

Dipl.-Ing. Jürgen Müller

Schulstraße 10
98617 Meiningen



Von der IHK Südthüringen öffentlich bestellter
und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken sowie Schäden und Mängel

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

Grundstückswertermittlung,
Baumängel, Bauschäden,
Beweissicherung, Bauplanung

Telefon: 0 36 93/ 80 36 86
Fax: 0 36 93/ 89 75 35
Mobil: 0170/ 4 91 43 53
E-Mail: svb-mueller@web.de

**Exposé
ZUM
GUTACHTEN**
in dem Zwangsversteigerungsverfahren am Amtsgericht Meiningen
ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES
(i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

**Wohngrundstück, Einfamilienhaus, 98596 Brotterode-Trusetal/ OT Trusetal
Thälmannplatz 7**



VERKEHRSWERT: 56 000,00 €
Aktenzeichen: 11 K 4/ 22
zum Bewertungsstichtag: 14.11.2022

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeine Angaben
2. Lage- und Grundstücksbeschreibung
3. Objektbeschreibung
4. Wertermittlungsergebnisse
 - 4.1. Verfahrenswert nach dem marktangepassten Sachwert Wohngebäude
 - 4.2. Verfahrenswert nach dem marktangepassten Ertragswert des Wohngebäudes
5. Auszug Bodenrichtwertinformation
6. Fotos

Das Exposé umfasst 9 Seiten incl. Anlagen. Es wurde nur im PDF- Format an das Amtsgericht Meiningen gesendet.

Hinweis:

Durch Unterzeichnenden, der vom Amtsgericht Meiningen mit der Erarbeitung eines Gutachtens beauftragt wurde, erfolgte am 24.10.2022 die Einladung zum Termin einer Ortsbesichtigung am 14.11.2022. **Eine Teilnahme am Ortstermin durch den im Wohnhaus lebenden Schuldner erfolgte nicht und die Zugänglichkeit zum Gebäude wurde nicht gewährt!** Somit können eventuell werterhöhende bzw. wertmindernde Umstände nicht berücksichtigt werden. Vom Unterzeichnenden wurden die möglichen Grundinformationen aus der äußeren Inaugenscheinnahme sowie den Informationen unbeteiligter Dritter gewichtet übernommen.

1. ALLGEMEINE ANGABEN

Objekt:	bebautes Grundstück; Wohngrundstück, Einfamilienhaus
Ort:	98596 Brotterode- Trusetal
Straße/ Hausnummer:	Thälmannplatz 7
Eigentümer:	nach Grundbuch
Grundbucheintragung:	Grundbuch von Auwallenburg, Blatt 10451
Flurstücksnummer/ Grundstücksgröße:	Flur 1, Flurstück 123/ 1 mit 328 m ²
Auftraggeberin:	Amtsgericht Meiningen Lindenallee 15, 98617 Meiningen
Zweck der Wertermittlung:	Ermittlung des Verkehrswertes
Ortsbesichtigung:	14.11.2022 (nur äußere Inaugenscheinnahme!)
Bewertungsstichtag:	14.11.2022
Qualitätsstichtag:	entspricht Bewertungsstichtag
Teilnehmer am Ortstermin:	Mitarbeiterin des Sachverständigen Sachverständiger

2. LAGE- UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

Großräumige Lage:	Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Südthüringer Raum.
Kommunale Einordnung:	Es liegt in der Stadt Brotterode–Trusetal/ OT Trusetal, welche ca. 6 500 Einwohner zählt. Die Kleinstadt befindet sich im Landkreis Schmalkalden-Meiningen und besteht aus den Stadtteilen Brotterode und Trusetal.
Verkehrslage und Infrastruktur:	Die Stadt hat eine Entfernung zur Kreisstadt Meiningen von ungefähr 35 km. Trusetal ist großräumig in den Bereich Südthüringen einzuordnen, wobei die infrastrukturelle Lage der Stadt mit „durchschnittlich“ zu bezeichnen ist. Bis zur Bundesstraße B 19, eine der Hauptverkehrsadern im Südthüringer Raum, beträgt die Entfernung ca. 8 km, wobei von dort gute Verbindungen in das nähere Umfeld, in das Bundesland Hessen und in den Freistaat Bayern gegeben sind. Die Anschlüsse zu den Autobahnen A 4, A 71 und A 73 sind etwa 30 km entfernt.
Wirtschaftsstruktur:	Im Laufe der Jahre vollzog sich auch im Stadtteil Trusetal die Umstrukturierung in Handel, Gewerbe, Dienstleistungen und der

	Industrie. Es wurden ehemalige Hauptproduktionszweige der Stadt stillgelegt bzw. umgewandelt bzw. neue Standorte erschlossen. Im Ort haben einige klein- und mittelständige Handwerksbetriebe Fuß gefasst. Als Wintersportort, gelegen inmitten des Thüringer Waldes, ist der Tourismus auch gegenwärtig noch von Bedeutung.
Demografische Lage:	Es ist von einer rückläufigen demografischen Entwicklung am Standort und einer überalterten Bevölkerung auszugehen (bedingt auch durch den eingeschränkten Arbeitsmarkt in der Region). Die strukturellen Prognosen für die Bereiche Kaufkraft, Arbeitsmarkt und Bevölkerungsentwicklung für den Landkreis weisen eine überwiegend negative Tendenz aus.
Ortsbild:	Brotterode- Trusetal hat kleinstädtischen Charakter. Einrichtungen der Verwaltung, Versorgung, des Handels, der Dienstleistungen sind im Ort in einem begrenzten Umfang vorhanden.
Innerörtliche Lage:	Das Grundstück selbst liegt im Zentrumsgebiet des Ortsteils Trusetal. Es stehen kurze Wege (ca. 400 m) zu den hauptsächlichen Dienstleistern und Versorgern an. Die umgebende Bebauung ist überwiegend als „gemischt genutzt“ zu bezeichnen, überwiegend Wohnbebauung. Die Lage kann - bezogen auf den Ort - mit „durchschnittlich“ eingeschätzt werden.
Art der Bebauung:	offene Bauweise
Beeinträchtigungen:	Es sind keine unmittelbaren bzw. gravierenden Beeinträchtigungen vorhanden, welche eine Einschränkung der gegenwärtigen und zukünftigen Nutzung zur Folge hätten. Die Lage an der Durchfahrtsstraße erzeugt Lärmimmissionen.

3.2. Rechtliche Gegebenheiten

Eintragungen in das Grundbuch Abt. II	Wertrelevante Eintragungen, das Grundstück betreffend, wurden nicht benannt
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Hier sind keine unsichtbaren Belastungen, in Form einer Abstandsfläche oder Baulast, seitens eines Nachbargrundstücks benannt worden.
Bauplanungsrecht:	Entsprechend der Lage im Ortsgebiet regelt sich für das Wohngrundstück die bauliche Zulässigkeit im Bestand unter Einhaltung des § 34 BauGB, wobei sich die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche aus der Eigenart der Umgebung ergibt.
Bauordnungsrecht:	Die materielle Legalität der baulichen Anlage des Wohnhauses und die Nutzung werden in der vorliegenden Form unterstellt.
Denkmalschutzbuch/ Baulastenverzeichnis:	Im Denkmalschutzbuch ist für das bebaute Grundstück kein Eintrag gemäß § 2, Abs. 2 Satz 1, § 5 Abs.1 und 2 des ThürDSchG vorhanden.
Entwicklungszustand:	Es handelt sich bei dem bebauten Grundstück um baureifes, voll erschlossenes Bauland.
Beitrags- und abgaben-	Es wird davon ausgegangen, dass zum Wertermittlungstichtag

rechtlicher Zustand: keine wesentlichen öffentlich- rechtlichen Beiträge bzw. nicht-steuerliche Abgaben anstehen.

3.3. Tatsächliche Verhältnisse und sonstige Beschaffenheit

Vorbemerkungen: Die Ausführungen zu dem Grundstück und zu dessen Beschaffenheit basieren auf den Angaben des Auftraggebers, den vor Ort festgestellten Gegebenheiten und anhand der vorliegenden Kopien des Liegenschaftsauszeuges vom Amt für Vermessung und Geoinformation.

Ausdehnung und Grenzverhältnisse: Das bebaute, zu bewertende Grundstück hat eine unregelmäßige Grundrissform mit einer durchschnittlichen Länge in West- Ost- Richtung von ca. 21 m und einer durchschnittlichen Breite in Nord- Süd- Richtung von etwa 13 m. Die Vermarkungssteine waren nicht einsehbar, die Vermarkungsgrenzen wurden jedoch anhand der Kopie der Liegenschaftskarte vor Ort nachvollzogen.

Baugrund: Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass im Bereich des bebauten Grundstücks tragfähiger Baugrund ansteht.

Topographische Lage: Die Geländelinie des Grundstücks kann als relativ eben bezeichnet werden. Das Wohngebäude und der wesentliche Außenbereich sind auf einem Plateau.

Tatsächliche Nutzung: Auf dem Grundstück wurden ein freistehendes Wohngebäude und ein Nebengebäude als Anbau errichtet.

Erschließung: Das Grundstück ist erschlossen und mit Elektro-, Telekommunikations- und Wasseranschlüssen versehen. Im Straßenraum liegt eine Gasleitung. Die Abwässer gelangen als Volleinleiter in die örtliche Kanalisation.

Straßenausbau: Die erschließenden Straßen „Thälmann- Platz“ und Eisensteinstraße dienen der An- und Auffahrt und sind komplett ausgebaut.

Stellplatzsituation: Auf dem Grundstück sind Stellplatzmöglichkeiten vorhanden bzw. können noch zusätzlich errichtet werden.

Außenanlagen: Die Außenanlagen sind in einem einfachen und gegenwärtig verwilderten Zustand. Eine geordnete Nutzung ist nicht mehr erkennbar. Der Zugang zum Haus ist nur einfach befestigt. Das Grundstück ist teilweise eingefriedet bzw. stellen Baulichkeiten in Grenzbebauung die Abgrenzung dar.

Kontaminationen/ Altlasten: Aus der ehemaligen und jetzigen Nutzung des Standortes ist keine erhöhte Gefahr des Vorhandenseins von so genannten Altlasten gegeben.

4. BESCHREIBUNG DER BEBAUUNG

Wohngebäude

Die Beschreibung der Bebauung erfolgt nach äußerer Inaugenscheinnahme, zur funktionellen Ordnung sind keine Angaben möglich.

Es handelt sich um ein nicht unterkellertes, zweigeschossiges Wohnhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss, welches in Fachwerkbauweise als Grenzbebauung errichtet wurde. Das Baujahr ist unbekannt. Es wird traufseitig erschlossen.

Erdgeschoss:	vermutlich Verteilerflur mit Treppenraum, beidseitig Wohnräume
Obergeschoss:	vermutlich Verteilerflur mit Treppenraum, beidseitig Schlafräume
Dachgeschoss:	vermutlich nicht ausgebaut
Grundrissgestaltung:	Es sind keine Angaben dazu möglich.
Besonnung/ Belichtung:	für die Funktion vermutlich ausreichend

Baukonstruktive Beschreibung

Fundamente:	Naturstein, Beton
Außenwände:	Fachwerk
Innenwände:	analog der Außenwände
Außenwandbehandlung:	Rauputz, hintere Giebelseite unverputzt und in desolatem Zustand
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Abbund mit Preolithschindeleindeckung (Altbestand)
Decken:	vermutlich Holzbalkendecken
Fenster:	überwiegend einfach verglaste Fenster aus Holz (Altbestand)
Türen:	Eingangstüren: Holz (Altbestand); zu Innentüren sind keine Angaben möglich
Treppen:	massive Außentreppen; zu Innentreppen sind keine Angaben möglich
Fußböden:	keine Angaben möglich
Wand- und Deckenbehandlung:	keine Angaben möglich
Sanitärinstallation:	keine Angaben möglich
Elektroinstallation:	keine Angaben möglich
Heizung:	vermutlich Zentralheizung
Sanierungsleistungen:	Augenscheinlich wurden seit vielen Jahren keine Sanierungsleistungen durchgeführt.

Nebengebäude (Anbau)

Zum Hinterraum wurde ein eingeschossiger Anbau in überwiegend Massivbauweise errichtet, der vermutlich zu Nebenzwecken dient und separat erschlossen werden kann. Er ist teilweise verputzt, tlw. als Klinkerwand vorhanden.

Zum Ausbau, zur funktionellen Teilung bzw. zu Schäden und Mängeln sind keine Angaben möglich. Es ist zu vermuten, dass im Anbau ein Heizkessel etabliert ist.

4.3. Besondere Bauteile/ Einrichtungen, Gebäudezustand

Besondere Einrichtungen:	keine Angaben möglich
Besondere Bauteile:	massive Eingangsstufen
Schäden und Mängel:	Der allgemeine Bau- und Ausbauzustand des Wohnhauses wird durch Unterzeichnenden unter Berücksichtigung der Erbauungs-/ Sanierungszeit sowie der Materialauswahl nach der äußeren

Inaugenscheinnahme mit „einfach bis schlecht“ eingeschätzt. Zum Ausbau-/ Fertigungszustand bzw. zu Schäden und Mängeln können aufgrund der Unzugänglichkeit keine Angaben gemacht werden. Es kann von einer kompletten Sanierung des Gebäudes ausgegangen werden.

4. Wertermittlungsergebnisse

Werteinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Anteiliger Renovierungs- und Instandhaltungsschaden der Bausubstanz (siehe Punkt 4.1.3.)

Im Rahmen der Bewertung werden nur Kosten für die Beseitigung des „Renovierungsschaden“ insoweit angesetzt, wie sie zur Wiederherstellung des **baualtersgemäßen Normalzustandes** ! ohne werterhöhenden Charakter erforderlich sind. **Da eine Instandsetzung im Allgemeinen auch mit Modernisierungsmaßnahmen verbunden ist, kommen in der Regel noch zusätzliche Kosten hinzu, die allerdings werterhöhend in den Ansätzen wären.**

Nach freier sachverständiger Würdigung werden Kosten **zur Erreichung der Restnutzungsdauer**, zur Revitalisierung der Substanz im Bestand **für das Wohngebäude von ca. 18 000,00 €** (ca. 155 m² Wohnfläche * 115,00 €/ m²) und für das **Nebengebäude von 1 000,00 €** zur Sicherung der baulichen Nutzungseinheit und durchschnittlichem Reparaturaufwand berücksichtigt. Für die Bäumung der außen lagernden Bau- und sonstigen Elemente werden pauschal 3 000,00 € abzüglich berücksichtigt!

4.1. Ermittlung des marktangepassten Verfahrenswertes nach dem

Sachwert

Sachwert der baulichen Anlage:

Wohngebäude:	64 000,00 €
Nebengebäude:	2 700,00 €
besondere Bauteile:	200,00 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen:	0,00 €
Bodenwert:	5 900,00 €

vorläufiger Verfahrenswert: 72 800,00 €

Im Grundstücksmarktbericht für den Landkreis Schmalkalden Meiningen 2021 sind entsprechend der Nutzungsform Sachwertfaktoren ausgewiesen bzw. ausgewertet. (§ 21 Abs.1, § 8 Abs.2 Nr.1, § 14 Abs.2 Nr.1 ImmoWertV2021)

Nach bürointernen Auswertungsdaten

und aufgrund der „Lage, Nutzungs- sowie Verwertungsmöglichkeit“

wird ein (gewichteter) Sachwertfaktor unter Beachtung des gegenwärtigen Verkäufermarktes von: 1,07 angesetzt.

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert des bebauten Grundstücks: 77 896,00 €

Werteinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale

(§ 8 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV):

abzüglich Renovierungs- und Instandhaltungsschaden: **- 19 000,00 €**

Bäumung und Entsorgung der Lagerteile auf dem Grundstück pauschal: **- 3 000,00 €**

55 896,00 €

marktangepasster Verfahrenswert gerundet (§ 21 Abs.1 ImmoWertV): 56 000,00 €

4.2. Ermittlung des marktangepassten Verfahrenswertes nach dem Ertragswert

Im Allgemeinen wird als Vergleich zur Ermittlung und Herleitung des Verkehrswertes der Ertragswert bestimmt. Zur Anwendung des Ertragswertverfahrens sind Annahmen und Festlegungen zu treffen,

die wie folgt definiert werden. Vorausgesetzt wird, dass durch Instandhaltung und entsprechende Reparaturmaßnahmen der Gebäude eine wirtschaftliche Lebensdauer von **mindestens 15 Jahren** erreicht wird. Aufwendungen zur Gewährleistung der zukünftigen Nutzung werden überschlägig ermittelt und stehen unter dem Gesichtspunkt einer Werterhaltung, ohne werterhöhenden Charakter. Aufwendungen zur Sanierung und Reparatur nutzbarer Flächen werden aus der im Sachwertverfahren ermittelten Wertminderung in Ansatz gebracht bzw. Kosten für Aufwendungen zur Nutzbarmachung von Flächen zugrundegelegt. Zur Gewährleistung der angenommenen Ertragserzielung werden im Allgemeinen Erneuerungsinvestitionen berücksichtigt, welche in Zeiträumen von jeweils 25-30 Jahren anfallen. Diese Investitionen sind notwendig, um verschlissene Anlagen und Teile zu ersetzen. Werden Erneuerungsinvestitionen unterlassen, so ist mit einem Ertragsrückgang zu rechnen. Es wird keine ertragsorientierte Nutzung unterstellt, um die Ansätze für eine marktgängige Verwertung abzuleiten. Im Grunde genommen handelt es sich unter Beachtung der Standortbedingungen um ein Grundstück, bei dem auch der Ertragswert zu wichten ist, da nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten auch nachhaltig verwertbar sind. Die zu berücksichtigende anrechenbare **Wohnfläche** wurde mit Hilfe von Kennzahlen aus der Bruttofläche mit hinreichender Genauigkeit für dieses Gutachten ermittelt.

WOHNFLÄCHE:**ca. 155 m²****Unterstellt wird folgende Mietpreissituation:****FIKTIVE MIETE WOHNUNG: 4,50 €/ m² (incl. Nebennutzungen)**

(Der IVD- Immobilienpreisspiegel Thüringen 2020/21 weist für den Ort selbst nur großräumige Angaben zu den Mietpreisen aus. Es wird Bezug genommen auf Vergleichsmieten als durchschnittliche Nettokaltmieten im ländlichen Raum für Wohnflächen/ Dienstleistungen, gemittelte Miete bezogen auf die Nutzungsdauer, für einfache bis normale Ausstattung; bürointerne Auswertungen)

Im durchschnittlichen Mietansatz finden Kriterien, wie die großräumige Lage, die Ortsstruktur, die infrastrukturelle Anbindung und die mögliche Ausstattung Berücksichtigung, wobei aus Vergleichswerten in der Region ableitbar ist, dass die hier angesetzte Netto- Kaltmiete einen marktüblichen nachhaltigen Ansatz darstellt, der in der Bandbreite der erzielbaren Mieterträge liegt. Auf eine Differenzierung zum Mietansatz für die unterschiedlichen Etagen wird verzichtet, es handelt sich um einen Durchschnittswert.

angesetzter Liegenschaftszinssatz: 3,0 %

(§ 33 ImmoWertV2021; objektspezifischer Liegenschaftszinssatz, entsprechend der Bandbreite der Liegenschaftszinssätze für Ein- bis Zweifamilienhäuser von 2,5 % bis 3,5 %)

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV2021):

155 m² * 4,50 €/ m² * 12 Monate = 8 370,00 €

nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV2021)

hier nach Anlage 3 ImmoWertV2021 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2)

Verwaltung für eine Wohnung (1* 312,00 €)	-	312,00 €
Instandhaltung (Wohnung): 155 m² * 12,20 €/ m² gewichtet	-	1 891,00 €
Mietausfallwagnis (Wohnnutzung) 2 % vom Rohertrag	-	167,40 €

Jahresreinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV):**5 999,60 €**

Verzinsung Bodenwert:

3,0 % von 5 900,00 €	-	177,00 €

Jahresertrag der baulichen und sonstigen Anlagen:**5 822,60 €**

* Barwertfaktor: 11,94

bei n = 15 Jahre, p = 3,0 %,

Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen (§ 28 ImmoWertV): 69 521,84 €

Bodenwert (§ 14 ImmoWertV2021):	+	5 900,00 €

vorläufiger Ertragswert:**75 421,84 €**Marktanpassungsfaktor

Es wurden bereits marktrelevante Einflüsse im Mietansatz berücksichtigt,

somit wird nach freier sachverständiger Würdigung eine Marktanpassung des vorläufigen Ertragswertes mit dem „Marktanpassungsfaktor“ 1,0 angesetzt.

marktangepasster vorläufiger Ertragswert:

75 421,84 €

(Werteinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale abzüglich Renovierungs- und Instandhaltungsaufwand: ImmoWertV2021)

- 22 000,00 €

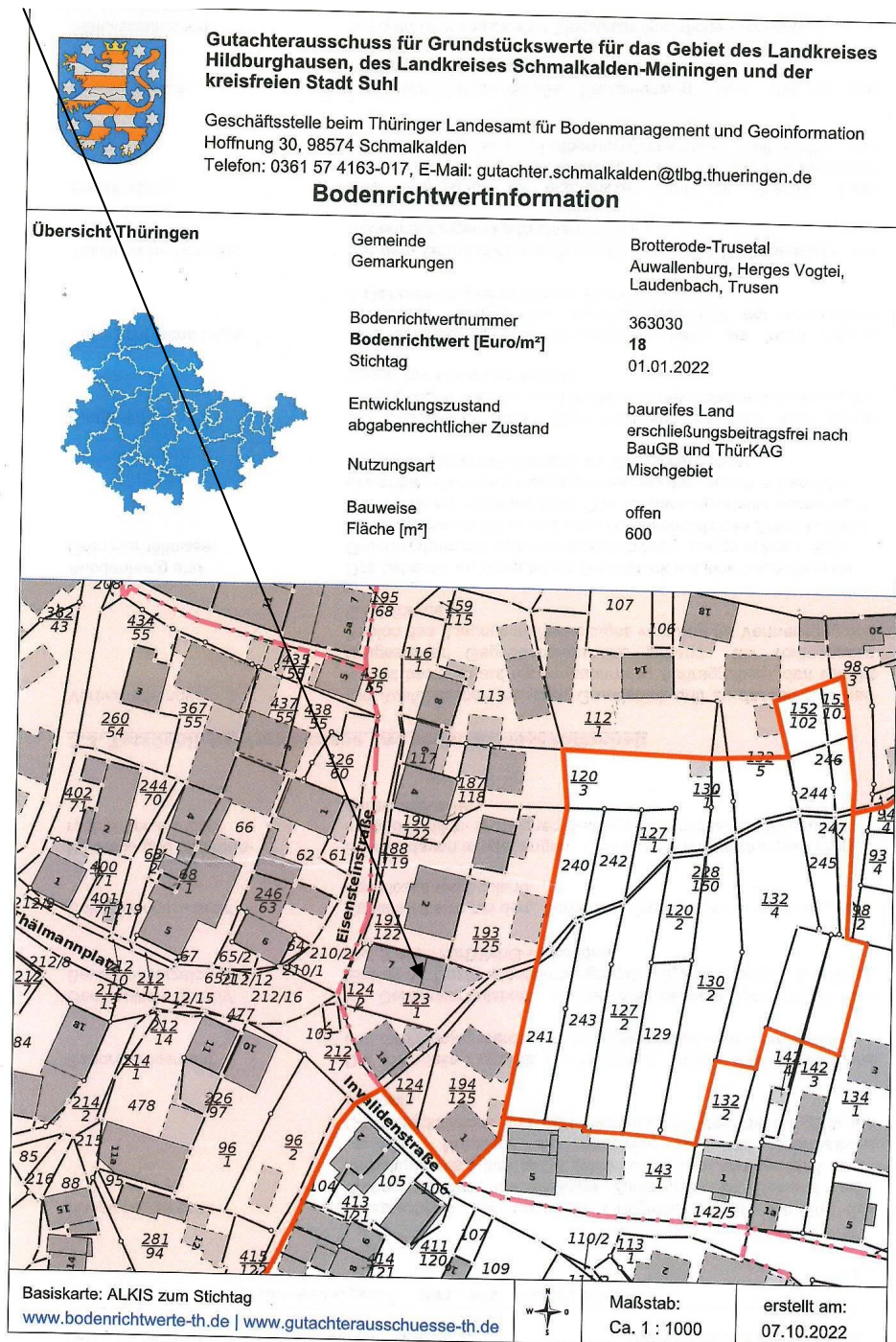
Ertragswert:

53 421,84 €

Verfahrenswert aus dem marktangepassten Ertragswert gerundet:

53 500,00 €

5. Auszug Bodenrichtwertinformation



6. Fotos



FOTOS 1
STRAßENANSICHT



FOTO 2
HAUPTINGANG



FOTOS 3-4
ANBAU IM HINTERRAUM



FOTO 4