

Dipl. Ing. **Thomas Kožlik**

von der Industrie- und Handelskammer Südthüringen  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für  
die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
sowie Mieten für Grundstücke und Gebäude

Töpfemarkt 5 A  
98617 Meiningen

Telefon

Büro: 03693/41206

privat: 03693/8827188

## **Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens des bebauten Flurstückes, teilweise nach dem äußern Eindruck (Scheune)**

Flurstück: 296/10

Gebäudenummer: 1

Straße: Hintere Gasse

Ort: 36452 Kaltennordheim  
OT Kaltenlengsfeld

Landkreis: Schmalkalden-Meiningen

Land: Thüringen

Bezeichnung: Flurstück mit einem Wohnhaus (zweigeschossig, teil-  
unterkellert und mit einem nicht ausgebauten  
Dachgeschoss), einer nicht begehbaren Scheune und  
einem Nebengebäude

Suchkriterium: Einfamilienhaus

Nutzung zum  
Wertermittlungsstichtag: keine, ursprünglich Wohnnutzung

Zweck der Ermittlung: Verfahren 10 K 3/24 Amtsgericht Meiningen

Tag der Besichtigung: 15. 04. 2024, 13:00 Uhr  
(Begehung aufgrund der Schlüsselbereitstellung,  
bereitgestellt durch einen der Schuldner)

Wertermittlungsstichtag: 15.04. 2024

Unterlagen: - Grundbuchauszug und Angaben, bereitgestellt durch das  
Amtsgericht Meiningen

ermittelte Daten: - Recherche Katasterbereich Schmalkalden (Thür.  
Landesamtes für Bodenmanagement und  
Geoinformation)  
- Grundstücks- und Gebäudebesichtigung  
(soweit wie möglich)  
- Ermittlung der Bruttogrundflächen, Bruttorauminhalte

Auftraggeber: Amtsgericht Meiningen

Eigentümer: nach dem Grundbuchauszug

Das Gutachten wurde nach bestem Wissen und Gewissen aufgrund der Unterlagen und ermittelten Daten erstellt.

Grundlage für den Verkehrswert gemäß §194 des Baugesetzbuches ist die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021.

Das Vergleichswertverfahren führt nicht zum Verkehrswert, da keine entsprechenden Vergleichswerte zur Verfügung stehen.

Das Ertragswertverfahren ist für derartige Objekte nach Punkt 13 keine Grundlage für den Verkehrswert.

Damit bildet das Sachwertverfahren nach § 35-39 der ImmoWertV 21 die Grundlage für den Verkehrswert

Zur Sicherstellung der Modellkonformität sind das bei der Ermittlung des Sachwertfaktors (§ 10 der ImmoWertV 21) verwendete Ableitungsmodell und die zugrunde gelegten Daten zu beachten (Lit.4).

**Verkehrswert: 7.000,00 Euro**

Meiningen, den 18.04. 2024

## 1. Allgemeines

Grundbuch:	Amtsgericht Meiningen Grundbuch von Kaltenlengsfeld
Blatt:	514
Gemarkung:	Kaltenlengsfeld
Flurstück:	296/10
Fläche:	631 m <sup>2</sup>
Abteilung II:	angeordnete Zwangsversteigerung
Abteilung III:	nach dem Grundbuch
Baulasten:	keine (gemäß Angabe Amtsgericht Meiningen)
Denkmalschutz:	kein (gemäß Angabe Amtsgericht Meiningen)
Flurbereinigungs- verfahren:	kein Verfahren anhängig (gemäß der Angabe Amtsgericht Meiningen)
Einordnung:	gemäß § 34 Baugesetzbuch (Innenbereich) dörfliches Wohngebiet (nach Recherche Katasterbereich Schmalkalden, siehe Anlage)
Einordnung:	ortsübliche Erschließung an der Hinteren Gasse/Ecke Erdmarsgasse
	. Straßen                   ausgebaut und mit Bitumen befestigt Gehweg Betonpflaster
Funktionstüchtigkeit:	soweit ersichtlich: überwiegend nicht mehr gewährleistet:
	Wohnhaus: Heizen: Einzelöfen Kochen: Elektroherd, Beistellherd Warmwasser: Elektroboiler Sanitär: Dusche in der Küche, Trockenklo im Nebengebäude
	Scheune, Nebengebäude: Kaltlager, Trockenklo

## 2. Beschreibung der Lage

Lage:	nach Lageplänen (Anlage)
	Kaltenlengsfeld ist ein ist ein Dorf mit ca. 390 Einwohnern und ein Ortsteil von Kaltennordheim (ca. 5.700 Einwohner), Landkreis Schmalkalden-Meiningen mit ca. 124.000 Einwohnern.
	Kaltenlengsfeld liegt im thüringischen Teil der Rhön ca.:
	- 5 km nordöstlich von Kaltennordheim (Bundesstraße 285)
	- 24 km nordwestlich von Meiningen (A 71)
Ortslage:	nach Lageplänen (Anlage)
	südöstliche Dorfrandlage von Kaltenlengsfeld, unmittelbar südlich der Hinteren Gasse, an der Ecke zur Erdmarsgasse, dörfliche Nachbarbebauung
	<b><u>einfache (dörfliche) Lage</u></b>
	Nachteil: geringe Gartenfläche
Höhenlage:	ca. 542 - 544 m ü. NN
Gelände:	in Westrichtung fallend
Baugrund:	zum Wertermittlungstichtag lag kein Baugrundgutachten vor
Grundstückszuschnitt der Flurstücke:	nach Katasterauszug (Anlage), relativ regelmäßig.

## 3. Nutzung

Das Objekt ist zum Wertermittlungstichtag einige Jahre ungenutzt. Offensichtlich wurde das Objekt ursprünglich als Wohnobjekt genutzt.

Im Einzelnen:

Wohnhaus:

Teilunterkellerung: Kaltlager (Kellertreppe von der Küche im Erdgeschoss)

Erdgeschoss: Flur/Treppenraum  
2 Wohnräume  
Küche  
Abstellraum (von der Küche erreichbar)

Obergeschoss: Flur/Treppenraum  
5 Wohnräume (davon ein Durchgangsraum)

Dachgeschoss: nicht ausgebaut

Scheune: nicht begehbar (offensichtlich Kaltlager)

Nebengebäude: Kaltlager, Trockenklo

#### 4. Baujahr

Es liegen keine Bauunterlagen zum Baualter des Wohnhauses vor.

Es könnte ursprünglich schon weit über 100 Jahre alt sein (Fachwerk mit teilweise Lehmausfachungen), um 1900 könnte es baulich verändert worden sein (Fachwerk mit teilweise Schwemmsteinausfachungen, teilweise preußische Kappen als Kellerdecke), ein weiterer Umbau könnte um 1920 erfolgt sein (teilweise Kellerdecke aus Beton mit Stahlträgern, massive Ziegelwände).

Der Ausbau entspricht überwiegend ehem. DDR- Standard.

Nach 1990 wurden einzelne Ausbauinvestitionen getätigt:

- Dusche in der Küche
- teilweise Fenster, teilweise Außenrollläden manuell
- Außentür mit Eingangsüberdachung.

Das Nebengebäude und die Scheune könnten zwischen 1900 und 1920 errichtet worden sein.

#### 5. Bruttogrundflächen, Bruttorauminhalte

Grundlage: DIN 277

Aufmaß des Unterzeichners (Maße teilweise aus dem Katasterauszug „herausgemessen“, da nicht messbar), speziell die nicht begeh-u. aufmessbare Scheune

BruttogrundflächenWohnhaus

$$97 \text{ m}^2 \times 3 + 80 \text{ m}^2 = \underline{371 \text{ m}^2}$$

Raumhöhen: Teilunterkellerung	ca. 2,1 m
Erdgeschoss	ca. 2,7 m
Obergeschoss:	ca. 2,5 m
Dachgeschoss:	ca. 1,8 m
Spitzboden:	ca. 1,7 m (unter dem First)

Nebengebäude ca. 60 m<sup>2</sup>

Scheune            ca. 140 m<sup>2</sup>

Bruttorauminhalte

Wohnhaus        ca. 950 m<sup>3</sup>

Nebengebäude ca. 310 m<sup>3</sup>

Scheune         ca. 1.000 m<sup>3</sup>

**6. Bauart**

(soweit ersichtlich)

Das Wohngebäude ist zweigeschossig, zusätzlich mit einem nicht ausgebauten Dachgeschoss und teilunterkellert.

. Wände:	Massivwände (Ziegelsteine, im Kellergeschoss auch Natursteine) Fachwerkwände (Lehm-u. Schwemmsteinausfachungen)
. Decken:	über dem Keller Massivdecke (preußische Kappen, Beton mit Stahlträgern) ab dem Erdgeschoss Holzbalkendecken
. Dachstuhl:	Mansarddach als Pfettendach mit einer kleinen Gaube zur Westseite
. Dachdeckung:	Betondachsteindeckung (offensichtlich nachträglich)
. Wandaufbau:	außen: Putz, sichtbares Ziegelmauerwerk innen: Putz, in Bereichen der Küche auch Fliesen

- . Fenster: Holzfenster (Einfach-u. Verbundfenster)  
Kunststofffenster, teilweise manuelle Außenrollläden
- . Außentür: Kunststofftür
- . Innentüren: Holztüren, Wabenkerntüren  
(lichte Höhe im Obergeschoss um 1,85 m, eine Tür nur ca. 1,7 m mit einer lichten Breite von nur ca. 0,65 m)
- . Innentreppen: zur Teilunterkellerung 12 Stg. Massivtreppe (relativ eng und steil)  
  
zum Ober-u. Dachgeschoss: Holztreppe (relativ eng und steil)
- . Fußbodennutzschichten: Kunststoffbelag, Teppichboden

Die Scheune scheint zweigeschossig, nicht unterkellert und mit einem Dachgeschoss.

- . Wände: Massivwände (Ziegelsteine)  
Fachwerk mit Ziegelausfachungen
- . Decken: möglicherweise Holzbalkendecken
- . Dachstuhl: Satteldach
- . Dachdeckung: Ziegeldeckung
- . Wandaufbau: außen: unverputzt
- . Fenster: einfache Holzfenster
- . Außentür: Kunststofftür
- . Tor: Holz

Das stallartige Nebengebäude ist zweigeschossig und nicht unterkellert.

- . Sockel: Natursteine
- . Wände: Massivwände (Ziegelsteine, Natursteine)  
Fachwerk mit Ziegel-u. Schwemmsteinausfachungen

- . Decken: Holzbalkendecke, auch Stahlträger
- . Dachstuhl: Pultdach
- . Dachdeckung: Betondachsteindeckung
- . Wandaufbau: verputzte Ausfachungen, ansonsten unverputzt
- . Fenster: einfache Holzfenster
- . Außentür: Holz
- . Tor: Holz

### Außenanlagen

- Grundleitungen/Kanäle/  
Schächte, Leitungen: nicht einsehbar
- Einfriedung: örtlich Maschendrahtzaun, Holzzaunreste  
massive Stützmauer an der Westseite
- Oberfläche: Gehweg zum Wohnhaus Ortbeton  
Hofbereich Gras  
Gartenbereich Gras, Gebüsch

## **7. Zustandsbeschreibung**

(soweit von ersichtlich)

Das Wohngebäude entspricht in seiner Bauart im Rohbau offensichtlich der Bauzeit gemäß Punkt 4.

Der Ausbau entspricht überwiegend ehem. DDR-Standard, die örtlichen Investitionen nach 1990 gemäß Punkt 4 dem Standard der neunziger Jahre.

Auffallende Baumängel/Bauschäden:

- . das Gebäude entspricht nicht dem aktuellen Gebäudeenergiegesetz (u.a. Einzelöfen)
- . verschlissene Ausbauteile
- . Feuchteschäden infolge Dachundichtigkeiten (Ursachen möglicherweise durch die Dachdeckung) beseitigt
- . örtlicher Befall durch tierische Holzschädlinge
- . vernachlässigte Bauunterhaltung, Objekt ist nicht beräumt.



Nach den Kriterien des ImmoWertV 21, Anlage 4 kann dem Gebäude nach einer Einschätzung nur eine Standardstufe von 1,3 zuerkannt werden (im Grunde eine äußerst einfache Ausstattung).

Die Lage des Objektes ist für eine Weiternutzung bedingt geeignet (siehe Lagemerkmale in Pkt. 2).

Die Kubatur und Grundrissaufteilung ist für eine Weiternutzung ebenfalls nur noch bedingt geeignet:

- . nicht barrierefrei (relativ enge und steile Geschosstreppen, örtlich relativ geringe lichte Türhöhen)
- . teilweise Durchgangsräume (z.B. zum Keller über die Küche)
- . keine Sanitärräume (Dusche in der Küche, Trockenklo im Nebengebäude)

Das Wohngebäude besitzt nur noch einen sehr geringen Sachwert.

Die Scheune und das Nebengebäude besitzen noch den Zustand der entsprechenden Bauzeit.

Die Gebäude sind im südlichen Bereich (Nebengebäude) und im östlichen Bereich (Scheune) eingestürzt und der begehbare Bereich ist einsturzgefährdet.

Die Kubatur ist der ursprünglichen landwirtschaftlichen Nutzung geschuldet.

Die Verbindung Bauzustand und fehlende wirtschaftliche künftige Nutzung ist Grund, dass die Gebäude nicht zur Verkehrswerterhöhung des Grundstückes beitragen.

Die Gebäude belasten im Gegenteil den Wert des Objektes infolge Abbruchkosten.

Durch den Abbruch werden Freiflächen geschaffen, die für eine künftige Nutzung erforderlich sind (Garten, Stellplätze/Carport, ggf. Gebäudeerweiterung).

## **8. Sachwert Gebäude**

### Wohnhaus

Brutto-Grundfläche n. Pkt. 5:	371 m <sup>2</sup>
Haustyp gemäß der ImmoWertV:	112 (überwiegend)

Standardstufe im Mittel nach interner Einschätzung:	1,3 (nach der ImmoWertV nach einer inneren Einschätzung)	
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre (nach der ImmoWertV)	
geschätzte modifizierte Restnutzungsdauer:	12 Jahre	
Wertminderung infolge Baulalter:	85,0 % (linear)	
Kostenkennwert:	590,00 €/m <sup>2</sup> BGF im Mittel gemäß einer Einschätzung von außen nach der ImmoWertV 21, Anlage 4, Preisbasis 2010 (einschl. Mehrwertsteuer und Baunebenkosten)	
Regionalfaktor:	1,0	
Indexierung Basis 2010:	181,3 (Stand I/2024)	
vorläufiger Sachwert:	371 m <sup>2</sup> x 590,00 €/m <sup>2</sup> x 0,15 x 1,813	
	=	59.527,14 Euro
	nach Rundung:	<b>59.500,00 Euro</b> =====

Dies ist natürlich ein theoretischer Restsachwert. Die Sanierung-u. Modernisierungskosten liegen höher als vergleichbare Neubaukosten, gleichzeitig müssen Kubatur und Grundrissaufteilung „ertragen“ werden.

Außerdem müssen noch Beräumungs-u. Entsorgungskosten angesetzt werden, sofern das Wohngebäude saniert/modernisiert werden soll, Ansatz nach Erfahrungswerten ca. 6.000,00 Euro.

#### Abbruchkosten Scheune, Nebengebäude

Nach Punkt 7 belasteten die Scheune und das Nebengebäude den Wert des Grundstückes durch Abbruch-u. Entsorgungskosten.

Diese Kosten schwanken in der Region in Abhängigkeit von der Baukonjunktur und den Entsorgungskosten beträchtlich.

Zum Ansatz kommen mittlere Erfahrungswerte des Unterzeichners (Kubatur nach Punkt 5).

$(1.000 + 310) \text{ m}^3 \times 35,00 \text{ €/m}^3$  umbauter Raum = **46.000,00 Euro** nach Rundung.

## 9. Außenanlagen

Der Zeitwert der üblichen Außenanlagen ist nach der Sachwertrichtlinie im Gebäudesachwert enthalten.

## 10. Bodenwert

Grundlage für den Bodenwert ist der entsprechende Bodenrichtwert, herausgegeben vom Katasterbereich Schmalkalden.

Danach beträgt der Bodenrichtwert  $16,00 \text{ €/m}^2$  (dörfliches Wohngebiet, erschlossen nach dem BauGB und den Thür. KAG, offene Bebauung, offene Bebauung,  $700 \text{ m}^2$ , Stand 1.1.2024).

Infolge der Grundstücksgröße wird keine weitere Anpassung vorgenommen.

Somit Bodenwert:  $631 \text{ m}^2 \times 16,00 \text{ €/m}^2 = 10.096,00 \text{ Euro}$

**10.000,00 Euro**

=====

Bemerkung: Erschließungskosten bzw. Anliegerbeiträge, die noch anfallen, sind nicht im Bodenwert enthalten!

## 11. Vorläufiger Sachwert (vorläufiger Verfahrenswert)

Wohnhaus sowie Außenanlagen:	59.500,00 Euro
Beräumungskosten Wohnhaus:	- 6.000,00 Euro
Abbruchkosten Scheune, Nebengebäude:	- 46.000,00 Euro
Bodenwert:	10.000,00 Euro
Vorläufiger Sachwert:	<b>17.500,00 Euro.</b>
	=====

## **12. Marktangepasster vorläufiger Sachwert (marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert)**

Der betreffende Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises hat 2023 für Einfamilienwohnhäuser Sachwertfaktoren ermittelt (Literatur <sup>4)</sup>).

Sie zeigen, wie sich der Sachwert zum Verkehrswert verhält und berücksichtigen im Grunde die Makrolage in Südthüringen.

Für derartige Grundstücke mit so geringen vorläufigen Sachwerten liegen keine plausible Sachwertfaktoren vor.

Der Erwerber hat im Grunde 2 Möglichkeiten:

### **1. Abbruch Scheune/Nebengebäude und Sanierung/Modernisierung des Wohnhauses**

(Vorteil: vorhandene Rohbausubstanz des Wohnhauses kann wieder verwendet werden, die Kubatur und Grundrissaufteilung muss jedoch „ertragen“ werden)  
Diese Variante ist nach Erfahrungswerten des Unterzeichners nicht preiswerter als die 2. Möglichkeit, da weitere verdeckte Bauschäden vorhanden sein können und der preisintensive Ausbau (u.a. Sanitär, Heizung) in einem vorhandenen Gebäude höhere Kosten als in einem vergleichbaren Neubau bedeuten können.

### **2. Abbruch der gesamten Gebäudesubstanz mit einem folgenden Neubau.**

Auch wenn die Möglichkeit 2 weniger nachhaltig als die Möglichkeit 1 ist, lässt sie dem Erwerber alle Möglichkeiten im Rahmen der Baugesetze das Grundstück nach gegenwärtigen und persönlichen Erfordernissen neu zu beplanen.

Im Grunde ist das Grundstück ein Liquidationsobjekt.

Für derartige Liquidationsobjekte liegen keine örtlichen Marktanpassungsfaktoren vor.

In einer Untersuchung zum Stand 2023 für die südthüringischen Landkreise Schmalkalden- Meiningen, Hildburghausen sowie die Stadt Suhl (Literatur 4) wurden jedoch Grundstücke mit einer wirtschaftlich verbrauchter Bausubstanz untersucht.

Danach erreichen Ein- u. Zweifamilienwohnhausgrundstücke ca. 69 % des entsprechenden Bodenwertes und Mehrfamilienwohnhausgrundstücke oder Wohn- u. Geschäftshäuser ca. 74%

Damit zeigt sich, dass auf dem örtlichen Grundstücksmarkt auch für die Grundstücke noch positive Verkaufswerte erzielt werden, wenn die Abbruch- u. Entsorgungskosten über dem in der Region relativ geringen Bodenwert liegen und theoretisch nur 0 Euro erzielt werden könnten.

In diesem Fall könnten die Abbruch- u. Entsorgungskosten aber auch der Bodenwert nach der Freilegung höher sein, der Bodenwert wird jedoch die Abbruch- u. Entsorgungskosten bei weitem nicht erreichen.

Mit dem Ansatz von 69 % des Bodenwertes wird der Ansatz für ein Ein- u. Zweifamilienwohnhausgrundstücke angesetzt (Bodenwert nach Punkt 10):

0,69 x 10.000,00 € =	6.900,00 Euro
nach Rundung:	<b>7.000,00 Euro.</b>
=====	

### 13. Ertragswert

Eine Ertragswertberechnung führt auf dem örtlichen Grundstücksmarkt nicht zum Verkehrswert. Sie ist entbehrlich.

Der Verkehrswert wird vom Sachwert bestimmt. Derartige Wohnobjekte werden üblicherweise eigengenutzt, Renditeüberlegungen sind sekundär.

### 14. Verkehrswert (Verfahrenswert)

Grundlage für den Verkehrswert ist der marktangepasste vorläufige Sachwert nach Pkt. 12 mit 7.000,00 €.

Eine objektspezifische Anpassung des marktangepassten vorläufigen Sachwertes an den Verkehrswert wird nicht weiter vorgenommen, die da Vor- u. Nachteile des Grundstückes im obigen Wert ausreichend gewürdigt sind.

Somit **Verkehrswert:**

<b>7.000,00 Euro</b>
----------------------

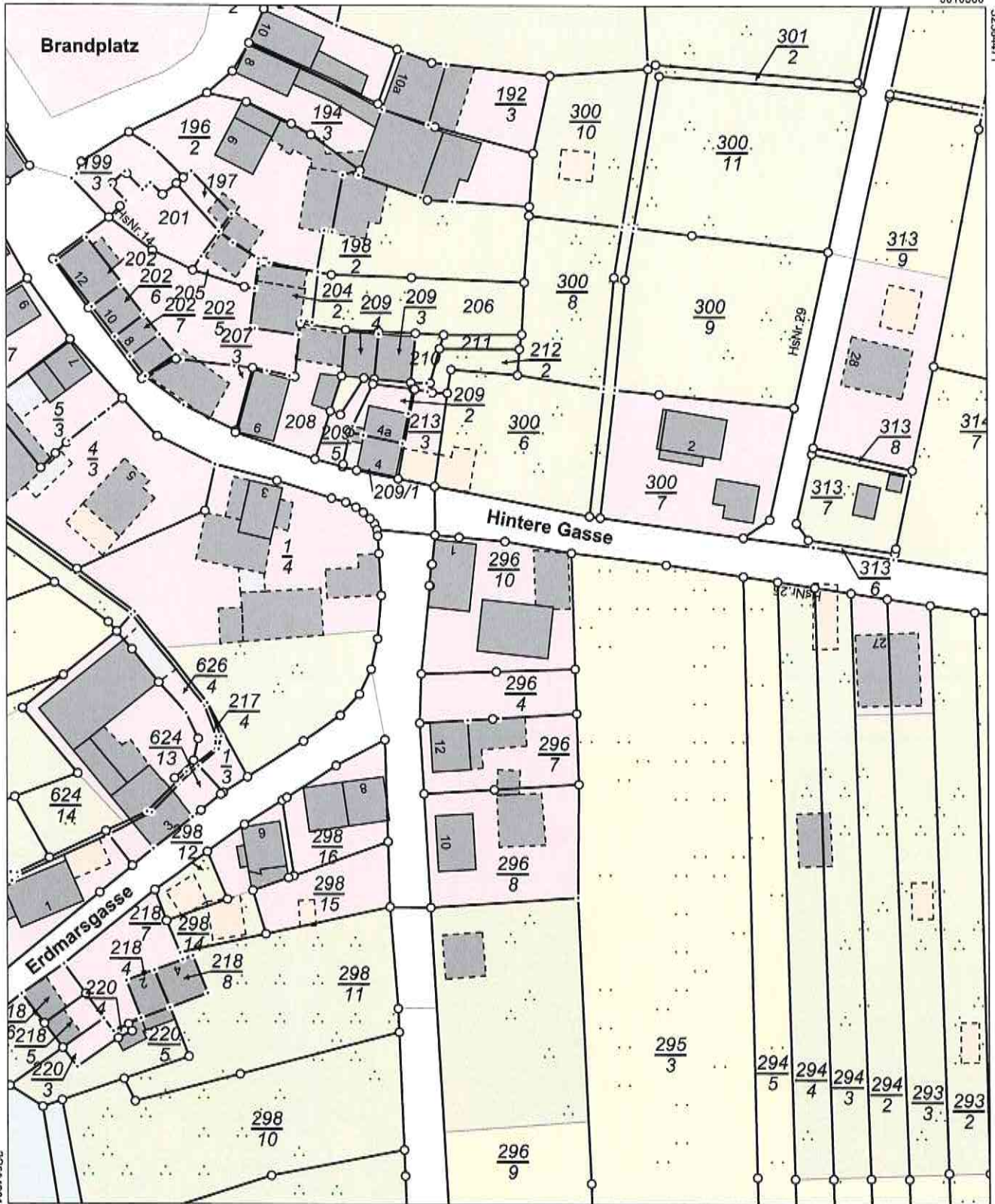
### Anlagen

Katasterauszug  
ungefährender Lageplan  
30 Fotos



Flurstück: 296/10      Gemeinde: Kaltennordheim  
Gemarkung: Kaltenlengsfeld      Kreis: Schmalkalden-Meiningen

5610566



32594291

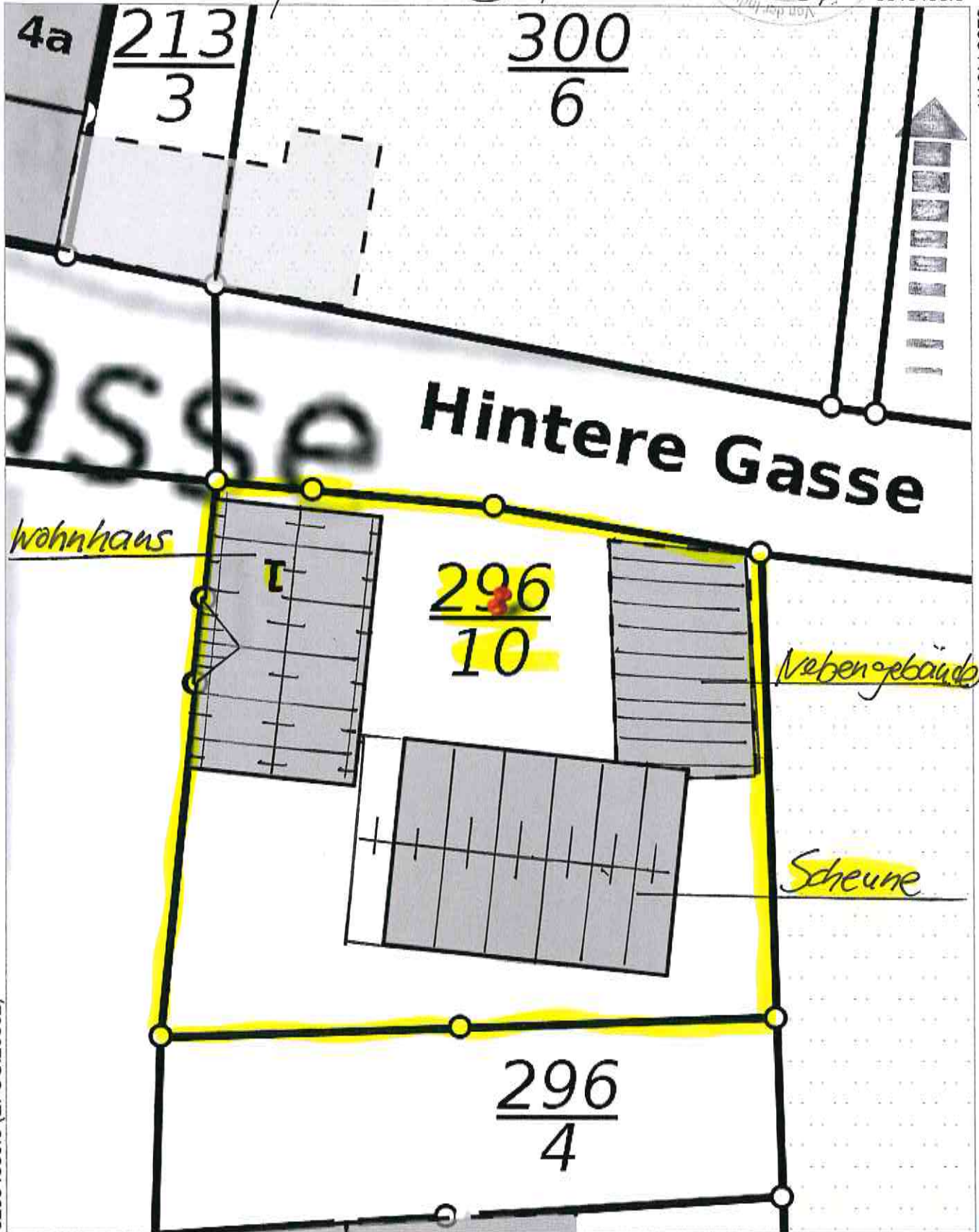
5610346

0 10 20 30 Meter

Maßstab 1:1000

Vervielfältigung ist nur erlaubt, soweit die Vervielfältigungstücke demselben Nutzungszweck wie die Originalausgabe dienen (§ 20 Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz vom 16. Dezember 2008 (GVBl. S.574) in der jeweils geltenden Fassung). Die Ausgabe kann Fortführungen enthalten, die noch nicht in das Grundbuch übernommen worden sind. Im Kartenauszug dargestellte Gebäude mit gestrichelter Begrenzungslinie wurden ohne Grenzbezug aus Luftbildern erfasst.

*ungefähre Lageplan*



32584359.6 (EPSG:25832)

5610433.9 (EPSG:25832)



Dipl.-Ing.  
 Thomas Köstik  
 Bestimmungsbereich  
 Bewertung von Gebäuden und  
 Immobilienstandorten;  
 Infos für Grundstücke und  
 Grundbesitzer

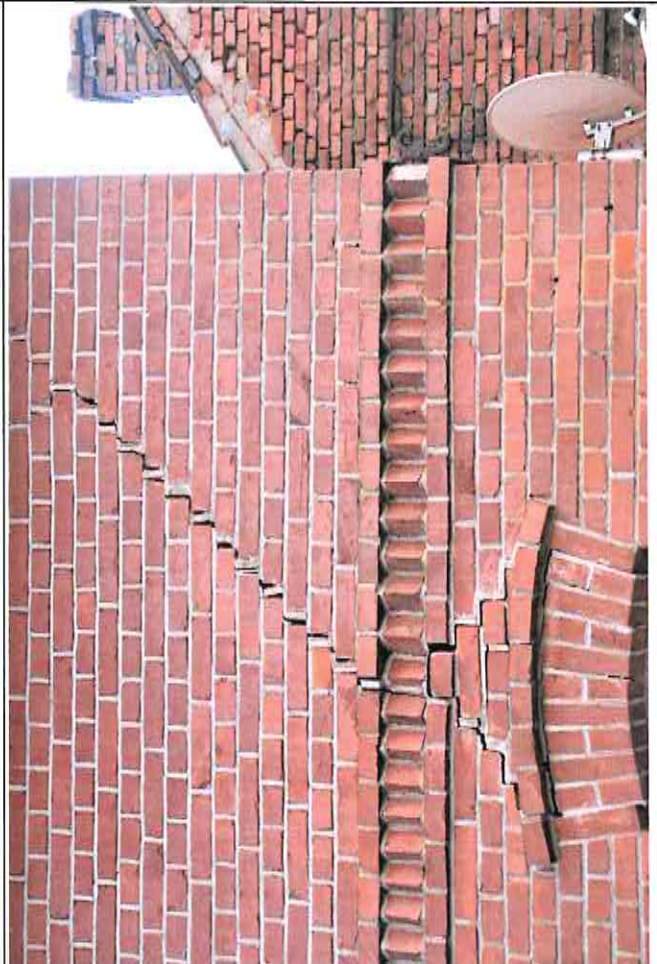
Wohnhaus Südwestansicht



Wohnhaus Nordansicht



Wohnhaus Ostansicht



Wohnhaus Mauerwerksrisse Westseite





Wohnhaus Kellertreppe



Wohnhaus Teilunterkellerung



Wohnhaus Teilunterkellerung



Wohnhaus Erdgeschoss Flur/Treppenraum

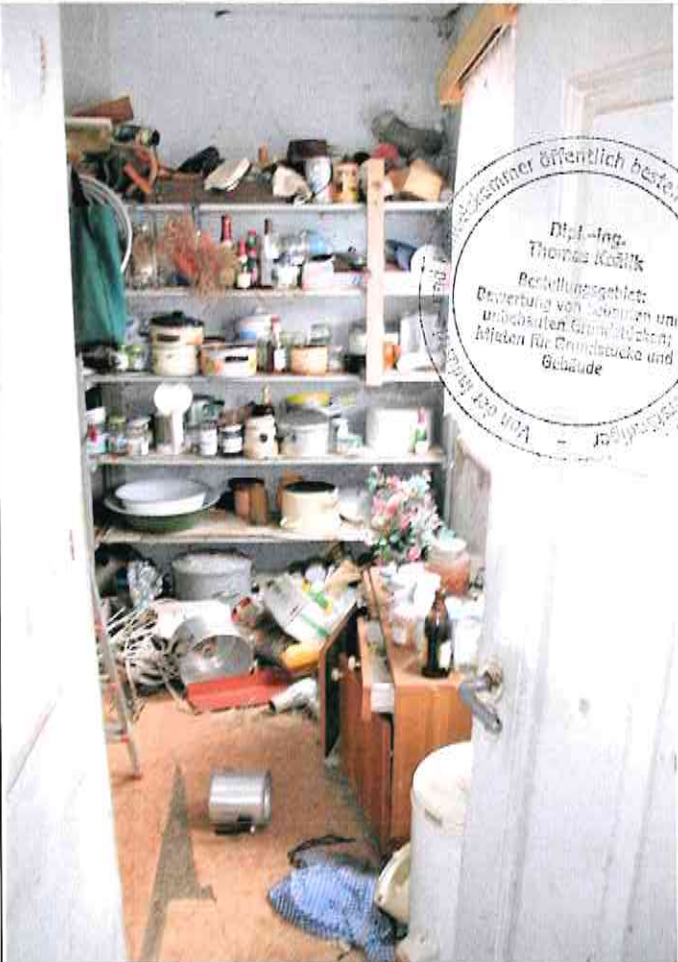
Von der Landesbauaufsicht  
 für die Baugewerkschaft  
 in der Provinz  
 genehmigt  
 Die Baugewerkschaft  
 hat die Baugewerkschaft  
 für die Baugewerkschaft  
 genehmigt



Wohnhaus Erdgeschoss Wohnraum



Wohnhaus Erdgeschoss Küche



Verdammener öffentlich bestellter  
Dipl.-Ing.  
Thomas Kahlke  
Berufungsgebiet:  
Beratung von Sachverständigen und  
unbesetzten Gerichten über  
Mängel für Brandschutz und  
Gebäude

Wohnhaus Erdgeschoss Abstellraum



Wohnhaus Erdgeschoss Wohnraum



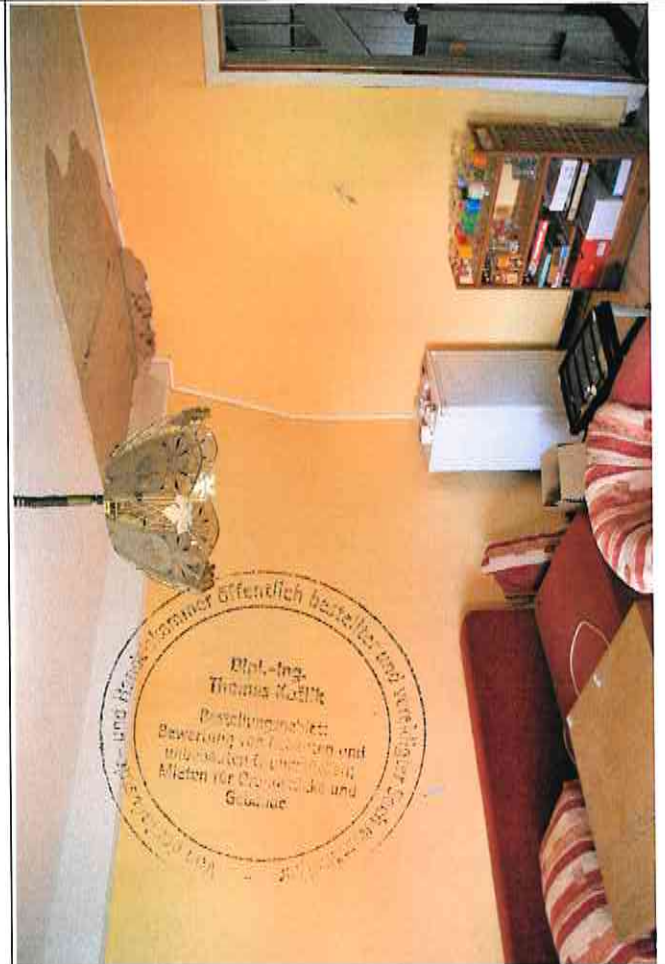
Wohnhaus Obergeschoss Flur/Treppenraum



Wohnhaus Obergeschoss Wohnraum



Wohnhaus Obergeschoss Wohnraum



Wohnhaus Obergeschoss Wohnraum



Wohnhaus Dachgeschoss



Wohnhaus Dachgeschoss

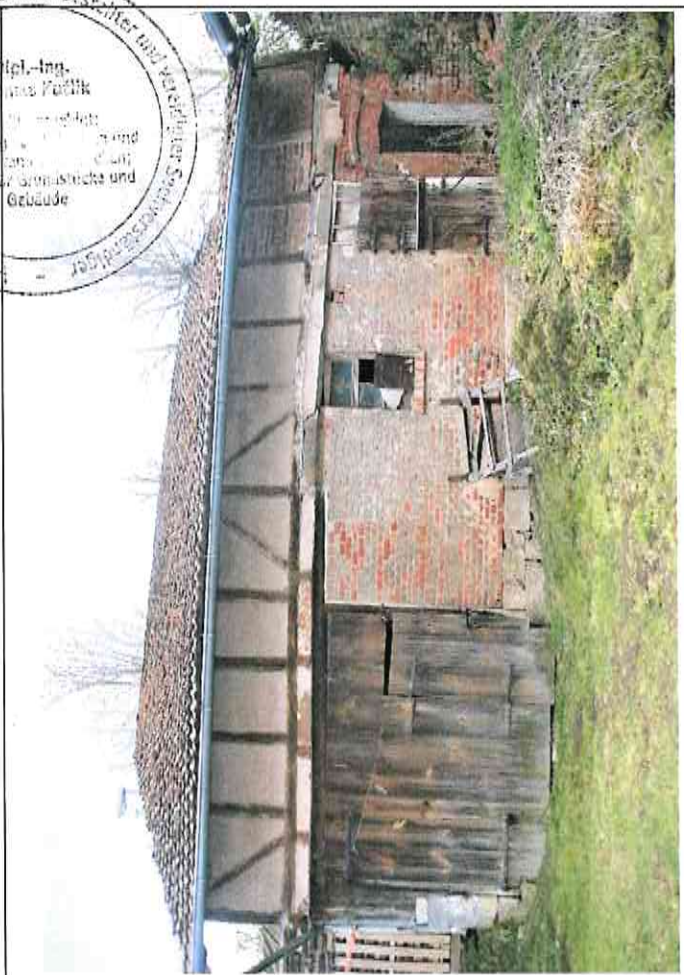


Wohnhaus Spitzboden





Öffentlich besichtigbar  
Dipl.-Ing.  
Thomas Pätzold  
Bautechnik  
Bauelemente und  
Bauteile  
für Bauteile und  
Gebäude



Nebengebäude Nordansicht

Nebengebäude Westansicht



Nebengebäude Ostansicht



Nebengebäude Südwestecke zur Scheune



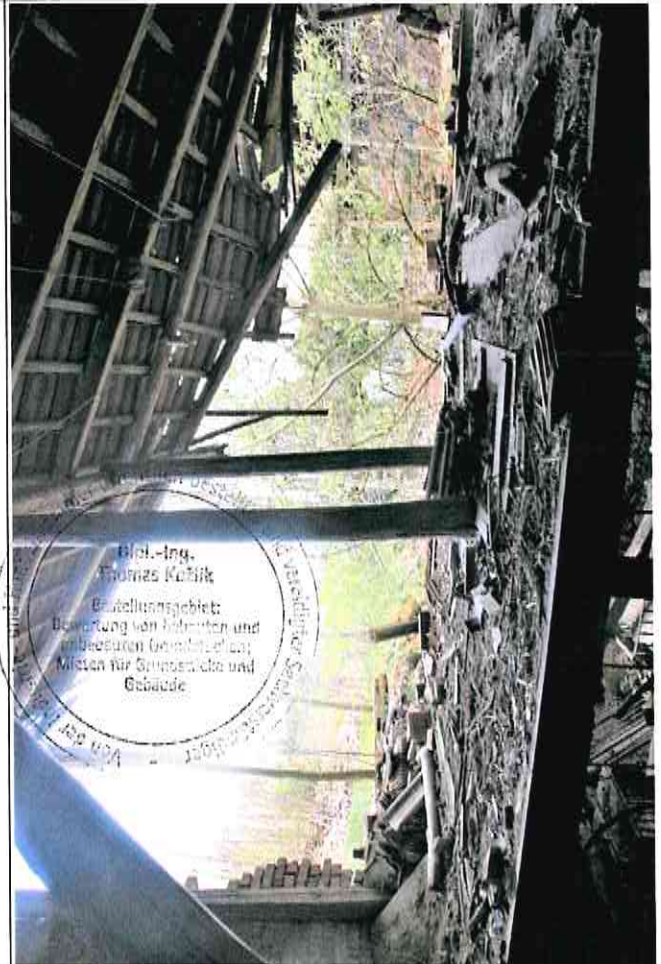
Nebengebäude Innenbereich



Nebengebäude Innenbereich



Nebengebäude Innenbereich



Nebengebäude Innenbereich



Scheune Nordansicht



Scheune Westansicht



Scheune Nordostseite zum Nebengebäude

