



Dipl.-Wirtschaftsjur. (FH)

**ANDRÉ HUHDORF, LL.M.**

Hölderlinstraße 68b  
98527 Suhl

Tel.: 03681/4 12 13 41

Fax: 03681/4 12 10 59

Mobil: 0172/7 77 22 62

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

info@immobilienwertfinder.de

## G U T A C H T E N

über den Verkehrswert gem. § 194 BauGB

Gutachten-Nr. 04/2024

**AZ: K 2/24**



Objekt

Einfamilienhaus freistehend, 1 Vollgeschoss,  
nicht unterkellert, nicht ausgebautes Dachgeschoss,  
Grundstücksgröße 1.900 m<sup>2</sup>

Adresse

Kirchstraße 20, 96524 Föriztal OT Heinersdorf

Flur; Flurstücke

0; 551/6, 549/6

Wertermittlungstichtag/  
Qualitätstichtag

21.03.2024

Erstellungsdatum

16.05.2024

In Sachen

**Sparkasse Sonneberg ./. bekannt,**  
wg. Zwangsversteigerung

Ausfertigung/Seitenzahl

Ausfertigung Nr. 1 von 3 / 33 Seiten zuzügl. Anlagen



## Zusammenfassung des Wertermittlungsergebnisses

### Kirchstraße 20, 96524 Föritztal OT Heinersdorf

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. Ein- und Zweifamilienwohnhäuser werden vom Grundstücksmarkt als klassische Sachwertobjekte angesehen und bewertet. Weiterhin besteht eine hohe Wahrscheinlichkeit zur zukünftigen Eigennutzung des Objektes, die einen weiteren Grund zur Anwendung des Sachwertverfahrens darstellt.

Der Verkehrswert beträgt zum Wertermittlungstichtag **21.03.2024**

**89.000,00 €.**

Aufgeteilt auf die Versteigerungsobjekte, die zusammenhängend eine wirtschaftliche Einheit bilden, ergeben sich folgende fiktive Wertansätze:

Versteigerungsobjekt Nr. 1 – Flst. 551/6	82.400,00 €
Versteigerungsobjekt Nr. 2 – Flst. 549/6	6.600,00 €

Die im Gutachten getroffenen Annahmen basieren auf den Erkenntnissen der Außenbesichtigung, für deren Richtigkeit keine Haftung übernommen wird.



Suhl, den 16.05.2024



## **KURZBERICHT zum Objekt**

**Grundstücksgröße 1.900 m<sup>2</sup>**

**Kirchstraße 20, 96524 Förirtal OT Heinersdorf**

Objektart: Einfamilienhaus freistehend



- a) Lage: Grundstück in Randlage des Ortes Heinersdorf, Außenbereich abseits der Wohnbebauung, angrenzend an Flächen der Land- und Forstwirtschaft, Ortskern ca. 1,5 km entfernt
- b) baul. Zustand: Einfamilienhaus:  
Ursprungsgebäude stammt aus ca. 1950  
Umbau und Umnutzung zum Wohnhaus im Jahr 2001, Massivbauweise  
**notwendige Fertigstellungsarbeiten an Innenräumen des EG sowie an Fassade, Rohbauzustand des DG, Außenanlagen unterdurchschnittlich gestaltet**
- Wohnfläche: EG: ca. 213,00 m<sup>2</sup> (gemäß Unterlagen)  
DG: ca. 139,00 m<sup>2</sup> (als Ausbaureserve)
- Raumaufteilung:  
EG (Vollgeschoss): 4 Wohnräume, Flur, Küche, Bad, WC, Speisekammer, Abstellraum, HWR-Raum  
DG (Dachgeschoss): nicht ausgebauter Rohbauzustand
- c) Bauauflagen:
  - Bauauflagen wurden nicht erlassen,
  - baubehördliche Beschränkungen o. Beanstandungen liegen nicht vor
- d) Hausschwamm: aufgrund Außenbesichtigung ist keine Beantwortung möglich

**Feststellungen gemäß Gerichtsauftrag**

- |  |   |
|--|---|
| a) Altlastenverdacht:                                      | auf Grundlage der Ortsbesichtigung hat sich kein Altlastenverdacht ergeben          |
| b) Bezirksschornsteinfeger:                                | Thomas Gruber (Bezirksschornsteinfeger)<br>Steinacher Straße 119<br>96515 Sonneberg |
| c) Verwalter:  | nicht vorhanden   |
| d) Mieter oder Pächter:                                    | Grundstück ist nicht vermietet oder verpachtet                                      |
| e) Wohnpreisbindung<br>gem. § 17 WoBindG:                  | keine Wohnpreisbindung  |
| f) Gewerbebetrieb:   | kein Gewerbebetrieb ansässig  |
| g) nicht bewertete Maschinen und<br>Betriebseinrichtungen: | keine bewertbaren Maschinen und Betriebs-<br>einrichtungen vorhanden                |
| h) Energieausweis bzw. Energiepass:                        | es wurde kein Energieausweis oder Energiepass<br>erstellt                           |



# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Allgemeine Angaben.....</b>	<b>7</b>
1.1. Auftragsinhalt und Auftragsabwicklung.....	7
1.2. Grundbuchangaben.....	8
<b>2. Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>8</b>
2.1. Lageinformation.....	8
2.1.1. Makrolage (großräumige Lage).....	8
2.1.2. Mikrolage (kleinräumige Lage).....	10
<b>3. Zustandsmerkmale des Grundstückes.....</b>	<b>13</b>
3.1. Gestalt und Form, Größe, Nutzung.....	13
3.2. Erschließung.....	13
3.3. Privatrechtliche Situation.....	14
3.4. Öffentlich-rechtliche Situation.....	14
3.4.1. Bauplanungsrecht.....	15
3.4.2. Bauordnungsrecht.....	16
<b>4. Beschreibung der baulichen Anlagen/Außenanlagen.....</b>	<b>16</b>
4.1. Vorbemerkung.....	16
4.2. Beschreibung Einfamilienhaus.....	16
4.2.1. Gebäudeart, Form, Nutzung, Baujahr.....	16
4.2.2. Konstruktionsart, Flächen, Raumaufteilung.....	17
4.2.3. Gebäudeausstattung.....	18
4.2.4. Technische Ausstattung, Energetischer Standard.....	18
4.2.5. Beurteilung des baulichen Zustandes, Fertigstellungsarbeiten.....	19
4.3. Außenanlagen/sonst. baulich Anlagen.....	19
<b>5. Nutzungsmöglichkeit/Marktgängigkeit des Grundstückes.....</b>	<b>20</b>
<b>6. Ermittlung des Verkehrswertes.....</b>	<b>21</b>
6.1. Grundstücksdaten.....	21
6.2. Verfahrenswahl mit Begründung.....	21
6.3. Bodenwertermittlung.....	22
6.3.1. Merkmale des Bodenrichtwertes.....	22
6.3.2. Auswertung der Bodenrichtwertinformation.....	23
6.3.3. Ableitung des Bodenwertes durch Teilflächenzerlegung .....	24
6.4. Wertermittlung im Sachwertverfahren.....	26
6.4.1. Berechnung vorläufiger Gebäudesachwert.....	26
6.4.1.1. Normalherstellungskosten (NHK) für Einfamilienhaus, Typ 1.22.....	27
6.4.1.2. Ermittlung Restnutzungsdauer.....	28
6.4.2. Ableitung des vorläufigen Sachwertes.....	29
6.4.3. Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes durch Sachwertfaktor.....	29
6.4.4. Objektspezifische Grundstücksmerkmale gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV.....	31
6.4.5. Ableitung des Sachwertes.....	32
6.5. Fazit und Wertbegründung.....	32
6.6. Ableitung des Verkehrswertes.....	33
<b>7. Wertermittlungsliteratur/Anlagenverzeichnis.....</b>	<b>34</b>



## Anlagenverzeichnis

- Anlage 1 Flächenberechnung (Wohnfläche, Bruttogrundfläche)
- Anlage 2 Grundrisse, Ansichten, Schnitte
- Anlage 3 Fotos zu baul. Anlagen
- Anlage 4 Bodenrichtwertinformationen
- Anlage 5 Auszug Liegenschaftskarte
- Anlage 6 Leitungspläne Strom
- Anlage 7 Auszug Baulastenauskunft zum Wege- und Fahrrecht

## Abkürzungsverzeichnis

Abl.	Amtsblatt
AZ	Aktenzeichen
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Bruttogrundfläche
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:	Kirchstraße 20, 96524 Förirtal OT Heinersdorf
Sachverständiger:	André Huhndorf
Auftraggeber:	Amtsgericht Sonneberg
Aktenzeichen:	K 2/24
Auftragsinhalt/Auftragsgrund:	Verkehrswertermittlung gem. § 194 BauGB im Zwangsversteigerungsverfahren
Betreibende Gläubigerin:	Sparkasse Sonneberg, vertreten durch den Vorstand, Bahnhofstraße 61, 96515 Sonneberg
Schuldner/-in:	beide bekannt
Datum der Beauftragung:	23.02.2024
Wertermittlungstichtag:	21.03.2024
Ende der Recherche:	06.05.2024
Ortsbesichtigung:	Die Ortsbesichtigung wurde am 21.03.2024 durchgeführt. Sie begann um 10:00 Uhr und endete um 10:50 Uhr. Den Ortstermin haben Gläubiger und Schuldner nicht wahrgenommen. Der Zutritt in das Gebäude war nicht möglich. Die im Gutachten getätigten Angaben zur baulichen Anlage beruhen auf mündlichen Aussagen der Schuldnerin, auf den gewonnenen Erkenntnissen des zum Ortstermin sowie auf den Angaben der Bauunterlagen. Folglich wurde der Ortstermin als <b>Außenbesichtigung</b> durchgeführt.
Teilnehmer der Ortsbesichtigung:	André Huhndorf
Herangezogene Unterlagen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bodenrichtwertinformation, Stichtag 01.01.2024</li><li>• Liegenschaftskarte (geoproxy)</li><li>• Grundbuchauszug Blatt Nr. 762 vom 29.01.2024</li><li>• Auskunft Denkmalschutz, Baulasten, Flurbereinigungsverfahren</li><li>• Straßenkarte, Stadtplan</li><li>• Grundstücksmarktbericht 2023 zu Sachwertfaktoren</li><li>• Auskunft Wasserwerke Sonneberg zur Wasser- und Abwassersituation</li><li>• Auskunft LIKRA zum Leitungsverlauf Strom</li><li>• bauplanungsrechtliche Auskunft der Gemeinde Förirtal</li><li>• Auswertung des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Sonneberg zur Wertigkeit von hausnahe Gartenland</li></ul>



## 1.2. Grundbuchangaben

Grundbuch von:	Heinersdorf			
Blatt:	<b>762</b>			
Gemarkung:	Heinersdorf			
Bestandsverzeichnis:	<u>Flur</u>	<u>Flurstücke</u>	<u>Wirtschaftsart und Lage</u>	<u>Größe in m<sup>2</sup></u>
	0	<b>551/6</b>	Gebäude- und Freifläche, Nähe Kirchstraße	<b>921</b>
		<b>549/6</b>	Gebäude- und Freifläche, Kirchstraße	<b>979</b>
Abteilung I (Eigentümer):	bekannt			
Abteilung II (Belastungen):	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <u>Vorkaufsrecht</u> für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer des Flurstückes Nr. 551/3</li> <li>2. <u>Zwangsversteigerungsvermerk</u></li> </ol>			
Abteilung III (Grundpfandrechte):	Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.			

## 2. Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1. Lageinformation

Bundesland:	Thüringen
Region:	Südthüringen
Landkreis:	Sonneberg
Gemeinde:	Föritztal
Ortsteil:	Heinersdorf
Einwohner Landkreis:	56.922 (Stand 31.12.2022)
Einwohner Heinersdorf:	650 (Stand 2011)

#### 2.1.1. Makrolage (großräumige Lage)

Image/Räumliche Funktion des Ortes:	<p>Die Gemeinde Föritztal besteht aus insgesamt 19 Ortsteilen. Westlich der Gemeindegrenze befindet sich die Kreisstadt Sonneberg in unmittelbarer Nähe. Südlich und östlich grenzt die zum Bundesland Bayern gehörende Region Franken an. Aus kulturhistorischer Sicht bestanden bereits früher Verbindungen zum angrenzenden fränkischen Raum, die bis heute prägend für Sprache, Brauchtum und Volkstracht sind.</p> <p>Charakteristisch für das Gebiet sind ländliche Strukturen. Der Anteil der Flächen für Land- und Forstwirtschaft ist im Vergleich zu den besiedelten Flächen hoch. Innerhalb der Ortsteile besteht ein Mix aus Wohnbebauung und kleineren Gewerbeeinheiten. Heinersdorf verfügt über ein kleineres Gewerbegebiet am südlichen Ortsrand.</p> <p>In den Nachbarorten wurden ebenfalls Gewerbegebiete erschlossen. Darüber hinaus bildet Sonneberg einen wichtigen Wirtschaftsstandort, in dem sich die Wirtschaftsstruktur gut entwickelt hat. Diese Entwicklung wirkt positiv auf Arbeits- und Lebensverhältnisse.</p>
-------------------------------------	---



Die Infrastruktur der Gemeinde bietet ein begrenztes Angebot an Schulformen sowie mehrere Kindertagesstätten. Einkaufsmöglichkeiten für Lebensmittel des täglichen Bedarfs sind vorort begrenzt.

Alternativ übernimmt die 11 km entfernte Kreisstadt Sonneberg zentrale Versorgungs- und Verwaltungsaufgaben mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und einem umfangreichen Freizeitangebot wie Kino, Museum, Schwimmhalle und Bibliothek. Darüber hinaus verfügt die Stadt über ein umfassendes Schulangebot an Grundschulen, Regelschulen und Gymnasien.

#### Demografische Struktur:

Die Bevölkerung im Landkreis Sonneberg setzt sich wie folgt zusammen:

(Stand 31.12.2022, Quelle Thür. Landesamt für Statistik):

- unter 18 Jahre: 13,90 %
- über 65 Jahre: 29,20 %

Der Bundesdurchschnitt beträgt in 2022:

(Quelle Destatis, Stand 31.12.2022)

- unter 18 Jahre: 16,80 %
- über 65 Jahre: 22,10 %

Im Vergleich mit dem Bundesdurchschnitt wird deutlich, dass weniger jugendliche Personen im Landkreis Sonneberg 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 22.152,- € je Einwohner lag im Landkreis Sonneberg (Quelle Thür. Landesamt für Statistik) im Jahr 2020 unter dem Niveau des Bundesdurchschnitts in Höhe von 23.916,- € (Quelle Destatis) und war somit um ca. 7,00 % niedriger.

Die Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen beträgt im Landkreis Sonneberg 4,5 % (Stand 2022) und liegt somit unter dem Niveau des Bundesdurchschnitts von 5,3 %. (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.

Am Immobilienmarkt wirkt die Entwicklung des Arbeitsmarktes langfristig positiv und führt zu höheren Preisniveaus, während die schwache Kaufkraft die Nachfrage dämpft.

#### Verkehrsnetzanbindung:

Autobahnanbindungen:

Auffahrt auf A 73 (ca. 28 km entfernt)

Bundesstraße:

B 89 (ca. 8 km entfernt)

Bahnhöfe:

Sonneberg, regionaler Zugverkehr (ca. 11 km entfernt)

Coburg, überregionaler Zugverkehr (ca. 31 km entfernt)



Infrastruktur der Gemeinde  
(öffentl. Einrichtungen,  
Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte):

- 7 Kindertagesstätten
- 1 staatliche Grundschule
- 1 staatliche Gemeinschaftsschule
- 2 AWO-Seniorenwohnheime
- geringe Anzahl an Allgemeinärzten und Fachärzten
- Lebensmittelmärkte in größeren Entfernungen 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 haben die gut entwickelte Infrastruktur, die niedrigen Lebenshaltungskosten, die stabile Wirtschaftsstruktur und die niedrige Arbeitslosenquote.

Negative Konsequenzen ergeben sich für den Standort aus der ungünstigen Einkommenssituation, der schon bestehenden und der noch zu erwartenden Überalterung der Bevölkerung, der mäßig ausgebauten Infrastruktur und der schlechten Verkehrsanbindung.

Nach Würdigung aller Einflussfaktoren lässt sich für den regionalen Immobilienmarkt mittelfristig eine tendenziell schwache Entwicklung ableiten, woraus sich die Bewertung der Standortqualität mit „mäßig“ ableitet.

### 2.1.2. Mikrolage (kleinräumige Lage)

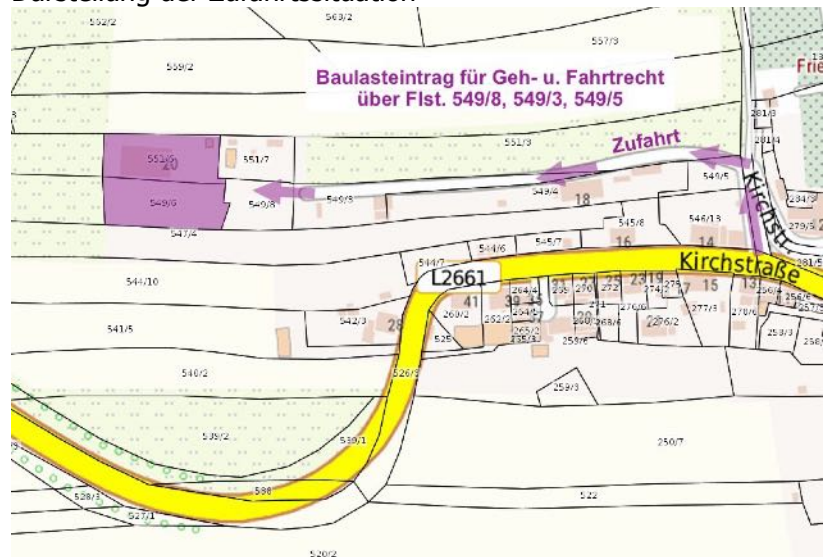
Objektlage:	Randlage abseits der Wohnbebauung, ca. 1,5 km von Ortskern Heinersdorf entfernt
Erreichbarkeit:	schlechte Erreichbarkeit des Grundstückes zu Fuß und per PKW
Nähe zu öffentl. Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten:	<p><u>Kindertagesstätte:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kita ca. 500 m entfernt</li> </ul> <p><u>Schulen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundschule ca. 8 km entfernt</li> <li>• Regelschule ca. 11 km entfernt</li> <li>• Gymnasium ca. 11 km entfernt</li> </ul> <p><u>Einkaufsmöglichkeiten:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Discounter ca. 4 km entfernt</li> </ul>
Einsehbarkeit:	aus allen Richtungen gut einsehbar
Nachbarschaft:	überwiegend wohnbauliche Nutzung
Aussicht:	gute Aussicht
Fernsicht:	gute Fernsicht in südliche Richtung
Ausrichtung:	Süden/Osten
Besonnung:	sehr gute Besonnungslage
Emissionsbelastung:	geringe Belastung durch Schadstoffe und Verkehrslärm, da Landstraße L2661 ca. 150 m entfernt verläuft
Umgebungsbebauung:	nördlich/westlich/südlich: landwirtschaftlich genutzte Flächen östlich: Wochenendhaus
Topografie:	nahezu eben
Höhenlage zum Weg:	identisches Höhenniveau
Parkmöglichkeit:	ausreichende Stellplatzmöglichkeiten auf Grundstück



Zufahrt:

- unzureichende Zufahrtssituation über unbefestigten öffentlichen Weg (Flst. 549/8, 549/3, 549/5) sowie über Privatweg (Flst. 551/3), abzweigend von Kirchstraße über eine Länge von ca. 200 m
- schlechter Zustand des Weges
- für Wegeteilstück der Flst. 549/8, 549/3, 549/5 gilt Baulast zugunsten eines Fahrt- und Wegerechtes, das jedoch ausdrücklich nicht zum regel-mäßigen Befahren berechtigt, sondern im öffentlich- rechtlichen Sinne für den Einsatz von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen sowie für Fahrzeuge der Abfallentsorgung gelten soll
- für Wegeteilstück des Flst. 551/3 gilt dinglich vereinbartes Wege- und Fahrtrecht
- Fazit: das Grundstück verfügt aufgrund der eingeschränkten Baulast über keine Zufahrt, die zur alltäglichen Anfahrt des Grundstückes genutzt werden darf

Darstellung der Zufahrtssituation

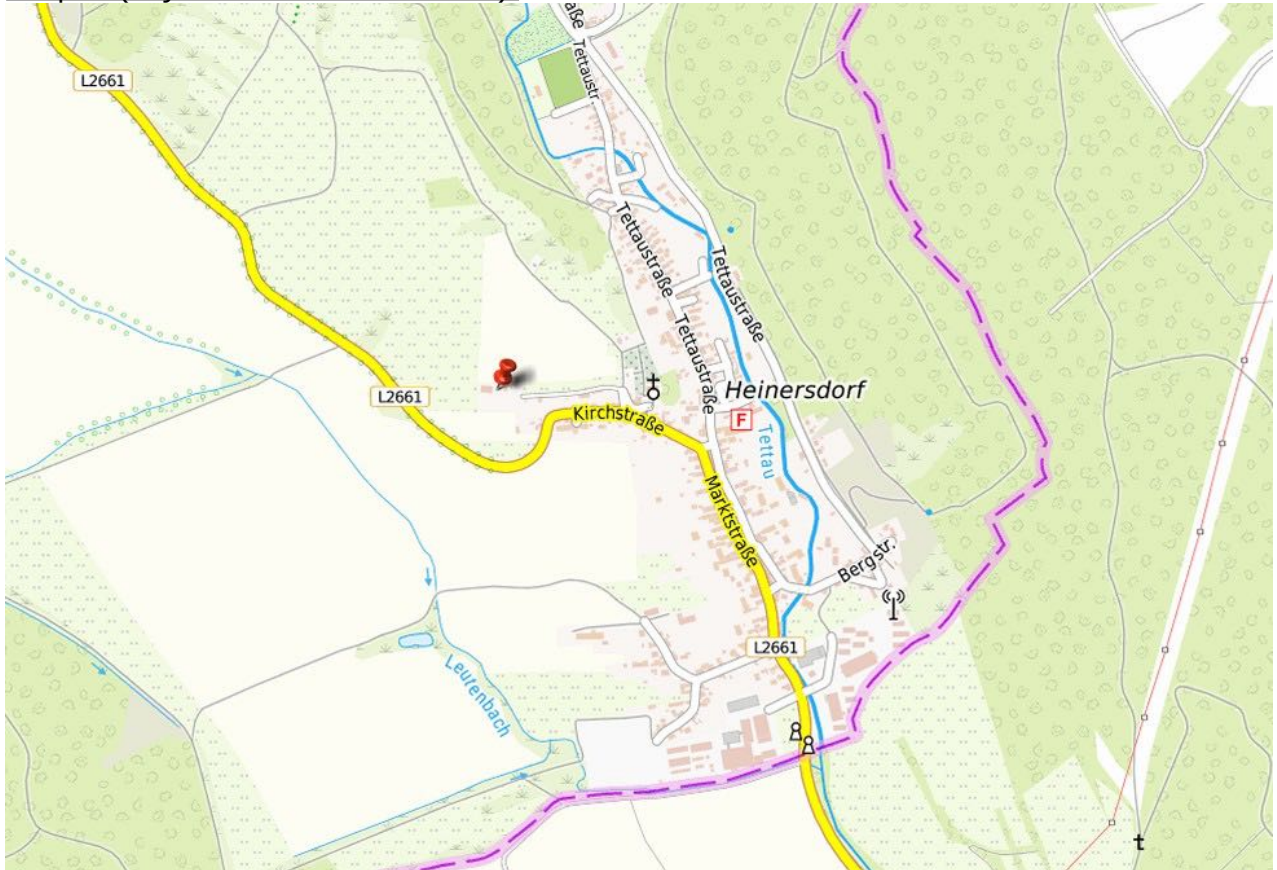


Quelle: GDI-Th

Lagebewertung:

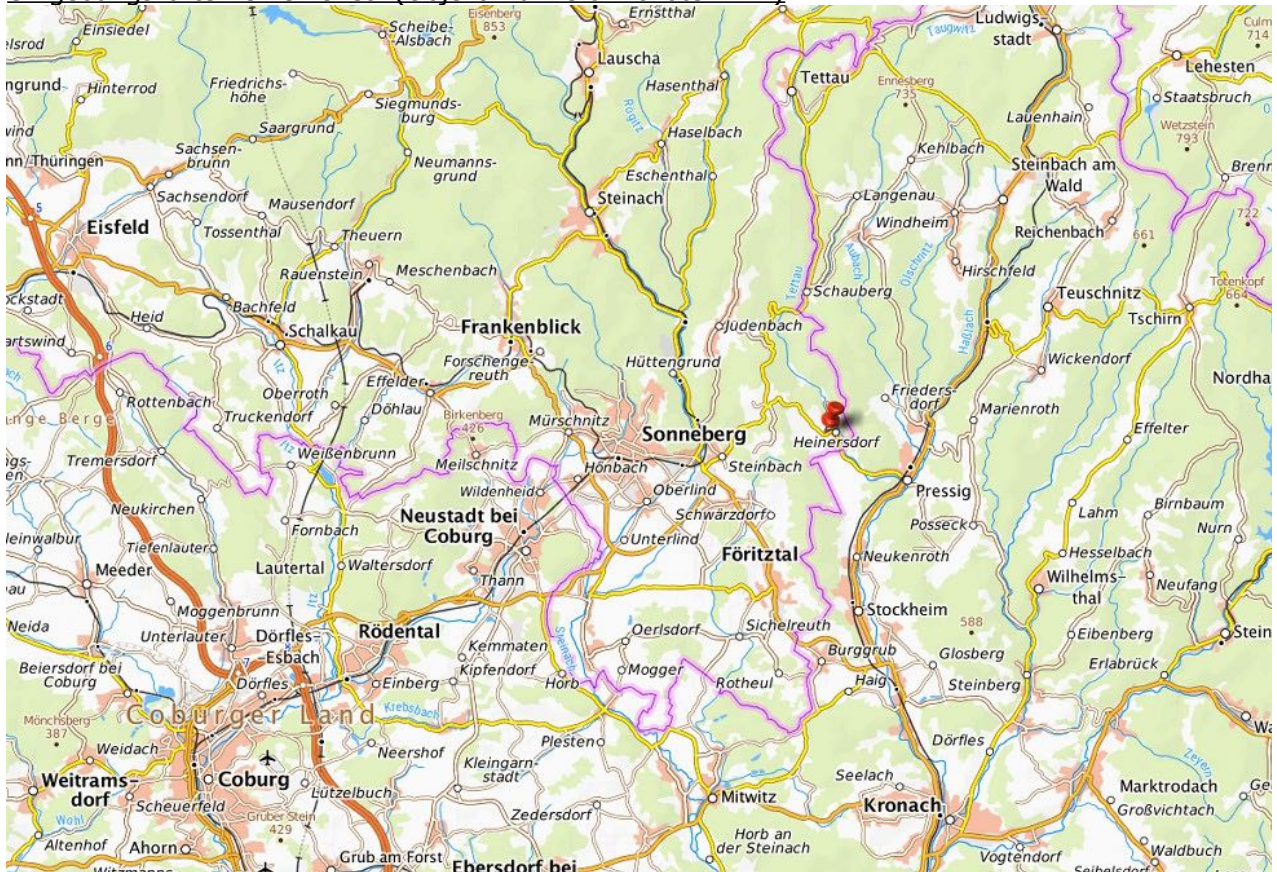
**mäßige Mikrolage**, da Zufahrtssituation zum Grundstück völlig unzureichend ist

Ortsplan (Objekt markiert mit rotem Pin):



Quelle: GDI-Th

Umgebungskarte Verkehrsnetz (Objekt markiert mit rotem Pin)



Quelle: GDI-Th



### 3. Zustandsmerkmale des Grundstückes

#### 3.1. Gestalt und Form, Größe, Nutzung

Gestalt: Das Grundstück hat einen nahezu rechtwinkligen Zuschnitt mit geradlinigen Grundstücksgrenzen. Die östliche Grenze verläuft unregelmäßig.

Ansicht Grundstück (Quelle Geoproxy)



Form:	<u>Tiefe:</u>	ca. 48 m
	<u>Breite:</u>	ca. 40 m
Größe gesamt:		<b>1.900 m<sup>2</sup></b>
davon bebaut (Wohnhaus):		ca. 290 m <sup>2</sup>
unbebaut:		1.610 m <sup>2</sup>
Grundflächenzahl (GRZ):		0,15
Nutzung:		<ul style="list-style-type: none"> <li>das Wohngebäude befindet sich im nordwestlichen Grundstücksbereich</li> </ul>

#### 3.2. Erschließung

Wegart:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erschließung erfolgt über Weg (teils öffentlich, teils privat), der von Kirchstraße abzweigt</li> <li>Erschließung <u>nicht gesichert</u>, weil das bestehende Wegerecht für die öffentlichen Wegabschnitte gemäß Baulastenauskunft nicht zum täglichen Befahren legitimiert, sondern lediglich eine gesicherte Zuwegung für Rettungsfahrzeuge darstellt</li> <li>Weg dient weiterhin zur Aufnahme von Ver- u. Entsorgungsleitungen</li> </ul>
Wegeausbau:	<ul style="list-style-type: none"> <li>unbefestigter, ausgefahrener schlechter Zustand</li> <li>Breite ca. 3 m</li> <li>Oberbelag aus Schotter</li> <li>kein Gehweg vorhanden</li> <li>keine Straßenbeleuchtung vorhanden</li> </ul>
Anbindung an öffentliche Straße:	keine gesicherte Anbindung vorhanden
Medienversorgung:	Strom, Trinkwasser



Abwasserentsorgung:	Kleinkläranlage (Sammelgrube) auf Grundstück vorhanden (vermutlich mit Überlauf in öffentliche Verrohrung)
Internetversorgung:	gem. Telekomauskunft bis zu 250 Mbit/s möglich
Grenzverhältnisse:	keine Grenzbebauung
Einfriedungen:	nicht vorhanden
Baugrund:	normaler, tragfähiger Baugrund (kein Baugrundgutachten vorliegend)
Art der Bebauung:	offene Bebauung
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Gesamteinschätzung Erschließungszustand:	Das Grundstück ist <b>unzureichend erschlossen</b> , da es über keine adäquate Zufahrt verfügt, um es regelmäßig mit dem PKW erreichen zu können.

### 3.3. Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich (dinglich) gesicherte Belastungen:	<u>Vorkaufsrecht für Flst. 551/3</u> ohne Werteeinfluss Vorkaufsrecht erlischt, da es im Rang nach dem Recht der Gläubigerin liegt, die das ZVG – Verfahren betreibt <u>Zwangsversteigerungsvermerk</u> ohne Werteeinfluss
sonstige (nicht dingliche) Belastungen:	keine Einträge

### 3.4. Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Sonneberg vom 26.01.2024 existiert für die betreffenden Flurstücke <b>zwei Einträge</b> im Baulastenverzeichnis. <u>Eintrag in Baulastenblatt Nr. 17</u> <u>Baulast für Geh- und Fahrrecht sowie Zugang und Zufahrt für Flst. 549/3, 549/5, 549/8 (mit Werteeinfluss)</u> <ul style="list-style-type: none"> <li><u>Inhalt:</u> 1. Geh- und Fahrrecht gilt ausschließlich für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge, Abfallentsorgung 2. die Wegefläche soll der Aufnahme von Ver- und Entsorgungsleitungen zur Verfügung stehen</li> <li><u>Ausschluss:</u> keine regelmäßigen Überfahrten zum routinemäßigen Erreichen des Grundstückes möglich</li> </ul> <u>Eintrag in Baulastenblatt Nr. 18</u> <u>Vereinigungsbaulast (ohne Werteeinfluss)</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>demnach verpflichtet sich der Eigentümer der Flurstücke 551/6 und 549/6, das öffentliche Baurecht hinsichtlich baulicher Anlagen und Einrichtungen so einzuhalten, als würden die genannten Flurstücke zusammen ein einziges Grundstück im Sinne der Thüringer Bauordnung bilden. Die Baulast wird als Vereinigungsbaulast bezeichnet.</li> </ul>
Denkmalschutz:	Die untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Sonneberg teilte am 26.01.2024 mit, dass für das Grundstück <b>kein Denkmalschutz</b> besteht, da kein Eintrag im Denkmalsbuch vorliegt.

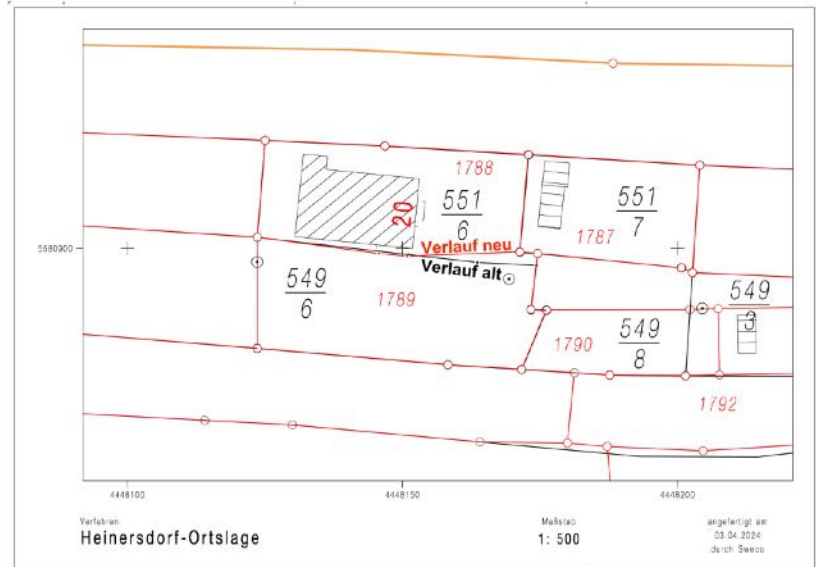


Flurbereinigung:

Das Flurstück ist gemäß schriftlicher Auskunft des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation vom 14.02.2024 in das **Flurbereinigungsverfahren Heinersdorf – Ortslage Az: 3-2-0468** einbezogen.

Demnach verschiebt sich die Grenze zwischen beiden Flurstücken geringfügig, wodurch sich jedoch keine Konsequenzen für die Gesamtgröße und Wertigkeit der Flächen ergeben.

#### Darstellung der Flurbereinigung



### 3.4.1. Bauplanungsrecht

Darstellungen im  
Flächennutzungsplan:

Für den Ort Heinersdorf existiert kein rechtskräftiger Flächen-nutzungsplan.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines beschlos-senen Bebauungsplanes.

Die Grundstücksfläche befindet sich gemäß Auskunft der Gemeinde Föriztal im **Außenbereich**, der grundsätzlich von Bebauung freizuhalten ist, sofern kein in § 35 BauGB definierter Ausnahmetatbestand vorliegt, der Vorhaben als privilegiert ansieht.

sonstige Satzungen:

nicht vorhanden

Entwicklungszustand:

Das Grundstück ist aufgrund seines Entwicklungszustandes als **baureifes Land** im Sinne des § 3 Abs. 4 ImmoWertV zu qualifizieren.

Als baureifes Land sind Flächen definiert, die nach der Gesamtheit der öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind. Die Lage im Außenbereich beschränkt die bauliche Nutzung auf die bereits vorhandenen baulichen Anlagen, sodass es sich lediglich um faktisches Bauland handelt.

Tatsächliche Nutzung:

Die tatsächliche Nutzung als Einfamilienhaus steht der rechtlich zulässigen Nutzung nicht entgegen.



### 3.4.2. Bauordnungsrecht

Das auf dem Grundstück stehende Gebäude wurde im Ursprung ca. 1950 erbaut und im Rahmen einer Umnutzung in 2001 umgebaut. 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.

Die Besichtigung der Innenräume des Gebäudes war nicht möglich. Aus diesem Grund basiert die gesamte Gebäudebeschreibung auf den gewonnenen Erkenntnissen der Außenbesichtigung, den mündlichen Angaben der Schuldnerin sowie den Angaben der Bauunterlagen. Für die Richtigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen.

### 4.2. Beschreibung Einfamilienhaus

#### 4.2.1. Gebäudeart, Form, Nutzung, Baujahr

Ansicht Südwestseite



**Gebäudeart:**

- Einfamilienhaus freistehend, nicht unterkellert, 1 Vollgeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut
- Zustand unfertig**



<b>Form:</b>	rechteckige Form mit Vorsprung an der Nordseite
<b>Nutzung:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• derzeit bewohnt</li> <li>• Umbau zur wohnbaulichen Nutzung in 2001</li> <li>• von 1950 bis 1990 vermutl. für militärische Zwecke genutzt</li> </ul>
<b>Baujahr:</b>	ca. 1950 (im Ursprung)

#### 4.2.2. Konstruktionsart, Flächen, Raumaufteilung

<b>Geschossanzahl:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erdgeschoss als Vollgeschoss</li> <li>• nicht ausgebautes Dachgeschoss</li> </ul>
<b>Konstruktionsart:</b>	Massivbauweise (überwiegend Betonhohlblocksteine)
<b>Gründung:</b>	Streifenfundament
<b>Wandstärke:</b>	
Außenwände:	30,0 cm
Innenwände:	11,5 - 24 cm
<b>Innenwände:</b>	Massivbauweise
<b>Dämmung:</b>	
Außenwände:	nicht gedämmt
letzte Geschossdecke:	nicht gedämmt
Dach:	Zwischensparrendämmung aus Mineralwolle (Bj. 2001)
<b>Fassadengestaltung:</b>	überwiegend unverputzt und unfertig
<b>Sockel:</b>	Tonziegelsteine (überwiegend unverputzt)
<b>Dach:</b>	
Form:	Krüppelwalmdach, Neigung 28 Grad (errichtet in 2001)
Konstruktion:	Holzdachstuhl
Eindeckung:	Betondachsteine mit rauher Oberfläche, anthrazit
<b>Geschossdeckenaufbau:</b>	Holzbalkendecke zw. EG/DG (Bj. 2001)
<b>Fußbodenaufbau:</b>	
EG:	Betonboden, Estrich als Trägerschicht für Oberbelag
DG:	Balkenlage
<b>Drempel:</b>	nicht vorhanden
<b>Raumhöhen:</b>	
EG:	2.65 m
DG:	2.26 m
<b>Wohnfläche:</b>	<b>Gesamt: <u>ca. 213,0 m<sup>2</sup></u></b>
(siehe Anlage 1)	EG: ca. 212,8 m <sup>2</sup>
	DG: (ca. 139,0 m <sup>2</sup> ) (als Ausbaureserve)
<b>Bruttogrundfläche:</b>	<b>Gesamt: <u>ca. 567,0 m<sup>2</sup></u></b>
(siehe Anlage 1)	
<b>Bruttogrundfläche reduziert:</b>	<b>Gesamt: <u>ca. 428,0 m<sup>2</sup></u></b> (zur weiteren Verwendung für Sachwert-
(siehe Anlage 1)	berechnung, da sich im Dachgeschoss aufgrund der eingeschränkten Nutzbarkeit die BGF verringert)

**Raumaufteilung:**

EG: Wohnen/Essen/Küche, 3 Zimmer, Bad, WC, Flur, Speisekammer, Abstellraum, HWR-Raum

DG: ohne Gliederung

**4.2.3. Gebäudeausstattung**

**Dachentwässerung:** Rinne/Fallrohr aus Kupfer (Bj. 2001)

**Fenster:**

- Kunststoffsprossenfenster, zweifach ISO-Verglasung (Bj. 2001)
- Rahmenfarbe außen Holzdekor

**Fensterbänke:** nicht vorhanden

**Sonnenschutz:** Außenrollläden, mit Handzugband (Bj. 2001)

**Türen:**

Hauseingangstür: veraltete Sperrholztür

Hintereingangstür: Kunststofftür mit Glasfüllung

Innentüren: Röhrenspantüren mit Beschichtung (EG), (Bj. 2001)

**Treppe:**

- nicht vorhanden, (unfertig)
- Erreichbarkeit des DG derzeit über Anlegeleiter

**Wandbeschichtung:** überwiegend verputzt und gestrichen

**Deckengestaltung:** Mix aus Farbanstrich und Paneele

**Sanitärraum Bad:** ohne Ausstattung, da nicht fertiggestellt

**Sanitärraum WC:**

Ausstattung: Hänge-WC, Waschtisch, Dusche

Fliesenstandard: unbekannt

Zustand: unbekannt

**Bodenbeläge:**

- tlw. unbelegter Estrichfußboden
- vereinzelt Mix aus Fliesen, Teppich, Laminat

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

- **zentrale Wärmeversorgung über** Heizkessel für Öl und Holz
- Fußbodenheizung + thermostatgesteuerte Wandheizkörper im EG

**Warmwasserversorgung:**

Warmwasserspeicher, der über Heizkessel betrieben wird

**Elektroinstallation:**

zeitgemäß

**Energetischer Standard:**

Für das Gebäude liegt kein Energieausweis vor.

Der energetische Standard von Gebäuden ergibt sich aus der Gesamtheit aller Maßnahmen zur Einsparung von Energie. Am Gebäude wurden bislang wenig Maßnahmen zur Optimierung der Energieeffizienz durchgeführt und beschränken sich im wesentlichen auf den Einbau von Fenstern mit ISO-Verglasung sowie Dämmung der Dachschrägen. Als völlig unzureichend wird die Dämmung der Außenwände erachtet.

Der Energiebedarf des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag ist **nicht ausreichend**.



#### 4.2.5. Beurteilung des baulichen Zustandes, Fertigstellungsarbeiten

##### **Gesamteindruck:**

Der äußere Zustand des Gebäudes lässt darauf schließen, dass die im Jahr 2001 begonnenen Umbauarbeiten bislang nicht abgeschlossen wurden. Insbesondere die Herstellung der Gebäudefassade inklusive Wärmedämmung, das Gebäudesockels, des Balkons, Die Anbringung von Fensterbänken sowie die Erneuerung der Haustür sind zwingend erforderlich.

Im Innenbereich wird der Fertigstellungsaufwand gemäß Aussagen der Schuldnerin als hoch eingeschätzt, da einzelne Räume des Erdgeschosses für die Wohnnutzung nicht ausreichend hergerichtet sind und das gesamte Dachgeschoss den Rohbauzustand aufweist.

Das Gebäude ist **teilsaniert** und es besteht **weiterhin umfangreicher Fertigstellungsaufwand**.

##### **Baumängel und Bauschäden:**

keine offensichtlich erkennbaren Bauschäden vorhanden

##### **Gesamteindruck:**

Die Bausubstanz befindet sich aufgrund der Erkenntnisse der äußeren Begutachtung in **befriedigendem Zustand**.

##### **Fertigstellungsarbeiten:**

Die nachstehend aufgeführten Fertigstellungsarbeiten erfüllen keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern sollen lediglich als grobe Orientierung dienen.

- Fassade inkl. Sockel u. Wärmedämmung herstellen
- Balkon anbringen
- Haustür, Fensterbänke einbauen
- Bodenbeläge einbauen
- Bad herstellen
- Treppe zum Dachgeschoss einbauen
- Innenausbau des gesamten Dachgeschosses

#### 4.3. Außenanlagen/sonst. baulich Anlagen

##### Ansicht:



##### Gestaltung:

- ungestaltete Grünflächen ohne erkennbare Struktur
- teilweise Ablagerungen von Unrat, Pflastersteinen, etc.
- älteres Taubenhaus vorhanden, dass keine wertmäßige Berücksichtigung erfährt, da Hobby

##### Fertigungsaufwand:

- Zugangsflächen/Parkflächen befestigen/pflastern
- Eingangsbereich funktionsgerecht fertigstellen
- Einfriedung herstellen
- Gestaltung der Grünflächen



## 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 vorwiegend für die Nutzung als **Einfamilienhaus**. Auf den vorhandenen umfangreichen Flächen würde sich die Nutzung als Zweifamilienhaus ebenfalls realisieren lassen. Hierzu bedarf es jedoch des erneuten Umbaus und der Einrichtung von abgeschlossenen Wohneinheiten, sodass nach derzeitigem Kenntnisstand die Nutzung als Einfamilienhaus in Betracht zu ziehen ist.

Die Marktgängigkeit wird durch eine Vielzahl von Faktoren beeinflusst. Hierzu zählen die bereits erwähnten Standortfaktoren und die Objekteigenschaften. Die großräumige Lage wurde mit mäßig bewertet, wofür die eingeschränkte Infrastruktur und Verkehrsanbindung maßgeblich verantwortlich sind. Das Wohnhaus befindet sich in mäßiger Mikrolage, die insbesondere auf die unzureichende Zufahrtssituation zurückzuführen ist. Für die einzige Zuwegung zum Grundstück besteht ein Geh- und Fahrrecht, das sich jedoch lediglich auf die Möglichkeit der Befahrung von Rettungsfahrzeugen, Feuerwehr und Abfallentsorgung beschränkt. Ausdrücklich ausgeschlossen ist die alltägliche routinemäßige Nutzung durch PKWs zum regelmäßigen Anfahren des Grundstückes.

Die Objekteigenschaften sind als befriedigend zu bewerten, weil die bauliche Anlage im derzeitigen Zustand lediglich teilfertiggestellt ist und demzufolge nur teilweise genutzt werden kann. Die zu erbringenden Fertigstellung – und Ausbauarbeiten werden als umfangreich eingestuft.

Am regionalen Markt besteht Nachfrage nach Grundstücken mit freistehenden Einfamilienhäusern. Für erforderliche Fertigstellungsmaßnahmen werden, gerade im Hinblick auf die derzeitig exorbitant gestiegenen Baupreise, vom Markt angemessene Abschläge vorgenommen.

Nach Auswertung der Standortfaktoren sowie der besonderen Objektmerkmale wird die Marktgängigkeit der Liegenschaft als **mäßig** eingeschätzt.



## 6. Ermittlung des Verkehrswertes

### 6.1. Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 96524 Förirtal OT Heinersdorf, Kirchstraße 20 zum Wertermittlungsstichtag 21.03.2024 ermittelt.

<u>Grundbuch</u>	<u>Blatt</u>	<u>Gemarkung</u>	<u>Flurstücke</u>	<u>Fläche</u>
Heinersdorf	762	Heinersdorf	551/6	921 m <sup>2</sup>
			549/6	979 m <sup>2</sup>

### 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 Ein- bzw. Zweifamilienhausgrundstücken ist grundsätzlich möglich, wird jedoch regional äußerst selten praktiziert, sodass keine belastbaren Aussagen zu nachhaltig erzielbaren Erträgen getroffen werden können.

Die Fortführung der bislang erfolgten Nutzung des Gebäudes als selbst genutztes Wohnhaus ist auch zukünftig sehr wahrscheinlich. Aus diesem Grund wird das Ertragswertverfahren zur Verkehrswertermittlung des Bewertungsgrundstücks nicht 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 Sonneberg wurde für die Bodenrichtwertzone Nr. 403059 des Bewertungsgrundstücks ein erschließungsbeitragsfreier Bodenrichtwert in Höhe von **27,00 €/m<sup>2</sup>** zum Stichtag 01.01.2024 ausgewiesen. Seit dem Stichtag sind bis zum Wertermittlungszeitpunkt am 21.03.2024 keine Anpassungen des Bodenrichtwertes vorgenommen worden.

Der Gutachterausschuss ermittelte den Bodenrichtwert unter Zugrundelegung folgender Merkmale:

- Stichtag: 01.01.2024
- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Nutzungsart: gemischte Baufläche
- Beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitragsfrei
- Tiefe: 30 m

Das **Bewertungsgrundstück** besitzt folgende Merkmale:

- Wertermittlungsstichtag: 21.03.2024
- Entwicklungszustand: baureifes Land im Außenbereich
- Nutzungsart: Wohnen
- Beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitragsfrei
- Tiefe: 50 m



### 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 27,00 €/m<sup>2</sup> 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. 27,00 €/m<sup>2</sup>)

#### Stichtag

- nahezu Übereinstimmung

/

#### Entwicklungszustand: baureifes Land

- Unterscheidung, da sich die Zuordnung des baureifen Landes ausschließlich auf die bereits bebaute Fläche bezieht, während die verbliebene Fläche dem Außenbereich zuzuordnen ist, der üblicherweise von Bebauung freigehalten werden muss
- weiterhin mangelt es zur Einstufung als Baureifes Land an der ausreichenden Erschließung (Zufahrt)
- der abgeleitete Bodenrichtwert berücksichtigt diese Umstände nicht, so dass die gesonderte Aufteilung in baulich nutzbare und nicht nutzbare Teilflächen erforderlich ist und die Erschließungssituation zu würdigen ist

/

#### Nutzungsart

- Übereinstimmung, da Wohnen gem. § 6 Abs. 1 BauNVO in Mischgebieten zulässig und üblich ist

/

#### beitragsrechtlicher Zustand

- Übereinstimmung

/

#### Tiefe

- Unterscheidung, die bereits in der gesonderten Betrachtung der abweichenden Entwicklungszustände berücksichtigt wird

/

#### **Summe aller Korrekturbeträge**

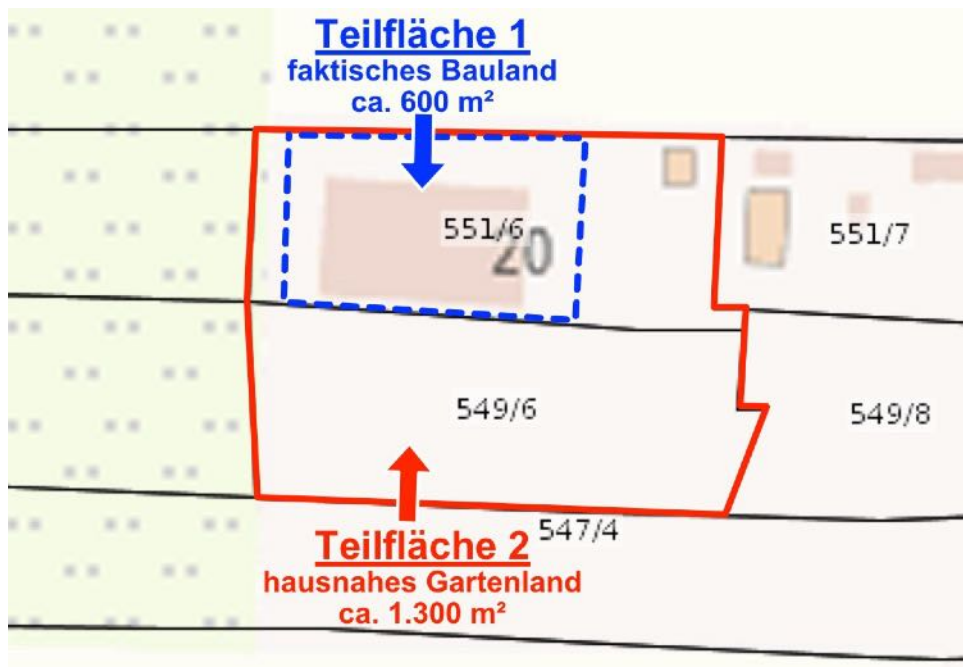
**0,00 €/m<sup>2</sup>**

#### **Ergebnis des Vergleichs der Merkmale**

Der ausgewiesene Bodenrichtwert i.H.v. 27,00 €/m<sup>2</sup> ist im Bewertungsfall lediglich bedingt anwendbar. Da es Teilflächen mit den verschiedenen Qualitätszuständen Bauland und nicht bebaubares Land gibt, muss eine weitere Differenzierung erfolgen, indem die Gesamtfläche entsprechend ihrer Wertigkeit „fiktiv“ in Teilflächen zerlegt wird. Zusätzlich erfolgt die Bewertung des unzureichenden Erschließungszustandes.

### 6.3.3. Ableitung des Bodenwertes durch Teilflächenzerlegung

Darstellung der Teilflächen



Quelle: Geoproxy

Flurstücke	Größe	Zerlegung in Teilflächen	Qualität	Fläche	Wert in €/m <sup>2</sup>	Bodenwert in €
<b>Nr. 551/6</b>	921 m <sup>2</sup>	Teilfläche 1	faktisches Bauland	ca. 600 m <sup>2</sup>	27,00	16.200,00
		Teilfläche 2	hausnahes Gartenland	ca. 321 m <sup>2</sup>	6,75*	2.167,00
<b>Nr. 549/6</b>	979 m <sup>2</sup>	Teilfläche 2	hausnahes Gartenland	979 m <sup>2</sup>	6,75*	6.608,00
						<b>24.975,00</b>

Grundsätzlich befindet sich die gesamte Grundstücksfläche im Außenbereich, der gemäß gesetzlicher Vorgaben von Bebauung freizuhalten ist. Für bereits vorhandene Bebauung, besteht, wie in gegebenen Fall, Bestandsschutz. Somit stellen die bebauten Flächen inkl. der baulich benötigten Umgriffsflächen faktisches Bauland dar, das dem Wert von baureifem Land entspricht. Folglich wird Teilfläche 1 als baureifes Land bewertet.

\* Teilfläche 2 besitzt als unbebaute Fläche im Außenbereich nicht den Qualitätszustand von baureifem Land, da hier die bauliche Weiterentwicklung dauerhaft unrealisierbar ist. Diese Flächen werden üblicherweise als Grünland qualifiziert, das die Wertigkeit der Flächen der Land- und Forstwirtschaft besitzt. Werterhöhend wirkt im Bewertungsfall der Umstand, dass die zu bewertende Fläche unmittelbar an die Wohnbebauung angrenzt und durch sie eine Aufwertung erfährt, weil somit die Nutzung als Freizeit- und Erholungsfläche möglich ist. Aus diesem Grund erfolgt die Einstufung der Fläche als hausnahes Gartenland, das eine höhere Wertigkeit gegenüber reinem Grünland besitzt. Die Wertigkeit von hausnahe Gartenland wurde vom



Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Sonneberg untersucht und ausgewertet. Hierbei hat man ermittelt, dass auf die Flächenanteile des hausnahen Gartenlandes folgende Formel anwendbar ist:

$$\begin{aligned}\text{Bodenwert hausnahes Gartenland} &= \text{Bodenwert} \times 25 \% \\ &= 27,00 \text{ €/m}^2 \times 25 \% \\ &= \underline{6,75 \text{ €/m}^2}\end{aligned}$$

Die Ableitung des Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Sonneberg zur Wertigkeit von hausnahe Gartenland wird gefolgt, da sie das Marktverhalten sachgerecht abbildet.

Der für die Ermittlung des vorläufigen Sachwertes anzusetzende Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 21.03.2024 insgesamt rd. 25.000,00 €, der einem Wert i.H.v. 13,14 €/m<sup>2</sup> entspricht.



## 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.

<b>Gebäudebezeichnung:</b>	<b>freistehendes Einfamilienhaus, Typ 1.22</b> (NHK 2010 SW-RL, Anlage 1, Standardstufe 2,2) • EG, DG nicht ausgebaut, aber nutzbar	
<b>Bruttogrundfläche (BGFred):</b>	428,00 m <sup>2</sup>	
<b>Baupreisindex (BPI)</b> 03/2024 (2015=100):	179 %	Berechnung: = $\frac{\text{BPI 4. Quartal 2023} \times 100}{\text{BPI 2010}}$ = $\frac{161,3 \% \times 100}{90,1 \%}$
<b>Normalherstellungskosten</b> NHK 2010:	672,24 €/m <sup>2</sup>	ermittelt durch Zuordnung d. Standardstufen unter Kapitel 6.4.1.1.
<b>Normalherstellungskosten</b> am Wertermittlungsstichtag:	<b>1.203,00 €/m<sup>2</sup></b>	Berechnung: = NHK x Baupreisindex = 672,24 €/m <sup>2</sup> x 179 %
<b>Gebäudeherstellungswert</b>	<u>514.884,00 €</u>	= NHK Stichtag x Bruttogrundfläche = 1.203,00 €/m <sup>2</sup> x 428,00 m <sup>2</sup>
Gesamtnutzungsdauer:	66 Jahre	Gemäß alte Sachwertrichtlinie, Anlage 3 i.V.m. § 53 Abs. 2 ImmoWertV
Restnutzungsdauer:	22 Jahre	siehe Kapitel 6.4.1.3.
<b>Alterswertminderung:</b>	66,66%	= $\frac{\text{GND} - \text{Restnutzungsdauer}}{\text{GND}} \times 100$
= Minderungsbetrag:	343.222,00 €	= 66,66 % x 514.884,00 €
<b>Gebäudezeitwert:</b>	<b><u>171.662,00 €</u></b>	Berechnung: = Gebäudeherstellungswert - Alterswertminderung = 514.884,00 € - 343.222,00 €
<b>vorläufiger Gebäudesachwert</b>		= <b>171.662,00 €</b>

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 1.22

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 eingeschossigen Einfamilienhauses, dessen Dachgeschoss nicht ausgebaut ist.

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. Hierbei wird insbesondere der anstehende Fertigstellungsaufwand des Erdgeschosses und an der Fassade sowie der unzureichende energetische Zustand durch Ansatz niedriger Standardstufen gewürdigt. Nach sachverständiger Einschätzung 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		1/2	1/2			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			1/2	1/2		9
9. Sonst. techn. Einrichtungen			1			6
<b>Kostenkennwerte für Gebäudeart Einfamilienhaus Typ 1.22</b>	585 €/m <sup>2</sup> BGF	650 €/m <sup>2</sup> BGF	745 €/m <sup>2</sup> BGF	900 €/m <sup>2</sup> BGF	1125 €/m <sup>2</sup> BGF	

#### Auswertung der Wägungsanteile

1. Außenwände	$1 \times 23 \% \times 585 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	134,55 €/m <sup>2</sup> BGF
2. Dächer	$\frac{1}{2} \times 15 \% \times 650 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$ $+ \frac{1}{2} \times 15 \% \times 745 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	104,63 €/m <sup>2</sup> BGF
3. Außentüren und Fenster	$1 \times 11 \% \times 650 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	71,50 €/m <sup>2</sup> BGF
4. Innenwände	$1 \times 11 \% \times 650 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	71,50 €/m <sup>2</sup> BGF
5. Deckenkonstruktion u. Treppen	$1 \times 11 \% \times 745 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	81,95 €/m <sup>2</sup> BGF
6. Fußböden	$\frac{1}{2} \times 5 \% \times 585 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$ $+ \frac{1}{2} \times 5 \% \times 650 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	30,88 €/m <sup>2</sup> BGF
7. Sanitäreinrichtungen	$1 \times 9 \% \times 650 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	58,50 €/m <sup>2</sup> BGF
8. Heizung	$\frac{1}{2} \times 9 \% \times 745 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$ $+ \frac{1}{2} \times 9 \% \times 900 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	74,03 €/m <sup>2</sup> BGF
9. Sonstige Technik	$1 \times 6 \% \times 745 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	44,70 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Kostenkennwert (Summe)</b>		672,24 €/m <sup>2</sup> BGF

Die Herstellungskosten für das Basisjahr 2010 betragen **672,24 €/m<sup>2</sup>** und entsprechen somit der Standardeinstufung **2,2**.



#### 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 freistehende Einfamilienhäuser leitet der zuständige Gutachterausschuss des Landkreises Sonneberg mit Verweis auf die alte Sachwertrichtlinie Anlage 3 in Verbindung mit § 53 Abs. 2 ImmoWertV eine übliche Gesamtnutzungsdauer von ca. 66 Jahren (Standardstufe 2,2) ab. Der empfohlene Orientierungswert von 66 Jahren wird als angemessen erachtet und für die weitere Wertermittlung übernommen.

Das Gebäude wurde im Jahr 1950 erbaut, sodass zum Wertermittlungszeitpunkt rein rechnerisch keine Restnutzungsdauer zur Verfügung steht.

Die durchgeführten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen haben zur Verjüngung des Gebäudes beigetragen, sodass sich daraufhin ein fiktiv jüngeres Baujahr ergibt, ab dem die Gesamtnutzungsdauer erneut „beginnt“. In der Folge verlängert sich somit auch die Restnutzungsdauer und wird als modifizierte Restnutzungsdauer bezeichnet. Das in Anlage 2 der ImmoWertV dargelegte Modell beschreibt, wie sich die modifizierte Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen ermitteln lässt. Hierbei wird aus der Summe der durchgeführten Maßnahmen der Modernisierungsgrad in Form einer Punktzahl errechnet, aus der die modifizierte Restnutzungsdauer abzuleiten ist. Die Punktevergabe erfolgt gemäß Vorgabe der Anlage 2 ImmoWertV durch Einschätzung des Modernisierungsgrades für die wesentlichen Elemente des Bauwerks:

Modernisierungselemente	max. mögliche Punktzahl bei umfassender Modernisierung	Alter	Gesamtnutzungsdauer	ermittelte Punktzahl auf Basis der realisierten Modernisierung
Dacherneuerung	<b>4</b>	23 Jahre	50 Jahre	<b>2,16</b> = $4 \times (1-23/50)$
Fenster und Türen	<b>2</b>	Teilerneuerung zu $\frac{3}{4}$ vor 23 Jahren	60 Jahre	<b>0,93</b> = $2 \times (1-23/60) \times \frac{3}{4}$
Leitungssysteme (Strom, Heizung, Wasser)	<b>2</b>	23 Jahre	50 Jahre	<b>1,08</b> = $2 \times (1-23/50)$
Heizungsanlage	<b>2</b>	23 Jahre	40 Jahre	<b>0,85</b> = $2 \times (1-23/40)$
Wärmedämmung Außenwände	<b>4</b>	nicht vorhanden	/	/
Sanitäranlagen	<b>2</b>	Teilerneuerung zu $\frac{1}{3}$ vor 23 Jahren	30 Jahre	<b>0,15</b> = $2 \times (1-23/30) \times \frac{1}{3}$
Innenausbau	<b>2</b>	Teilerneuerung zu $\frac{1}{4}$ vor 23 Jahren	30 Jahre	<b>0,12</b> = $2 \times (1-23/30) \times \frac{1}{4}$
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	<b>2</b>	vor 23 Jahren	/	<b>1</b>
	<b>20</b>			<b>6,3</b>



Gemäß Anwendung der in Anlage 2, Kapitel II. 2. der ImmoWertV angegebenen Formel

$$\text{RND} = a \times \frac{\text{Alter}^2}{\text{GND}} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND.}$$

Die Variablen a, b und c werden aus Tabelle 3 der Anlage 2 ImmoWertV entnommen:

$$\text{RND} = 0,6150 \times \frac{66^2}{66} - 1,3385 \times 66 + 1,0567 \times 66$$

$$\text{RND} = \mathbf{22,0 \text{ Jahre}}$$

Basierend auf den durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen wird für das **Einfamilienhaus** nach Würdigung der Modernisierungspunktzahl von 6,0 eine modifizierte Restnutzungsdauer von **22** Jahren abgeleitet und zum Ansatz gebracht. Das fiktive Baujahr bei Ansatz von 22 Jahren Restnutzungsdauer beträgt 1980 (2024 + 22 Jahre – 66 Jahre).

#### 6.4.2. Ableitung des vorläufigen Sachwertes

<b>Gebäudesachwert Wohnhaus</b>		<b>171.662,00 €</b>
<b>Bodenwert</b>	<b>+</b>	<b>25.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>=</b>	<b>196.662,00 €</b>

#### 6.4.3. Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes durch Sachwertfaktor

Mit Anwendung des Sachwertfaktors soll der ermittelte vorläufige Sachwert 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 werden auf der Grundlage von tatsächlichen Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten 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 2023 wurden für den Landkreis Sonneberg in der Objektkategorie der freistehenden Einfamilienhäuser Sachwertfaktoren veröffentlicht. Darin ist für freistehende Einfamilienhäuser bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 197.000,00 € und einem Bodenwertniveau von ca. 13,00 € (25.000,00 € / 1.900 m<sup>2</sup>) 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 12 Kauffällen aus den Jahren 2020 – 2021 abgeleitet. Da keine differenziertere Ermittlung des Sachwertfaktors nach Standortmerkmalen stattgefunden hat, muss gemäß § 39 ImmoWertV die Anwendbarkeit des Sachwertfaktors geprüft werden. Der ermittelte Sachwertfaktor bezieht sich auf ein durchschnittliches Objekt in durchschnittlicher Lage innerhalb eines Marktes mit ausgeglichenem Verhältnis von Angebot und Nachfrage. Im Gutachten wurde dargelegt, dass die Makrolage, Mikrolage sowie Objekteigenschaften als mäßig einzustufen sind. Der angegebene Sachwertfaktor bildet aus diesen Gründen die tatsächlichen Marktverhältnisse nicht wirklichkeitsgetreu ab und bedarf deshalb zwingend der nachträglichen Anpassung.



In jedem Fall muss zusätzlich die Prüfung erfolgen, ob sich seit Ermittlung des Sachwertfaktors (Stichtag 01.01.2021) die tatsächlichen Verhältnisse geändert haben. Hierbei ist festzustellen, dass sich am Markt im Zeitraum 2021 - 2023 eine dynamische Entwicklung vollzogen hat. Während der Markt im Zeitraum 2020 und 2021 durch die Verkäufer dominiert wurde, ist seit dem zweiten Halbjahr 2022 eine Trendumkehr zu beobachten, deren Ursachen maßgeblich in drastisch gestiegenen Bauzinsen und Baupreisanstieg zu sehen sind. Die Nachfrage nach Bestandsimmobilien des Baujahreszeitraumes 1950 bis 1990 hat sich aufgrund der baulichen Besonderheiten deutlich abgeschwächt. Das Bewertungsobjekt ist dieser Kategorie zuzuordnen, sodass auch hier von einem niedrigeren Preisniveau als in 2020/2021 ausgegangen werden muss. Aus genannten Gründen erfolgt nachträglich die Korrektur des angegebenen Sachwertfaktors:

grundstücksbezogene Merkmale	Einschätzung	Anpassung des Sachwertfaktors
1. Lage und Einzugsbereich der Immobilie	mäßige Mikrolage und Makrolage bisher nicht ausreichend gewürdigt	-10,00%
2. verändertes Marktverhalten seit Erhebung des Faktors	gegeben	- 10,00 %
3. Objekteigenschaften	unfertige Immobilie mit hohem Fertigstellungsaufwand	-10,00%
4. Außenanlagen	unterdurchschnittlich gestaltet	-5,00%
		<b>-35,00%</b>

<b>vorläufiger Sachwert:</b>	=	<b>196.662,00 €</b>
Sachwertfaktor		0,80
Anpassung		35,00%
angepasster Sachwertfaktor	x	<b>0,52</b>
<b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert:</b>	=	<b><u>102.264,00 €</u></b>



#### 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, das 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.

##### **Bewertung der Erschließungssituation**

Gemäß Ausführungen der Kapitel 2.1.2. und 3.1.2. stellt sich für das Bewertungsgrundstück eine völlig unzureichende bzw. problematische Erschließungssituation dar. Maßgeblich verantwortlich hierfür ist der Wegeabschnitt, der von der Kirchstraße abzweigt und auf einer Länge von ca. 200 m als unbefestigter, stark ausgefahrener Feldweg sowohl über öffentliche Grundstücke als auch über ein privates Grundstück verläuft.

Die bestehenden Wege- und Fahrrechte sind grundsätzlich positiv zu werden, sind jedoch insbesondere für die öffentlichen Wegeflächen auf konkrete Nutzungszwecke beschränkt. Gemäß Baulasteneintrag gilt ausdrücklich als vereinbart, dass die öffentlichen Wegeflächen nicht zur alltäglichen Benutzung als Grundstückszufahrt dienen, sondern als reine Zufahrtsflächen für Rettungsfahrzeuge und Fahrzeuge der Abfallwirtschaft zur Verfügung stehen. Somit mangelt es dem Grundstück an einer adäquaten Zufahrt, die gewöhnlich ein grundlegendes Standardmerkmal darstellt. Am Grundstücksmarkt wird eine fehlende Grundstückszufahrt als erheblich wertminderndes Merkmal angesehen, da die Erreichbarkeit des Grundstückes eine Grundvoraussetzung zur Bewirtschaftung darstellt.

Aufgrund nicht vorhandener Kauffälle für Grundstücke mit ähnlichen Merkmalen ist eine exakte Ableitung des Werteinflusses der beschränkten Zufahrt auf den Kaufpreis nicht möglich. Aus diesem Grund kann lediglich, basierend auf sachverständiger Einschätzung, eine Prognose zur zu erwartenden Wertminderung abgegeben werden.

Die unzureichende Erschließungssituation wird mit einem pauschalen Abschlag in Höhe von 10 % des marktangepassten vorläufigen Sachwertes gewürdigt, um das Verhalten des Marktes in angemessener Weise abzubilden.

**Ansatz:** 10 % x 102.264,00 € ≈ **-10.000,00 €**

##### **Entsorgungskosten für Unrat**

Im Gutachten wurde dargelegt, dass auf dem Grundstück Unrat und diverse Metallteile abgelagert wurden, für deren Entsorgung eine Kostenpauschale i.H.v. 3.000,00 € angesetzt wird.

**Kostenansatz:** **-3.000,00 €**



#### 6.4.5. Ableitung des Sachwertes

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 Sachwert.

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 Marktwert zu gelangen.

<b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert:</b>	=	<b>102.264,00 €</b>
<b>Objektspezifische Grundstücksmerkmale:</b>		
- Fertigstellung Außenanlagen	-	<b>10.000,00 €</b>
- Entsorgung Unrat	-	<b>3.000,00 €</b>
<b>Sachwert:</b>	=	<b>89.264,00 €</b>
	≈	<b><u>89.000,00 €</u></b>

#### 6.5. Fazit und Wertbegründung

Der Sachwert der Liegenschaft beträgt **89.000,00 €**.

Der Grundstücksmarkt bewertet freistehende Einfamilienhäuser üblicherweise im Sachwertverfahren, da die Ersatzbeschaffungskosten von vorrangiger Bedeutung sind. Zudem kann die Individualität, die jedes Objekt aufweist, im Sachwertverfahren hinreichend berücksichtigt werden.

Das Bewertungsobjekt besitzt mehrere lagebedingte Besonderheiten mit hohem Einfluss auf den Sachwert, die gesondert bewertet wurden, um das Verhalten des Marktes in angemessener Weise zu würdigen.



## 6.6. 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 89.000,00 € beträgt.

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

96524 Förirtal OT Heinersdorf, Kirchstraße 20  
Gemarkung Heinersdorf, Flurstücke 551/6, 549/6

wird zum Wertermittlungsstichtag 21.03.2024 mit rd.

**89.000,00 €**

**in Worten: neunundachtzigtausend Euro** geschätzt.

### Aufteilung des Verkehrswertes

Aus verfahrenstechnischen Gründen erfolgt die Aufteilung des Verkehrswertes in flurstücksbezogene fiktive Einzelwerte, die in ihrer Gesamtheit dem Verkehrswert entsprechen. Grundsätzlich bilden die Flurstücke eine wirtschaftliche Einheit.

**Versteigerungsobjekt Nr. 1:** Flurstück 551/6      **82.400,00 €**

**Versteigerungsobjekt Nr. 2:** Flurstück 549/6      **6.600,00 €**

### Anmerkung:

Die Ermittlung der Verkehrswerte wurde in Anlehnung an die Grundsätze der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 durchgeführt. Da die erhobenen Daten des Gutachterausschusses zu Sachwertfaktoren aus dem Zeitraum vor Inkrafttreten der ImmoWertV 2021 stammen, wurde modellkonform die Gesamtnutzungsdauern gemäß ehemaliger Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012 angewendet. 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](http://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 16.05.2024



## 7. Wertermittlungsliteratur/Anlagenverzeichnis

Bienert, Sven	Bewertung von Spezialimmobilien Wiesbaden 2005.
Mannek, Wilfried	Profi-Handbuch Wertermittlung von Immobilien Regensburg 2011.
Kleiber, Wolfgang	Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV Köln 2020.
Kleiber, Wolfgang	Marktwertermittlung nach ImmoWertV: Praxisnahe Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken Köln 2012.
„Ross/Brachmann“ Peter Holzer/Ulrich Renner	Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen Oppermann Verlag 2005
Schmidt/Krings/Dahlhaus/Meisel	Baukosten 2014/15 Instandsetzung/Sanierung Modernisierung/Umnutzung 23. Auflage Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen Essen

### Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1	Flächenberechnung (Wohnfläche, Bruttogrundfläche)
Anlage 2	Grundrisse, Ansichten, Schnitte
Anlage 3	Fotos zu baul. Anlagen
Anlage 4	Bodenrichtwertinformationen
Anlage 5	Auszug Liegenschaftskarte
Anlage 6	Leitungspläne Strom
Anlage 7	Auszug Baulastenauskunft zum Wege- und Fahrtrecht



## Anlage 1 Flächenberechnung

### Wohnfläche

(gemäß Planunterlagen, Angaben ohne Gewähr unter Vorbehalt der Nachprüfung vor Ort)

	Raum	Wohnfläche gemäß WoFIV in m <sup>2</sup>
<b>EG</b>	Flur	37,5 m <sup>2</sup>
	WC	4,0 m <sup>2</sup>
	Arbeitszimmer	18,2 m <sup>2</sup>
	Schlafzimmer	25,4 m <sup>2</sup>
	Kinderzimmer	18,2 m <sup>2</sup>
	Wohnen/Essen	87,0 m <sup>2</sup>
	Bad	14,1 m <sup>2</sup>
	Speisekammer	5,7 m <sup>2</sup>
	Abstellraum	2,7 m <sup>2</sup>
		<b>212,8</b>
<b>DG</b>	<b>Ausbaureserve</b> im Rohbauzustand (Schätzung ca. ½ der BGF-Fläche)	
	13,0 m x 21,4 m x ½	(139,1)

### Bruttogrundfläche

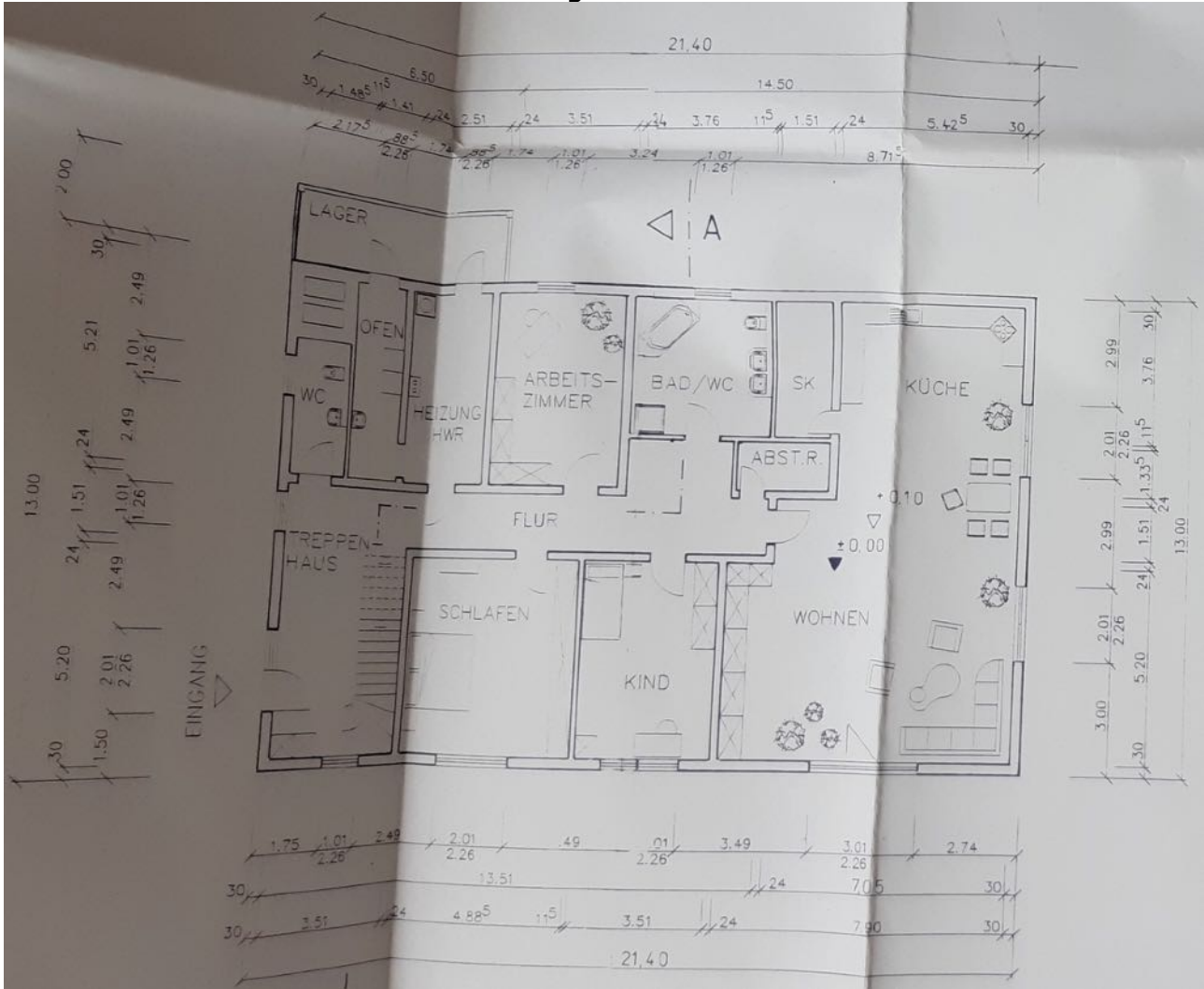
(gemäß Planunterlagen)

	Bruttogrund- fläche in m <sup>2</sup>	Bruttogrund- fläche reduziert in m <sup>2</sup>
<b>Wohnhaus:</b>		
<b>EG:</b> 13,00 m x 21,4 m + 4,6 m x 2,3 m	<b>289,00</b>	<b>289,00</b>
<b>DG:</b> 13,00 m x 21,4 m	<b>278,00</b>	<b>139,00*</b> (½ x 278,0 m <sup>2</sup> )
	<b>567,00 m<sup>2</sup></b>	<b>428,00 m<sup>2</sup></b>

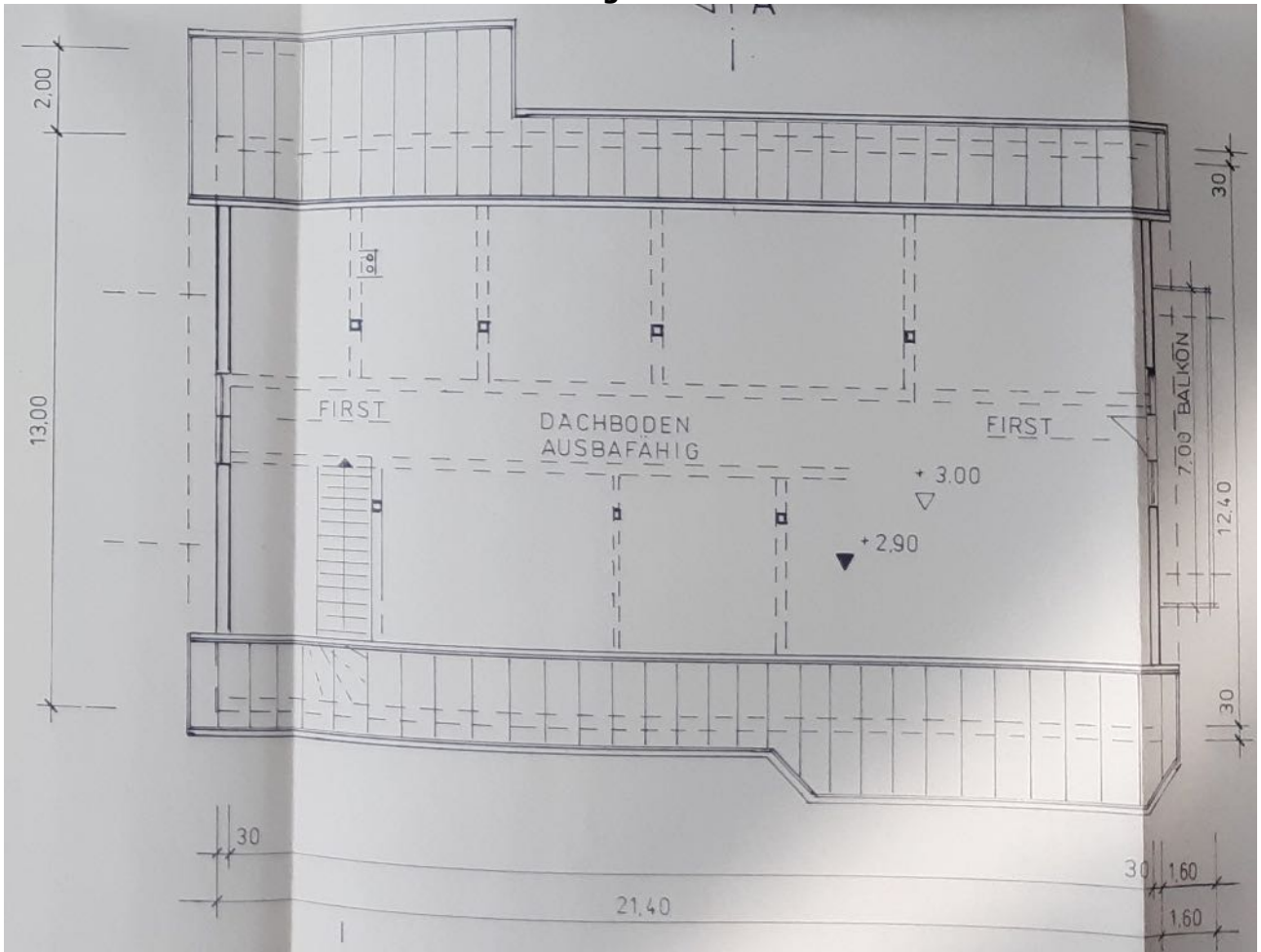
- \* Gemäß Kap. 4.1.1.5. Abs . 1 der alten Sachwertrichtlinie sollte das maßgebliche Kriterium für den korrekten Ansatz der Bruttogrundfläche von Dachgeschossen der Grad der wirtschaftliche. Nutzbarkeit sein, die insbesondere durch Dachgeometrie und Giebelhöhe beeinflusst wird. Im vorliegenden Fall wird die Nutzbarkeit des Dachgeschosses durch die geringe Dachneigung sowie den fehlenden Dremel eingeschränkt, sodass der Ansatz der hälftigen Bruttogrundfläche für sachgerecht erachtet wird.

### Anlage 2 – Grundrisse, Ansichten, Schnitte

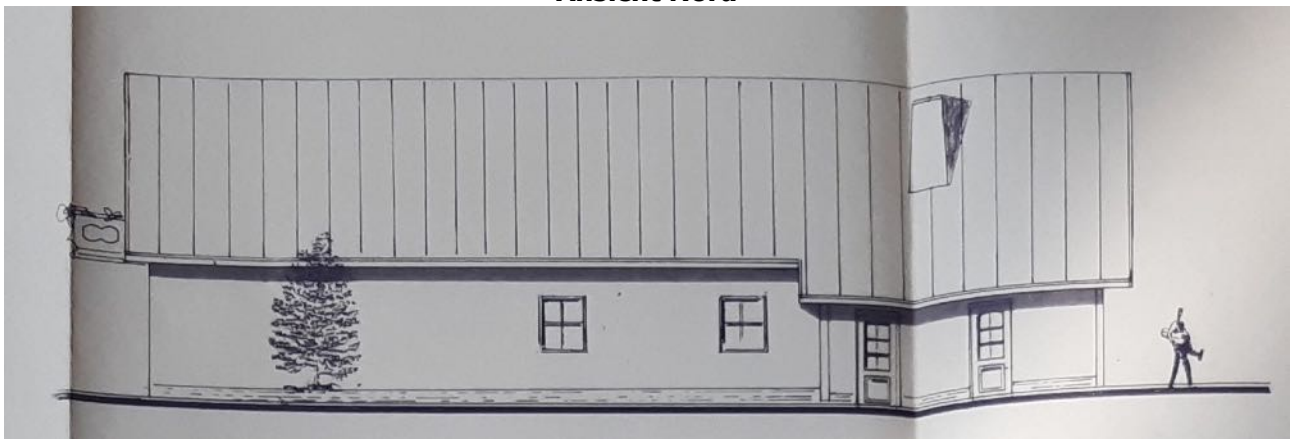
#### Erdgeschoss



### Dachgeschoss



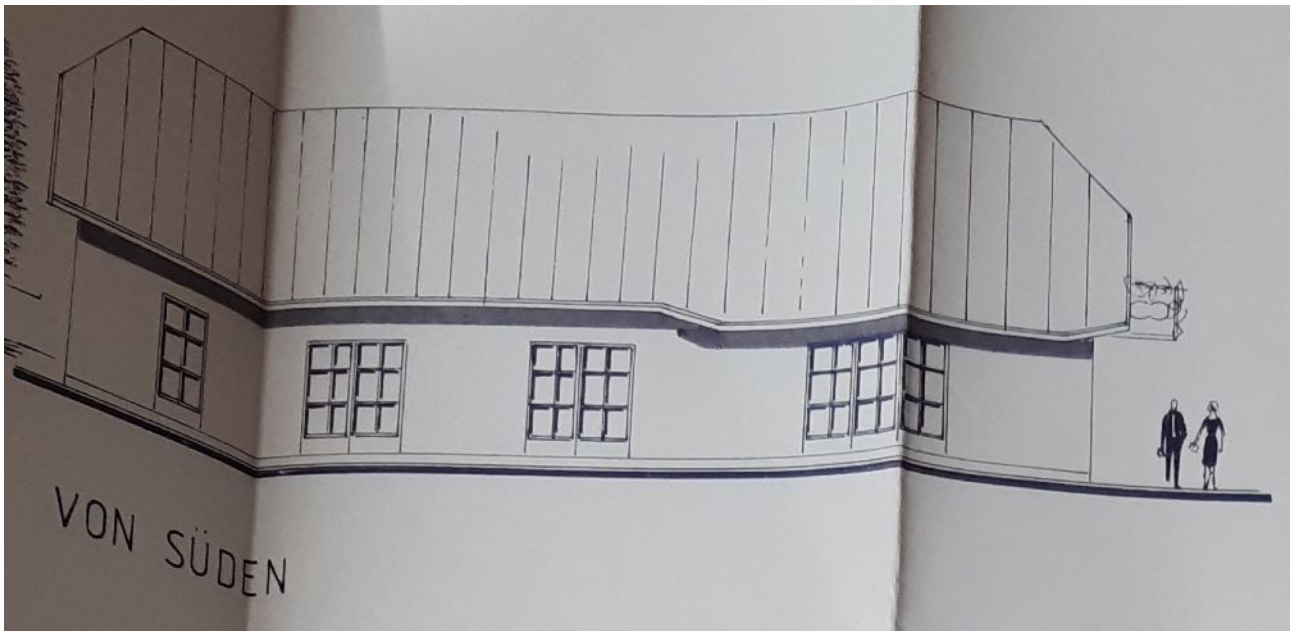
### Ansicht Nord



**Ansicht Ost**



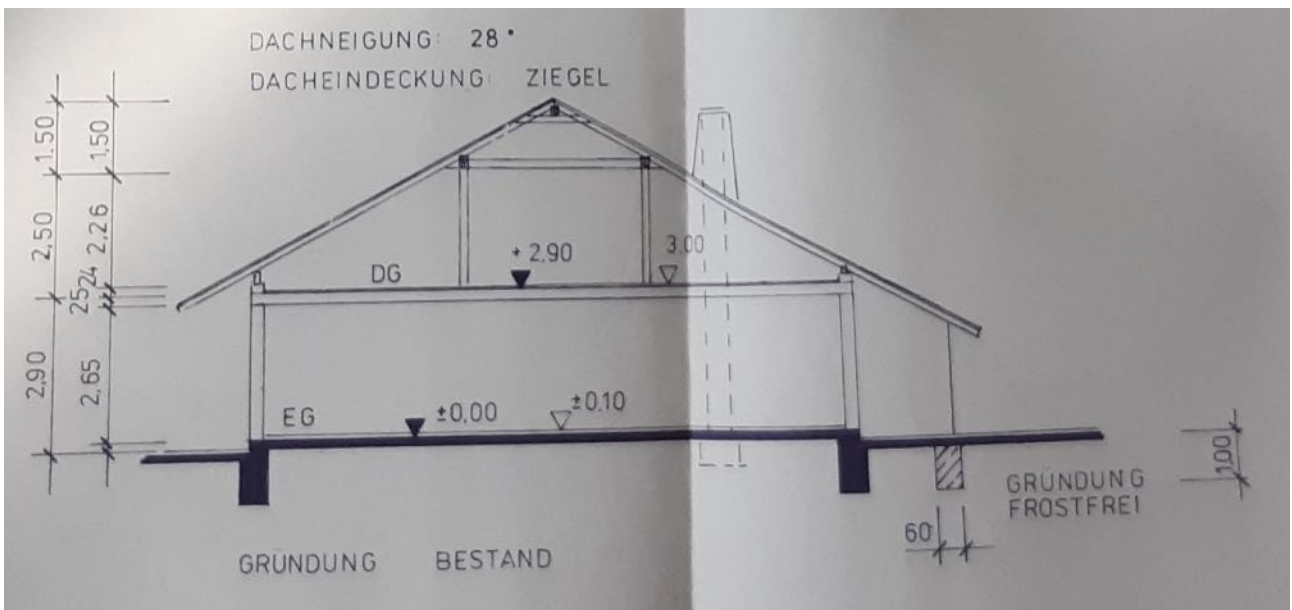
**Ansicht Süd**



### Ansicht West



### Schnitt



**Anlage 3 – Fotos**



***Luftbild Nordansicht***



***Luftbild Westansicht***



***Luftbild Südansicht***



**Luftbild Ostansicht**



**Foto Südostseite**



**Foto Eingangstür an Südseite**



**Foto Nordostseite**



**Foto Nordwestseite**



**Foto Zufahrt**



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

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

**Bodenrichtwertinformation**

**Übersicht Thüringen**



Gemeinde	Föriztal
Gemarkung	Heinersdorf
Bodenrichtwertnummer	403059
<b>Bodenrichtwert [Euro/m<sup>2</sup>]</b>	<b>23 zum 01.01.2024 auf 27,00 €/m<sup>2</sup> geändert</b>
Stichtag	01.01.2022
Entwicklungszustand	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart	gemischte Baufläche
Tiefe [m]	30

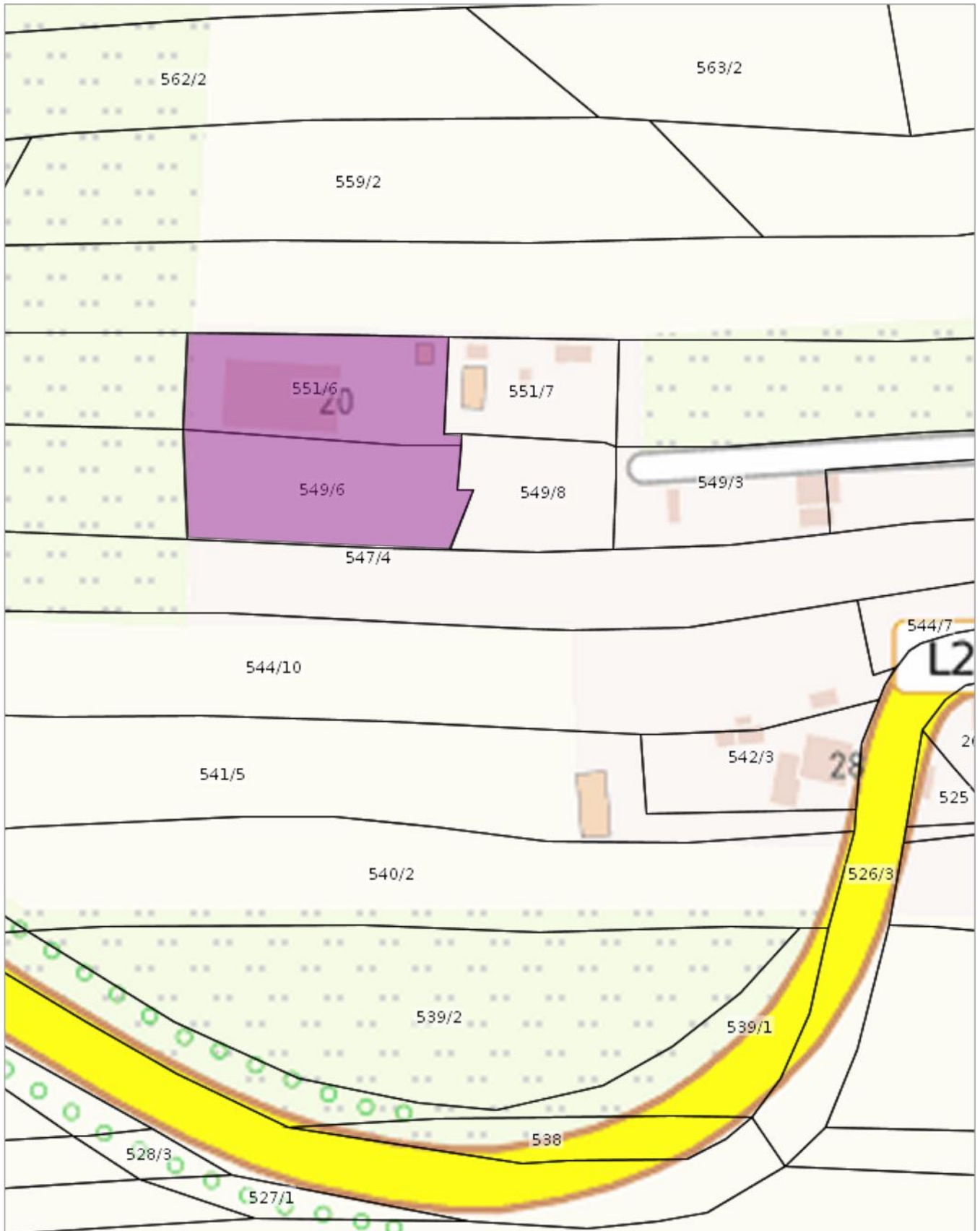


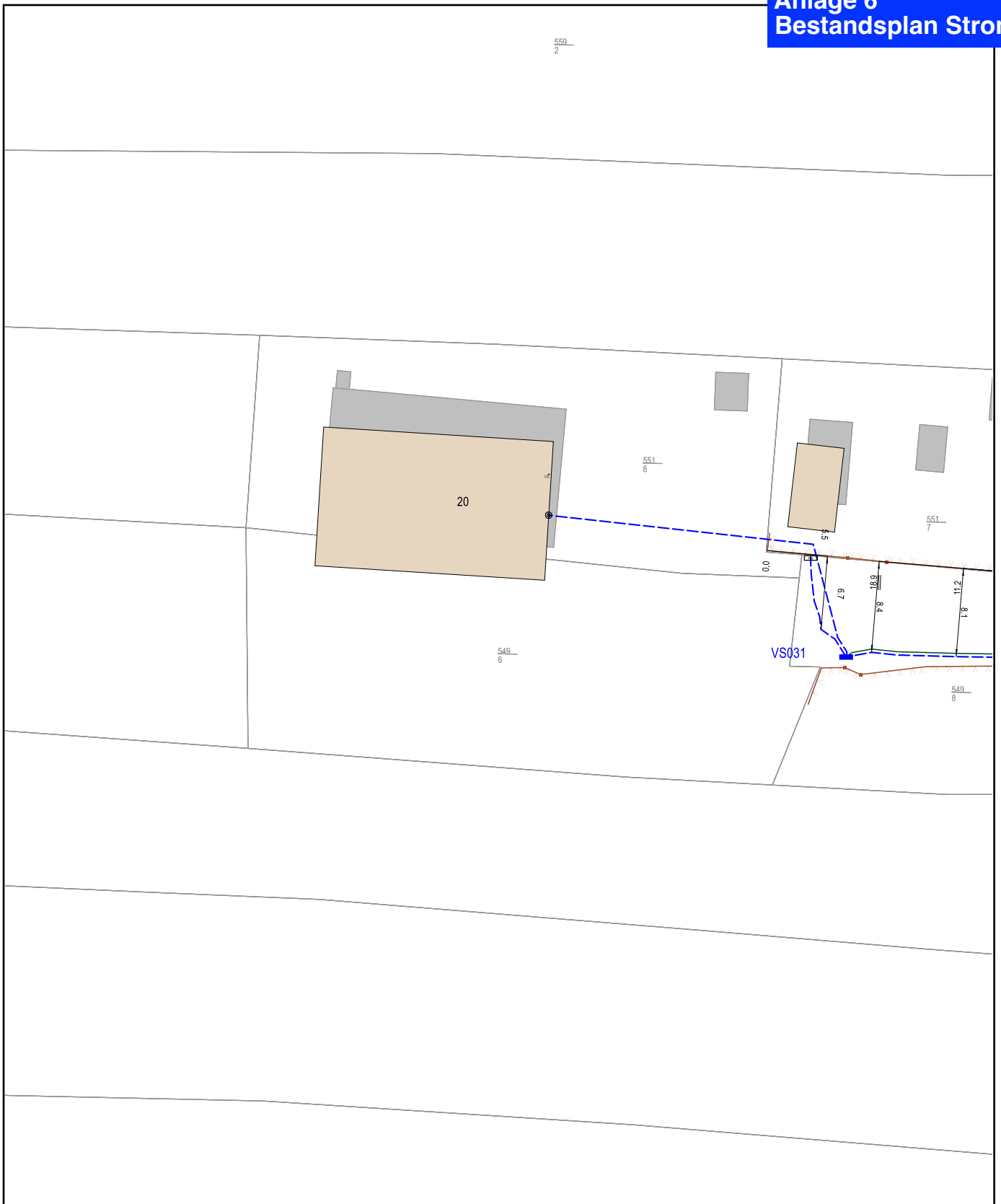
Basiskarte: ALKIS zum Stichtag  
[www.bodenrichtwerte-th.de](http://www.bodenrichtwerte-th.de) | [www.gutachterausschuesse-th.de](http://www.gutachterausschuesse-th.de)



Maßstab:  
1 : 1000

erstellt am:  
19.03.2024





Nur gültig im Zusammenhang mit den  
Nutzungsbedingungen und der Zeichenerklärung

Vorgang 24-06850-TEN

Anfragender  
IWF ImmobilienWertFinder GmbH  
André Huhndorf

Vor Ort



Bezeichnung  
Stellungnahme (Planungsmaßnahme)

Planart  
Strom

Format  
A4 Hoch

	Datum	Name
bearb.	19.03.2024	siehe Schreiben

1:500  
Maßstab

Schutzklasse: intern

Bezug  
Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigeru...  
Kirchstraße 20  
Heinersdorf

Mittelpunkt-Koordinaten (X/Y): 661437,3/5581312,6

Plan-Nr. 1 von 1

# LANDRATSAMT SONNEBERG



## BAULASTENBLATT

Nummer:  
17

Seite:  
1

Baulastenverzeichnis von:  
Judenbach

### Grundstück (Liegenschaft)

#### I. belastetes Grundstück:

96515 Judenbach, OT Heinersdorf, Nähe Kirchstraße  
Gemarkung Heinersdorf, Flurstücke 549/3, 549/5, 549/8

#### II. begünstigtes Grundstück:

96515 Judenbach, OT Heinersdorf, Nähe Kirchstraße  
Gemarkung Heinersdorf, Flurstück 551/6

### Inhalt der Baulasteintragung:

Die in der beigegeführten Abzeichnung der Flurkarte vermaßt dargestellte Fläche mit einer Breite  $B = 3,00$  m auf den belasteten Grundstücken Flurstücke-Nrn. 549/3, 549/5 und 549/8 wird zugunsten des jeweiligen Eigentümers des begünstigten Grundstückes Flurstück-Nr. 551/6 als jederzeit ungehinderter und verkehrssicherer Zugang und Zufahrt zur Verfügung gestellt.

Diese dargestellte Fläche wird zugunsten der Sicherung der technischen Erschließung des Baugrundstückes (begünstigtes Grundstück) für die Aufnahme von Wasser-, Abwasser- und Energieversorgungsleitungen (Rohrleitungen und Kabelführungen) zur Verfügung gestellt.

Damit in Zusammenhang stehende privatrechtliche Konsequenzen werden von dieser Verpflichtung nicht berührt.

Die Gewährleistung des Geh- und Fahrtrechtes bezieht sich nur auf eine in Zusammenhang mit der geplanten Bebaubarkeit und Nutzung des begünstigten Grundstückes stehenden als allgemein üblich anzusehenden erforderlichen bzw. notwendigen Befahrbarkeit im öffentlich-rechtlichen Sinne.

Im Regelfall ist dieses Fahrtrecht für den Einsatz von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen sowie für Fahrzeuge der Abfallentsorgung maßgebend.

Weitergehende Rechte, wie z. B. das regelmäßige Überfahren auf der durch die Baulast gesicherten Fläche zum bequemerem Erreichen des Grundstückes, zum Be- und Entladen des täglichen Einkaufs oder zum Abstellen der privaten Kraftfahrzeuge, können aus einer solchen Zuwegungsbaulast nicht hergeleitet werden.

Will der Eigentümer des begünstigten Grundstückes ein solches privates Fahrrecht, muss er dies mit dem Eigentümer des belasteten Grundstückes privatrechtlich vereinbaren und ggf. dinglich sichern.

**Nebenbestimmungen:**

keine

---

**Eingetragen am:**

03.07.2001

**Unterschrift:**

  
i.A. Weihs

