodenrichtwert für Bauland in Höhe von 22,00 €/m<sup>2</sup> erfolgt die Feststellung der qualitativen Unterschiede mit anschließender Anpassung und Ermittlung der Summe aller Korrekturbeträge, die als objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt werden.

**Vergleich der Merkmale**

	<b>Korrektur</b> (ausgehend v. BRW i.H.v. 22,00 €/m <sup>2</sup> )
<u>Stichtag</u>	/
• nahezu Übereinstimmung	(keine Korrektur)
<u>Entwicklungszustand: baureifes Land</u>	/
• Übereinstimmung	(keine Korrektur)
<u>Nutzungsart: Wohnen</u>	/
• Übereinstimmung, da Wohnen gem. § 6 Abs. 1 BauNVO in Mischgebieten zulässig und üblich ist	(keine Korrektur)
<u>beitragsrechtlicher Zustand</u>	/
• Übereinstimmung	(keine Korrektur)
<u>Grundstückstiefe</u>	/
• nahezu Übereinstimmung, Korrektur nicht erforderlich	(keine Korrektur)
<b>Summe aller Korrekturbeträge</b>	<b>0,00 €/m<sup>2</sup></b>

**Ergebnis des Vergleichs der Merkmale**

Der ausgewiesene Bodenrichtwert i.H.v. 22,00 €/m<sup>2</sup> ist grundsätzlich auch für das Bewertungsgrundstück uneingeschränkt anwendbar und wird für die weitere Wertermittlung übernommen.

**6.3.3 Ableitung des Bodenwertes**

	Grundstücksfläche	x	Bodenrichtwert	
Bodenwert	600 m <sup>2</sup>	x	22,00 €/m <sup>2</sup>	<b><u>13.200,00 €</u></b>

Der für die Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes anzusetzende Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.08.2025 insgesamt rd. **13.200,00 €**.



## 6.4 Wertermittlung im Sachwertverfahren

### 6.4.1 Berechnung des Gebäudesachwertes von Wohnhaus und Kellerebene

Der vorläufige Verfahrenswert ermittelt sich grundsätzlich gemäß § 35 Abs. 2 ImmoWertV ausgehend von den Herstellungskosten der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Alterswertminderung sowie den baulichen Außenanlagen, den sonstigen Anlagen und dem ermittelten Bodenwert.

<b>Gebäudebezeichnung:</b>	<b><u>Einfamilienhaus freistehend, Typ 1.21</u></b> (NHK 2010 ImmoWertV, Anlage 4, Standardstufe 1,8) • EG, DG ausgebaut	
<b>Bruttogrundfläche</b> (BGF):	160,00 m <sup>2</sup>	ermittelt gemäß DIN 277
<b>Baupreisindex</b> (BPI) 08/2025 (2021=100):	188,70%	Berechnung: = $\frac{\text{BPI 2. Quartal 2025} \times 100}{\text{BPI 2010}}$ = $\frac{133,6 \% \times 100}{70,8 \%}$
<b>Normalherstellungskosten</b> NHK 2010:	860,96 €/m <sup>2</sup>	ermittelt durch Zuordnung d. Standardstufen unter Kapitel 6.4.1.1
<b>Normalherstellungskosten</b> am Wertermittlungsstichtag:	<b>1.625,00 €/m<sup>2</sup></b>	Berechnung: = NHK x Baupreisindex = 860,96 €/m <sup>2</sup> x 188,70 %
<b>Gebäudeherstellungswert</b>	<b><u>260.000,00 €</u></b>	= NHK Stichtag x Bruttogrundfläche = 1.625,00 €/m <sup>2</sup> x 160,00 m <sup>2</sup>
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre	Gemäß Anlage 1 ImmoWertV
Restnutzungsdauer modifiziert:	21 Jahre	siehe Kapitel 6.4.1.2
<b>Alterswertminderung:</b>	73,75%	= $\frac{\text{GND} - \text{Restnutzungsdauer}}{\text{GND}} \times 100$
= Minderungsbetrag:	191.750,00 €	= 73,75 % x 260.000,00 €
<b>Gebäudezeitwert:</b>	<b><u>68.250,00 €</u></b>	Berechnung: = Gebäudeherstellungswert - Alterswertminderung = 260.000,00 € - 191.750,00 €
<b>Gebäudesachwert Wohnhaus</b>		= <b>68.250,00 €</b>
<b>Sachwert Kellergeschoss</b>		= <b>18.600,00 €</b>
<b>Gebäudesachwert Wohnhaus + Keller</b>		= <b><u>86.850,00 €</u></b>

Die Wertansätze der Sachwertberechnung werden in den nachfolgenden Kapiteln 6.4.1.1. bis 6.4.1.3. näher erläutert.

**6.4.1.1 Normalherstellungskosten (NHK) für Einfamilienhaus, Typ 1.21**

Als Normalherstellungskosten sind die Kosten zu verstehen, die bei einer Neuerrichtung der entsprechenden baulichen Anlage anfallen würden. Zur exakten Ermittlung der für das Jahr 2010 angegebenen NHK ist die genaue Bestimmung der Gebäudeart sowie des Gebäudestandards notwendig. Die verschiedenen Gebäudearten sind in Anlage 4 der ImmoWertV aufgeführt. Gewählt wurde die Gebäudeart des freistehenden, nicht unterkellerten Einfamilienhauses, dessen Dachgeschoss ausgebaut ist. Das Merkmal des vorhandenen Kellers wird separat berücksichtigt, weil es sich lediglich um eine Teilunterkellerung handelt, für die nicht die Herstellungskosten eines vollunterkellerten Gebäudes ansetzbar sind.

Die Gebäudearten sind zudem noch in Standardstufen unterteilt, die Auskunft über die Qualität der Gebäudeausstattung geben. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren, die vorrangig auf den Ausführungen der Baubeschreibung basieren. Nach sachverständiger Würdigung werden in nachfolgender Übersicht den angegebenen Ausstattungsmerkmalen die Standardstufen zugeordnet:

Ausstattungsmerkmal	Standardeinstufung					Wägungsanteil in %
	1	2	3	4	5	
1. Außenwände	1					23
2. Dächer	1/2	1/2				15
3. Außentüren und Fenster		1/3	2/3			11
4. Innenwände und -türen	1					11
5. Deckenkonstruktion u. Treppen		1				11
6. Fußböden		1				5
7. Sanitäreinrichtungen		1				9
8. Heizung			1			9
9. Sonst. techn. Einrichtungen		1				6
<b>Kostenkennwerte für Gebäudeart Einfamilienhaus Typ 1.21</b>	790 €/m <sup>2</sup> BGF	875 €/m <sup>2</sup> BGF	1005 €/m <sup>2</sup> BGF	1215 €/m <sup>2</sup> BGF	1515 €/m <sup>2</sup> BGF	

**Auswertung der Wägungsanteile**

1. Außenwände	$1 \times 23 \% \times 790 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	181,70	€/m <sup>2</sup> BGF
2. Dächer	$\frac{1}{2} \times 15 \% \times 790 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$ $+ \frac{1}{2} \times 15 \% \times 875 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	124,88	€/m <sup>2</sup> BGF
3. Außentüren und Fenster	$\frac{1}{3} \times 11 \% \times 875 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$ $+ \frac{2}{3} \times 11 \% \times 1005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	105,78	€/m <sup>2</sup> BGF
4. Innenwände	$1 \times 11 \% \times 790 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	86,90	€/m <sup>2</sup> BGF
5. Deckenkonstruktion u. Treppen	$1 \times 11 \% \times 875 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	96,25	€/m <sup>2</sup> BGF
6. Fußböden	$1 \times 5 \% \times 875 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	43,75	€/m <sup>2</sup> BGF
7. Sanitäreinrichtungen	$1 \times 9 \% \times 875 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	78,75	€/m <sup>2</sup> BGF
8. Heizung	$1 \times 9 \% \times 1005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	90,45	€/m <sup>2</sup> BGF
9. Sonstige techn. Einrichtungen	$1 \times 6 \% \times 875 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	52,50	€/m <sup>2</sup> BGF
<b>Kostenkennwert (Summe)</b>		860,96	€/m <sup>2</sup> BGF

Die Herstellungskosten für das Basisjahr 2010 betragen **860,96 €/m<sup>2</sup>** und entsprechen somit der Standardeinstufung von **1,8**.



#### 6.4.1.2 Ermittlung Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objektes abhängig. Die Restnutzungsdauer leitet sich am Wertermittlungsstichtag durch Abzug der bereits abgelaufenen Nutzungszeit von der Gesamtnutzungsdauer ab.

Für Einfamilienhäuser weist die Anlage 1 der ImmoWertV eine übliche Gesamtnutzungsdauer von ca. 80 Jahren aus, die auch für das zu bewertende Gebäude als angemessen erachtet und für die weitere Wertermittlung übernommen wird.

Das Gebäude wurde ca. 1911 erbaut, sodass zum Wertermittlungszeitpunkt rein rechnerisch keine weitere Restnutzungsdauer zur Verfügung steht, da die Gesamtnutzungsdauer überschritten ist. Die durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen führten in geringem Umfang zur Revitalisierung des Gebäudes und haben eine Verlängerung der Restnutzungsdauer zur Folge. Die verlängerte Restnutzungsdauer wird als modifizierte Restnutzungsdauer bezeichnet. Das in Anlage 2 der ImmoWertV dargelegte Modell beschreibt, wie sich die modifizierte Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen ermitteln lässt. Hierbei wird aus der Summe der durchgeführten Maßnahmen der Modernisierungsgrad in Form einer Punktzahl errechnet, aus der die modifizierte Restnutzungsdauer abzuleiten ist. Die Punktevergabe erfolgt gemäß Vorgabe der ImmoWertV, Anlage 2 durch Einschätzung des Modernisierungsgrades für die wesentlichen Elemente des Bauwerks, wobei weiter zurückliegende Maßnahmen oder nicht erfolgte Maßnahmen entsprechend weniger Punkte erhalten, die aus dem Verhältnis von Alter und Gesamtnutzungsdauer des jeweiligen Bauteiles abgeleitet werden.

Modernisierungselemente	max. mögliche Punktzahl bei umfassender Modernisierung	Alter	Gesamtnutzungsdauer	ermittelte Punktzahl auf Basis der realisierten Modernisierung
Dacherneuerung	4	22 Jahre Wertung zu 50 %, da ausschließlich Dacheindeckung	50 Jahre	<b>1,1</b> = $4 \times (1-22/50) \times 0,5$
Fenster und Türen	2	19 Jahre Wertung zu 70 %, da ausschließlich Fenster/Haustür erneuert	60 Jahre	<b>0,9</b> = $2 \times (1-19/60) \times 0,7$
Leitungssysteme (Wasser, Heizung, Strom)	2	ca. 30 Jahre Wertung zu 70 %, da teilerneuert	50 Jahre	<b>0,8</b> = $2 \times (1-30/50) \times 0,7$
Heizungsanlage	2	16 Jahre	30 Jahre	<b>0,9</b> = $2 \times (1-16/30)$
Wärmedämmung Außenwände	4	/	/	<b>0</b>
Sanitäranlagen	2	/	/	<b>0</b>
Innenausbau	2	/	/	<b>0</b>
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	/	/	<b>0</b>
	<b>20</b>			<b>3,7</b>



Gemäß Anlage 2 der ImmoWertV wird die ermittelte Punktzahl von **ca. 4 Punkten** in folgender Formel angewendet:

$$\text{RND} = a \times \frac{\text{Alter}^2}{\text{GND}} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND}.$$

Die Variablen a, b und c werden in Abhängigkeit der Modernisierungspunktzahl aus Tabelle 3 der Anlage 2 ImmoWertV entnommen:

$$\text{RND} = 0,7300 \times \frac{80^2}{80} - 1,5770 \times 80 + 1,1133 \times 80$$

$$\text{RND} = \mathbf{21,3 \text{ Jahre}}$$

Für das **Einfamilienhaus** wird nach Würdigung der Modernisierungspunktzahl von 4,0 eine modifizierte Restnutzungsdauer von **21** Jahren abgeleitet und zum Ansatz gebracht. Das fiktive Baujahr bei Ansatz von 21 Jahren Restnutzungsdauer beträgt 1966 (2025 + 21 Jahre – 80 Jahre).

#### 6.4.1.3 Vorläufiger Sachwert für Kellergeschoss

Die Normalherstellungskosten des Kellergeschosses werden gesondert zu den sonstigen Geschossebenen erfasst, weil es sich lediglich um eine Teilfläche des Gebäudes handelt, die sich nicht vollständig in den anderen Geschossebenen fortsetzt. Die Flächen entsprechen weitestgehend dem Standard von Kellerräumen. In den NHK der Sachwertrichtlinie sind keine separaten Kostenkennwerte für die Herstellung des Kellergeschosses eines Einfamilienhauses ausgewiesen. Alternativ werden die Kosten durch Gegenüberstellung eines unterkellerten und eines nicht unterkellerten Einfamilienhauses ermittelt.

<b>Normalherstellungskosten</b> für 1 m <sup>2</sup> KG:	1.422,00 €/m <sup>2</sup>	711,00 €/m <sup>2</sup> x 2 Ebenen Gebäudetyp 1.01, unterkellert, Standard 1,8
	- 861,00 €/m <sup>2</sup>	861,00 €/m <sup>2</sup> x 1 Ebene Gebäudetyp 1.21, nicht unterkellert, Standard 1,8

$$= \mathbf{561,00 \text{ €/m}^2}$$

<b>Normalherstellungskosten</b>	<b>37.587,00 €</b>	561,00 €/m <sup>2</sup>	x	67 m <sup>2</sup>
<b>Normalherstellungskosten</b> am Wertermittlungsstichtag	<b>70.927,00 €</b>	37.587,00 €	x	188,7 %
<b>Alterswertminderung:</b>	73,75%	=		52.308,00 €
<b>Sachwert KG:</b>	<b><u>18.619,00 €</u></b>	=		70.927,00 €
	<b><u>≈ 18.600,00 €</u></b>			- 52.308,00 €



#### 6.4.2 Gebäudesachwert für Garage

Aufgrund des hohen Alters und der einfachen Bauweise lässt sich für den zweigeschossigen Garagenanbau durch Anwendung der normierten Wertermittlungsverfahren kein sachgerechter Wert ableiten, weil keine geeigneten Daten vorliegen. Alternativ kann speziell bei älteren baulichen Anlagen, die lediglich untergeordnete Nutzungsmöglichkeiten bieten, gem. § 9 Abs. 3 ImmoWertV eine pauschale Schätzung vorgenommen werden.

Die Schätzung basiert auf den üblicherweise gezahlten Kaufpreisen für ältere Garagen, deren Abmessungen auf Fahrzeuggrößen ausgelegt sind, die zur Bauzeit des Gebäudes üblich waren. Bis zum Wertermittlungszeitpunkt wuchs die durchschnittliche Fahrzeuggröße an, sodass derzeit lediglich kleinere Fahrzeugklassen im Objekt untergebracht werden können. Auswertungen aus vergangenen Kauffällen haben ergeben, dass für ähnliche Gebäude durchschnittlich 50,00 – 100,00 €/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche gezahlt werden. Die einfache Bauweise, der weitestgehend unsanierte, aber dennoch intakte Zustand und das hohe Alter führen zur Einstufung des Objektes im mittleren Spannenbereich bei 75,00 €/m<sup>2</sup>.

$$75,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 36,6 \text{ m}^2 \text{ Bruttogrundfläche} \quad = \quad 2.738,00 \text{ €}$$

Wertansatz vorläufiger Gebäudesachwert Garage: ≈ **2.700,00 €**

#### 6.4.3 Sachwert für sonstige bauliche Anlagen

Die Flächen der Holzschuppen entsprechen dem Standard von Lagerräumen einfachster Bauart ohne besondere Qualitätsmerkmale. In den NHK der ImmoWertV sind keine separaten Kostenkennwerte enthalten, die geeignet sind, um die baulichen Eigenschaften dieser Gebäude abzubilden, da die Bauweise auf das Notwendigste reduziert blieb. Aus diesem Grund erfolgt der Wertansatz auf Basis der Schätzung, die sich am Verhalten des Marktes orientiert. Gleichzeitig werden die Sachwerte für Balkon und Eingangsbereich ebenfalls durch Schätzung abgeleitet.

vorl. Sachwert Holzschuppen:	500,00 €	Schätzung
vorl. Sachwert Eingangsbereich:	1.500,00 €	Schätzung
vorl. Sachwert Balkon:	1.000,00 €	Schätzung
vorl. Sachwert Dachboden:	2.000,00 €	Schätzung
<b>Sachwert sonstige bauliche Anlagen:</b>	<b>5.000,00 €</b>	

#### 6.4.4 Ableitung des vorläufigen Verfahrenswertes (vorläufiger Sachwert)

<b>Gebäudesachwert Wohnhaus + Keller</b>		<b>86.850,00 €</b>
<b>Sachwert Garagenanbau</b>	+	<b>2.700,00 €</b>
<b>Sachwert besondere Bauteile</b>	+	<b>5.000,00 €</b>
<b>Bodenwert</b>	+	<b>13.200,00 €</b>
<b>vorläufiger Verfahrenswert (vorl. Sachwert)</b>	=	<b><u>107.750,00 €</u></b>

### 6.4.5 Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes durch Sachwertfaktor

Mit Anwendung des Sachwertfaktors soll der ermittelte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse des regionalen Grundstücksmarktes angepasst werden und im Ergebnis zum vorläufigen marktangepassten Sachwert führen (§ 21 Abs. 1 ImmoWertV).

Sachwertfaktoren werden gemäß § 21 Abs. 3 ImmoWertV werden auf der Grundlage von tatsächlichen Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten von den örtlichen Gutachterausschüssen empirisch abgeleitet (Grundlage § 193 Abs. 5 Satz 2, Nr. 2 im BauGB).

Sachwertfaktoren sind maßgeblich abhängig von den Merkmalen:

- Gebäudeart, Gebäudealter
- absolute Höhe des Sachwertes
- Lage und dem Einzugsbereich der Immobilie
- Besonderheiten des Gebäudes
- Wirtschafts- und Kaufkraft innerhalb einer Region
- Wirtschaftliche Entwicklungsaussicht.

Im Grundstücksmarktbericht 2025 wurden für den Landkreis Sonneberg in der Objektkategorie der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser Sachwertfaktoren veröffentlicht. Der Bericht weist bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 106.000,00 € und einem Bodenwertniveau von ca. 22,00 € einen Sachwertfaktor i.H.v. **0,92** aus, um den der vorläufige Verfahrenswert (Sachwert) zu korrigieren ist. Der Sachwertfaktor wurde vom Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2023 aus 155 Kauffällen aus dem Zeitraum 04.01.2022 – 19.12.2023 abgeleitet. Da keine differenziertere Ermittlung des Sachwertfaktors nach Standortmerkmalen stattgefunden hat, muss gemäß § 39 ImmoWertV die Anwendbarkeit des Sachwertfaktors geprüft werden. Der ermittelte Sachwertfaktor bezieht sich auf ein durchschnittliches Objekt in durchschnittlicher Lage innerhalb eines Marktes mit ausgeglichenem Verhältnis von Angebot und Nachfrage. Im Gutachten wurde dargelegt, dass die Makrolage als befriedigend, die Mikrolage als noch gut, sowie die Objekteigenschaften als mäßig einzustufen sind. Der angegebene Sachwertfaktor bildet die tatsächlichen Marktverhältnisse nicht wirklichkeitsgetreu ab und bedarf der nachträglichen Anpassung.

#### Anpassung des Sachwertfaktors

grundstücksbezogene Merkmale	Einschätzung	Anpassung des Sachwertfaktors
1. Gebäudeart	- Einfamilienhaus gegenüber ZFH mit erhöhter Nachfrage	3,00 %
2. Außenanlagen	- unterdurchschnittlich gestaltet	-5,00 %
3. Gebäudeeigenschaften	- erhöhter Sanierungsdruck, da veralteter Standard u. Fertigstellungsaufwand im DG	-5,00 %
4. Lage der Immobilie	- befriedigende Makrolage	-5,00%
		<b><u>-12,00%</u></b>

<b>vorläufiger Verfahrenswert:</b>	=	<b>107.750,00 €</b>
vorläufiger Sachwertfaktor		0,92
objektspezifische Korrektur des Sachwertfaktors		-12,00%
angepasster Sachwertfaktor	x	0,81
<b>Marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Sachwert):</b>	=	<b><u>87.278,00 €</u></b>



#### 6.4.6 Objektspezifische Grundstücksmerkmale gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV

Als objektspezifische Grundstücksmerkmale werden die Besonderheiten des Grundstücks erfasst, die in der bisherigen Wertermittlung noch keine Berücksichtigung gefunden haben. Die Sachwertermittlung bezieht sich im ersten Schritt auf ein Standardobjekt, das als Referenzmodell dient. Im zweiten Schritt erfolgt nun die Berücksichtigung der individuellen Gegebenheiten, die nahezu jede Immobilie aufweist.

Gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zum Ansatz gebracht.

##### 6.4.6.1 Abschlag für energetischen Gebäudezustand

Seit Ende 2021 haben die Kosten für Energie drastisch zugenommen und stellen nunmehr bei der Gebäudebewirtschaftung eine nicht zu vernachlässigende Größe dar. Maßgeblichen Beitrag zum Energieverbrauch leistet der energetische Standard eines Gebäudes. Verfügt das Gebäude über einen niedrigen Standard, nimmt der Markt hierfür mittlerweile deutliche Abschläge vor.

In der Gebäudebeschreibung wurde dargelegt, dass teilweise Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz des Gebäudes stattgefunden haben. In nachfolgender Übersicht werden die möglichen Maßnahmen den tatsächlich erfolgten Maßnahmen gegenübergestellt und durch Punkte gewürdigt, um die Höhe des angemessenen Abschlages zu ermitteln.

Maßnahme	Würdigung	Punkte
1. <u>Dämmung Kellerdecke:</u>	nicht erfolgt	0 von 2
2. <u>Dämmung Außenwände:</u>	nicht erfolgt	0 von 4
3. <u>Dämmung Dach/letzte Geschossdecke:</u>	nicht erfolgt	0 von 2
4. <u>Einbau zeitgemäßer Fenster:</u>	erfolgt, jedoch keine Wärmeschutzverglasung	1 von 2
5. <u>Erneuerung Heizungsanlage:</u>	erfolgt	2 von 2
<b><u>Punkte für erfolgte Maßnahmen</u></b>		<b><u>3 von 12</u></b> <b><u>= 25 %</u></b>
<b><u>Umfang nicht erfolgter Maßnahmen</u></b>		<b><u>75 %</u></b> (1-25 %)

Sofern bislang keine der genannten Maßnahmen erfolgt ist, nimmt der Markt Abschläge von bis zu 15 % des vorläufigen Verfahrenswertes vor. Am Wertermittlungsobjekt sind im geringen Umfang Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz durchgeführt wurden, die jedoch nicht ausreichen. Potentielle Käufer würden dementsprechend einen Abschlag i.H.v. 11,25 % (25 % von 15 %) auf Basis des vorläufigen Verfahrenswertes einkalkulieren.

<b>Energetischer Sanierungsabschlag</b>	=	vorl. Verfahrenswert	x	11,25 %
	=	107.750,00 €	x	11,25 %
	=	<b><u>- 12.122,00 €</u></b>		
<b><u>Kostenansatz</u></b>			≈	<b><u>-12.100,00 €</u></b>



#### 6.4.6.2 Fertigstellungsaufwand DG

Im Dachgeschoss des Gebäudes wurde damit begonnen, die Wohnräume zu modernisieren, um den Wohnstandard auf ein zeitgemäßes Niveau anzuheben. Konkret handelt es sich bei den Maßnahmen um die Erneuerung von Bodenbelägen, das Abhängen von Decken, die Ausbesserung von Wandoberflächen und die Erneuerung der Elektroinstallation. Die Maßnahmen sind zum Zeitpunkt der Wertermittlung noch nicht beendet und erfordern Fertigstellungsaufwand, der als Pauschalbetrag geschätzt wird, weil keine Angebote von Fachfirmen vorliegen. Der anzusetzende Betrag spiegelt nicht den tatsächlichen Kostenaufwand wieder, sondern soll lediglich die Preisbildung aus Sicht des Marktes darlegen.

$$\text{Ansatz Fertigstellungsaufwand DG} = - \underline{5.000,00 \text{ €}}$$

#### 6.4.6.3 Zuschlag begonnene Sanierungsarbeiten im DG

Für die bisher erbrachten, unfertigen Leistungen im DG wird ein Pauschalbetrag i.H.v. 3.000,00 € zum Ansatz gebracht.

$$\text{Ansatz begonnene Sanierungsarbeiten} = \underline{3.000,00 \text{ €}}$$

#### 6.4.7 Ableitung des Sachwertes

Die Anwendung des Sachwertverfahrens i.S.d. §§ 35 ff. ImmoWertV betrachtet zunächst ein theoretisches Referenzobjekt, das oftmals von dem tatsächlich zu bewertenden Objekt abweicht. Das Ergebnis des Verfahrens führt zum vorläufigen Verfahrenswert (Sachwert).

Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV bietet sich anschließend die Möglichkeit, nach Anwendung der Standardverfahren die individuellen Merkmale und die besonderen objektspezifischen Eigenschaften des Objektes subsidiär zu berücksichtigen, um zum tatsächlichen Sachwert und letztlich zum Marktwert zu gelangen.

<b>Marktangepasster vorläufiger Verfahrenswertes (Sachwert):</b>	=	<b>87.278,00 €</b>
<b>Objektspezifische Grundstücksmerkmale:</b>		
- Abschlag Energetischer Zustand	-	<b>12.100,00 €</b>
- Fertigstellungsaufwand DG	-	<b>5.000,00 €</b>
- Zuschlag für begonnene Sanierungsarbeiten DG	+	<b>3.000,00 €</b>
<b>Sachwert:</b>	=	<b>73.178,00 €</b>
	≈	<b><u>73.200,00 €</u></b>



## 6.5 Wertermittlung im Ertragswertverfahren

### 6.5.1 Berechnung des vorläufigen Verfahrenswertes

Angewendet wird das in § 28 ImmoWertV dargestellte allgemeine zweigleisige Ertragswertverfahren, bei dem sich der Ertragswert formelmäßig aus Boden- und Gebäudewertanteil zusammensetzt. Hierbei handelt es sich um das Standardverfahren, das auf der Formel

$$\text{Ertragswert} = (\text{RE} - \text{BW} \times p) \times V + \text{BW} \text{ basiert.}$$

<b>Rohertrag:</b> (Summe der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmieten)		<b>8.261,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten:</b>	-	<b>2.464,00 €</b>
<b>Jährlicher Reinertrag:</b>	=	<b>5.797,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens:</b> 3,3 % von <b>13.200,00 €</b> (Liegenschaftszins x Bodenwert)	-	<b>436,00 €</b>
<b>Ertrag der baulichen Anlagen:</b>	=	<b>5.361,00 €</b>
<b>Barwertfaktor:</b> gem. § 34 ImmoWertV bei Liegenschaftszinssatz von <b>3,3 %</b> und Restnutzungsdauer von <b>21</b> Jahren	x	<b>14,98</b>
<b>Gebäudeertragswert:</b>	=	<b>80.308,00 €</b>
<b>Bodenwert:</b>	+	<b>13.200,00 €</b>
<b><u>Vorläufiger Verfahrenswert (Ertragswert):</u></b>	=	<b><u>93.508,00 €</u></b>

$$\text{Rohertragsfaktor} = \mathbf{11,3}$$

Die Wertansätze der Ertragswertberechnung werden in den nachfolgenden Kapiteln 6.5.2. bis 6.5.5. näher erläutert.



## 6.5.2 Ableitung des jährlichen Rohertrages

### 6.5.2.1 Ableitung der marktüblichen Miete für Wohnungen

Der jährliche Rohertrag setzt sich gemäß § 31 Abs. 2 ImmoWertV aus der Summe aller Mieteinnahmen zusammen, die mit dem Objekt bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung generiert werden können. Er soll vorrangig aus den vertraglichen Vereinbarungen abgeleitet werden, die jedoch in jedem Fall auf ihre Marktüblichkeit zu prüfen sind. Für die Räumlichkeiten des Objektes existieren keine Mietverträge, sodass die Auswertung über Mietspiegel, durch selbständige Recherche, durch Befragung von ansässigen Immobilienunternehmen oder über Hinzuziehung der Auswertungen von Research-Unternehmen erfolgen kann.

Für die Ortschaft Piesau wurde kein Mietspiegel erstellt. Alternativ wird auf die Auswertung des IVD-Preisspiegel Thüringen 2024/25 für die Kreisstadt Sonneberg zurückgegriffen, um den marktüblich erzielbaren Ertrag zu ermitteln. Der Ort Piesau ist ca. 27 km von Sonneberg entfernt und hat im Vergleich infrastrukturelle Nachteile, die durch Korrektur des allgemeinen Mietniveaus anzupassen sind.

#### Auswertung IVD-Preisspiegel Thüringen 2024/2025 für Wohnungen

Die Preisangaben des IVD-Preisspiegels resultieren aus dem Erhebungszeitraum des 4. Quartals 2024. Hierbei fließen Daten aus insgesamt ca. 40 Städten des Bundeslandes Thüringen mit ein. Übermittelt werden die Daten von Marktberichterstatern des IVD-Mitte sowie Vertretern der Immobilienbranche. Die Preisangaben sind als marktübliche Schwerpunktpreise zu verstehen und beziehen sich nicht zwingend auf das rechnerische Mittel einer Preisspanne. Angegebene Mietpreise stellen keine Bestandsmieten dar, sondern aktuell erzielbare Nettokaltmieten. Der IVD-PREISSPIEGEL bezieht sich auf Wohnungsmieten, die nicht unmittelbar auf Mieten für Einfamilienhäuser angewendet werden können, da diese Objektart einen höheren Wohn- und Freizeitwert bietet. Dennoch ist die Anwendung der Ergebnisse grundsätzlich möglich, nachdem eine Anpassung der Miethöhe durch Ansatz eines angemessenen Zuschlages durchgeführt wurde.

Für die Stadt Sonneberg weist der Preisspiegel Thüringen folgende Spannen bei Wohnungsmieten aus:

Wohnwert	einfach	mittel	gut	Spitzenwert
Nettokaltmiete	4,50 €/m <sup>2</sup>	6,00 €/m <sup>2</sup>	6,50 €/m <sup>2</sup>	8,00 €/m <sup>2</sup>

Die ausgewiesenen Nettokaltmieten beziehen sich auf die Merkmale:

- Bestandsobjekt, Neubau bzw. Komplettsanierung
- Wohnungsgröße 70 m<sup>2</sup>, 3-Zimmer-Wohnung

Die ausgewiesenen Standards werden durch folgende Kriterien näher definiert:

Kriterien für **einfachen Wohnwert:**

z.B. mit einfachem Bad, heizbar, jedoch keine zentrale Beheizungsanlage, einfache Fenster, wenig bevorzugte Wohnlage, Industriegegend oder Plattensiedlung.

Kriterien für **mittleren Wohnwert:**

z.B. normales Bad und WC, Zentralheizung, heutiger Standard, eventuell Balkon in gemischt gebauter Wohnlage mit normaler verkehrsmäßiger Erschließung und guter Bausubstanz, ausgeglichene Bevölkerungsstruktur.

Kriterien für **guten Wohnwert:**

z.B. Modernes Bad, WC, Zentralheizung, gute Fenster, gute Bodenbeläge, Balkon, gegebenenfalls Lift, gute Wohnlage.

Kriterien für **Spitzenwert:**

Wohnung hat überdurchschnittliche Ausstattung und Bau-substanz in erstklassiger Wohnlage. Grundsätzlich Balkon oder Terrasse, Tiefgarage oder Carport oder Stellplatz vorhanden

Auswahl des Standards:

Die Wohnräume erfüllen die Kriterien des einfachen Wohnstandards, wodurch die Einstufung die Nettokaltmiete i.H.v. **4,50 €/m<sup>2</sup>** als Grundlage für die weitere Ableitung angemessen erscheint.

Unter Berücksichtigung der zusätzlichen werterhöhenden bzw. wertmindernden Merkmale ergeben sich für die einzelnen Wohnungen folgende marktübliche Nettokaltmieten:

Merkmale	Zuschlag einzel	Abschlag einzel	Nettokaltmiete vorläufig gem. IVD- Preisspiegel	Nettokalt- miete angepasst
schwächere Infrastruktur	-	5 %	4,50 €/m <sup>2</sup>	<b><u>4,95 €/m<sup>2</sup></u></b>
Übergröße	-	5 %		
erhöhter Wohnwert durch EFH (Garten, Keller, Privatsphäre)	20 %			
		<b>+ 10 %</b>		

Die objektbezogene marktübliche Nettokaltmiete beträgt **4,95 €/m<sup>2</sup>**.

In der Miete enthalten ist die Nutzung von Freifläche, Keller, Dachboden, Nebenräumen, die aufgrund ihrer baulichen Merkmale nicht zur Erzielung von Erträgen geeignet sind.

**6.5.3 Aufstellung zum Rohertrag für das Gesamtobjekt**

	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Nebenfläche in m <sup>2</sup>	nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete		
			€/m <sup>2</sup>	monatlich in €	jährlich in €
<b>Einfamilienhaus inkl. Freifläche, Nebenflächen</b>	131,0	/	<b>4,95 €/m<sup>2</sup></b>	648,45	<b>7.781,40</b>
<b>Garage</b>	/	/	/	40,00	<b>480,00</b>
					<b><u>8.261,00</u></b>

**6.5.4 Bewirtschaftungskosten**

Die Ertragswertberechnung geht vom Reinertrag aus, der sich durch Abzug der Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag ergibt. Gem. § 32 Abs. 1 ImmoWertV sind als Bewirtschaftungskosten die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen anzusehen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Maßgeblich sind nicht die tatsächlichen, sondern die marktüblichen Bewirtschaftungskosten, die auf Grundlage von Anlage 3 der ImmoWertV ermittelt werden. Darin werden für die einzelnen Bestandteile der Bewirtschaftungskosten konkrete Vorgaben gegeben. Abweichungen zwischen den so ermittelten und den tatsächlichen Kosten werden als nicht marktüblich angesehen und sind als objektspezifische Besonderheit anzusehen, die gesondert berücksichtigt werden muss.

Zu den tatsächlichen Bewirtschaftungskosten liegen keine Daten vor. Es wird unterstellt, dass die tatsächlichen Bewirtschaftungskosten aufgrund der Gebäudeart und des Gebäudestandards nicht wesentlich von den marktüblichen Bewirtschaftungskosten abweichen.

Die Ermittlung erfolgt auf Basis der Berechnungsgrundlage gemäß Anlage 3 der ImmoWertV, in der die marktüblichen Bewirtschaftungskosten in Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten und Mietausfallwagnis aufgegliedert sind.

Die Bewirtschaftungskosten beziehen sich auf die Wohnflächen, die bei möglicher Vermietung zugrunde gelegt werden.



### Ermittlung Bewirtschaftungskosten für 2025

		<b>Ergebnis</b>
<b>Verwaltungskosten</b>	<b>359,00 € je Wohnung inkl. Garage</b>	359,00
<b>Instandhaltungskosten</b>	<b>14,00 €/m<sup>2</sup> auf 131,00 m<sup>2</sup> Wohnfläche 106,00 € je Garage</b>	1.940,00
<b>Mietausfallwagnis</b>	<b>2,00% vom Rohertrag Wohnung/Garage (8.261,00 €)</b>	165,00
		<b><u>2.464,00</u></b>

*nachrichtlich:* Anteil der Bewirtschaftungskosten am Rohertrag 29,8 %

#### 6.5.5 Liegenschaftszinssatz

Im Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV) drückt sich die Risikoeinschätzung der Marktteilnehmer zur Wertentwicklung einer konkreten Immobilie hinsichtlich der Entwicklung des Standortes aus. Ein erhöhtes Risiko führt zu einem höheren Liegenschaftszinssatz. Vorrangig soll auf vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelte Liegenschaftszinssätze zurückgegriffen werden. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Sonneberg weist in seinen Marktberichten keine Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser aus. Alternativ wird auf die Auswertung des Gutachterausschusses für die Landkreise Hildburghausen, Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl zurückgegriffen, die Liegenschaftszinssätze in der Bandbreite von **2,12 % bis 5,21 %** aus (5. Perzentil bis 95. Perzentil) ausweist. Der Vergleich ist möglich, weil der Landkreis Sonneberg an den Landkreis Hildburghausen angrenzt, wodurch sich ähnliche wirtschaftliche und strukturelle Rahmenbedingungen stark ähneln. Der Median ist mit 3,03 % und der Mittelwert mit **3,28 %** angegeben. In die Auswertung flossen insgesamt 421 Kauffälle ein. Die Ermittlung des objektspezifischen angemessenen Liegenschaftszinssatzes innerhalb der Bandbreite erfolgt durch Würdigung der wertbeeinflussenden Faktoren. Positive Merkmale haben ein verringertes Risiko zur Folge und führen zur Absenkung des Liegenschaftszinssatzes, während sich gesteigerte Risiken in einem erhöhten Liegenschaftszinssatz niederschlagen.

#### grundstücksbezogene Merkmale

#### Anpassung des Liegenschaftszinssatzes

1. ländliche Lage mit eingeschränkter Infrastruktur	+/- 0,0 %	(bereits in Miethöhe berücksichtigt)
2. kurze Restnutzungsdauer	- 0,5 %	(nach Modernisierung)
3. durchschnittliche Größe der Wohnflächen	+/- 0,0 %	(bereits in Miethöhe berücksichtigt)
4. erhöhter Sanierungsdruck und Fertigstellungsaufwand	+ 0,5 %	
	<b><u>0,0 %</u></b>	

Nach Würdigung der sonstigen wertbeeinflussenden Faktoren erfolgt keine weitere Anpassung des mittleren Liegenschaftszinssatzes, der bei **≈ 3,3 %** belassen wird.



## 6.5.6 Objektspezifische Grundstücksmerkmale aus Ertragsicht

Zusätzlich zu den bereits in Kapitel 6.4.6. dargelegten objektspezifischen Besonderheiten kommen in der Ertragswertberechnung weitere zu berücksichtigende Umstände hinzu, die insbesondere die Ertragsseite beeinflussen.

### 6.5.6.1 Ertragsausfall bis zur Herstellung der Vermietbarkeit

Die Räumlichkeiten im Dachgeschoss des Wohnhauses sind im derzeitigen Zustand nicht für die sofortige Vermietbarkeit geeignet, da im Vorfeld Fertigstellungsarbeiten durchzuführen sind. Weiterhin sollte eine Vermarktungszeit eingeplant werden. Bis zur Fertigstellung und Vermietung der Räumlichkeiten wird der Zeitraum von etwa 1/2 Jahr einkalkuliert, in dem keine Mieteinkünfte erzielt werden. Der Ertragsausfall ist separat als objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

Zeitraum:	1/2 Jahr
Miete pro Jahr:	8.261,00 €
Barwertfaktor (bei LSZ 3,3 %):	0,4880
<b><i>kapitalisierter Ertragsausfall:</i></b>	<b>- <u>4.031,00 €</u></b>

## 6.5.7 Ableitung des Ertragswertes

<b>Vorläufiger Verfahrenswert (Ertragswert):</b>	=	<b>93.508,00 €</b>
<b>Objektspezifische Grundstücksmerkmale:</b>		
- Abschlag Energetischer Zustand	-	<b>12.100,00 €</b>
- Fertigstellungsaufwand DG	-	<b>5.000,00 €</b>
- Zuschlag für begonnene Sanierungsarbeiten DG	+	<b>3.000,00 €</b>
- Ertragsausfall	-	<b>4.031,00 €</b>
<b>Ertragswert:</b>	=	<b>75.377,00 €</b>
	≈	<b><u>75.400,00 €</u></b>

## 6.6 Fazit und Wertbegründung

Für das Gesamtgrundstück ergibt sich zum 19.08.2025

ein Sachwert i.H.v. **73.200,00 €**

und

ein Ertragswert i.H.v. **75.400,00 €**.

Die Abweichung zwischen beiden Werten beträgt ca. 3,0 % und liegt somit innerhalb der tolerierbaren Spanne von 0 % - 25 %. Die Werte werden trotz der Abweichung als gegenseitige Bestätigung aufgefasst.

Aus welchem der beiden Werte letztlich der Verkehrswert abgeleitet werden kann, hängt vom Verhalten der Marktteilnehmer und ihren Vorstellungen bezüglich der zukünftigen Nutzung ab. Eine gesicherte Aussage hierzu ist schwer möglich, sodass lediglich von Wahrscheinlichkeiten ausgegangen werden kann. Aufgrund der bisherigen Nutzung und der Objektgröße wird die Annahme getroffen, dass das Objekt zukünftig als Sachwertobjekt zu Eigennutzungszwecken verwendet wird.

Der Sachwert i.H.v. 73.200,00 € würdigt die Objekteigenschaften sowie das Marktgeschehen in angemessener Weise und wird aus diesem Grund zur Ableitung des Verkehrswertes verwendet.



## 6.7 Ableitung des Verkehrswertes

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte auf Grundlage des § 8 Abs. 1 ImmoWertV durch Anwendung des Sachwertverfahrens. Der Verkehrswert der Liegenschaft leitet sich aus dem Sachwert ab, der 73.200,00 € beträgt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in

99724 Neuhaus am Rennweg OT Piesau, Mittelbergstraße 24  
Gemarkung Piesau, Flur 0, Flurstücke 111/5, 111/6, 111/7

wird zum Wertermittlungstichtag 19.08.2025 mit rd.

**73.200,00 €**

**in Worten: dreiundsiebzigtausendzweihundert Euro** geschätzt.

**Schätzung des Zubehörs**

**0,00 €**

Aus verfahrenstechnischen Gründen erfolgt die Aufteilung des Verkehrswertes in flurstücksbezogene fiktive Einzelwerte, die in ihrer Gesamtheit dem Verkehrswert entsprechen.

**Versteigerungsobjekt Nr. 1:** Flurstück 111/5 **66.100,00 €**

**Versteigerungsobjekt Nr. 2:** Flurstück 111/7 **3.550,00 €**

**Versteigerungsobjekt Nr. 3:** Flurstück 111/6 **3.550,00 €**

### Anmerkung:

Die Ermittlung der Verkehrswerte wurde in Anlehnung an die Grundsätze der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 durchgeführt. Für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen, sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z.B. Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelastete Bauteile oder Bodenverunreinigungen, Untersuchungen bezüglich der Standsicherheit, Schall – und Wärmeschutz) wird eine Haftung meinerseits ausgeschlossen. Hinsichtlich der im Gutachten vorgenommenen persönlichen Angaben gelten die datenschutzrechtlichen Bestimmungen der Webseite [www.immobilienvertfinder.de](http://www.immobilienvertfinder.de).

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



André Huhndorf LL.M.  
IWF ImmobilienWertFinder GmbH

Suhl, den 16.02.2026