



Dipl.-Wirtschaftsjur. (FH)

ANDRÉ HUHDORF, LL.M.

von der IHK Südthüringen öffentlich bestellter
und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken

Hölderlinstraße 68b
98527 Suhl

Tel.: 03681/4 12 13 41

Fax: 03681/4 12 10 59

Mobil: 0172/7 77 22 62

info@immobilienwertfinder.de

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert gem. § 194 BauGB

Gutachten-Nr. 25/2025

AZ: K 20/25



Objekt

Einfamilienhaus freistehend, 2 Vollgeschosse,
nicht unterkellert, Grundstücksgröße 1.015 m²

Adresse

Erlauer Hauptstraße 64, 98553 Schleusingen OT Erlau

Flur; Flurstücke

4; 17/2

Wertermittlungstichtag/
Qualitätstichtag

04.09.2025

Erstellungsdatum

19.11.2025

In Sachen

bekannt ./. **bekannt**, wg. Zwangsversteigerungsverfahren zum
Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Ausfertigung/Seitenzahl

Ausfertigung Nr. 1 von 3 / 34 Seiten zuzügl. Anlagen



Zusammenfassung des Wertermittlungsergebnisses

Erlauer Hauptstraße 64, 98553 Schleusingen OT Erlau

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

Zur Plausibilisierung des Sachwertes wurde das Ertragswertverfahren angewendet.

Der Verkehrswert beträgt zum Wertermittlungstichtag 04.09.2025

296.000,00 €.

Der Wert des Zubehörs (Einbauküche) wird auf 3.500,00 € geschätzt.



Handwritten signature of André Huhndorf.

Suhl, den 19.11.2025

**KURZBERICHT zum Objekt****Grundstücksgröße 1.015 m²****Erlauer Hauptstraße 64, 98553 Schleusingen OT Erlau**Objektart: Einfamilienhaus freistehend

- a) Lage: in Kernlage des Schleusinger Ortsteiles Erlau innerhalb eines Gebietes mit überwiegendem Altbestand und gemischter Nutzung, Lückensbebauung
- b) baul. Zustand: Einfamilienhaus:
Baujahr 2017, Massivbauweise
Innenbereich vollständig fertiggestellt, nahezu neuwertig
Außenanlagen sind noch herzustellen
Wohnfläche: ca. 126,00 m² (gemäß Unterlagen)
Raumaufteilung:
EG (Vollgeschoss): Flur, WC, Technikraum, Zimmer, Speisekammer
Wohnzimmer mit integrierter Küche
DG (Vollgeschoss): 3 Zimmer, Flur, Büro, Bad
- c) Bauauflagen:
 - Bauauflagen wurden nicht erlassen,
 - baubehördliche Beschränkungen o. Beanstandungen liegen nicht vor
- d) Hausschwamm: nicht erkennbar

**Feststellungen gemäß Gerichtsauftrag**

- | | |
|--|--|
| a) Altlastenverdacht: | auf Grundlage der Ortsbesichtigung hat sich kein Altlastenverdacht ergeben |
| b) Bezirksschornsteinfeger: | Uwe Hartwig (Bezirksschornsteinfeger)
Am Burkhardtsgund 4
98553 Schleusingen OT Fischbach
Tel.: 03641/31211 |
| c) Verwalter: | nicht vorhanden |
| d) Mieter oder Pächter: | Grundstück ist nicht vermietet oder verpachtet |
| e) Wohnpreisbindung
gem. § 17 WoBindG: | keine Wohnpreisbindung |
| f) Gewerbebetrieb: | kein Gewerbebetrieb ansässig |
| g) nicht bewertete Maschinen und
Betriebseinrichtungen: | keine bewertbaren Maschinen und Betriebs-
einrichtungen vorhanden |
| h) Energieausweis bzw. Energiepass: | es wurde kein Energieausweis oder Energiepass
erstellt |



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben.....	7
1.1. Auftragsinhalt und Auftragsabwicklung.....	7
1.2. Grundbuchangaben.....	8
2. Grund- und Bodenbeschreibung.....	8
2.1. Lageinformation.....	8
2.1.1. Makrolage (großräumige Lage).....	8
2.1.2. Mikrolage (kleinräumige Lage).....	10
3. Zustandsmerkmale des Grundstückes.....	12
3.1. Gestalt und Form, Größe, Nutzung.....	12
3.2. Erschließung.....	13
3.3. Privatrechtliche Situation.....	13
3.4. Öffentlich-rechtliche Situation.....	14
3.4.1. Bauplanungsrecht.....	14
3.4.2. Bauordnungsrecht.....	14
4. Beschreibung der baulichen Anlagen/Außenanlagen.....	15
4.1. Vorbemerkung.....	15
4.2. Beschreibung Einfamilienhaus.....	15
4.2.1. Gebäudeart, Form, Nutzung, Baujahr.....	15
4.2.2. Konstruktionsart, Flächen, Raumaufteilung.....	15
4.2.3. Gebäudeausstattung.....	16
4.2.4. Technische Ausstattung, Energetischer Standard.....	17
4.2.5. Beurteilung des baulichen Zustandes.....	18
4.3. Außenanlagen u. sonstige bauliche Anlagen.....	18
5. Nutzungsmöglichkeit/Marktgängigkeit des Grundstückes.....	19
6. Ermittlung des Verkehrswertes.....	20
6.1. Grundstücksdaten.....	20
6.2. Verfahrenswahl mit Begründung.....	20
6.3. Bodenwertermittlung.....	21
6.3.1. Merkmale des Bodenrichtwertes.....	21
6.3.2. Auswertung der Bodenrichtwertinformation.....	22
6.3.3. Ableitung des Bodenwertes.....	22
6.4. Wertermittlung im Sachwertverfahren.....	23
6.4.1. Berechnung vorläufiger Gebäudesachwert.....	23
6.4.1.1. Normalherstellungskosten (NHK) für Einfamilienhaus, Typ 1.21.....	24
6.4.1.2. Ermittlung Restnutzungsdauer.....	25
6.4.2. Ableitung des vorläufigen Verfahrenswertes.....	25
6.4.3. Marktanpassung des vorläufigen Verfahrenswertes durch Sachwertfaktor.....	25
6.4.4. Objektspezifische Grundstücksmerkmale gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV.....	26
6.4.5. Ableitung des Verfahrenswertes (Sachwert).....	27
6.5. Wertermittlung im Ertragswertverfahren.....	28
6.5.1. Ableitung des vorläufigen Verfahrenswertes.....	28
6.5.2. Erläuterungen zu den Wertansätzen der Ertragswertberechnung.....	29
6.5.2.1. Ableitung der marktüblichen Miete für Wohnungen.....	29
6.5.2.2. Ableitung der marktüblichen Miete für Stellplätze.....	30
6.5.2.3. Aufstellung zum Rohertrag für das Gesamtobjekt.....	30
6.5.2.4. Bewirtschaftungskosten.....	31
6.5.2.5. Liegenschaftszinssatz.....	32
6.5.3. Objektspezifische Grundstücksmerkmale gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV.....	32
6.5.4. Ableitung des Verfahrenswertes (Ertragswert).....	33
6.6. Plausibilisierung und Wertbegründung.....	33



6.7. Ableitung des Verkehrswertes.....	34
7. Wertermittlungsliteratur/Anlagenverzeichnis.....	35

Anlagenverzeichnis

Anlage 1 Flächenberechnung (Wohnfläche, Bruttogrundfläche)
Anlage 2 Fotos zu baul. Anlagen
Anlage 3 Grundrisse, Ansichten, Schnitte
Anlage 4 Bodenrichtwertinformationen
Anlage 5 Auszug Liegenschaftskarte
Anlage 6 Leitungspläne Strom, Gas, Trinkwasser/Abwasser
Anlage 7 Auszug Klarstellungssatzung
Anlage 8 Auskunft IVD-Preisspiegel 2024/25 zu Wohnungsmieten

Abkürzungsverzeichnis

Abl.	Amtsblatt
AZ	Aktenzeichen
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBI.	Bundesgesetzblatt
DG	Dachgeschoss
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
Flst.	Flurstück
GAA	Gutachterausschuss
i.H.v.	in Höhe von
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KG	Kellergeschoss
LG	Landgericht
LVA	Landesversicherungsanstalt
MFH	Mehrfamilienhaus
MHG	2. Gesetz zur Regelung der Miethöhe
Nr.	Nummer
OG	Obergeschoss
OLG	Oberlandesgericht
WE	Wohneinheit
WoFIV	Wohnflächenverordnung
ZFH	Zweifamilienhaus
II. BV	Zweite Berechnungsverordnung



1. Allgemeine Angaben

1.1. Auftragsinhalt und Auftragsabwicklung

Art des Bewertungsobjektes:	Einfamilienhaus freistehend
Objektadresse:	Erlauer Hauptstraße 64, 98553 Schleusingen OT Erlau
Sachverständiger:	André Huhndorf
Auftraggeber:	Amtsgericht Sonneberg
Aktenzeichen:	K 20/25
Auftragsinhalt/Auftragsgrund:	Verkehrswertermittlung gem. § 194 BauGB im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Antragsteller:	bekannt
Prozessbevollmächtigter:	Rechtsanwalt, Thomas Fuhrmann, Brühlerwallstraße 9, 99084 Erfurt, GZ.: BR-11457/25Fu
Antragsgegner:	bekannt
Datum der Beauftragung:	07.08.2025
Wertermittlungstichtag:	04.09.2025
Ende der Recherche:	18.11.2025
Ortsbesichtigung:	Die Ortsbesichtigung wurde am 04.09.2025 durchgeführt. Sie begann um 10:00 Uhr und endete um 11:30 Uhr. Der Antragsgegner bewohnt das Objekt und hat der vollständigen Besichtigung der Räumlichkeiten zugestimmt. Das Anfertigen von <u>Fotos</u> in den Innenräumen wurde <u>nicht</u> <u>zugelassen</u> . Aus diesem Grund beruhen die im Gutachten getätigten Angaben auf den Erkenntnissen der Besichtigung des Ortstermines sowie auf den Angaben der Bauunterlagen.
Teilnehmer der Ortsbesichtigung:	André Huhndorf Prozessbevollmächtigter Antragsteller (zeitweise) Antragsgegner
Herangezogene Unterlagen:	• Bodenrichtwertinformation, Stichtag 01.01.2024 • Liegenschaftskarte (geoproxy) • Grundbuchauszug Blatt Nr. 624 vom 09.05.2025 • Auskunft Denkmalschutz, Baulasten, Flurbereinigungs- verfahren • Straßenkarte, Stadtplan • Grundstücksmarktbericht 2025 zu Sachwertfaktoren u. Liegenschaftszinssätzen • Auskunft ZWAS zum Leitungsverlauf Wasser/Abwasser • Auskunft TEN zum Leitungsverlauf Strom/Gas • bauplanungsrechtliche Auskunft der Stadt Schleusingen • Klarstellungssatzung Erlau • Auskunft IVD-Preisspiegel Thüringen 2024/25 zu marktüblichen Wohnungsmieten



1.2. Grundbuchangaben

Grundbuch von:	Erlau			
Blatt:	624			
Gemarkung:	Erlau			
Bestandsverzeichnis:	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Wirtschaftsart und Lage</u>	<u>Größe in m²</u>
	4	17/2	Gebäude- und Freifläche, Erlauer Hauptstraße 2b	1015
Abteilung I (Eigentümer):	bekannt			
Abteilung II (Belastungen):	Zwangsversteigerungsvermerk			
Abteilung III (Grundpfandrechte):	Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berück- sichtigt.			

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1. Lageinformation

Bundesland:	Thüringen
Region:	Südthüringen
Landkreis:	Hildburghausen
Stadt:	Schleusingen
Einwohner Landkreis:	59.987 (Stand 31.12.2024)
Einwohner Stadt Schleusingen:	10.225 (Stand 31.12.2024)
Einwohner Ortsteil Erlau:	1.050 (Stand 2024)

2.1.1. Makrolage (großräumige Lage)

Image/Räumliche Funktion des Ortes:	Der Kleinstadt Schleusingen gehören insgesamt 17 Ortsteile an. Die Lage zur Südseite des Thüringer Waldes wird gekennzeichnet durch den Übergang von der Mittelgebirgslandschaft hin zu hügeligen Landschaftsformationen. Das Erscheinungsbild des Ortes Schleusingen prägen kleinstädtisch angelegte Strukturen mit dem Marktplatz, der von zahlreichen historischen Gebäuden umgeben ist. Die Bertholdsburg als Wahrzeichen der Stadt befindet sich ebenfalls in der Zone des Stadtkerns. Gleichzeitig verfügt die Stadt über eine gut entwickelte Infrastruktur mit ausreichenden Versorgungsmöglichkeiten und breitem Angebot an Schulformen. Die Wirtschaftsstruktur ist solide aufgestellt und besteht aus Unternehmen verschiedenster Branchen. Insbesondere Unternehmen der Glasindustrie, Oberflächenbeschichtung, Metall- und Kunststoffbranche haben sich am Standort niedergelassen. Darüber hinaus existiert ein Handelszentrum mit Baumarkt, Supermarkt, Discounter, Bekleidungshandel, etc. Für den ca. 1,5 km entfernten Ortsteil Erlau sind dörfliche Strukturen charakteristisch. Innerhalb des Ortsteiles besteht ein Mix aus Wohnbebauung und kleineren Gewerbeeinheiten. Die maßgebliche Bebauung setzt sich aus Ein- und Zweifamilien-
--	---



häusern zusammen. Die Infrastruktur im Ort bietet eingeschränkte Möglichkeiten, profitiert jedoch von der Nähe zur Stadt Schleusingen, deren Infrastruktur gut ausgebaut wurde.

Demografische Struktur:

Die Bevölkerung im Landkreis Hildburghausen setzt sich wie folgt zusammen:

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

- unter 18 Jahre: 15,00 %
- über 65 Jahre: 28,20 %

Der Bundesdurchschnitt beträgt in 2024:

(Quelle Destatis, Stand 31.12.2024)

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

Im Vergleich mit dem Bundesdurchschnitt wird deutlich, dass geringfügig weniger jugendliche Personen im Landkreis Hildburghausen leben, dafür jedoch mehr Senioren. Die Kernbevölkerungszahl wird gemäß der statistischen Prognosen in den kommenden Jahren weiter abnehmen. Für den Immobilienmarkt lässt sich hieraus eine stagnierende Nachfrage ableiten.

Kaufkraft/Arbeitsmarkt:

Das durchschnittliche verfügbare Jahresnettoeinkommen in Höhe von ca. EUR 24.235,00 € je Einwohner lag im Landkreis Hildburghausen (Quelle Thür. Landesamt für Statistik) im Jahr 2022 unter dem Niveau des Bundesdurchschnitts in Höhe von 25.830,00 € (Quelle Destatis) und war somit um ca. 6,00 % niedriger.

Die Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen beträgt im Landkreis Hildburghausen 4,6 % (Stand 2024) und liegt somit deutlich unter dem Niveau des Bundesdurchschnitts von 6,0 %. (Quelle: Statistik Bundesagentur für Arbeit)

Der Arbeitsmarkt in der Region zeigt sich robust, was vorrangig auf zahlreiche Tagespendler zurückzuführen ist, die im benachbarten Bundesland Bayern arbeiten, da dort hohe Nachfrage nach Arbeitskräften besteht. Zudem nimmt auf dem regionalen Arbeitsmarkt die Nachfrage nach Fachkräften stetig zu.

Thüringenweit liegt der Landkreis Hildburghausen sowohl beim Merkmal der Kaufkraft als auch beim Arbeitsmarktgeschehen auf einem der vordersten Plätze, wodurch beide Merkmale im Hinblick auf die Preisentwicklung von Immobilien positiv zu werten sind.

Verkehrsnetzanbindung:

Autobahnanbindungen:

Auffahrt auf A 73 (ca. 5 km entfernt)

Landesstraße:

L 3247 (führt am Objekt entlang)

Bahnhof:

Suhl (ca. 10 km entfernt)

Busbahnhof:

Suhl (ca. 10 km entfernt)



- Infrastruktur der Stadt Schleusingen (öffentl. Einrichtungen, Ärzte Einkaufsmöglichkeiten):
- 7 Kindertagesstätten
 - 1 staatliche Grundschule (2 Standorte)
 - 1 staatliche Gemeinschaftsschule
 - 2 AWO-Seniorenwohnheime
 - geringe Anzahl an Allgemeinärzten und Fachärzten
 - Lebensmittelmärkte vorhanden

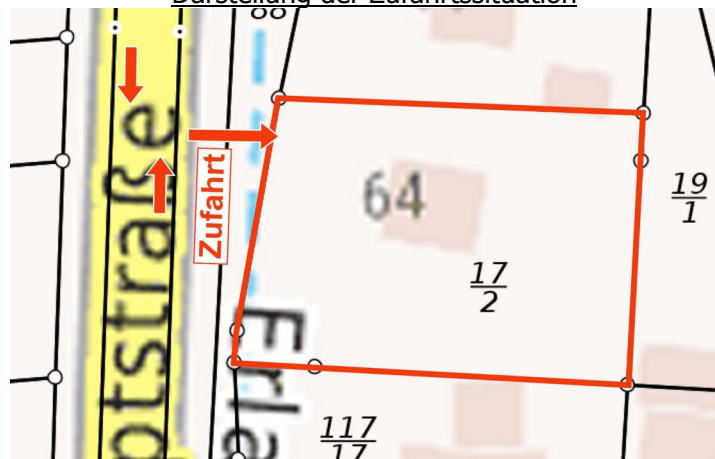
Analyse Standortqualität:

Die Bewertung der Standortqualität richtet sich maßgeblich nach den Entwicklungsaussichten des Standortes und der Region. Positive Auswirkungen auf die zukünftige Entwicklung des Standortes ergeben sich aus der gut entwickelten Infrastruktur, den niedrigen Lebenshaltungskosten, der stabilen Wirtschaftsstruktur, der niedrigen Arbeitslosenquote und der guten Verkehrsanbindung. Negative Konsequenzen haben für den Standort die im bundesweiten Vergleich leicht schwächere Einkommenssituation und die schon bestehende bzw. noch zu erwartende Überalterung der Bevölkerung. Nach Würdigung aller Einflussfaktoren lässt sich für den regionalen Immobilienmarkt mittelfristig eine stabile Entwicklung erwarten, woraus sich die Bewertung der Standortqualität mit „gut“ ableitet.

2.1.2. Mikrolage (kleinräumige Lage)

- Objektlage: Kernlage innerhalb eines Gebietes mit gemischter Bebauung
- Erreichbarkeit: gute Erreichbarkeit des Grundstückes zu Fuß und per PKW
- Nähe zu öffentl. Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten:
- Kindertagesstätte:
- Kita ca. 500 m entfernt
- Schulen:
- Grundschule ca. 500 m entfernt
 - Regelschule ca. 5,0 km entfernt
 - Gymnasium ca. 5,0 km entfernt
- Einkaufsmöglichkeiten:
- Discounter ca. 5,0 km entfernt
- Einsehbarkeit: aus allen Richtungen gut einsehbar
- Zufahrt: Zufahrt über Erlauer Hauptstraße auf Grundstück möglich

Darstellung der Zufahrtssituation

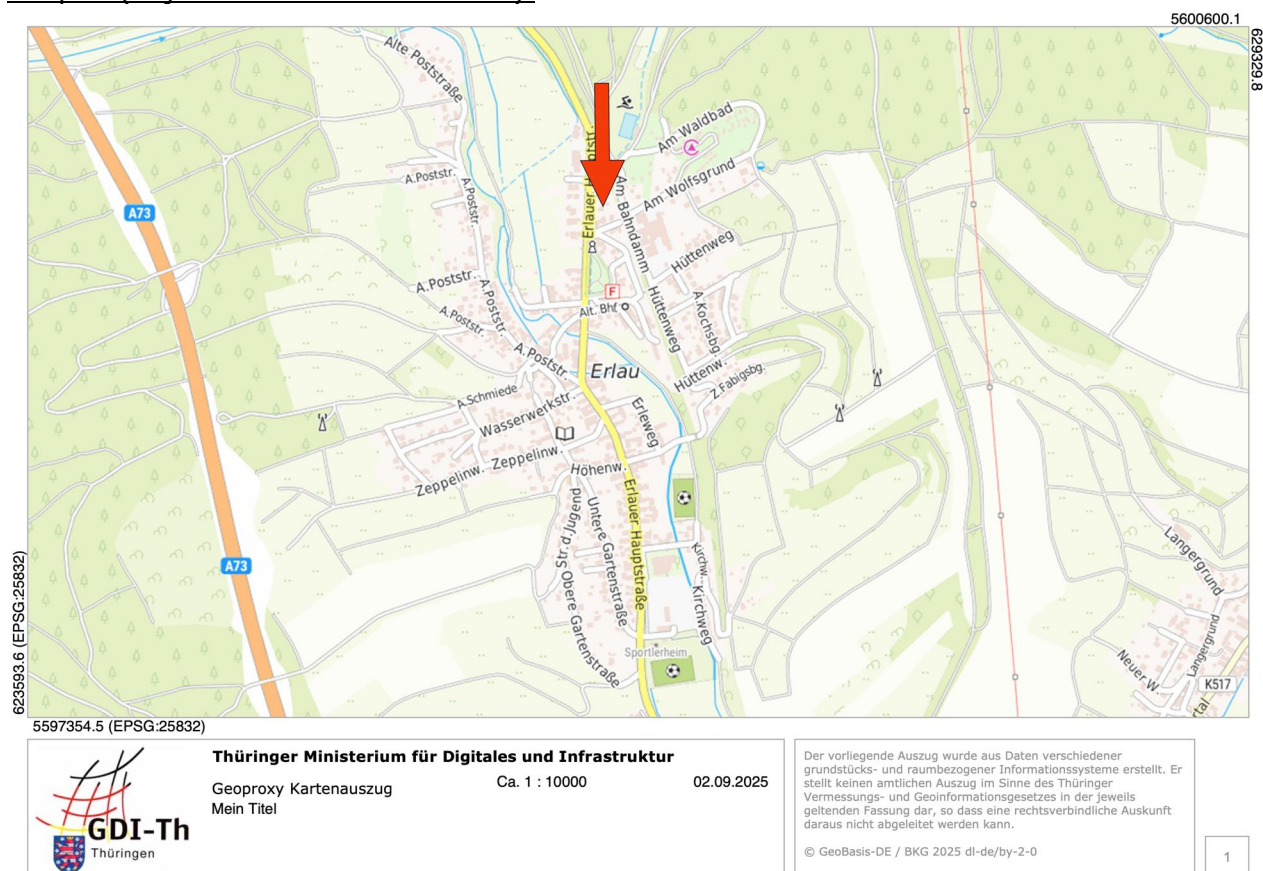


Quelle: GDI-Th



Nachbarschaft:	überwiegend wohnbauliche Nutzung mit vereinzelter gewerblicher Nutzung
Aussicht:	gute Aussicht
Fernsicht:	in südwestliche Richtung
Ausrichtung:	Süden
Besonnung:	sehr gute Besonnungslage
Emissionsbelastung:	leicht erhöhte Belastung durch Schadstoffe und Verkehrslärm, da unmittelbare Lage an erhöht frequentierter Ortsdurchfahrt
Umgebungsbebauung:	nördlich: Verkehrsfläche, Einfamilienhaus östlich: Grünfläche südlich: Einfamilienhaus westlich: Verkehrsfläche
Topografie:	leicht ansteigend in östliche Richtung
Höhenlage zur Straße:	leicht erhöht
Parkmöglichkeit:	Stellplatzmöglichkeit für ca. 2 PKW auf Grundstück
Lagebewertung:	noch gute Mikrolage , geringfügig beeinträchtigt durch erhöhte Emissionsbelastung

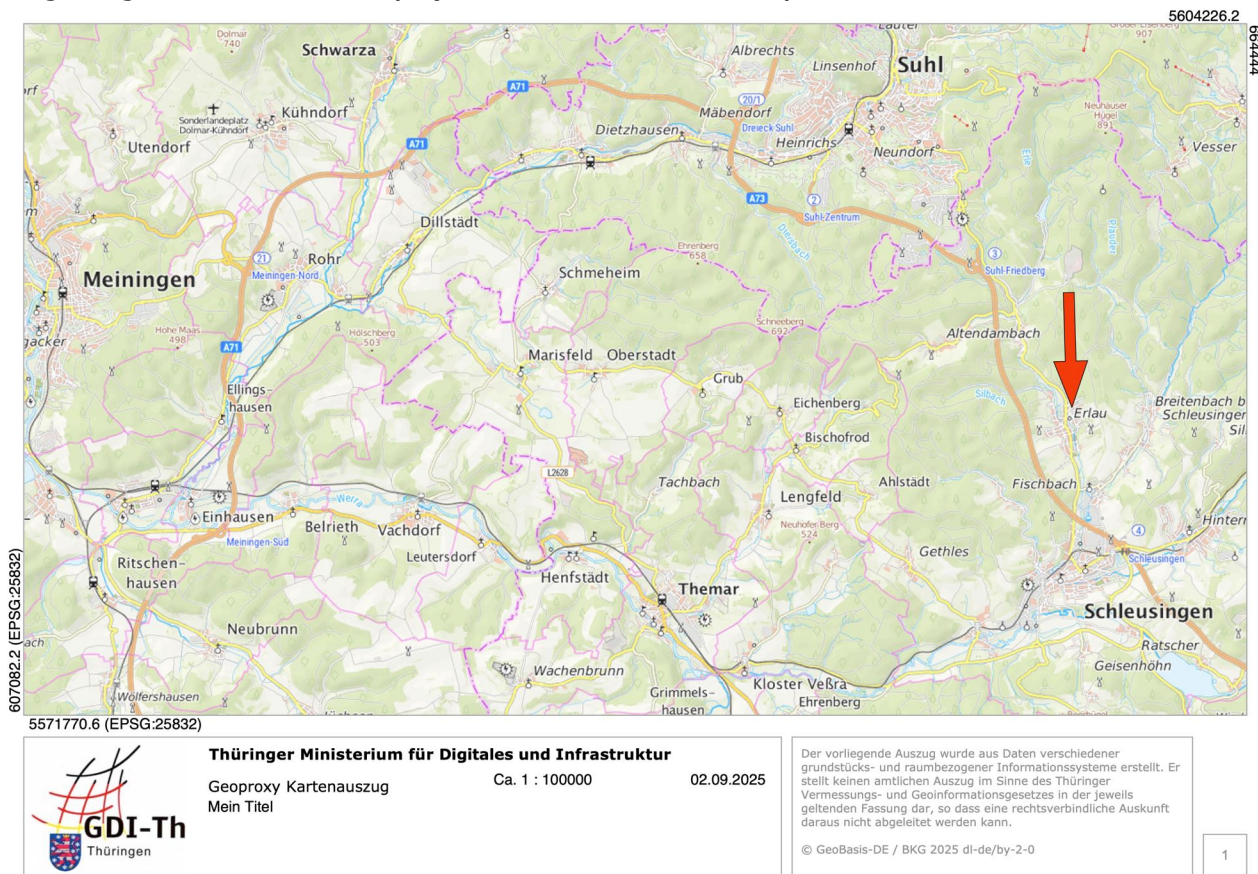
Ortsplan (Objekt markiert mit rotem Pfeil):



Quelle: GDI-Th



Umgebungskarte Verkehrsnetz (Objekt markiert mit rotem Pfeil)



Quelle: GDI-Th

3. Zustandsmerkmale des Grundstückes

3.1. Gestalt und Form, Größe, Nutzung

Gestalt:

Das Grundstück hat einen nahezu rechtwinkligen Zuschnitt mit geradlinig verlaufenden Grundstücksgrenzen.

Ansicht Grundstück (Quelle Geoproxy)



Form:

Tiefe:

ca. 38 m

Breite:

ca. 27 m

Größe gesamt:

1.015 m²

davon bebaut (Wohnhaus):

ca. 85 m²

unbebaut:

930 m²



Grundflächenzahl (GRZ):	0,08
Nutzung:	• das Wohngebäude befindet sich mittig im Grundstück • die übrigen Flächen bestehen überwiegend aus Grün- und Zufahrtsflächen
Gebäudeausrichtung zur Straße:	giebelseitig

3.2. Erschließung

Straßenart:	• Erschließung erfolgt über Erlauer Hauptstraße, die unmittelbar am Objekt entlang führt • Erlauer Hauptstraße dient als Durchfahrtsstraße, die als Landesstraße L 3247 von Erlau nach Suhl und im weiteren Verlauf nach Ohrdruf führt
Straßenausbau:	• zweispurig befahrbar, Breite ca. 7 m • Straßenbelag aus Bitumen-Schwarzdecke • Gehweg beidseitig vorhanden • Straßenbeleuchtung vorhanden • Straßenzustand gut
Anbindung an öffentliche Straße:	gesicherte Anbindung, da westliche Grundstücksseite unmittelbar an gewidmete Verkehrsfläche grenzt
Medienversorgung:	Strom, Gas, Trinkwasser
Abwasserentsorgung: (siehe Anlage 6)	Direkteinleitung in öffentliches Trennkanalsystem der Erlauer Hauptstraße
Internetversorgung:	Glasfaseranschluss vorhanden
Grenzverhältnisse:	Grenzbebauung vorhanden, ausgehend von nördlich angrenzenden Flst 17/3
Einfriedungen:	• Metallzäune bzw. Naturhecke zur südlichen, nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze • westliche Grenze ohne Einfriedung
Baugrund:	normaler, tragfähiger Baugrund (kein Baugrundgutachten vorliegend)
Art der Bebauung:	offene Bebauung
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Gesamteinschätzung Erschließungszustand:	Das Grundstück ist voll erschlossen .

3.3. Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich (dinglich) gesicherte Belastungen:	<u>Zwangsversteigerungsvermerk</u> ohne Werteeinfluss
sonstige (nicht dingliche) Belastungen:	keine Einträge



3.4. Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Hildburghausen vom 19.05.2025 existiert für das betreffende Flurstück kein Eintrag im Baulastenverzeichnis (Az. Klu/234/25).
Denkmalschutz:	Die untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Hildburghausen teilte am 09.05.2025 mit, dass für das Grundstück kein Denkmalschutz besteht, da kein Eintrag im Denkmalsbuch vorliegt (Az. II-63/1/BuF/50111/25).
Flurbereinigung:	Das Flurstück ist gemäß schriftlicher Auskunft des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation vom 05.05.2025 in kein Flurbereinigungsverfahren einbezogen.

3.4.1. Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Für den Ort Erlau existiert kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die Zulässigkeit der Bebauung ist nach der Vorschrift § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen, die das Bauen im unbeplanten Innenbereich regelt. Demnach sind Vorhaben dann zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baul. Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.
sonstige Satzungen:	<u>Klarstellungssatzung</u> (siehe Anlage 7), die für die Ortschaft Erlau den Innenbereich vom Außenbereich abgrenzt und das Grundstück dem Innenbereich zuordnet
Entwicklungszustand:	baureifes Land im Sinne des § 3 Abs. 4 ImmoWertV, das nach öffentlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar ist.
Tatsächliche Nutzung:	Das Gebiet hat den Charakter eines Mischgebietes. Gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO dienen Mischgebiete vorwiegend dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbeeinheiten mit geringem Störpotential. Die tatsächliche Nutzung als Einfamilienhaus steht der rechtlich zulässigen Nutzung nicht entgegen.

3.4.2. Bauordnungsrecht

Das auf dem Grundstück stehende Gebäude wurde 2017 erbaut. Die Wertermittlung basiert auf der Grundlage der realisierten Vorhaben. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung der ausgeführten Vorhaben mit der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde geprüft. Offensichtliche erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle und formelle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.



4. Beschreibung der baulichen Anlagen/Außenanlagen

4.1. Vorbemerkung

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

4.2. Beschreibung Einfamilienhaus

4.2.1. Gebäudeart, Form, Nutzung, Baujahr

Ansicht Südwestseite



Gebäudeart:

Einfamilienhaus freistehend,
nicht unterkellert, 2 Vollgeschosse (EG und DG),
Spitzboden nicht ausgebaut
Zustand neuwertig

Nutzung:

bewohnt vom Antragsgegner

Baujahr:

2017

4.2.2. Konstruktionsart, Flächen, Raumaufteilung

Geschossanzahl:

- Erdgeschoss als Vollgeschoss
- Dachgeschoss als Vollgeschoss
- Spitzboden, nicht ausgebaut

Konstruktionsart:

Massivbauweise (monolithisch), Gasbetonsteine

Gründung:

Bodenplatte

**Wandstärke:**

Außenwände: 40,0 cm

Innenwände: 14 - 24 cm

Innenwände:

Massivbauweise, Gipsblöcke (Nut/Feder-System)

Dämmung:

Außenwände: ohne Dämmung

letzte Geschossdecke: Mineralwolle

Dach: Kaltdach

Fassadengestaltung:

Fassade verputzt und gestrichen

Sockel:

Putz wasserabweisender Farbanstrich

Dach:

Form: Satteldach, Neigung 30 Grad

Konstruktion: Holzdachstuhl

Eindeckung: Betondachsteine, anthrazit

Geschossdecken Aufbau:

Betondecke zw. EG/DG

Fußbodenaufbau:

EG: Betonboden, Estrich als Trägerschicht für Oberbelag

DG: Estrich als Trägerschicht für Oberbelag

Drempel:

2,00 m

Raumhöhen:

EG: 2.50 m

DG: 2.50 m

Wohnfläche:

(siehe Anlage 1)

Gesamt: 126,9 m²EG: ca. 62,4 m²DG: ca. 64,5 m²**Nutzfläche:**

(siehe Anlage 1)

EG: 4,9 m²**Bruttogrundfläche:**

(siehe Anlage 1)

Gesamt: 170,0 m²**Raumaufteilung:**

EG: Wohnen/Essen/Küche, WC, Diele, Zimmer, Speisekammer, Technikraum

DG: 3 Zimmer, Büro, Flur, Bad

4.2.3. Gebäudeausstattung**Dachentwässerung:**

Rinne/Fallrohr aus Titanzink

Fenster:

- Kunststofffenster, dreifach Wärmeschutzverglasung
- Rahmenfarbe außen anthrazit

Fensterbänke:

innen: MDF-Platte

außen: Aluminium beschichtet

Sonnenschutz:

Rollläden mit Gurtband

**Türen:**

Hauseingangstür: Kunststofftür mit Glasfüllung, metallverstärkt

Innentüren: Röhrenspantüren mit Beschichtung

Treppe:

gewendelte Holztreppe mit Holzgeländer, Breite 95 cm

Zugang Dachboden:

Dachbodenluke mit Klappleiter

Wandbeschichtung:

Fließtapete mit Farbanstrich

Deckengestaltung:

Farbanstrich

Sanitärraum Bad DG:

Ausstattung: Dusche bodengleich mit Glasschiebetür (Breite 1,2 m), Hänge-WC, Doppelwaschtisch, Badewanne, Handtuchheizer

Fliesenstandard: modern

Zustand: nahezu neuwertig

Sanitärraum WC EG:

Ausstattung: Hänge-WC mit Hinterwandspülkasten, Dusche mit abgesenkter Duschtasse, Waschtisch

Fliesenstandard: modern

Zustand: nahezu neuwertig

Bodenbeläge:

EG: überwiegend Laminat, Fliesen in Flur, Küche und WC

DG: überwiegend Laminat, Fliesen in Flur und Bad

4.2.4. Technische Ausstattung, Energetischer Standard**Heizung:**

- **zentrale Wärmeversorgung über** Brennwertgastherme
- Fußbodenheizung im gesamten Objekt
- Gasleitung aus Kupferrohr

Warmwasserversorgung:

- Warmwasserspeicher, der über Brennwerttherme betrieben wird
- unterstützt durch Solarthermiedachanlage
- Leitung aus Kunststoffrohr

Elektroinstallation:

zeitgemäß

Energetischer Standard:

Es ist kein Energieausweis vorhanden.
Der energetische Standard erfüllt die bestehenden gesetzlichen Vorgaben und wird als zeitgemäß und ausreichend bewertet.

Besondere Bauteile:Holzkaminofen

Fabr. Wamsler, Leistung 6 KW

Terrasse

- Holzkonstruktion, belegt mit Terrassendielen aus Holz
- 4,0 m x 3,0 m = 12 m²

Zubehör:Einbauküche im Holzdekor

- Unterschränkzeile, Hängeschränkzeile, Kochinsel
- Kühlschrank, Geschirrspüler, Einbauherd



4.2.5. Beurteilung des baulichen Zustandes

Gesamteindruck:

Das Gebäude wirkt aufgrund seines geringen Alters **nahezu neuwertig und unverbraucht**.

Verschleißspuren sind nicht erkennbar. Lediglich die neubautypischen Setzungsrisse am Übergang vom Boden zur Wand bestehen an vereinzelten Bereichen.

Baumängel und Bauschäden:

keine offensichtlich erkennbaren Bauschäden vorhanden

Gesamteindruck:

Die Bausubstanz befindet sich aufgrund der gewonnenen Erkenntnisse in **sehr gutem Zustand**.

4.3. Außenanlagen u. sonstige bauliche Anlagen

Einfahrt/Parkfläche:



Gestaltung:

- unfertige, grob geschotterte Parkfläche/Grundstückseinfahrt
- restliche Außenanlagen begrünt und weitestgehend begradigt bzw. terrassiert, jedoch ungestaltet und unbefestigt
- 1 abgestorbener Nadelbaum

Fertigstellungsaufwand:

- Park- und Stellflächen befestigen/pflastern
- Nadelbaum fällen

Gartenhütte:



Gebäudeart:

- Holzhütte in einfacher Holzbauweise mit zweiteiliger Tür
- Dacheindeckung aus Bitumen-Dachpappebahn
- Größe 3 m x 3 m



5. Nutzungsmöglichkeit/Marktgängigkeit des Grundstückes

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

Das Wohnhaus eignet sich aufgrund der Grundrissgestaltung und der Größe ausschließlich zu Wohnzwecken. Andere Nutzungsarten sind unwahrscheinlich. Platzverhältnisse, Raumanzahl und Raumaufteilung sind für die Nutzung als **Einfamilienhaus** prädestiniert. Die zukünftige Fortsetzung der Nutzung als Einfamilienhaus erscheint am naheliegendsten.

Nach Auswertung der Standortfaktoren sowie der besonderen Objektmerkmale wird die Marktgängigkeit der Liegenschaft als **sehr gut bis gut** eingeschätzt, da für freistehende Einfamilienhäuser am regionalen Grundstücksmarkt grundsätzlich hohe Nachfrage besteht. Sowohl die Mikrolage des Standortes Schleusingen als auch die Makrolage in Objektnähe wurden mit „gut bzw. noch gut“ bewertet. Die Grundstücksgröße entspricht dem durchschnittlichen Standard. Das Gebäude wurde im Jahr 2017 neu erbaut und weist einen nahezu neuwertigen Zustand auf. Die erforderlichen Fertigstellungsarbeiten der Außenanlagen werden wertmindernd berücksichtigt.



6. Ermittlung des Verkehrswertes

6.1. Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 98553 Schleusingen OT Erlau, Erlauer Hauptstraße 64 zum Wertermittlungsstichtag 04.09.2025 ermittelt.

<u>Grundbuch</u>	<u>Blatt</u>	<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Fläche</u>
Erlau	624	Erlau	4	17/2	1.015 m ²

6.2. Verfahrenswahl mit Begründung

Ziel der Anwendung eines oder mehrerer Wertermittlungsverfahren soll sein, den Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB zu ermitteln, der die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und die sonstigen Umstände des Einzelfalles berücksichtigt und ihnen gerecht wird.

Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert 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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes stehen grundsätzlich drei Wertermittlungsverfahren zur Verfügung:

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

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

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

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

Das Ertragswertverfahren wird im vorliegenden Bewertungsfall unterstützend zur Plausibilisierung des Ertragswertes angewendet.

Die Anwendung des **Vergleichswertverfahrens** setzt voraus, dass eine ausreichende Anzahl von zeitnahen Kaufpreisen für vergleichbare Grundstücke vorliegt. Die Vergleichbarkeit bezieht sich vor allem auf Merkmale wie Lage, Größe, Gebäudetyp und Ausstattungsstandard. Im vorliegenden Bewertungsfall mangelt es jedoch an vergleichbaren Kauffällen für Immobilien mit ähnlichen Eigenschaften, die zwingend für die Herstellung der Vergleichbarkeit erforderlich sind. Aus diesem



Grund kann das Vergleichswertverfahren nicht angewendet werden.

6.3. Bodenwertermittlung

6.3.1. Merkmale des Bodenrichtwertes

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

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

- Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und
- Repräsentativität

den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige

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

des Wertermittlungsobjektes berücksichtigt werden können.

Entsprechend der Angaben des zuständigen Gutachterausschusses für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen wurde für die Bodenrichtwertzone Nr. 423059 des Bewertungsgrundstücks ein erschließungsbeitragsfreier Bodenrichtwert in Höhe von **35,00 €/m²** zum Stichtag 01.01.2024 ausgewiesen. Seit dem Stichtag sind bis zum Wertermittlungszeitpunkt am 04.09.2025 keine Anpassungen des Bodenrichtwertes vorgenommen worden.

Der Gutachterausschuss ermittelte den Bodenrichtwert unter Zugrundelegung folgender Merkmale:

- Stichtag: 01.01.2024
- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Nutzungsart: Mischgebiet
- Beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitragsfrei
- Bauweise: offen
- Fläche: 800 m²

Das **Bewertungsgrundstück** besitzt folgende Merkmale:

- Wertermittlungsstichtag: 04.09.2025
- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Nutzungsart: Wohnen
- Beitragsrechtlicher Zustand: erschlossen und erschließungsbeitragsfrei
- Bauweise: offen
- Grundstücksgröße: **1.015 m²**



6.3.2. Auswertung der Bodenrichtwertinformation

Entscheidend für die "Qualität" eines Grundstückes ist die "von der Natur der Sache" gegebene Möglichkeit der Benutzung und der wirtschaftlichen Ausnutzung, wie sie sich aus der örtlichen Lage des Grundstückes bei vernünftiger wirtschaftlicher Betrachtungsweise objektiv anbietet. Beim vorläufigen Bodenrichtwert handelt es sich um einen durchschnittlichen Lagewert des Grund und Bodens pro Quadratmeter bebauter oder unbebauter Grundstücksfläche in einem Gebiet mit annähernd identischen Lage – und Nutzungsverhältnissen. Da jedoch nahezu jedes Grundstück individuelle Merkmale aufweist, ist es notwendig, bestehende Abweichungen zu den angegebenen Merkmalen des Richtwertgrundstückes durch Anpassungen zu korrigieren. Ausgehend vom vorläufigen Bodenrichtwert für Bauland in Höhe von 35,00 €/m² erfolgt die Feststellung der qualitativen Unterschiede mit anschließender Anpassung und Ermittlung der Summe aller Korrekturbeträge, die als objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt werden.

Vergleich der Merkmale

Korrektur

(ausgehend v. BRW
i.H.v. 35,00 €/m²)

Stichtag

- Unterschiedliche Stichtage, jedoch sind seit 01.01.2024 keine Anpassungen erfolgt u. auch nicht notwendig gewesen

/
(keine Korrektur)

Entwicklungszustand: baureifes Land

- Übereinstimmung

/
(keine Korrektur)

Nutzungsart

- Übereinstimmung, da Wohnen in Mischgebieten üblich und zulässig ist

/
(keine Korrektur)

beitragsrechtlicher Zustand

- Übereinstimmung

/
(keine Korrektur)

Bauweise

- Übereinstimmung

/
(keine Korrektur)

Fläche

- Unterscheidung, die jedoch keiner Korrektur bedarf, da Abweichung dem üblichen Durchschnitt entspricht und ein allgemein niedriges Preisniveau vorherrscht, bei dem am regionalen Grundstückmarkt für Wohngrundstücke ähnlicher Größe keine Korrelation von Bodenwert und Grundstücksfläche festgestellt wurde

/
(keine Korrektur)

Summe aller Korrekturbeträge

0,00 €/m²

Ergebnis des Vergleichs der Merkmale

Zusammenfassend lassen sich keine Gründe für eine Anpassung des Bodenrichtwertes ableiten. Der ausgewiesene Bodenrichtwert i.H.v. 35,00 €/m² ist für das Bewertungsgrundstück anwendbar und wird in voller Höhe übernommen.

6.3.3. Ableitung des Bodenwertes

Grundstücksfläche	x	Bodenrichtwert	=	Bodenwert
1.015 m ²	x	35,00 €/m ²	=	35.525,00 €

Der für die Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes anzusetzende Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.09.2025 insgesamt ≈ **35.500,00 €**.



6.4. Wertermittlung im Sachwertverfahren

6.4.1. Berechnung vorläufiger Gebäudesachwert

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

Gebäudebezeichnung:	freistehendes Einfamilienhaus, Typ 1.21 (NHK 2010 SW-RL, Anlage 1, Standardstufe 3,4) • EG, DG voll ausgebaut	
Bruttogrundfläche (BGF):	170,00 m ²	ermittelt gemäß DIN 277
Baupreisindex (BPI) 09/2025 (2021=100):	188,70%	Berechnung: $= \frac{\text{BPI 2. Quartal 2025} \times 100}{\text{BPI 2010}}$ $= \frac{133,6 \% \times 100}{70,8 \%}$
Normalherstellungskosten NHK 2010:	1.094,25 €/m ²	ermittelt durch Zuordnung d. Standardstufen unter Kapitel 6.4.1.1.
Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag:	2.065,00 €/m²	Berechnung: $= \text{NHK} \times \text{Baupreisindex}$ $= 1.094,25 \text{ €/m}^2 \times 188,7 \%$
Gebäudeherstellungswert	<u>351.050,00 €</u>	$= \text{NHK Stichtag} \times \text{Bruttogrundfläche}$ $= 2.065,00 \text{ €/m}^2 \times 170,00 \text{ m}^2$
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre	Gemäß ImmoWertV, Anlage 1
Restnutzungsdauer:	72 Jahre	siehe Kapitel 6.4.1.2.
Alterswertminderung:	10,00%	$= \frac{\text{GND} - \text{Restnutzungsdauer}}{\text{GND}} \times 100$
= Minderungsbetrag:	35.105,00 €	$= 10,0 \% \times 351.050,00 \text{ €}$
Gebäudezeitwert:	<u>315.945,00 €</u>	Berechnung: $= \text{Gebäudeherstellungswert} - \text{Alterswertminderung}$ $= 351.050,00 \text{ €} - 35.105,00 \text{ €}$
vorläufiger Gebäudesachwert		= 315.945,00 €

Die Wertansätze der Sachwertberechnung werden in den folgenden Kapitel 6.4.1.1. bis 6.4.1.2. näher erläutert.



6.4.1.1. Normalherstellungskosten (NHK) für Einfamilienhaus, Typ 1.21

Als Normalherstellungskosten sind die Kosten zu verstehen, die bei einer Neuerrichtung der entsprechenden baulichen Anlage anfallen würden. Zur exakten Ermittlung der für das Jahr 2010 angegebenen NHK ist die genaue Bestimmung der Gebäudeart sowie des Gebäudestandards notwendig. Die verschiedenen Gebäudearten sind in Anlage 4 der ImmoWertV aufgeführt. Gewählt wurde die Gebäudeart des freistehenden Einfamilienhauses.

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

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

Auswertung der Wägungsanteile

1. Außenwände	$1 \times 23 \% \times 1005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	231,15 €/m ² BGF
2. Dächer	$1 \times 15 \% \times 1005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	150,75 €/m ² BGF
3. Außentüren und Fenster	$1 \times 11 \% \times 1215 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	133,65 €/m ² BGF
4. Innenwände	$1 \times 11 \% \times 1005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	110,55 €/m ² BGF
5. Deckenkonstruktion u. Treppen	$1 \times 11 \% \times 1215 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	133,65 €/m ² BGF
6. Fußböden	$\frac{1}{2} \times 5 \% \times 1005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} + \frac{1}{2} \times 5 \% \times 1215 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	55,50 €/m ² BGF
7. Sanitäreinrichtungen	$1 \times 9 \% \times 1215 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	109,35 €/m ² BGF
8. Heizung	$1 \times 9 \% \times 1215 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	109,35 €/m ² BGF
9. Sonstige Technik	$1 \times 6 \% \times 1005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	60,30 €/m ² BGF
Kostenkennwert (Summe)		1094,25 €/m ² BGF

Die Herstellungskosten für das Basisjahr 2010 betragen **1.094,25 €/m²** und entsprechen somit der Standardeinstufung **3,4**.



6.4.1.2. Ermittlung Restnutzungsdauer

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

Für Einfamilienhäuser weist die Anlage 1 der ImmoWertV eine übliche Gesamtnutzungsdauer von ca. 80 Jahren aus.

Die vorgeschlagene Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren wird auch für das zu bewertende Gebäude für realistisch erachtet und für die weitere Wertermittlung übernommen. Da das Gebäude im Jahr 2017 erbaut wurde, ergibt sich im Jahr 2025 eine Restnutzungsdauer von **72** Jahren.

6.4.2. Ableitung des vorläufigen Verfahrenswertes

Gebäudesachwert Wohnhaus		315.945,00 €
Bodenwert	+	35.500,00 €
vorläufiger Verfahrenswert	=	<u>351.445,00 €</u>

6.4.3. Marktanpassung des vorläufigen Verfahrenswertes durch Sachwertfaktor

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

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

Sachwertfaktoren sind maßgeblich abhängig von den Merkmalen:

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

Im Grundstücksmarktbericht 2025 wurden für den Landkreis Hildburghausen in der Objektkategorie der freistehenden Einfamilienhäuser Sachwertfaktoren veröffentlicht. Darin ist für freistehende Einfamilienhäuser bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 350.000,00 € und einem Bodenrichtwert von 35,00 € ein Sachwertfaktor i.H.v. **0,80** ausgewiesen (ermittelt durch Interpolation), um den der vorläufige Sachwert zu korrigieren ist. Der Sachwertfaktor wurde vom Gutachterausschuss aus 549 Kauffällen aus dem Zeitraum 04.01.2022 – 13.03.2025 abgeleitet. Das jüngste Objekt der Kauffälle stammt aus dem Baujahr 2022, während die übrigen Objekte deutlich älter sind.

Das im Jahr 2017 erbaute Bewertungsobjekt weicht in dem grundlegenden Merkmal des Baujahres erheblich von den Kauffällen ab, sodass der ausgewiesene Sachwertfaktor begrenzt anwendbar ist. Gemäß § 39 ImmoWertV muss die Anwendbarkeit des Sachwertfaktors geprüft und gegebenenfalls angepasst werden. Aufgrund der Baujahresunterschiede erfolgt zunächst der vorläufige Ansatz des Sachwertfaktors, der anschließend korrigiert wird, um die spezifischen Merkmale des Objektes in angemessener Weise zu würdigen.



grundstücksbezogene Merkmale	Einschätzung	Anpassung des Sachwertfaktors
Objekt mit Bj. 2017 deutlich jünger	höhere Nachfrage, die zu höheren Kaufpreisen gegenüber älteren Objekten führt	5,00%
		5,00%

vorläufiger Verfahrenswert: = **351.445,00 €**

vorläufiger Sachwertfaktor 0,80

objektspezifische Korrektur des Sachwertfaktors 5,00%

angepasster Sachwertfaktor x 0,84

Marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert: = **295.214,00 €**

6.4.4. Objektspezifische Grundstücksmerkmale gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV

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

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

1. Fertigstellungskosten Außenanlagen

Gemäß Ausführungen des Grundstücksmarktberichtes 2025 sind die baulichen Außenanlagen bereits im Sachwertfaktor berücksichtigt, sofern die dem üblichen Umfang entsprechen. Es wird im Bericht darauf hingewiesen, dass ein vom üblichen Maß abweichender Zustand der Außenanlagen zwingend durch gesonderte Zu- oder Abschläge anzupassen ist.

In Kapitel 4.3. wurde dargelegt, dass das zu bewertende Grundstück bislang über keine fertig gestellten Außenanlagen verfügt. Insbesondere Parkflächen, Einfahrt und Einfriedung sind noch herzustellen. Der Fertigstellungsaufwand ist als objektspezifisches Grundstücksmerkmal gesondert anzusetzen. Im Grundstücksmarktbericht 2025 wird die Empfehlung abgegeben, Abweichungen beim Zustand der baulichen Außenanlagen so zu berücksichtigen, wie es dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Angesichts des Umfangs der zu leistenden Arbeiten wird der Ansatz des Betrages von 15.000,00 € für gerechtfertigt erachtet.

Die Kosten verstehen sich als Pauschalbetrag und spiegeln nicht die tatsächlichen Kosten wieder, da der Markt die Kosten regelmäßig nicht in voller Höhe ansetzt.

Kostenansatz ≈ **-15.000,00 €**

2. Aufwand Baumfällung

Im rückwärtigen Grundstücksbereich befindet sich ein abgestorbener Nadelbaum, der kurzfristig zur Abwendung von Gefahren entfernt werden sollte.

Die Kosten verstehen sich als Pauschalbetrag und spiegeln nicht die tatsächlichen Kosten wieder, da der Markt die Kosten regelmäßig nicht in voller Höhe ansetzt.

Kostenansatz ≈ **-500,00 €**



3. Erhöhte Nutzbarkeit aufgrund Drempe! von ca. 2 m im DG

In Kapitel 4.2. wurde dargelegt, dass im Dachgeschoss die Höhe des Drempe!s 2 m beträgt, wodurch die Nutzbarkeit gegenüber Standarddachgeschossen erheblich verbessert wird. Die bisher durchgeführte Sachwertberechnung berücksichtigt lediglich die übliche Drempe!höhe von ca. 1,10 m. Zum Werteeinfluss eines überdurchschnittlich hohen Drempe!s liegen keinerlei Auswertungen vor. Um dennoch den Werteeinfluss marktgerecht abzubilden, wird die Empfehlung des Gutachterausschusses angewendet, wonach die Herstellungskosten bei fehlendem Drempe! um ca. 5 % zu korrigieren sind. Im Umkehrschluss dieser Auswertung erfolgt demnach bei erhöhtem Drempe! ein Zuschlag von 5 % auf den vorläufigen Gebäudesachwert.

vorläufiger Gebäudesachwert	x	5 %	
295.214,00 €	x	5 %	= 14.761,00 €

Kostenansatz **≈ 14.800,00 €**

4. Wertansatz besondere Bauteile

In den Herstellungskosten des Einfamilienhauses sind besondere Bauteile lediglich im üblichen Umfang berücksichtigt. Zusätzlich berücksichtigt werden Bauteile, die den Maßstab der Üblichkeit überschreiten, da zunächst regelmäßig von einem Standardobjekt ausgegangen wird. Zusätzlich vorhandene Bauteile sind als werthaltig anzusehen und gehen nachträglich in die Sachwertberechnung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal ein. Es handelt sich bei den Zeitwerten um marktgerechte Schätzungen, da eine rechnerische Ermittlung aufgrund fehlender Herstellungskosten keine plausiblen Ergebnisse liefert.

Zeitwert Holzofen:	500,00 €
Freiterrasse:	700,00 €
Holzschuppen:	100,00 €
Zeitwert besondere Bauteile:	<u>1.300,00 €</u>

6.4.5. Ableitung des Verfahrenswertes (Sachwert)

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

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

Marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (vorl. Sachwert): **= 295.214,00 €**

Objektspezifische Grundstücksmerkmale:

- Fertigstellung Außenanlagen	-	15.000,00 €
- Aufwand Baumfällung	-	500,00 €
- Erhöhte Nutzbarkeit Drempe!	+	14.800,00 €
- Wertansatz besondere Bauteile	+	1.300,00 €

Sachwert: **= 295.814,00 €**
≈ 296.000,00 €



6.5. Wertermittlung im Ertragswertverfahren

6.5.1. Ableitung des vorläufigen Verfahrenswertes

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

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

Rohertrag: (Summe der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmieten)		13.544,00 €
Bewirtschaftungskosten:	-	2.394,00 €
Jährlicher Reinertrag:	=	11.150,00 €
Reinertragsanteil des Bodens:		
3,3 % von 35.500,00 € (Liegenschaftszins x Bodenwert)	-	1.172,00 €
Ertrag der baulichen Anlagen:	=	9.978,00 €
Barwertfaktor:		
gem. § 34 ImmoWertV		
bei Liegenschaftszinssatz von 3,3 %		
und Restnutzungsdauer von 72 Jahren (siehe Kap. 5.4.1.2.)	x	27,38
Gebäudeertragswert:	=	273.198,00 €
Bodenwert:	+	35.500,00 €
<u>Vorläufiger Verfahrenswert:</u>	=	308.698,00 €
	≈	<u>308.700,00 €</u>

$$\text{Rohertragsfaktor} = 22,8$$

Die Wertansätze der Ertragswertberechnung werden in den nachfolgenden Kapiteln 5.5.2.1. bis 5.5.2.5. näher erläutert.



6.5.2. Erläuterungen zu den Wertansätzen der Ertragswertberechnung

6.5.2.1. Ableitung der marktüblichen Miete für Wohnungen

Der jährliche Rohertrag setzt sich gemäß § 31 Abs. 2 ImmoWertV aus der Summe aller Mieteinnahmen zusammen, die mit dem Objekt bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung generiert werden können. Er soll vorrangig aus den vertraglichen Vereinbarungen abgeleitet werden, die jedoch in jedem Fall auf ihre Marktüblichkeit zu prüfen sind. Im vorliegenden Fall wurden keine Mietverträge vereinbart, sodass die marktüblich erzielbaren Erträge durch direkte Auswertung von Vergleichsmieten oder des örtlichen Mietspiegels zu ermitteln sind.

Da für den Ort Erlau kein Mietspiegel existiert, wird auf Marktanalysen zu Vergleichsmieten zurückgegriffen wird. Zu üblichen Mietpreisen für Einfamilienhausgrundstücke sind keine Marktauswertungen vorhanden. Aus diesem Grund werden Auswertungen für Wohnungsmieten herangezogen, die im Anschluss auf Einfamilienhäuser unter Einbeziehung der entsprechenden wohnwerterhöhenden Merkmale adaptiert werden.

Die Auswertung des IVD-Preisspiegel Thüringen 2024/25 als Ausgangsbasis, um den marktüblich erzielbaren Ertrag für Wohnungen abzuleiten. Ausgehend von den ausgewiesenen Mieten für die Stadt Suhl, erfolgt die Anpassung der abgeleiteten Miete durch Berücksichtigung der besonderen Lage- u. Objektmerkmale.

Für die Stadt Suhl weist der IVD-Preisspiegel Thüringen folgende Spannen bei Wohnungsmieten aus:

Wohnwert	mittel	gut	Spitzenwert
Nettokaltmiete	6,50 €/m ²	7,20 €/m ²	10,00 €/m ²

Die ausgewiesenen Nettokaltmieten beziehen sich auf die Merkmale:

- Neubauobjekt
- Wohnungsgröße 70 m², 3-Zimmer-Wohnung

Die ausgewiesenen Standards werden durch folgende Kriterien näher definiert:

Kriterien für **mittleren Wohnwert:**

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

Kriterien für **guten Wohnwert:**

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

Kriterien für **Spitzenwert:**

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

Auswahl des Standards:

Die Wohnräume des Hauses erfüllen weitestgehend die Kriterien des **guten Wohnwertes**, der zunächst der Ansatz der Nettokaltmiete i.H.v. **7,20 €/m²** als Grundlage für die weitere Ableitung rechtfertigt.

Unter Berücksichtigung der zusätzlichen werterhöhenden bzw. wertmindernden Merkmale ergibt sich für das Objekt folgende marktübliche Nettokaltmiete:



Wohnhaus Erlau

Merkmale	Zuschlag einzel	Abschlag einzel	Nettokaltmiete vorläufig gem. IVD- Preisspiegel	Nettokalt- miete angepasst
modernes zeitgemäßes Bad u. Gäste-WC	5 %	-	7,20 €/m ²	<u>8,64 €/m²</u>
moderne Ausstattung (Bj. 2017)	5 %	-		
gefragte Gebäudegröße	5 %	-		
höherer Wohnwert gegenüber Wohnung aufgrund der Individualität und Privatsphäre	15 %	-		
ländliche Lage mit niedrigem Mietniveau	-	10 %		
= 20 %				

Für das **Wohnhaus** beträgt die objektbezogene marktübliche Nettokaltmiete **8,64 €/m²**.

In der Miete enthalten ist die Nutzung von Freifläche, Garten und Geräteschuppen.

6.5.2.2. Ableitung der marktüblichen Miete für Stellplätze

Auf dem Grundstück sind 2 Stellplätze vorhanden.

Gemäß Auswertung des IVD-Preisspiegel Thüringen 2024/25 beträgt die marktübliche Miete für

$$\text{Stellplätze} = 20,00 \text{ €/Stellplatz.}$$

Im vorliegenden Fall werden Stellplatzmieten i.H.v. **20,00 €/Stellplatz** für angemessen erachtet und für die weitere Wertermittlung übernommen.

6.5.2.3. Aufstellung zum Rohertrag für das Gesamtobjekt

	Wohnfläche in m ²	nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete		
		€/m ²	monatlich in €	jährlich in €
Wohnhaus	126,0	8,64 €/m²	1.088,64	<u>13.063,68</u>
2 Stellplätze	/	/	40,00	<u>480,00</u>
Gesamt				<u>≈ 13.544,00</u>



6.5.2.4. Bewirtschaftungskosten

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

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

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

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

Ermittlung Bewirtschaftungskosten für 2025

		Ergebnis
Verwaltungskosten	359,00 € je Wohneinheit	359,00
Instandhaltungskosten	14,00 €/m² auf 126,00 m² Wohnfläche	1.764,00
Mietausfallwagnis	2,00% vom Rohertrag 2 % x 13.543,68 €	270,87
		<u>2.394,00</u>

nachrichtlich: Anteil der Bewirtschaftungskosten am Rohertrag

17,7 %



6.5.2.5. Liegenschaftszinssatz

Im Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV) drückt sich die Risikoeinschätzung der Marktteilnehmer zur Wertentwicklung einer konkreten Immobilie hinsichtlich der Entwicklung des Standortes aus. Ein erhöhtes Risiko führt zu einem höheren Liegenschaftszinssatz. Vorrangig soll auf vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelte Liegenschaftszinssätze zurückgegriffen werden. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für die Landkreise Hildburghausen, Schmalkalden-Meiningen sowie für die kreisfreie Stadt Suhl weist in seinem Marktbericht 2025 Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser in der Bandbreite von **2,12 % bis 5,21 %** aus (5. Perzentil bis 95. Perzentil). Der Median ist mit 3,03 % und der Mittelwert mit **3,28 %** angegeben. In die Auswertung flossen insgesamt 421 Kauffälle ein. Die Ermittlung des objektspezifischen angemessenen Liegenschaftszinssatzes innerhalb der Bandbreite erfolgt durch Würdigung der wertbeeinflussenden Faktoren. Positive Merkmale haben ein verringertes Risiko zur Folge und führen zur Absenkung des Liegenschaftszinssatzes, während sich gesteigerte Risiken in einem erhöhten Liegenschaftszinssatz niederschlagen.

grundstücksbezogene Merkmale	Anpassung des Liegenschaftszinssatzes
1. lange Restnutzungsdauer	+ 0,5 %
2. Eigennutzung steht eindeutig im Vordergrund	- 0,5 %
	+/- 0,0 %

Nach Würdigung der sonstigen wertbeeinflussenden Faktoren erfolgt keine weitere Anpassung des mittleren Liegenschaftszinssatzes i.H.v. 3,28 %, bzw. **3,3 %**, der für die weitere Ertragswertberechnung verwendet wird.

6.5.3. Objektspezifische Grundstücksmerkmale gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV

Grundsätzlich sollten sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in gleicher Höhe zum Ansatz gebracht werden.

Dennoch besteht die Möglichkeit, dass sich die Merkmale bei der Anwendung beider Verfahren unterscheiden, da aus Ertragssicht besonderen Eigenschaften der Immobilie eine geringere Wertschätzung beigemessen wird oder weil die Würdigung bereits durch Ansatz der Miethöhe erfolgte.

1. Fertigstellungskosten Außenanlagen

Ansatz (analog Sachwertverfahren)

-15.000,00 €

2. Aufwand Baumfällung

Ansatz (analog Sachwertverfahren)

-500,00 €

3. Erhöhte Nutzbarkeit aufgrund DREMPel von ca. 2 m im DG

kein Ansatz, da bereits bei Bestimmung der Miethöhe berücksichtigt

4. Wertansatz besondere Bauteile

kein Ansatz, da bereits bei Ermittlung der Miethöhe berücksichtigt



6.5.4. Ableitung des Verfahrenswertes (Ertragswert)

Marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (vorl. Ertragswert):	=	308.700,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
- Fertigstellung Außenanlagen	-	15.000,00 €
- Aufwand Baumfällung	-	500,00 €
Ertragswert:	=	293.200,00 €
	≈	<u>293.000,00 €</u>

6.6. Plausibilisierung und Wertbegründung

Für das Gesamtgrundstück ergibt sich zum 04.09.2025

ein Sachwert i.H.v. **296.000,00 €**

und

ein Ertragswert i.H.v. **293.000,00 €**.

Die Abweichung zwischen beiden Werten beträgt ca. 1,0 % und liegt somit am unteren Ende der tolerierbaren Spanne von 0 % - 25 %. Die Werte werden trotz der Abweichung als gegenseitige Bestätigung aufgefasst.

Aus welchem der beiden Werte letztlich der Verkehrswert abgeleitet werden kann, hängt vom Verhalten der Marktteilnehmer und ihren Vorstellungen bezüglich der zukünftigen Nutzung ab. Eine gesicherte Aussage hierzu ist schwer möglich, sodass lediglich von Wahrscheinlichkeiten ausgegangen werden kann. Aufgrund der bisherigen Nutzung und der Objektgröße wird die Annahme getroffen, dass das Objekt zukünftig als Sachwertobjekt zu Eigennutzungszwecken verwendet wird. Der Verkehrswert wird aus dem Sachwert i.H.v. 296.000,00 € abgeleitet.



6.7. Ableitung des Verkehrswertes

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte auf Grundlage des § 8 Abs. 1 ImmoWertV durch Anwendung des Sachwertverfahrens. Der Verkehrswert der Liegenschaft leitet sich aus dem Sachwert ab, der 296.000,00 € beträgt.

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

98553 Schleusingen OT Erlau, Erlauer Hauptstraße 64
Gemarkung Erlau, Flur 4, Flurstück 17/2

wird zum Wertermittlungstichtag 04.09.2025 mit rd.

296.000,00 €

in Worten: zweihundertsechsendneunzigtausend Euro

geschätzt.

Der Wert der Einbauküche als Zubehör wird auf: 3.500,00 € geschätzt.

Anmerkung:

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

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



André Huhndorf LL.M.
IWF ImmobilienWertFinder GmbH

Suhl, den 19.11.2025