

Dipl.-Ing. Jürgen Müller

Schulstraße 10
98617 Meiningen



Von der IHK Südthüringen öffentlich bestellter
und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken sowie Schäden und Mängel

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

Grundstückswertermittlung,
Baumängel, Bauschäden,
Beweissicherung, Bauplanung

Telefon: 0 36 93/ 80 36 86
Fax: 0 36 93/ 89 75 35
Mobil: 0170/ 4 91 43 53
E-Mail: svb-mueller@web.de

**Exposé zum
GUTACHTEN**

**in dem Zwangsversteigerungsverfahren am Amtsgericht Meiningen
ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES
(i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
Wohngrundstück, Einfamilienhaus
98590 Rosa, Pleßstraße 3 und 7a**



**VERKEHRSWERTE: 161 000,00 € (Flurstück Nr. 37/ 4, Einzelverkehrswert)
24 000,00 € (Flurstück Nr. 37/ 3, Einzelverkehrswert)
Gesamtverkehrswert: 185 000,00 € (Info siehe
Seite 24)**

Aktenzeichen 10 K 12/ 25
zum Bewertungsstichtag: 14.01.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1. Objektdaten
2. Lage- und Grundstücksbeschreibung
3. Beschreibung der Bebauung
4. Wertermittlungsergebnisse
- 4.1. Verfahrenswert nach dem marktangepassten Sachwert
- 4.2. Verfahrenswert nach dem marktangepassten Ertragswert
5. Auszug Bodenrichtwertinformation und Katasterplan
6. Fotos
7. Planungsunterlagen (Prinzipskizze unmaßstäblich)

Das Exposé umfasst 12 Seiten incl. Anlagen. Es wurde nur im PDF- Format an das Amtsgericht Meiningen gesendet.

1. OBJEKTDATEN

Objekt:	bebaute Grundstücke; Wohngrundstück, Einfamilienhaus und Nebengebäude
Ort:	98590 Rosa
Straße/ Hausnummer:	Pleißstraße 3 und 7a
Eigentümer:	nach Grundbuchstand
Grundbucheintragung: Flurstücksnummer/ Grundstücksgröße:	Grundbuch von Rosa, Blatt 524 Flurstück 37/ 4 mit 1 519 m ² Flurstück 37/ 3 mit 1 554 m ²
Auftraggeber:	Amtsgericht Meiningen 98617 Meiningen, Lindenallee 5 Aktenzeichen: 10 K 12/ 25
Zweck der Wertermittlung:	Ermittlung der Verkehrswerte
Ortsbesichtigung:	14.01.2026
Bewertungstichtag:	14.01.2026
Qualitätstichtag:	entspricht Bewertungstichtag
Teilnehmer am Ortstermin:	der Beauftragte der Eigentümerin Mitarbeiterin i. A. Sachverständiger Herr Müller, Sachverständiger
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen und Informationen:	* Grundstücksangaben vom Auftraggeber * Vergleichswerte der Bodenpreise im Landkreis Schmalkalden- Meiningen vom 01.01.2024 * Bundesbaupreisindex vom November 2025 * Kopie der Liegenschaftskarte * DIN 277 von 2005

2. LAGE- UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

Wohnlage

Großräumige Lage/ Kommunale Einordnung:	Die zu bewertenden Grundstücke liegen im Südthüringer Raum. Sie befinden sich in der Gemeinde Rosa, erfüllende Gemeinde für Rose ist Breitung, ein Ort, der ca. 4 000 Einwohner hat. Die Gemeinde gehört zum Landkreis Schmalkalden- Meiningen und ist ca. 30 km von der Kreisstadt Meiningen entfernt.
Verkehrslage und Infrastruktur:	Die infrastrukturelle Lage der Gemeinde Rosa kann mit „durchschnittlich“ bezeichnet werden. Die Bundesstraße B 19, eine der Hauptverkehrsadern im Südthüringer Raum, führt an Breitung direkt vorbei. Von dort aus sind gute Verbindungen in das nähere Umfeld sowie in das Bundesland Hessen und in den Freistaat Bayern gegeben. Die Ortschaft Rosa ist über eine Landstraße in Richtung zur Rhön in ca. 10 km von Breitung aus erreichbar. Die Anschlüsse an die Autobahnen A 4 Eisenach- Dresden sind etwa 35 km sowie im Bereich Meiningen/ Suhl an die A 71 und A 73 ca. 25 km bzw. 35 km entfernt.

Wirtschaftsstruktur:	Das Gebiet um Rosa wurde in der Vergangenheit überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Im Laufe der Entwicklung in den letzten Jahren vollzog sich hier ein Strukturwandel zur Marktanpassung in Handel, Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen. Größere Unternehmen außerhalb der Landwirtschaft als ortsansässige Arbeitgeber sind nicht vorhanden. Rosa ist überwiegend ein Wohnstandort mit Auspendlern zu den Arbeitsplatzmöglichkeiten im näheren und auch weiteren Umfeld! Die Gemeinde Breitungen liegt auch direkt an einer Strecke der "Deutschen Bahn" und besitzt einen eigenen Bahnhof.
Demografische Lage:	Es ist von einer rückläufigen demografischen Entwicklung am Standort und einer überalterten Bevölkerung auszugehen (bedingt auch durch den eingeschränkten Arbeitsmarkt in der Region). Die strukturellen Prognosen für die Bereiche Kaufkraft, Arbeitsmarkt und Bevölkerungsentwicklung für den Landkreis weisen eine überwiegend negative Tendenz aus.
Ortsbild:	Rosa hat überwiegend dörflichen Charakter. Einrichtungen der Versorgung, des Handels und der Dienstleistungen sind im Ort nicht vorhanden.
Innerörtliche Lage:	Die Grundstücke befinden sich in zentraler Lage von Rosa, ca. 12 km vom „Verwaltungsort Breitungen“ entfernt. Die Wohnlage kann mit „durchschnittlich bis gut“ eingeschätzt werden.
Verkehrslage und Infrastrukturelle Lage:	Die infrastrukturelle Lage kann, bezogen auf den Ortsteil, mit „gut“ eingeschätzt werden
Art der Bebauung:	offene Bauweise
Beeinträchtigungen:	Es sind keine unmittelbaren bzw. gravierenden Beeinträchtigungen vorhanden, die eine Einschränkung der gegenwärtigen und zukünftigen Nutzung zur Folge hätten.

Rechtliche Gegebenheiten

Eintragungen in das Grundbuch Abt. II:	Wertrelevante Eintragungen, die die Grundstücke betreffend, wurden nicht benannt.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Hier sind keine unsichtbaren Belastungen, z.B. in Form von Wege- bzw. Überfahrtsrechten oder Baulasten, vorhanden.
Bauplanungsrecht:	Entsprechend der Lage im Ortsgebiet regelt sich für das Wohngrundstück die bauliche Zulässigkeit im Bestand unter Einhaltung des § 34 BauGB, wobei sich die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche aus den Festlegungen der Örtlichkeit ergeben.
Bauordnungsrecht:	Das Vorliegen einer Baugenehmigung wurde nicht geprüft. Die materielle Legalität der baulichen Anlagen auf den Grundstücken und die Nutzung werden in der vorliegenden Form unterstellt.
Denkmalschutzbuch/ Baulastenverzeichnis:	Im Denkmalschutzbuch ist für die bebauten Grundstücke kein Eintrag als Denkmalensemble gemäß § 2, Abs. 2 Satz 1, § 5 Abs.1 und 2 des ThürDSchG bzw. im Baulastenverzeichnis vorhanden.
Entwicklungszustand:	Es handelt sich bei den bebauten Grundstücken als wirtschaft-

liche Einheit betrachtet um baureifes, voll erschlossenes Bauland (§ 5 ImmoWertV).

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:

Es wird davon ausgegangen, dass zum Wertermittlungsstichtag keine öffentlich- rechtlichen Beiträge bzw. nichtsteuerlichen Abgaben vorhanden sind.

Tatsächliche Verhältnisse und sonstige Beschaffenheit

Vorbemerkungen:

Die Ausführungen zu den Grundstücken und zu deren Beschaffenheit basieren auf den Angaben des Auftraggebers, Beteiligter den vor Ort festgestellten Gegebenheiten und anhand der vorliegenden Kopien des Liegenschaftsauszuges vom Amt für Vermessung und Geoinformation. Die Grundstücke liegen nebeneinander und bilden gegenwärtig eine wirtschaftliche Einheit. Sie könnten aber auch durch bauliche Änderungen, Zufahrtserrichtung und eigenständige Erschließung des Grundstückes Flst. Nr. 37/3 mit dem Nebengebäudeanteil separat genutzt werden.

Ausdehnung und Grenzverhältnisse:

Die Grundstücke haben eine unregelmäßige Grundrissform. Die Vermarktungssteine waren nicht einsehbar, die Vermarktungsgrenzen wurden jedoch anhand der Kopie der Liegenschaftskarte vor Ort nachvollzogen.

Baugrund:

Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass im Bereich der bebauten Grundstücke tragfähiger Baugrund ansteht.

Topographische Lage:

Die Geländelinie der Grundstücke kann als nahezu eben bezeichnet werden.

Tatsächliche Nutzung:

Auf dem Grundstück Flurstück 37/ 4 wurde ein Einfamilienhaus und Nebengebäude und auf dem Flurstück 37/ 3 ein Nebengebäude errichtet.

Erschließung:

Das Wohngrundstück (Flurstück 37/ 4) ist erschlossen und mit Elektro-, Telekommunikations-, und Wasseranschlüssen versehen. Die Abwässer werden über eine Kleinkläranlage in die örtliche Vorflut eingeleitet.

Das Flurstück 37/ 3 ist nicht erschlossen, Elektroversorgung kommt von Flurstück 37/ 4, da beide Grundstücke zusammen genutzt werden..

Straßenausbau:

Die erschließende, ausgebaute „Pleißstraße“ dient der Auffahrt und dem Zugang auf die Grundstücke (als wirtschaftliche Einheit).

Stellplatzsituation:

Auf dem Grundstück Flurstück 37/ 4 sind min. zwei Stellplätze vorhanden.

Außenanlagen:

Die Außenanlagen sind in einem durchschnittlichen bis einfachen Zustand. Im Hinterraum des sind eine befestigte, überdachte Terrasse und ein einfacher Pool vorhanden. Die Restflächen werden kleingärtnerisch genutzt bzw. sind als Rasen vorhanden.

Die Einfahrt und Hoffläche wurden gepflastert. Der Hinterraum des Flurstücks 37/ 3 ist als einfacher Grünbereich vorhanden, eine Einfriedung zwischen den Flurstücken existiert nicht, allerdings ist der Grundstücksgesamtbereich eingefriedet.

Kontaminationen/

Aus der ehemaligen und jetzigen Nutzung des Standortes ist keine

Altlasten: erhöhte Gefahr des Vorhandenseins von so genannten Altlasten gegeben.

3. BESCHREIBUNG DER BEBAUUNG

Die beiden Grundstücke sind bebaut und liegen nebeneinander. Das Flurstück 37/ 4 ist mit einem Wohnhaus bebaut. Auf beiden Flurstücken ist ein Nebengebäude errichtet, welches sich etwa zu 50 % auf dem Flurstück 37/ 4 und etwa 50 % auf dem Flurstück 37/ 3 befindet. Durch das Nebengebäude ist keine dementsprechende funktionale Trennung (Brandwand) vorhanden.

Wohngebäude

Es handelt sich bei dem Wohnhaus um ein unterkellertes, zweigeschossiges Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss, welches in traditioneller, massiver Bauweise errichtet wurde. Später wurde ein eingeschossiger Anbau (Windfang und WC) errichtet. Das Wohnhaus wurde 1911 erbaut. An der Rückseite grenzt ein kleines Nebengebäude an, welches durch einen Flur mit Treppenraum mit dem Wohnhaus verbunden ist.

Funktionelle Nutzung

Kellergeschoss:	Funktionsnebenräume, Heizung, Waschküche und Abstellräume
Erdgeschoss:	Windfang, WC, Eingangsflur und Treppenraum, Wohnen, Essen, Küche, Bad, Büro
Obergeschoss:	Flur mit Treppenraum, Wohnzimmer, Küche, drei Schlafzimmer, Balkon
Dachgeschoss:	nicht ausgebaut, aber bedingt ausbaufähig
Grundrissgestaltung:	einfach, funktionell
Raumhöhen:	normale Raumhöhen
Besonnung/ Belichtung:	für die Funktion ausreichend

Baukonstruktive Beschreibung

Fundamente:	Beton
Außenwände:	Mischmauerwerk, Fachwerk
Innenwände:	analog Außenwände
Außenwandbehandlung:	Rauputz, Sichtfachwerk, Verkleidung mit Holzschindeln
Dachkonstruktion:	Krüppelwalmdach, zimmermannsmäßiger Abbund der Holzkonstruktion, Betondachsteineindeckung, Anbau mit begehbarem Flachdach (Balkon)
Decken:	Beton- und Holzbalkendecken
Fenster:	überwiegend Thermofenster aus Kunststoff, tlw. alte Holzfenster
Türen:	Außentür aus Holz und Kunststoff, einfache Innentüren

Treppen:	Eingangs- und Kellertreppe massiv, sonst Holztreppen
Fußböden:	Beton, Fliesen, Laminat
Wand- und Deckenbehandlung:	Rauputz, Tapeten, Paneelverkleidung, Fliesen
Sanitärinstallation:	einfache Ausstattung
Elektroinstallation:	einfache Ausführung
Heizung:	Ölzentralheizung, Kaminofen

Nebengebäude

Hinter dem Wohnhaus grenzt ein kleines zweigeschossiges Nebengebäude an, in dem sich nur Abstellräume befinden. Es ist mit dem Wohnhaus verbunden (Treppe/ Flur). Das flach geneigte Dach ist mit Wellasbestplatten eingedeckt. Das massiv errichtete Gebäude hat eine massive Decke und ist innen und außen verputzt.

Das andere Nebengebäude stellt eine Scheune dar, die überwiegend in Fachwerkbauweise und über zwei Grundstücke gebaut wurde. Das Satteldach, welches zimmermannsmäßig errichtet wurde ist mit einer Betondachsteineindeckung versehen. Die Zwischendecke zur Lagerung von Futter ist aus Holz, sie ist nur über Leitern zugänglich. Sie dient gegenwärtig Abstell- bzw. Lagerungszwecken und ist dafür nur einfach ausgebaut (Pflasterboden, Holztore). Der rechte Teil (auf dem Flurstück 37/ 3) ist massiv ausgeführt und wurde früher als Stallbereich genutzt. Der Deckenbereich besteht aus einer „preußischen Kappe“. Gegenwärtig werden auch diese Räume zu Abstellzecken genutzt und sind ebenfalls einfach ausgebaut.

Gegenwärtig ist die Scheune durchgängig nutzbar. Für eine zukünftige separate Grundstücksnutzung wäre eine Trennwand mittig einzuziehen.

An der Scheune befindet sich ein eingeschossiger Anbau in Fachwerkbauweise, welcher als Partyraum und Abstellraum genutzt wird. Die Wände innen wurden mit Paneelen verkleidet, der Boden wurde mit Betonpflastersteinen befestigt. Fenster und die Tür sind aus Holz. Die Zwischendecke ist aus Holz, das Dachgeschoss ist bedingt zu Lagerzwecken nutzbar, es ist jedoch nur von außen über eine Leiter zugänglich.

Der Bauzustand der jeweiligen Nebengebäude lässt trotz einiger anstehender Sanierungsleistungen eine weitere Nutzung und Verwertung für einfache Zwecke zu.

Besondere Bauteile/ Einrichtungen, Gebäudezustand

Besondere Einrichtungen:	keine
Besondere Bauteile:	Terrassenüberdachung
Schäden und Mängel:	<p>Der allgemeine Bau- und Ausbauzustand des Wohnhauses wird durch Unterzeichnenden unter Berücksichtigung der Erbauungs-/ Sanierungszeit sowie der Materialauswahl mit „einfach bis durchschnittlich“ bezeichnet.</p> <p>Es wurden vor Jahren einige Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, die Fenster im Erdgeschoss erneuert, eine Heizung eingebaut, im Erdgeschoss wurden die Elektrik, die Sanitärleitungen und alle Türen erneuert, das Bad und tlw. die Fußböden saniert. Das Fachwerk im Obergeschoss wurde innen mit HWL-Platten versehen. Das Wohnhaus und das kleine Nebengebäude wurden neu gestrichen.</p> <p>Die Wärmedämmung im Dach- und Fassadenbereich ist aus heutiger Sicht als unzureichend einzuschätzen. Die Fenster im Obergeschoss sind Holzverbundfenster. Der Keller ist stellenweise</p>

feucht, die Drainage- und Kläranlageleitungen sind alt (nach. mdl. Information).

Im Rahmen der Bewertung werden nur Kosten der Beseitigung des Reparaturstaus insoweit angesetzt, wie sie zur Wiederherstellung des altersgemäßen Normzustandes erforderlich sind. Da mit den Reparaturarbeiten in der Regel auch Modernisierungsleistungen verbunden sind, können hier nur pauschale Erfahrungssätze herangezogen werden, die nicht unbedingt den tatsächlichen Kosten für die Beseitigung des bestehenden Instandhaltungsstaus entsprechen. Über zu tätige, mögliche Instandsetzungsmaßnahmen hinaus würde ein zukünftiger Erwerber vermutlich auch Arbeiten ausführen (Umbau und Modernisierung), welche gegenwärtig nicht nachzuvollziehen sind und stark von den Möglichkeiten eines potentiellen Erwerbers abhängen!

4. Wertermittlungsergebnisse

Anteiliger Renovierungs- und Instandhaltungsstau der Bausubstanz (siehe Punkt 4.3.)

Im Rahmen der Bewertung werden nur Kosten für die Beseitigung des „Renovierungsstaus“ insoweit angesetzt, wie sie zur Wiederherstellung des **baualtersgemäßen Normalzustandes** ! ohne werterhöhenden Charakter erforderlich sind.

Da eine Instandsetzung im Allgemeinen auch mit Modernisierungsmaßnahmen verbunden ist, kommen in der Regel noch zusätzliche Kosten hinzu, die allerdings werterhöhend in den Ansätzen wären.

Nach freier sachverständiger Würdigung werden die Kosten zur Revitalisierung der Substanz im Bestand **für das Wohngebäude auf ca. 12 000,00 €** (ca. 166 m² Wohn-/ Nutzfläche * 70,00 €/ m²) und ca. **10 000,00 €** für das Nebengebäude zur Sicherung der baulichen Nutzungseinheit (Restnutzungsdauer) und **zum Einzug einer Trennwand** berücksichtigt.

4.1. Verfahrenswert nach dem marktangepassten Sachwert (Flurstück 37/4)

Sachwert der baulichen Anlage:

Wohngebäude:	162 000,00 €
Nebengebäude:	32 000,00 €
besondere Bauteile:	1 500,00 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen:	0,00 €
Bodenwert:	18 000,00 €

vorläufiger Verfahrenswert: 213 500,00 €

Im Grundstücksmarktbericht für den Landkreis Schmalkalden- Meiningen 2025 sind entsprechend der Nutzungsform Sachwertfaktoren ausgewiesen bzw. ausgewertet. Es würde sich ein **Sachwertfaktor von ca. 0,81** ergeben (§ 21 Abs.1, § 8 Abs.2 Nr.1, § 14 Abs.2 Nr.1 ImmoWertV2021)

Nach bürointernen Auswertungsdaten und aufgrund der „Lage, Nutzungs- sowie Verwertungsmöglichkeit“ wird ein (gewichteter) Sachwertfaktor unter Beachtung des gegenwärtigen Marktes und der lokalen Besonderheiten von 0,81 (trotz der anstehenden Grundstücksverhältnisse) angesetzt.

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert des bebauten Grundstücks:	172 935,00 €
Werteinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV):	
abzüglich Renovierungs- und Instandhaltungsstau:	- 12 000,00 €

160 935,00 €

marktangepasster Verfahrenswert gerundet (§ 21 Abs.1 ImmoWertV): 161 000,00 €

Flurstück 37/ 3

Sachwert der baulichen Anlage:

Nebengebäude:	16 000,00 €
---------------	-------------

besondere Bauteile:	0,00 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen:	0,00 €
Bodenwert:	8 000,00 €
marktangepasster Verfahrenswert (§ 21 Abs.1 ImmoWertV):	24 000,00 €

4.2. Ermittlung des marktangepassten Verfahrenswertes nach dem Ertragswert (Flurstück 37/4)

Im Allgemeinen wird als Vergleich, zur Ermittlung und Herleitung des Verkehrswertes, der Ertragswert bestimmt. Zur Anwendung des Ertragswertverfahrens sind Annahmen und Festlegungen zu treffen, die wie folgt definiert werden:

Vorausgesetzt wird, dass durch Instandhaltung und entsprechende Reparaturmaßnahmen der Gebäude eine wirtschaftliche Lebensdauer von **mindestens 25 Jahren** erreicht wird. Aufwendungen zur Gewährleistung der zukünftigen Nutzung werden überschlägig ermittelt und stehen unter dem Gesichtspunkt einer Werterhaltung, ohne werterhöhenden Charakter.

Aufwendungen zur Sanierung und Reparatur nutzbarer Flächen werden aus der im Sachwertverfahren ermittelten Wertminderung in Ansatz gebracht bzw. Kosten für Aufwendungen zur Nutzbarmachung von Flächen zugrundegelegt. Zur Gewährleistung der angenommenen Ertragserzielung werden im Allgemeinen Erneuerungsinvestitionen berücksichtigt, welche in Zeiträumen von jeweils 25-30 Jahren anfallen. Diese Investitionen sind notwendig, um verschlissene Anlagen und Teile zu ersetzen. Werden Erneuerungsinvestitionen unterlassen, so ist mit einem Ertragsrückgang zu rechnen. Es wird keine ertragsorientierte Nutzung unterstellt, um die Ansätze für eine marktgängige Verwertung abzuleiten. Die zu berücksichtigenden anrechenbaren **Wohnflächen** wurden durch sachverständige Würdigung zur Erzielung eines nachhaltigen Ertrages nach der Bruttogrundfläche mit Hilfe von Nutzungskennzahlen mit hinreichender Genauigkeit (Abweichung vom Istzustand sind möglich, Wohnfläche ist nur als Grundlage dieser Ermittlung verwertbar) ermittelt. Die Nebengebäude werden nicht berücksichtigt.

WOHNFLÄCHE: ca. 166 m²

Unterstellt wird folgende Mietpreissituation:

MIETE WOHNUNG: 5,50 €/ m² (incl. Nutzung Nebeneinrichtungen)

(Der IVD- Immobilienpreisspiegel Thüringen 2024 /25 weist für den Ort selbst nur großräumige Angaben zu den Mietpreisen aus. Es wird Bezug genommen auf Vergleichsmieten als durchschnittliche Nettokaltmieten im ländlichen Raum für Wohnflächen/ Dienstleistungen, gemittelte Miete bezogen auf die Nutzungsdauer, für einfache bis normale Ausstattung; bürointerne Auswertungen)

Im durchschnittlichen Mietansatz finden Kriterien, wie die großräumige Lage, die Ortsstruktur, die infrastrukturelle Anbindung und die mögliche Ausstattung Berücksichtigung, wobei aus Vergleichswerten in der Region ableitbar ist, dass die hier angesetzte Netto- Kaltmiete einen marktüblichen nachhaltigen Ansatz darstellt, der in der Bandbreite der erzielbaren Mieterträge liegt. Auf eine Differenzierung zum Mietansatz für die unterschiedlichen Etagen wird verzichtet, es handelt sich um einen Durchschnittswert.

angesetzter Liegenschaftszinssatz: 3,0 %

(§ 33 ImmoWertV2021; objektspezifischer Liegenschaftszinssatz, entsprechend der Bandbreite der Liegenschaftszinssätze für Ein- bis Zweifamilienhäuser von 2,5 % bis 3,5 %)

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV2021):

166 m² * 5,50 €/ m² * 12 Monate = 10 956,00 €

nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV2021)

hier nach Anlage 3 ImmoWertV2021 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2)

Verwaltung für eine Wohnung: (1* 359,00 €) - 359,00 €

Instandhaltung Wohnung: (166 m² * 14,00 €/m² gewichtet) - 2 324,00 €

Mietausfallwagnis (Wohnnutzung): 2 % vom Rohertrag - 219,12 €

Jahresreinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV2021):	8 053,88 €
Verzinsung Bodenwert: 3,0 % von 18 000,00 €	- 540,00 €
Jahresertrag der baulichen und sonstigen Anlagen:	7 513,88 €
* Barwertfaktor: 17,41 bei n = 25 Jahre, p = 3,0 %,	
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen (§ 28 ImmoWertV):	130 816,65 €
Bodenwert (§ 14 ImmoWertV2021):	+ 18 000,00 €
vorläufiger Ertragswert:	148 816,65 €
<u>Marktanpassungsfaktor</u>	
Es wurden bereits marktrelevante Einflüsse im Mietansatz berücksichtigt, allerdings ist aus Verkäufen im Umfeld ableitbar, dass auch bei der Herleitung des Ertragswertes eine Korrelation zum Sachwertfaktor für die Marktanpassung besteht. Somit wird nach freier sachverständiger Würdigung eine Marktanpassung des vorläufigen Ertragswertes mit dem „Marktanpassungsfaktor“ 1,00 angesetzt.	
marktangepasster vorläufiger Ertragswert:	148 816,65 €
(Werteinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale abzüglich Renovierungs- und Instandhaltungsaufwand nach ImmoWertV2022)	- 12 000,00 €
Ertragswert:	136 816,65 €
<u>Verfahrenswert aus dem marktangepassten Ertragswert gerundet:</u>	<u>137 000,00 €</u>

5.5. Information zum „Gesamtverkehrswert“

Die Grundstücke, Flurstück 37/3 und Flurstück 37/4 liegen unmittelbar nebeneinander und bilden eine wirtschaftliche Einheit! Aufgrund der historischen Bebauung und Nutzung sind sie einzeln marktgerecht nicht veräußerbar, sondern nur als Gesamtanlage zu betrachten, so dass aufgrund der Bebauung nur eine sinnvolle Bewirtschaftung und Verwertung durch die gemeinschaftliche Nutzung im Bestand möglich ist!

Eine separate Veräußerung der Einzelgrundstücke halte ich für eine nicht marktgerechte und nicht marktgängige Verwertung und beziehe mich maßgebend auf die oben dargelegten Hinweise.

Der **Gesamtverkehrswert** wird vereinfacht als **Summe der zwei Einzelverkehrswerte Flurstück 37/3 und Flurstück 37/4 betrachtet.**

Unter Beachtung der Lage der Grundstücke, des baulichen Zustandes der Gebäude sowie unter Berücksichtigung der angewandten Verfahren wird auf der Grundlage der derzeit geltenden Bestimmungen und Orientierungen sowie anhand der aktuellen Marktlage für die zu bewertenden, unbelasteten Grundstücke als **wirtschaftliche Einheit** in

98590 Rosa, Pleißstraße 3 und 7a

- Flurstück 37/ 3 und 37/ 4 -

der Verkehrswert

(zum Bewertungsstichtag 14.01.2026)


auf

185 000,00 €

(in Worten: einhundertfünfundachtzigtausend Euro)

geschätzt.


5. Auszug Bodenrichtwertinformation und Katasterplan




Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl


Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
 Hoffnung 30, 98574 Schmalkalden
 Telefon: 0361 57 4163-017, E-Mail: gutachter.schmalkalden@tlbg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

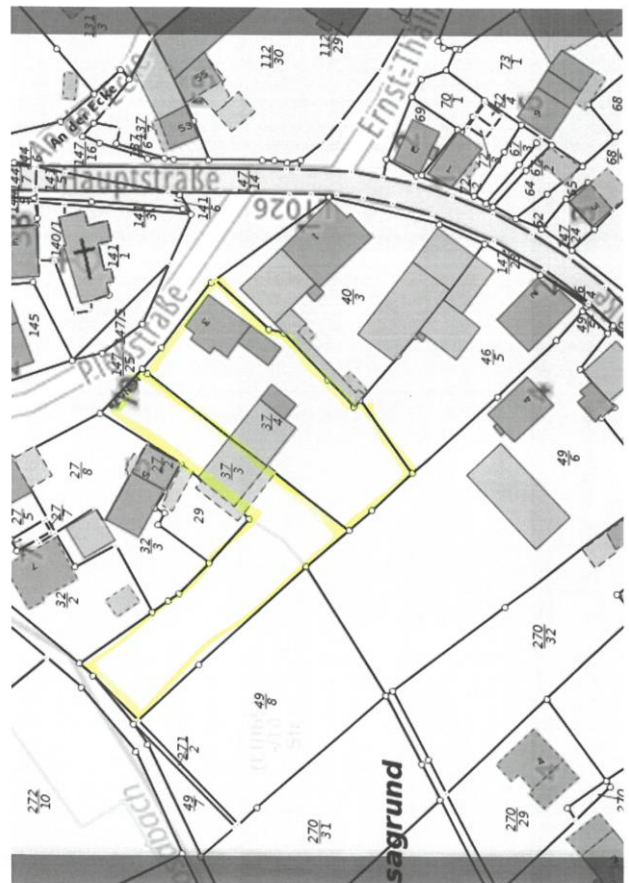
<p>Übersicht Thüringen</p> 	Gemeinde	Rosa
	Gemarkung	Rosa
	Bodenrichtwertnummer	363016
	Bodenrichtwert [Euro/m²]	15
	Stichtag	01.01.2024
	Entwicklungszustand	baureifes Land
	abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
	Nutzungsart	dörfliches Wohngebiet
	Bauweise	offen
	Fläche [m²]	800



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



Auszug Katasterplan



6. Fotos



FOTO 1 BEBAUUNG FL. STCK 37/4
Wohnhaus
Straßenansicht



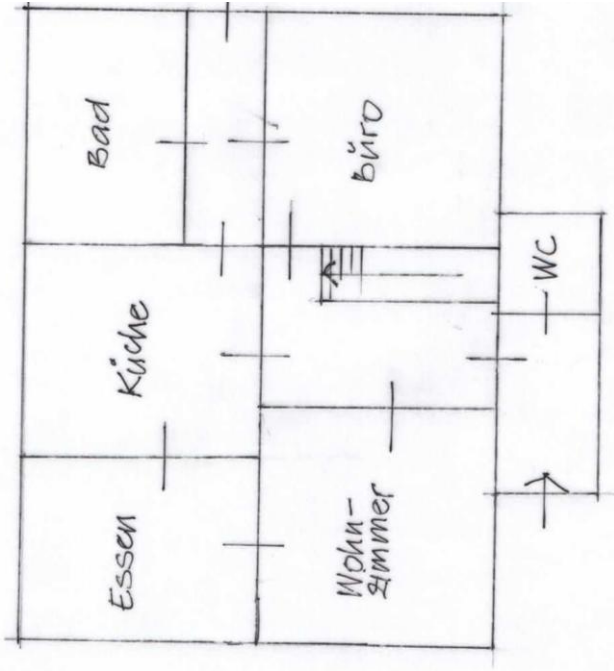
FOTO 2
Wohnhaus
Süd-West-Ansicht



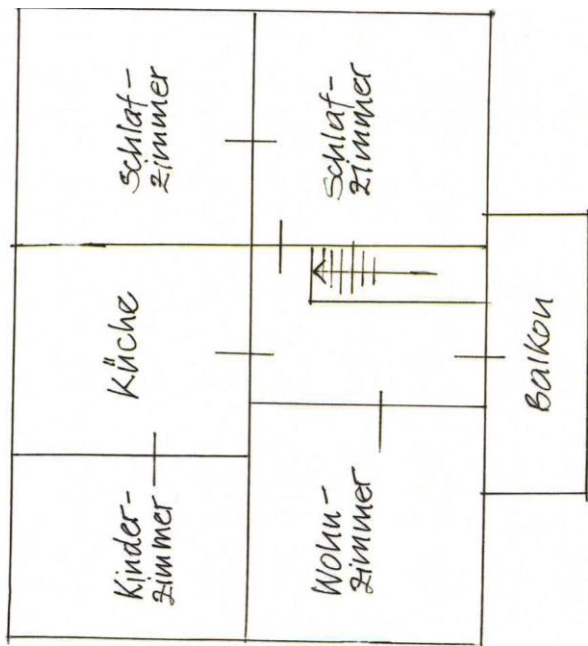
FOTO 3 BEBAUUNG FL. STCK 37/3
Nebengebäude

7. Planungsunterlagen

(PRINZIPIKIZZE, UNMAßSTÄBLICH)



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS