

Von der IHK- Südthüringen öffentlich bestellter und vereidigter sowie von der Hochschule Kaiserslautern öffentlich rechtlich zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch (BauGB)



für das nachfolgend bezeichnete Grundstück

Objektadresse: Ortsteil Schackendorf, Eisfelder Str. 4, 98669 Veilsdorf

Grundbuch von Schackendorf, Blatt 319, Lfd. Nr.: 2

Gemarkung: Schackendorf, Flurstücke: 209/6 (Größe: 2.763 m²) und 209/5 (Größe: 1.607 m)

Bebauung / Nutzung Flurstück 209/6: Mit einem freistehenden Wohnhaus mit zwei nicht in sich abgeschlossenen Wohnungen und Nebengelass bebauter Bereich und eine sich hieran anschließende Grünfläche

Bebauung / Nutzung Flurstück 209/5: Unbebaut, Landwirtschaftsfläche (Grünland)

Auftraggeber des Gutachtens:

Amtsgericht Sonneberg, Untere Marktstraße 2, 98515 Sonneberg
Zwangsversteigerungssache Aktenzeichen des Gerichts: K17/24

Ausfertigung Nr. 4

Dieses Gutachten besteht aus 47 Seiten und 9 Anlagen.

Das Gutachten wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon eine für die Unterlagen des Sachverständigen.

Eisfeld, den 02.10.2025

GA-Nr.: p25/2609/gp

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeine Angaben.....	3
2 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes.....	7
2.1 Lage und Erschließung.....	7
2.2 Bodenbeschaffenheit, Grünlandzahl des als Grünland genutzten Grundstücksbereichs, Form des Grundstücks.....	11
2.3 Rechtliche Gegebenheiten.....	12
2.4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	15
2.4.1 Vorbemerkungen zu den Beschreibungen.....	15
2.4.2 Wohnhaus (mit zwei nicht in sich abgeschlossenen Wohnungen).....	15
2.4.3 Nebengebäude.....	19
2.4.4 Außenanlagen.....	20
3 Wertermittlung.....	21
3.1 Zum Begriff des Verkehrswertes (Marktwertes).....	21
3.2 Aufteilung des Bewertungsgrundstücks in Grundstücksteilflächen.....	21
3.3 Verfahrenswahl.....	22
3.3.1 Vorbemerkungen.....	22
3.3.2 Verfahrenswahl für das bebaute Flurstück 209/6.....	22
3.3.3 Verfahrenswahl für das unbebaute Flurstück 209/5.....	22
3.4 Sachwertermittlung für das bebaute Flurstück 209/6.....	22
3.4.1 Vorbemerkungen.....	22
3.4.2 Sachwertkalkulation.....	23
3.4.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen.....	25
3.5 Vergleichswertermittlung für das unbebaute Flurstück 209/5.....	37
3.6 Verkehrswert.....	39
3.6.1 Vorbemerkung.....	39
3.6.2 Verkehrswert der Grundstücksteilfläche: „bebautes Flurstück 209/6“.....	39
3.6.3 Verkehrswert der Grundstücksteilfläche: „unbebautes Flurstück 209/5“.....	40
3.6.4 Verkehrswert des Grundstücks insgesamt.....	41
3.7 Bewertung der im Grundbuch in Abteilung II Lfd. Nr. 2 und Lfd. Nr. 4 eingetragenen Rechte.....	42
4 Feststellungen, um die im Auftrag gesondert gebeten wurde.....	44
5 Schlusserklärung.....	45
6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....	46
7 Verzeichnis der Anlagen.....	47

1 Allgemeine Angaben

a) Hinweis

Der Verkehrswert wurde auf der Basis der im Gutachten beschriebenen Grundlagen ermittelt. Dem Anwender des Gutachtens wird dringend empfohlen, nicht allein den abschließend festgestellten Wert, sondern das Gutachten inhaltlich vollständig zur Kenntnis zu nehmen.

Zur besseren Lesbarkeit und Vereinfachung wird in diesem Gutachten die grammatisch männliche Form verwendet. Weibliche und anderweitige Geschlechteridentitäten werden dabei ausdrücklich mitgemeint, soweit es für die Aussage erforderlich ist.

b) Auftraggeber des Gutachtens

Amtsgericht Sonneberg
Untere Marktstraße 2
96515 Sonneberg

Aktenzeichen des Gerichts: K17/24

c) Zweck des Gutachtens / Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Ermittlung des Verkehrswerts für das im nächsten Unterpunkt bezeichnete Grundstück zum Zwecke der Vorbereitung des Versteigerungstermins in dem Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichts Sonneberg mit dem Aktenzeichen K17/24 (Beschluss des Amtsgerichts Sonneberg vom 24.04.2025).

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 04.07.2025 (Tag der Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen)

d) Bezeichnung des Bewertungsgrundstücks

Bewertungsgrundstück ist das nachfolgend bezeichnete Grundstück

- Objektadresse: Ortsteil Schackendorf, Eisfelder Str. 4, 98669 Veilsdorf
- Grundbuch von Schackendorf, Blatt 319, Lfd. Nr.: 2 im Bestandsverzeichnis
- Gemarkung: Schackendorf, Flurstücke: 209/6 (Größe: 2.763 m²) und 209/5 (Größe: 1.607 m²)
- Bebauung / Nutzung Flurstück 209/6: Mit einem freistehenden Wohnhaus mit zwei nicht in sich abgeschlossenen Wohnungen und Nebengelaß bebauter Bereich und eine sich hieran anschließende Grünfläche
- Bebauung / Nutzung Flurstück 209/5: Unbebaut, Fläche der Landwirtschaft in Form von Grünland

e) Ortstermin / Ortsbesichtigung

Vom Sachverständigen wurde die Ortsbesichtigung auf den 04.07.2025 (Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag) mit Beginn um 16.00 Uhr und Treffpunkt vor dem zu besichtigenden Objekt festgelegt. Die Parteien bzw. deren Bevollmächtigte wurden mit gleichlautendem Einschreiben vom 10.06.2025 bzw. 13.06.2025 jeweils zu dem Ortstermin geladen. Die Parteien wurden in dem Schreiben um sofortige Benachrichtigung gebeten, wenn sie aus dringenden Gründen an dem festgelegtem Termin verhindert sind. Von keinem der Beteiligten erfolgte eine Bitte um Terminverschiebung. Empfangsbestätigungen der Einschreiben durch die Adressanten liegen jeweils vor. Zum festgelegten Beginn der Ortsbesichtigung waren am dem festgelegtem Treffpunkt neben dem unterzeichnenden Sachverständigen der Schuldner anwesend. Auch nach einer Wartezeit von 15 min sind keine weiteren Personen eingetroffen. Die Ortsbesichtigung wurde dann vom Sachverständigen in Anwesenheit des Schuldners durchgeführt. Bezüglich des allgemeinen Zustandes und der vorherrschenden Ausstattung konnte das Bewertungsobjekt von innen und außen besichtigt werden. Hinsichtlich der für die Wertermittlung benötigten Abmessungen der Gebäude wurde vom Sachverständigen am Ortstermin ein örtliches Aufmaß in einer für die Zwecke der Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit bzw. ein (überschlägiges Aufmaß) durchgeführt. Die Anfertigung von Innenfotos wurde ausdrücklich nicht zugelassen.

f) Nutzung / Vermietung und Verpachtung

Mit Schreiben zur Ladung zum Ortstermin wurde bei den Parteien die Situation bez. einer Vermietung oder Verpachtung abgefragt. Seitens des Gläubigers wurden keine Angaben gemacht und keine Unterlagen übergeben. Nach Angabe des Schuldners bei der Ortsbesichtigung bestehen folgende Gegebenheiten:

- Das bebaute Flurstück 209/6 wird vom Schuldner zu Wohnzwecken genutzt.
- Das unbebaute Flurstück 209/5 ist verpachtet und wird landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Ein Pachtvertrag wurde nicht übergeben.

Nach dem bei einer Ortsbesichtigung Erkennbaren, erscheinen die Angaben des Schuldners plausibel. Das unbebaute Flurstück 209/5 ist lt. den Darstellungen und Angaben in dem Kartenmaterial des Thüringen Viewers¹ abgesehen von einer kleinen Fläche in den Feldblockkarten als landwirtschaftliche Fläche in Form von Grünland erfasst. Weitere Informationsquellen bez. der Nutzung und Vermietung und Verpachtung standen nicht zur Verfügung.

Bei dieser Wertermittlung wird ausgehend von den zur Verfügung gestandenen Informationsquellen von folgendem ausgegangen:

- Bezüglich des bebauten Flurstücks 209/6 besteht kein Miet- oder Pachtverhältnis.
- Das unbebaute Flurstück 209/5 ist für die Zwecke der landwirtschaftlichen Nutzung als Grünland verpachtet.

Darüber hinaus wird unterstellt, dass es sich bei dem Pachtverhältnis bez. des unbebauten Flurstücks 209/5 um einen in der Örtlichkeit üblichen Pachtvertrag für Grünland ohne bewertungsrelevante Besonderheiten handelt.

g) grundbuchlich gesicherte Belastungen des Bewertungsgrundstücks

Lt. der vom Amtsgericht Sonneberg zur Verfügung gestellten beglaubigten Grundbuchabschrift (Grundbuch von Schackendorf, Blatt 319) vom 23.01.2025 bestehen für das Bewertungsgrundstück in Abteilung III des Grundbuches zwei Grundschuldseintragungen und in Abteilung II des Grundbuches neben der Zwangsversteigerungsanordnung folgende Belastungen:

Abteilung II, Lfd. Nr. 2

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserleitungsrecht nebst Zubehör)
eingetragen am 22.01.2014

Abteilung II, Lfd. Nr. 4

Nur lastend auf Fl.Nr. 209/5: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kanalrecht)
eingetragen am 22.01.2014

Die Angaben über den Inhalt des Grundbuches beziehen sich auf den Tag, an dem die Grundbuchabschrift angefertigt wurde (23.01.2025). Ggf. können danach noch Änderungen an dem Grundbuchinhalt erfolgt sein, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind.

Belastungen in Abteilung II und/oder III des Grundbuches können im Zwangsversteigerungsverfahren erlöschen. Welche Belastungen am Versteigerungstermin bestehen sowie die Beantwortung der Frage ob oder welche Belastungen erlöschen, ist im jeweiligen Versteigerungstermin in Erfahrung zu bringen.

Bei Verkehrswertermittlungen für ein Zwangsversteigerungsverfahren bleiben in Abteilung II und III des Grundbuchs eingetragene Belastungen unberücksichtigt bzw. wird der diesbezüglich unbelastete Verkehrswert ermittelt.

Die in Abteilung II, Lfd. Nr. 2 eingetragene beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserleitungsrecht nebst Zubehör) und die in Abteilung II, Lfd. Nr. 4 eingetragene beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kanalrecht) werden aber im Anschluss an die Verkehrswertermittlung gesondert bewertet. Ermittelt wird gemäß Auftrag, in welcher Höhe der Verkehrswert des belasteten Grundstücks durch das jeweilige Recht gemindert wird.

1 Freistaat Thüringen, Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Thüringen Viewer URL: [URL=https://thuringenvviewer.thueringen.de](https://thuringenvviewer.thueringen.de), Aufruf: Zeitpunkt der Gutachtenerstellung
Beim Thüringen Viewer handelt es sich um ein online-Informationssystem des Freistaates Thüringen für Geodaten.

h) Herangezogene objektspezifische Unterlagen, Erkundigungen, Informationen

h1) Von den Parteien bereit gestellte objektspezifische Unterlagen und erteilte objektspezifische Informationen:

Mit Schreiben zur Ladung zum Ortstermin wurden von den Parteien bzw. deren Bevollmächtigte gleichzeitig ggf. vorhandene und für die Bewertung benötigte objektspezifische Unterlagen und Informationen (z.B. Bauzeichnungen, Miet- und Pachtverträge, Energieausweis, etc.) angefordert.

Beim Ortstermin wurde vom Schuldner daraufhin zu folgenden Punkten Angaben gemacht: vermutetes ungefähres Baujahr der Gebäude, Modernisierungszeitpunkte sowie zur Nutzung des Bewertungsobjektes. Unterlagen wurden nicht übergeben.

Seitens des Gläubigers wurden keine Angaben und keine Unterlagen für diese Gutachtenerstellung bereit gestellt.

h2) Vom Amtsgericht Sonneberg wurden für diese Gutachtenerstellung mit Auftragserteilung folgende objektspezifische Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- beglaubigter Grundbuchauszug vom 23.01.2025 bezüglich des zu bewertenden Grundstückes (Grundbuch von Schackendorf, Blatt 319)
- schriftliche Auskunft vom Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, - Flurbereinigungsbezirk Meiningen (Frankental 1, 98617 Meiningen) vom 28.01.2025 zur Frage, ob das Grundstück in ein Flurbereinigungsverfahren einbezogen ist (als Kopie)
- schriftliche Auskunft des Landratsamtes Hildburghausen, Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde vom 07.02.2025 bezüglich Baulasten im Zusammenhang mit dem Grundstück (als Kopie)
- schriftliche Auskunft des Landratsamtes Hildburghausen, Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde vom 27.01.2025 zu der Frage, ob bezüglich des Bewertungsgrundstücks Eintragungen im Denkmalsbuch vorliegen.

h3) Folgende objektspezifische Informationen und Unterlagen wurden vom Sachverständigen für die Gutachtenerstellung im Wesentlichen beschafft:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (nicht amtlicher Auszug, Geoproxy Kartenauszug), (vgl. Anlage 3a)
- Schriftliche Auskunft des Landratsamtes Hildburghausen -Bauamt-, Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde vom 17.07.2025 zur Frage, ob Bauakten (Bauzeichnungen, Baubeschreibung, Angabe Baujahr etc.) dem Bauamt oder dem Kreisarchiv vorliegen und ob Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen.
- Schriftliche Auskunft des Landratsamtes Hildburghausen - Amt für Umwelt und Abfallwirtschaft , Untere Bodenschutzbehörde vom 02.07.2025 zu Altlasten und Altlastenverdacht (Auskunft aus dem Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS))
- Auskunft der Gemeindeverwaltung Veilsdorf per E-Mail vom 02.07.2025 bezüglich bauplanungsrechtlicher Gegebenheiten (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Innenbereichssatzung etc.), Bodenordnungsverfahren, des Beitrags- und Abgabenzustandes für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und ThürKAG die in den Zuständigkeitsbereich der Gemeinde fallen, der Verwaltungsgemeinschaft bekannter Bauauflagen oder baubehördlicher Beschränkungen etc. sowie ggf. vorhandener Bauakten und Kenntnis des Baujahres
- Vom Grundbuchamt Hildburghausen mit Schreiben vom 02.07.2025 übermittelte unbeglaubigte Kopien der Eintragungsgrundlagen der in Abteilung II des Grundbuches der Bewertungsgrundstücke unter Lfd.-Nr. 2 und 4 eingetragenen Belastungen
- Auskunft per E-Mail des zuständigen Bezirksschornsteinfegermeisters vom 03.07.2025 bez. Auskünfte zu Feuerstätten
- Bei der Ortsbesichtigung der Bewertungsobjekte gewonnene Erkenntnisse.

h4) Folgende Unterlagen wurden vom Sachverständigen für die Gutachtenerstellung im Wesentlichen angefertigt:

- Am Ortstermin angefertigte Außenfotos von dem Bewertungsobjekt, (vgl. Anlage 5)
- unmaßstäbliche Prinzipskizzen der Grundrisse des Erdgeschosses und des Dachgeschosses / 1. Obergeschosses des zu bewertenden Wohnhauses, (vgl. Anlage 6)
- Berechnung der Brutto-Grundfläche der Gebäude in einer für die Zwecke der Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit auf der Grundlage eines überschlägigen örtlichen Aufmaßes (vgl. Anlage 7)
- Berechnung der Wohnfläche des Wohnhauses in einer für die Zwecke der Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit auf der Grundlage eines überschlägigen örtlichen Aufmaßes; (vgl. Anlage 8)

i) Wesentliche Bestandteile einer Liegenschaft

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um die Bewertung einer Liegenschaft mitsamt der wesentlichen Bestandteile nach den §§ 93 und 94 BGB. Wesentliche Bestandteile des Grundstücks sind danach die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude, sowie die Erzeugnisse des Grundstücks, solange sie mit dem Boden zusammenhängen.

Zu den wesentlichen Bestandteilen des Gebäudes gehören die zur Herstellung des Gebäudes eingefügten Sachen, wie zum Beispiel Türen, Fenster, Heizkörper, Heizkessel, Fahrstühle, Klimaanlage, Warmwasserspeicher, Waschbecken und Badewannen.

2 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

Nachfolgend wird das Wertermittlungsobjekt mit den wesentlichen, für die Wertermittlung bedeutsamen Merkmalen beschrieben.

2.1 Lage und Erschließung

a) Politische Zugehörigkeit / Landschaft

- Bundesland: Thüringen (fränkisch geprägter Süden Thüringens, unmittelbar an der Grenze zu Bayern)
- Landkreis: Hildburghausen
- Gemeinde: Veilsdorf (6 Ortsteile)
- Ortsteil: Schackendorf
- Landschaft¹: südliches Vorderland des Thüringer Waldes, Werratal
- Höhe²: ca. 390 m ü.NHN

b) Kennziffern / Gebietsstruktur

- Einwohnerzahl³: Gemeinde Veilsdorf ca. 2720, Ortsteil Schackendorf ca. 297
- Bevölkerungsprognose 2021 bis 2040 Gemeinde Veilsdorf⁴: Rückgang um 5 % bis 15 %
- Bevölkerungsdichte²: ca. 88 Einwohner je km² (Gemeinde Veilsdorf)
- Größte Stadt des Landkreises ist die Kreisstadt Hildburghausen mit ca. 11.700 Einwohnern²
- Arbeitslosenquote Landkreis Hildburghausen²: 4,6 % (Quote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen, Jahresdurchschnitt 2024) Der Landkreis Hildburghausen weist innerhalb Thüringens eine besonders niedrige Arbeitslosenquote auf. Eine Ursache hierfür dürfte auch in dem Arbeitsplatzangebot des angrenzenden Bundeslandes Bayern liegen.
- Kaufkraftindex (Deutschland = 100)⁵: Landkreis Hildburghausen 90,5 (2024)
- Raumstruktur: Gemäß der Klassifizierung des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung gehört der Landkreis zum Raumtyp Ländlicher Raum, sowie zum siedlungsstrukturellen Kreistyp dünn besiedelte Ländliche Kreise⁶.
- Im Gesamtranking 2022 des „Prognose Zukunftatlases“ der Prognose AG mit Sitz in Basel und Filialen in Deutschland⁷ ist der Landkreis Hildburghausen in die Kategorien „ausgeglichene Chancen und Risiken“, „mittlere Stärke“, „geringste Dynamik“ eingeordnet. Die Prognose AG berät Entscheidungsträger aus Politik, Wirtschaft und Gesellschaft.
- Klein- und mittelständige Unternehmen des produzierenden Gewerbes, des Handwerks, der Land- und Forstwirtschaft und des Dienstleistungsbereichs prägen das wirtschaftliche Profil der Region. Der Landkreis Hildburghausen verfügt über eine gefestigte Wirtschaftsstruktur. Das Lohnniveau im Landkreis Hildburghausen ist aber niedrig. Die an den Landkreis Hildburghausen angrenzenden Bereiche des Bundeslandes Bayern haben ein höheres Lohnniveau. Sie bilden einen abweichenden eigenständigen hochpreisigen Grundstücksmarkt.

1 Quelle: Wikipedia, URL: <https://de.wikipedia.org/wiki/Veilsdorf> (Stand: Zeitpunkt der Gutachtenerstellung)

2 Quelle: Wikipedia, URL: <https://de.wikipedia.org/wiki/Veilsdorf> (Stand: Zeitpunkt der Gutachtenerstellung)

3 Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Thüringer Daten, URL: <https://statistik.thueringen.de/datenbank>, (Stand: Zeitpunkt der Gutachtenerstellung)

4 Quelle: Freistaat Thüringen, Ministerium für Digitales und Infrastruktur, Serviceagentur Demografischer Wandel, Demografischer Steckbrief Landkreis Hildburghausen, Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden Thüringens von 2022 (ist) bis 2040 (nach 1. GemBv)

5 Quelle: MB Research, Kaufkraft 2023; Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg, 2023

6 Quelle: Freistaat Thüringen, Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz; Umwelt regional, URL: <https://umweltinfo.thueringen.de/umweltregional/hbn> (Stand: Zeitpunkt der Gutachtenerstellung)

7 Prognose Zukunftsatlas 2022, Prognose AG Georgstraße 85, 10623 Berlin, 2022

c) überörtliche Anbindungen / Erreichbarkeit

(vgl. Anlage 1)

- nächstgelegene größere Orte: Hildburghausen ca. 8 km, Eisfeld ca. 7 km, Schleusingen ca. 15 km, Coburg (Bayern) 25 km, Suhl ca. 35 km, Sonneberg ca. 35 km, Landeshauptstadt Erfurt ca. 95 km, Bamberg (Bayern) ca. 95 km
- Bundesstraßen: B 89
- Autobahnanbindung: A73 (ca. 8 km)
- Bahnhof: Bahnhof für Personenverkehr (Südthüringen-Bahn) in der Gemeinde vorhanden (über die Südthüringen-Bahn bestehen Anschlussmöglichkeiten an das übergeordnete Bundesnetz.)
- Schackendorf ist an den öffentlichen Personennahverkehr durch Buslinien angeschlossen.
- Flughafen: Erfurt (ca. 95 km), Nürnberg (ca. 150 km)

d) innerörtliche Lage

(vgl. Anlage 2)

- Das Bewertungsobjekt liegt am westlichen Ortsrand von Schackendorf.
- Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Banken, öffentliche Einrichtungen, Gaststätten, Post etc. sind über die umliegenden größeren Orte insbesondere Eisfeld (ca. 7 km) und Hildburghausen (ca. 8 km) erreichbar. In Veilsdorf selbst sind nur wenige infrastrukturelle Einrichtungen vorhanden.
- Bushaltestelle und Bahnhof in fußläufiger Entfernung

e) Erschließung

f1) verkehrsmäßige Erschließung

- Straßenart: Das bebaute Flurstück 209/6 liegt unmittelbar an der rege und zu Hauptverkehrszeiten auch stark befahrenen Bundesstraße (B89) an. Bei dem unbebauten Flurstück 209/5 liegt zwischen der Bundesstraße und Flurstück ein ca. 5 m breites Grundstück in Fremdeigentum. Im Bereich des bebauten Flurstücks 209/6 besteht eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h.
- Straßenausbau: Fahrbahn mit Bitumenbelag; auf der gegenüberliegenden Straßenseite Bürgersteig vorhanden; ausgewiesene öffentliche Parkplätze im Umfeld nicht vorhanden
- sonstiges: Die beiden von der Bewertung betroffenen lt. Grundbuch ein Grundstück bildenden Flurstücke grenzen nicht unmittelbar an einander an. Zwischen den beiden Flurstücken befindet sich eine Teilfläche eines ca. 4,5 m breiten Wegegrundstücks. Das Wegegrundstück befindet sich nach telefonischer Auskunft der Gemeinde Veilsdorf im Eigentum der Gemeinde. Der Weg bindet an die Bundesstraße an und bildet eine Sackgasse. Im Bereich des Bewertungsgrundstücks ist er tlw. geschottert und tlw. als Spurweg mit geschotterten Fahrspuren ausgebildet.

f2) Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung

Nach Auskunft des Schuldners bei der Ortsbesichtigung und soweit offensichtlich erkennbar besteht folgende Situation:

- **Anschlüsse an Versorgungsleitungen:** Das bebaute Flurstück 209/6 ist unmittelbar an Wasser, Elektroenergie (Erdkabel) und Telefon aus öffentlicher Versorgung angeschlossen. Das unbebaute Flurstück 209/5 verfügt über keine Anschlüsse.
- **Abwasserbeseitigung:** Die Abwasserbeseitigung des bebauten Flurstücks 209/6 erfolgt über einen Anschluss an das örtliche Kanalsystem mit Anschluss an eine zentrale Kläranlage. Das unbebaute Flurstück 209/5 verfügt über keinen Anschluss an das örtliche Kanalsystem.

f) Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung

- Ortseinwärts und im Bereich der Bebauung des Bewertungsgrundstücks auch auf der gegenüberliegenden Straßenseite weit überwiegend wohnbauliche Nutzungen in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern tlw. mit ehemaligen bäuerlichen Nebengelassen. Im weitläufigeren Umfeld befindet sich eine Gaststätte im Erdgeschoss eines der Gebäude. Ein kleiner separater Parkplatz der Gaststätte ist in unmittelbarer Nähe zum Bewertungsgrundstück. Die Bebauung ist ein- bis zweigeschossig und historisch gewachsen.
- Straßenseitige Grenzbebauungen sind typisch. Meist einseitige tlw. aber auch zweiseitige Bebauungen an und nahe der Grenzen zu nicht öffentlichen Nachbargrundstücken sind ebenfalls typisch. Tlw. bestehen auch Anbausituationen zwischen Gebäuden von benachbarten Grundstücken.
- Ortsauswärts schließt sich beidseitig der Straße Grünland an. Der Flusslauf der Werra verläuft in ca. 60 m Entfernung zur westlichen Grenze des Flurstücks 209/5 und ca. 150 m Entfernung zur letzten Bebauung auf dem Bewertungsgrundstück.

g) Immissionsbelastungen

- Es bestehen Verkehrsimmissionsbelastungen durch die rege und zu Hauptverkehrszeiten auch stark befahrene Bundesstraße. Etwas abgemindert werden diese Immissionen durch die im Bereich der Bebauung des Bewertungsgrundstücks bestehende Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h.
- Ansonsten waren beim Ortstermin keine weiteren Immissionsbelastungen feststellbar.

h) Grenzverhältnisse

(Siehe ergänzend Anlage 3a und 3b.)

Grenzsteine oder andere Abmarkungen waren bei der Ortsbesichtigung im Bereich des Bewertungsgrundstücks augenscheinlich nicht erkennbar. Der bebaute Bereich des Flurstücks 209/6 ist tlw. durch einen Gartenzaun eingefriedet. Bei dem nicht bebauten Bereich des Flurstücks 209/6 ist straßenseitig eine Hecke vorhanden. Die Grenze des Flurstücks 209/6 zur Bundesstraße bildet lt. der Liegenschaftskarte eine durchgehende Linie ohne Versätze. Der im Bereich der Bebauung des Flurstücks 209/6 errichtete Gartenzaun macht hinter der Hofzufahrt einen Rücksprung und ist somit offensichtlich zumindest tlw. nicht an der Grundstücksgrenze errichtet. Ob Teile des Gartenzauns außerhalb des Bewertungsgrundstücks errichtet sind konnte in Ermangelung augenscheinlich ersichtlicher Grenzsteine oder Abmarkungen im Rahmen dieses Gutachtens nicht festgestellt werden.

In der Liegenschaftskarte beruht die Darstellung der Gebäude auf dem Bewertungsgrundstück und im Umfeld des Bewertungsgrundstücks tlw. auf der Grundlage von katasteramtlichen Einmessungen und tlw. nur auf der Grundlage von Luftbildaufnahmen. Nach den Darstellungen in der Liegenschaftskarte bestehen folgende Gegebenheiten:

- Von Nachbargrundstücken ausgehende Bebauung nahe bzw. an den Grundstücksgrenzen: Das bebaute Flurstück 209/6 grenzt ortseinwärts an ein schmales langgezogenes Flurstück an dem mehrere Grundstücke anliegen. Vermutlich handelt es sich hier um einen ehemaligen Weg, der insbesondere der rückwärtigen fußläufigen Erschließung der anliegenden Grundstücke diene. Im Bereich des Bewertungsgrundstücks hat das Flurstück eine Breite von um die 1 m. Ein Gebäude eines im Bereich des Bewertungsgrundstücks ortseinwärts an den vermutlich ehemaligen Weg angrenzenden Grundstück ist nahe an der Grundstücksgrenze zu dem vermutlich ehemaligen Weg errichtet.
- Von dem Bewertungsgrundstück ausgehende Bebauungen nahe bzw. an den Grundstücksgrenzen: Das Wohnhaus ist nahe der Grenze zu dem in südöstlicher Richtung vorbeiführenden schmalen langgezogenen Grundstück und punktuell an der Grenze zur Bundesstraße errichtet. Durch Gebäude hervorgerufene Überbauten zu Lasten von Nachbargrundstücken bestehen nicht.

i) Topografie des Grundstücks

- Flurstück 209/6 (bebautes Flurstück) leicht hängig (in südliche Richtung und in westliche Richtung leicht abfallend)
- Flurstück 209/5 weitestgehend eben

j) Hochwasser / Überschwemmungen

Lt. dem Kartenmaterial des Thüringen Viewer¹ liegt von dem unbebauten Flurstück 209/4 ortsauwärts ein ca. 1.300 m² großer Bereich in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet i.S.d. 76 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetzes. [Siehe auch Hinweise unter Gliederungspunkt 2.3, Unterpunkt: f)].

Nach Angaben des Schuldners und zweier befragter Anwohner war in der längerfristigen Vergangenheit das Bewertungsgrundstück bei Hochwassersituationen der Werra nicht überschwemmt wurden. Andere Informationsquellen standen nicht zur Verfügung.

j) Zusammenfassende Lagebeschreibung

- dörfliche Wohnlage mit nicht unerheblichen Verkehrsimmissionsbelastungen
- als Geschäftslage nicht geeignet

¹ Freistaat Thüringen, Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Thüringen Viewer URL: [URL=https://thuringenvviewer.thueringen.de](https://thuringenvviewer.thueringen.de), Aufruf: Zeitpunkt der Gutachtenerstellung

2.2 Bodenbeschaffenheit, Grünlandzahl des als Grünland genutzten Grundstücksbereichs, Form des Grundstücks

a) Bodenbeschaffenheit

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen einschließlich Kampfmitteln, Grundwassersituation) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch entsprechende Fachgutachter durchgeführt werden.

Lt. Schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Hildburghausen - Amt für Umwelt und Abfallwirtschaft, Unter Bodenschutzbehörde vom 02.07.2025 ist das Grundstück nicht als altlastenverdächtige Fläche im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) registriert und es bestehen keine Hinweise auf Altlasten.

Neben der vom Sachverständigen eingeholten v.g. Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar.

Entsprechend der o.g. Ausführungen wird eine lageübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt. Eine lageübliche Bodenbeschaffenheit ist in dieser Wertermittlung insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

b) Grünlandzahl

Die Grünlandzahl dient der Charakterisierung von Grünland und ist in den Flurbüchern des Liegenschaftskatasters erfasst. Sie bringt die aufgrund der Beurteilung von Boden, Klima und Wasser sich ergebenden Ertragsunterschiede zum Ausdruck. Darüber hinaus berücksichtigt die Grünlandzahl außerdem Ertragsunterschiede, die auf weitere bestimmte natürliche Besonderheiten zurückzuführen sind. Die Grundstücke sind ins Verhältnis zu einem Mustergrundstück gesetzt. Das Mustergrundstück mit den besten natürlichen Standortbedingungen und Ertragsverhältnissen erhielt dazu die Vergleichszahl 100.

Das unbebaute Flurstück 209/5 ist lt. den Darstellungen und Angaben in dem Kartenmaterial des Thüringen Viewers¹ abgesehen von einer kleinen Fläche in den Feldblockkarten als landwirtschaftliche Fläche in Form von Grünland erfasst. Lt. dem Kartenmaterial des Thüringen Viewers beträgt die Grünlandzahl für das Flurstück 209/5: 53.

b) Gestalt und Form

(vgl. die als Anlage 3a beigefügte Liegenschaftskarte)

Wie im Gutachten bereits ausgeführt grenzen die beiden von der Bewertung betroffenen lt. Grundbuch ein Grundstück bildenden Flurstücke nicht unmittelbar an einander an. Zwischen den beiden Flurstücken befindet sich eine Teilfläche eines ca. 4,5 m breiten Wegegrundstücks.

Beide Flurstücke haben jeweils eine nahezu trapezförmige gut nutzbare Form.

bebautes Flurstück 209/6

- Tiefe: ca. 39 m
- mittlere Breite: ca. 71 m
- Straßenfront: ca. 70 m

unbebautes Flurstück 209/5

- Tiefe: ca. 35 m
- mittlere Breite: ca. 47 m

¹ Freistaat Thüringen, Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Thüringen Viewer URL: [URL=https://thuringenvviewer.thueringen.de](https://thuringenvviewer.thueringen.de), Aufruf: Zeitpunkt der Gutachtenerstellung
Beim Thüringen Viewer handelt es sich um ein online-Informationssystem des Freistaates Thüringen für Geodaten.

2.3 Rechtliche Gegebenheiten

a) Grundbuchlich gesicherte Belastungen

Siehe diesbezügliche Ausführungen unter Gliederungspunkt 1, Unterpunkt: g).

b) Bodenordnungsverfahren

Lt. vom Amtsgericht Sonneberg bereitgestellter schriftlicher Auskunft des Thüringer Landesamts für Bodenmanagement und Geoinformation - Flurbereinigungsbereich Meiningen – ist das Grundstück in kein Flurbereinigungsverfahren einbezogen. In dem vom Amtsgericht Sonneberg übergebenen Grundbuchauszug sowie in der beim Thüringen Viewer¹ online abrufbaren Liegenschaftskarte ist kein Vermerk über eine Einbeziehung des Grundstücks in ein sonstiges Bodenordnungsverfahren (Sanierungsverfahren, Umlegungsverfahren) eingetragen. Auch nach der vom Sachverständigen eingeholten Auskunft des Bauamts der Gemeinde per E-Mail vom 02.07.2025 besteht keine Einbeziehung in ein sonstiges Bodenordnungsverfahren. In diesem Gutachten wird gemäß der v.g. Auskunftsquellen davon ausgegangen, dass das Bewertungsgrundstück in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

c) Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Lt. vom Amtsgericht Sonneberg zur Verfügung gestellter schriftliche Auskunft des Landratsamtes Hildburghausen, Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde bestehen an dem Bewertungsgrundstück keine Baulasten.

d) Denkmalschutz

Lt. vom Amtsgericht Sonneberg zur Verfügung gestellter schriftliche Auskunft des Landratsamtes Hildburghausen, Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde enthält das Denkmalbuch für das Bewertungsgrundstück keine Eintragung.

e) Bauplanungsrecht

Lt. den Auskünften und Unterlagen vom Bauamt der Gemeinde per E-Mail bestehen folgende Gegebenheiten:

- Flächennutzungsplan: nicht vorhanden
- Bebauungsplan: nicht vorhanden
- Innenbereichssatzung: Entsprechend der Darstellungen in dem vom Bauamt übermittelten Auszugs aus der Klarstellungssatzung nach § 34 Abs.4 Nr. 1 liegt der bebaute Bereich des Flurstücks 209/6 im Innenbereich nach § 34 BauGB bzw. innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage und der restliche Teil dieses Flurstücks sowie das gesamte Flurstück 209/5 im Außenbereich nach § 35 BauGB. (vgl. den als Anlage 4 beigefügten Auszug aus der Klarstellungssatzung.
- sonstige das Bauplanungsrecht betreffende Satzungen: nicht vorhanden

Zulässigkeit von Bauvorhaben: Gemäß den oben gemachten Angaben ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Zusammenhang mit dem Bauplanungsrecht bei der im Innenbereich gelegenen Grundstücksteilfläche nach § 34 BauGB (Bebaubarkeit: gemäß umliegender Bebauung) und bei der im Außenbereich gelegenen Grundstücksteilfläche nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen. Anmerkung / Hinweis: Der Außenbereich soll nach der Absicht des Gesetzgebers prinzipiell der naturgegebenen Bodennutzung der Land- und Forstwirtschaft und der Erholung vorbehalten werden. Eine Zersiedelung soll vermieden werden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist im Außenbereich deshalb stark eingeschränkt und auf wenige Ausnahmen begrenzt. Unter welchen Voraussetzungen ein Vorhaben zulässig ist, wird in § 35 BauGB geregelt.

¹ Freistaat Thüringen, Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Thüringen Viewer URL: [URL=https://thuringenvviewer.thueringen.de](https://thuringenvviewer.thueringen.de), Aufruf: Zeitpunkt der Gutachtenerstellung
Beim Thüringen Viewer handelt es sich um ein online-Informationssystem des Freistaates Thüringen für Geodaten.

f) Überschwemmungsgebiet

Lt. dem Kartenmaterial des Thüringen Viewer¹ liegt von dem unbebauten Flurstück 209/4 ortsauwärts ein ca. 1.300 m² großer Bereich in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet i.S.d. 76 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetzes. [Siehe auch Hinweise unter Gliederungspunkt 2.1, Unterpunkt: j)].

Hinweis:

Bei einer Lage innerhalb eines festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes sind insbesondere bei der Nutzung, einer Nutzungsänderung sowie bei einer Veränderung der baulichen Anlagen die diesbezüglichen gesetzlichen Vorschriften einzuhalten. Beschränkungen sind insbesondere in den §§ 78, 78a und 78c Wasserhaushaltsgesetz geregelt. (§ 78 bauliche Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete, § 78a Sonstige Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete, § 78c Heizölverbraucheranlagen in Überschwemmungsgebieten und in weiteren Risikogebieten).

Unter anderem ist abgesehen von Ausnahmen aufgrund von Einzelfallentscheidungen nach § 78 Abs. 3 und 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) innerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches untersagt (vgl. § 78 Wasserhaushaltsgesetz).

g) Bauordnungsrecht

Auf eine schriftliche Anfrage des Sachverständigen mit der Bitte um schriftliche Auskunft beim Landratsamt Hildburghausen, Bauamt, Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde bezüglich Beschränkungen und Beanstandungen wurde von der Behörde schriftlich mitgeteilt, dass der Behörde aktuell keine Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen bekannt sind und keine Bauunterlagen zum Bewertungsobjekt bei der Bauaufsicht und im Kreisarchiv vorhanden sind.

Auf eine schriftliche Anfrage des Sachverständigen mit Bitte um schriftliche Auskunft beim Bauamt der Gemeinde bezüglich Bauakten (insbesondere Bauzeichnungen, Angaben zum Baujahr) und bez. Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen wurde von der Behörde per E-Mail mitgeteilt, dass keine Bauzeichnungen vorhanden sind und keine Bauauflagen oder behördliche Beschränkungen bekannt sind.

Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen unterstellt. Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

h) abgabenrechtliche Situation für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und ThürKAG

Nach den Auskünften der jeweils maßgeblichen Stellen* bestehen folgende Gegebenheiten: Für die vorhandene Erschließungssituation und die vorhandene Bebauung sind die Bewertungsgrundstücke, bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach ThürKAG beitrags- und abgabenfrei.

- * Gemeindeverwaltung, schriftliche Auskunft
Wasser- und Abwasserverband Hildburghausen; telefonische Auskunft

Hinweise:

Das ein Grundstück zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag bezüglich der vorhandenen Erschließungssituation beitrags- und abgabenfrei ist, schließt zukünftige Beiträge und Abgaben nicht aus. So können ggf. bei der Erneuerung und Erweiterung der Erschließungseinrichtungen Beiträge und Abgaben anfallen.

¹ Freistaat Thüringen, Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Thüringen Viewer URL: [URL=https://thuringenvviewer.thueringen.de](https://thuringenvviewer.thueringen.de), Aufruf: Zeitpunkt der Gutachtenerstellung

i) sonstige Rechte und Lasten

Lt. dem Kartenmaterial des Thüringen Viewer¹ liegt von dem unbebauten landwirtschaftlich als Grünland genutzten Flurstück 209/4 ein ca. 400 m² großer Bereich in einem Ausschlussgebiet gemäß § 10 Abs.3 Thür-GAPVO (Öko- Regel 3- Ausschlusskulisse Agroforst).

Beim Ortstermin und bei der Sichtung der vorliegenden Unterlagen ergaben sich keine Hinweise auf

- (z.B. begünstigende) Rechte (z.B. Geh- und Fahrrechte etc.) und nicht eingetragene Lasten,
- besondere Wohnungs- und Mietbindungen, Zweckbindefristen
- Überbauten und
- auf Verunreinigungen des Bodens und von Bauteilen der baulichen Anlagen (z.B. Altlasten einschließlich Kampfmittel).

Bei dieser Wertermittlung wird insofern unterstellt, dass keine der oben genannten Besonderheiten bestehen.

¹ Freistaat Thüringen, Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Thüringen Viewer URL: [URL=https://thuringenvviewer.thueringen.de](https://thuringenvviewer.thueringen.de), Aufruf: Zeitpunkt der Gutachtenerstellung

2.4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

2.4.1 Vorbemerkungen zu den Beschreibungen

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten. Grundlage für die Beschreibung der baulichen Anlagen bzw. Grundlage der Wertermittlung der baulichen Anlagen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. 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 werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Hinweisen während des Ortstermins und auf plausiblen Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde soweit nicht anderes angegeben, nicht geprüft; im Gutachten wird soweit nichts anderes angegeben die Funktionsfähigkeit unterstellt. Bauschäden, Baumängel und Unterhaltungsrückstände wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden, Baumängel und Unterhaltungsrückstände auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärme- und Brandschutz, pflanzlicher und tierischer Schädlinge, gesundheitsschädigende Baumaterialien sowie auf Verunreinigungen von Bauteilen (z.B. Altlasten- bzw. Altlastenverdacht) vorgenommen. Derartige Untersuchungen entsprechen nicht den Untersuchungen einer allgemeinen Wertermittlung. Es wird ggf. empfohlen, bezüglich Baumängeln, Bauschäden und Unterhaltungsrückständen sowie bezüglich der weiteren v.g. Umstände vertiefende Untersuchungen anstellen zu lassen.

2.4.2 Wohnhaus (mit zwei nicht in sich abgeschlossenen Wohnungen)

a) Gebäudeart

- Das Gebäude ist freistehend. Es besteht aus zwei Gebäudebereichen mit unterschiedlicher Geschossigkeit.
- Bei dem straßenseitigen Gebäudebereich handelte es sich um das ursprünglichen Wohnhaus. Dieser Gebäudebereich besteht aus: Kellergeschoss, Erdgeschoss, und ausgebautem Dachgeschoss mit Drempe.
- Bei dem anderen Gebäudebereich handelt es sich um ehemaliges bäuerliches Nebengelaß, dass nachträglich zu Wohnzwecken ausgebaut wurde. Er setzt sich aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss zusammen.
- Die Fußbodenebenen vom ausgebauten Dachgeschoss des ursprünglichen Wohnhauses und vom 1. Obergeschoss des ehemaligen Stalles sind um drei Treppenstufen höhenversetzt. Das ausgebaute Dachgeschoss und das 1. Obergeschoss bilden aber eine Grundrisseinheit.
- Das Kellergeschoss ist tlw. als historischer Gewölbekeller ausgebildet.
- In dem Gebäude befinden sich zwei nicht in sich abgeschlossene Wohnungen. Mit vertretbarem baulichen Aufwand ist die Herstellung zweier in sich abgeschlossener Wohnungen möglich. Denkbar ist aber auch eine Nutzung als größeres Einfamilienhaus.

b) Raumaufteilung / Raumhöhen / Wohnfläche

- **Raumaufteilung / Grundrissgestaltung:** Siehe die als Anlage 6 beigefügten unmaßstäblichen Prinzipskizzen der Grundrisse.
- **lichte Raumhöhen Wohnnutzungen** (lt. überschlägigen örtlichen Aufmaß): Erdgeschoss i.d.R. ca. zwischen 2,60 m bis 2,80 m; ausgebautes Dachgeschoss / 1. Obergeschoss: i.d.R. ca. zwischen 2,25 m bis 2,50 m
- **Wohnfläche Erdgeschoss*:** ca. 127 m²
- **Wohnfläche Dachgeschoss / 1. Obergeschoss*:** ca. 129 m²

* Hinweis zur Wohnfläche: Die Wohnfläche wurde durch den Sachverständigen in einer für die Zwecke der Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit auf der Grundlage eines überschlägigen örtlichen Aufmaßes nach den Vorschriften der Wohnflächenverordnung ermittelt (vgl. Anlage 8).

Aufgrund des überschlägigen Charakters der Ermittlungen sind die Flächenangaben in diesem Gutachten nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

c) Baujahr und Modernisierungen

Baujahr

Unterlagen aus denen Rückschlüsse auf den Bauzeitpunkt gezogen werden können sowie Auskünfte zum Bauzeitpunkt konnten durch den Sachverständigen nicht eingeholt werden. Die zuständige Bauaufsicht, das Kreisarchiv und die Gemeindeverwaltung verfügen über keine Bauakten.

- * schriftliche Auskunft der Gemeindeverwaltung
- schriftliche Auskunft des Landratsamtes Hildburghausen, Unter Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde

Durch den Schuldner wurden bei der Ortsbesichtigung folgende Angaben gemacht:

- Das Wohnhaus mit angegliederten bäuerlichen Nebengelass wurde um 1900 errichtet.
- Der Um- und Ausbau des bäuerlichen Nebengelasses erfolgte Anfang der 1960'er Jahre.

Die Angaben des Schuldners zu den Bauzeitpunkten erscheinen nach den durch Ortsbesichtigung gewonnenen Erkenntnissen plausibel.

wesentliche Modernisierungen nach 1990

- Beschichtung der Betondachsteine im Bereich des ursprünglichen Wohnhauses; beim Bereich des ehemaligen bäuerlichen Nebengelasses Neueindeckung des Daches; um 2000
- Einbau Isolierverglaster Fenster und einer neuen Haustür, Nachrüstung Außenrollos; um 1994
- Anfang der 1990'er Jahre Verbesserung der Wasserleitungen; um 2015 Verbesserung der Abwasserleitungen, um 1995 Elektrik in kleineren Teilbereichen erneuert
- um 1994 Einbau eines Gasheizkessel; 2013 ergänzend zum Gasheizkessel Einbau eines Festbrennstoffkessel und eines 1.000 l Pufferspeichers
- größtenteils Modernisierung der Sanitärräume; um 1995
- in kleineren Teilbereichen Verbesserung des Innenausbaues 1990'er Jahre

Die Angaben zu den Modernisierungszeitpunkten beruhen auf den Angaben des Auftraggebers. Die Angaben erscheinen nach dem bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrucks plausibel.

d) Gebäudekonstruktion, Fassade, Energieausweis

- **Kellerwände:** Mauerwerk überwiegend Naturstein
- **Außenwände Erd-, Ober- und Dachgeschoss:** Mauerwerk größtenteils Backsteinmauerwerk; ehemaliges bäuerliches Nebengelass tlw. auch ersetzte Wände mit haufwerksporigen Betonhohlblocksteinen; Dachgiebel tlw. Holzfachwerk
- **Fassade:** grob strukturierte Putzfassade mit Anstrich; Sockel tlw. Fliesen
- **Wärmeschutz der Außenwände:** deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz
- **Innenwände:** tlw. Mauerwerk; tlw. Holzfachwerk mit Ausmauerungen
- **Decke Keller:** Wohnhaus Gewölbekeller; ehemaliges bäuerliches Nebengelass Betondecke
- **Geschossdecke - EG / OG und OG /DG:** Holzbalkendecke mit Füllung
- **Treppe - KG:** aufgemauerte Betonblockstufentreppe; - **EG / OG:** geradläufige geschlossene Holztreppe in einfacher Art und Ausführung (Tritt- und Setzstufen nachträglich mit Laminat versehen); - **Treppe OG / nicht ausgebautes DG:** Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung
- **Dachform:** ursprüngliches Wohnhaus und nachträglich aus- und umgebautes bäuerliches Nebengelass jeweils mit Satteldach; beide Satteldächer sind leicht in der Höhe versetzt; eine Satteldachgaube
- **Dachkonstruktionen:** zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
- **Dacheindeckung - ursprüngliches Wohnhaus:** Betondachsteine DDR (nachträglich beschichtet); ehemaliges bäuerliches Nebengelass Betondachsteine
- **Wärmeschutz Dach:** Kaltdach

- **Wärmeschutz oberste Geschossdecke:** deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz
- **Energieausweis:** Mit Schreiben zur Ladung zum Ortstermin wurde bei den Parteien ein Energieausweis angefordert. Seitens des Gläubigers wurden keine Angaben gemacht und keine Unterlagen übergeben. Vom Schuldner wurde bei der Ortsbesichtigung mitgeteilt, dass kein Energieausweis vorhanden ist.
- **langgezogener Vorbau mit Fensterband an der Eingangsseite:** Mischkonstruktion aus Stahl und Holz; Fensterband aus Kunststofffenster; Fußboden als Betonbodenplatte mit Fliesenbelag; leicht geneigtes Pultdach mit Eindeckung aus transparenten Kunststoffwellplatten

e) Allgemeine technische Gebäudeausstattung

- **Wasserinstallationen:** zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das örtliche Trinkwassernetz
- **Abwasserinstallationen:** Ableitung über Sammel-, Fall- und Grundleitungen in örtliche Kanalisation
- **Elektroinstallationen:** Elektroenergieversorgung über Anschluss an öffentliches Netz; abgesehen von wenigen Ausnahmen technisch überalterte Installationen; Telefonanschluss; Satellitenantenne
- **Heizung:** Zentralheizung (Pumpenheizung), Gasheizkessel (Baujahr 1993 lt. schriftlicher Auskunft Bezirks-schornsteinfeger) kombiniert mit Festbrennstoffkessel (Baujahr 2013 lt. schriftlicher Auskunft Bezirks-schornsteinfeger) mit Pufferspeicher ca. 1.000 l; verschweißte Stahlrohre der ehemaligen Schwerkraftheizung; Die Gasversorgung erfolgt über einen auf dem Grundstück vorhandenen oberirdischen Gastank. Lt. den Angaben des Schuldners bei der Ortsbesichtigung handelt es sich um einen Miettank.
- **Warmwasser:** zentral über Heizungsanlage
- **Lüftung:** Fensterlüftung

f) Raumausstattungen EG und 1. Obergeschoss

- **Fußbodenkonstruktion - EG:** Verbundestrich; - **DG / OG:** größtenteils Holzdielen
- **Bodenbeläge:** größtenteils PVC-Belag oder Teppichbelag in einfachem Standard; tlw. Laminat; Sanitär-räume Fliesen
- **Wandbekleidungen:** Nassputz mit Tapete oder Anstrich; in kleineren Bereichen Holzwerkstoffplatten in einfacher Art und Ausführung; Sanitärräume Fliesen
- **Deckenbekleidungen:** Nassputz mit Tapete oder Anstrich; kleinere Bereiche Holzwerkstoffpaneele mit Holzfurniernachbildung oder Holzwerkstoffplatten
- **Fenster:** Kunststofffenster mit Zweischeibenisolierverglasung; Kunststoffaußenrollos (manuell)
- **Hauseingangstür:** Kunststoffrahmentür, einfacher Standard
- **Nebeneingangstüren:** Holzrahmentür mit Lichtausschnitt in Einfachverglasung, Kunststofftür; jeweils in einfacher Art und Ausführung
- **Raumtüren EG:** tlw. Holzrahmentüren mit Holzausfachungen in einfacher Art und Ausführung; tlw. Sperrtüren aus Holzwerkstoffen mit Anstrich in leichter einfacher Art und Ausführung; Türen tlw. mit Lichtausschnitten
- **Beiheizung:** Kompaktflachheizkörper mit Anstrich; Thermostatventile; Heizungsrohre sichtbar verlegt; verschweißte Stahlrohre der ehemaligen Schwerkraftheizung
- **Warmwasserversorgung:** für Küche und Sanitärräume zentral
- **Elektroinstallationen:** größtenteils technisch überalterte einfache Ausstattungen, nur kleinere Bereiche wurden erneuert und an heutige einfachen Standards angepasst; Installationen größtenteils unter Putz
- **Besonnung und Belichtung:** ausreichend
- **Sanitärausstattung Bad im EG:** Einbaubadewanne, Einbaudusche mit Duscabtrennung; Wasser- und Abwasserinstallationen nicht sichtbar verlegt; Sanitärobjekte im einfachen Standard
- **Sanitärausstattung WC im EG:** Stand-WC, Einbauspülkasten, Handwaschbecken; Wasser- und Abwasserinstallationen nicht sichtbar verlegt; Sanitärobjekte im einfachen Standard
- **Sanitärausstattung Dusche mit WC im 1. OG:** Einbaudusche mit Duscabtrennung, Waschbecken, Stand-WC mit wandhängendem Spülkasten; Wasser- und Abwasserinstallationen nicht sichtbar verlegt; Sanitärobjekte im einfachen Standard

g) Kellergeschoss

Das Kellergeschoss ist tlw. als Gewölbekeller ausgebildet und befindet sich in einem historischen heutigen Standards nicht mehr genügenden Zustand. Aufgrund der Art und Ausführung ist davon auszugehen, dass zur heutigen Zeit gewöhnlich kein Bedarf für eine sinnvolle Nutzung besteht und das Kellergeschoss im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als wertneutral eingestuft wird. Es wird bei der Bewertung deshalb auf ein nicht unterkellertes Gebäude abgestellt. Auf eine genauere Beschreibung der Kellergeschosses wird deshalb verzichtet.

h) Bauschäden, Baumängel und Unterhaltungsrückstände

Im Wesentlichen sind zu nennen:

- Unterhaltungsrückstand bez. Anstrich der Putzfassade
- Unterhaltungsrückstand bez. Anstrich der Dachvorsprünge
- Allgemeiner Renovierungsbedarf
- Die auf der straßenseitigen Grundstücksgrenze errichtete Hausecke ist im Erdgeschoss geschädigt. (Fliesensockel, Dachrinne). Vermutlich wurde der Schaden durch eine Koalition mit einem Kraftfahrzeug verursacht.
- Vorbau mit Fensterband an der Eingangsseite: Fliesenbelag tlw. mangelhaft und tlw. leicht schadhaf
- Bad EG: in einem kleineren Bereich Verfärbungen, vermutlich Schimmelbefall, Fliesenbelag partiell schadhaf
- in einigen Bereichen zeichnen sich Rissbildungen ab
- Kellergeschoss schlechter baulicher Zustand

Anmerkung: Dieser Umstand wird bei der Bewertung insofern berücksichtigt, dass bei der Bewertung auf ein nicht unterkellertes Gebäude abgestellt wird. Eine direkte Berücksichtigung erfolgt deshalb nicht.

i) wirtschaftliche Wertminderung

- Die Grundrissgestaltung ist unzweckmäßig. Insbesondere sind zu nennen: ungünstige Anordnung der Flure, tlw. übergroße Flure, tlw. Räume, die nicht vom Flur sondern nur über andere Räume aus erreichbar sind (gefangene Räume), fehlende Abgeschlossenheit der Wohnungen. Bei einer alternativen Nutzung als Einfamilienhaus ist die fehlende Abgeschlossenheit der beiden Wohnungen zwar ohne Belang, aber es steht dann eine in der Örtlichkeit bei Einfamilienhäusern eher übergroße Wohnfläche zur Verfügung.
- Lichte Durchgangshöhen bei den Türen im Vergleich zu heute üblichen tlw. zu niedrig
- Lichte Raumhöhen im Erdgeschoss mit tlw. ca. 2,80 m und im Dachgeschoss / 1. Obergeschoss tlw. mit 2,80 m im Vergleich zu heute üblichen etwas zu hoch bzw. etwas zu niedrig.

2.4.3 Nebengebäude

a) Garagen- und Abstellgebäude

- **Art des Gebäudes:** freistehendes, aus zwei Gebäudeteilen bestehendes Gebäude;

Bei dem Hauptteil handelt es sich um ein eingeschossiges Gebäude mit steilem Satteldach. Der Dachraum ist über eine Deckenöffnung mit fest installierter Leiter erreichbar. Im Hauptteil befindet sich eine PKW-Garage und zwei Abstellräume. Die Abstellräume verfügen jeweils über einen eigenen Außenzugang. Der zweite Gebäudeteil wurde vermutlich nachträglich angebaut. Er ist eingeschossig mit leicht geneigtem Pultdach und beherbergt eine PKW-Garage und zwei Abstellräume. Einer der Abstellräume ist einseitig offen.

- **Baujahr:** konnte nicht ermittelt werden
- **Wände:** Mauerwerk, Betonhohlblocksteine und Backsteine
- **Fassade:** Putzfassade mit Anstrich
- **Decke Hauptteil:** Stahlträgerdecke mit Betonausfachungen
- **Dachkonstruktion:** Holzdachstuhl; Kaltdach
- **Dacheindeckung / Dachhaut:** Hauptteil Betondachsteine; angebauter Teil Profilblech
- **Bodenbeläge / Fußboden:** Betonfußboden
- **Wandbekleidungen im Innenraum:** glatt ausgiebener Nassputz mit Anstrich; Dachraum Hauptteil keine vorhanden (sichtbare Rohbaukonstruktion, fehlende Fertigstellung)
- **Deckenbekleidungen:** glatt ausgiebener Nassputz mit Anstrich
- **Fenster:** einfache Holzfenster; Glasbausteinfenster
- **Eingangstüren / Tore:** Holztüren, Blechschwingtor; jeweils in einfacher Art und Ausführung
- **Bauschäden, Baumängel und Unterhaltungsrückstände:** In der Gesamtbetrachtung weist das Gebäude einen befriedigenden baulichen Zustand auf.

b) Abstellgebäude

- **Art des Gebäudes:** eingeschossiges Gebäude mit steilem Satteldach, Dachraum nur mittels Anstellleiter erreichbar. Das Erdgeschoss bildet einen Raum.
- **Wände:** Holzfachwerk mit Ausmauerungen
- **Fassade:** Kunstschieferfassade vermutlich aus Asbestfaserzementplatten
- **Decke:** Holzbalkendecke
- **Dachkonstruktion:** Holzdachstuhl, Kaltdach
- **Dacheindeckung / Dachhaut:** Betondachsteine
- **Bodenbeläge / Fußboden:** Betonfußboden
- **Fenster:** einfache Holzfenster
- **Eingangstüren / Tore:** Holz- oder Holzwerkstofftüren in einfacher Art und Ausführung
- **Bauschäden, Baumängel und Unterhaltungsrückstände:** In der Gesamtbetrachtung mäßiger baulicher Zustand.

c) Schuppen

- **Art des Gebäudes:** freistehendes eingeschossiges Gebäude mit leicht geneigtem Dach und angegliederter Freiflächenüberdachung (leicht geneigtes Pultdach)
- **Konstruktionsart:** leichte Holzkonstruktion
- **Fassade:** tlw. Holzbretterbekleidung, tlw. Kunstschiefer, vermutlich aus Asbestfaserzementplatten
- **Dacheindeckung / Dachhaut:** Dachziegel
- **Bodenbeläge / Fußboden:** Betonfußboden
- **Fenster:** einfache Holzfenster

- **Eingangstüren / Tore:** einfache Art und Ausführung
- **Bauschäden, Baumängel und Unterhaltungsrückstände:** In der Gesamtbetrachtung mäßiger baulicher Zustand.

2.4.4 Außenanlagen

Das bebaute Flurstück 209/6 verfügt insgesamt betrachtet wertmäßig über Außenanlagen in einem bei entsprechenden Objektarten in der Örtlichkeit üblichen Umfang. Insbesondere sind zu nennen:

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen (Elektro, Wasser, Telefon, Kanalisation)
- Straßenseitig Holzgartenzaun und tlw. einfacher Metallgartenzaun
- Hoffläche und Zufahrt mit Bitumenbelag und tlw. mit Betonplatten
- Wegbefestigung zum Hauseingang, Betonbodenplatte mit Fliesenbelag
- Wegbefestigungen zu Nebengebäude mit Betonplatten
- Stützmauer
- Aufwuchs in ortsüblichen Umfang

3 Wertermittlung

3.1 Zum Begriff des Verkehrswertes (Marktwertes)

Nach der Definition des Gesetzes (§ 194 BauGB) wird der Verkehrswert (Marktwert) „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.“

3.2 Aufteilung des Bewertungsgrundstücks in Grundstücksteilflächen

Das Bewertungsobjekt besteht aus zwei Flurstücken mit unterschiedlichen Nutzungen bzw. Nutzungsmöglichkeiten. Im Bestandsverzeichnis des Grundbuches sind die beiden Flurstück unter einer Lfd. Nr. gebucht und bilden somit im grundbuchrechtlichen Sinne ein Grundstück. Bei den beiden Flurstücken handelt es sich aber um Grundstücksteile die unabhängig von einander selbständig verwertet und nach einer entsprechenden Grundstücksteilung auch selbständig veräußert werden können. Auf Grund dessen, dass bereits zwei Flurstücke vorhanden sind ist eine Grundstücksteilung auch mit vergleichsweise geringen Aufwand möglich. Das Bewertungsgrundstück wird deshalb für diese Wertermittlung entsprechend der das Grundstück bildenden zwei Flurstücke in Grundstücksteilflächen aufgeteilt und es wird für jede Grundstücksteilfläche bzw. für jedes Flurstück eine eigene Verkehrswertermittlung durchgeführt bzw. ein eigener Verkehrswert ermittelt. Der Verkehrswert für das Gesamtobjekt wird dann abschließend aus den für die Grundstücksteilflächen ermittelten Verkehrswerten abgeleitet.

Bezeichnung der Grundstücksteilflächen	Größe
bebautes Flurstück 209/6	2.763 m ²
unbebautes Flurstück 209/5	1.607 m ²
Summe: (Fläche des Bewertungsgrundstücks insgesamt)	4.370 m ²

3.3 Verfahrenswahl

3.3.1 Vorbemerkungen

Die Verfahren zur Verkehrswertermittlung sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen (vgl. § 6 Abs. 1, Satz 2 ImmoWertV).

3.3.2 Verfahrenswahl für das bebaute Flurstück 209/6

Die zu bewertende Grundstücksteilfläche bzw. das Flurstück 209/6 ist mit einem Wohnhaus mit zwei nicht in sich abgeschlossen Wohnungen bebaut. Es bietet sich insofern eine Nutzung als Familien internes Mehrgenerationswohnhaus an. Mit vertretbarem baulichen Aufwand ist die Herstellung zweier in sich abgeschlossener Wohnungen bzw. die Schaffung eines Zweifamilienhauses möglich. Denkbar ist aber auch eine Nutzung als größeres Einfamilienhaus. Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks sind üblicherweise nicht vorrangig zur Erzielung von Erträgen, sondern vorrangig zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen auf der Grundlage von Baukosten ein. Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung die Baukosten von vergleichbaren Objekten im Vordergrund stehen. Dies ist im Rahmen der von der ImmoWertV vorgegebenen Verfahren nur über das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) möglich. Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist im vorliegenden Fall auch unproblematisch, da eine geeignete Datengrundlage zur Verfügung steht. Insofern wird der **Verkehrswert im vorliegenden Fall mittels Sachwertverfahren ermittelt**.

3.3.3 Verfahrenswahl für das unbebaute Flurstück 209/5

Das Flurstück 209/5 ist unbebaut. Die Preisbildung für unbebaute Grundstücke orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den allen Marktteilnehmern (z.B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte, Zeitungsannoncen und Maklerexposés bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke.

Der Verkehrswert (Marktwert) unbebauter Grundstücke ist deshalb i.d.R. im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) zu ermitteln. Im vorliegenden Fall steht für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens auch eine geeignete Datengrundlage zu Verfügung. Insofern wird der **Verkehrswert im vorliegenden Fall mittels Vergleichswertverfahren ermittelt**.

3.4 Sachwertermittlung für das bebaute Flurstück 209/6

3.4.1 Vorbemerkungen

Das Sachwertverfahren ist ein Kosten orientiertes Verfahren. Es basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Die Systematik für die Ermittlung des Sachwertes ist in den §§ 35 bis 39 i.V.m. dem § 6 Abs. 2 und 3 ImmoWertV geregelt. Der Sachwert wird demnach unter Berücksichtigung der örtlichen Grundstücksmarktverhältnisse (Marktanpassung) aus der Summe des Bodenwerts und den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie den Auswirkungen ggf. bestehender besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale abgeleitet. Im Nachfolgendem wird aus Gründen der Übersichtlichkeit zunächst die komplette Sachwertkalkulation mit den gewählten Wertermittlungsansätzen durchgeführt. Die einzelnen Wertermittlungsansätze sind Grau hinterlegt und werden dann im Anschluss erläutert. Die sich nach den Regelungen der ImmoWertV und den herangezogenen Daten ergebende Systematik des Sachwertverfahrens kann der Sachwertkalkulation entnommen werden.

3.4.2 Sachwertkalkulation

Differenzierte Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der nachfolgend aufgeführten Gebäude				
Gebäude		Wohnhaus mit zwei nicht in sich abgeschlossenen Wohnungen		Garagen- und Abstellgebäude
Gebäudeteil		ursprüngliches Wohnhaus	ehemaliges bauliches Nebengelass	
a) Normalherstellungskosten im Basisjahr (2010) je m² Brutto- Grundfläche		940,00 €/m²	740,00 €/m²	390,00 €/m²
b) Anpassung der Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010) an die Wertverhältnisse am Stichtag Baupreisindex* (Basisjahr 2010 = 100) Stichtag ----- 100 * für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffender Preisindex	x	188,6 ----- = 1,886 100	188,6 ----- = 1,886 100	188,6 ----- = 1,886 100
Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag je m² Brutto-Grundfläche	=	1.772,84 €/m²	1.395,64 €/m²	735,54 €/m²
c) Brutto-Grundfläche (rd.)	x	234,50 m²	229,50 m²	141,50 m²
Zwischenwert	=	415.730,98 €	320.299,38 €	104.078,91 €
d) Zu- / Abschläge Herstellungskosten bes. Bauteile inkl. Baunebenkosten Herstellungskosten bes. Einrichtungen inkl. Baunebenkosten sonstiges	+ + +	0,00 € 0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 € 0,00 €
Zwischenwert	=	415.730,98 €	320.299,38 €	104.078,91 €
e) Regionalfaktor	x	1,00	1,00	1,00
regionalisierte Herstellungskosten (modellspezifisch)	=	415.730,98 €	320.299,38 €	104.078,91 €
f) Alterswertminderungsfaktor = Restnutzungsdauer Gesamtnutzungsdauer	x	15 Jahre ----- = 0,1875 80 Jahre	15 Jahre ----- = 0,1875 80 Jahre	15 Jahre ----- = 0,1875 80 Jahre
vorläufiger Sachwert des Gebäudes bzw. Gebäudeteils	=	77.949,56 €	60.056,13 €	19.514,80 €
			138.005,69 €	19.514,80 €

pauschale Schätzung des vorläufigen Sachwerts der nachfolgend aufgeführten stark untergeordneten Nebengebäude		
Im Hinblick auf die allgemeine Schätzgenauigkeit und den geringen Wert bzw. den geringen Werteeinfluss auf den Gesamtwert des Bewertungsobjektes wird auf eine detailliertere Ermittlung verzichtet. Die pauschale Schätzung berücksichtigt aus v.g. Gründen auch bereits die Wertminderung durch die vorhandenen Bauschäden, Baumängel und Unterhaltungsrückstände.		
Gebäude	Abstellgebäude	Schuppen
vorläufiger Sachwert des Gebäudes	5.500,00 €	1.200,00 €

vorläufiger Sachwert der Gebäude insgesamt		
Wohnhaus		138.005,69 €
Garagen- und Abstellgebäude	+	19.514,80 €
Abstellgebäude	+	5.500,00 €
Schuppen	+	1.200,00 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude insgesamt	=	164.220,49 €

vorläufiger Sachwert der Gebäude insgesamt		164.220,49 €
g) vorläufiger Sachwert der Außenanlagen		
Anmerkung: Außenanlagen im üblichen Umfang werden durch den an späterer Stelle herangezogenen Marktanpassungsfaktor berücksichtigt.		0,00 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und der Außenanlagen	=	164.220,49 €
h) Bodenwert	+	23.400,00 €
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	187.620,49 €
i) objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	x	0,86
Zwischenwert	=	161.353,62 €
j) marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	161.353,62 €
k) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
k1) Wertminderung durch Baumängel, Bauschäden und Unterhaltungsrückstände am Wohnhaus und am Garagen- und Abstellgebäude	+	- 15.300,00 €
k2) wirtschaftliche Wertminderung am Wohnhaus	+	- 20.700,00 €
Sachwert des Grundstücks	= rd.	125.353,62 € 125.000,00 €

3.4.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen

a) Normalherstellungskosten im Basisjahr (2010)

Für die differenzierte Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der Gebäude werden deren durchschnittlichen Herstellungskosten benötigt. Die durchschnittlichen Herstellungskosten stehen im Sachwertverfahren für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen modellhaft ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind. Diese modellhaften Kostenkennwerte werden als Normalherstellungskosten bezeichnet. Normalherstellungskosten basieren auf der Auswertung von Baukosten für Gebäude mit im wesentlichen gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Veröffentlichte Normalherstellungskostenkennwerte beziehen sich auf die Preisverhältnisse eines bestimmten Jahres (Index-Basisjahr). Die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ermöglicht es über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Basiswerten zu arbeiten.

Die für die Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten des Gebäudes im vorliegenden Fall zum Ansatz gebrachten Normalherstellungskosten (NHK) wurden unter Berücksichtigung der Gebäudeart, des Gebäudestandards und der sonstigen Merkmale des Gebäudes auf der Grundlage der in der ImmoWertV, Anlage 4, Abschnitt II angegebenen Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) bestimmt. Bei den Normalherstellungskosten 2010 der ImmoWertV handelt es sich um bundesweit einheitliche Daten. Sie besitzen die Dimension „€/m² Bruttogrundfläche“, (Bruttogrundfläche gemäß ImmoWertV, Anlage 4, Abschnitt I; Nr. 2), verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer und Nebenkosten und beziehen sich auf die Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr).

Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Wohnhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Durch sachverständige Zuordnung der in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Merkmale des Gebäudes zu den in der Gebäudestandardtabelle für Ein- und Zweifamilienhäuser beschriebenen Standardstufen ergeben sich folgende Relationen.

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,2	0,8			
Dach	15,0 %		0,5	0,5		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %	0,3	0,4	0,3		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %	0,4	0,6			
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %			0,8		0,2
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,8	0,2		
insgesamt	100,0 %	12,3 %	51,2 %	34,7 %	0,0 %	1,8 %
gewogener Standard rd. 2,4						

Bestimmung der NHK 2010

Das Gebäude besteht aus zwei Gebäudeteilen mit unterschiedlicher Geschossigkeit. Dieser Umstand wird bei der Ermittlung des Sachwerts des Gebäudes durch anteilige Heranziehung der Kostenkennwerte für die entsprechend tabellierten Gebäudetypen bzw. durch eine getrennte Ermittlung der Sachwerte der beiden Gebäudeteile berücksichtigt (siehe Sachwertkalkulation).

Die Sachwertansätze sind auf die Substanzwertanteile bezüglich der Nutzbarkeit abzustellen (vgl. § 35 Abs. 1 ImmoWertV). Bei der bei dem Wohnhaus vorhandenen Unterkellerung ist aufgrund der Art und Ausführung davon auszugehen, dass zur heutigen Zeit gewöhnlich kein Bedarf für eine sinnvolle Nutzung besteht und das Kellergeschoss im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als wertneutral eingestuft wird (vgl. Gliederungspunkt 2.4.2, Unterpunkt: . Es wird bei der Bewertung deshalb auf ein nicht unterkellertes Gebäude abgestellt.

NHK für den Gebäudeteil: „ursprüngliches Wohnhaus“

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

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK2010-Anteil [€/m² BGF]
1	790,00	12,3	97,17
2	875,00	51,2	448,00
3	1.005,00	34,7	348,74
4	1.215,00	0,0	0,00
5	1.515,00	1,8	27,27
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 921,18			

erforderliche Korrekturen		
gewogene, standardbezogene NHK 2010		921,18 €/m² BGF
Korrekturen		
zwei nicht in sich abgeschlossen Wohnungen	x	1,02
NHK 2010 für den Gebäudeteil	=	939,60 €/m² BGF
	rd.	940,00 €/m² BGF

NHK für den Gebäudeteil: „ehemaliges bürgerliches Nebengelass“

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	EG, 1. OG, nicht ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK2010-Anteil [€/m² BGF]
1	620,00	12,3	76,26
2	690,00	51,2	353,28
3	790,00	34,7	274,13
4	955,00	0,0	0,00
5	1.190,00	1,8	21,42
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 725,09			

erforderliche Korrekturen		
gewogene, standardbezogene NHK 2010		725,09 €/m² BGF
Korrekturen		
zwei nicht in sich abgeschlossen Wohnungen	x	1,02
NHK 2010 für den Gebäudeteil	=	739,59 €/m² BGF
	rd.	740,00 €/m² BGF

Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Nebengebäude: „Garagen- und Abstellgebäude“

Pauschale Schätzung auf der Grundlage der für die entsprechende Gebäudeart bzw. soweit eine entsprechende Gebäudeart nicht explizit tabelliert ist auf der Grundlage der für eine vergleichbare Gebäudeart angegebenen Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010): 390,00 €/m² BGF.

b) Anpassung der Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010) an die Wertverhältnisse am Stichtag

Zur Umrechnung der Normalherstellungskosten im Basisjahr auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlagen zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Zur Anpassung der Normalherstellungskosten aus dem Basisjahr 2010 an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag wurde die vom statistischen Bundesamt abgeleitete und veröffentlichte für die Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindexreihe herangezogen. Für den Wertermittlungsstichtag wurde der zuletzt vor dem Wertermittlungsstichtag veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt. Der Baupreisindex wird vom Statistischen Bundesamt vierteljährig abgeleitet.

c) Brutto-Grundfläche (BGF) (Bezugseinheit der Normalherstellungskosten)

Gemäß der den herangezogenen Normalherstellungskosten zugrunde liegenden Bezugseinheit wurde die Brutto-Grundfläche (BGF) i.S.d. der ImmoWertV, Anlage 4, Abschnitt I; Nr. 2 der Ermittlung der Herstellungskosten zugrunde gelegt. Die Berechnung erfolgte durch den Sachverständigen auf der Grundlage eines überschlägigen örtlichen Aufmaßes. Die Berechnungen der Brutto-Grundflächen ist als Anlage 7 beigelegt. Aufgrund des überschlägigen Charakters der Ermittlungen sind die Flächenangaben in diesem Gutachten nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Anmerkung / Hinweis:

Die Bewertung des Wohnhauses wird aus den beim Unterpunkt: „a) Normalherstellungskosten“ beschriebenen Gründen auf ein nicht unterkellertes Gebäude abgestellt. Die bei dem Wohnhaus vorhandene Unterkellerung blieb deshalb bei der Berechnung der Brutto-Grundfläche unberücksichtigt. Ebenfalls unberücksichtigt blieb bei der Berechnung der Brutto-Grundfläche bei dem Garagen- und Abstellgebäude der Dachraum, da dieser nicht über eine Treppe erreichbar ist.

d) Zu- / Abschläge

Allgemeine Erläuterungen:

Bei dem durch Multiplikation der Normalherstellungskosten mit der entsprechenden Bezugseinheit ermittelten Herstellungskostenzwischenwert nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

besondere Bauteile

Bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche werden einige Gebäudeteile, wie z.B. Dachgauben und Balkone nicht erfasst. Diese nicht erfassten Gebäudeteile werden i.d.R. als „besondere Bauteile“ bezeichnet. Soweit diese Gebäudeteile den üblicherweise vorhandenen Umfang überschreiten und den Gebäudewert wesentlich beeinflussen, müssen diese zusätzlich berücksichtigt werden. Im vorliegenden Fall sind keine besonderen Bauteile, die den üblicherweise vorhandenen Umfang überschreiten zu berücksichtigen.

besondere Betriebseinrichtungen

Unter besonderen Betriebseinrichtungen sind innerhalb der Gebäude vorhandene fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden üblicher Weise nicht vorhanden sind. Die Normalherstellungskosten berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit normalen d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu den durch Multiplikation der Normalherstellungskosten mit der Bruttogrundfläche ermittelten Herstellungskosten zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall sind keine besonderen Einrichtungen zu berücksichtigen.

sonstiges

Im vorliegenden Fall sind keine sonstigen Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

e) Regionalfaktor

Bei den herangezogenen Normalherstellungskosten 2010 der ImmoWertV handelt es sich bundesdurchschnittliche Daten. Der Regionalfaktor ist ein Modellparameter zur Anpassung der bundesdurchschnittlichen Daten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Bei dieser Wertermittlung wird der Regionalfaktor verwendet, der auch der Ermittlung des an späterer Stelle bei der Sachwertkalkulation herangezogenen Sachwertfaktors zugrunde lag. Der Sachwertfaktor wird im vorliegenden Fall auf der Grundlage der vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss im Bericht „Sachwertfaktoren 2025“ veröffentlichten Untersuchungsergebnisse¹ ermittelt. Lt. den Angaben im Bericht „Sachwertfaktoren 2025“ liegt den Untersuchungsergebnissen ein Regionalfaktor = 1,00 zugrunde.

f) Alterswertminderung

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust entsteht, weil die Bauteile im Laufe der Zeit einer Abnutzung unterliegen und / oder die Nutzung eines älteren bzw. eines „gebrauchten“ Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neueren Gebäudes mit zunehmenden Alter immer unwirtschaftlicher wird. Zudem entsprechen die verwendeten Bau- und Ausstattungsmaterialien eines gebrauchten Gebäudes oftmals nicht mehr den modernen Vorstellungen. Der Wertverlust wird durch den Alterswertminderungsfaktor im Sachwertverfahren berücksichtigt.

Alterswertminderungsfaktor

Der Alterswertminderungsfaktor ist gem. § 38 ImmoWertV das Verhältnis aus Restnutzungsdauer und Gesamtnutzungsdauer. Dies entspricht einer linearen Abschreibung.

Wohnhaus

$$\text{Alterswertminderungsfaktor} = \frac{\text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} = \frac{15 \text{ Jahre}}{80 \text{ Jahre}} = 0,1875$$

Nebengebäude: Garagen- und Abstellgebäude

Bei dem Wohnhaus handelt es sich um das Hauptgebäude des Bewertungsgrundstücks. Das Garagen- und Abstellgebäude wird im Zusammenhang mit diesen genutzt. Das Wohnhaus und das Nebengebäude bilden eine wirtschaftliche Einheit. Eine Nutzung unabhängig von dem Wohnhaus erscheint als unwahrscheinlich. Es ist deshalb davon auszugehen, dass das Nebengebäude das Schicksal des Wohnhauses teilt. Bei dem Garagen- und Abstellgebäude wird deshalb von der gleichen Alterswertminderung bzw. dem gleichen Alterswertminderungsfaktor ausgegangen wie bei dem Wohnhaus.

Gesamtnutzungsdauer (GND)

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.

Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße. Laut den Modellansätzen der ImmoWertV, Anlage 1 liegt die Gesamtnutzungsdauer von Ein- und Zweifamilienhäusern bei 80 Jahren.

¹ Sachwertfaktoren 2025 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl

Restnutzungsdauer (RND)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die Restnutzungsdauer wird bei Gebäuden, bei denen keine nennenswerten Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden, grundsätzlich durch Abzug des Alters von der Gesamtnutzungsdauer ermittelt. Wurden Modernisierungsmaßnahmen an einem Gebäude durchgeführt führt dies i.d.R. zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer.

Bei dem zu bewertenden Wohnhaus wurden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer wird das in der ImmoWertV, Anlage 2 beschriebene Modell zur Ableitung der Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen angewendet. Der Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde.

Die Restnutzungsdauer wird hier in Abhängigkeit von

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes,
- dem Alter des Gebäudes und des
- Modernisierungsgrades bestimmt.

Die sich nach dem Modell in Abhängigkeit von den v.g. Einflussgrößen ergebene Restnutzungsdauer ist den ImmoWertV- Anwendungshinweisen (ImmoWertA) Nr. II.6, Tabellen a bis f tabelliert.

Der Modernisierungsgrad ist im Modell der ImmoWertV auf einer Punkteskala von 0 bis 20 zu bestimmen. Durch sachverständige Einordnung der in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Modernisierungen ergeben sich unter Berücksichtigung von nicht modernisierten Bauelementen, die noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen nach dem Punkteraster gemäß ImmoWertV für das Gebäude 2 Modernisierungspunkte. Die Einordnung der Modernisierungen in das Punkteraster erfolgte unter Zugrundelegung der Empfehlungen der Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) zur Vergabe von Modernisierungspunkten (ImmoWertA, Nr.II.3, Tabelle a: „Orientierung zur Vergabe von Modernisierungspunkten“).

In Abhängigkeit von:

- der Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre),
- einem Gebäudealter von größer der Gesamtnutzungsdauer ergibt sich eine vorläufige Restnutzungsdauer (= Gesamtnutzungsdauer - Alter) von 0 Jahren
- und aufgrund der 2 Modernisierungspunkte ergibt sich nach dem o.g. Modell eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 15 Jahren.

Gegebenheiten, die ein Abweichen von der zuvor für das Gebäude schematisch ermittelten Restnutzungsdauer rechtfertigen, sind nicht feststellbar. Bei dieser Sachwertermittlung wird deshalb eine Restnutzungsdauer von 15 Jahren zugrunde gelegt.

g) vorläufiger Sachwert der Außenanlagen

Außenanlagen sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (z.B. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Weg- und Platzbefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

Der bei dieser Sachwertermittlung an späterer Stelle zum Ansatz gebrachte Sachwertfaktor wurde auf der Grundlage der vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss im Bericht „Sachwertfaktoren 2023“ veröffentlichten Untersuchungsergebnisse¹ ermittelt. Die Untersuchungen des Gutachterausschusses erfolgten auf der Grundlage eines Datenmodells, bei dem Außenanlagen im üblichen Umfang nicht durch einen gesonderten Ansatz berücksichtigt wurden. Der Werteinfluss durch Außenanlagen im üblichen Umfang wird bei dieser Vorgehensweise der Ableitung von Sachwertfaktoren durch den Sachwertfaktor selbst erfasst und darf deshalb an dieser Stelle nicht berücksichtigt werden.² Bei dem Bewertungsgrundstück sind Außenanlagen in einem bei entsprechenden Objektarten üblichen Umfang vorhanden. Ein gesonderter Ansatz für Außenanlagen erfolgt deshalb nicht. Durch diese Vorgehensweise wird die für marktkonforme Bewertungen erforderliche Modelltreue eingehalten.

¹ Sachwertfaktoren 2023 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des ILM-Kreises, des Landkreises Saalfeld- Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg

² Sachwertfaktoren 2023 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des ILM-Kreises, des Landkreises Saalfeld- Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg

h) Bodenwert

Der Bodenwert ist innerhalb der Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke i.d.R. im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV). Dabei können anstelle oder ergänzend zu Kaufpreisen hinreichend vergleichbarer Grundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche). Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein unbebautes Grundstück, dessen Grundstückszustand für diese Bodenrichtwertzone typisch ist (Richtwertgrundstück). Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die im Rahmen einer hinreichenden Vergleichbarkeit ggf. bestehenden wertrelevanten Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstückes von den Vergleichsgrundstücken bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück, aber auch Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde müssen bei der Bodenwertermittlung durch entsprechende Anpassungen der Vergleichskaufpreise bzw. des Bodenrichtwertes berücksichtigt werden (vgl. § 26 Abs. 2 ImmoWertV).

Entwicklungszustand / Aufteilung der Grundstücksteilfläche in Bewertungsteilbereiche

Das Bewertungsgrundstück weist Bereiche mit unterschiedlichen Entwicklungszuständen i.S.d. § 3 ImmoWertV und damit mit unterschiedlicher Wertigkeit auf.

Entsprechend der Darstellungen in dem vom Bauamt übermittelten Auszugs aus der Klarstellungssatzung nach § 34 Abs.4 Nr. 1 liegt der der Bebauung zuzuordnende Bereich des Flurstücks 209/6 im Innenbereich nach § 34 BauGB bzw. innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage und der restliche Teil dieses Flurstücks im Außenbereich nach § 35 BauGB. (vgl. den als Anlage 4 beigefügten Auszug aus der Klarstellungssatzung. Hiervon sowie von der in diesem Gutachten beschriebenen Erschließungssituation, der Lage zu den städtebaulich genutzten Grundstücken und der Eigenart der näheren Umgebung ausgehend, wird vom Sachverständigen der der Bebauung zuzuordnende Bereich als „baureifes Land“ i.S.d. § 3 Abs.4 ImmoWertV und der restliche Bereich als „sonstige Fläche“ i.S.d. § 3 Abs. 5 ImmoWertV mit der Nutzungsart „private Grünfläche“ eingestuft.

Die zu bewertende Grundstücksteilfläche bzw. das Flurstück 209/6 wird für die Zwecke der Wertermittlung in folgende Bewertungsteilbereiche aufgeteilt (siehe hierzu auch zeichnerische Darstellung Anlage 3c).

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Größe
h1) Der Bebauung zuzuordnender Bereich	ca. 1.450 m ²
h2) private Grünfläche	ca. 1.313 m ²
Summe: (Fläche des Flurstücks 209/6 insgesamt)	2.763 m ²

Der Ermittlung der Größe der einzelnen Bewertungsteilbereiche wurden die in der Anlage 3c dargestellten Grenzen zugrunde gelegt. Die Größe der Bewertungsteilbereiche wurden in einer für die Zwecke der Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit überschlägig aus den Karten des Thüringen Viewer¹ und der Funktion Flächenmessung ermittelt.

¹ Freistaat Thüringen, Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Thüringen Viewer URL: [URL=https://thuringenvviewer.thueringen.de](https://thuringenvviewer.thueringen.de), Aufruf: Zeitpunkt der Gutachtenerstellung

Bodenrichtwert

Für die durchzuführenden Bewertungen liegen i.S.d. § 9 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeignete Bodenrichtwerte vor. Die vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss abgeleiteten und veröffentlichten Bodenrichtwerte wurden bezüglich ihrer relativen Richtigkeit und ihrer absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieser Bodenrichtwerte.

h1) Der Bebauung zuzuordnender Bereich

Der vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss zuletzt abgeleitete Bodenrichtwert für die Lage des zu bewertenden Bereichs beträgt 15 €/m² zum Stichtag 01.01.2024. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:¹

Entwicklungszustand	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	dörfliches Wohngebiet (MDW)
Größe	700 m ²
Bauweise	offen
abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG

h2) private Grünfläche

Für die Lage des zu bewertenden Bereichs wurde vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss kein Bodenrichtwert für „private Grünflächen“ abgeleitet. Der vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss zuletzt abgeleitete und veröffentlichte Bodenrichtwert für in der Örtlichkeit gelegene vergleichbare „private Grünflächen“ beträgt 2 €/m² zum Stichtag 01.01.2024*. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:²

Entwicklungsstufe	sonstige Fläche
Nutzungsart	private Grünfläche

* Bodenrichtwerte für „private Grünflächen“ aus dem benachbarten Ort Bürden (Bodenrichtwertnummer 697900 und 697901)

1 Quelle: © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte TH 2025, URL: <https://thuringenviewer.thueringen.de/thviewer/boris.html>), Stand: Zeitpunkt der Gutachtenerstellung

2 Quelle: © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte TH 2025, URL: <https://thuringenviewer.thueringen.de/thviewer/boris.html>), Stand: Zeitpunkt der Gutachtenerstellung

objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert (Anpassung des Bodenrichtwertes an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks):

h1) Der Bebauung zuzuordnender Bereich

Bodenrichtwert		15,00 €/m ²
zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes Anpassung an die allgemeinen Bodenwertverhältnisse		
Richtwertstichtag: 01.01.2024 / Wertermittlungsstichtag: 04.07.2025	x	1,00
zeitlich angepasster Bodenrichtwert	=	15,00 €/m ²
Berücksichtigung wertrelevanter Abweichungen von den definierten Merkmalen des Richtwertgrundstückes bzw. den durchschnittlichen Merkmalen aller Grundstücke in der Bodenrichtwertzone		
Immissionsbelastungen Die Lage des Bewertungsgrundstücks ist aufgrund der unter Gliederungspunkt 2.1, Unterpunkt g) benannten Verkehrsimmissionen etwas schlechter als beim Durchschnitt aller Grundstücke in der Bodenrichtwertzone. Es wird deshalb am Bodenrichtwert (durchschnittlicher Lagewert) ein Abschlag von 3 % (entspricht einem Korrekturfaktor von 0,97) vorgenommen.	x	0,97
Sonstige wesentliche und damit zu berücksichtigende Abweichungen von den definierten Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstückes bzw. dem Durchschnitt aller Grundstücke in der Bodenrichtwertzone waren nicht feststellbar.	x	1,00
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	=	14,55 €/m ²

Die zur Anpassung des Bodenrichtwertes angesetzten Umrechnungsfaktoren wurden auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der in Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024, Kapitel 3.10 und der in Kleiber, Simon: Verkehrswertermittlung von Grundstücken Kommentar und Handbuch, 5. Auflage, S. 954 Rn 236 ff. mitgeteilten Erfahrungswerte sowie
- eigener örtlicher Erfahrungswerte des Sachverständigen (Mitarbeit im örtlich zuständigen Gutachterausschuss, eigene Auswertungen)

bestimmt.

h2) private Grünfläche

Bodenrichtwert		2,00 €/m²
zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes Anpassung an die allgemeinen Bodenwertverhältnisse		
Richtwertstichtag: 01.01.2022 / Wertermittlungstichtag: 04.07.2025	x	1,00
zeitlich angepasster Bodenrichtwert	=	2,00 €/m²
Berücksichtigung wertrelevanter Abweichungen von den definierten Merkmalen des Richtwertgrundstückes bzw. den durchschnittlichen Merkmalen aller Grundstücke in der Bodenrichtwertzone		
Wesentliche und damit zu berücksichtigende Abweichungen von den definierten Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstückes bzw. dem Durchschnitt aller Grund- stücke in der Bodenrichtwertzone waren nicht feststellbar.	x	1,00
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	=	2,00 €/m²

Bodenwert der Grundstücksteilfläche (bebautes Flurstück 209/6)

h1) Bodenwert des der Bebauung zuzuordnenden Bereichs 14,55 €/m² x 1.450 m² = 21.097,50 €		21.097,50 €
h2) Bodenwert der privaten Grünfläche 2,00 €/m² x 1.313 m² = 2.626,00 €	+	2.626,00 €
Zwischenwert	=	23.723,50 €
Werteinfluss: anteilige Teilungskosten Das Bewertungsgrundstück wurde aus den unter Gliederungspunkt 3.2. ge- nannten Gründen entsprechend seiner zwei Flurstücke in zwei Grundstücks- teilflächen aufgeteilt und es wird für jede Grundstücksteilfläche bzw. für jedes Flurstück eine eigene Verkehrswertermittlung durchgeführt. Im Bestandsver- zeichnis des Grundbuches sind die beiden Flurstück unter einer Lfd. Nr. ge- bucht und bilden somit im grundbuchrechtlichen Sinne ein Grundstück, so dass an dieser Stelle die anteiligen Teilungskosten berücksichtigt werden müssen. Werteinfluss anteilige Teilungskosten (Notar und Grundbuch) 1,5 % des Bodenwertes 1,5 % von 23.723,50 € = 355,85 € rd. 350,00 €	-	350,00 €
Bodenwert der Grundstücksteilfläche (bebautes Flurstück 209/6)	= rd.	23.373,50 € 23.400,00 €

i) objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

Der „vorläufige Sachwert“ ist ein herstellungskostenorientiertes Rechenergebnis, das in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch ist. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors. Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Sie werden aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise und den ihnen entsprechend ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte) abgeleitet.

Der für das Bewertungsgrundstück angesetzte Sachwertfaktor wurde auf der Grundlage

- der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl in der Veröffentlichung „Sachwertfaktoren 2025“¹, mitgeteilten regionalen Untersuchungsergebnisse zu Sachwertfaktoren bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken i.V.m.
- eigenen Erfahrungswerten des Sachverständigen (Mitarbeit im örtlich zuständigen Gutachterausschuss, eigene Ableitungen)

bestimmt.

In der Örtlichkeit sind keine Anhaltspunkte feststellbar, dass bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken das durchschnittliche Verhältnisse von Kaufpreis zu vorläufigen Sachwert sich gegenüber dem Untersuchungszeitraum des Gutachterausschusses wesentlich verändert hat. Der sich nach den Untersuchungsergebnissen des Gutachterausschusses ergebende Sachwertfaktor kann somit ohne zeitliche Anpassung für die Bestimmung des objektspezifischen Sachwertfaktors herangezogen werden. Anmerkung: Die allgemeine Preisentwicklung ist bei dem Ansatz der Herstellungskosten durch die Verwendung des zum Stichtag aktuellen Baupreisindexes berücksichtigt.

Nach den v.g. Untersuchungsergebnissen des zuständigen Gutachterausschusses ergibt sich in der Örtlichkeit der Sachwertfaktor für mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken bei vorläufigen Sachwerten um die 188.000 € und Lagen mit einem Bodenwertniveau in der Größenordnung des Bodenrichtwerts (15 €/m²) zu ca. 0,86. Besonderheiten des Bewertungsobjektes, die eine Korrektur des v.g. Sachwertfaktors erforderlich machen, sind nicht feststellbar. Ein Sachwertfaktor von 0,86 für das Bewertungsobjekt entspricht in der Größenordnung auch den Erfahrungswerten des Sachverständigen. Der Sachwertermittlung wird somit ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor von 0,86 zugrunde gelegt.

j) marktübliche Zu- oder Abschläge

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV).

Im vorliegenden Fall konnten die allgemeinen Wertverhältnisse bei der Sachwertermittlung bereits abschließend berücksichtigt werden. Zu- oder Abschläge sind an dieser Stelle deshalb nicht erforderlich.

k) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Allgemeine Erläuterungen

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können z.B. vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Bauschäden und Baumängeln, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen. (§ 8 Abs. 3 Satz 1 und 2 ImmoWertV) Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. (§ 8 Abs. 3, Satz 3 ImmoWertV).

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen bis zum marktangepassten vorläufigen Verfahrenswert bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer, Mieter etc. mitgeteilt worden sind.

¹ „Sachwertfaktoren 2023“ © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl; Schmalkalden

k1) Wertminderung durch Bauschäden, Baumängel, und Unterhaltungsrückstände am Wohnhaus und am Garagen- und Abstellgebäude

Die Wertminderung aufgrund der in den Gebäudebeschreibungen [Gliederungspunkt 2.4.2, Unterpunkt: h) und Gliederungspunkt 2.4.3, Unterpunkt a)] aufgeführten Baumängel, Bauschäden und Unterhaltungsrückstände wurde marktangepasst nach Erfahrungswerten unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen bestimmt. Grundlage der Schätzung sind die relativen Kostenanteile der von Bauschäden, Baumängeln und Unterhaltungsrückständen betroffenen Bauteile an dem vorläufigen Sachwert der Gebäude und der Grad des Schadens, Mangels, Unterhaltungsrückstandes des entsprechenden Bauteils. Dabei wurden die in Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024, Kapitel 3.01.6 für die entsprechende Gebäudeart bzw. soweit eine entsprechende Gebäudeart nicht explizit aufgeführt ist die für eine vergleichbare Gebäudeart angegebenen Kostenanteilstabellen herangezogen.

Wertminderung durch Bauschäden, Baumängel und Unterhaltungsrückstände		
Wohnhaus 10 % des vorläufigen Sachwertes des Gebäudes 10 % von 138.005,69 € = 13.800,57 €		13.800,57 €
Garagen- und Abstellgebäude 7,5 % des vorläufigen Sachwertes der Gebäude 7,5 % von 19.514,80 € = 1.463,61 €	+	1.463,61 €
Abstellgebäude bereits beim vorläufigen Sachwert berücksichtigt	+	0,00 €
Schuppen bereits beim vorläufigen Sachwert berücksichtigt	+	0,00 €
insgesamt	=	15.264,18 €
	rd.	15.300,00 €

Hinweise

Der quantifizierte Wertermittlungsansatz bezieht sich auf einen Gebäudezustand der den bis zum vorläufigen Sachwert zum Ansatz gebrachten Wertermittlungsansätzen entspricht. Die Bauschäden, Baumängel und Unterhaltungsrückstände wurden in dem Maße berücksichtigt, wie dies erfahrungsgemäß dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. D.h. die Bauschäden, Baumängel und Unterhaltungsrückstände wurden in dem Umfang wertmindernd berücksichtigt, wie sie ein potentieller durchschnittlicher Käufer bei seiner Kaufentscheidung i.d.R. einschätzt und in den Kaufpreisverhandlungen i.d.R. durchsetzen kann.

Aus den vorgenannten Gründen entspricht der Wertermittlungsansatz nicht den Kosten, welche für eine Beseitigung der in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Bauschäden, Baumängel und Unterhaltungsrückstände aufzuwenden wären. Die diesbezüglichen Kosten sind wesentlich höher.

Darüber hinaus ist auf folgendes hinzuweisen:

Im Rahmen eines Verkehrs- bzw. Marktwertgutachtens kann ohne weitere Untersuchungen der Werteinfluss von Bauschäden, Baumängeln und Unterhaltungsrückständen i.d.R. nur überschlägig geschätzt werden, da

- nur zerstörungsfrei augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine differenzierte Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die zusätzliche Beauftragung eines Bauschadengutachtens notwendig).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund von Mitteilungen des Auftraggebers, Eigentümers, Mieters etc. und darauf beruhender Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzungen im Sinne der DIN 276 und der HOAI angesetzt sind.

k1) wirtschaftliche Wertminderung am Wohnhaus

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten wirtschaftlichen Wertminderungen des Einfamilienhauses [siehe Gliederungspunkte 2.4.2, Unterpunkt: i)] werden mit 15 % des vorläufigen Sachwertes des Gebäudes geschätzt.

wirtschaftliche Wertminderung	
15 % des Sachwertes des Wohnhauses	
15 % von 138.005,69 € = 20.700,85 €	rd. 20.700,00 €

Grundlage dieser Schätzung sind die in der einschlägigen Wertermittlungsliteratur mitgeteilten Erfahrungssätze sowie eigene örtliche Erfahrungswerte des Sachverständigen (Mitarbeit im örtlichem Gutachterausschuss, eigene Ableitungen).

3.5 Vergleichswertermittlung für das unbebaute Flurstück 209/5

a) Vorbemerkung

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24 bis 26 ImmoWertV i.V.m. dem § 6 Abs. 2 und 3 ImmoWertV beschrieben.

Im Vergleichswertverfahren können bei unbebauten Grundstücken neben oder anstelle zu Kaufpreisen hinreichend vergleichbarer Grundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte zur Ermittlung des Vergleichswertes herangezogen werden (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV i.V.m. § 26 Abs. 2 ImmoWertV i.V.m. § 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche). Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein unbebautes Grundstück, dessen Grundstückszustand für diese Bodenrichtwertzone typisch ist (Richtwertgrundstück). Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Bodenrichtwerte werden jedes zweite Kalenderjahr durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte aus dem örtlichen Grundstücksmarktgeschehen abgeleitet.

Kaufpreise und Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes berücksichtigt werden können (vgl. § 9 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV).

Bei der Bewertung der unbebauten Grundstücke sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 24 Abs. 4 ImmoWertV) zu berücksichtigen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjektes, die erheblich vom üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenen Werteinfluss beimisst (vgl. § 8 Abs. 1 und 3 ImmoWertV).

b) Entwicklungszustand

Ausgehend von den Darstellungen in den Feldblockkarten des Thüringen Viewers¹, von der in diesem Gutachten beschriebenen Erschließungssituation, der Lage zu den städtebaulich genutzten Grundstücken und den vom Bauamt der Gemeinde gemachten Angaben und Übergebenen Unterlagen zum Bauplanungsrecht wird vom Sachverständigen das Bewertungsgrundstück als „landwirtschaftliche Fläche“ i.S.d. § 3 Abs. 1 ImmoWertV mit der Nutzungsart Grünland eingestuft.

c) Bodenrichtwert

Für die durchzuführenden Bewertungen liegt ein i.S.d. § 9 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV geeigneter Bodenrichtwert vor. Der vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss abgeleitete und veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwertes.

Der für Grünland vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss zuletzt abgeleitete Bodenrichtwert für die Lage der zu bewertenden Grundstücksteilfläche beträgt 0,60 €/m² zum Stichtag 01.01.2024. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:²

1 Freistaat Thüringen, Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Thüringen Viewer URL: [URL=https://thuringenviewer.thueringen.de](https://thuringenviewer.thueringen.de), Aufruf: Zeitpunkt der Gutachtenerstellung
Beim Thüringen Viewer handelt es sich um ein online-Informationssystem des Freistaates Thüringen für Geodaten.

2 Quelle: © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte TH 2025, URL: <https://thuringenviewer.thueringen.de/thviewer/boris.html>, Stand: Zeitpunkt der Gutachtenerstellung

Entwicklungszustand	Fläche der Land- oder Forstwirtschaft
Nutzungsart	Grünland
Grünlandzahl	43

d) objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert

Bodenrichtwert		0,60 €/m ²
zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes Anpassung an die allgemeinen Bodenwertverhältnisse		
Richtwertstichtag: 01.01.2024 / Wertermittlungsstichtag: 04.07.2025	x	1,00
zeitlich angepasster Bodenrichtwert	=	0,60 €/m ²
Berücksichtigung wertrelevanter Abweichungen von den definierten Merkmalen des Richtwertgrundstückes bzw. den durchschnittlichen Merkmalen aller Grundstücke in der Bodenrichtwertzone		
Wesentliche und damit zu berücksichtigende Abweichungen von den definierten Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstückes bzw. dem Durchschnitt aller Grund- stücke in der Bodenrichtwertzone waren nicht feststellbar.	x	1,00
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	=	0,60 €/m ²

e) Vergleichswert

objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	=	0,60 €/m²
Fläche	x	1.607 m²
Bodenwert der Grundstücksteilfläche (unbebautes Flurstück 209/ 5)	=	964,20 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Das Bewertungsgrundstück wurde aus den unter Gliederungspunkt 3.2. genannten Gründen entsprechend seiner zwei Flurstücke in zwei Grundstücksteilflächen auf- geteilt und es wird für jede Grundstücksteilfläche bzw. für jedes Flurstück eine ei- gene Verkehrswertermittlung durchgeführt. Im Bestandsverzeichnis des Grundbu- ches sind die beiden Flurstück unter einer Lfd. Nr. gebucht und bilden somit im grundbuchrechtlichen Sinne ein Grundstück, so dass an dieser Stelle die anteili- gen Teilungskosten berücksichtigt werden müssen. Werteinfluss anteilige Teilungskosten (Notar und Grundbuch) 1,5 % des Bodenwertes 1,5 % von 964,20 € = 14,46 € rd. 14,50 €	+	- 14,50 €
Vergleichswert der Grundstücksteilfläche (unbebautes Flurstück 209/5)	= rd.	949,70 € 950,00 €

3.6 Verkehrswert

3.6.1 Vorbemerkung

Das Bewertungsgrundstück wurde für die Zwecke der Wertermittlung in zwei Grundstücksteilflächen aufgeteilt. Diese Grundstücksteilflächen entsprechen den beiden Flurstücken, aus denen das Grundstück besteht. Nachfolgend werden zunächst die jeweiligen Verkehrswerte für die beiden Grundstücksteilflächen bzw. die beiden Flurstücke aus den jeweiligen Verfahrensergebnissen abgeleitet. Hieran anschließend wird dann der Verkehrswert für das Gesamtobjekt aus den beiden Verkehrswerten für die Grundstücksteilchen gebildet.

3.6.2 Verkehrswert der Grundstücksteilfläche: „bebautes Flurstück 209/6“

Bewertungsobjekt / zu bewertende Grundstücksteilfläche:

Flurstück: 209/6 (Größe: 2.763 m²) der Gemarkung Schackendorf

Das Flurstück setzt sich aus einem mit einem freistehenden Wohnhaus mit zwei nicht in sich abgeschlossenen Wohnungen und Nebenglass bebauten Bereich und eine sich hieran anschließende Grünfläche zusammen.

Objekte mit der Nutzbarkeit der zu bewertenden Grundstücksteilfläche werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Sachwert orientieren. Der marktangepasste Sachwert dieser Grundstücksteilfläche (Sachwert der Grundstücksteilfläche unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt) wurde mit rd. 125.000,00 € ermittelt.

Da keine weiteren bisher unberücksichtigt gebliebenen Abweichungen zu erkennen sind, kann der ermittelte Sachwert als Verkehrswert übernommen werden.

Der **Verkehrs- bzw. Marktwert** für die zu bewertende Grundstücksteilfläche (bebautes Flurstück 209/6 der Gemarkung Schackendorf) wird auf der Basis der innerhalb des Gutachtens beschriebenen Grundlagen ohne Berücksichtigung der ggf. im Grundbuch in Abteilung II und III eingetragenen Belastungen **zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 04.07.2025** geschätzt mit:

125.000,00 €

3.6.3 Verkehrswert der Grundstücksteilfläche: „unbebautes Flurstück 209/5“

Bewertungsobjekt / zu bewertende Grundstücksteilfläche

Flurstück: 209/5 (Größe: 1.607 m²) der Gemarkung Schackendorf

Lt. den Darstellungen und Angaben in dem Kartenmaterial des Thüringen Viewers¹ ist das Flurstück abgesehen von einer kleinen Fläche in den Feldblockkarten als landwirtschaftliche Fläche in Form von Grünland erfasst.

Unbebaute Grundstücke werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren. Der Vergleichswert dieser Grundstücksteilfläche wurde mit rd. 950,00 € ermittelt.

Da keine weiteren bisher unberücksichtigt gebliebenen Abweichungen zu erkennen sind, kann der ermittelte Vergleichswert als Verkehrswert übernommen werden.

Der **Verkehrs- bzw. Marktwert** für die zu bewertende Grundstücksteilfläche (unbebautes Flurstück 209/5 der Gemarkung Schackendorf) wird auf der Basis der innerhalb des Gutachtens beschriebenen Grundlagen ohne Berücksichtigung der im Grundbuch ggf. in Abteilung II und III ggf. eingetragenen Belastungen **zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 04.07.2025** geschätzt mit:

950,00 €

¹ Freistaat Thüringen, Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Thüringen Viewer URL: [URL-https://thuringenvviewer.thueringen.de](https://thuringenvviewer.thueringen.de), Aufruf: Zeitpunkt der Gutachtenerstellung
Beim Thüringen Viewer handelt es sich um ein online-Informationssystem des Freistaates Thüringen für Geodaten.

3.6.4 Verkehrswert des Grundstücks insgesamt

Bewertungsgrundstück:

- Objektadresse: Ortsteil Schackendorf, Eisfelder Str. 4, 98669 Veilsdorf
- Grundbuch von Schackendorf, Blatt 319, Lfd. Nr.: 2 im Bestandsverzeichnis
- Gemarkung: Schackendorf, Flurstücke: 209/6 (Größe: 2.763 m²) und 209/5 (Größe: 1.607 m²)
- Bebauung / Nutzung Flurstück 209/6: Mit einem freistehenden Wohnhaus mit zwei nicht in sich abgeschlossenen Wohnungen und Nebengelass bebauter Bereich und eine sich hieran anschließende Grünfläche
- Bebauung / Nutzung Flurstück 209/5: unbebaut, Fläche der Landwirtschaft in Form von Grünland

In einzelne unabhängig von einander selbständig nutzbare und nach einer entsprechenden Grundstücksteilung auch selbständig veräußerbaren Grundstücksteilflächen aufteilbare Grundstücke mit den Nutzungsmöglichkeiten des Bewertungsgrundstücks werden i.d.R. zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Verkehrswerte der Grundstücksteilflächen orientieren.

Die Verkehrswerte der Grundstücksteilflächen und deren Summe betragen:

Grundstücksteilfläche	Verkehrswert
bebautes Flurstück 209/6	125.000,00 €
unbebautes Flurstück 209/5	950,00 €
Summe	125.950,00 € rd. 126.000,00 €

Der **Verkehrs- bzw. Marktwert** für das Bewertungsgrundstück wird auf der Basis der innerhalb des Gutachtens beschriebenen Grundlagen ohne Berücksichtigung der im Grundbuch in Abteilung II und III eingetragenen Belastungen **zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 04.07.2025** geschätzt mit:

126.000,00 €

in Worten: einhundertsechszwanzigtausend Euro.

3.7 Bewertung der im Grundbuch in Abteilung II Lfd. Nr. 2 und Lfd. Nr. 4 eingetragenen Rechte

zu bewertende Rechte:

Abteilung II, Lfd. Nr. 2

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserleitungsrecht nebst Zubehör)

Abteilung II, Lfd. Nr. 4

Nur lastend auf Fl.Nr. 209/5: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kanalrecht)

Bewertung:

Mit Schreiben vom 01.07.2025 wurde vom Sachverständigen beim Amtsgericht Hildburghausen - Grundbuchamt- die Übermittlung von Kopien der jeweiligen Eintragungsgrundlagen (Vertrag bzw. Eintragungsbe-
willigung, Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung etc. inkl. vorhandener Lagepläne) der zu bewertenden
Rechte beantragt.

Lt. der vom Grundbuchamt auf den Antrag des Sachverständigen mit Schreiben vom 02.07.2025 übermittel-
ten Kopien der Eintragungsgrundlage für das Wasserleitungsrecht ist von dem Wasserleitungsrecht lediglich
das unbebaute Flurstück 209/5 betroffen und das Wasserleitungsrecht bzw. der Schutzstreifen nimmt auf
dem Flurstück 209/5 eine Fläche von 203 m² in Anspruch. Ein Lageplan zum Verlauf der Wasserleitung
stand nicht zur Verfügung.

Lt. der vom Grundbuchamt auf den Antrag des Sachverständigen mit Schreiben vom 02.07.2025 übermittel-
ten Kopien der Eintragungsgrundlage für das Kanalrecht ist der Schutzstreifen für den Kanal beiderseits mit
3 m zur Rohrachse (insgesamt 6 m breit) festgelegt. Eine Angabe zu der von dem Kanalrecht bzw. von dem
Schutzstreifen auf dem Flurstück 209/5 beanspruchten Fläche wird in der Eintragungsgrundlage nicht ge-
macht. Lt. dem übermittelten Lageplan verläuft der Kanal im Bereich der nördöstlichen Grundstücksgrenze
nahezu parallel zum Verlauf der Bundesstraße. Die Grundstücksgrenzen sind in dem Lageplan nicht eindeu-
tig erkennbar. Vom Sachverständigen wird auf der Grundlage des Lageplans unter Hinzuziehung des Luftbil-
des mit hinterlegter Liegenschaftskarte vermutet das ca. 2/3 der Breite des Schutzstreifens auf dem zu be-
wertenden Flurstück liegen. Hiervon ausgehend ergibt sich die auf dem Flurstück 209/5 liegende Fläche des
Schutzstreifens unter zu Grunde Legung einer Straßenfront¹ von ca. 55 m überschlägig wie folgt: 4 m x 55
m = 220 m².

Lt. Auftrag soll ermittelt werden, in welcher Höhe der Verkehrswert des belasteten Grundstücks durch das je-
weilige Recht gemindert wird.

Für die Höhe der Wertminderung durch ein Leitungsrecht ist entscheidend, in welchem Umfang das Grund-
stück beeinträchtigt wird. Beide Leitungsrechte betreffen nur das als landwirtschaftliche Fläche in Form von
Grünland genutzte Flurstück 209/5 und bei beiden Leitungsrechten handelt es sich um unterirdische Leitun-
gen. Allgemein wird bei landwirtschaftlichen Flächen die Wertminderung durch unterirdische Leitungen als
gering angesehen (vgl. Sprengnetter -Hrsg.-: Immobilienbewertung - Lehrbuch und Kommentar, Loseblatt-
sammlung, Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025; Kapitel
10/25/3/5) und Kleiber, Simon: Verkehrswertermittlung von Grundstücken Kommentar und Handbuch, 5. Auf-
lage, S.2.721 ff.)

1 Überschlägig aus den Karten des Thüringen Viewer (Freistaat Thüringen, Landesamt für Bodenmanagement und
Geoinformation, Thüringen Viewer URL: [URL=https://thuringenvviewer.thueringen.de](https://thuringenvviewer.thueringen.de), Aufruf: Zeitpunkt der Gutach-
tenerstellung) und der Funktion Streckenmessung des Thüringen Viewer ermittelt. Beim Thüringen Viewer handelt
es sich um ein online-Informationssystem des Freistaates Thüringen für Geodaten.

In Anlehnung an die in v.g. Literatur mitgeteilten Erfahrungswerte wird die Werteminderung durch die Leitungsrechte mit 15 % des Werts der von dem jeweiligen Leitungsrecht beanspruchten Fläche bzw. des Werts des jeweiligen Schutzstreifen geschätzt. Mit den o.g. Schutzstreifenflächen ergibt sich die absolute Wertminderung des Bewertungsgrundstücks aufgrund der Leitungsrechte dann wie folgt.

Wertminderung des Bewertungsgrundstücks aufgrund des in Abteilung II des Grundbuches unter Lfd. Nr. 2 eingetragenen Wasserleitungsrechts

	Wertminderung
von den Leitungsrechten bzw. von den Schutzstreifen betroffene Flächen: 203 m ²	20,00 €
relativer Bodenwert der vom Leitungsrecht betroffenen Fläche: 0,60 €/m ² [vgl. Gliederungspunkt 3.5, Unterpunkt d)]	
Wertminderung durch das im Grundbuch als Belastung eingetragenen Wasserleitungsrechts $15 \% \text{ von } 203 \text{ m}^2 \times 0,60 \text{ €/m}^2 = 18,27 \text{ € rd. } 20,00 \text{ €}$	

Wertminderung des Bewertungsgrundstücks aufgrund des in Abteilung II des Grundbuches unter Lfd. Nr. 4 eingetragenen Kanalrechts

	Wertminderung
von den Leitungsrechten bzw. von den Schutzstreifen betroffene Flächen: 220 m ²	20,00 €
relativer Bodenwert der vom Leitungsrecht betroffenen Fläche: 0,60 €/m ² [vgl. Gliederungspunkt 3.5, Unterpunkt d)]	
Wertminderung durch das im Grundbuch als Belastung eingetragene Kanalrechts $15 \% \text{ von } 220 \text{ m}^2 \times 0,60 \text{ €/m}^2 = 19,80 \text{ € rd. } 20,00 \text{ €}$	

4 Feststellungen, um die im Auftrag gesondert gebeten wurde

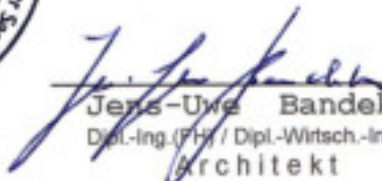
- Verdacht auf ökologische Altlasten: Lt. Schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Hildburghausen - Amt für Umwelt und Abfallwirtschaft, Unter Bodenschutzbehörde vom 02.07.2025 ist das Grundstück nicht als altlastenverdächtige Fläche im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) registriert und es bestehen keine Hinweise auf Altlasten. Auch bei der Ortsbesichtigung waren keine Indikatoren für einen Verdacht auf ökologische Altlasten augenscheinlich feststellbar.
- Bevollmächtigter Bezirksschornsteinfeger: Herr Roman Gern, Am Wieglebsteig 5, 96476 Bad Rodach, Tel. 01520 4260366
- Mieter und Pächter, Wohnpreisbindungen: Mit Schreiben zur Ladung zum Ortstermin wurde bei den Parteien die Situation bez. einer Vermietung oder Verpachtung und Wohnpreisbindungen abgefragt. Vom Schuldner wurde daraufhin bei der Ortsbesichtigung folgendes mitgeteilt: Das unbebaute Flurstück 209/5 ist als landwirtschaftliche Fläche in Form von Grünland verpachtet. Eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht nicht.
Ein Pachtvertrag und sonstige Unterlagen wurde vom Schuldner nicht übergeben. Die vom Schuldner mitgeteilten Kontaktdaten des Pächters werden aus Gründen des Datenschutzes in diesem Gutachten nicht angegeben. Sie wurde dem Gericht gesondert übermittelt.
Seitens des Gläubigers wurden keine Angaben gemacht und keine Unterlagen übergeben.
- Ggf. vorhandener Gewerbebetrieb: Ein Hinweis auf einen Gewerbebetrieb ergab sich bei den Recherchen zu dem Bewertungsobjekten nicht.
- Maschinen und Betriebseinrichtungen, die nicht vom Sachverständigen geschätzt wurden: Beim Ortstermin wurden keine werthaltigen vorgefunden.
- Energieausweis bzw. Energiepass im Sinn des GEG: Mit Schreiben zur Ladung zum Ortstermin wurde bei den Parteien ein Energieausweis angefordert. Seitens des Gläubigers wurden keine Angaben gemacht und keine Unterlagen übergeben. Vom Schuldner wurde bei der Ortsbesichtigung mitgeteilt, dass kein Energieausweis vorhanden ist.
- Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen: Auf schriftliche Anfrage des Sachverständigen mit der Bitte um schriftliche Auskunft beim Landratsamt Hildburghausen, Bauamt, Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde und beim Bauamt der Gemeinde bezüglich Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen wurde vom Bauamt des Landkreises schriftlich und vom Bauamt der Gemeinde per E-Mail jeweils mitgeteilt, dass aktuell keine Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen bekannt sind.
- Verdacht auf Hausschwamm: Bei der Ortsbesichtigung des Bewertungsobjektes ergaben sich keine offensichtlichen Hinweise auf Hausschwamm.
- Fremdeigentum: Mit Schreiben zur Ladung zum Ortstermin wurde bei den Parteien die Situation bez. Gegenständen in Fremdeigentum abgefragt. Vom Schuldner wurde daraufhin bei der Ortsbesichtigung mitgeteilt, dass es sich bei dem auf dem Grundstück vorhandenen oberirdischen Gastank für die Versorgung der zentralen Gasheizung um einen gemieteten Tank handelt. Die Adresse des Eigentümers wurde vom Schuldner ebenfalls mitgeteilt. Sie wird aus Gründen des Datenschutzes in diesem Gutachten nicht angegeben und wurde dem Gericht gesondert übermittelt. Seitens des Gläubigers wurden keine Angaben gemacht und keine Unterlagen übergeben.

5 Schlusserklärung

Der unterzeichnende Sachverständige erklärt, dass er dieses Gutachten in seiner Verantwortung nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung und ohne persönliches Interesse am Ergebnis, erstellt hat.

Eisfeld, 02.10.2025




Jens-Uwe Bandekow
Dipl.-Ing.(FH) / Dipl.-Wirtsch.-Ing.(FH)
Architekt

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

Wesentliche rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch der vorliegenden Wertermittlung finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)
- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise- ImmoWertA)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Verwendete Literatur / Internetquellen

- Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV; 10. Auflage, Reguvis Fachmedien GmbH, 2023
- Kleiber / Simon: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von WertV und BelWertV, 5. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, 2007
- Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB, 3. Auflage, Köln: Bundesanzeiger, 1998
- Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage, Werner Verlag, Köln 2015, S. 276
- Prognose AG (Hrsg.): Prognose Zukunftsatlas 2022, Prognose AG Georgstraße 85, 10623 Berlin, 2022
- IVD- Preisspiegel Thüringen 2024/2025: Preisspiegel Thüringen 2024/2025, Immobilienverband Deutschland IVD, Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen · Region Mitte e.V., Zeil 46, 60313 Frankfurt am Main
- MB Research: Kaufkraft 2024; Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg, 2024
- Freistaat Thüringen, Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation: Bodenrichtwert- Informationssystem Boris- TH; URL: <http://www.bodenrichtwerte-th.de> (Stand: Zeitpunkt der Gutachtenerstellung)
- Freistaat Thüringen, Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Thüringen Viewer, URL: <https://thueringenvviewer.thueringen.de>; Aufruf: Zeitpunkt der Gutachtenerstellung
- Freistaat Thüringen, Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz: Umwelt regional, URL: <https://umweltinfo.thueringen.de> (Stand: Zeitpunkt der Gutachtenerstellung)
- Wikipedia, Die freie Enzyklopedie, URL: <https://de.wikipedia.org/wiki> (Stand: Zeitpunkt der Gutachtenerstellung)
- Immobilienmarktbericht Thüringen 2025- Kaufpreise, © Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaats Thüringen, Stand: Zeitpunkt der Gutachtenerstellung
- Sachwertfaktoren 2025, © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl

7 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1	Auszug aus der Straßenkarte* mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsgrundstückes (Geoproxy Kartenauszug), (1 Seite)
Anlage 2	Ortsplan* (Ausschnitt) mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsgrundstückes (Geoproxy Kartenauszug), (1 Seite)
Anlage 3	a) Auszug aus dem Liegenschaftskataster* (nicht amtlicher Auszug, Geoproxy Kartenauszug) mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks, (1 Seite)
	b) Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit hinterlegtem Luftbild* (nicht amtlicher Auszug, Geoproxy Kartenauszug) mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts; (1 Seite)
	c) Auszug aus der Liegenschaftskarte* mit Kennzeichnung der für die Zwecke der Wertermittlung vorgenommenen Aufteilung des Bewertungsgrundstücks in Grundstücksteilflächen und Bewertungsteilbereiche; (1 Seite)
Anlage 4	Vom Bauamt der Gemeinde übermittelter Auszug aus der Klarstellungssatzung der Gemeinde Veilsdorf, (1 Seite)
Anlage 5	Am Ortstermin angefertigte Außenfotos von dem Bewertungsobjekt, (9 Seiten)
Anlage 6	Vom Sachverständigen angefertigte unmaßstäbliche Prinzipskizzen der Grundrisse des Erdgeschosses und des 1. Obergeschosses des zu bewertenden Wohnhauses, (2 Seiten)
Anlage 7	Berechnung der Brutto-Grundfläche der Gebäude in einer für die Zwecke der Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit auf der Grundlage eines überschlägigen örtlichen Aufmaßes, (4 Seiten)
Anlage 8	Berechnung der Wohnfläche des Einfamilienhauses in einer für die Zwecke der Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit auf der Grundlage eines überschlägigen örtlichen Aufmaßes, (4 Seiten)
Anlage 9	Verkleinerte Kopie des vom Grundbuchamt übermittelten Lageplans aus der Eintragungsbuchlage für das im Grundbuch in Abteilung II, Lfd.Nr. 4 eingetragene Kanalrecht, (1 Seite)

* Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft, Thüringen Viewer; Geoproxy Kartenauszug, © GDI-Th-2025, URL: <https://thuringenvviewer.thueringen.de>; Aufruf: Zeitpunkt der Gutachtenerstellung, "Datenlizenz Deutschland Namensnennung – Version 2.0")



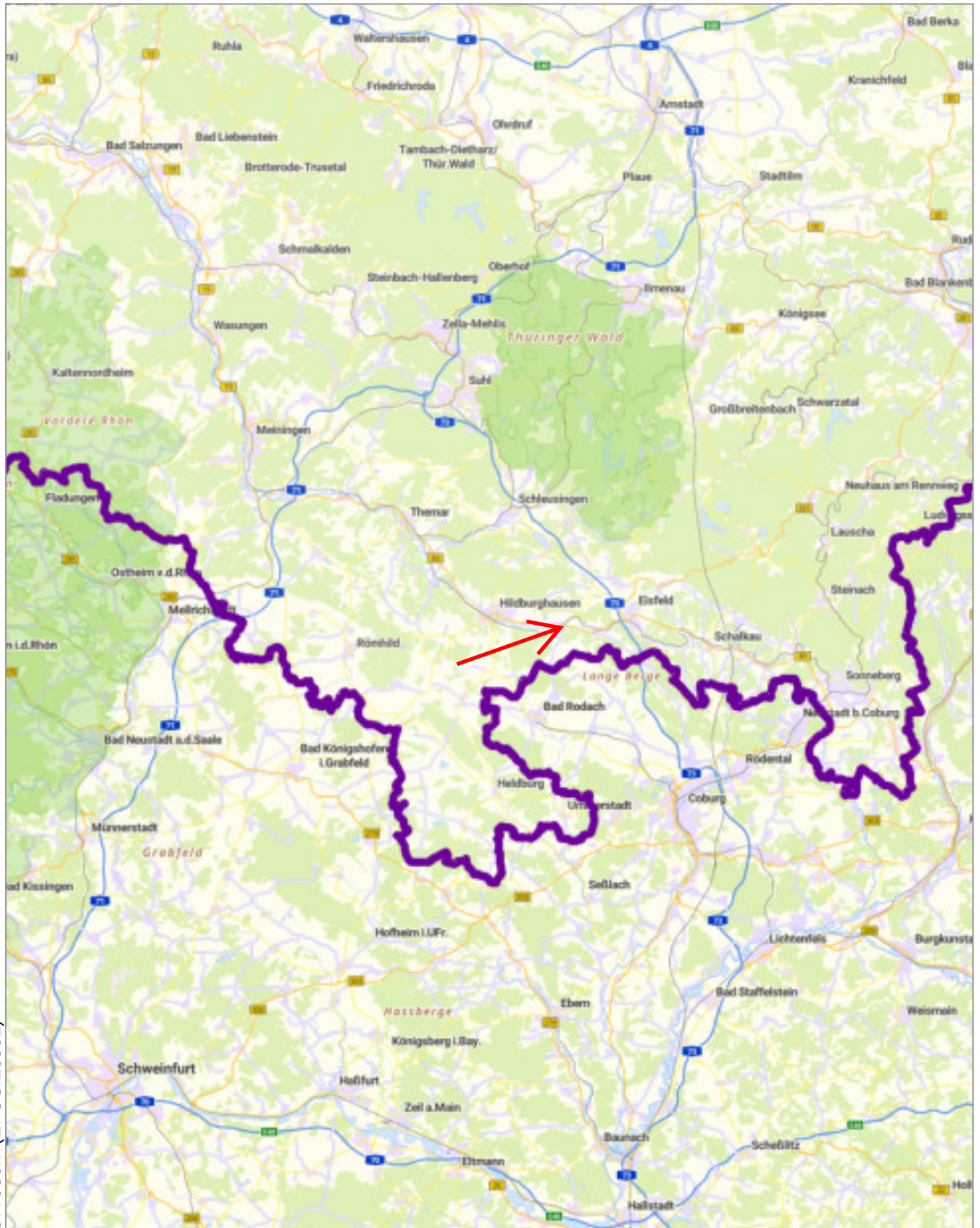
Thüringer Ministerium für Digitales und Infrastruktur

Geoproxy Kartenauszug

Ca. 1 : 500000

04.07.2025

5643631.8



666836.9

577936.7 (EPSG:25832)

5530742.7 (EPSG:25832)

Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.
© GeoBasis-DE / BKG 2025 dl-de/by-2-0



5587267.7



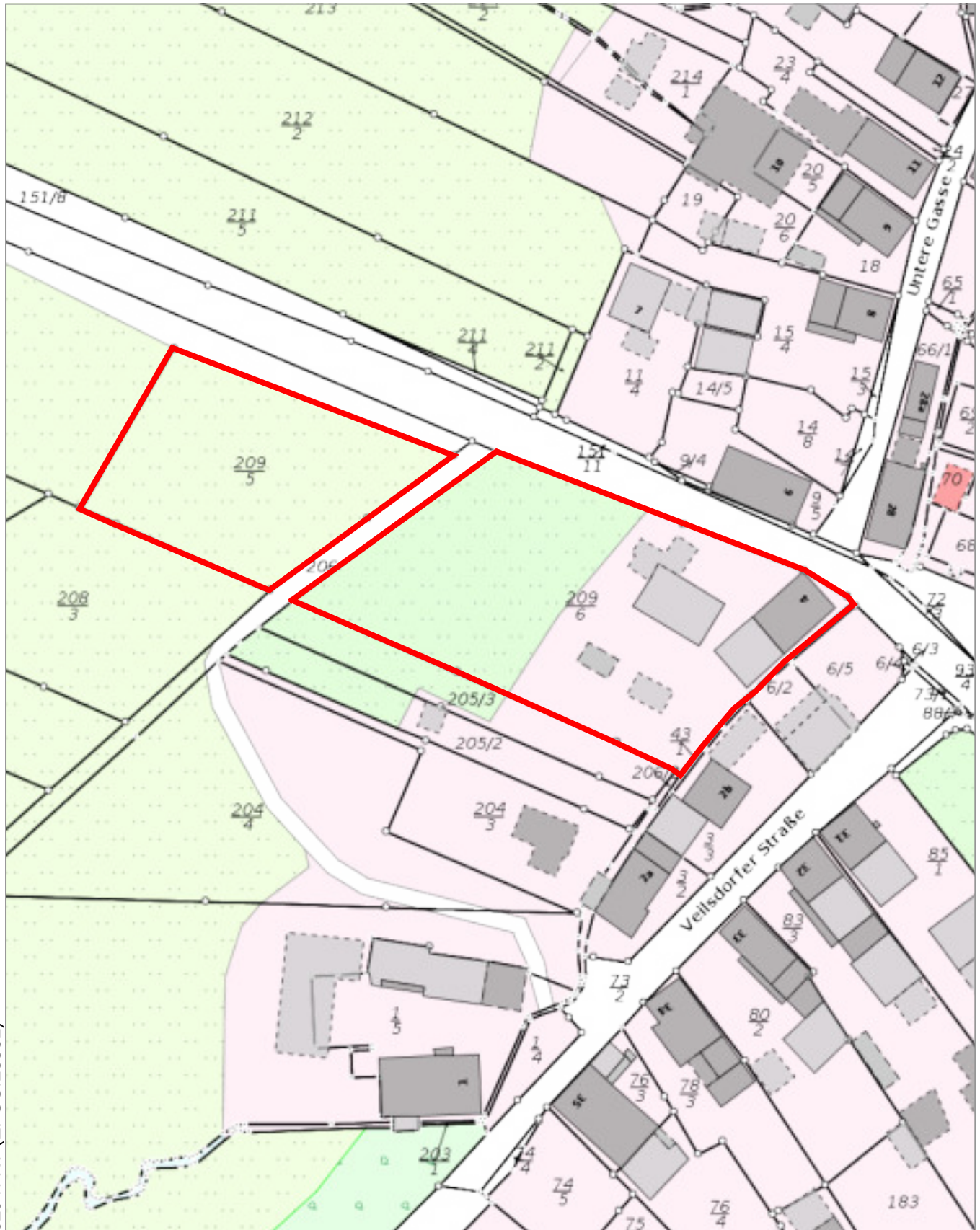
630035.9

628257.9 (EPSG:25832)

5585009.9 (EPSG:25832)



5586485.9



629655.5

629477.7 (EPSG:25832)

5586260.1 (EPSG:25832)

Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.
© GeoBasis-DE / BKG 2025 dl-de/by-2-0

5586489.9

629648.8



629471 (EPSG:25832)

5586264.1 (EPSG:25832)

5586489.9

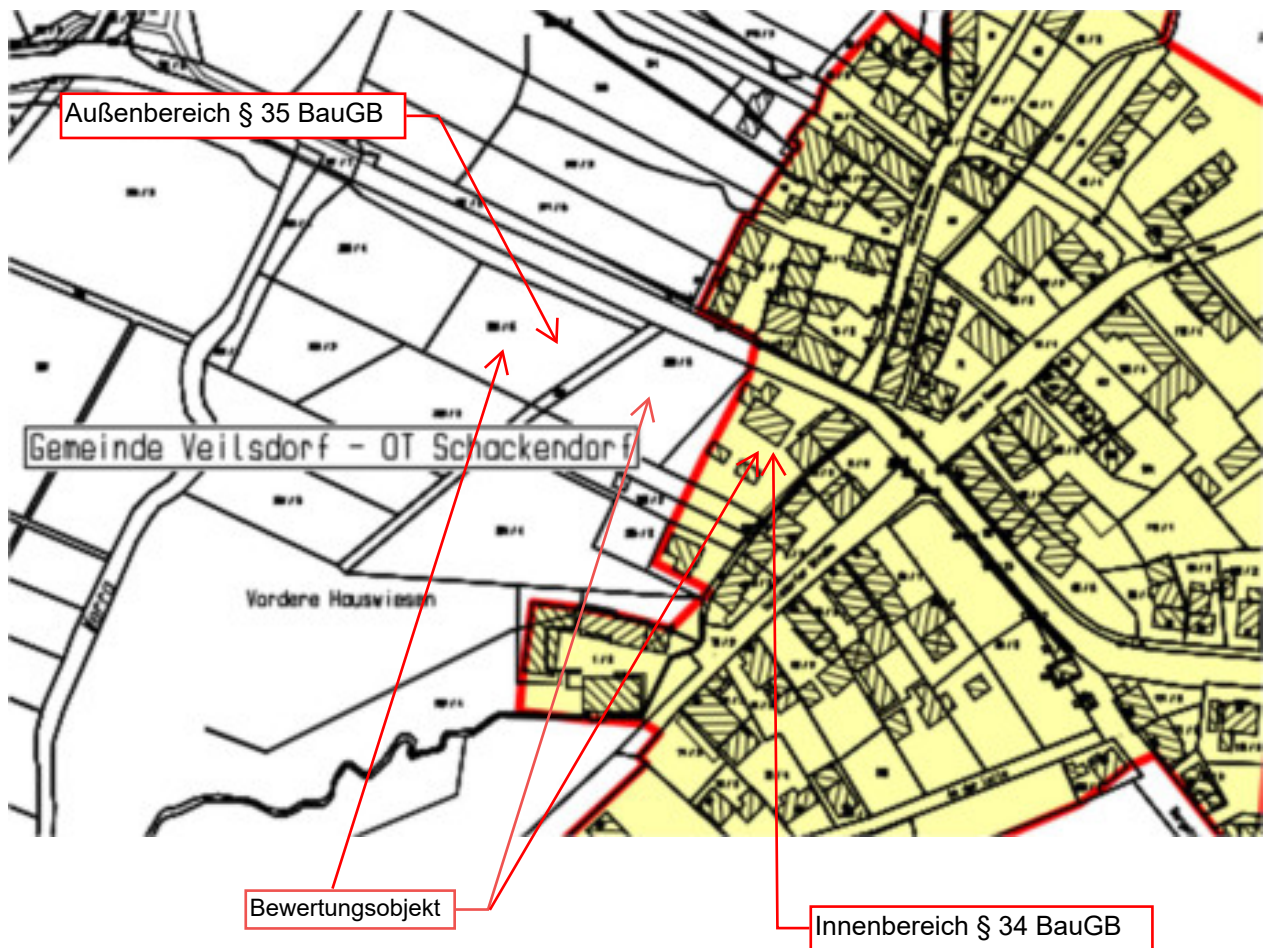
629648.8

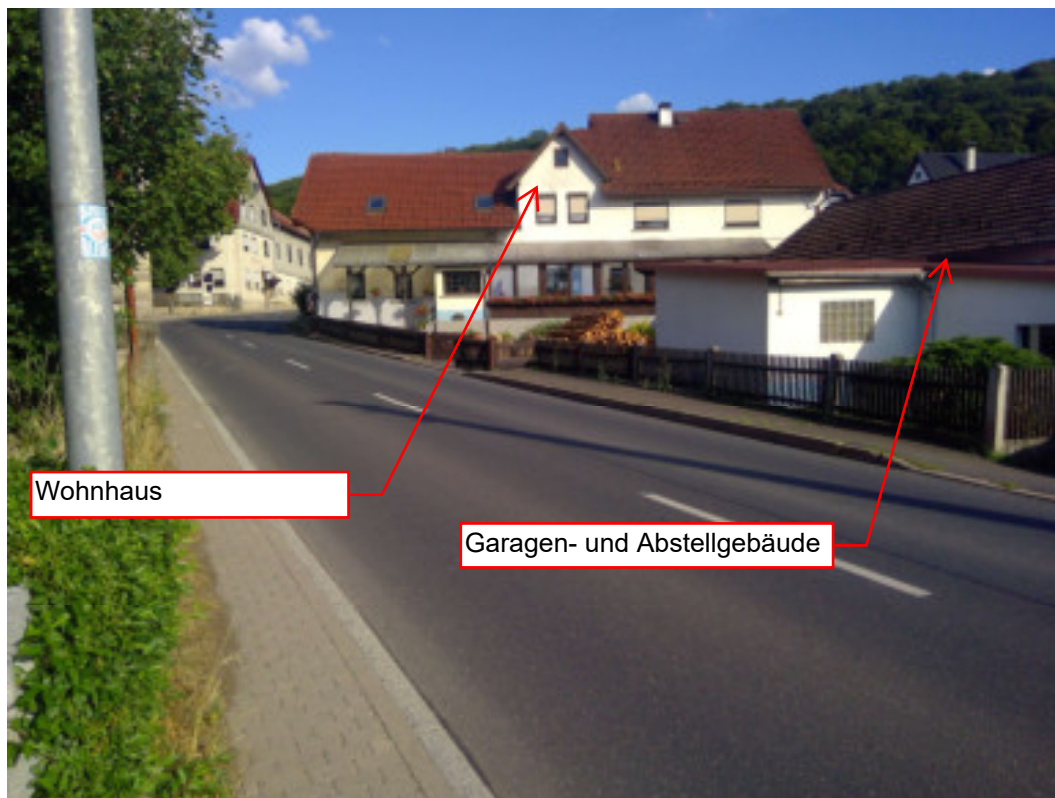


629471 (EPSG:25832)

5586264.1 (EPSG:25832)

Auszug aus der Klarstellungssatzung der Gemeinde Veilsdorf





Blick von der Bundesstraße in südöstliche Richtung



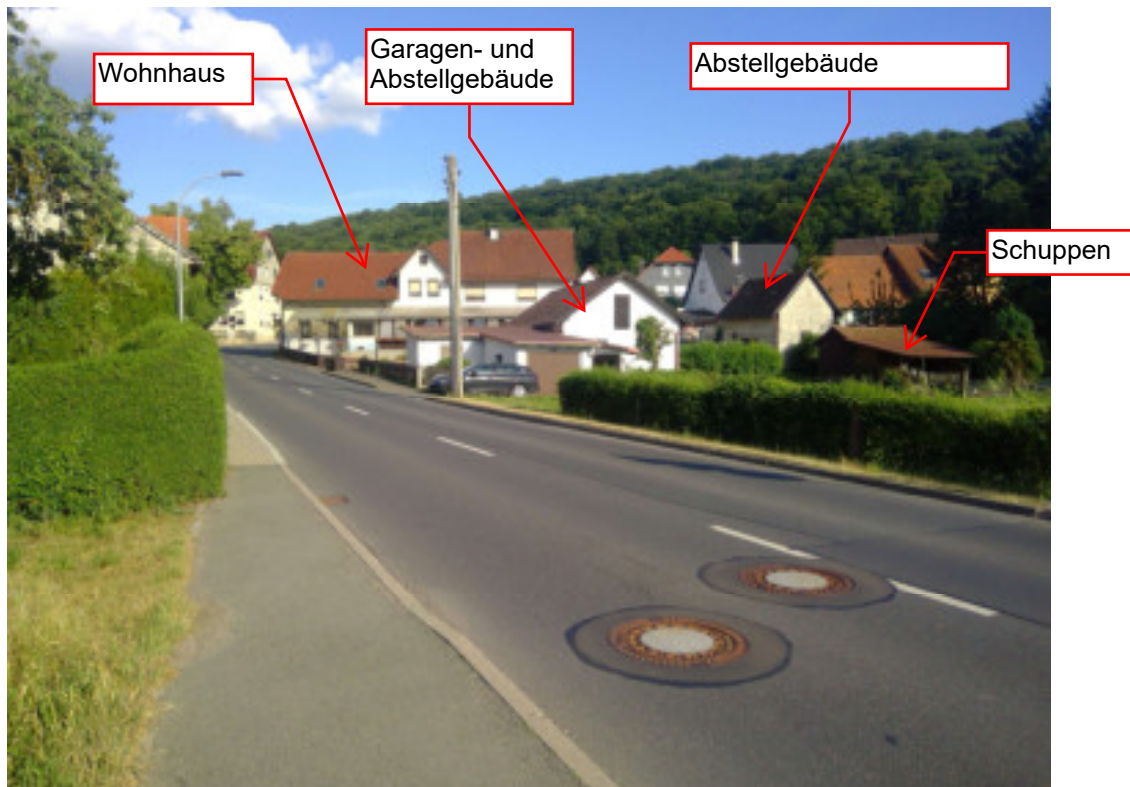
Blick von der Bundesstraße in südöstliche Richtung



Blick von der Bundesstraße in südwestliche Richtung



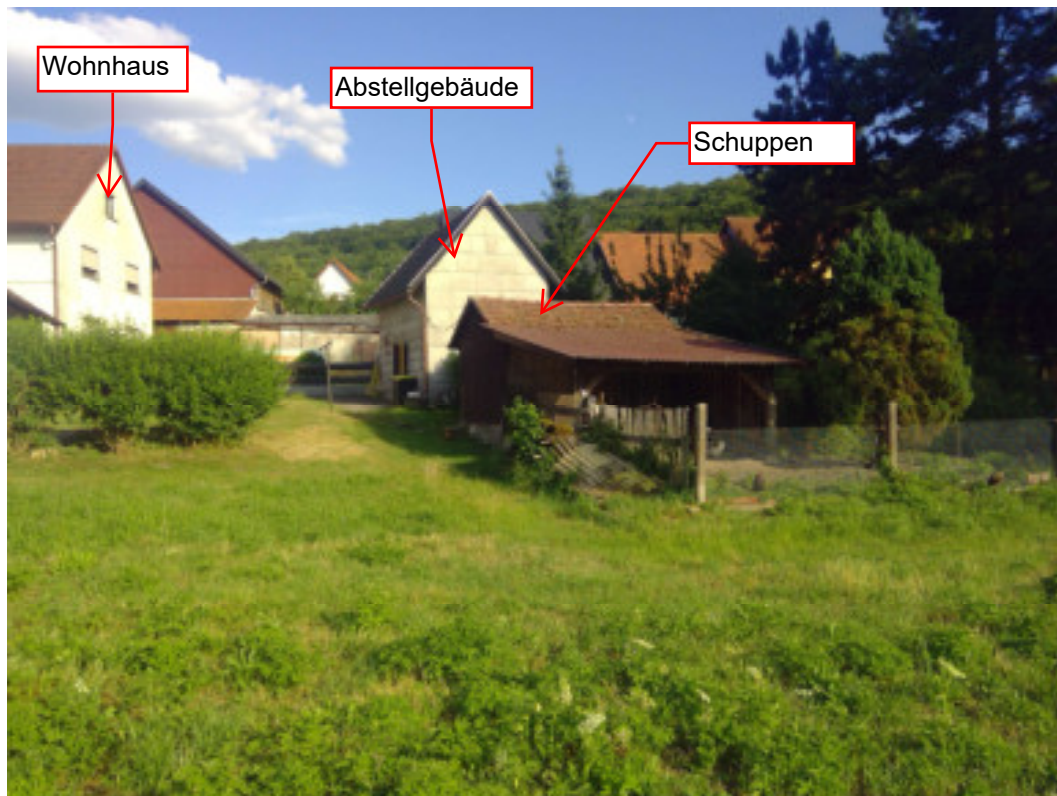
Blick von der Bundesstraße in südöstliche Richtung



Straßenzug im Bereich des Bewertungsgrundstücks



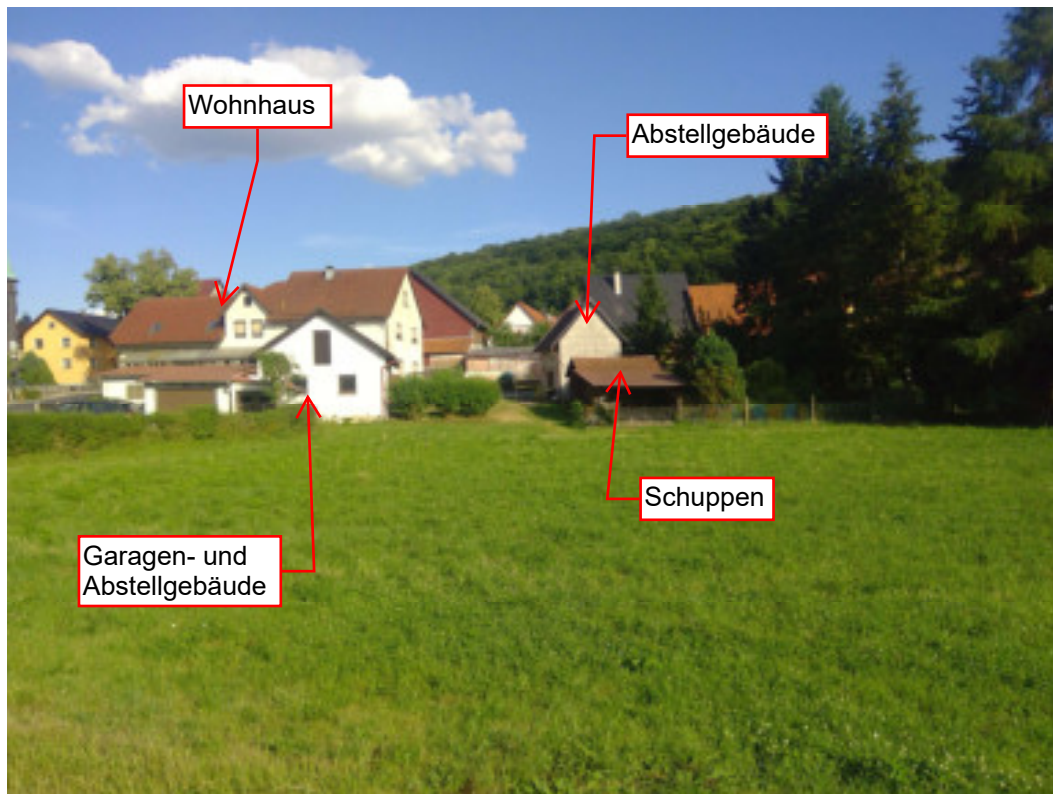
Blick von der Grünfläche des Flurstücks 209/6 in östliche Richtung



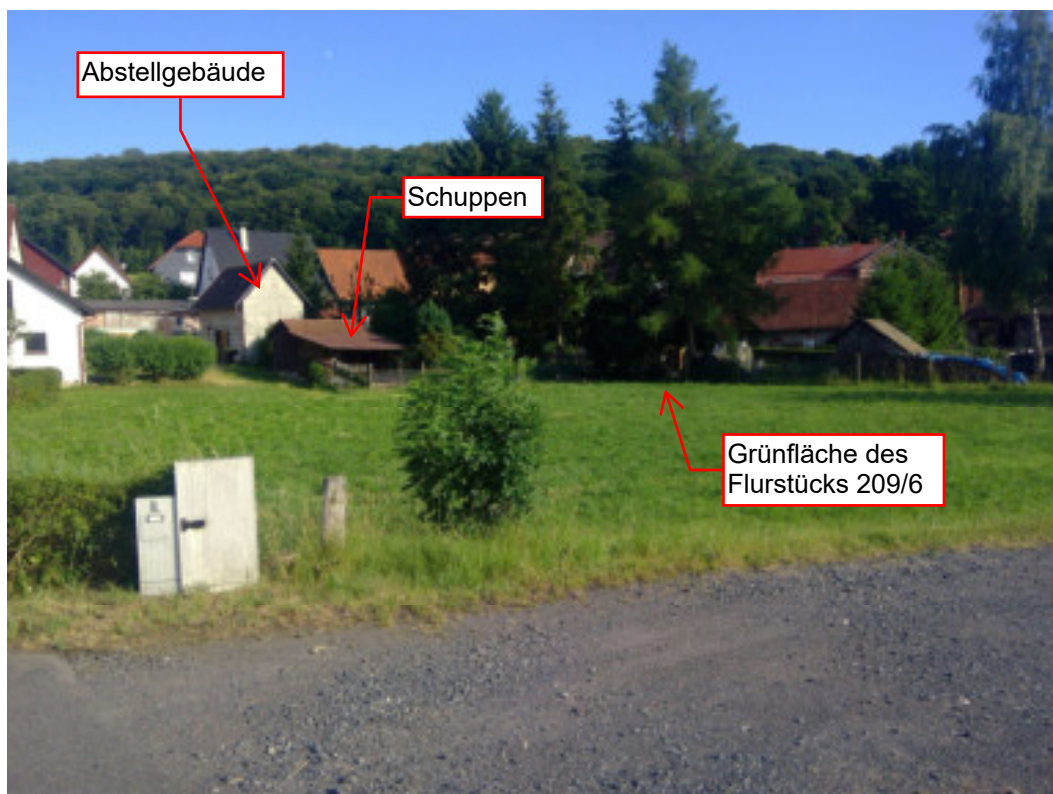
Blick von der Grünfläche des Flurstücks 209/6 in südöstliche Richtung



Blick vom Flurstück 209/6 in nordöstliche Richtung



Blick von der Grünfläche des Flurstücks 209/6 in südöstliche Richtung



Blick von der Bundesstraße in südöstliche Richtung auf die Grünfläche des Flurstücks 209/6



Blick von der Bundesstraße in südliche Richtung



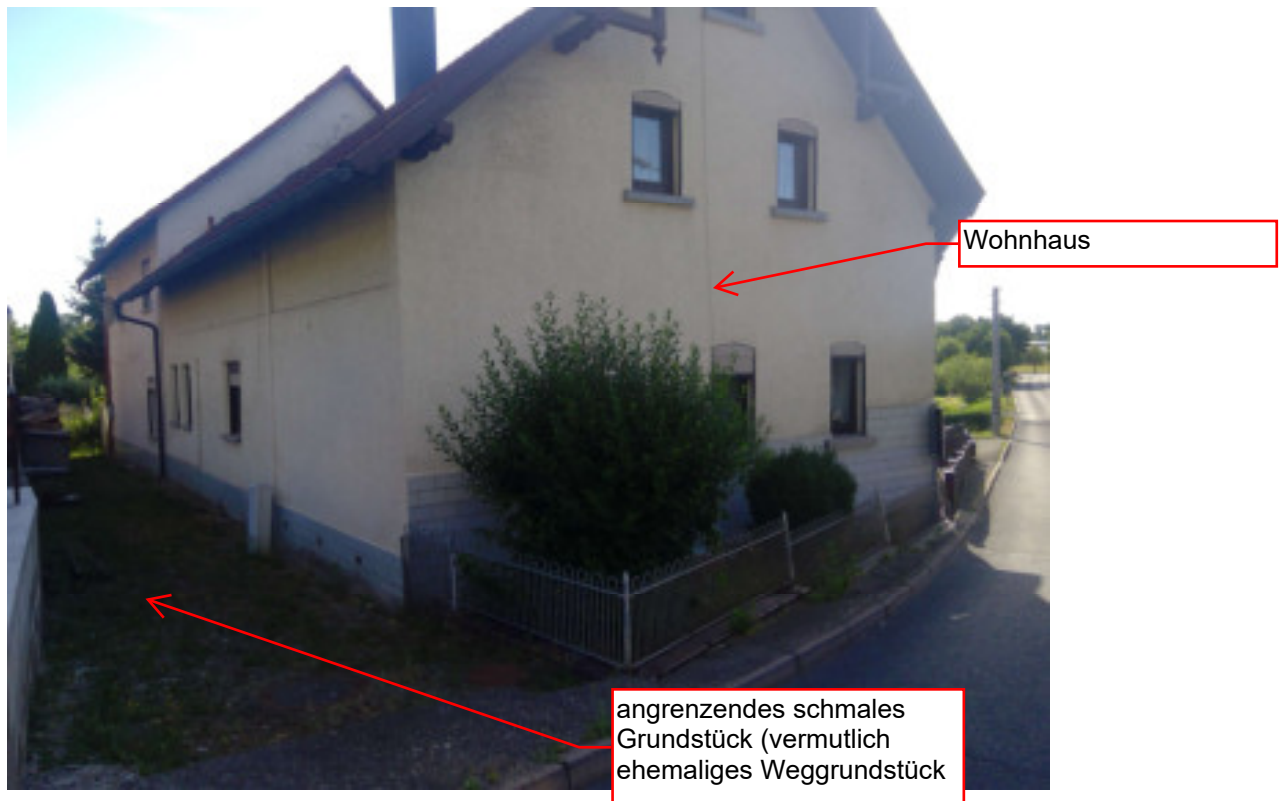
Blick von der Bundesstraße in südliche Richtung



Blick von der Bundesstraße in westliche Richtung



Blick von der Bundesstraße in westliche Richtung



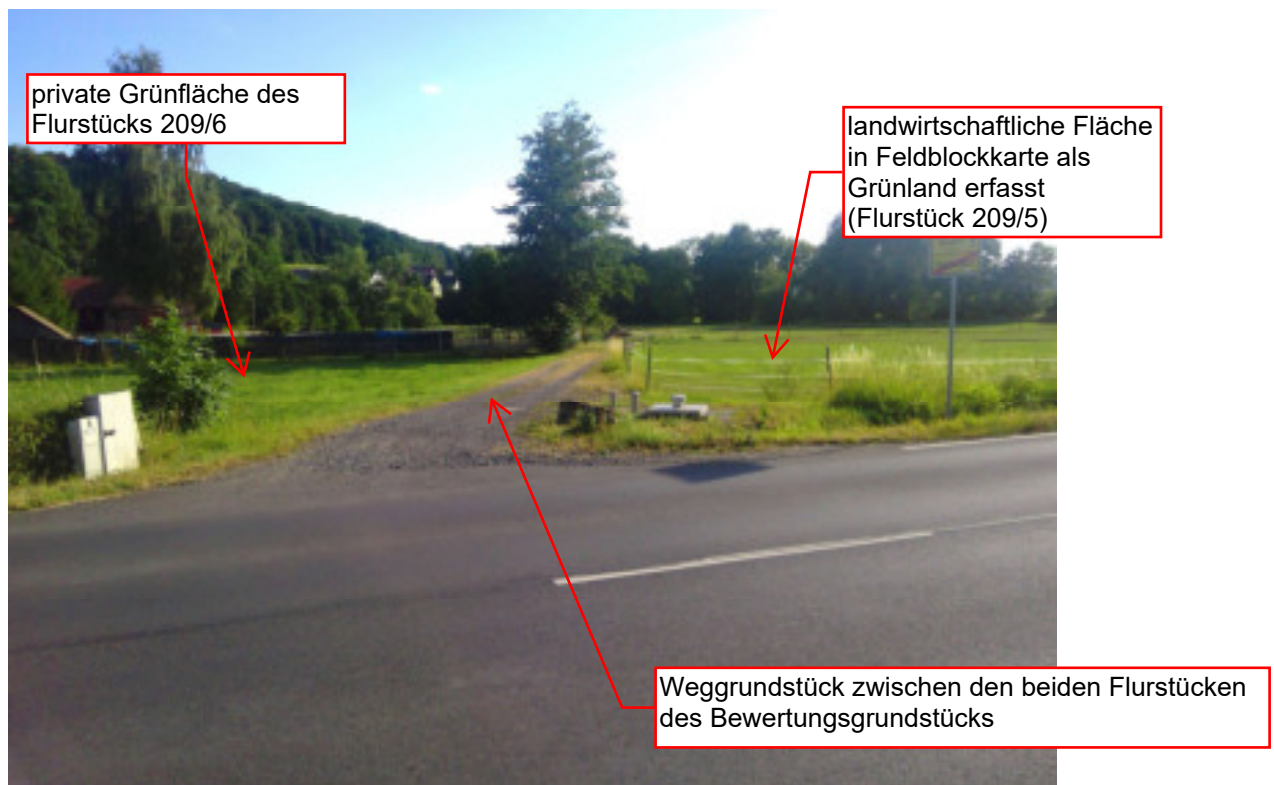
Blick von der Bundesstraße in südwestliche Richtung



Blick von der Bundesstraße in südwestliche Richtung

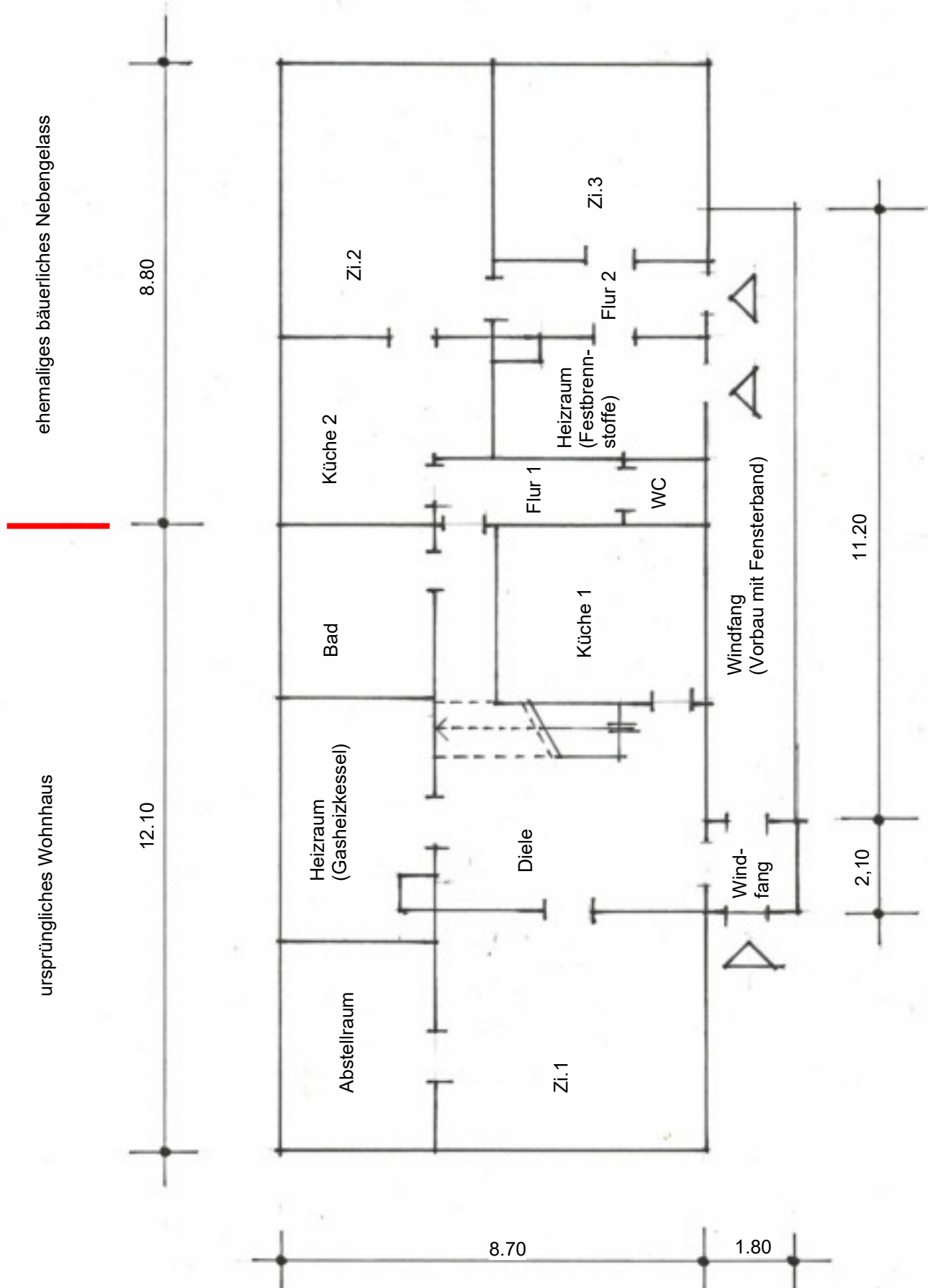


Blick von der Bundesstraße in südwestliche Richtung auf das Flurstück 209/5
(landwirtschaftliche Fläche, in Feldblockkarte als Grünland erfasst)

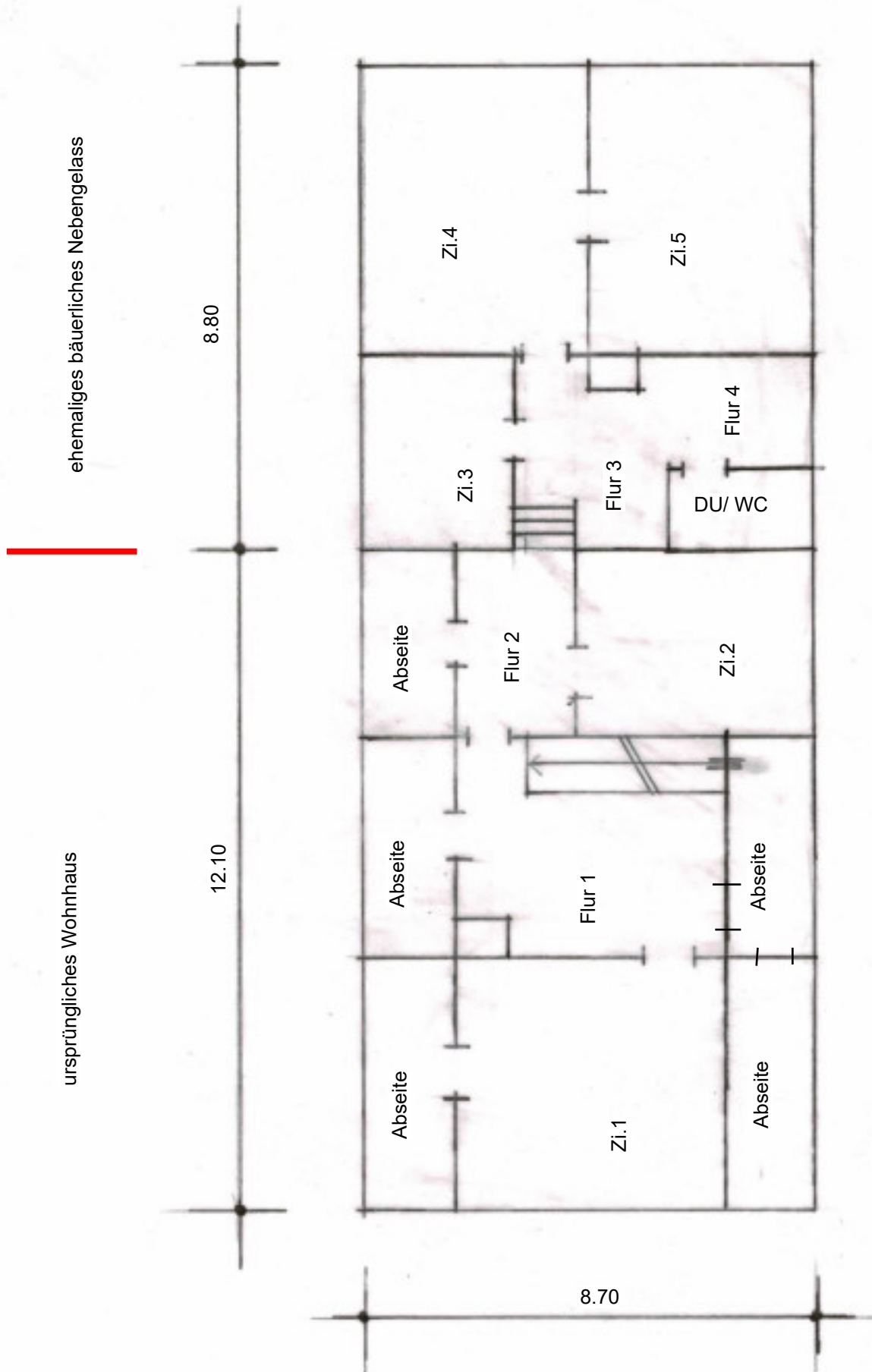


Blick von der Bundesstraße in südwestliche Richtung

Unmaßstäbliche Prinzipskizzen
 Zur Maßentnahme nicht geeignet.
 Alle Maßangaben sind ca.-Angaben



Grundriss Erdgeschoss Wohnhaus



Grundriss Dachgeschoss / Obergeschoss
Wohnhaus

Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) i.S.d. der ImmoWertV, Anlage 4, Abschnitt I; Nr. 2
in einer für die Zwecke der Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit. (Überschlägige Berechnung)

Die Berechnung erfolgt auf der Grundlage eines überschlägigen örtlichen Aufmaßes.

Gebäude: Wohnhaus

Geschoss	Form / Bereich	- / +	Flächenberechnung	Brutto-Grundfläche (m²)	Brutto-Grundfläche (m²) Bereich a/b Geschoss
ursprüngliches Wohnhaus					
Erdgeschoss	Rechteck / Bereich a	+	12,10 * 8,70 =	105,27	
	Rechteck / Bereich a	+	13,30 * 1,80 =	23,94	
Dachgeschoss	Rechteck / Bereich a	+	12,10 * 8,70 =	105,27	
					234,48
ursprüngliches Wohnhaus					
ehemaliges bäuerliches Nebengelaß					
Erdgeschoss	Rechteck / Bereich a	+	8,80 * 8,70 =	76,56	
1.Obergeschoss	Rechteck / Bereich a	+	8,80 * 8,70 =	76,56	
Dachgeschoss	Rechteck / Bereich a	+	8,80 * 8,70 =	76,56	
					229,68
ehemaliges bäuerliches Nebengelaß					
			Summe Brutto-Grundfläche (BGF) Bereich a+b		464,16

Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) i.S.d. der ImmoWertV, Anlage 4, Abschnitt I; Nr. 2
in einer für die Zwecke der Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit. (Überschlägige Berechnung)

Die Berechnung erfolgt auf der Grundlage eines überschlägigen örtlichen Aufmaßes.

Gebäude: Garagen und Abstellgebäude

Geschoss	Form / Bereich	- / +	Flächenberechnung	Brutto-Grundfläche (m²)	Brutto-Grundfläche (m²) Bereich a/b Geschoss
Erdgeschoss	Rechteck / Bereich a	+	12,10 * 6,50	78,65	
	Rechteck / Bereich a	+	5,85 * 4,15	24,28	
	Rechteck / Bereich a	+	3,50 * 1,20	4,20	
	Rechteck / Bereich b	+	7,50 * 4,60	34,50	
Summe Brutto-Grundfläche (BGF) Bereich a+b				141,63	141,63

Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) i.S.d. der ImmoWertV, Anlage 4, Abschnitt I; Nr. 2

in einer für die Zwecke der Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit. (Überschlägige Berechnung)

Die Berechnung erfolgt auf der Grundlage eines überschlägigen örtlichen Aufmaßes.

Gebäude: Abstellgebäude

Geschoss	Form / Bereich	- / +	Flächenberechnung	Brutto-Grundfläche (m²)	Brutto-Grundfläche (m²) Bereich a/b Geschoss
Erdgeschoss	Rechteck / Bereich a	+	4,10 * 7,00 =	28,70	
Summe Brutto-Grundfläche (BGF) Bereich a+b					28,70

28,70

Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) i.S.d. der ImmoWertV, Anlage 4, Abschnitt I; Nr. 2
in einer für die Zwecke der Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit. (Überschlägige Berechnung)

Die Berechnung erfolgt auf der Grundlage eines überschlägigen örtlichen Aufmaßes.

Gebäude: Schuppen

Geschoss	Form / Bereich	- / +	Flächenberechnung	Brutto-Grundfläche (m²)	Brutto-Grundfläche (m²) Bereich a/b Geschoss
Erdgeschoss	Rechteck / Bereich	+	4,45 * 2,90 =	12,91	
Summe Brutto-Grundfläche (BGF) Bereich a+b					12,91

Berechnung der Wohnfläche

(in einer für die Zwecke der Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit)

Die Berechnung erfolgt auf der Grundlage eines überschlägigen örtlichen Aufmaßes nach Wohnflächenverordnung.

Gebäude: Wohnhaus
Geschoss: Erdgeschoss

Raum-bezeichnung	Form / Anmerkung	- / +	Flächenberechnung			Gewichtsfaktor (Wohnwert)	Wohn-fläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)
Zimmer 1	Rechteck	+	4,43	*	4,77	=	21,13	21,13
Abstellraum	Rechteck	+	3,70	*	3,00	=	11,10	11,10
Diele	Rechteck	+	4,79	*	3,83	=	18,35	18,35
	Rechteck	+	3,49	*	0,78	=	2,72	2,72
	Rechteck	-	3,40	*	1,05	=	3,57	-3,57
Bad	Rechteck	+	3,11	*	2,79	=	8,68	8,68
Küche 1	Rechteck	+	3,95	*	3,22	=	12,72	12,72
Küche 2	Rechteck	+	3,95	*	2,12	=	8,37	8,37
	Rechteck	+	2,83	*	1,21	=	3,42	3,42
Flur 1	Rechteck	+	3,48	*	1,21	=	4,21	4,21
WC	Rechteck	+	1,40	*	1,07	=	1,50	1,50
Zimmer 2	Rechteck	+	5,00	*	3,94	=	19,70	19,70

Flur 2	Rechteck	+	3,87 * 1,34	=	5,19	1,00	5,19	19,70
Zimmer 3	Rechteck	+	3,87 * 3,60	=	13,93	1,00	13,93	5,19
								13,93

Summe Wohnfläche 127,45

Zimmer 3	Rechteck		+	3,36	*	2,78	=	9,34	1,00	9,34	9,34
Zimmer 4	Rechteck		+	5,10	*	4,02	=	20,50	1,00	20,50	20,50
Zimmer 5	Rechteck		+	5,10	*	4,05	=	20,66	1,00	20,66	20,50
											20,66

Summe Wohnfläche

129,13

