

# Gutachten



36452 Kaltennordheim  
Ortsteil Kaltensundheim

Lindenplatz 5

Az.: 10 K 20/25



## **Sachverständigenbüro D. Schneider**

**WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN  
Grund und Boden, Gebäude,  
Industrie-Gewerbeanlagen, Mieten und Pachten,  
Hotel- und Gaststättenbetriebe**

**Dipl.-Ing. Ök. Dorothea Schneider  
von der IHK Erfurt  
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die  
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,  
Mieten und Pachten, Hotel- und Gaststättenbetrieben**

**Sachverständigenbüro D. Schneider  
Johannesstraße 39  
99084 Erfurt  
Tel.: (0361) 2 11 51 18  
Fax: (0361) 2 11 51 23**

**Sachverständigenbüro D. Schneider  
Friedrich-Ebert-Anlage 36  
60325 Frankfurt a. M.  
Tel.: (069) 2 44 33 30 85**

**e-mail: [info@wertgutachten-schneider.de](mailto:info@wertgutachten-schneider.de)**

Dieses Gutachten enthält 44 Seiten und 7 Anlagen mit insgesamt 10 Seiten. Es wurde in sechsfacher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Unterzeichner.

Unser Zeichen GZ 150/2025

## Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Aktenzeichen: 10 K 20/25

Unser Zeichen: GZ 150/2025

PLZ: 36452 Ort: Kaltennordheim Ortsteil  
Kaltensundheim  
Straße: Lindenplatz 5

Gemarkung: Kaltensundheim  
Flur: 1  
Flurstücke: 52, 53 und 187  
Größe: 790 m<sup>2</sup> gesamt



### Kurzbeschreibung: Einfamilienhaus mit Anbau und rückwärtiger Scheune

Grundstück befindet sich innerhalb der Ortslage von Kaltensundheim, einem Ortsteil der Stadt Kaltennordheim, im thüringischen Landkreis Schmalkalden-Meiningen, bebaut mit einem giebelseitig zur Straße aufstehenden Wohnhaus sowie einer rückwärtigen Scheune mit Werkstatt

Einfamilienhaus: Baujahr vermutlich Ende des 19. Jh./Anfang des 20. Jh., Aufstockung und Anbau ca. 70er Jahre, Teilsanierung ca. 90 Jahre und ca. 2000/2002, tlw. Bruchstein-/Ziegelmauerwerk, tlw. Fachwerkbauweise, ehemaliger Keller verfüllt, Vorderhaus zweigeschossig, ausgebautes Dachgeschoss, Anbau zweigeschossig, tlw. eingeschossig (Rohbauzustand)

#### Raumaufteilung:

EG: Vorderhaus: traufseitiger Hauseingang mit: Flur, Küche, Bad, zwei Zimmer

Anbau: rückwärtiger Zugang mit: Flurbereich mit Zugang zur Küche, Abstellräume, Heizungsraum, WC

OG: Treppenhaus mit Flur, zwei Zimmer (Durchgangsraum bzw. gefangenes Zimmer), Flur mit Küchenbereich Abstellraum, zwei Zimmer, Bad

Wohnfläche: ca. 167,00 m<sup>2</sup>

Gesamtzustand: mäßig, weiter notwendige Instandhaltungen

Werkstatt/Scheune: Baujahr vermutlich 50er/70er Jahre, überwiegend ohne Sanierung, tlw. erhebliche Sturmschäden, schlechter Gesamtzustand

Bewertungsstichtag: 29.08.2025

**Verkehrswert: 42.000,00 €**

a) Altlastenverdachtsflächen sind, aufgrund der bisherigen, ausschließlichen Wohnnutzung nicht gegeben. Es wird daher von einer Altlastenfreiheit ausgegangen. Sonstige Besonderheiten sind nicht bekannt.

b) Bezirksschornsteinfeger: Herr  
Stephan Hölzer  
Kapellenstraße 36  
98617 Obermaßfeld-Grimmenthal

c) entfällt

d) Das Objekt ist nicht vermietet oder verpachtet.

e) Es besteht keine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG.

f) Ein Gewerbebetrieb ist nicht vorhanden.

g) Zubehör ist nicht vorhanden.

h) Ein Energieausweis liegt nicht vor.

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>1</b>
1.1	Auftraggeber	1
1.2	Gegenstand der Wertermittlung/Zweck des Gutachtens	1
1.3	Besichtigung	1
<b>2.</b>	<b>Wertermittlungsgrundlagen</b>	<b>2</b>
<b>3.</b>	<b>Grundstücksbeschreibung</b>	<b>4</b>
3.1	Makrostandort	4
3.2	Mikrostandort, öffentliche Anbindung	4
3.3	Grundbuchrechtliche Angaben	5
3.4	Planungsrechtliche Gegebenheiten, Grundstückszustand in Anlehnung an § 4 und § 6 ImmoWertV	6
3.4.1	Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete	6
3.4.2	Baurecht	6
3.4.3	Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten	6
3.5	Gebäudebeschreibung	7
3.5.1	Wohnhaus	9
3.5.2	Werkstatt/Scheune	19
3.6	Bruttogrundfläche (BGF) und Wohn-/Nutzflächen	22
3.6.1	Ermittlung der Bruttogrundfläche	22
3.6.2	Ermittlung der Wohnfläche	23
3.7	Außenanlagen	23
3.8	Restnutzungsdauer	24
<b>4.</b>	<b>Wertermittlung</b>	<b>25</b>
4.1	Definition des Verkehrswertes	25
4.2	Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens	25
4.3	Bodenwert	25
4.3.1	Entwicklungszustand	25
4.3.2	Bodenwertermittlung	26
4.4	Sachwertverfahren in Anlehnung an §§ 35 – 39 ImmoWertV	28
4.4.1	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	28
4.4.2	Berechnung des vorläufigen Sachwertes	31
4.4.3	Ermittlung des marktangepassten, objektspezifischen Sachwertes	32
4.4.3.1	Berücksichtigung der makro- und mikrobedingten Lagemerkmale	32
4.4.3.2	Ansatz von Sachwertfaktoren	33
4.4.3.3	Besondere objektspezifische Marktanpassung (in Anlehnung an § 8 (3) ImmoWertV)	34
<b>5.</b>	<b>Vergleichswertverfahrens</b>	<b>36</b>
<b>6.</b>	<b>Verkehrswert</b>	<b>38</b>

## **Anlagen**

Landkarte

Stadtplan

Flurkarte

Luftbild mit Katasterangaben

Bodenrichtwertinformation

Skizzen Grundrisse

Bevölkerungsentwicklung

## **GRUNDSTÜCKE/BAULICHE ANLAGEN**

### **1. Vorbemerkungen**

#### **1.1 Auftraggeber**

Amtsgericht Meiningen, Az.: 10 K 20/25  
- Abteilung Zwangsversteigerung -

#### **1.2 Gegenstand der Wertermittlung/Zweck des Gutachtens**

Verkehrswerteinschätzung für das Grundstück in 36452 Kaltennordheim OT Kaltensundheim, Lindenplatz 5, einschließlich der aufstehenden Gebäude und Außenanlagen im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

Die Feststellung des Verkehrswertes dient zur Information und Entscheidungsfindung.

Ein Verkehrswert-/Marktwertgutachten ist eine sachverständige Meinungsäußerung zum Verkehrs-/Marktwert des zu bewertenden Objektes.

Es handelt sich im Grunde um die Prognose des am Grundstücksmarkt für das Bewertungsobjekt erzielbaren Preises.

#### **Anmerkung:**

Entsprechend dem Qualitäts- bzw. Wertermittlungstichtag, in Verbindung mit den Vorgaben der aktuellen ImmoWertV 2021 sowie den Übergangsregelungen dieser Verordnung (§§ 10 (1) und 53 ImmoWertV) und den bisherigen Auswertungen der zuständigen Gutachterausschüsse, erfolgt die Ableitung des Verkehrswertes auch in Anlehnung an die ImmoWertV 2010.

#### **1.3 Besichtigung/ Wertermittlungstichtag**

Die für das Gutachten grundlegenden, wertbeeinflussenden Umstände und Merkmale wurden am Bewertungstag anhand von Planunterlagen bei der Ortsbesichtigung ermittelt.

Der Wertermittlungs- und Qualitätstichtag ist der in der Kopfleiste angegebene Tag der Ortsbesichtigung.

Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 06.08.2025 zum Besichtigungstermin am 29.08.2025, 18.00 Uhr eingeladen. Die Besichtigung des Objektes konnte zu diesem Termin stattfinden.

Zum Ortstermin waren anwesend: ein Eigentümer  
Frau Dipl.-Ing. Ök. Dorothea Schneider - Gutachterin

## 2. Wertermittlungsgrundlagen

Die Bewertung erfolgt nach den geltenden Bestimmungen zum Zwecke der Verkehrswertermittlung sowie auf der Grundlage folgender Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und maßgeblichen Veröffentlichungen.

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) v. 18.08.1896 in der jeweils geltenden Fassung
- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, Stand 10/2022
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in allen 5 Fassungen:
  - BauNVO 62 vom 26.06.1962
  - BauNVO 68 vom 26.11.1968
  - BauNVO 77 vom 15.09.1977
  - BauNVO 86 vom 30.12.1986
  - BauNVO 90 vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021, rechtsverbindlich ab 01.01.2022
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19. Mai 2010
- Bodenrichtwertrichtlinie vom 11.01.2011
- Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012
- Vergleichswertrichtlinie vom 20.03.2014
- Ertragswertrichtlinie vom 12.11.2015
- der DIN 276 „Kosten im Hochbau“, Juni 1993 und DIN 277, in den aktuellen Fassungen
- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) Bundesministerium für Verkehr-, Bau und Stadtentwicklung, Sachwertrichtlinie (SW RL) vom 05.09.2012
- Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 01.04.2004
- Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie Mietausfallwagnis nach Zweiter Berechnungsverordnung) ab 01.03.2006, Aktualisierung vom 01.01.2025

**- Bewertungsliteratur/Sonstige Unterlagen**

- Kleiber  
Verkehrswertermittlung von Grundstücken,  
Verlag: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft Köln  
10. vollständig neu überarbeitete u. erweiterte Auflage  
2023
- Kleiber:  
Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 9.  
neu bearbeitete Auflage 2022
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/  
Meisel  
Baukosten 2024/25 Instandsetzung/Sanierung  
Modernisierung/Umnutzung  
Verlag für Wirtschaft und Verwaltung  
Hubert Wingen Essen
- Dröge  
Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und  
Gewerberaum, 3. Auflage, Verlag: Luchterhand 2005
- Pohnert/Ehrenberg/Haase/Joeris  
Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen,  
8. Auflage, IZ Immobilienzeitung 2015
- Kröll/Hausmann/Rolf  
Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung,  
5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015,  
Werner Verlag 2015
- Auftrag vom 23.06.2025, Gerichtsbeschluss vom  
23.06.2023
- Grundbuchauszug von Meiningen/Kaltensundheim/Blatt  
996
- Geoproxy Kartenauszüge (Flurkarte/Luftbilder)
- IVD-Preisspiegel Thüringen 2024/25
- Grundstücksmarktberichte 2022 bis 2025  
Gutachterausschuss Landkreis Schmalkalden-Meiningen,  
Landkreis Hildburghausen und kreisfreie Stadt Suhl
- Bodenrichtwertinformation des Gutachterausschusses  
Landkreis Schmalkalden-Meiningen zum Stichtag  
01.01.2024
- Sonstige Unterlagen:
- Auskunft der VG Hohe Rhön vom 30.09.2025
  - Auskunft Landratsamt Meiningen vom  
12.06./17.06.2025
  - Auskunft WVS Bad Salzungen vom 01.10.2025
  - Gutachterausschuss Schmalkalden vom 18.09.2025
  - Grundbuchamt Meiningen vom 29.10.2025

### **3. Grundstücksbeschreibung**

#### **3.1 Makrostandort**

- Kaltennordheim ist eine Kleinstadt im thüringischen Landkreis Schmalkalden-Meiningen
- Mitglied und Sitz der Verwaltungsgemeinschaft „Hohe Rhön“
- Lage in der Rhön, im oberen Feldatal, auf dem Gebiet des Biosphärenreservats Rhön
- die Stadt gliedert sich in 12 Ortsteile, u.a. Kaltensundheim
- ca. 5.551 Einwohner zum 30.06.2025 (Einsicht Thüringer Landesamt für Statistik vom 07.11.2025)
- durch Kaltennordheim führt die Bundesstraße 285 als Nord-Süd-Verbindung von Bad Salzungen ins unterfränkische Mellrichstadt, wo sie Anschluss an die Bundesautobahn 71 besitzt
- Entfernungen von Kaltensundheim: Kaltennordheim ca. 2,7 km, Meiningen ca. 25 km, Bad Salzungen ca. 30 km, Fulda ca. 47 km

#### **3.2 Mikrostandort, öffentliche Anbindung**

- das Bewertungsobjekt befindet sich innerhalb der Ortslage von Kaltensundheim, einem Ortsteil der Stadt Kaltennordheim
- die Umgebungsbebauung ist vorwiegend geprägt von in geschlossener und teilweise in offener Bauweise errichteter Wohnbebauung
  
- Einkaufsmöglichkeiten stehen erst in Kaltennordheim zur Verfügung (ca. 3,1 km)
- Kindertagesstätten und Schulen können in Kaltennordheim besucht werden
- auch die ärztliche Versorgung ist erst in Kaltennordheim ausreichend gesichert
- Anbindung an den ÖPNV bietet eine ca. 350 m entfernte Bushaltestelle
  
- Topographie  
leicht ansteigend
  
- verkehrstechnische Erschließung  
schmale Anliegerstraßen, tlw. ohne Gehwege
  
- innere Erschließung  
seitliche Zufahrt vorhanden,  
rückwärtige Zufahrt über die Querstraße möglich
  
- Versorgung/Entsorgung  
Strom, Wasser, Gas, öffentliche Kanalisation
  
- Nutzung  
Einfamilienhaus mit Anbau und rückwärtiger Scheune

### 3.3 Grundbuchrechtliche Angaben

Rechtliche Gegebenheiten  
Gemarkung: Kaltensundheim  
Grundbuchband Blatt 996

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Nutzung	Größe m <sup>2</sup>
4	1	52	Lindenplatz 5		41
5	1	53	Lindenplatz 5		46
6	1	187	Lindenplatz		703

Grundbuch:

Abteilung I  
Eigentümer: ---

Abteilung II  
Lasten und Beschränkungen: lfd. Nr. 6 Anbaurecht

sonstige/nichttitulierte Rechte: keine Eintragungen bekannt

Es lag die Kopie eines unbeglaubigten Grundbuchauszuges vom 05.06.2025 vor.

### **3.4 Planungsrechtliche Gegebenheiten, Grundstückszustand (§§ 2, 5 und 11 der ImmoWertV)**

#### **3.4.1 Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete**

Die Verwaltungsgemeinschaft Hohe Rhön teilte am 30.09.2025 dazu folgendes mit:

- im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft ist das Grundstück als Mischgebiet ausgewiesen
- ein Bebauungsplan existiert nicht
- das Grundstück befindet sich auch nicht in sonstigen Schutzgebieten
- das Grundstück ist nach § 34 BauGB zu beurteilen

#### **3.4.2 Baurecht**

Aktuelle oder ältere Bauunterlagen waren bei den zuständigen Bauarchiven nicht auffindbar.

Bei der vorliegenden Wertermittlung wird daher und insbesondere aufgrund des Alters der Gebäude die materielle und formelle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen unterstellt.

Baulasten bestehen lt. schriftlicher Stellungnahme des Landkreises Schmalkalden-Meinungen vom 12.06.2025 nicht.

Stellplatzverpflichtungen bestehen nicht, es wird von einem Bestandsschutz ausgegangen.

Die Gebäude stehen nicht unter Denkmalschutz (Auskunft VG Hohe Röhn vom 30.09.2025).

#### **3.4.3 Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten**

##### **Abgabenrechtliche Situation**

Seit 2019 werden in Thüringen keine Straßenausbaubeiträge mehr erhoben.

Der Wasser- und Abwasserzweckverband Bad Salzungen teilte am 01.10.2025 mit, dass das Grundstück an die öffentliche Wasser- und Abwasserversorgung angeschlossen ist. Für eine übergeordnete zentrale Kläranlage sind Beiträge ergangen, offene Forderungen bestehen nicht.

##### **Bodenbeschaffenheit, Altlasten, etc.**

Bei der Wertermittlung wurde von normal tragfähigen Baugrund ausgegangen.

Altlastenverdachtsflächen sind, aufgrund der bisherigen, ausschließlichen Wohnnutzung nicht gegeben. Es wird daher von einer Altlastenfreiheit ausgegangen. Sonstige Besonderheiten sind nicht bekannt.

##### **Hausschwammbefall**

Verdacht auf Hausschwammbefall besteht oberflächlich betrachtet nicht, wobei im Bereich der Scheune dies aufgrund des teilweise schlechten Bauzustandes nicht vollständig auszuschließen ist.

##### **Energieausweis**

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

### 3.5 Gebäudebeschreibung

Das Grundstück ist mit einem giebelseitig zur Straße aufstehenden Wohnhaus sowie einer rückwärtigen Scheune mit Werkstatt bebaut.



Straßenansicht



Straßenansicht



eine Traufseite Wohnhaus



Zufahrt zum rückwärtigen Grundstück



rückwärtige Gartenfläche



rückwärtige Gartenfläche



rückwärtiger Anbau mit tlw. wiederaufgebauter Erdgeschossenebene

### 3.5.1 Wohnhaus

- Baujahr: vermutlich giebelseitig zur Straße aufstehendes Vorderhaus ca. Ende des 19./Anfang des 20. Jh., Aufstockung und rückwärtiger Anbau nach Angaben eines Eigentümers ca. 70er Jahre
- Sanierung: Teilsanierung ca. 90er Jahre und ca. 2000/2002
- Konstruktionsmerkmale: Vorderhaus: tlw. Bruchstein-/Ziegelmauerwerk, tlw. Fachwerkbauweise, ehemals unterkellert (ursprünglich von außen zugänglich, nach Angaben eines Eigentümers wurde der Keller vollumfänglich verfüllt), Spitzdachgiebel tlw. KS-Mauerwerk  
Anbau: Mauerwerksbauweise, nicht unterkellert
- Geschossigkeit: Vorderhaus: zweigeschossig, ausgebautes Dachgeschoss  
ein Anbau: zweigeschossig, tlw. eingeschossig (Rohbauzustand)
- Fassade: tlw. Natursteinsockel, eine Trauf- und Giebelseite WDVS (Styropor), gestrichen, Farbabweichungen sichtbar, ca. 2007 nach Angaben Eigentümer, eine Giebelseite Fachwerk, unverputzt, eingeschossiger Anbau, unverputzt
- Decken: Holzbalkendecken, zweigeschossiger Anbau vermutlich massiv  
eingeschossiger Anbau: massiv (erneuert)

- Treppen: massive Außentreppenanlage, verputzt, diverse Salpeterschäden sichtbar, Holzgeländer, EG zum OG einfache Metalltreppe, Standard der 70er Jahre, Holztritt- und Setzstufen, schadhaft, Treppe zum Dachboden Holztreppe, uralt, fehlender Handlauf
- Hausflur: Außentüren PVC, tlw. überdacht, Treppenhaus verputzt, Glasbausteine
- Dach: Vorderhaus: Holzkonstruktion, Altbestand, Satteldach, Ziegeleindeckung vermutlich 90er Jahre, Unterspannbahn, tlw. schadhaft, Spitzboden Firsthöhe ca. 1,90 m  
Anbau: Holzkonstruktion, Pultdach, Bitumenbahnen, vermutlich unzureichend gedämmt



Dacheindeckung Anbau



Spitzboden Vorderhaus

**- EG:**

**Raumaufteilung:** Vorderhaus: traufseitiger Hauseingang mit: Flur, Küche, Bad, zwei Zimmer  
 Anbau: rückwärtiger Zugang mit: Flurbereich mit Zugang zur Küche, Abstellräume, Heizungsraum, WC

**Ausstattung:**

**Boden:** Vorderhaus Flur, Küche und Bad gefliest, zwei Wohnräume Textilbelag, Anbau tlw. gefliest, tlw. Estrich, schadhaft

**Wände:** Vorderhaus: tlw. Trockenbau, Kratzputz, Fliesenspiegel in Küche, Anbau: tlw. verputzt, tlw. unverputzt, tlw. Niveauunterschiede durch Stufen ausgeglichen

**Decken:** verputzt, tlw. tapeziert, Vorderhaus: Deckenhöhe ca. 2,10 m, tlw. eingezogener Stahlträger im Vorderhaus, eingeschossiger Anbau massiv, erneuert, nicht fertig gestellt

**Türen:** PVC-Hauseingangstür, Innentüren Holz, Altbestand (70er Jahre), Außentür Anbau PVC

**Fenster:** Holz, ca. 2000/2002, tlw. PVC-Fenster, tlw. schadhaft, tlw. ca. 2014

**Verglasung:** Isolierverglasung, Anbau tlw. schadhaft

**E-Installation:** unter Putz, ca. 2002 erneuert, neuerer Hausanschlusskasten

**Sanitär:** Bad im Vorderhaus mit Wanne, Waschtisch, Eckdusche, Boden und tlw. Wände gefliest, erheblicher Schwarzsimmel sichtbar, Holzdecke, Anbau mit: WC, Waschtisch, Boden gefliest, Decke Paneele

**Heizung:** Nachtspeicheröfen, 200 l WW-Boiler im eingeschossigen Anbau



Hauseingang



Treppenhaus



Flur



Zimmer



Zimmer



Küche



Bad



rückwärtiger Ausgang



WC



Abstellraum im Rohbau mit WW-Boiler

**- OG:**

**Raumaufteilung:** Treppenhaus mit Flur, zwei Zimmer (Durchgangsraum bzw. gefangenes Zimmer), Flur mit Küchenbereich Abstellraum, zwei Zimmer, Bad

**Ausstattung:**

**Boden:** tlw. Laminat, tlw. Textilbelag, tlw. PVC-Belag, Gebrauchsspuren sichtbar

**Wände:** tlw. Trockenbau, tapeziert, renovierungsbedürftig, Küche Fliesenspiegel, Wand zwischen Flur und Küche/ein Wohnraum herausgenommen, nur Fachwerkkonstruktion ist geblieben

**Decken:** verputzt, tlw. Holzdecke, tlw. Paneele, Deckenhöhe ca. 2,40 m, straßenseitig, rückwärtig ca. 2,15 m bis ca. 2,25 m

**Türen:** Holz, Altbestand, tlw. schadhaft, eine Schiebetür ca. 2000 erneuert

**Fenster:** Holz, ca. 90er Jahre, ein altes Holzfenster

**Verglasung:** Isolierverglasung, Verbundverglasung

**E-Installation:** unter Putz, Wechselsprechanlage

**Sanitär:** Bad mit: Wanne, Eckdusche, WC, Waschtisch, Boden und Wände gefliest, Standard ca. 2000

**Heizung:** Nachtspeicheröfen



Treppenhaus



Zimmer



Zimmer



Küche



Flurbereich mit Zimmer/Küchenbereich



Bad

**- DG:**

Raumaufteilung: Flurbereich, zwei Räume, zwei Nebenräume

**Ausstattung:**

**Boden:** tlw. Textilbelag, Boden Dielen

**Wände:** verputzt, tlw. tapeziert, tlw. Paneele, tlw. schadhaft, diverse Schrägen

**Decken:** tlw. Trockenbau, tapeziert, tlw. Paneele, diverse Schäden, tlw. Plattenverkleidung, Deckenhöhe ca. 1,90 m

**Türen:** Holz, Altbestand

**Fenster:** straßenseitige alte Holzfenster, hofseitig PVC, tlw. nicht fachgerecht eingeputzt

**Verglasung:** Verbundverglasung

**E-Installation:** unter Putz, erneuert

**Sanitär:** ohne

**Heizung:** Nachtspeicheröfen

- Gesamtzustand: mäßig



Flur



Zimmer



Zimmer



Nebenräume

**3.5.2 Werkstatt/Scheune**

- Baujahr: nicht genau bekannt, vermutlich 50er/70er Jahre
- Sanierung: überwiegend ohne, tlw. erhebliche Sturmschäden von 2007 (Kyrill), überwiegend nicht beseitigt
- Konstruktionsmerkmale: tlw. Fachwerkbauweise, Mischmauerwerk/Ziegelmauerwerk, nicht unterkellert
- Geschossigkeit: ein- tlw. zweigeschossig
- Fassade: verputzt, tlw. unverputzt
- Decken: tlw. Holzbalkendecke, tlw. massiv
- Treppen: ohne
- Dach: Holzkonstruktion, tlw. sehr schadhaft, Satteldach, Ziegeleindeckung, Altbestand, sehr schadhaft, rückwärtiges Schleppdach, Wellasbesteindeckung

**- EG/OG:**

- Raumaufteilung: EG: Werkstatt, Lager, ehemalige Garage  
OG: Lager (konnte nicht besichtigt werden)

**Ausstattung:**

- Boden: Estrich, tlw. gepflastert  
Wände: verputzt, tlw. unverputzt  
Decken: verputzt, tlw. Stahlträger eingezogen, tlw. Asbestplattenverkleidung, tlw. erhebliche Schäden durch undichtes Dach, Decke „hängt“ tlw. durch, Deckenhöhe Werkstatt ca. 3,50 m, Garage ca. 2,50 m, OG vermutlich ca. 2,00 m  
Türen: Holztor, zweiflügelig, alt, Metalltor, alt  
Fenster: Holz, abgängig  
Verglasung: Einfach-/Verbundverglasung  
E-Installation: über Putz, Starkstromanschluss, Altbestand  
Sanitär: ohne  
Heizung: alter Festbrennstoffofen in Werkstatt

- Gesamtzustand: schlecht



Dachansicht



schadhafter Dachbereich



ehemalige Werkstatt



ehemalige Werkstatt



Innenansichten Scheune



Innenansichten Werkstatt/Garage



Scheunenbereich



rückwärtige Überdachung Scheune

**Hinweis:** Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen die Angaben über sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.

### 3.6 Bruttogrundfläche (BGF) und Wohn-/Nutzflächen

Die Bruttogrundflächen wurden nach DIN 277 (1987) ermittelt. Grundlage bildete das grob überschlägliche örtliche Aufmaß sowie die Katasterunterlagen.

#### 3.6.1 Ermittlung der Bruttogrundfläche

Vorderhaus:

ca. 11,50 m x ca. 7,50 m = 86,25 m<sup>2</sup> x 3 = 258,75 m<sup>2</sup>

zweigeschossiger Anbau:  
ca. 3,00 m x ca. 3,00 m = 9,00 m<sup>2</sup> x 2 = 18,00 m<sup>2</sup>

eingeschossiger Anbau  
ca. 3,50 m x ca. 3,00 m = 10,50 m<sup>2</sup> x 1 = 10,50 m<sup>2</sup>

Werkstatt:  
ca. 5,50 m x ca. 13,50 m = 74,25 m<sup>2</sup> x 1,50 = rd. 111,00 m<sup>2</sup>

Scheunenbereich:

ca. 14,50 m x ca. 4,00 m = 58,00 m<sup>2</sup> x 1,0 = 58,00 m<sup>2</sup>

### 3.6.2 Ermittlung der Wohnfläche

Die Wohnflächen wurden anhand des grob überschläglichen örtlichen Aufmaßes ermittelt.

Erdgeschoss:

Vorraum/Flur:	ca. 7,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	ca. 29,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	ca. 11,50 m <sup>2</sup>
Küche:	ca. 12,50 m <sup>2</sup>
Bad:	ca. 7,00 m <sup>2</sup>
WC:	ca. 1,90 m <sup>2</sup>
Abstellraum:	ca. 1,20 m <sup>2</sup>
rückw. Ausgang:	ca. 3,50 m <sup>2</sup>
gesamt:	ca. 73,60 m <sup>2</sup>

separater Raum  
mit WW-Boiler  
im Anbau (Rohbauzustand): ca. 8,00 m<sup>2</sup>

Obergeschoss:

Flur:	ca. 6,30 m <sup>2</sup>
Zimmer:	ca. 16,30 m <sup>2</sup>
Zimmer:	ca. 13,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	ca. 7,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	ca. 9,00 m <sup>2</sup>
Zwischenflur:	ca. 4,00 m <sup>2</sup>
Küche:	ca. 10,00 m <sup>2</sup>
Bad:	ca. 6,70 m <sup>2</sup>
Abstellraum:	ca. 1,20 m <sup>2</sup>
gesamt:	ca. 73,50 m <sup>2</sup>

Dachgeschoss ca. 20 m<sup>2</sup> (unter Berücksichtigung der tlw.  
geringen Deckenhöhe unter 2 m)

Die Wohnfläche beträgt ca. 167 m<sup>2</sup>.

Gegebenenfalls geringfügige Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Gebäudebestand beeinflussen das Endergebnis unwesentlich. Diese Flächenangaben gelten nur für diese Bewertung.

### 3.7 Außenanlagen

**Einfriedung:** tlw. Grenzbebauung, rückwärtige Maschendrahtzäune, tlw. Mauer aus Mischmauerwerk

**Freifläche:** einfachst tlw. geschotterte seitliche Zufahrts- und Hoffläche, rückwärtiger Garten, verwildert

### **3.8 Restnutzungsdauer (in Anlehnung an § 4 (3) ImmoWertV)**

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 entspricht dabei regelmäßig dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) und dem Alter der baulichen Anlagen. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen bzw. unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern bzw. verkürzen.

Unter Berücksichtigung von weiteren notwendigen Instandhaltungen und insbesondere Umrüstung der Heizung, wird von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 30 Jahren bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, entsprechend den Modellansätzen des Gutachterausschusses ausgegangen.

Aufgrund des insgesamt desolaten Gebäudezustandes wird für den Werkstatt- und Scheunenbereich keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr eingeschätzt. Der Restwert entspricht dabei den Abrisskosten.

Insgesamt haben Berücksichtigung gefunden:

- Baujahr/Alter s. oben
- Bauweise, Konstruktionsmerkmale
- durchgeführte oder unterlassene Instandhaltungen
- Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen
- Verbesserung der Wohn- und sonstigen Nutzungsverhältnissen
- wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser

## **4. Wertermittlung**

### **4.1 Definition des Verkehrswertes**

Der Verkehrswert wurde nach § 194 BauGB ermittelt.

Der Verkehrswert wird 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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

### **4.2 Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens**

In Anlehnung an § 6 (1) ImmoWertV ist das Bewertungsverfahren nach der Art des Grundstückes und der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Der Verkehrswert ist im Bewertungsfalle auf der Basis des Sachwertes (in Anlehnung an §§ 35 bis 39 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt und den objektspezifischen Besonderheiten abzuleiten, da hier eine auf Ertrag ausgerichtete Nutzung nicht im Vordergrund steht (Eigennutzung).

Ein- und Zweifamilienhäuser werden in den seltensten Fällen wegen einer zu erwartenden Rendite erworben. Bei der überwiegenden Mehrzahl der Interessenten steht die Schaffung eines Eigenheimes im Vordergrund. Auf eine angemessene Verzinsung des eingesetzten Kapitals wird dabei weitgehend verzichtet. Der Verkaufswert solcher Häuser orientiert sich daher vornehmlich an dem aus den Herstellungskosten resultierenden Sachwert. Eine Ertragsberechnung wird deshalb nicht durchgeführt.

### **4.3 Bodenwert**

#### **4.3.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)**

Entscheidend für die "Qualität" eines Grundstückes ist die "von der Natur der Sache" her gegebene Möglichkeit der Benutzung und der wirtschaftlichen Ausnutzung, wie sie sich aus den Gegebenheiten der örtlichen Lage des Grundstückes bei vernünftiger wirtschaftlicher Betrachtungsweise objektiv anbietet.

Aufgrund der Grundstücksbeschreibung, der Lage im dörflichen Umfeld und der tatsächlichen Nutzung, ist das Grundstück als erschließungsbeitragsfreies ortsüblich erschlossenes Bauland (Mischgebiet) einzustufen.

Definition:

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind. Die Qualitätsstufe "Bauland" setzt voraus, dass dem Eigentümer ein nach dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf Bebauung seines Grundstückes in seinem gegenwärtigen Zustand zusteht.

#### 4.3.2 Bodenwertermittlung (§§ 13 bis 16 ImmoWertV i.V.m. §§ 26, 40 bis 41 ImmoWertV)

Der Bodenwert ist vorbehaltlich erheblicher Abweichungen der zulässigen von der tatsächlichen Nutzung sowie Besonderheiten von Grundstücken im Außenbereich und Liquidationsobjekten und ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln.

Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage von geeigneten Bodenrichtwerten ermittelt werden. Diese sind bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts entsprechend § 9 ImmoWertV anzupassen (objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zu Grunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Im vorliegenden Fall liegen keine ausreichenden Vergleichspreise vor, es wird daher auf die Bodenrichtwerte Bezug genommen.

Der, lt. Internetangaben des zuständigen Gutachterausschusses des Landkreises Schmalkalden- Meiningen ausgewiesene zonale Bodenrichtwert weist dabei folgende Angaben aus (Anlage):

Bodenrichtwertnummer:	663088
Bodenrichtwert:	18,00 €/m <sup>2</sup>
Entwicklungszustand:	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart:	Mischgebiet
Bauweise:	offen
Grundstücksfläche:	600 m <sup>2</sup>
Stichtag:	01.01.2024

Das Grundstück hat einen annähernd rechteckigen Grundstückszuschnitt.

Straßenfront: ca. 12 m

Tiefe: ca. 68 m

Die zu bewertenden Flurstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit und werden insgesamt betrachtet.

Unter Berücksichtigung der Übertiefe des Grundstückes aber auch dem Umstand, dass unmittelbar westlich das Grundstück an eine öffentliche Straße (Querstraße) angrenzt, erfolgt eine Unterteilung in zwei Bodenwertzonen.

**Bodenwertzone 1:**

Bis zu einer Tiefe von ca. 40 m erfolgt die Bewertung entsprechend dem Bodenrichtwert (ca. 500 m<sup>2</sup>).

Zu- oder Abschläge auf diese Bodenwertzone erfolgen zunächst nicht.

$$\text{ca. } 500 \text{ m}^2 \quad \times \quad 18,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 9.000,00 \text{ €}$$

**Bodenwertzone 2:**

Diese Bodenwertzone entspricht dem rückwärtigen Gartenanteil. Baurechtlich wäre eine separate Bebauung mit einem weiteren Wohnhaus denkbar.

Unter Berücksichtigung der relativ schmalen Grundstücksbreite von ca. 12 m, in Verbindung mit den notwendigen Abstandsflächen von je 3 m, wäre nur ein Wohnhaus in der Breite von ca. 6 m denkbar.

Es erscheint daher, in Verbindung mit der einfachen dörflichen Lage nicht wahrscheinlich, dass diese Möglichkeit auf ein nachhaltiges Interesse von potenziellen Käufern treffen könnte. Es wird daher davon ausgegangen, dass dieser Grundstücksteil wie bisher als rückwärtiges Gartenland genutzt werden könnte.

Üblicherweise werden für derartige Grundstücksteile Preise zwischen 10 % bis 80 % des vergleichbaren Bodenwertes gezahlt.

Im vorliegenden Fall wird ein Ansatz von 50 % des vergleichbaren Bodenrichtwertes für angemessen beurteilt.

$$\text{ca. } 290 \text{ m}^2 \quad \times \quad 18,00 \text{ €/m}^2 \times 0,50 \quad = \quad 2.610,00 \text{ €}$$

#### **4.4 Sachwertverfahren in Anlehnung an (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)**

##### **4.4.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen**

Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale mit anschließender Bezugnahme auf Marktgegebenheiten. Der Sachwert setzt sich aus den Komponenten Bodenwert, Herstellungskosten der baulichen Anlagen (vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen) sowie die nach Erfahrungswerten oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten abgeleiteten Außenanlagen bzw. sonstige Anlagen zusammen (vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen).

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen- Raum oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen sowie mit dem Regionalfaktor und Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren,

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer vergleichbaren baulichen Anlage aufzuwenden wären.

##### **Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)**

Grundlage bilden die Normalherstellungskosten 2010 entsprechend der Anlage 4 in der ImmoWertV 2021 in Verbindung mit § 12 Abs. 5; Satz 3, gültig ab 01.01.2022.

Die NHK 2010 enthalten neben den Kostenkennwerten weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart, wie Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren sowie teilweise weitergehende Erläuterungen.

Dabei ist der Kostenkennwert zu Grunde zu legen, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entspricht.

Hat ein Gebäude dabei in Teilbereichen erheblich voneinander abweichende Standardmerkmale oder unterschiedliche Nutzungen, kann es sinnvoll sein, die Herstellungskosten getrennt nach Teilbereichen zu ermitteln.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in €/m<sup>2</sup> Bruttogrundflächen angegeben und berücksichtigen keine regionalen Baupreisunterschiede.

Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11:2006. In Ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstandard des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen.

Berechnungsschema zur Ermittlung eines gewichteten Standards und gewichteten Normalherstellungskosten								
Altbau								
Ausstattungsmerkmal	Standardeinstufungen					Wägungs- anteil	Standard gewichtet	gewogene anteilige NHK
	1	2	3	4	5			
Außenwände	1,00					0,23	0,23	165,60
Dächer	0,50		0,50			0,15	0,30	123,00
Außentüren und Fenster	0,50	0,50				0,11	0,17	83,60
Innenwände	1,00					0,11	0,11	79,20
Deckenkonstr./Treppen	1,00					0,11	0,11	79,20
Fußböden			1,00			0,07	0,21	64,40
Sanitäreinrichtungen			1,00			0,07	0,21	64,40
Heizung			1,00			0,09	0,27	82,80
sonstige technische Einrichtungen			1,00			0,06	0,18	55,20
Summe						1,00	1,79	797,40
Typ bewertenden Gebäudes								
Typ 1.31 (zweigeschossig, ausgebautes DG, nicht unterkellert)	720,00	800,00	920,00	1105,00	1.385,00			

Berechnungsschema zur Ermittlung eines gewichteten Standards und gewichteten Normalherstellungskosten								
Anbau								
Ausstattungsmerkmal	Standardeinstufungen					Wägungsanteil	Standard gewichtet	gewogene anteilige NHK
	1	2	3	4	5			
Außenwände		1,00				0,23	0,46	200,10
Dächer		1,00				0,15	0,30	130,50
Außentüren und Fenster		1,00				0,11	0,22	95,70
Innenwände		1,00				0,11	0,22	95,70
Deckenkonstr./Treppen		1,00				0,11	0,22	95,70
Fußböden			1,00			0,07	0,21	70,00
Sanitäreinrichtungen			1,00			0,07	0,21	70,00
Heizung			1,00			0,09	0,27	90,00
sonstige technische Einrichtungen			1,00			0,06	0,18	60,00
Summe						1,00	2,29	907,70
Typ bewertenden Gebäudes								
Typ 1.33	785,00	870,00	1000,00	1205,00	1.510,00			
(zweigeschossig, Flachdach nicht unterkellert)								

### Anpassung der NHK anhand Baukostenindexveränderung

Baukostenindexveränderung (Stand III/2025/2021) = 100 1,343

Durchschnitt 2010/2021: 0,709

Baukostenindex:  $1,343/0,709 = 1,89$

797,00 €/m<sup>2</sup>     x     1,89     = rd.     1.506,00 €/m<sup>2</sup>  
 908,00 €/m<sup>2</sup>     x     1,89     = rd.     1.716,00 €/m<sup>2</sup>

Der rückwärtige eingeschossige Anbau (tlw. Rohbauzustand) wird mit einem pauschalen Ansatz von 1.000 € anteilig berücksichtigt.

### Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer (siehe 3.8) zur Gesamtnutzungsdauer (gemäß Anlage 1 zur ImmoWertV).

Die Alterswertminderung wurde linear angesetzt.

#### 4.4.2 Berechnung des vorläufigen Sachwertes des Grundstücks

Gebäude	BGF m <sup>2</sup>	NHK €/m <sup>2</sup>	Herstellungskosten BGF x NHK
Vorderhaus	258,75	1.506,00	389.677,50 €
Anbau	18,00	1.716,00	30.888,00 €
Alterswertminderungsfaktor	62,50 %		-262.853,44 €
Gebäudesachwert			157.712,06 €
Zeitwert eingeschossiger Anbau:			1.000,00 €

#### Außenanlagen

Zu den Außenanlagen gehören vor allem Einfriedungen, Tore, Stützmauern, Wege- und Platzbefestigungen und besondere Gartenanlagen, aber auch die außerhalb des Gebäudes gelegenen Versorgungs- und Abwasseranlagen innerhalb der Grundstücksgrenzen.

Ihr Zeitwert wird unter angemessener Berücksichtigung der Sätze der Bewertungsliteratur (Vogels) gestützt auf die Erfahrungssätze bei gleichartigen Objekten mit einem bestimmten Prozentsatz des Gebäudewertes geschätzt.

#### vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Der Sachwert ergibt sich aus der Summe des Bodenwertes und dem Wert der baulichen Anlagen.

Gebäudesachwert		158.712,06 €
Außenanlagen	0,00 %	0,00 €
ohne Ansatz, da der Gutachterausschuss bei der Ableitung der Sachwertfaktoren die Außenanlagen nicht separat berücksichtigt hat		-----
Wert der baulichen Anlagen		158.712,06 €
Bodenwert		11.610,00 €
		-----
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>rd.</b>	<b>170.322,06 €</b>
		<b>170.000,00 €</b>

### 4.4.3 Ermittlung des marktangepassten, objektspezifischen Sachwertes

#### 4.4.3.1 Berücksichtigung der makro- und mikrobedingten Lagemerkmale

Die allgemeinen preisbildenden Faktoren für das unmittelbare immobilienwirtschaftliche Umfeld sind für den Landkreis Schmalkalden-Meiningen als befriedigend bis mäßig einzuschätzen.

- Arbeitslosenquote im Agenturbezirk Schmalkalden-Meiningen,  
Stichtag Oktober 2025 ca. 4,9 %
- einzelhandelsrelevanter Kaufkraftkennziffernindex ca. 91,1 % je Einwohner (Stichtag 2025)
- Bevölkerungsentwicklung für den gesamten Landkreis Schmalkalden-Meiningen (Quelle:  
Landesamt für Statistik, Gebietsstand 31.12.2021):
  - Entwicklung (2022 von 123.920 Einw.) bis 2042 - 12,3 %
  - Altersstruktur:
 

Anteil der über 65jährigen 2022:	ca. 27,9 %	^	34.570 Einwohner
Prognose im Jahr 2042:	ca. 32,3 %	^	35.120 Einwohner
  - Bevölkerung im Erwerbsalter nimmt bis zum Jahr 2042 um 18,0 % ab

Insgesamt ist daher eine Verschlechterung der demografischen Entwicklung gegeben.

Gemäß Zukunftsatlas 2025 für Deutschland, herausgegeben durch das Schweizer Forschungsinstitut Prognos im Juli 2025 wird der Landkreis Schmalkalden-Meiningen wie folgt eingestuft:

- Rang 352 hinsichtlich Zukunftschancen (von insgesamt 400 Städten und Landkreises)
- wird als Landkreis mit leichten Risiken ausgewiesen
- dabei befinden sich fast alle Indikatoren bereits im hinteren Drittel der Platzierungen, lediglich der Indikator Wohlstand & Soziale Lage befindet sich auf Rang 143

#### 4.4.3.2 Ansatz von Sachwertfaktoren

Entsprechend den Vorgaben des § 35 (3) der ImmoWertV erfolgt eine Anpassung an die allgemeine Marktlage durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39 ImmoWertV.

Die Sachwertfaktoren sind von den örtlichen Gutachterausschüssen zu ermitteln (Grundlage § 193 Abs.5 Satz 2, Nr.2 im BauGB) und werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten abgeleitet. Der so ermittelte Sachwertfaktor ist auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen (objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor).

Die Sachwertfaktoren sind im Wesentlichen abhängig von:

- der Gebäudeart
- dem Gebäudealter
- der absoluten Höhe des Sachwertes
- der Lage und dem Einzugsbereich der Immobilie
- den Besonderheiten des Gebäudes

Damit sind für den Ansatz der Marktanpassungsfaktoren insbesondere die absolute Höhe des vorläufigen Sachwertes, in Verbindung mit der Lage und dem Einzugsbereich der Immobilie, maßgebend.

Der Sachwert mit dem Marktanpassungsfaktor 1,00 ist der Sachwert, bei dem der Sachwert dem Verkehrswert entspricht. Je höher bzw. niedriger die Wirtschafts- und Kaufkraft innerhalb einer Region ist bzw. welche Prognosen für die weitere wirtschaftliche Entwicklung gestellt werden, desto höher bzw. niedriger ist der Abschlag bzw. Zuschlag auf den Sachwert.

Durch den Gutachterausschuss der Landkreise Schmalkalden- Meiningen, Hildburghausen und der Stadt Suhl wurden 2025 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ausgewiesen.

Danach wurde bei einem vorläufigen Sachwert von 170.000,00 € und einem Bodenwertniveau von 15,00 €/m<sup>2</sup> ein Sachwertfaktor von 0,88 ausgewiesen.

Danach wurden die Durchschnittswerte der wesentlichsten Einflussfaktoren dieser Stichprobe wie folgt angegeben:

Bodenrichtwert:	46,00 €/m <sup>2</sup>
Restnutzungsdauer:	37 Jahre
Wohnfläche:	140 m <sup>2</sup>
Baujahr:	1978
Grundstücksgröße:	676 m <sup>2</sup>
Zeitraum der Untersuchung:	2022 bis 03/2025

Unter Berücksichtigung dieser Angaben, in Verbindung mit den sich verschlechternden wirtschaftlichen Prognosen und den weiterhin hohen Finanzierungskosten ab Mitte 2022, wird ein Sachwertfaktor von 0,80 eingeschätzt.

$$170.000,00 \text{ €} \quad \times \quad 0,80 \quad = \quad \text{rd.} \quad 136.000,00 \text{ €}$$

#### 4.4.3.3 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (in Anlehnung an § 8 (3) ImmoWertV)

Nachfolgend aufgeführte Grundstücksmerkmale sind, soweit diese dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechen, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen:

- wirtschaftliche Überalterung
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand
- Baumängel/Bauschäden
- abweichende Erträge von den marktüblich erzielbaren Erträgen
- erhebliche Abweichung der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung

Das Bewertungsgrundstück grenzt unmittelbar an das Grundstück Lindenplatz 7. Dieses Grundstück ist mit einem desolaten alten Wohnhaus mit rückwärtiger, tlw. eingefallener Scheune bebaut und grenzt mit dieser Bebauung unmittelbar an das Bewertungsobjekt.

Nach Angaben eines Eigentümers sollen diese Gebäude demnächst abgerissen werden. Dem zuständigen Landratsamt Schmalkalden-Meinungen sind dazu keine Vorgänge bekannt (schriftliche Auskunft vom 11.11.2025).

Das aufstehende Gebäudeensemble besteht aus einem Vorderhaus, das offensichtlich teilweise Ende des 19. Jh./bzw. Anfang des 20. Jh. und in den 50er/70er Jahren um- und ausgebaut wurde.

Daraus resultieren tlw. diverse nicht nachgefragte Raumstrukturen sowie insbesondere tlw. sehr niedrige Deckenhöhen (Erdgeschoss/Obergeschoss/Dachgeschoss teilweise 2,10 m bis ca. 2,25 m bzw. bis ca. 1,90 m im Dachgeschoss).

Derartige niedrige Deckenhöhen werden von den üblichen Käufern mit einem hohen Preisabschlag „honoriert“, da diese bauliche Gegebenheit nicht ohne erhebliche Aufwendungen änderbar ist.

Das Vorderhaus grenzt fast unmittelbar in südlicher Richtung an das ebenfalls bebaute Grundstück Lindenplatz 4. Eine Dämmung dieser Traufseite des Vorderhauses ist aufgrund des geringen Abstandes zum angrenzenden Gebäude daher nicht möglich.

Die rückwärtig aufstehenden Gebäude (Werkstatt/Scheune) weisen einen überwiegend desolaten Gebäudezustand auf. Eine wirtschaftliche Nachnutzung ist nicht mehr gegeben. Für einen potenziellen Eigentümer sind daher mittelfristig nicht unerhebliche Rückbaukosten inklusive Altlastenentsorgung (Asbest) wahrscheinlich.

Der rückwärtige aktuell stark verwilderte Garten ist nur durch die Scheune/Werkstatt zu erreichen.

Unter Berücksichtigung dieser nicht zu ändernden Gegebenheiten bzw. mittelbar notwendigen Aufwendungen, wird ein Abschlag von 15 % für angemessen beurteilt.

136.000,00 €      x                      0,15                      =                      rd.    20.000,00 €

Um die eingeschätzte Restnutzungsdauer zu gewährleisten, sind notwendige Instandsetzungs- und Sanierungsarbeiten durchzuführen. In Anlehnung an Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2024/25 Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung erfolgt daher der grob überschlägliche Ansatz der Sanierungs- und Instandsetzungskosten.

Entsprechend der ImmoWertV, in Verbindung mit aktuellen Rechtsprechungen, führt der Ansatz von vollen Schadensbeseitigungskosten/Fertigstellungskosten zu unplausiblen Verkehrswerten.

Der Ansatz von Fertigstellungs-/Schadensbeseitigungsaufwendungen/Sanierungskosten ist immer im Kontext an die Immobiliennachfragen zu betrachten.

Eine aktuelle bundesweite Expertenbefragung hat diesen Zusammenhang empirisch bewiesen.

Mit steigender bzw. sinkender Immobiliennachfrage reagiert der Markt entsprechend unterschiedlich auf Bauschäden bzw. Aufwendungen zur Fertigstellung/Sanierung/rückständigen Instandhaltung einer Immobilie.

Bei geringer Nachfrage wird ein höherer Prozentsatz von tatsächlichen Aufwendungen vom Markt berücksichtigt, bei höherer oder sehr hoher Nachfrage weniger bzw. überhaupt nicht.

Somit sind die angesetzten Aufwendungen nicht identisch mit tatsächlich zu erwartenden Kosten bei grundhafter Behebung v.g. Schäden/Mängel/Sanierung/Instandhaltung.

Diese Aufwendungen sind ebenfalls bereits um die fiktive Alterswertminderung bereinigt und entsprechen daher nicht den tatsächlichen notwendigen Aufwendungen.

Die Ausstattung des Gebäudes entspricht nicht mehr den üblichen nachgefragten Anforderungen.

Die Heizungsart über Nachtspeicheröfen wird ebenfalls aufgrund der bestehenden und weiter zu erwartenden hohen Heizkosten negativ von üblichen Nachfragern beurteilt.

Ein Teil des rückwärtigen Anbaues ist durch Kyrill stark beschädigt wurden und nur im Erdgeschoss im Rohbauzustand wieder aufgebaut wurden.

Für die Instandsetzung und Renovierung sowie Modernisierung (Bodenbeläge, tlw. Austausch der Fenster, überwiegende Erneuerung der Sanitäranlagen, Erneuerung der Innentüren, Austausch der Heizungsanlage, Fertigstellung bzw. tlw. Rückbau des durch Sturm geschädigten tlw. Anbau, Instandsetzung Unterspannbahn Spitzboden, Dämmung) von einem pauschalen anteiligen Ansatz von 500,00 €/m<sup>2</sup> angemessen berücksichtigt. Bei diesem Ansatz wird berücksichtigt, dass aufgrund der vorhandenen Wohnfläche im Erd- und Obergeschoss die Räume im Dachgeschoss nur als Albstellfläche genutzt werden und nicht saniert werden.

500,00 €/m<sup>2</sup>      x                      ca. 147 m<sup>2</sup>                      =                      rd.      74.000,00 €

Somit ergibt sich folgender, marktangepasster, objektbezogener Sachwert:

marktangepasster Sachwert:	136.000,00 €
Abschlag niedrige Deckenhöhen/Nebengebäude:	- 20.000,00 €
anteilige Instandsetzungen:	- 74.000,00 €
marktangepasster, objektbezogener Sachwert:	42.000,00 €

## 5. Vergleichswertverfahren (in Anlehnung an §§ 24 bis 26 ImmoWertV)

Im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen der Verkehrswert abgeleitet.

Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Neben Vergleichspreisen bzw. anstelle von Vergleichspreisen können dabei auch geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Diese sind, analog zu Kaufpreisen, auf Eignung zu prüfen und ggf. anzupassen (objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Vom zuständigen Gutachterausschusses des Landkreises Schmalkalden-Meiningen wurden im Rahmen von Grundstücksmarktberichten keine Durchschnittswerte für diese Art und Größe von Grundstücken veröffentlicht.

Es wurde daher ein Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung gestellt. Dabei wurden folgende Prämissen vorgegeben:

- gewöhnlicher Geschäftsverkehr
- Bereich Kaltennordheim und vergleichbare Lagen
- Ein-/Zweifamilienhäuser
- Baujahre 1900 bis 1960
- Weiterverkauf, geringfügig saniert
- Wohnflächen zwischen 100 m<sup>2</sup> bis 200 m<sup>2</sup>
- Kauffälle ab 2023 bis aktuell

Durch den Gutachterausschuss des Landkreises Schmalkalden-Meiningen wurden 15 Datensätze angegeben.

Diese werden nachfolgend ausgeführt.

Auszug aus der Kaufpreissammlung									
lfd. Nr.	Lage (Gemarkung)	Datum Kauf	BRW niveau zum Kauf	Baujahr Gebäude	Wohn- fläche	Grundstücks größe	Standard stufe	Unter Kellerung in %	Kaufpreis
1	Rosa	2023	13	1930	k.A.	302	k.A.	k.A.	80.000,00 €
2	Frankenheim	2023	11	1934	130,00	479	2,00	100,00	80.000,00 €
3	Rosa	2023	13	1910	120,00	789	k.A.	k.A.	33.000,00 €
4	Zillbach	2023	11	1900	k.A.	789	k.A.	k.A.	30.000,00 €
5	Kaltenwestheim	2023	11	1935	k.A.	593	k.A.	k.A.	60.000,00 €
6	Utendorf	2024	15	1920	k.A.	447	k.A.	k.A.	52.000,00 €
7	Mittelsdorf	2024	12	1930	k.A.	497	k.A.	100,00	45.000,00 €
8	Oepfershausen	2024	12	1920	k.A.	386	k.A.	k.A.	35.000,00 €
9	Bettenhausen	2025	14	1920	180,00	414	2,00	20,00	58.000,00 €
10	Helmershausen	2025	15	1930	k.A.	609	k.A.	100,00	26.000,00 €
11	Zillbach	2025	12	1948	k.A.	570	k.A.	k.A.	32.000,00 €
12	Zillbach	2025	12	1948	k.A.	473	k.A.	k.A.	76.000,00 €
13	Birx	2025	11	1922	89,00	740	1,90	50,00	60.000,00 €
14	Melkers	2025	14	1935	k.A.	667	k.A.	100,00	80.000,00 €
15	Rosa	2025	15	1930	k.A.	394	k.A.	k.A.	80.000,00 €
arithmetisches Mittel									55.133,33 €
<b>Anpassung der Kaufpreise an das Bewertungsobjekt</b> aufgrund der fehlenden Angaben, Standardstufe, Wohnfläche, Unterkellerung sowie stark abweichender Wohnfläche (Datensatz 13), können nur die Datensätze 2 und 9 ausgewertet werden									
lfd. Nr.	Lage (BRW) aktuell	Datum Kauf	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Grundstücks größe	Standard Stufe	unter kellert	Baujahr	angepasster Kaufpreis gesamt	
2	1,05	1,00	1,10	1,05	1,00	0,80	0,70	54.331,20 €	
9	1,00	1,00	0,80	1,05	1,10	0,90	1,00	48.232,80 €	
arithmetisches Mittel									51.282,00 €

Eine Ableitung des Verkehrswertes anhand dieser Vergleichswerte kann aufgrund, dass nur zwei Datensätze ausreichende Vergleichsparameter aufwiesen, nicht vorgenommen werden.

Diese beiden Datensätze sowie die übrigen Kauffälle zeigen aber deutlich, dass relativ niedrige Kaufpreisniveau mittelbar vergleichbarer Ausstattungen und in den vergleichbaren Lagen.

## 6. Verkehrswert

Der Verkehrswert ist im Bewertungsfalle auf der Basis des Sachwertes unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu ermitteln.

Der Verkehrswert des Grundstückes in 36452 Kaltennordheim OT Kaltensundheim, Lindenplatz 5 ermittelt sich unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Umstände mit:

**42.000,00 €**

**Aufgrund verfahrenstechnischer Vorgaben erfolgt eine formale Aufteilung der zu bewertenden Grundstücke. Diese Wertaufteilung stellt dabei keinen selbständig veräußerbaren Verkehrswert dar.**

<b>Flur 1 Flurstück 52</b>	<b>15.000,00 €</b>
<b>Flur 1 Flurstück 53</b>	<b>16.000,00 €</b>
<b>Flur 1 Flurstück 187</b>	<b>11.000,00 €</b>

### **Anmerkung:**

Die Ermittlung des Verkehrswertes wurde in Anlehnung an die Grundsätze der ImmoWertV 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, schadstoffbelasteter Bauteile und Bodenverunreinigungen, Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz) wird eine Haftung unsererseits ausgeschlossen. Es wurde sich nur auf die wesentlichen, wertrelevanten Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale bezogen. Der Verkehrswert in diesem Gutachten wurde überschlägig ermittelt. Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung wichtig sind.

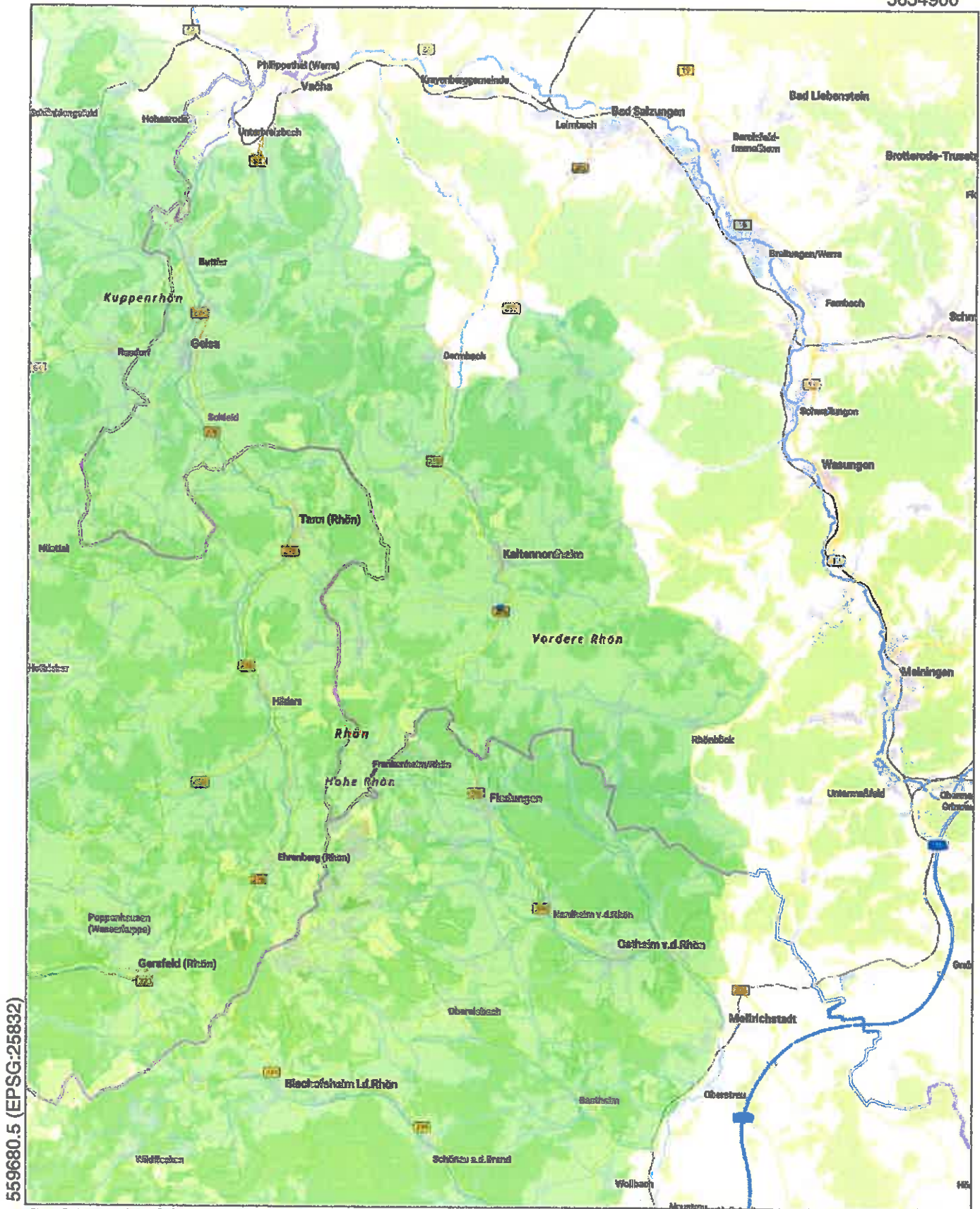
Das Gutachten wurde unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

  
Dorothea Schneider

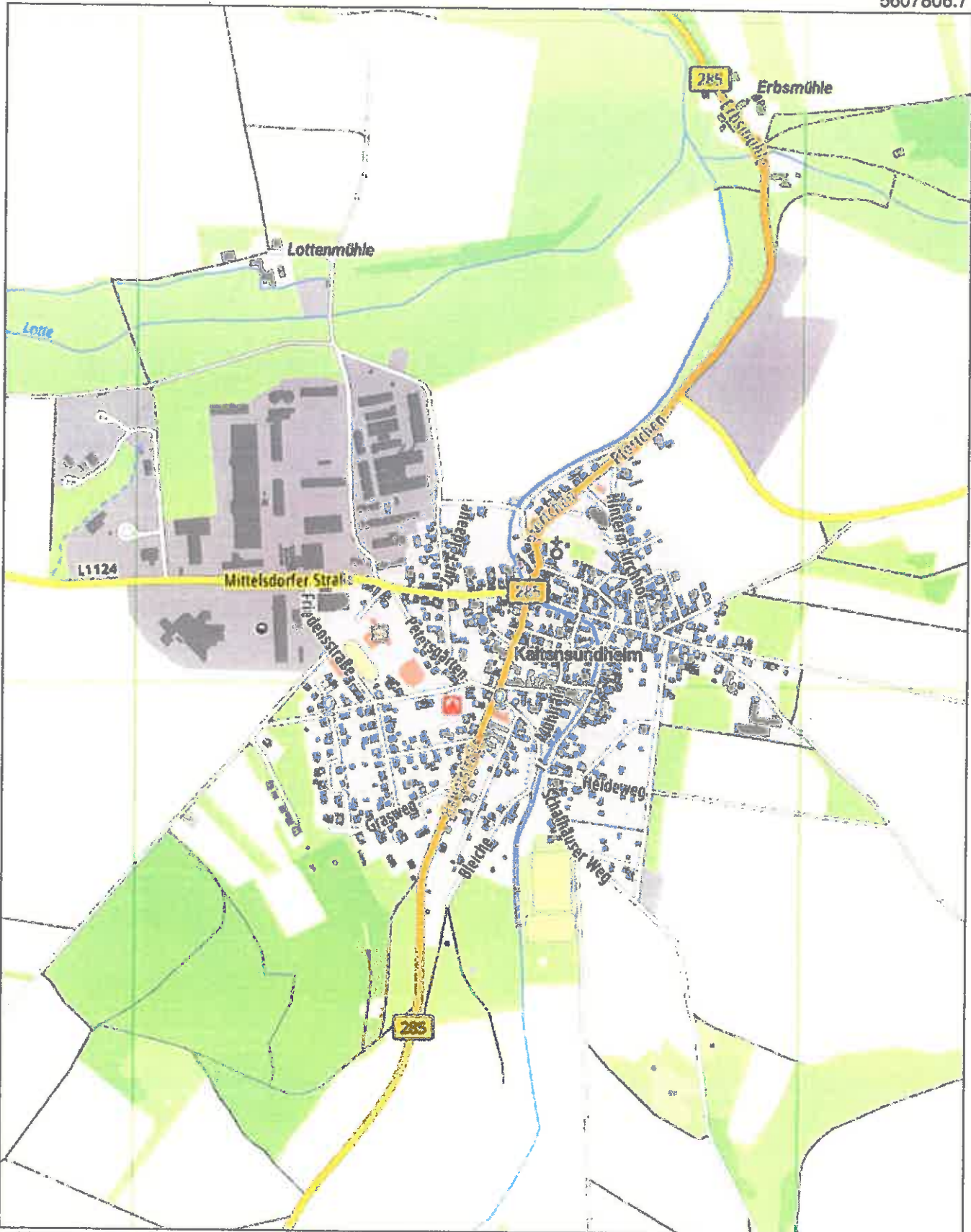
Erfurt, 11.11.2025

Öffentlich bestellt und vereidigt von  
der Industrie- und Handelskammer Erfurt  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken,  
Mieten und Pachten,  
Hotel- und Gaststättenbetriebe





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



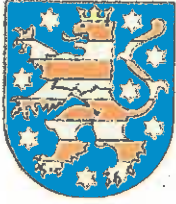
581016.5 (EPSG:25832)

5605548.9 (EPSG:25832)

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







# Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl

Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation  
Hoffnung 30, 98574 Schmalkalden

Telefon: 0361 57 4163-017, E-Mail: [gutachter.schmalkalden@tlbg.thueringen.de](mailto:gutachter.schmalkalden@tlbg.thueringen.de)

## Bodenrichtwertinformation

### Übersicht Thüringen

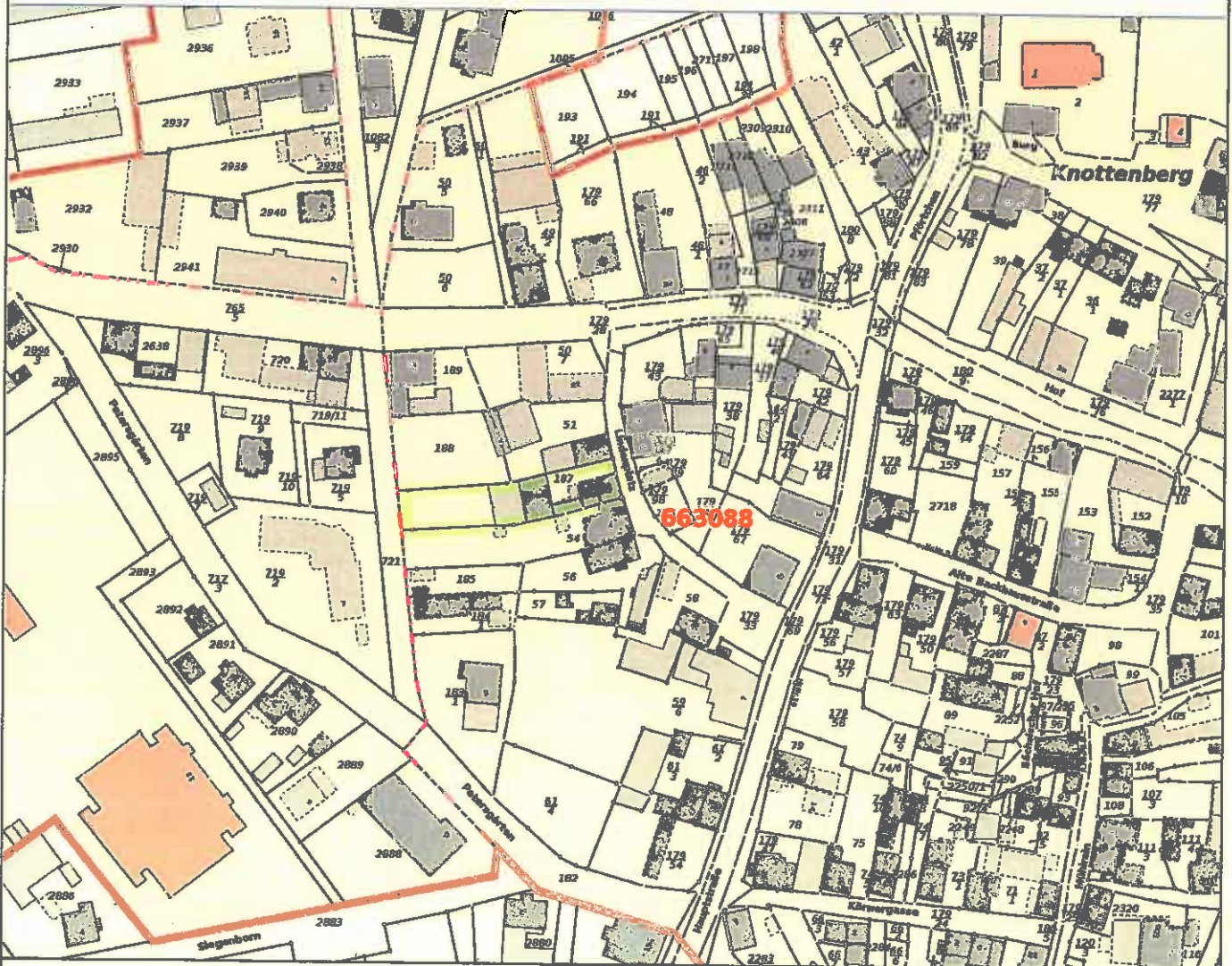


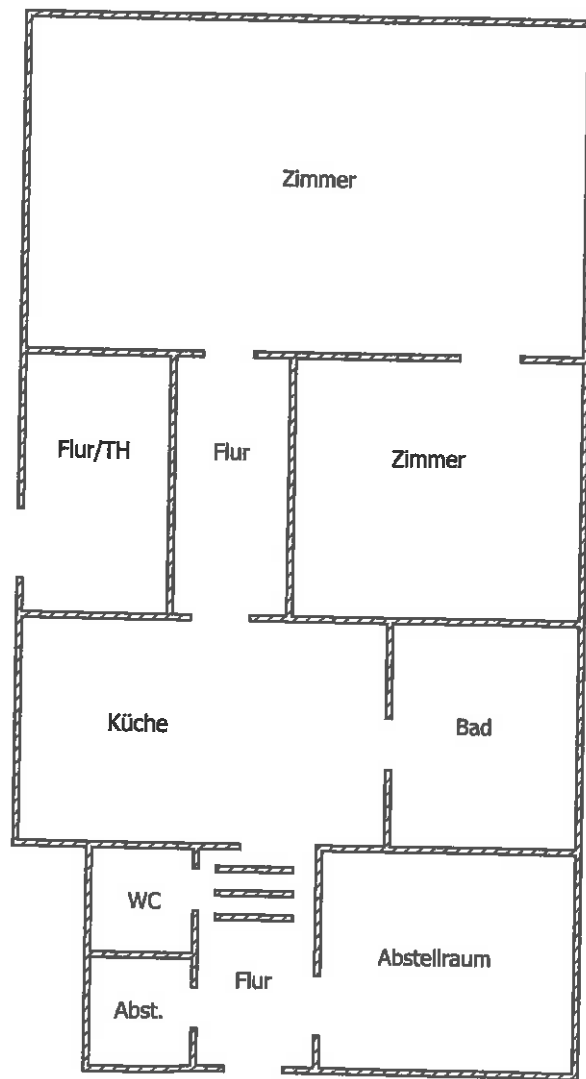
Gemeinde Kaltennordheim  
Gemarkung Kaltensundheim

Bodenrichtwertnummer 663088  
Bodenrichtwert [Euro/m<sup>2</sup>] 18  
Stichtag 01.01.2024

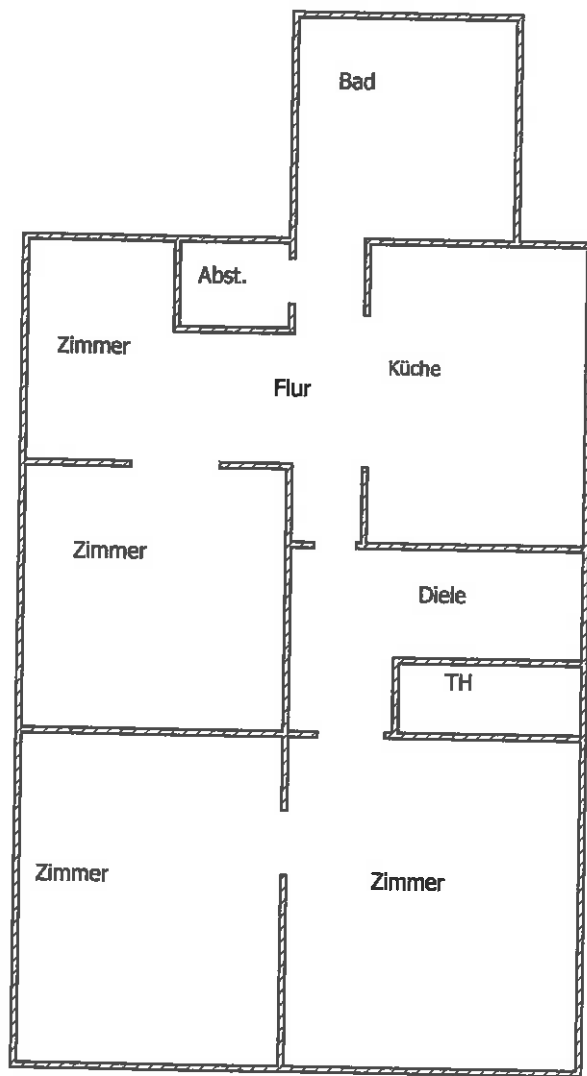
Entwicklungszustand baureifes Land  
abgabenrechtlicher Zustand erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG  
Nutzungsart Mischgebiet

Bauweise offen  
Fläche [m<sup>2</sup>] 600

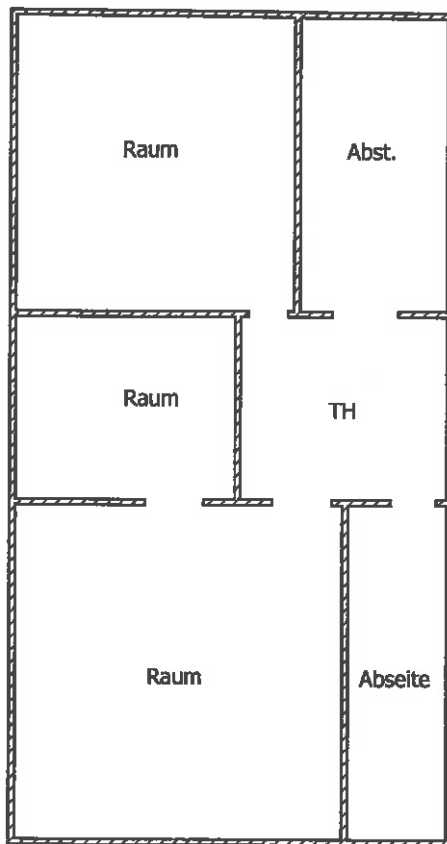




Skizze Erdgeschoss



Skizze Obergeschoss

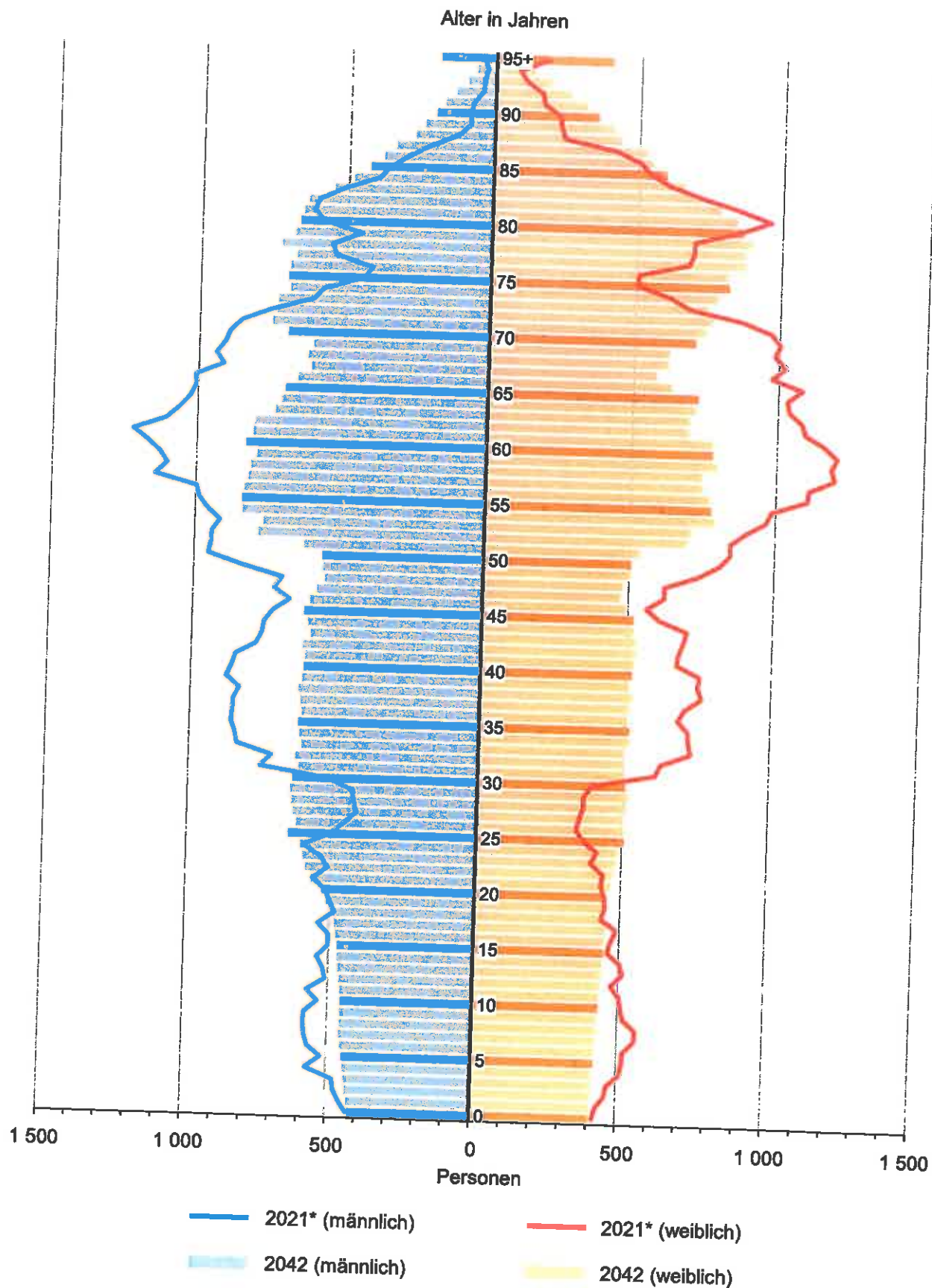


Skizze Dachgeschoss

# Grafische Darstellung der Bevölkerungsentwicklung bis 2042

# Altersaufbau der Bevölkerung 2021 und 2042

## Landkreis Schmalkalden-Meiningen



\* IST-Werte des Jahres 2021