

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 64,87/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Meiningen 1460/1 und 1470/1 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Nr. D/1 im Aufteilungsplan bezeichnet. Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz (neu) bezeichnet mit Nr. ST 20

Flurstück: 448

Gebäudenummer: 22a

Straße: Am Weidig

Ort: 98617 Meiningen

Landkreis: Schmalkalden-Meiningen

Land: Thüringen

Bezeichnung: Grundstück mit Mehrfamilienwohnhaus
(24 Wohneinheiten)

hier: Maisonettewohnung D/1 im Dachgeschoss und
Spitzboden mit Kellerbereich und Stellplatz

Nutzung: Wohnnutzung (vermietet)

Zweck der Ermittlung: Verfahren 11 K 4/23 Amtsgericht Meiningen

Tag der Besichtigung: 28.04.2023, 10.00 Uhr (im Beisein der Mieter und
zeitweise der Antragstellerin und ihrem Mann)

Wertermittlungsstichtag: 28.04.2023

ermittelte Daten:

- Wohnungsbesichtigung
- Grundstücksbesichtigung (soweit möglich)
- Recherche Thür. Landesamt für Bodenmanagement und
Geoinformation (siehe Anlage)
- Recherche IVD-Preisspiegel Thüringen 2022/2023
- Recherche geoport
- Recherche ortansässiger Makler
- Recherche Grundbuchamt Meiningen

Unterlagen:

- Angaben der Anwesenden zum Tag der Besichtigung
- Angaben des Amtsgerichtes Meiningen (u.a.
Grundbuchauszug)
- Unterlagen, bereitgestellt durch die Beteiligten

Auftraggeber: Amtsgericht Meiningen

Eigentümer: nach dem Grundbuchauszug

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

Eine Bewertung nach dem Vergleichsverfahren ist zum Wertermittlungsstichtag nicht möglich, da nach Recherchen zum Wertermittlungsstichtag keine ausreichenden Vergleichswerte von derartigen Eigentumswohnungen in Meiningen vorhanden sind.

Das Sachwertverfahren führt bei derartigen Mehrfamilienwohnhäusern in der Regel nicht zum Verkehrswert (Wohnungen sind Renditeobjekte, der Eigentümer vermietet in der Regel, Eigennutzung ist sekundär).

Damit bildet das Ertragswertverfahren die Grundlage für den Verkehrswert.

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

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

Bemerkungen in Pkt. 1 sind zu beachten!

<p>Verkehrswert: 128.500,00 Euro fiktive Einzelverkehrswerte nach Pkt 9: 1460/1: 124.000,00 Euro 1470/1: 4.500,00 Euro</p>

1. Allgemeines

Grundbuch:	Amtsgericht Meiningen Grundbuch von Meiningen (amtlicher Ausdruck vom 24.02.2023) Grundbuch von Meiningen Blatt: 7594- Wohnungsgrundbuch Flurstücke: 1460/1 1470/1 Größen: 2.289 m ² 476 m ² Anteil: 64,87/1.000 Abt. II: Geh-u. Fahrrecht mit Kfz- Stellplatznutzungsrecht (ST 26) für den jeweiligen Wohnungseigentümer der Villa Nr.3 angeordnete Zwangsversteigerung
Baulasten:	keine
Denkmalschutz:	keiner
Flurbereinigungsverfahren:	nicht anhängig
Einordnung:	gemäß § 34 Baugesetzbuch (Innenbereich) allgemeines Wohngebiet (nach Recherche Thür. Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation)
Erschließung:	ortsübliche Erschließung an der Straße Am Weidig Straße: ausgebaut und mit Bitumen befestigt Wasser, Elektro, Erdgas: zentral Abwasser: Direkteinleitung.
Bodenrichtwert:	60,00 €/m ² zum Stand 01.01.2022 für allgemeines Wohngebiet, offene Bauweise, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG, Fläche 700 m ² (siehe Anlage).

2. Beschreibung der Lage

Lage:	<p>Meiningen ist die Kreisstadt des südthüringischen Landkreises Schmalkalden-Meiningen mit ca. 123.400 Einwohnern an der bayerischen Landesgrenze.</p> <p>Meiningen selbst hat ca. 25.000 Einwohner und befindet sich ca.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 54 km südlich von Eisenach - 23 km südwestlich von Suhl - 103 km nördlich von Würzburg <p>an der Bundesstraße 19 (Eisenach/Würzburg) bzw. B 280 in Richtung Zella-Mehlis sowie B 89 in Richtung Hildburghausen</p> <p>Meiningen besitzt Anschluss an die Autobahn A 71 in Richtung Schweinfurt bzw. Erfurt.</p>
Ortslage:	<p>nach Lageplänen in Anlage</p> <p>westliche Stadtlage von Meiningen, ca. 1,3 km Luftlinie nordwestlich vom Stadtzentrum-Markt, überwiegend Wohnbebauung (Einfamilienwohnhäuser und Mehrfamilienwohnhäuser); westlich schließt Steilhang und anschließend die Landstraße 1124 in Richtung Walldorf an</p> <p><u>mittlere bis gute Wohnlage</u>, jedoch nicht die bevorzugte Wohnlage von Meiningen</p> <ul style="list-style-type: none"> . relativ ruhige Wohnlage . keine Zentrumslage
Gelände:	relativ eben, leicht in Ostrichtung fallend
Höhenlage:	ca. 285 – 287 m ü. NN
Baugrund:	Zum Wertermittlungsstichtag lag kein Baugrundgutachten vor. Nach Erfahrung des Unterzeichners befindet sich unter einer ca. 2-3 m bindigen Schicht tragfähiger Werra-Kies mit Grundwasser.
Grundstückszuschnitte:	<p>nach dem Katasterauszug in der Anlage</p> <p>relativ regelmäßig, Einzelgrundstücke sind annähernd trapezförmig.</p>

3. Nutzung

Das betreffende Flurstück 1460/1 ist mit einem Mehrfamilienwohnauskomplex (gemäß der Teilungserklärung 24 Wohnungen) bebaut.

Auf dem Flurstück 1470/1 befinden sich Stellplätze und Grünflächen, auch der Stellplatz der betreffenden Wohnung.

Die betreffende Wohnung D/1 ist eine Maisonettewohnung im Dachgeschoss und Spitzboden und besitzt noch einen Kellerraum.

Da die Mieter ein Aufmaß der Wohnung nicht wünschten, bilden die Angaben der Teilungserklärung (siehe Anlage) die Grundlage für die Wohnfläche.

Danach beträgt die Wohnfläche 110,38 m², nach Rundung **110 m²** Grundfläche für die Wohnflächenberechnung war offensichtlich die Zweite Berechnungsverordnung.

4. Baujahr

Gemäß der Teilungserklärung der Anlage wurde das Objekt um 1997/1999 errichtet.

Die Dachfenster wurden offensichtlich nachträglich ersetzt.

Die Gastherme wurde um 2022 ersetzt.

Nach der Sachwertrichtlinie, die infolge der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes nach Lit.4 noch Gültigkeit besitzt, erreichen derartige Gebäude eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauern von 70 Jahren (Spanne 60-80 Jahre), somit beträgt die modifizierte Restnutzungsdauer zum Wertermittlungsstichtag von ca. 45 Jahren (soweit dies einschätzbar ist und von einer ausreichenden Instandhaltungsrücklage ausgehend).

5. Beschreibung der baulichen Anlagen

(soweit ersichtlich bzw. nach Angabe und der Teilungserklärung der Anlage)

Das Flurstück 1460/1 ist mit 2 ähnlichen, versetzten, bauähnlichen und verbundenen Mehrfamilienwohnhäusern bebaut.

Die Gebäude sind dreigeschossig, zusätzlich unterkellert und mit einem ausgebauten Dachgeschoss und Spitzboden.

Weitere Beschreibung: siehe Anlage.

Die Bauweise ist typisch für Mehrfamilienwohnhäuser aus der Zeit um 1995 bis 2000.

Nach den Kriterien der Sachwertrichtlinie besitzt das Gebäude eine Standardstufe von um 3 (soweit ersichtlich).

Gravierende Baumängel/Bauschäden sind nicht auffallend, jedoch:

. gemäß dem aktuellen Gebäudeenergiegesetz kein ausreichender Wärmeschutz.

6. Beschreibung des Miteigentumsanteiles

Die betreffende Wohnung befindet sich im Dachgeschoss und dem ausgebauten Spitzboden der Nr. 22a an der Ostseite

Zuschnitt (siehe Anlage):

Über den Treppenraum erreicht man einen Innenflur mit einem offenen Ess-u. Wohnbereich, von dem dann die Küche, ein Wohnraum, ein Duschaum sowie die Terrasse an der Ostseite und der Balkon an der Südseite erreichbar sind.

Vom Flur das Dachgeschosses ist über eine Wendeltreppe der ausgebaute Spitzboden mit Bad und 2 Wohnräumen zu erreichen.

Die Raumhöhen betragen: Dachgeschoss: um 2,5 m
Spitzboden: um 3,0 m (unter dem First).

Funktionstüchtigkeit: gewährleistet:

Sanitär: Dachgeschoss: Duschaum mit Dusche (nicht bodengleich), WC,
Waschbecken (innenliegend mit Zwangslüftung)
Spitzboden: Bad mit Eckbadewanne, Dusche (nicht bodengleich), WC,
Waschbecken

Kochen: Elektroherd

Heizung: zentrale Warmwasserheizung aus Erdgasbasis (Heiztherme von Viessmann im Spitzboden).

Ausstattung soweit ersichtlich:

Fußbodennutzschichten: Kunststoffbelag, Sanitärräume Fliesen

Wandaufbau: Putz, Gipskartonplatten, Sanitärräume und Nassbereich der Küche gefliest

Fenster: Holz-Isolierfenster, Dachfenster Kunststoff-Isolierfenster

Innentüren: handelsüblich, offensichtlich mit Folienbeschichtung

Balkon-u. Terrassentür: Holz mit Isolierverglasung

Balkon-u. Terrassengeländer: Metall

Balkon-u. Terrassennutzschichten: Betonplatten, wahrscheinlich Kunststoff

Innere Wendeltreppe: Metall mit Holz-Trittstufen

Kellerraum: Estrich

Stellplatz: Beton-Wabensteine, Betonpflaster

Auffallende Baumängel/Bauschäden:

- . örtliche Gebrauchsspuren
- . offensichtlich örtlicher Schwarzsimmel im Bereich Dachfenster Bad.

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

Die Kubatur und Grundrissaufteilung ist ebenfalls für eine Weiternutzung geeignet (relativ zweckmäßiger Zuschnitt und Raumhöhen), jedoch:

- . relativ enge Wendeltreppe zum Dachgeschoss
- . örtlich beengt (z.B. Duschaum, Küche)
- . keine Barrierefreiheit (kein Aufzug).

7. Bodenwert

Grundlage für den Bodenwert ist der entsprechende Bodenrichtwert, herausgegeben vom Thür. Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation.

Danach beträgt der Bodenrichtwert 60,00 €/m² (allgemeines Wohngebiet, erschlossen nach BauGB und ThürKAG, offene Bebauung, Größe 700 m², Stand 01.01.2022).

Infolge der Ausnutzung der betreffenden Flurstücke wird keine Anpassung der Grundstücksgrößen der betreffenden Flurstücke als Einheit (2.765 m²) im Vergleich zur Größe des Bodenrichtwertgrundstückes (600 m²) gemäß einem Beschluss des örtlichen Gutachterausschusses vom 10.01.2015 vorgenommen.

Somit Bodenwert Gesamtgrundstücke:

$$2.765 \text{ m}^2 \times 60,00 \text{ €/m}^2 = 165.900,00 \text{ Euro}$$

anteilmäßiger Bodenwert
der entsprechenden
Wohnung:

$$64,87/1.000 \times 165.900,00 \text{ €} = 10.761,93 \text{ Euro}$$

11.000,00 Euro

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

8. vorläufiger Ertragswert

Für Meinungen liegt kein Mietspiegel vor.

Gemäß dem vorliegenden Mietvertrag beträgt die Grundmiete 630,00 €, bei 110 m² Wohnfläche nach Punkt 3 sind dies 5,73 €/m² (zusätzlich 25,00 €/Monat für den Stellplatz (Mietvertrag von 09/2020).

Der zum Wertermittlungsstichtag aktuelle IVD-Preisspiegel ermittelt in Meiningen für 70 m² Wohnfläche und Komplettsanierung oder Neubau als Bestandsobjekt 6,50 €/m² für einen entsprechenden mittleren Wohnwert.

Geoport bestätigt diese Miete mit 6,66 €/m² aus Angeboten für Wohnungen zwischen 90 und 120 m².

Nach den Kriterien des IVD-Preisspiegels besitzt die Wohnung im Mittel einen mittleren Wohnwert („z.B. normales Bad und WC, Zentralheizung, heutiger Standard, eventuell Balkon, in gemischt bebauter Wohnlage mit normaler verkehrsmäßiger Erschließung und guter Bausubstanz, ausgeglichene Bevölkerungsstruktur“).

Nach Recherchen von Maklern werden im Weidig in Bestandsobjekten zwischen 6,00 und 7,4 €/m² Kaltmiete gefordert bzw. entrichtet, natürlich auch in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße.

Die Ausstattung und die Bausubstanz entsprechen gegenwärtigen Standard, jedoch überwiegend der neunziger Jahre.

In Würdigung aller wertrelevanten Aspekte (auch infolge der Wohnungsgröße) werden als nachhaltig erzielbare Marktmiete 6,20 €/m² angesetzt.

Damit wird auch der Umstand gewürdigt, dass der Teilmarkt für die Wohnung im Grunde auf junge Interessenten reduziert wird, da der fehlende Aufzug und die Beschaffenheit der Wohnung (z.B. Wendeltreppe, keine bodengleichen Duschen) keine Barrierefreiheit bieten.

Somit (einschl. 25,00 €/Monat für den Stellplatz):

6,20 €/m² x 110 m² + 25,00 € = 707,00 €/Monat nach Rundung.

Ansatz Bewirtschaftungskosten zum Wertermittlungsstichtag

(nach Ertragswertrichtlinie):

Verwaltungskosten:	390,00 €/Jahr
Betriebskosten:	Umlage auf Mieter
Instandhaltungskosten:	12,80 €/m ² /Jahr
Mietausfallwagnis:	2,0 % der Jahresrohmieta- Wohnen

390,00 € + 12,80 €/m² x 110 m² + 0,02 x 12 x 707,00 € = 1.967,68 €
nach Rundung: 1.968,00 €

Damit liegen die Bewirtschaftungskosten bei ca. 23 % der Jahresrohmieta, also innerhalb einer üblichen Spanne von 20-35% für Wohn-u. Geschäftshäuser nach einer Empfehlung des IVD- Bundesverbandes, Stand 01/2022.

Liegenschaftszinssatz

Der örtliche Gutachterausschuss ermittelt für Mehrfamilienwohnhäuser bis 20 WE oder gemischt genutzte Wohn-u. Geschäftshäuser mit einem gewerblichen Anteil am Rohertrag bis 40% im Landkreis Schmalkalden-Meiningen einen Liegenschaftszinssatz von um 5,0 % (Median 5,02%, Mittelwert 4,97%) aus Verkäufen der Jahre 2018-2021.

Der IVD-Immobilienverband empfiehlt zum Stand 01/2022 einen Liegenschaftszinssatz von Wohn-u. Geschäftshäuser bis 20% Gewerbeflächenanteil von 2,5-6,0%.

Ansatz infolge der obigen Angaben und der Marktlage: 5,0 %

Vervielfältiger

(5,0 % wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach Pkt. 4: 45 Jahre): 17,77

Anteilmäßige Bodenwertverzinsung

(Bodenwertanteil nach Punkt 7): 5,0 % von 11.000,00 € = 550,00 Euro

Jahresrohertrag: 707,00 € x 12 = 8.484,00 Euro

Vorläufiger Ertragswert

(8.484,00 € - 1.968,00 € - 550,00 €) x 17,77	
=	106.015,82 Euro
zzgl. Bodenwertanteil:	+ 11.000,00 Euro
<hr/>	
Summe:	117.015,82 Euro
n. Rundung:	117.000,00 Euro.
=====	

9. Verkehrswert

Der vorläufige Ertragswert der Wohnung liegt zum Wertermittlungsstichtag bei:
ca. 1.064 €/m² nach Rundung.

Die Angaben des aktuellen IVD-Preisspiegels liegen für 80 m²-Wohnungen und Bauzeit ab 1990 (kein Erstbezug) und in einer mittleren Wohnlage in Meiningen bei 800,00 €/m², in guter Wohnlage bei 1500,00 €/m² (siehe Anlage).

Die Wohnung besitzt nach Punkt 2 einen allgemein mittleren Wohnwert.

Damit werden die Angaben des IVD-Preisspiegels ausreichend bestätigt.

Grundlage für den Verkehrswert ist der vorläufige Ertragswert nach Pkt. 13.
Der vorläufige Ertragswert wird mit einer objektspezifischen Marktanpassung an den Verkehrswert angepasst:

Zuschlag aufgrund der steigenden Baupreisentwicklung
zum Wertermittlungsstichtag und deren Auswirkung auf Bestandsobjekte: Faktor 1,10

Somit Verkehrswert:

117.000,00 € x 1,10 = 128.700,00 Euro

nach Rundung: 128.500,00 Euro.

Aufteilung des Verkehrswertes auf die betreffenden Flurstücke

Eine Aufteilung kann nur fiktiv ermittelt werden, da die Grundstücke im Grunde eine Einheit bilden.
Der Ertragswert der Wohnung hängt auch von dem Vorhandensein eines Stellplatzes ab.

Ansatz: Summe der fiktiven Einzelverkehrswerte soll dem Gesamtverkehrswert entsprechen (diese Annahme kann zutreffen, ist jedoch nicht zwingend)

Flurstück 1470/1: Stellplatznutzung

Ertragswert aus den Ansätzen in Punkt 5

25,00 € x 12 x 0,77 x 17,77 x 1,10 = 4.515,36 Euro

nach Rundung **4.500,00 Euro**

Flurstück 1640/1: Differenz aus Gesamtverkehrswert und fiktiven Einzelverkehrswert des Flurstückes 1470/1

128.500,00 € - 4.500,00 € = 124.000,00 Euro.

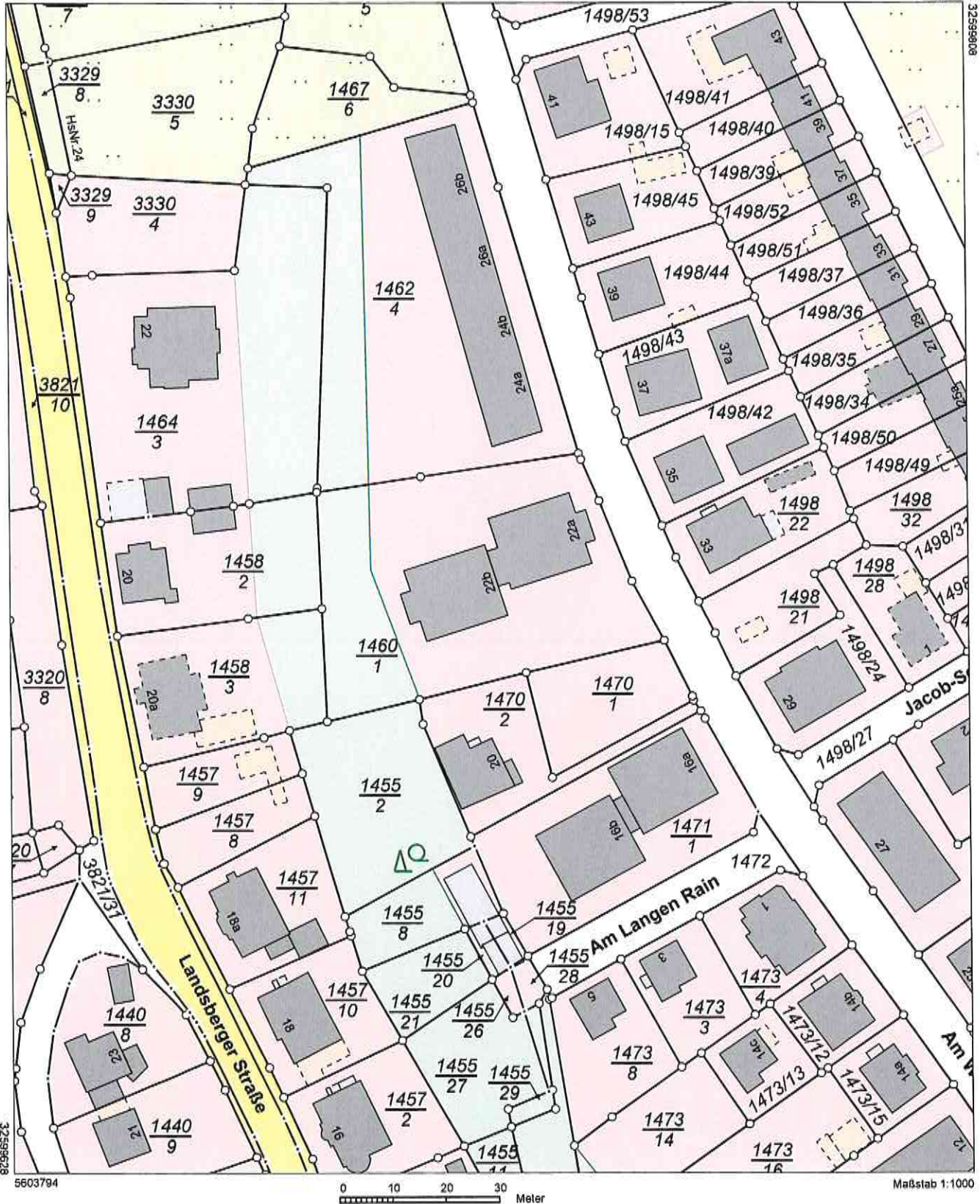
Anlagen: Katasterauszug, 8 Fotos



Flurstück: 1460/1 Gemeinde: Meiningen
Gemarkung: Meiningen Kreis: Schmalkalden-Meiningen

5604014

32599628



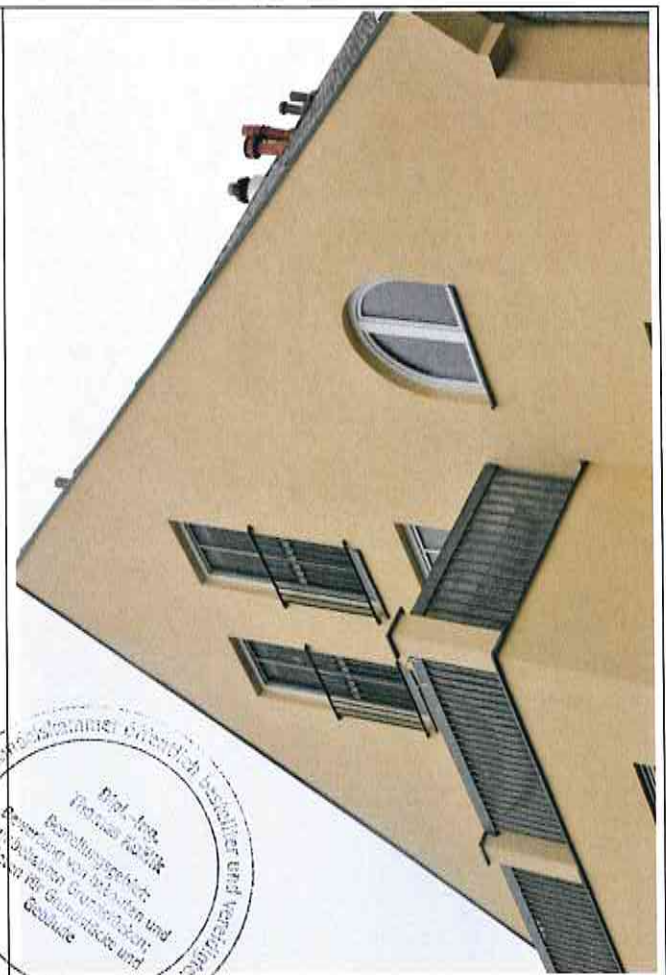
5603794

Maßstab 1:1000

Vervielfältigung ist nur erlaubt, soweit die Vervielfältigungsstücke 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.



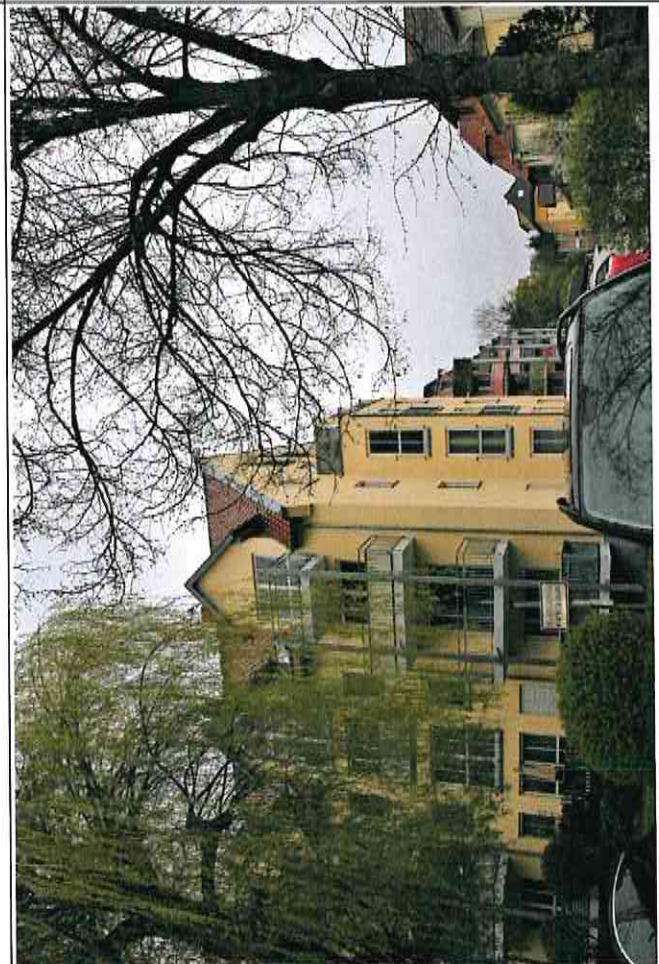
Wohnhaus Ostansicht



Wohnung Ostansicht



Wohnhaus Nordostansicht



Wohnhaus Südansicht



Wohnung D/1 Dachgeschoss Duschaum



Wohnung D/1 Spitzboden Wohnraum



Wohnung D/1 Spitzboden Wohnraum



Wohnung D/1 Spitzboden Bad