

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO WEIGAND

Dipl.-Ing. Juliane Weigand
Neue Straße 16
98724 Neuhaus am Rennweg
Tel. 03679 /724365
Fax 03679/7279586
Mobil 0174/9622895
Juliane.Weigand@t-online.de
www.gutachter-weigand.de

Antragsteller:

Amtsgericht Sonneberg
Untere Marktstraße 2
96515 Sonneberg

Datum: 10.07.2026
Az.: 2026-29

Geschäftsnummer des Gerichts: K 11/26

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 96528 Frankenblick, Am Isaak 5



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
03.07.2026 ermittelt mit rd.

76.500, - €

Dieses Gutachten besteht aus 50 Seiten inkl. 5 Anlagen.
Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	7
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	8
2.5.3	Bauordnungsrecht	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	9
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	10
3.2	Einfamilienhaus	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	12
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	12
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	12
3.2.5.2	Wohnräume	12
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	13
3.3	Garage mit Gartenzimmer	13
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	13
3.3.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	13
3.3.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	14
3.4	Nebengebäude	14
3.5	Außenanlagen	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	15
4.1	Grundstücksdaten	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	15
4.3	Bodenwertermittlung.....	15
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	16

4.4	Sachwertermittlung	17
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	17
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	17
4.4.3	Sachwertberechnung.....	20
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	21
4.5	Verkehrswert	25
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	27
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	27
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	27
5.3	Verwendete fachspezifische Software.....	27
6	Verzeichnis der Anlagen.....	28

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilienhaus aus dem Beginn des 20. Jahrhundert bebaut. Im Jahr 1969 wurde das Gebäude um einen rückseitigen Anbau erweitert. Das Gebäude besteht aus einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss. Etwa um 1990 wurden die Fenster teilweise erneuert, ein Bad im Keller und eine Zentralheizung eingebaut. Das Gebäude befindet sich in einem durchschnittlichen, dem Alter entsprechenden Erhaltungszustand. Im Bereich der östlichen Grundstücksecke befindet sich auf dem Bewertungsgrundstück eine Trafostation. Eine Grunddienstbarkeit ist im Grundbuch nicht eingetragen. Das Objekt liegt unweit der Einmündung der Ortsdurchfahrt Mengersgereuth-Hämmern in die Bundesstraße B 89.
Objektadresse:	Am Isaak 5 96528 Frankenblick
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Forschengereuth, Blatt 260, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Forschengereuth, Flurstück 426/22, Fläche 656 m²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Sonneberg vom 15.05.2026 soll durch schriftliches Gutachten der Verkehrswert geschätzt werden.
Wertermittlungsstichtag:	03.07.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	03.07.2026 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 03.07.2026 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 02.06.2026 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	- Gebäude - Räume im Gebäude - Außenanlagen - Nebengebäude
Teilnehmer am Ortstermin:	die Eigentümer Herr Rechtsanwalt Thomas Obermeier die Sachverständige
Eigentümer:	Die Eigentümer werden im Gutachten nicht bekannt gegeben.

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Beschluss des Amtsgerichtes Sonneberg über die Anordnung der Zwangsversteigerung vom 29.04.2026, Geschäftsnummer K11/26
- Beschluss des Amtsgerichtes Sonneberg über die Einholung eines Verkehrswertgutachtens vom 15.05.2026
- Auftragsschreiben des Amtsgerichtes Sonneberg vom 19.05.2026
- Auszug aus dem Grundbuch vom 29.04.2026, Seite 1-9
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landratsamtes Sonneberg vom 22.04.2026
- Auskunft des Flurneuordnungsamtes Meiningen vom 27.04.2026
- Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde vom 28.04.2026

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Berechnung der Wohnfläche und der Bruttogrundfläche
- Gebäudegeometrie (GEOINDEX)
- Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte
- Angaben des Gutachterausschusses für das Gebiet des Landkreises Sonneberg über Bodenrichtwerte vom 01.01.2026

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Thüringen – 2,2 Mio. Einwohner

Kreis: Sonneberg – 56.000 Einwohner

Ort und Einwohnerzahl: Frankenblick (ca. 5.400 Einwohner);
Ortsteil Mengersgereuth-Hämmern (ca. 2.700 Einwohner)

Frankenblick liegt im Sonneberger Hinterland, dem südwestlichen Teil des fränkisch geprägten Landkreises Sonneberg. Das Gemeindegebiet grenzt im Osten an dem Frankenwald und im Norden an das Thüringer Schiefergebirge. Der Hauptteil von Frankenblick liegt auf der Schalkauer Platte, auch Schalkauer Plateau genannt. Die Grenze des Gemeindegebiets im Süden ist zugleich Grenze des Landkreises Sonneberg und Thüringens zu Bayern.

Mengersgereuth-Hämmern liegt im Tal der Effelder am Südrand des Thüringer Schiefergebirges. Im Norden liegt das Straßendorf Hämmern, das im Süden nahtlos ins Straßendorf Mengersgereuth übergeht. Südöstlich liegt der Ortsteil Forschengereuth am Hang des 719 Meter hohen Berges Oberschaar.

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte:
Sonneberg (ca. 5 km entfernt)

Landeshauptstadt:
Erfurt (ca. 120 km entfernt)

Bundesstraßen:
B 89 (in unmittelbarer Nähe)

Autobahnzufahrt:
A 73 (ca. 25 km entfernt)

Bahnhof:
Mengersgereuth-Hämmern (ca. 1,3 km entfernt)

Bushaltestelle:
vor dem Gebäude

Flughafen:
Erfurt, Nürnberg ca. 1,5 – 2,0 Autostunden entfernt

demografische Struktur Frankenblick:

Demografische Struktur (Stand 31.12.2024)

0 bis unter 20 Jahre	15,3 %
20 bis unter 65 Jahre	53,3 %
65 Jahre und älter	31,3 %
Jugendquotient	28,7
Altenquotient	58,7
Gesamtquotient	87,4

hoher Seniorenanteil
rückläufige Einwohnerzahl
gedämpfte Nachfrage nach Wohnimmobilien

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Mengersgereuth-Hämmern mit der Gemarkung Forschengereuth ist ein Ortsteil der im Jahr 2012 neu gebildeten Gemeinde Frankenblick.

Der Ort liegt am Südrand des Thüringer Schiefergebirges auf einer Höhe von ca. 500 m über NN.

Im Gewerbegebiet von Mengersgereuth-Hämmern sind verschiedene mittelständische Firmen vor allem der kunststoffverarbeitenden Industrie angesiedelt. Zudem gibt es kleinere Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe.

Das Gebiet um Mengersgereuth-Hämmern ist durch zahlreiche Wanderwege touristisch erschlossen

Das Bewertungsgrundstück liegt am südlichen Ortsrand des Straßendorfs.

Geschäfte des täglichen Bedarfs (Einkaufsmarkt, Fleischer, Apotheke) in ca. 1,3 km Entfernung und in Sonneberg;

Kindertagesstätte und Grundschule sind in Mengersgereuth-Hämmern vorhanden;

Weiterführende Schulen in Sonneberg;

Ärzte und Krankenhaus in Sonneberg;

Verwaltung (Gemeindeverwaltung) im Ortsteil Effelder

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 15 m;

mittlere Tiefe:

ca. 32 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 656,00 m²;

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

überörtliche Verbindungsstraße

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;

Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Bitumen;

Parkstreifen nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung;

Kleinkläranlage

In der Straße vor dem Gebäude liegt der Abwasserkanal, eine Umbindung der Abwasserleitung auf den Kanal ist bisher nicht erfolgt.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohnhauses

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund;

keine Grundwasserschäden

Altlasten:

Altlastenverdacht besteht nicht.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 29.04.2026 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Forschengereuth, Blatt 260, folgende nicht wertbeeinflussende Eintragung:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet, AZ. K 11/26, eingetragen am 29.04.2026

Für die Trafostation auf dem Grundstück ist keine Grunddienstbarkeit eingetragen.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Herrschervermerke:

nicht bekannt

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Auskunft des Auftraggebers und nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 27.04.2026 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach schriftlicher Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung wurde auftragsgemäß nicht geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.
Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude und Nebengebäuden bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt ist leerstehend.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

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. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. 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 ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; eingeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1924 (gemäß Angaben der Eigentümer)
Modernisierung:	um 1990 Einbau Kunststoffenster, Bad im Keller und Zentralheizung sonst keine Modernisierung in den letzten 15-20 Jahren
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 118 m ² ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 250 m ²
Energieeffizienz:	Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energiebedarfs ermittelt; Primärenergiebedarf: 471 kWh / (m ² * a); Endenergiebedarf: 420,7 kWh / (m ² * a); Energieeffizienzklasse: H
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	Erdgeschoss insgesamt und Giebel Gartenseite: verputzt und gestrichen Giebel Straßenseite: Naturschiefer auf Holzschalung

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

6 Kellerräume

Erdgeschoss:

Windfang, WC, Flur, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Esszimmer

Dachgeschoss:

5 Zimmer

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament, Bruchstein
Keller:	Mauerwerk, Bruchsteinmauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk, im Dachgeschoss Holzfachwerk
Geschossdecken:	Holzbalken, Trägerdecke aus Beton
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> bessere Holzwangentreppe mit Tritt- und Setzstufen besseres Holzgeländer halbhohe Holzverkleidung an den Wänden
Hauseingangsbereich:	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten <u>Dachform:</u> Giebel- oder Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Ziegel Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in private Kleinkläranlage
Elektroinstallation:	DDR-Standard von 1969, vermutlich Alu-Leitungen; einfache Ausstattung, technisch überaltert; je Raum ein Lichtauslass; je Raum zwei bis drei Steckdosen
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit Gas, Baujahr 1994; Flachheizkörper mit Thermostatventilen; Heizleitungen über Putz verlegt, zum Teil in den Sockelleisten; Die Heizung ist nach einem Frostscha- den nicht funktionstüchtig. zusätzlich Warmluftheizung über beide Etagen, vom Keller zu beheizen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind ausstattungs- gleich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

3.2.5.2 Wohnräume

Bodenbeläge:	Dachgeschoss: Stabparkett, geschliffene Holzdielen, PVC-Belag Erdgeschoss: in der Diele Bodenfliesen, sonst Stabparkett, Küche PVC-Belag
Wandbekleidungen:	Dachgeschoss: glatter, einfacher Putz mit einfachen Tapeten Erdgeschoss: Raufasertapeten, Fliesenspiegel in der Küche
Deckenbekleidungen:	Dachgeschoss: Deckenputz mit Raufasertapeten mit Anstrich, tlw. mit Zierelementen (vorgeblendete Deckenbalken), Sperrholzverkleidungen, sonst Raufasertapeten
Fenster:	überwiegend Fenster aus Holz mit Isolierverglasung; Fensterbänke innen aus Holz; Fensterbänke außen aus Betonwerkstein und Aluminium mit Rollläden im Erdgeschoss Verbundfenster DDR-Standard
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> Füllungstüren aus Holz aus der Zeit der Herstellung, tlw. mit Verglasung
sanitäre Installation:	<u>Bad im Kellergeschoss:</u> eingebaute Wanne, Waschbecken; Dusche mit Duschtrennwand; einfache Ausstattung und Qualität; Wandfliesen raumhoch; Bodenfliesen; Decke Strukturputz; geringe Raumhöhe (ca. 1,80 m)

besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	Einbauküche in überaltertem Zustand, als wertlos einzuschätzen
Bauschäden und Baumängel:	• erhebliche Feuchteschäden im Kellergeschoss • Zentralheizung nach Frostscha den nicht funktionstüchtig • Heizkörper und über Putz liegende Heizleitungen tlw. verrostet
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, individuell, für das Baujahr zeittypisch
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist dem Alter entsprechend normal. Es besteht ein dem Alter entsprechender Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.3 Garage mit Gartenzimmer

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Garage mit Gartenzimmer; eingeschossig; nicht ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1985
Modernisierung und Erweiterung:	Anbau Gartenzimmer in den 1990er Jahren
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen Giebel Naturschiefer

3.3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:
Garage, Gartenzimmer

3.3.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament, Beton
Umfassungswände:	Mauerwerk, Hohlblockstein
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten <u>Dachform:</u> Giebel- oder Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Ziegel

3.4 Nebengebäude

Werkstattgebäude:
Baujahr geschätzt 1924
eingeschossig
Mauerwerk und Fachwerkkonstruktion
Pultdach aus Holz
Dacheindeckung Stehfalzblech
insgesamt bauzeitlicher Zustand

3.5 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
Wegebefestigung Bitumen
Hofbefestigung Betonpflaster
Gartenanlagen und Pflanzungen, Rasenfläche
Einfriedung Bruchsteinmauer mit Metallzaun
kleiner Vorgarten
Treppenanlagen

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 96528 Frankenblick, Am Isaak 5 zum Wertermittlungsstichtag 03.07.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Forschengereuth	260	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Forschengereuth		426/22	656 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

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 aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **33,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	30 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	03.07.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	656 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	30 m

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 03.07.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 33,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	03.07.2026	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 33,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	656	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Tiefe (m)	30	30	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 33,00 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 33,00 €/m ²	
Fläche	× 656 m ²	
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	= 21.648,00 €	
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	– 330,00 €	E1
beitragsfreier Bodenwert	= 21.318,00 € rd. 21.300,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 03.07.2026 insgesamt **21.300,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung**E1 - Zu- und Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert**

Bezeichnung	Wertbeeinflussung
Trafostation 10 m ² x 33,00 €/m ² = 330,00 €	-330,00 €
Summe	-330,00 €

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV).

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen

bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage mit Garten- zimmer	Werkstattgebäude
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	688,00 €/m² BGF	300,00 €/m² BGF	200,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	249,50 m²	51,60 m²	56,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	171.656,00 €	15.480,00 €	11.200,00 €
Baupreisindex (BPI) 03.07.2026 (2010 = 100)	x	193,4/100	193,4/100	193,4/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	331.982,70 €	29.938,32 €	21.660,80 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	331.982,70 €	29.938,32 €	21.660,80 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre	50 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		11 Jahre	19 Jahre	7 Jahre
• prozentual		86,25 %	68,33 %	86,00 %
• Faktor	x	0,1375	0,3167	0,14
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	45.647,62 €	9.481,47 €	3.032,51 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		58.161,60 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	2.908,08 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	61.069,68 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	21.300,00 €
vorläufiger Sachwert	=	82.369,68 €
Sachwertfaktor	x	1,07
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	88.135,56 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	11.632,32 €
Sachwert	=	76.503,24 €
	rd.	76.500,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		0,5		0,5	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	0,0 %	97,5 %	0,0 %	2,5 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:**Einfamilienhaus**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: KG, EG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandar- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	97,5	706,88
3	835,00	0,0	0,00
4	1.005,00	2,5	25,13
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 2,1			= 732,01

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		732,01 €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21		
□ (fehlender) Drempel bei ausgebautem DG	□	0,940

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	688,09 €/m² BGF
	rd.	688,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (58.161,60 €)	2.908,08 €
Summe	2.908,08 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das (gemäß Angaben der Eigentümer) 1924 errichtete Gebäude wurde in den letzten 15-20 Jahren nicht modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 1924 = 102$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 102 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht (wesentlich) modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 11 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1957.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ggf. nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Das Bewertungsobjekt weist entsprechend dem Baualter verschiedene Bauschäden auf. Dabei handelt es sich um

- erhebliche Feuchteschäden im Kellergeschoss
- Zentralheizung nach Frostscha den nicht funktionstüchtig
- Heizkörper und über Putz liegende Heizleitungen tlw. verrostet
- Räume bedürfen einer malermäßigen Bearbeitung

Für die beschriebenen Bauschäden wird ein pauschaler Abzug von 20 % auf den vorläufigen Sachwert zum Ansatz gebracht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	
Unterhaltungsbesonderheiten	-11.632,32 €
• prozentuale Schätzung: -20,00 % von 58.161,60 €	
Summe	-11.632,32 €

4.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **76.500,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 96528 Frankenblick, Am Isaak 5

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Forschengereuth	260	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Forschengereuth		426/22

wird zum Wertermittlungsstichtag 03.07.2026 mit rd.

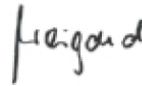
76.500 €

in Worten: sechssundsiebzigtausendfünfhundert Euro

geschätzt.

Ich versichere, das vorstehende Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

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



Neuhaus am Rennweg, den 10. Juli 2026

Juliane Weigand
Dipl.-Ing. Bauwesen

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffungsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 100.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

ThürBO:

Thüringer Bauordnung

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- Mannek, Wilfried, Profi-Handbuch, Wertermittlung von Immobilien, Walhalla-Fachverlag, 3. Auflage, 2005
- Sommer, Goetz und Jürgen Piehler, Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis, Stand 2005, Freiburg, Haufe Mediengruppe
- WERTIS – Informationssystem
- Kröll, Hausmann, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Luchterhand, 3. überarbeitete und erweiterte Auflage 2006
- Simon, Reinhold, Simon, Wertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage, 2006, Luchterhand
- Staudt, Handbuch für den Bausachverständigen, Fraunhofer IRB Verlag, 2007
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, 6. Auflage 2010
- Berichte zum Grundstücksmarkt des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Sonneberg

5.3 Verwendete fachspezifische Software

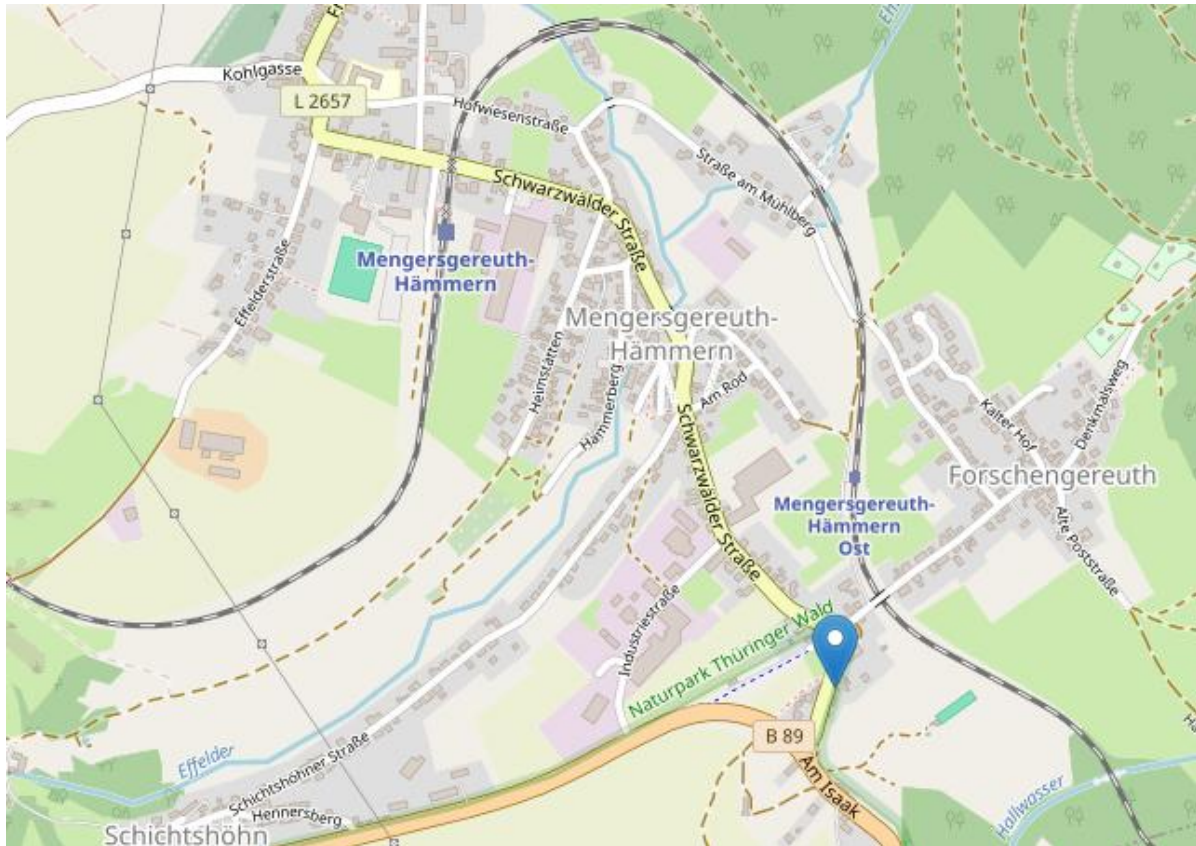
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 08.06.2026) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus dem Ortsplan
- Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 3: Fotos
- Anlage 4: Grundrisse
- Anlage 5: Wohn- und Nutzflächenberechnungen und Berechnung der Bruttogrundflächen

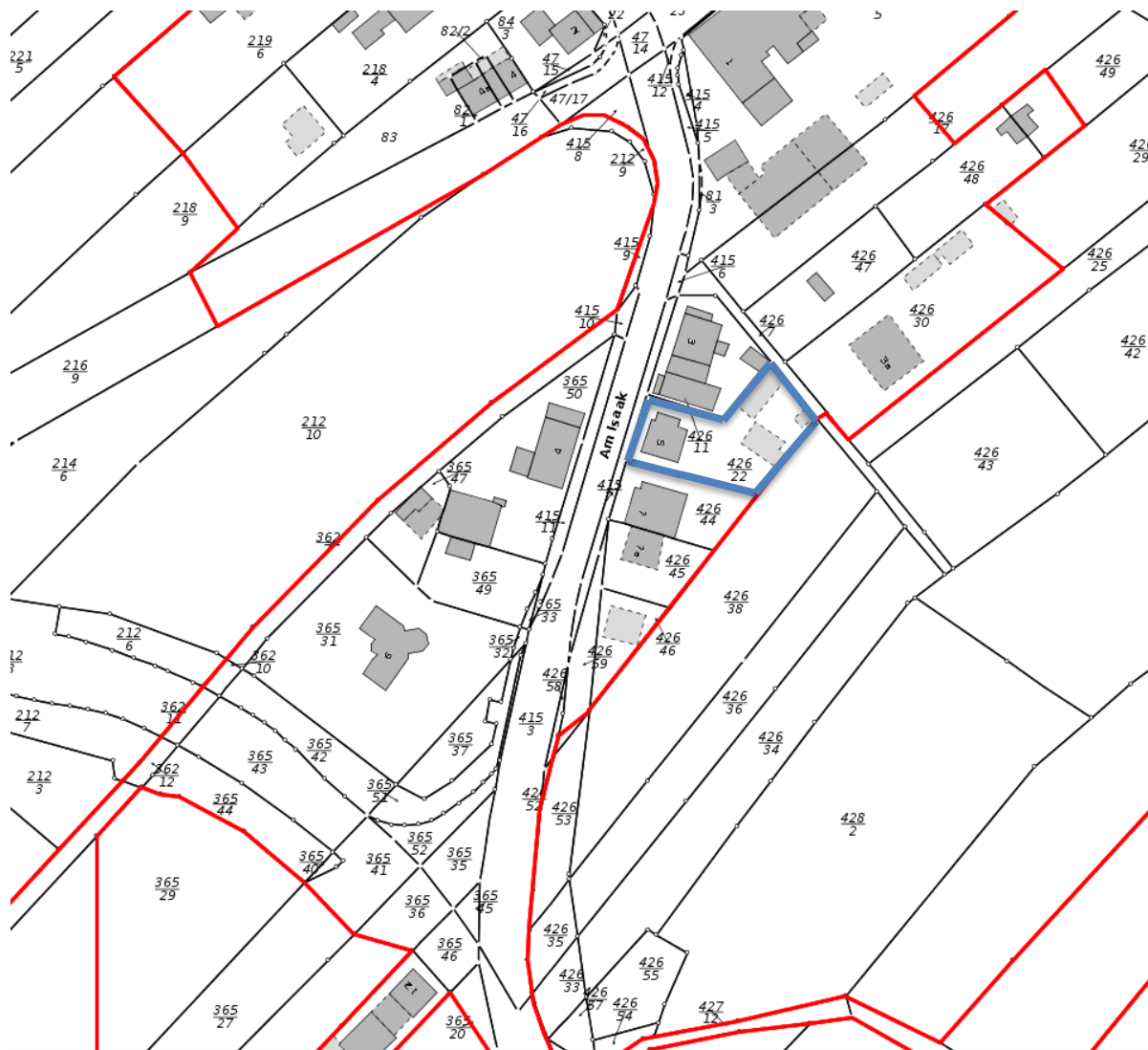
Anlage 1: Auszug aus dem Stadtplan

Seite 1 von 1



Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Seite 1 von 1



Anlage 3: Fotos

Seite 1 von 13



Bild 1: Straßenansicht aus westlicher Richtung



Bild 2: Seitenansicht aus südlicher Richtung

Anlage 3: Fotos

Seite 2 von 13



Bild 3: Gartenansicht aus östlicher Richtung

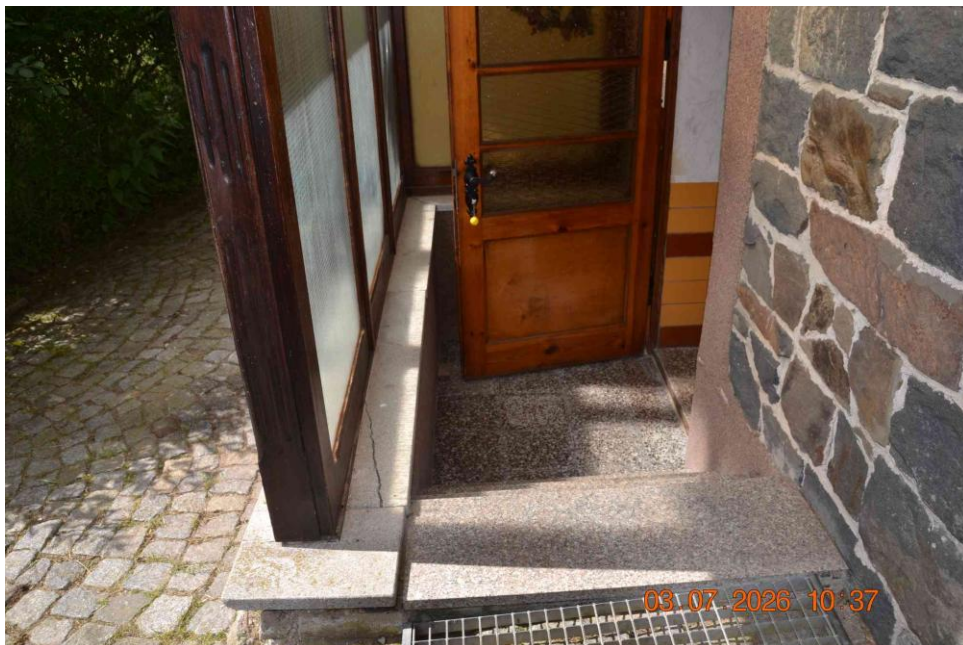


Bild 4: Kellerausgang

Anlage 3: Fotos

Seite 3 von 13



Bild 5: Zimmer Dachgeschoss



Bild 6: Zimmer Dachgeschoss

Anlage 3: Fotos

Seite 4 von 13



Bild 7: Zimmer Dachgeschoss



Bild 8: Zimmer Dachgeschoss

Anlage 3: Fotos

Seite 5 von 13



Bild 9: Zimmer Dachgeschoss



Bild 10: Treppenhaus

Anlage 3: Fotos

Seite 6 von 13



Bild 11: Wohnzimmer Erdgeschoss



Bild 12: Wohnzimmer Erdgeschoss Warmluftofen

Anlage 3: Fotos

Seite 7 von 13



Bild 13: Zimmer Erdgeschoss



Bild 14: Küche Erdgeschoss

Anlage 3: Fotos

Seite 8 von 13



Bild 15: Zimmer Erdgeschoss



Bild 16: Heizung

Anlage 3: Fotos

Seite 9 von 13



Bild 17: Kellerraum mit Feuchteschäden



Bild 18: Bad im Kellergeschoss

Anlage 3: Fotos

Seite 10 von 13



Bild 19: Bad im Kellergeschoss



Bild 20: Garage

Anlage 3: Fotos

Seite 11 von 13



Bild 21: Garage



Bild 22: Anbau Gartenzimmer an Garage

Anlage 3: Fotos

Seite 12 von 13



Bild 23: Anbau Gartenzimmer an Garage (innen)



Bild 24: Werkstatt

Anlage 3: Fotos

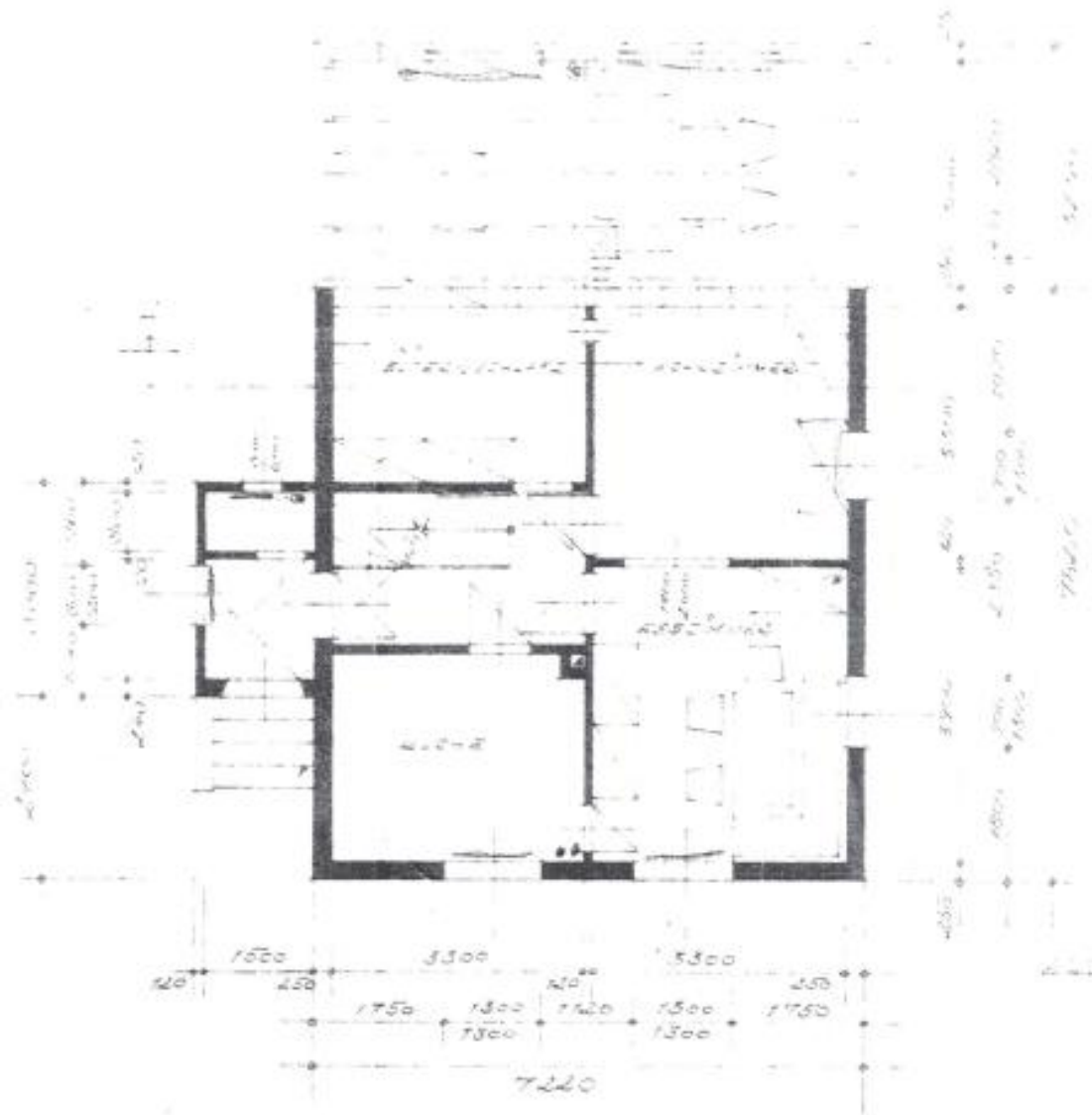
Seite 13 von 13



Bild 25: Werkstatt

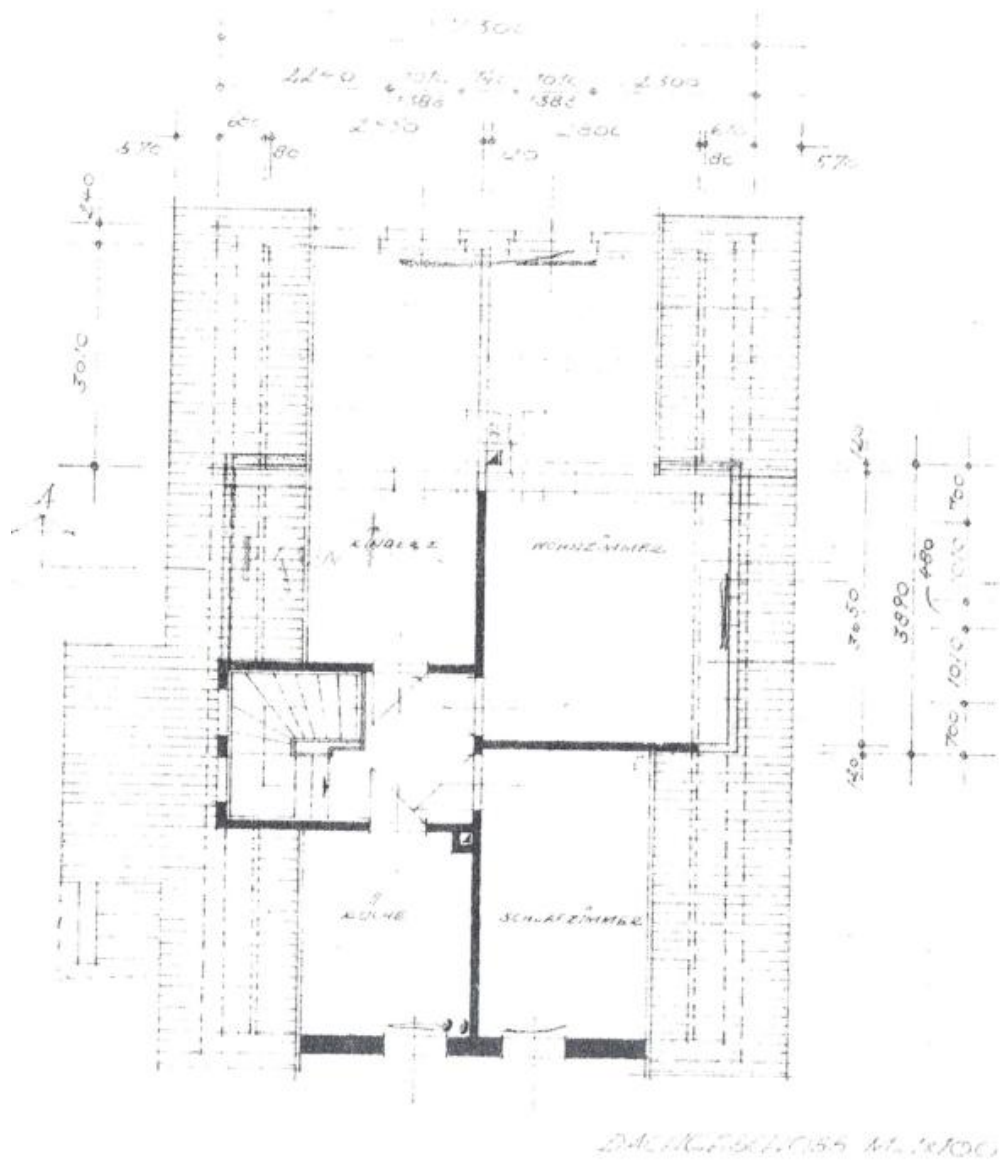
Anlage 4: Grundriss Erdgeschoss

Seite 1 von 2



Anlage 4: Grundrisse

Seite 2 von 2



Anlage 5: Wohn- und Nutzflächenberechnungen und Berechnung der Bruttogrundflächen

Seite 1 von 5

Berechnung der Wohnfläche											
Gebäude:		Einfamilienhaus, Am Isak 5, 98528 Frankenblick									
Mieteneinheit:		Wohnung DG									
Zweck:		Zwangsvorversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft									
Die Berechnung erfolgt aus:		auf der Grundlage von:									
☒	Fertigmaßen	☒	örtlichem Aufmaß (03.07.2026)	☒	wohnwertabhängig						
☐	Rohbaumaßen	☐	Bauzeichnungen	☐	DIN 283						
☐	Fertig- und Rohbaumaßen	☐	örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen	☐	DIN 277						
				☐	WoFV						
				☐	II, BV						
lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	ggf. Besonderheit	Flächen-faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Grund-fläche (m²)	Gewichts-faktor (Wohnwert) (k)	Wohn-fläche Raumteil (m²)	Wohn-fläche (m²)	Erläuterung
1	Räume in DG	1	(+/-) +				50,00	1,00	50,00	50,00	W01
Summe Wohnfläche Mieteneinheit									50,00	50,00	m²
Summe Wohnfläche Grundstück									50,00	50,00	m²

Anlage 5: Wohn- und Nutzflächenberechnungen und Berechnung der Bruttogrundflächen

Seite 2 von 5

Berechnung der Wohnfläche											
Gebäude: Einfamilienhaus, Am Isak 5, 96528 Frankenblick Mieteinheit: Wohnung EG Zweck: Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft											
Die Berechnung erfolgt aus: ☒ Fertigmaßen ☐ Rohbaumaßen ☐ Fertig- und Rohbaumaßen											
auf der Grundlage von: ☒ örtlichem Aufmaß (03.07.2026) ☐ Bauzeichnungen ☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen											
☒ wohnwertabhängig ☐ DIN 283 ☐ DIN 277 ☐ WoFV ☐ II, BV											
lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Esszimmer	1	(+/-)	1,00	3,300	3,900	12,87	1,00	12,87	12,87	
2	Wohnzimmer	2	+	1,00	6,500	3,310	21,52	1,00	21,52	21,52	
3	Schlafzimmer	3	+	1,00	5,500	3,135	17,24	1,00	17,24	17,24	
4	WC	4	+	1,00	0,800	1,500	1,20	1,00	1,20	1,20	
5	Vorraum	5	+	1,00	1,600	1,500	2,40	1,00	2,40	2,40	
6	Küche	6	+	1,00	3,300	2,700	8,91	1,00	8,91	8,91	
7	Flur	7	+	1,00	1,000	1,000	1,00	1,00	1,00	3,64	
8	Flur	7	+	1,00	0,800	3,300	2,64	1,00	2,64	3,64	
Summe Wohnfläche Mieteinheit									67,78	m²	

Anlage 5: Wohn- und Nutzflächenberechnungen und Berechnung der Bruttogrundflächen

Seite 3 von 5

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Einfamilienhaus, Am Isaak 5, 96528 Frankenblick

Die Berechnung erfolgt aus

☒ Fertigmaßen

☐ Rohbaumaßen

☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

☐ örtlichem Aufmaß

☒ Bauzeichnungen

☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	Flächenfaktor / Sonderform (+/-)	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)			Erläuterung
						Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	
1	KG, EG	+	3,000	1,620	a		9,72	Bereich c	
2	KG, EG, DG	+	11,070	7,220	a		239,78		
Summe							249,50		m²
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt							249,50		m²

Anlage 5: Wohn- und Nutzflächenberechnungen und Berechnung der Bruttogrundflächen

Seite 4 von 5

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Garage, Am Isaak 5, 96528 Frankenblick

Die Berechnung erfolgt aus

☒ Fertigmaßen

☐ Rohbaumaßen

☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

☒ GEOINDEX

☐ Bauzeichnungen

☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)			Erläuterung
						Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	
1	Garage	(+/-) +			a		51,60		E01
Summe							51,60		m²
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) * a + b) insgesamt							51,60		m²

Anlage 5: Wohn- und Nutzflächenberechnungen und Berechnung der Bruttogrundflächen

Seite 5 von 5

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Werkstattgebäude, Am Isaak 5, 96528 Frankenblick

Die Berechnung erfolgt aus

Fertigmaßen

Rohbaumaßen

Fertig- und Rohbaumaßen

GEOINDEX

Bauzeichnungen

örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

auf der Grundlage von

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	Flächenfaktor / Sonderform (+/-)	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)	Erläuterung
1	Werkstatt	+			a	Bereich a Bereich b Bereich c	E01
Summe						56,00	m²
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt						56,00	m²

Sachverständigenbüro Weigand, Neue Straße 16, 98724 Neuhaus am Rennweg
Tel. 03679/724365, Mobil 0174/9622895

Seite 50 von 50