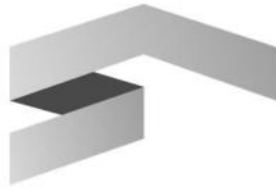


MITGLIED IM BUNDESVERBAND DEUTSCHER GRUNDSTÜCKSSACHVERSTÄNDIGER – BDGS
MITGLIED IM IMMOBILIENVERBAND DEUTSCHLAND – IVD
MITGLIED IM GUTACHTERAUSSCHUSS WEIMAR, WEIMARER LAND UND SÖMMERDA / THÜRINGEN



INGENIEURBÜRO SCHIEBEL

Dipl.-Pol.-Wiss./Hochschuling. CARSTEN SCHIEBEL

von der Industrie- und Handelskammer Erfurt öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

JENAER STR. 2 • 99518 BAD SULZA OT KLEINROMSTEDT • TEL.: 036425 22222

WERTGUTACHTEN

über die Verkehrswerte (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für die Wertermittlungsobjekte in

98701 Großbreitenbach, OT Neustadt/Rennsteig, Hüttenstraße Nr. 51
Flurstück Nr. 592/1, 591/3 und 591/1

Aktenzeichen: K 12/24



Az.: 57/25

* Großbreitenbach, OT Neustadt/Rennsteig, *
* Hüttenstraße Nr. 51 *
* Flurstück Nr. 592/1, 591/3 und 591/1 *
* Wohnhaus mit Anbauten *

Auftraggeber : Amtsgericht Arnstadt
-Zwangsversteigerung-
Aktenzeichen K 12/24
Längwitzer Straße Nr. 26
99310 Arnstadt

**Bewertungs- und
Qualitätsstichtag** : 25.02.2025

Verkehrswerte	:	142.000,00 €	Flurstück Nr. 591/1 und 592/1 (Gesamt)
		85.200,00 €	Flurstück Nr. 591/1
		56.800,00 €	Flurstück Nr. 592/1
		10.000,00 €	Flurstück Nr. 591/3

Umfang : Das Gutachten umfasst 33 Seiten und 5
Anlagen.
Es wurden 4 Exemplare gefertigt.

Inhaltsangabe

	Seite
1. Vorbemerkung	4
1.1 Allgemeine Angaben	4
1.2 Grundlagen der Wertermittlung	7
2. Grundstücksbeschreibung	8
2.1 Tatsächliche Eigenschaften	8
2.2 Rechtliche Gegebenheiten	9
3 Gebäudebeschreibung	13
3.1 Bauwerk / Wohnhaus mit Anbauten	13
3.2 Außenanlagen	15
4. Bewertung	16
4.1 Vergleichswertverfahren	17
4.2 Bodenwertermittlung	18
4.2.1 Bewertung der Grundstücke	19
4.3 Ermittlung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	20
4.3.1 Wertminderung wegen baulicher Mängel und Schäden (eingeschätzter Instandhaltungsrückstau)	20
4.3.2 Wertermittlung des Gasleitungsrechtes, GBB 952, Abt. II lfd. Nr. 1	21
4.3.3 Wertermittlung des Wasserleitungsrechtes, GBB 952, Abt. II lfd. Nr. 2	22
4.3.4 Wertermittlung des Nutzungsrechtes, GBB 934, Abt. II lfd. Nr. 1	23
4.4 Sachwertermittlung	24
4.4.1 Ermittlung des vorläufigen Grundstückssachwertes	24
4.4.2 Ermittlung des marktangepassten Sachwertes	31
4.4.3 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	31
4.4.4 Differenzierung des Gebäudesachwertes	31
5 Gesamtwürdigung	32

Anlagen:

Landkarte
Orsteilkarte
Flurkarte
Bodenrichtwert
Fotodokumentation

1. Vorbemerkung

1.1 Allgemeine Angaben

Grundbuch von : Neustadt / Rennsteig
Grundbuchblatt : **952**
Gemarkung : Neustadt / Rennsteig
Flur : 1
Flurstück Nr. : 592/1 591/3
Fläche [m²] : 200 1.200
Nutzungsart : Gebäude- und Erholungsfläche
(lt. Grundbuchauszug) Freifläche
Eigentümer : siehe Fragebogen
(lt. Grundbuchauszug)

Grundbuch von : Neustadt / Rennsteig
(Gebäudegrundbuch)
Grundbuchblatt : **934**
Gemarkung : Gebäude auf Neustadt / Rennsteig
Neustadt /
Rennsteig
Flur : 1
Flurstück Nr. : 591/1 591/1
Fläche [m²] : 300 300
Nutzungsart : Gebäude- und Gebäude- und
(lt. Grundbuchauszug) Freifläche Freifläche
Eigentümer : siehe Fragebogen
(lt. Grundbuchauszug)

Grundbuch von : Neustadt / Rennsteig
(Gebäudegrundbuch)
Grundbuchblatt : **9021**

Gemarkung : Neustadt / Rennsteig

Flur : 1

Flurstück Nr. : 592/1

Fläche [m²] : 200

Nutzungsart : Gebäude- und Freifläche
(lt. Grundbuchauszug)

Eigentümer : siehe Fragebogen
(lt. Grundbuchauszug)

Die Auftragserteilung erfolgte durch das Amtsgericht Arnstadt lt. Beschluss vom 20.01.2025, Geschäftszeichen K 12/24.

Gegenstand der nachfolgenden Wertermittlung ist die Feststellung der Verkehrswerte der Grundstücke in Großbreitenbach, OT Neustadt/Rennsteig, Hüttenstraße Nr. 51, Flurstück Nr. 592/1, 591/3 und 591/1, nach dem Sachwertverfahren, zum Zwecke der Zwangsversteigerung, eine andere Verwendung ist ausgeschlossen.

Die Flurstücke 592/1, 591/3 und 591/1 bilden eine wirtschaftliche Einheit und sollten zusammen veräußert werden, einschließlich Gebäudeeigentum.

Die Ortsbesichtigung einschließlich der Erstellung des Aufmaßes erfolgte z.T. im Beisein von Verfahrensbeteiligten, des Sachverständigen und einer Mitarbeiterin am 25.02.2025.

Bei den Nutzungsarten wurde von der derzeitigen Nutzung und z.T. lt. Angaben der Grundbuchauszüge ausgegangen.

Bei der Einschätzung des baulichen Zustandes und des Baualters des Gebäudes wurde auf die Angaben der Eigentümer zurückgegriffen.

Auf eventuell auftretende mögliche Ungenauigkeiten wird daher hingewiesen.

Zwangsverwalter : nicht vorhanden

Mieter / Pächter : siehe Fragebogen

Wohnpreisbindung : nicht vorhanden
(nach § 17 WoBindG)

Maschinen, Betriebseinrichtungen und sonstiges Zubehör das nicht geschätzt wurde : siehe Fragebogen

Anpflanzungen und Baulichkeiten die Dritten gehören : nicht vorhanden bzw. nicht bekannt

Gebäudebrandversicherung : siehe Fragebogen

Schornsteinfeger : siehe Fragebogen

Straßenbezeichnung und Hausnummer : noch zutreffend

Die Prüfung der Bauteile erfolgte nur visuell, zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.

Das zu erstellende Gutachten dient der Verkehrswertermittlung und stellt kein Schadensgutachten dar. Eine fachliche Untersuchung von Baumängeln und Bauschäden sowie des baulichen und vorbeugenden Brandschutzes erfolgte nicht, da dieses nicht in das Sachgebiet des Sachverständigen fällt. Bei Bedarf wird empfohlen einen Sachverständigen entsprechend des jeweiligen Beststellungsgebietes heranzuziehen.

Die Auswirkungen eventuell vorhandener Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert werden nur pauschal in marktkonformer Weise berücksichtigt und haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Untersuchungen auf Schwammbefall, gesundheitsschädigende Baumaterialien und Kontamination des Bodens erfolgten nicht.

Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen keinerlei Hinweise darauf erbrachte, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen bzw. Baumaterialien und Schwammbefall grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Für verdeckte, nicht erkennbare und nicht angezeigte Mängel, Schäden und Belastungen sowie fehlerhafte Unterlagen wird Haftungsausschluss erklärt.

Sach-, Ertrags- und Vergleichswertrichtlinie sind mit der Inkraftsetzung der ImmoWertV 2021 zum 01.01.2022 aufgehoben worden, müssen jedoch teilweise angewandt werden, wenn es der Grundsatz der Modellkonformität des jeweiligen Gutachterausschusses erfordert.

1.2 Grundlagen der Wertermittlung

- Baugesetzbuch BauGB
- Baunutzungsverordnung BauNVO
- Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 2021
- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertA
- Normalherstellungskosten (NHK) 2010
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken Kleiber 6., 8. und 9. Auflage
- Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Kleiber 7. Auflage
- Abschläge für Baugrundstücke von Stannigel, Kremer, Weyers oder Clemens
- Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten nach Rössler/Langner/Simon/Kleiber
- Wegweiser Kommune / www.wegweiser-kommune.de
- Vergleichspreise bzw. der örtlich geltende Richtwert
- Berichte zum Grundstücksmarkt Thüringen 2024
- Sachwertfaktoren 2023
- IVD Preisspiegel Thüringen 2024 / 2025
- die derzeitige Marktlage
- eigenes Aufmaß
- Baukostendatei des Wingen Verlages
- büroeigene Baukostendatei
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation Erfurt
- Bodenrichtwertkarte des zuständigen Gutachterausschusses, Stand 01.01.2024
- unbeglaubigter Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Arnstadt Zw Ilmenau, Grundbuch von Neustadt/Rennsteig, Blatt 952 vom 20.01.2025
- unbeglaubigter Gebäudegrundbuchauszug des Amtsgerichtes Arnstadt Zw Ilmenau, Grundbuch von Neustadt/Rennsteig, Blatt 934 vom 20.01.2025
- unbeglaubigter Gebäudegrundbuchauszug des Amtsgerichtes Arnstadt Zw Ilmenau, Grundbuch von Neustadt/Rennsteig, Blatt 9021 vom 20.01.2025
- Angaben und Unterlagen der Verfahrensbeteiligten

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Die Grundstücke Flurstück Nr. 591/1 und 592/1 sind mit einem Wohnhaus mit Anbau und baulichen Anlagen bebaut.

Das Grundstück Flurstück Nr. 591/3 ist unbebaut.

Standort : Freistaat Thüringen, Ilm-Kreis, Landgemeinde der Stadt Großbreitenbach mit ca. 5.882 Einwohnern (Stand 31.12.2023), Ortsteil Neustadt am Rennsteig, Erholungsort im Thüringer Wald liegt im UNESCO Biosphärenreservat Thüringer Wald

Lage : westliche Ortsrandlage von Neustadt / Rennsteig

Straße : asphaltierte Anliegerstraße ohne Fußwege

Wohn- und Verkehrslage : mittlere Wohnlage, gute Verkehrslage

Demografische Entwicklung : kein Demografietyt für die Landgemeinde vorhanden, Einwohnerdichte von 0,7 Einwohnern je Hektar (lt. www.Wegweiser-Kommune.de)

Entfernung :

- Einrichtungen der öffentlichen Hand und Geschäfte des täglichen Bedarfs liegen in unmittelbarer Nähe
- Verwaltungssitz Großbreitenbach ca. 8 km
- Kreisstadt Arnstadt ca. 37 km
- Hochschulstadt Ilmenau ca. 16 km
- Waffenstadt Suhl ca. 27 km
- Saalfeld / Rudolstadt ca. 45 km
- Landeshauptstadt Erfurt ca. 60 km
- Bundesautobahn A 71 ca. 21 km und A 4 ca. 44 km
- Bundesstraße B 88 ca. 13 km und B 281 ca. 22 km

Hinweis: Alle Entfernungsangaben verstehen sich vom Wertermittlungsobjekt bis zum Zentrum des angegebenen Ortes und dienen lediglich einer groben Orientierung.

Die Grundstücke Flurstück Nr. 591/1 und 592/1 werden als Bauland, Stell- und Verkehrsfläche genutzt. Das Grundstück Flurstück Nr. 591/3 wird als Gartenland genutzt. Sie haben überwiegend eine normale Höhenlage und sind befahrbar.

Anschlüsse Ver- und Entsorgung :

- Wasserversorgung
- Kanalisation über Direktanschluss (Mischsystem)
- Strom liegt mit 230/400 Volt an
- Gasversorgung liegt in der Straße an
- Telefonnetz

(betrifft Flurstück Nr. 591/1 u. 592/1)

(Funktionsfähigkeit und Verlauf der Anschlüsse wurde nicht geprüft)

Das Grundstück (Flurstück Nr. 591/3) ist unerschlossen.

Energieausweis	: nicht vorhanden
Immission	: keine, visuell nicht feststellbar
Besonnung	: gut
Grenzverhältnisse	: geschlossen, Grenzüerbauten konnten visuell nicht festgestellt werden

Das Grundstück (Flurstück Nr. 591/1) hat einen nahezu rechteckigen Grundriss, mit einer Straßenfront von ca. 12 m und einer mittleren Tiefe von ca. 25 m. Das Grundstück (Flurstück Nr. 592/1) hat einen nahezu rechteckigen Grundriss, mit einer Straßenfront von ca. 8 m und einer mittleren Tiefe von ca. 25 m. Anhaltspunkte für das Erfordernis besonderer Gründungsmaßnahmen waren visuell nicht erkennbar. Auftragsgemäß wurden keine Baugrunduntersuchungen durchgeführt.

Bei dem Grundstück Flurstück Nr. 591/3 handelt es sich um Gartenland mit einem unregelmäßigen Grundriss, einer Straßenfront von ca. 14 m und einer mittleren Tiefe von ca. 56 m.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Die Grundakte der Grundbücher wurde nicht eingesehen. Laut unbeglaubigte Grundbuchauszüge sind in Abteilung II folgende Eintragungen vorhanden:

Grundbuch Blatt 952

lfd. Nr. der Eintragung	Lasten und Beschränkungen
lfd. Nr. 1 (betrifft Flurstück Nr. 591/3)	Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Gasleitungsrecht mit Schutzstreifen für HD-Erdgasleitung S-79.00-;Gillersdorf-Großbreitenbach-Schmiedefeld mit Abzweigleitungen und HD-Erdgasleitung S 79.01;Bebauungs- u.Bepflanzungsbeschränkung) für Gasversorgung Thüringen GmbH, 99086 Erfurt gemäß Antrag vom 08.05.2002 nach § 9 GBBerG i.V.m. § 8 SachenR-DV und Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung des Landesamt für Straßenbau, Außenstelle Sonneberg vom 04.03.2002, AZ: S 0030/2001-2132-01; eingetragen am 12.11.2002 in Ball 109 und bei Umschreibung mit den belasteten Flurstück nach Blatt 974 am 04.03.2004 übertragen und eingetragen und weiter mit den belasteten Flurstück hierher übertragen und eingetragen am 15.11.2005

- lfd. Nr. 2
(betrifft Flurstück
Nr. 592/1) Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht, AWL
DN 200 mit Schutzstreifen) für den Zweckverband Wasser-
u.Abwasser-Verband-Ilmenau, Ilmenau; aufgrund des
Antrags vom 17.11.2009 gemäß § 9 GBBerG i.V.m. § 4
SachenR-DV und Bescheinigung der unteren
Wasserbehörde des Landratsamtes Ilm-Kreis, Arnstadt vom
05.11.2009 (Az:GB/75/2009); eingetragen am 23.02.2010
- lfd. Nr. 3
(betrifft Flurstück
Nr. 592/1 u 591/3) Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der
Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Arnstadt, AZ: K
12/24); eingetragen am 12.04.2024.

Die Grunddienstbarkeit in Abt. II, lfd. Nr. 1 und 2 werden auftragsgemäß separat bewertet.

Wertmäßig wird die lfd. Nr. 3 der Eintragung bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt.

Gebäudegrundbuch Blatt 934

lfd. Nr. der Ein- tragung	Lasten und Beschränkungen
• lfd. Nr. 1 (betrifft Flurstück Nr. 591/1)	Nutzungsrecht für die jeweiligen Gebäudeeigentümer in Ehegemeinschaft, GGB 20; eingetragen am 12.03.1980. Bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 09.07.2002.
• lfd. Nr. 2 (betrifft Flurstück Nr. 591/1)	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Arnstadt, AZ: K 12/24); eingetragen am 12.04.2024.

Die Grunddienstbarkeit in Abt. II, lfd. Nr. 1 wird auftragsgemäß separat bewertet.

Wertmäßig wird die lfd. Nr. 2 der Eintragung bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt.

Gebäudegrundbuch Blatt 9021

Ifd. Nr. der Ein- tragung	Lasten und Beschränkungen
• Ifd. Nr. 1 (betrifft Flurstück Nr. 592/1)	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Arnstadt, AZ: K 12/24); eingetragen am 12.04.2024.

Die Grunddienstbarkeit in Abt. II, Ifd. Nr. 1 wird auftragsgemäß separat bewertet.

Wertmäßig wird die Ifd. Nr. 1 der Eintragung bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt.

Die etwaigen Belastungen aus den Grundbüchern die in der Abteilung III
verzeichnet sind, werden in diesem Wertgutachten nicht berücksichtigt.

Eintragung im Baulastenverzeichnis:	Gemäß Schreiben des Landratsamtes IIm- Kreis (Bauaufsichtsamt) vom 30.01.2025 sind für die Wertermittlungsobjekte keine Baulasten eingetragen.
--	---

Eintragung im Altlastenverzeichnis:	Das Altlastenverzeichnis wurde nicht eingesehen. Im Rahmen der Ortsbesichtigung war jedoch kein Verdacht auf Altlasten ersichtlich.
--	--

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Auftragsgemäß wurden vom Sachver- ständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
--	--

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren Denkmalschutz:	Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Weitere Umstände sind diesbezüglich nicht bekannt.
--	---

Denkmalschutzrechtliche Einschränkungen
sind den Eigentümern ebenfalls nicht
bekannt.

Darstellung im Flächen- nutzungsplan:	<u>Flurstück Nr. 592/1, 591/3 (z.T.) u. 591/1</u> M - gemischte Baufläche <u>Flurstück Nr. 591/3 (z.T.)</u> Gartenland
--	---

Entwicklungszustand,
Grundstücksqualität:

Flurstück Nr. 592/1, 591/3 (z.T.) u. 591/1
baureifes Land

Flurstück Nr. 591/3 (z.T.)
Außenbereich der Ortslage

Beitragsrechtlicher Zustand:

erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch (BauGB) und Thüringer Kommunalabgabengesetz (ThürKAG)

Baugenehmigungen, Bauleitplanung und Statik des ausgeführten Vorhabens wurden auftragsgemäß nicht überprüft, formelle und materielle Legalität werden vorausgesetzt.

Eine Überprüfung der Standsicherheit des Gebäudes, des Wärme- und Schallschutzes, der Energieeffizienz und der Dichtheit der Dächer erfolgte nicht.

Es wird darauf hingewiesen, dass vom Unterzeichner keine Funktionsprüfungen der technischen Anlagen (Heizung, Lüftung, Elektrik, Sanitär usw.) vorgenommen worden sind.

Die örtlich vorhandenen Gegebenheiten des Grundstückes wurden dabei, einschließlich der Bebauung und des erkennbaren Bauzustandes, per Fotoapparat dokumentiert.

Die Richtigkeit der Angaben der mir vorgelegten Unterlagen wird, soweit nichts anderes festgestellt wurde, vorausgesetzt.

3. Gebäudebeschreibung

Eine vollständige Baubeschreibung lag der Bewertung nicht vor. Die folgende Beschreibung basiert auf den zur Verfügung stehenden Unterlagen sowie den Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung. Die Angaben erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und sollen lediglich einer überschlägigen, qualitativen Einstufung der Bauwerks- und Ausstattungsmerkmale dienen.

3.1 Bauwerk Wohnhaus

Baujahr/gesch.Baualter: ca. 1982 / ca. 43 Jahre

bauliche Maßnahmen: Anbau ca. 1988, ca. 1996-1998 Fenster erneuert,
(lt. Angabe Auftraggeber) ca. 2002 Dächer neu eindeckt, ca. 2018 Bad im
EG erneuert, ca. 2008 Fußboden erneuert

Gesamtnutzungsdauer: 65 Jahre
(nach überwiegender Bauweise)

eingeschätzte
Restnutzungsdauer (RND): 22 Jahre

Konstruktionsart : Massiv, eingeschossig, ausgebautes Dachgeschoss ohne Drempe, steiles Satteldach, ein- und zweigeschossige Anbauten mit Flachdach und flachen Satteldach, voll unterkellert, z.T. als Souterrain, von außen begehbar

Wände : massiv, Mischmauerwerk in unterschiedlichen Ausführungen und Stärken, u.a. Ziegel- und Hohlblocksteine

Geschossdecken : Massiv- und Holzbalkendecken vorhanden

Fußböden : unterschiedliche Beläge u.a. Laminat, Stabparkett, PVC-Belag, Textilbeläge, keramische Bodenfliesen, z.T. großformatige Fliesen, Terrazzo, Betonfußboden, Holz verbrettert

Treppen : KG: massive, viertelgewendelte Treppe mit einseitigem Handlauf
EG: viertelgewendelte Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen, einseitigem Handlauf

Innenansichten	: z.T. tapeziert, z.T. Holzverkleidung, z.T. verputzt und gestrichen, z.T. gefliest, z.T. Deckenverkleidung mit Lichtauslässen versehen
Fenster	: überwiegend thermoisolierverglaste Kunststofffenster, z.T. mit Rollläden, z.T. bodentief, z.T. einfache Holzfenster, z.T. Glasbausteine, Ausstiegs- luken im Spitzboden vorhanden
Türen / Tore	: überwiegend Füllungstüren mit Futter und Be- kleidung, z.T. mit Glasausschnitten, z.T. thermo- isolierverglast, z.T. Metalltüren, z.T. Schiebetür, zweiflügeliges Metalltor vorhanden
Elektroinstallation	: überwiegend unter Putz liegend, z.T. auf Putz liegend
Sanitäre Installation	
Bad	: im EG zwei Bäder vorhanden, u.a. mit Badewanne, Dusche, Waschtisch und wandhängendem WC mit innenliegenden Spülkasten, raumhoch gefliest
WC separat	: Stand-WC und Waschtisch im EG
Küche	: Einbauküche vorhanden, bleibt bei der Bewertung unberücksichtigt (Annahme: abgeschrieben)
Heizung	: kombinierte Zentralheizung, Viessmann VitoCell Ölzentralheizung, ca. 22 kW, Baujahr ca. 1996, 165 l Warmwasserboiler, 5 Öltanks à 1.000 l; Junkers Holzvergaser, ca. 20 kW, Baujahr ca. 2012, 3 x 850 l Pufferspeicher, Fußbodenheizung in den Bädern im EG und Umluftofen im KG vorhanden (Funktionsfähigkeit und etwaige Tankinhalte wurden nicht geprüft)
Besondere Einrichtungen	: Balkon, Garageneinbau und sanierungsbedürftige Einliegerwohnung im KG
Außenansichten	
Sockel	: z.T. Buntsandsteinsockel vorhanden
Außenputz	: mit Asbestschindeln verkleidet
Schornstein	: vorhanden

Dach	: steiles und flaches Satteldach mit Prefaldacheindeckung, flach geneigtes Dach mit Bitumschichtdacheindeckung, Dachrinnen vorhanden
Zustand	
Grundrissgestaltung	: großzügig, erweiter- und veränderbar Wohnfläche: (ca.) KG - 31,52 m ² EG - 139,77 m ² OG - 64,57 m ² Gesamt <u>235,86 m²</u>
Bauschäden und Baumängel	: z.T. defekte vertikale und horizontale Sperrung, z.T. Risserscheinungen
Wertminderungen	: z.T. Feuchtigkeitsschäden, z.T. Dach, z.T. Putz / Fassade, z.T. Außenverkleidung, z.T. Fußböden, z.T. Fenster, z.T. Türen und Tore, z.T. Treppen, z.T. Elektro-, z.T. Heizungs- und Sanitärinstallation, malmäßige Instandsetzung

3.2 Außenanlagen

- | | |
|----------------------|---|
| • Außenbauwerke | - Stall, Holzschuppen, Mauer und Gartenhäuser vorhanden |
| • befestigte Flächen | - mit Betonpflaster verlegte Einfahrt, mit Rasengittersteinen und Betonplatten verlegte Flächen vorhanden |
| • Parkplatz | - auf Grundstück möglich |
| • Einfriedung | - z.T. Holzlattenzaun und z.T. Holzschutzbauwerk vorhanden |
| • Grünanlagen | - angelegte Beete und Rasenflächen vorhanden |
| • Bäume | - verschiedene Bäume und Sträucher vorhanden |
| • Besonderheiten | - Grundstück ist befahrbar |

4. Bewertung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes stehen im Wesentlichen drei Methoden zur Verfügung:

- I. Der unmittelbare Vergleich des zu bewertenden Objektes mit einem entsprechenden Vergleichsobjekt

das Vergleichswertverfahren

das sich allerdings nur bei sehr ähnelnden Objekten eignet, wie zum Beispiel bei Eigentumswohnungen oder bei der Ermittlung des Wertes eines unbebauten Grundstückes;

- II. die Ermittlung der einzelnen Sachwerte, insbesondere des Bodens, der Bauwerke und der Außenanlagen

das Sachwertverfahren

und

- III. die Ermittlung des Wertes, der sich ergibt, wenn man die Erträge die das zu bewertende Objekt für die üblicherweise noch zu erwartende Restnutzungsdauer erwarten lässt, zum Stichtag kapitalisiert, das heißt, den Wert ermittelt, der entsprechend verzinst, am Ende der zu erwartenden Laufzeit zum ähnlichen Ergebnis führen würde

das Ertragswertverfahren

Der Bodenwert ist vorbehaltlich einiger Ausnahmen ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden, unter Verwendung der Werte einer Bodenrichtwertkarte, die nach entsprechenden landesrechtlichen Vorschriften von den Gutachterausschüssen der Landkreise oder kreisfreien Städte erstellt wird.

4.1 Vergleichswertverfahren

Wahl der Wertermittlungsverfahren und Begründung

Einfamilienwohnhäuser können auch mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man zeitnahe Kaufpreise von gleichen oder vergleichbaren Objekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Das Vergleichswertverfahren wird nicht herangezogen, da keine brauchbaren vom Gutachterausschuss ermittelten Kaufpreise für „Weiterveräußerungen“ von Einfamilienhäusern im unmittelbaren Umkreis und in ähnlicher Art und Güte zur Verfügung standen. Die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Ilm-Kreises, des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg am 11.03.2025 übermittelten Kaufpreisauskünfte beziehen sich überwiegend auf Verkäufe aus den Jahren 2020 bis 2024 und bewegen sich in einer Spanne von rd. 100.000,00 € bis rd. 197.000,00 € und dienen allenfalls als grobe Orientierung bzw. Plausibilisierung.

Bei dem Bewertungsobjekt kommt das Sachwertverfahren zur Anwendung, da es sich um ein eigen genutztes Objekt handelt, auf weitere Verfahren wird verzichtet.

4.2 Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021), § 14 ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Daneben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Wertermittlung herangezogen werden, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstückes hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstückes übereinstimmen.

Der Bodenwert wird als der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken (Bodenrichtwertzone) definiert, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Bei Anfrage an die Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses, lagen keine ausreichenden Vergleichspreise aus der unmittelbaren Umgebung vor. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses greift deshalb auf einen Bodenrichtwert zurück und empfiehlt einen Durchschnittswert von **33,00 €/m²** (für Bauland) für die Region des Wertermittlungsobjektes (**Stand 01.01.2024**).

Für die ausgewiesene Teilfläche "Gartenland" lagen keine Bodenrichtwerte vor, weshalb nachfolgend auf die Veröffentlichung der Immobilienmarktinformation 2023 zurückgegriffen wird. Hier wird für das Jahr 2023 ein durchschnittlicher Kaufpreis zusammengefasst ausgewiesen. Der durchschnittliche bereinigte Kaufpreis beträgt für das Jahr 2023 ca. **6,47 €/m²** für "Gartenland".

Diesen Wertannahmen kann gefolgt werden, bedarf aber einer weiteren differenzierten Betrachtung der örtlichen Gegebenheiten. Ausgehend von der Lage, Gestalt und Ausnutzungsmöglichkeit des Grundstückes wird von einem Bodenwert von **33,00 €/m²** (für Bauland) und **6,47 €/m²** (für Gartenland) ausgegangen. Abweichungen von diesen Richtwerten, in den wertbeeinflussenden Umständen wie u.a. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, Grundstücksgröße, Immissionsbelastungen, Leitungs- und Wegerechte u.a. bewirken entsprechende Zu- bzw. Abschläge vom Bodenwert, ausgehend von Erfahrungssätzen, werden nachfolgend berücksichtigt.

	Flurstück Nr.: 592/1	591/3	91/1
1. Erschließungszustand	+/- 0 %	+/- 0 %	+/- 0 %
2. Grundstückslage	+/- 0 %	+/- 0 %	+/- 0 %
3. Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. Nutzungsmöglichkeiten	+/- 0 %	+/- 0 %	+/- 0 %
4. Bodenbeschaffenheit	+/- 0 %	+/- 0 %	+/- 0 %
5. Grundstücksgestalt / Grundstücksgröße	+/- 0 %	+/- 0 %	+/- 0 %
6. Immissionsbelastung	+/- 0 %	+/- 0 %	+/- 0 %
7. Leitungsrechte / Belastungen	+/- 0 %	+/- 0 %	+/- 0 %
8. Vermessungszustand	+/- 0 %	+/- 0 %	+/- 0 %
Gesamt	+/- 0 %	+/- 0 %	+/- 0 %

Da sich das Flurstück Nr. 591/3 nur z.T. in der Bodenrichtwertzone für Bauland befindet, erfolgt eine Einteilung der Grundstücksfläche in Teilfläche 1 (Bauland) und Teilfläche 2 (Gartenland).

Grundstücksgröße	: Flurstück Nr. 591/3		1.200,00 m ²
	davon unvermessen		
	Teilfläche 1 (Bauland)	ca.	100,00 m ²
	Teilfläche 2 (Gartenland)	ca.	1.100,00 m ²

Bodenrichtwert / Vergleichswert

Bodenrichtwert	: Zone	243019	<u>33,00 €/m²</u> M - 30
----------------	--------	---------------	--

Diese Ausweisungen bedeuten	: 243019	Nr. der Bodenrichtwertzone
	33,00 €/m ²	Bodenrichtwert je m ² Grundstücksfläche
	M	gemischte Baufläche
	30	Tiefes des Richtwertgrundstückes in m

Vergleichswert (Lt. Grundstücksmarkt- information 2023)	: Gartenland	ø 6,47 €/m ²
---	--------------	-------------------------

4.2.1 Bewertung der Grundstücke

Aus den o.g. Parametern ergeben sich für die Flurstücke folgende Bodenwerte:

Flur	Flur- stück	Größe [m ²]	Nutzungsart	Wert [€/m ²]	Abschlag [%]	Wert Gesamt gerundet
1	592/1	200	Bauland	33,00	+/- 0 %	6.600,00 €
1	591/3	1.200				
	TF. 1	100	Bauland	33,00	+/- 0 %	3.300,00 €
	TF. 2	1.100	Gartenland	6,47	+/- 0 %	7.117,00 €
					Gesamt	10.417,00 €
1	591/1	300	Bauland	33,00	+/- 0 %	9.900,00 €

4.3 Ermittlung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

4.3.1 Wertminderung wegen baulicher Mängel und Schäden (eingeschätzter Instandhaltungsrückstau)

Die ermittelten Kosten sind durchschnittliche altersgeminderte pauschale Werte, sie haben keine eigenständige Außenwirkung und keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die tatsächlichen Aufwendungen können von diesen Kosten / Erfahrungswerten abweichen, da sie regionalen und konjunkturellen Schwankungen des Immobilienmarktes unterliegen oder den vom Bauherrn vorgegebenen Standard nicht entsprechen.

Der Instandhaltungsrückstau wird daher alterswertgemindert in marktkonformer Weise stichtagsbezogen und wertmindernd bei der Verkehrswertermittlung berücksichtigt.

a) Wohnhaus

- Abbruch- und Rohbauarbeiten	---
- Zimmerarbeiten	30,00 €/m ²
- Dachdeckerarbeiten	10,00 €/m ²
- Putzarbeiten / Trockenbau	60,00 €/m ²
- Fliesenarbeiten	30,00 €/m ²
- Estricharbeiten	10,00 €/m ²
- Schreinerarbeiten	30,00 €/m ²
- Schlosserarbeiten	20,00 €/m ²
- Fenster	20,00 €/m ²
- Malerarbeiten	40,00 €/m ²
- Bodenbelagsarbeiten	30,00 €/m ²
- Heizungsinstallation	20,00 €/m ²
- Sanitärinstallation	30,00 €/m ²
- Elektroinstallation	30,00 €/m ²
- Außenanlagen	10,00 €/m ²
- Sonstiges	10,00 €/m ²
Baukosten gesamt	380,00 €/m²

Instandhaltungsrückstau

rd. 236 m² (Wfl.) x 380 €/m² = rd. **89.680,00 €**

4.3.2 Wertermittlung des Gasleitungsrechtes mit Schutzstreifen (Ifd. Nr. 1, Grundbuchblatt 952 Abt. II)

betrifft Flurstück Nr. 591/3

Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Gasleitungsrecht mit Schutzstreifen für HD-Erdgasleitung S-79.00-; Gillersdorf-Großbreitenbach-Schmiedefeld mit Abzweigleitungen und HD-Erdgasleitung S 79.01; Bebauungs- u. Bepflanzungsbeschränkung) für Gasversorgung Thüringen GmbH, 99086 Erfurt gemäß Antrag vom 08.05.2002 nach § 9 GBBerG i.V.m. § 8 SachenR-DV und Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung des Landesamt für Straßenbau, Außenstelle Sonneberg vom 04.03.2002, AZ: S 0030/2001-2132-01; eingetragen am 12.11.2002 in Blatt 109 und bei Umschreibung mit den belasteten Flurstück nach Blatt 974 am 04.03.2004 übertragen und eingetragen und weiter mit den belasteten Flurstück hierher übertragen und eingetragen am 15.11.2005 (lt. Grundbuch).

Die betroffene Grundstücksfläche wird in seiner baulichen Ausnutzung unwesentlich beeinträchtigt.

Aus den Unterlagen ist eine separate Fläche des Schutzstreifens von 250 m² vorhanden.

Wertminderung der von dem Schutzstreifen bedeckten Fläche durch das Leitungsrecht wegen unwesentlicher eingeschränkter Beeinträchtigung hier 30 % (nach Erfahrungswerten, STANNIGEL, KREMER, WEYERS).

Daraus ergibt sich:

ca. 250,00 m² x 6,47 €/m² x 30,0 %

rd.

485,00 €

4.3.3 Wertermittlung des Wasserleitungsrechtes mit Schutzstreifen (Ifd. Nr. 2, Grundbuchblatt 952 Abt. II)

betrifft Flurstück Nr. 592/1

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht, AWL DN 200 mit Schutzstreifen) für den Zweckverband Wasser-u.Abwasser-Verband-Ilmenau, Ilmenau; aufgrund des Antrags vom 17.11.2009 gemäß § 9 GBBerG i.V.m. § 4 SachenR-DV und Bescheinigung der unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Ilm-Kreis, Arnstadt vom 05.11.2009 (Az:GB/75/2009); eingetragen am 23.02.2010 (lt. Grundbuch).

Die betroffene Grundstücksfläche wird in seiner baulichen Ausnutzung teilweise beeinträchtigt.

Aus den Unterlagen ist die Breite des Schutzstreifens mit 6 m angegeben. Anhand der Flurkarte und mit Geoproxy Thüringen wird eine Länge von ca. 3,5 m ermittelt, sodass sich eine Fläche des Schutzstreifens von 21 m² ergibt.

Wertminderung der von dem Schutzstreifen bedeckten Fläche durch das Leitungsrecht wegen teilweise eingeschränkter Beeinträchtigung hier 50 % (nach Erfahrungswerten, STANNIGEL, KREMER, WEYERS).

Daraus ergibt sich:

ca. 21,00 m ² x 33,00 €/m ² x 50,0 %	rd.	347,00 €
--	-----	-----------------

4.3.4 Wertermittlung des Nutzungsrechtes

(Ifd. Nr. 1, Grundbuchblatt 934 Abt. II)

betrifft Flurstück Nr. 591/1

Nutzungsrecht für die jeweiligen Gebäudeeigentümer in
Ehegemeinschaft, GGB 20; eingetragen am 12.03.1980.

Bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 09.07.2002 (lt.
Grundbuch).

Die betroffene Grundstücksfläche wird in seiner baulichen
Ausnutzung stark beeinträchtigt.

Das Nutzungsrecht bezieht sich auf das gesamte Flurstück Nr.
591/1, somit ist die Größe des Grundstückes von 300 m² in Ansatz
zu bringen.

Wertminderung der Grundstücksfläche durch das Nutzungsrecht
wegen stark eingeschränkter Beeinträchtigung hier 80 % (nach
Erfahrungswerten, STANNIGEL, KREMER, WEYERS).

Daraus ergibt sich:

ca. 300,00 m ² x 33,00 €/m ² x 80,0 %	rd.	7.920,00 €
---	-----	-------------------

4.4 Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren ist relevant, da die Eigennutzung im Vordergrund steht.

Dem Gebäude wird eine Restnutzungsdauer unterstellt. Da jedes Gebäude nur eine bedingte Lebensdauer hat, ist es entsprechend linear abzuschreiben. Der Grad der Wertminderung bei Gebäuden unterschiedlicher Nutzung verhält sich differenziert, daher gibt es hierzu entsprechend mannigfache Wertminderungen.

Die zu erwartende Restnutzung hängt im hohen Maße vom Pflege- und Unterhaltungszustand des Objektes ab und ist deshalb nicht unbedingt mit der Differenz zwischen dem tatsächlichen Alter und der üblichen Lebenserwartung gleichzusetzen, sondern entsprechend dem vorgefundenen Zustand sachverständig einzuschätzen.

Beim gegebenen Wertermittlungsobjekt ergibt sich die Restnutzungsdauer rechnerisch aus dem Baualter.

4.4.1 Ermittlung des vorläufigen Grundstückssachwertes

Es erfolgt die Ermittlung des Herstellungswertes entsprechend der ImmoWertV 2021 anhand der NHK 2010.

In der Anlage 4 der ImmoWertV 2021 werden verschiedene Standardstufen der Gebäude beschrieben, welche sich auf die NHK 2010 und die einzelnen Gebäudearten beziehen. Die Kostenkennwerte der NHK 2010 erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11 von 2006. Sie enthalten die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten und sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

Zu bewerten ist ein Wohnhaus. Das Wohnhaus entspricht gemäß NHK 2010 z.T. in etwa der Gebäudeart 1.01 - Einfamilienwohnhaus (Haupthaus), z.T. in etwa der Gebäudeart 1.03 - Einfamilienwohnhaus (Anbau links) und z.T. in etwa der Gebäudeart 1.33 - Einfamilienwohnhaus (Anbau hinten). Daher wird eine Mischkalkulation herangezogen.

Nach sachverständiger Einschätzung werden beim Wohnhaus den in Tabelle 1 der NHK 2010 angegebenen Standardmerkmalen die zutreffenden Standardstufen zugeordnet.

a) Einfamilienwohnhaus (Haupthaus)

	Standardstufen					Wägungs- anteil [%]
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1,0					23
Dächer	0,5	0,5				15
Außentüren und Fenster	0,2	0,8				11
Innenwände und Türen	0,5	0,5				11
Deckenkonstruktion und Treppen	0,5	0,5				11
Fußböden		1,0				5
Sanitäreinrichtung		0,5	0,5			9
Heizung		0,5	0,5			9
Sonstige technische Ausstattung		1,0				6

Kostenkennwerte für Gebäudeart 1.01 (€/m² BGF)	655,00	725,00	835,00	1.005,00	1.260,00
--	--------	--------	--------	----------	----------

	Rechnung	Ergebnis gerundet [€/m² BGF]
Außenwände	$(1,0 \times 23 \% \times 655,00 \text{ €/m}^2) =$	151,00
Dächer	$(0,5 \times 15 \% \times 655,00 \text{ €/m}^2) +$	104,00
	$(0,5 \times 15 \% \times 725,00 \text{ €/m}^2) =$	
Außentüren und Fenster	$(0,2 \times 11 \% \times 655,00 \text{ €/m}^2) +$	78,00
	$(0,8 \times 11 \% \times 725,00 \text{ €/m}^2) =$	
Innenwände und -türen	$(0,5 \times 11 \% \times 655,00 \text{ €/m}^2) +$	76,00
	$(0,5 \times 11 \% \times 725,00 \text{ €/m}^2) =$	
Deckenkonstruktion und Treppen	$(0,5 \times 11 \% \times 655,00 \text{ €/m}^2) +$	76,00
	$(0,5 \times 11 \% \times 725,00 \text{ €/m}^2) =$	
Fußböden	$(1,0 \times 5 \% \times 725,00 \text{ €/m}^2) =$	36,00
Sanitäreinrichtung	$(0,5 \times 9 \% \times 725,00 \text{ €/m}^2) +$	70,00
	$(0,5 \times 9 \% \times 835,00 \text{ €/m}^2) =$	
Heizung	$(0,5 \times 9 \% \times 725,00 \text{ €/m}^2) +$	70,00
	$(0,5 \times 9 \% \times 835,00 \text{ €/m}^2) =$	
Sonstige technische Ausstattung	$(1,0 \times 6 \% \times 725,00 \text{ €/m}^2) =$	44,00
	Kostenkennwert (Summe) rd.	705,00

rd. 287,00 m² (Bruttogrundfläche (BGF) lt. Aufmaß)

Kostenkennwert: 705,00 €/m² BGF gewichtet (Gebäudeart 1.01)

Abschlag: -4% lt. Modellbeschreibung (fehlender Drempe im DG)

Ausgangswert: 705,00 €/m² x -4% x 287,00 m² BGF 194.242,00 €

Normalherstellungskosten ermittelt mit einem Quadratmeter-Richtwert auf der Basis der Preise von 2010, NHK 2010, indexiert mit dem am Stichtag entsprechend gültigen Index von 2021 = 100 (entspricht 2010 = 70,8 % bzw. November 2024 = 130,8%).

Indexierung:

2010	=	70,8%	194.242,00 €
2024	=	130,8%	358.854,00 €

Baujahr (geschätztes Baualter)	ca. 1982 / ca. 43 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	65 Jahre
Restnutzungsdauer	22 Jahre
Alterswertminderungsfaktor (linear)	0,3385

358.854,00 € x 0,3385 rd. **121.472,00 €**

b) Einfamilienwohnhaus (Anbau links)

	Standardstufen					Wägungs- anteil [%]
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1,0					23
Dächer	0,5	0,5				15
Außentüren und Fenster	0,2	0,8				11
Innenwände und Türen	0,5	0,5				11
Deckenkonstruktion und Treppen	0,5	0,5				11
Fußböden		1,0				5
Sanitäreinrichtung		0,5	0,5			9
Heizung		0,5	0,5			9
Sonstige technische Ausstattung		1,0				6

Kostenkennwerte für Gebäudeart 1.03 (€/m² BGF)	705,00	785,00	900,00	1.085,00	1.360,00
--	--------	--------	--------	----------	----------

	Rechnung	Ergebnis gerundet [€/m² BGF]
Außenwände	$(1,0 \times 23 \% \times 705,00 \text{ €/m}^2) =$	162,00
Dächer	$(0,5 \times 15 \% \times 705,00 \text{ €/m}^2) +$ $(0,5 \times 15 \% \times 785,00 \text{ €/m}^2) =$	112,00
Außentüren und Fenster	$(0,2 \times 11 \% \times 705,00 \text{ €/m}^2) +$ $(0,8 \times 11 \% \times 785,00 \text{ €/m}^2) =$	85,00
Innenwände und -türen	$(0,5 \times 11 \% \times 705,00 \text{ €/m}^2) +$ $(0,5 \times 11 \% \times 785,00 \text{ €/m}^2) =$	82,00
Deckenkonstruktion und Treppen	$(0,5 \times 11 \% \times 705,00 \text{ €/m}^2) +$ $(0,5 \times 11 \% \times 785,00 \text{ €/m}^2) =$	82,00
Fußböden	$(1,0 \times 5 \% \times 785,00 \text{ €/m}^2) =$	39,00
Sanitäreinrichtung	$(0,5 \times 9 \% \times 785,00 \text{ €/m}^2) +$ $(0,5 \times 9 \% \times 900,00 \text{ €/m}^2) =$	76,00
Heizung	$(0,5 \times 9 \% \times 785,00 \text{ €/m}^2) +$ $(0,5 \times 9 \% \times 900,00 \text{ €/m}^2) =$	76,00
Sonstige technische Ausstattung	$(1,0 \times 6 \% \times 785,00 \text{ €/m}^2) =$	47,00
	Kostenkennwert (Summe) rd.	761,00

rd. 39,00 m² (Bruttogrundfläche (BGF) lt. Aufmaß)

Kostenkennwert: 761,00 €/m² BGF gewichtet (Gebäudeart 1.03)

Ausgangswert: 761,00 €/m² x 39,00 m² BGF 29.679,00 €

Normalherstellungskosten ermittelt mit einem Quadratmeter-Richtwert auf der Basis der Preise von 2010, NHK 2010, indexiert mit dem am Stichtag entsprechend gültigen Index von 2021 = 100 (entspricht 2010 = 70,8 % bzw. November 2024 = 130,8%).

Indexierung:

2010	=	70,8%	29.679,00 €
2024	=	130,8%	54.831,00 €

Baujahr (geschätztes Baualter)	ca. 1982 / ca. 43 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	65 Jahre
Restnutzungsdauer	22 Jahre
Alterswertminderungsfaktor (linear)	0,3385

54.831,00 € x 0,3385 rd. **18.560,00 €**

c) Einfamilienwohnhaus (Anbau hinten)

	Standardstufen					Wägungs- anteil [%]
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1,0					23
Dächer	0,5	0,5				15
Außentüren und Fenster	0,2	0,8				11
Innenwände und Türen	0,5	0,5				11
Deckenkonstruktion und Treppen	0,5	0,5				11
Fußböden		1,0				5
Sanitäreinrichtung		0,5	0,5			9
Heizung		0,5	0,5			9
Sonstige technische Ausstattung		1,0				6

Kostenkennwerte für Gebäudeart 1.33 (€/m² BGF)	785,00	870,00	1.000,00	1.205,00	1.510,00
--	--------	--------	----------	----------	----------

	Rechnung	Ergebnis gerundet [€/m² BGF]
Außenwände	$(1,0 \times 23 \% \times 785,00 \text{ €/m}^2) =$	181,00
Dächer	$(0,5 \times 15 \% \times 785,00 \text{ €/m}^2) +$ $(0,5 \times 15 \% \times 870,00 \text{ €/m}^2) =$	124,00
Außentüren und Fenster	$(0,2 \times 11 \% \times 785,00 \text{ €/m}^2) +$ $(0,8 \times 11 \% \times 870,00 \text{ €/m}^2) =$	94,00
Innenwände und -türen	$(0,5 \times 11 \% \times 785,00 \text{ €/m}^2) +$ $(0,5 \times 11 \% \times 870,00 \text{ €/m}^2) =$	91,00
Deckenkonstruktion und Treppen	$(0,5 \times 11 \% \times 785,00 \text{ €/m}^2) +$ $(0,5 \times 11 \% \times 870,00 \text{ €/m}^2) =$	91,00
Fußböden	$(1,0 \times 5 \% \times 870,00 \text{ €/m}^2) =$	44,00
Sanitäreinrichtung	$(0,5 \times 9 \% \times 870,00 \text{ €/m}^2) +$ $(0,5 \times 9 \% \times 1.000,00 \text{ €/m}^2) =$	84,00
Heizung	$(0,5 \times 9 \% \times 870,00 \text{ €/m}^2) +$ $(0,5 \times 9 \% \times 1.000,00 \text{ €/m}^2) =$	84,00
Sonstige technische Ausstattung	$(1,0 \times 6 \% \times 870,00 \text{ €/m}^2) =$	52,00
	Kostenkennwert (Summe) rd.	845,00

rd. 148,00 m² (Bruttogrundfläche (BGF) lt. Aufmaß)

Kostenkennwert: 845,00 €/m² BGF gewichtet (Gebäudeart 1.33)

Zuschlag: 2% lt. Modellbeschreibung (nicht ausgebautes bzw. nutzbares DG)

Ausgangswert: 845,00 €/m² x 2% x 148,00 m² BGF 127.561,00 €

Normalherstellungskosten ermittelt mit einem Quadratmeter-Richtwert auf der Basis der Preise von 2010, NHK 2010, indexiert mit dem am Stichtag entsprechend gültigen Index von 2021 = 100 (entspricht 2010 = 70,8 % bzw. November 2024 = 130,8%).

Indexierung:

2010	=	70,8%	127.561,00 €
2024	=	130,8%	235.664,00 €

Baujahr (geschätztes Baualter)	ca. 1982 / ca. 43 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	65 Jahre
Restnutzungsdauer	22 Jahre
Alterswertminderungsfaktor (linear)	0,3385

235.664,00 € x 0,3385 rd. **79.772,00 €**

Zusammenfassung

Bodenwerte (vgl. 4.1.1) 16.500,00 €
(Flurstücke Nr. 591/1 und 592/1)

Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten

- Einfamilienwohnhaus (Haupthaus)	+	121.472,00 €
- Einfamilienwohnhaus (Anbau links)	+	18.560,00 €
- Einfamilienwohnhaus (Anbau hinten)	+	79.772,00 €

Wertanteil der Außenanlagen

Die Außenanlagen entsprechend DIN 276 (Einfriedung, Geländerverarbeitung und -gestaltung, Abwasser- und Versorgungsanlagen, Wirtschaftsgegenstände, Verkehrsanlagen sowie Grünflächen) sind im üblichen Umfang im Sachwertfaktor enthalten.

+ 0,00 €

Sachwert der baulichen und Sonstigen Anlagen 219.804,00 € 219.804,00 €

Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung) 236.304,00 €

4.4.2 Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

vorläufiger Sachwert 236.304,00 €

Marktanpassung nach § 35 Abs. 3 ImmoWertV

Vom zuständigen Gutachterausschuss liegt ein Sachwertfaktor vor und wird gewichtet mit 0,98 herangezogen.

Daraus ergibt sich:

236.304,00 € x 0,98

vorläufiger marktangepasster Sachwert 231.578,00 €

4.4.3 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

vorläufiger marktangepasster Sachwert 231.578,00 €

abzgl. Instandhaltungsstau (vgl. 4.2.1 a) - 89.680,00 €

Sachwert 141.898,00 €

4.4.4 Differenzierung des Gebäudesachwertes (betrifft Gebäudegrundbuch Blatt 934 und 9021)

Sachwert 141.898,00 €

abzgl. Bodenwert Flurstück Nr. 592/1 - 6.600,00 €

abzgl. Bodenwert Flurstück Nr. 591/1 - 9.900,00 €

Gebäudesachwert 125.398,00 €

5. Gesamtwürdigung

Gasleitungsrecht (Abt. II, lfd. Nr. 1)	485,00 €
Wasserleitungsrecht (Abt. II, lfd. Nr. 2)	347,00 €
Nutzungsungsrecht für Gebäude- eigentümer (Abt. II, lfd. Nr. 1)	7.920,00 €
Sachwert (Gesamtwert) (Flurstück Nr. 591/1 u. 592/1)	141.898,00 €
Bodenwert (Flurstück Nr. 591/3)	10.417,00 €

Für das Grundstück in der Gemarkung Neustadt/Rennsteig, Flur 1, Flurstück Nr. 591/3 wird der Bodenwert für den Verkehrswert herangezogen, da das Grundstück unbebaut ist.

Für das Grundstück in der Gemarkung Neustadt/Rennsteig, Flur 1, Flurstück Nr. 592/1 und 591/1 wird das Sachwertverfahren für den Verkehrswert herangezogen, da es sich bei dem Wertermittlungsobjekt um ein eigen genutztes Objekt handelt. (Vgl. BGH vom 13.07.1970 VII ZR 189/68)

Die in Abteilung II der Grundbuchblätter 952 und 934 aufgeführten Leitungs- und Nutzungsrechte werden auftragsgemäß separat ausgewiesen.

Der Autor ermittelt im Sinne des § 194 BauGB die Verkehrswerte.

„Die Verkehrswerte (Marktwerte) werden durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Die Verkehrswerte (Marktwerte) der Grundstücke Großbreitenbach, OT Neustadt/Rennsteig, Hüttenstraße Nr. 51, Flurstück Nr. 592/1, 591/3 und 591/1, wurden nach sachverständiger Würdigung aller mir bekannten, tatsächlichen, marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten und zu dem am Bewertungsstichtag geltenden Bestimmungen mit nachstehenden Werten ermittelt.

Flurstück Nr. 591/1 u. 592/1 **gerundet 142.000,00 €**

Flurstück Nr. 591/3 **gerundet 10.000,00 €**

Der Verkehrswert (Sachwert) wird auftragsgemäß fiktiv für die einzelnen Flurstücke (Flurstück Nr. 591/1 und 592/1) anhand der Größe der Grundstücke aufgeteilt.

Flurstück Nr. 591/1 gerundet 85.200,00 €

Flurstück Nr. 592/1 gerundet 56.800,00 €

Der Verkehrswert (Gebäudesachwert, siehe Seite 31, Nr. 4.4.4) wird auftragsgemäß fiktiv für die einzelnen Gebäudegrundbücher Blatt Nr. 934 und 9021 anhand der Bruttogrundfläche des Wohnhauses aufgeteilt.

Flurstück Nr. 591/1 gerundet 93.780,00 €
(Gebäudegrundbuchblatt 934)

Flurstück Nr. 592/1 gerundet 31.618,00 €
(Gebäudegrundbuchblatt 9021)

Schlussbemerkung

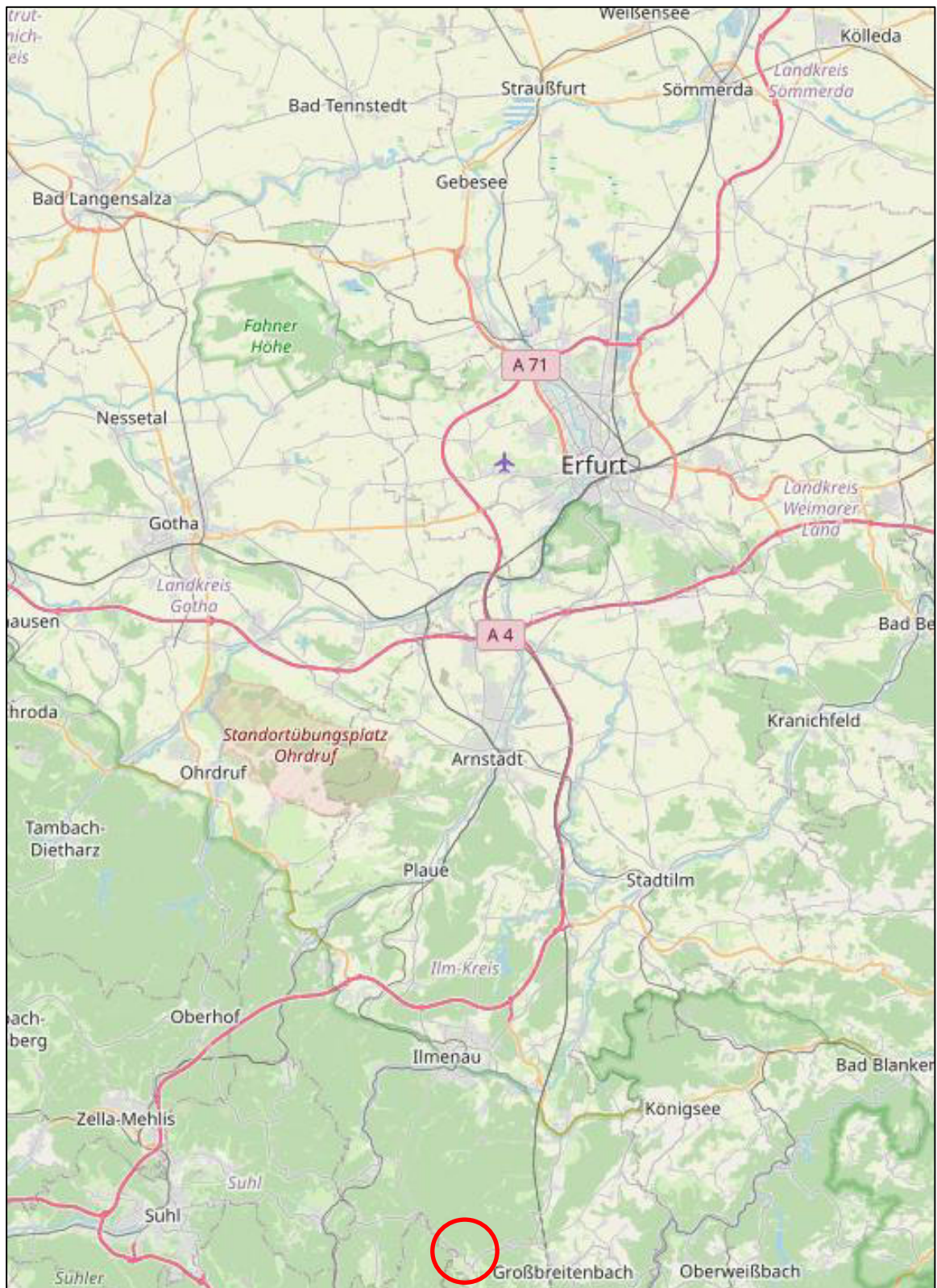
Die Verwendung unvollständiger Gutachtenauszüge erfolgt in jeglicher Hinsicht auf alleiniges Risiko des Verwenders.

Das Gutachten wurde nach bestem Wissen und unvoreingenommen, den bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Tatsachen entsprechend, erstellt.

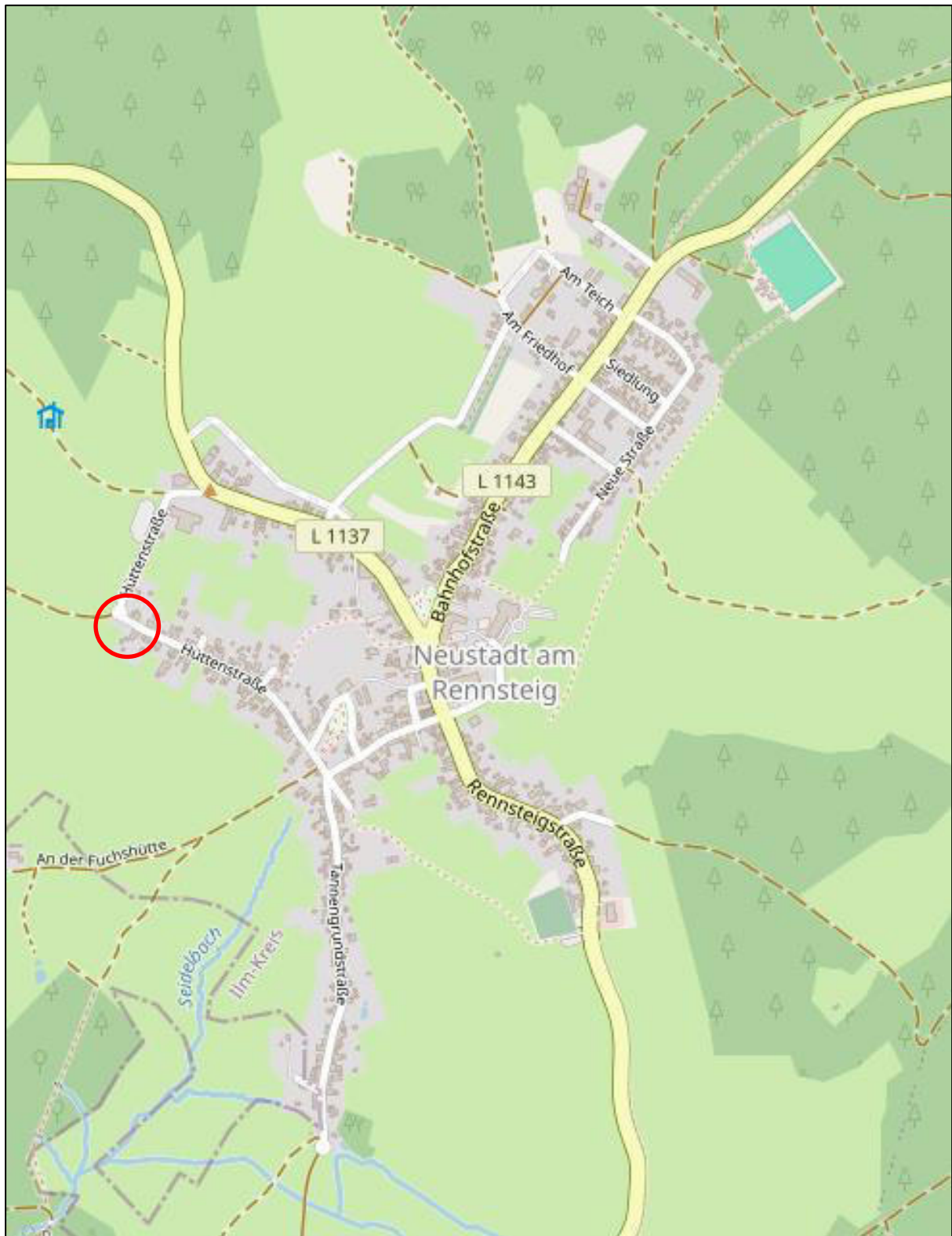
Zu den prozessbeteiligten Personen bestehen keinerlei verwandtschaftliche, geschäftliche oder sonstige Beziehungen, die die Unvoreingenommenheit des Sachverständigen einschränken.

Das Gutachten ist ausschließlich für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt, eine Weitergabe von Kopien und die Internetveröffentlichung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens durch den Auftraggeber ist gestattet.

Standort – Großbreitenbach, OT Neustadt/Rennsteig



Standort – Neustadt/Rennsteig, Hüttenstraße Nr. 51





Flurstück: 592 / 1
Flur: 1
Gemarkung: Neustadt/Rennsteig

Gemeinde: Großbreitenbach
Kreis: Ilm-Kreis

5605252.4

636469.5



636376.9 (EPSG:25832)

5605138.8 (EPSG:25832)

0 5 10 15
Meter

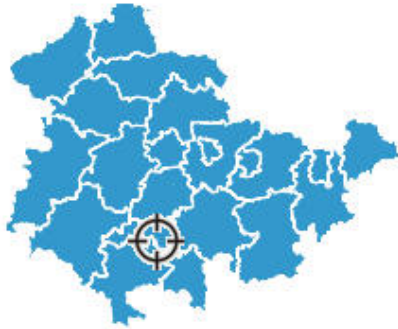


Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Ilm-Kreises, des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg

Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Albrecht-Dürer-Straße 3, 07318 Saalfeld
Telefon: 0361 57 4168-333, E-Mail: gutachter.saalfeld@tlbg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen



Gemeinde
Gemarkung

Großbreitenbach
Neustadt/Rennsteig

Bodenrichtwertnummer

243019

Bodenrichtwert [Euro/m²]

33

Stichtag

01.01.2024

Entwicklungszustand
abgabenrechtlicher Zustand

baureifes Land
erschließungsbeitragsfrei nach
BauGB und ThürKAG

Nutzungsart

gemischte Baufläche

Tiefe [m]

30



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag

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



Maßstab:
1 : 1500

erstellt am:
28.05.2025

Neustadt/Rennsteig
Hüttenstraße Nr. 51

Flurstück Nr. 592/1, 591/3,
591/1



Nordostansicht – Wohnhaus



Nordwestansicht – Wohnhaus

Neustadt/Rennsteig
Hüttenstraße Nr. 51

**Flurstück Nr. 592/1, 591/3,
591/1**



Flur – Erdgeschoss



Bad – Erdgeschoss

Neustadt/Rennsteig
Hüttenstraße Nr. 51

**Flurstück Nr. 592/1, 591/3,
591/1**



Wohnzimmer – Erdgeschoss



Küche – Erdgeschoss

Neustadt/Rennsteig
Hüttenstraße Nr. 51

Flurstück Nr. 592/1, 591/3,
591/1



Treppe vom Erdgeschoss zum Dachgeschoss



Zimmer – Dachgeschoss

Neustadt/Rennsteig
Hüttenstraße Nr. 51

Flurstück Nr. 592/1, 591/3,
591/1



Balkon – Dachgeschoss



Ansicht – Spitzboden

Neustadt/Rennsteig
Hüttenstraße Nr. 51

Flurstück Nr. 592/1, 591/3,
591/1



Treppe vom Erdgeschoss zum Kellergeschoss



Raum – Kellergeschoss

Neustadt/Rennsteig
Hüttenstraße Nr. 51

Flurstück Nr. 592/1, 591/3,
591/1



Zimmer – Kellergeschoss



Bad – Kellergeschoss

Neustadt/Rennsteig
Hüttenstraße Nr. 51

Flurstück Nr. 592/1, 591/3,
591/1



Heizung – Kellergeschoss



Öltanks – Kellergeschoss

Neustadt/Rennsteig
Hüttenstraße Nr. 51

Flurstück Nr. 592/1, 591/3,
591/1



Heizung (Fremdeigentum) – Kellergeschoss



Raum – Kellergeschoss

Neustadt/Rennsteig
Hüttenstraße Nr. 51

**Flurstück Nr. 592/1, 591/3,
591/1**



Stall



Überdachung

Neustadt/Rennsteig
Hüttenstraße Nr. 51

Flurstück Nr. 591/3



Gartenland



Gartenland