

Dipl. Ing. **Thomas Kožlik**

von der Industrie- und Handelskammer Südtüringen
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

Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes des bebauten Flurstückes

Flurstück:	85
Gebäudenummer:	44a
Straße:	Poststraße
Ort:	98617 Vachdorf
Landkreis:	Schmalkalden-Meiningen
Land:	Thüringen
Bezeichnung:	Flurstück mit einem dörflichen Zweifamilienwohnhaus (zweigeschossig, zusätzlich teilunterkellert sowie mit einem nicht ausgebauten Dachgeschoss) und einem eingeschossigen Windfanganbau (offensichtlich eine Überbauung auf das Flurstück 89, der vom Obergeschoss des Wohnhauses als Terrasse genutzt wird)
Suchkriterium:	Zweifamilienhaus
Nutzung zum Wertermittlungsstichtag:	Teilnutzung Wohnen
Zweck der Ermittlung:	Verfahren 10 K 5/25 Amtsgericht Meiningen
Tag der Besichtigung:	19.05.2025, 13:00 Uhr im Beisein des Antragsgegners, der Tochter der Antragsstellerin, ihrer Brüder und ihrer Tochter
Wertermittlungsstichtag:	19.05. 2025
Unterlagen:	<ul style="list-style-type: none">- Grundbuchauszug und Angaben, bereitgestellt durch das Amtsgericht Meiningen- Angabe der Anwesenden zum Tag der Besichtigung- Bauunterlagen der Anlage (bereitgestellt durch den Antragsgegner)

- ermittelte Daten:
- Recherche Katasterbereich Schmalkalden (Thür. Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation)
 - Recherche Grundbuchamt Meiningen
 - Aufmaß (Ermittlung der Brutto-Grundflächen)
 - Grundstücks- und Gebäudebesichtigung

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 die 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).

Die Bemerkungen in Pkt. 1 sind zu beachten!

Verkehrswert (ohne Gebäuderecht): 28.000,00 Euro
geschätzter Wert Gebäuderecht: 5.500,00 Euro




Meiningen, den 22.05.2025

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeines	4
2. Beschreibung der Lage	7
3. Nutzung	8
4. Baujahr	8
5. Brutto-Grundfläche	9
6. Bauart	9
7. Zustandsbeschreibung	11
8. Sachwert Gebäude	11
9. Außenanlagen	12
10. Bodenwert	12
11. Vorläufiger Sachwert (vorläufiger Verfahrenswert)	13
12. Marktangepasster vorläufiger Sachwert (marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert)	13
13. Ertragswert	13
14. Verkehrswert (Verfahrenswert)	14
15. Literatur	16
16. Anlagen	
- Bodenrichtwertinformation (1 Seite A4)	
- Angabe Grundbuchamt Meiningen zum Gebäuderecht (1 Seite A4)	
- Normalherstellungskosten Wohnhaus Basis 2010 (1 Seite A4)	
- Kartenauszüge M 1: 500.000, 1: 50.000, 1: 5.000 (3 Seiten A4)	
- unbeglaubigte Katasterauszüge (2 Seiten A4)	
- Bauunterlagen, bereitgestellt durch den Antragsgegner: Teilgrundrisse, Teilschnitte, Ansichten (6 Seiten A4- durch den Unterzeichner nicht aktualisiert)	
- Luftbildaufnahmen (2 Seiten A4)	
- Fotodokumentation (32 Stück)	

1. Allgemeines

Grundbuch:	Amtsgericht Meiningen Grundbuch von Vachdorf (amtlicher Ausdruck vom 28.02.2025)
Blatt:	1018
Gemarkung:	Vachdorf
Flurstück:	85
Fläche:	122 m ²
Abteilung II:	angeordnete Zwangsversteigerung, Gebäuderecht auf Plan Nr. 85, eingetragen bei Vachdorf Hpt.Nr.57, jetzt Blatt 203; eingetragen am 01.05.1873
Abteilung III:	nach dem Grundbuch
Baulasten:	keine (nach Angabe Amtsgericht Meiningen)
Denkmalschutz:	Denkmalensemble Historischer Ortskern von Vachdorf (nach Angabe Amtsgericht Meiningen)
Flurbereinigungs- verfahren:	kein Verfahren anhängig (nach Angabe Amtsgericht Meiningen)
Einordnung:	Innenbereich, Mischgebiet (nach Recherche Katasterbereich Schmalkalden, siehe Anlage)
Erschließung:	an der Straße Poststraße (Nordseite) Straße: ausgebaut und mit Bitumen befestigt Wasser, Elektro: zentral Abwasser: Kleinklärgrube, jedoch auf dem Nachbarflurstück 89 (nach Angabe der Anwesenden zum Tag der Besichtigung)
Funktionstüchtigkeit:	bedingt gewährleistet
. Heizung:	Einzelöfen, Elektroheizer
. Kochen:	Elektroherde
. Sanitär:	Erdgeschoss: WC im Windfanganbau, Bad mit Wanne, Waschbecken, Bad mit Wanne, WC, Waschbecken

Bemerkungen:

- . Das Gutachten geht von Altlastenfreiheit und Nichtvorhandensein des Echten Hausschwammes aus. Bei Nachweis ist ein Nachtrag zum Gutachten erforderlich. Hinweise waren während der Objektbesichtigung bedingt auffallend (Wellasbestdeckung Wohnhausanbau, Südseite).
- . Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund- und Bodens erfolgen ausschließlich aufgrund der Unterlagen und ermittelten Daten nach den Seiten 1 und 2.
- . Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung sind nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung) erfolgt.
- . Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen.
- . Das Gutachten geht von einem Leerstand aus (beräumt). Beräumungs- und Entsorgungskosten werden im Punkt 14 gewürdigt.
- . Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden ist nicht erfolgt. Es wird unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund- und Bodens vorhanden sind, die eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.
- . Nach Angabe besteht ein Versicherungsschutz.
- . Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund- und Bodens und der baulichen Anlagen ist nicht erfolgt.

- . Es wird zum Wertermittlungsstichtag unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.
- . Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.
- . Nach einer Recherche beim Grundbuchamt Meiningen wurden keine Eintragungen zum Gebäuderecht mehr aufgefunden. Die Antragstellerin vermutet dabei einen Überbau des betreffenden Flurstückes auf dem Nachbarflurstück (dafür ebenfalls keine Unterlagen vorhanden). Es ist jedoch offensichtlich, dass der Windfanganbau keine Beziehung zum Gebäuderecht hat (siehe dazu Pkt. 14).
- . Offensichtlich besteht ein Grenzüberbau des Windfanganbaus und somit ein Betreten (über dem Zugang zum Windfang) nur über das Nachbarflurstück 89.
- . Das betreffende Flurstück ist nur von den Fremdgrundstücken 86 und 89 erreichbar. Das betreffende Flurstück wurde durch das Nachbarflurstück 89 mitgenutzt bzw. wird noch durch das Nachbarflurstück 86 teilgenutzt.
Das geplante Stockwerkseigentum wurde in Thüringen 1946 aufgehoben, die Eigentümer wurden Miteigentümer zu ideellen Anteilen.
Dadurch besitzt das betreffende Flurstück keinen direkten Zugang zur Straße, sondern nur Zugänge über die Nachbarflurstücke, für die nach Angabe der Anwesenden zum Tag der Besichtigung keine Wegerechte vorliegen.
Ein Notwegerecht könnte rechtlich nicht durchsetzbar sein, da das betreffende Flurstück an der Nordseite eine Verbindung zur Poststraße besitzt.
Damit ist der Eigentümer gezwungen, einen neuen Eingang direkt von der Poststraße zu schaffen (Grundrissänderung), da von einem Wegerecht nicht ausgegangen werden kann.

2. Beschreibung der Lage

Lage: nach den Kartenauszügen der Anlage

Vachdorf ist ein Dorf mit ca. 770 Einwohnern im im thüringischen Landkreis Schmalkalden-Meiningen (ca. 121.000 Einwohner).

Vachdorf ist Bestandteil der VG „Dolmar - Salzbrücke“ mit ca. 8.500 Einwohnern.

Vachdorf befindet sich ca.:

- 14 km südöstlich von Meiningen
- an der Bundesstraße 89
- 4 km Luftlinie östlich der Autobahn A 71 (zwischen Meiningen und Schweinfurt)

Ortslage: nach Lageplänen bzw. den unbeglaubigten Katasterauszügen der Anlage

nördliche Dorflage von Vachdorf,
ca. 150 m Luftlinie nordwestlich vom Markt,
ca. 250 m Luftlinie nördlich von der B 89,
ca. 100 m Luftlinie südlich der Werra,
dörfliche Nachbarbebauung,
meist Wohnbebauung

einfache (dörfliche) Wohnlage

Vorteil: . relativ ruhige Wohnlage (Sackgasse)

Nachteile: . relativ enge Nachbarbebauung
(teilweise Grenzbebauungen –
Südseite)

- . geringe Grundstücksgröße (Gebäudefläche entspricht offensichtlich der Grundstücksfläche, dadurch keine Nebenflächen für Stellplatz, Garten)
- . problematische Zugangssituation (siehe Punkt 1)
- . Gebäuderecht (siehe Punkt 15)

Höhenlage: ca. 315 m ü. NN

Gelände: relativ eben

Baugrund: zum Wertermittlungsstichtag lag kein Baugrundgutachten vor (nach Angabe „steht“ in der Teilunterkellerung Grundwasser- Pumpe ist danach erforderlich)

Grundstückszuschnitt: nach dem Lageplan in der Anlage: relativ regelmäßig,
annährend rechteckig

3. Nutzung

Teilunterkellerung: Flur/Treppenraum, Gewölbekeller (Kaltlager)

Erdgeschoss: vom Flurstück 89

Windfanganbau (Windfang, WC)

Flur/Treppenraum

Bad

Küche

Wohnraum (über die Küche erreichbar)

vom Flurstück 86

Flur

Bad

Abstellraum

2 Wohnräume mit Abstellraum

Küche mit Speisekammer

Wohnraum

Obergeschoss: vom Flurstück 89

Flur/Treppenraum

Wohnräume (auch Durchgangsräume)

Übergang zum Vorderhaus mit Flur und Wohnräumen (auch Durchgangsräume)

Dachgeschoss: vom Flurstück 89

nicht ausgebaut, jedoch Gebäuderecht

Bemerkungen: siehe auch Baupläne der Anlage, die jedoch teilweise nicht der tatsächlichen Ausführung entsprechen

4. Baujahr

Nach Angabe des Anwesenden zum Tag der Besichtigung und auch nach einer Einschätzung des Unterzeichners aufgrund der Bauart (Fachwerk mit Schwemmsteinaufschaltung) könnte das Wohngebäude (Vorderhaus) um 1900 errichtet worden sein (der Gewölbekeller ist möglicherweise noch bedeutend älter). Der südliche Wohnhausanbau wurde nach Angabe um 1977 baulich verändert und der Windfanganbau errichtet.

Nach 1990 (neunziger Jahre) wurden die überwiegenden Fenster ersetzt, die Außentür zum Windfang ersetzt, Sanitärräume teilweise saniert, Elektroheizungen installiert sowie örtlich Fußbodenutzschichten und Deckenverkleidungen realisiert.

Gemäß der Anlage besitzt das Wohngebäude nach der ImmoWertV 21 nur eine Standardstufe von ca. 1,7.

Da das Wohngebäude nach der o.g. Angabe zum Wertermittlungsstichtag ursprünglich bereits über 100 Jahre bzw. teilweise um 50 Jahre (Wohnhausanbau) alt ist und die örtlichen Investitionen am Ausbau älter als 20 Jahre alt sind, ergibt sich

nach der ImmoWertV 21 eine modifizierte Restnutzungsdauer bei einem kaum modernisierten Gebäude von ca. 12 Jahre zum Wertermittlungsstichtag, damit ist das Gebäude fiktiv 68 Jahre alt (bei einer definierten Gesamtnutzungsdauer nach der ImmoWertV 21 von 80 Jahren).

Bemerkung: die modifizierte Restnutzungsdauer dient zur Feststellung der Wertminderung aufgrund des Gebäudealters im Sachwertverfahren (vorläufiger Sachwert gemäß Pkt.8). Er ist keine Einschätzung der tatsächlichen Restnutzungsdauer zum Wertermittlungsstichtag, die durch werterhöhende Investitionen erhöht werden kann.

5. Brutto-Grundfläche

Grundlagen: . DIN 277
 . Aufmaß des Unterzeichners

Wohnhaus: $85 \text{ m}^2 \times 3 + 60 \text{ m}^2 + 37 \text{ m}^2 \times 2 = 389 \text{ m}^2$

Windfangausbau: ca. 8 m² (Überbau)

Raumhöhen: Teilunterkellerung: um 1,7 m,
Scheitelhöhe Gewölbe um 1,5 m

Erdgeschoss: um 2,2 m bis 2,3 m
(Durchgangshöhe Unterzug um 2,0 m)

Obergeschoss: um 2,4 m

6. Bauart

(soweit ersichtlich bzw. nach Angabe der Anwesenden zum Termin der Besichtigung)

Auf dem betreffenden Flurstück befindet sich ein Wohnhaus, der zugehörige Windfanganbau befindet sich offensichtlich auf dem Flurstück 89.

Das Wohnhaus ist zweigeschossig, zusätzlich teilunterkellert und mit einem nicht ausgebauten Dachgeschoss, der Windfanganbau ist eingeschossig und nicht unterkellert.

- . Wände: Massivmauerwerk (im Kellerbereich Natursteine), ab dem Erdgeschoss auch Hohlblocksteine und Ziegel, Fachwerkwände (Schwemmsteinausfachungen)
- . Dachstuhl: Nordseite Satteldach
Südseite flaches Pultdach (Anbau)
- . Dachdeckung: Nordseite Ziegel
Südseite Wellasbest

- . Dachentwässerung: vorhanden
- . Decken: Teilunterkellerung: Gewölbe Natursteine und sog. Preußische Kappen (Flachgewölbe mit Stahlträgern)
ab dem Erdgeschoss: Massivdecken (wahrscheinlich Einschubdielen mit Stahlträgern) und Holzbalkendecken
- . Wandaufbau: außen: Wohnhaus Putz, örtlich Fliesen (südlich und am Windfang), Windfanganbau teilweise Natursteinverkleidung (Eingangsbereich)
innen: Putz, örtlich gefliest (Sanitärräume, örtlich in der Küche), auch Verkleidungen (Holz, Styroporplatten, Paneele)
- . Fenster: Kunststoff-Isolierfenster, Holz- Isolierfenster, auch Holz- Verbundfenster, Fensterläden aus Holz
- . Außentüren: Außentür Windfanganbau: Kunststofftür
ansonsten: Holztüren
- . Innentüren: entsprechend der Bauzeit handelsübliche Türen (Holz, Wabenkern), zu einem Raum im Obergeschoss nur lichte Türhöhe von ca. 1,65 m
- . Treppen zum Dachgeschoss steile und enge Holztreppe
zum Obergeschoss Holztreppe (Durchgangshöhe um 1,85 m)
zur Teilunterkellerung: Massivtreppe 8 Stg. Massivtreppe
zu den Außentüren: 1 Stg. Massivtreppe
Höhenunterschiede in den Etagen (Steigungen, auch infolge der Teilunterkellerung sowie Vorder- u. Hinterhaus)
- . Fußbodennutzschichten: PVC- Belag, Teppichboden, Fliesen, Dielung, örtlich auch Laminat
- . Terrasse über dem Windfang: Fliesenbelag, Brüstung und leichte Überdachung aus Wellpolyester

Außenanlagen

Grundleitungen/Kanäle/
Schächte/Kleinklärgrube: nicht einsehbar (Kleinklärgrube auf dem Nachbarflurstück)

Oberfläche: /

Einfriedung: /

7. Zustandsbeschreibung

Das Wohngebäude entspricht im Rohbau überwiegend der Bauzeit nach Punkt 4. Teile des südlichen Wohnhausanbaus und der Windfangsanbau entsprechen ehem. DDR-Standard der siebziger Jahre.

Der Ausbau entspricht meist ehem. DDR- Standard, teilweise dem Stand nach 1990 (siehe Punkt 4).

Nach den Kriterien der ImmoWertV 21 kann dem Wohngebäude nach einer internen Einschätzung nur eine Standardstufe von 1,7 gemäß der Anlage zuerkannt werden (im Grunde eine einfache Ausstattung).

Auffallende Baumängel/Bauschäden:

- . gemäß dem Gebäudeenergiegesetz kein ausreichender Wärmeschutz
- . Wellasbestdeckung südlicher Wohnhausanbau
- . örtliche Putz- u. Mauerwerksrisse
- . Gebrauchsabnutzungen, örtlich verschlissener Ausbau
- . Gebäude ist überwiegend nicht leer und muss beräumt und entsorgt werden
- . erforderliche Investitionen, um dem Eingang von der Straße zu realisieren (fehlende Wegerechte)
- . nach Angabe zeitweilig „stehendes“ Wasser in der Teilunterkellerung.

Für eine Weiternutzung nach einem gegenwärtigen Wohnniveau ist der überwiegende Ausbau zu ersetzen und der Rohbau zu ertüchtigen.

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

Die Kubatur und Grundrissaufteilung sind ebenfalls nur bedingt für eine Weiternutzung geeignet (noch ausreichende Raumhöhen im Obergeschoss und Erdgeschoss nach Punkt 5), jedoch:

- keine ausreichende Abgeschlossenheit
- keine Barrierefreiheit
- örtlich beengt, Durchgangsräume
- unter dem Unterzug relativ geringe Durchgangshöhe
- im Obergeschoss kein Sanitär
- im Kellergeschoss relativ geringe Raumhöhen nach Punkt 5
- lichte Türhöhen teilweise unter 2 m.

8. Sachwert Gebäude

Brutto-Grundfläche

n. Pkt. 5: 389 m² (Wohnhaus)

8 m² (Windfangsanbau)

Haustyp nach

Literatur 5): 112 (Wohnhaus Vorderhaus)

133 (Wohnhaus Hinterhaus)

Standardstufe nach Sachwertmodell:	1,7- Wohnhaus (siehe Anlage)
Kostenkennwert Basis 2010, entsprechend Kostengruppe 300 und 400 DIN 276/1993, einschl. Mehrwertsteuer und Baunebenkosten (siehe Anlage):	619,00 €/m ² im Mittel (Wohnhaus, Vorderhaus) 849,00 €/m ² im Mittel (Wohnhaus, Hinterhaus)
Bauindex 2010/Wert- ermittlungsstichtag:	187,2 (Stand I/2025)
fiktives Baualter n. Pkt. 4:	68 Jahre
Gesamt- nutzungsdauer:	80 Jahre (nach der ImmoWertV 21)
Alterswertminderung:	85,0 % (linear)
Altersminderungsfaktor:	0,15
Regionalfaktor:	kein Ansatz nach Marktanpassungsfaktormodell
Zuschlag Zweifamilienwohnhaus:	5 % (nach der ImmoWertV 21)
Herstellungs- kosten Wohnhaus, Windfanganbau:	$(315 \text{ m}^2 \times 619,00 \text{ €/m}^2 + 82 \text{ m}^2 \times 849 \text{ €/m}^2) \times 1,872 \times 0,15 \times 1,05$ = 78.015,54 Euro
	nach Rundung: 78.000,00 Euro
	=====

9. Außenanlagen

Der Zeitwert der üblichen Außenanlagen ist nach dem Modell für den Sachwertfaktor im Gebäudesachwert enthalten.

10. Bodenwert

Grundlage für den Bodenwert ist der entsprechende Bodenrichtwert, herausgegeben vom Katasterbereich Schmalkalden (siehe Anlage).

Danach beträgt der Bodenrichtwert 17,00 €/m² (Mischgebiet, erschlossen nach BauGB und KAG, offene Bebauung, Fläche 500 m², Stand 1.1.2024).

Infolge der Größe der Grundstücksfläche des betreffenden Flurstückes (122 m²) im Vergleich zur Größe des Bodenrichtwertgrundstückes (500 m²) wird nach einem Beschluss des örtlichen Gutachterausschuss vom 10.01.2015 eine Anpassung mit dem Faktor 1,10 vorgenommen.

Somit Bodenwert:	17,00 €/m ² x 122 m ² x 1,10 =	2.281,40 Euro
	n. Rundung:	2.500,00 Euro
	=====	=====

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

11. Vorläufiger Sachwert (vorläufiger Verfahrenswert)

Bebauungen sowie Außenanlagen:	78.000,00 Euro
Bodenwert:	2.500,00 Euro
Vorläufiger Sachwert:	80.500,00 Euro
	=====

12. Marktangepasster vorläufiger Sachwert (marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert)

Der betreffende Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises hat u.a. 2023 für Einfamilienwohnhäuser Sachwertfaktoren ermittelt (Literatur ⁴⁾). Sie zeigen, wie sich der Sachwert zum Verkehrswert verhält und berücksichtigen im Grunde die Makrolage von Südhüringen.

Bei einem vorläufigen Sachwert von 80.500,00 € einem Bodenrichtwert von 17,00 €/m² ergibt sich in einer definiert dörflichen Lage nach Berechnung ein Sachwertfaktor von 1,11.

Somit marktangepasster vorläufiger Sachwert: 1,11 x 80.500,00 € = 89.355,00 Euro
n. Rundung: 89.500,00 Euro
=====

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 89.500,00 €.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert wird durch eine objektspezifische Marktanpassung an den Verkehrswert angepasst (nach gutachterlicher Einschätzung):

- . Abschlag aufgrund der Mikrolage nach Punkt 2: Faktor 0,70
- . Abschlag infolge der Kubatur/Grundrissaufteilung nach Punkt 7: Faktor 0,75
- . Abschlag infolge von Baumängel/Bauschäden, erforderliche Investitionen nach Punkt 7: Faktor 0,70
- . Abschlag für geschätzte Beräumungs- u. Entsorgungskosten: - 5.000,00 Euro
- . Überbaurente

Der Überbau gehört nach § 912 BGB zu den gesetzlichen (privat-rechtlichen) Beschränkungen.

Nach Kleiber, Simon „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ 5. Auflage 2007, Bundesanzeiger Verlag, S. 2675 ff (Lit.1):

„Von einem Überbau spricht man, wenn ein Bauwerk zu einem Teil auf dem benachbarten Grundstück errichtet wurde.

Dabei ist nach 3 Formen des Überbaus zu unterscheiden:

- dem rechtmäßigen Überbau mit Einverständnis des Nachbarn
- dem unbeabsichtigten (und entschuldigten) Überbau (ohne Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit)
- dem unentschuldigten Überbau auf Grund Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.“

Die Paragraphen 912 und 913 BGB regeln den Überbau (Duldung und Überbaurente).

Überbaurente: für die Bemessung der Überbaurente ist auf den Zeitpunkt des Überbaus abzustellen. Die Höhe der Überbaurente entspricht im Allgemeinen der zum Zeitpunkt des Überbaus angemessenen jährlichen Verzinsung der überbauten Fläche. Das bedeutet, dass in den meisten Fällen die Überbaurente wegen der in der Vergangenheit stark angestiegenen Bodenpreise nach wenigen Jahren eine praktische Bedeutung verliert (zusätzlich, wie in diesem Fall noch verstärkt, aufgrund der relativ geringen Fläche und dem niedrigen Bodenwertniveaus).

Nach Angabe der Anwesenden zum Tag der Besichtigung könnte der Windfanganbau um 1977 errichtet worden sein (kann infolge der Bauart durch den Unterzeichner bestätigt werden).

In der Zeit der ehemaligen DDR wurden keine Bodenrichtwerte ermittelt, hier galten die Werte des Jahres 1935.

Nach Recherche im Thür. Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Katasterbereich Schmalkalden, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses lag der Bodenrichtwert zum Stichtag 31.12.2008 bei 15,00 €/m² für Dorfgebiet. Dieser Wert sollte die Grundlage für die Überbaurente bilden.

Nach Veröffentlichungen in den Grundstücksmarktberichten für den entsprechenden Landkreis und den benachbarten Landkreisen lag der übliche Liegenschaftszinssatz für derartige Wohnbebauung (Ein- u. Zweifamilienwohnhäuser) bei um 3,5 %. Dieser Ansatz war auch zum 31. 12. 1992 realistisch.

Somit ergibt sich eine Überbaurente /Fläche nach Punkt 5):

$$15,00 \text{ €/m}^2 \times 8 \text{ m}^2 \times 0,035 = 4,20 \text{ €/Jahr}$$

und damit einen Gesamtwert von (nachschüssig, Restnutzungsdauer nach Punkt 4 ca. 12 Jahre): $4,20 \text{ €/Jahr} \times 10,95 = 45,99 \text{ Euro}$, nach Rundung 50,00 Euro.

Damit Verkehrswert (ohne Gebäuderecht):

$$\begin{aligned} 89.500,00 \text{ Euro} &\times 0,70 \times 0,75 \times 0,70 - 5.050,00 \text{ Euro} \\ &= 27.841,25 \text{ Euro} \\ &\text{nach Rundung } \underline{\underline{28.000,00 \text{ Euro}}}. \end{aligned}$$

Damit zeigt sich, dass das Objekt aus den obigen Gründen der objektspezifischen Besonderheiten stark wertgemindert ist, eine Veräußerung ist nur an die unmittelbaren Grundstücksnachbarn sinnvoll.

Anpassung aufgrund Gebäuderecht

gemäß Abt. II des Grundbuchs (siehe Punkt 1):

nach der Fachliteratur ist ein Gebäuderecht das erbliche und veräußerliche dingliche Recht an einem, auf fremden Grund und Boden stehende, Gebäude.

Dem Berechtigten steht die Ausübung der Befugnisse des Eigentümers zu.

Das Recht besteht am Flurstück 85, sollte die Flurstückbezeichnung seit dem Eintrag vom 01.05.1873 noch so stimmen (keine Unterlagen im Grundbuchamt Meiningen mehr), wäre dies das Recht auf dem betreffenden Flurstück und nach Grundbuchblatt 768 umfasst das Recht die Benutzung des Bodenraumes für das unmittelbare Nachbarflurstück 89 (Poststraße 44b). Auch, wenn dieses Recht nicht mehr ausgeübt und offensichtlich der damaligen landwirtschaftlichen Nutzung entsprach, bedeutet dies für das betreffende Flurstück, dass der betreffende Grundstücksnachbar das Objekt betreten und das Dachgeschoss nutzen darf, somit ist das ein Eingriff in die Abgeschlossenheit des betreffenden Grundstückes.

Der Unterzeichner schätzt die Wertminderung nach einer gutachterlichen Einschätzung auf 20 % des unbelasteten Verkehrswertes, somit:

$$0,20 \times 28.000,00 \text{ Euro, nach Rundung } \underline{\underline{5.500,00 \text{ Euro}}}$$

15. Literatur

1. Kleiber/Simon:
„Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 5. Auflage 2007,
Bundesanzeiger-Verlag
2. Immobilienwertermittlungsverordnung 2021
3. IVD-Preisspiegel 2023/2024 Thüringen
4. Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze 2023, herausgegeben vom
entsprechenden Katasterbereich

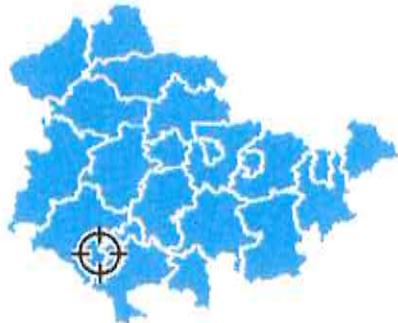


Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl

Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Hoffnung 30, 98574 Schmalkalden
Telefon: 0361 57 4163-017, E-Mail: gutachter.schmalkalden@tlbg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen



Gemeinde
Gemarkung

Vachdorf
Vachdorf

Bodenrichtwertnummer
Bodenrichtwert [Euro/m²]
Stichtag

283073
17
01.01.2024

Entwicklungszustand
abgabenrechtlicher Zustand

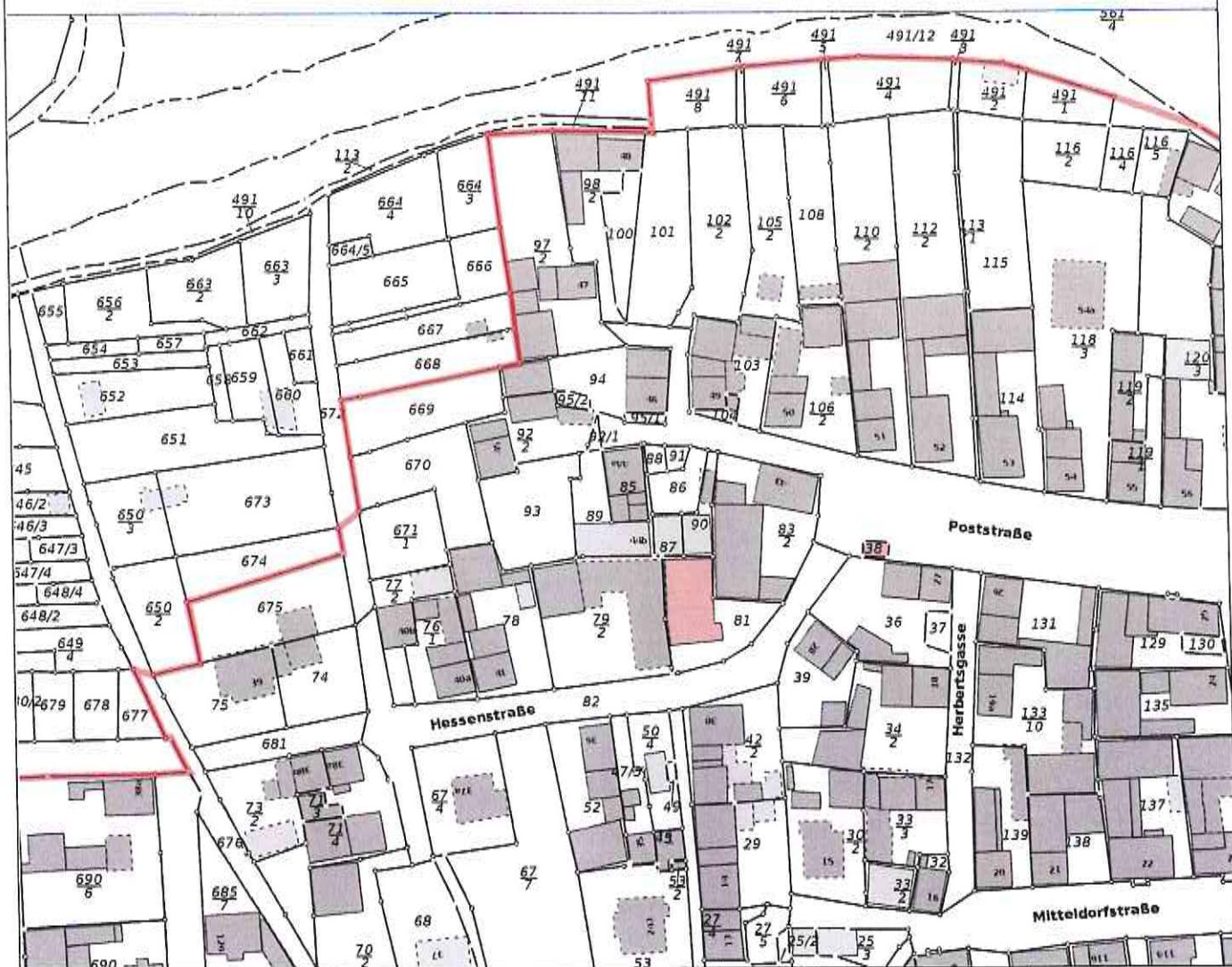
baureifes Land
erschließungsbeitragsfrei nach
BauGB und ThürKAG

Nutzungsart

Mischgebiet

Bauweise
Fläche [m²]

offen
500



Amtsgericht Meiningen



-Grundbuchamt-

Amtsgericht Meiningen • Postfach 100301 • 98603 Meiningen

Herrn
Thomas Kozlik
Töpfemarkt 5 A
98617 Meiningen

Meiningen, 16.04.2025
Tel.: 0361573588106
Bearb.: Hardt

Geschäftszeichen: VD- 1018,768
(Bitte bei Antwort angeben!)

Antrag vom 26.03.2025

Sehr geehrter Herr Kozlik,

es wird mitgeteilt, dass keine Unterlagen für das in Abteilung II eingetragene Gebäuderecht zu finden sind, da die Eintragung am 01.05.1873 vorgenommen wurde.

Mit freundlichen Grüßen

Hardt
Urkundsbeamtin

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Anschrift:
Lindenallee 15
98617 Meiningen
Verkehrsverbindungen:

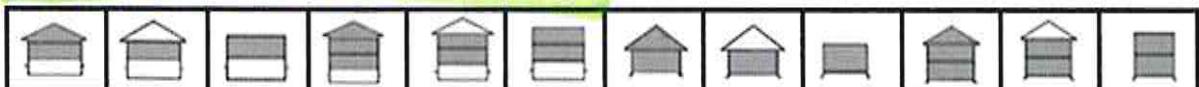
Telefon: 03693/509-0
Telefax: 03693/509-102

Sprechzeiten:
Di., Do. und Fr. von 08:30 bis 12:00 Uhr
Di. und Do. von 13:30 bis 15:30 Uhr

Ust-ID:

Datenschutzhinweis: Informationen zum Schutz personenbezogener Daten bei deren Verarbeitung durch die Justiz finden sich auf der Internetseite des Gerichts unter dem Menüpunkt "Datenschutz in der Justiz". Auf Wunsch übersenden wir diese Informationen auch in Papierform.

NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN WOHNHAUS BASIS 2010



101	102	103	111	112	113	121	122	123	131	132	133
201	202	203	211	212	213	221	222	223	231	232	233
301	302	303	311	312	313	321	322	323	331	332	333

1.1 Eingabe Haustyp

112

2.1 Standard frei wählen	1	2	3	4	5
Standardstufe 3,5	570	635	730	880	1100

805

2.2 zur Tabelle (click)

Aussenwände	0,5	0,5				23%
Dach	0,5	0,5				15%
Fenster u. Außentüren		1				11%
Innenwände u. -türen	0,5	0,5				11%
Deckenkonstr. u. Treppen		1				11%
Fußböden		1				5%
Sanitäreinrichtungen		1				9%
Heizung	0,5	0,5				9%
sonst. techn. Ausstattung		0,5	0,5			6%

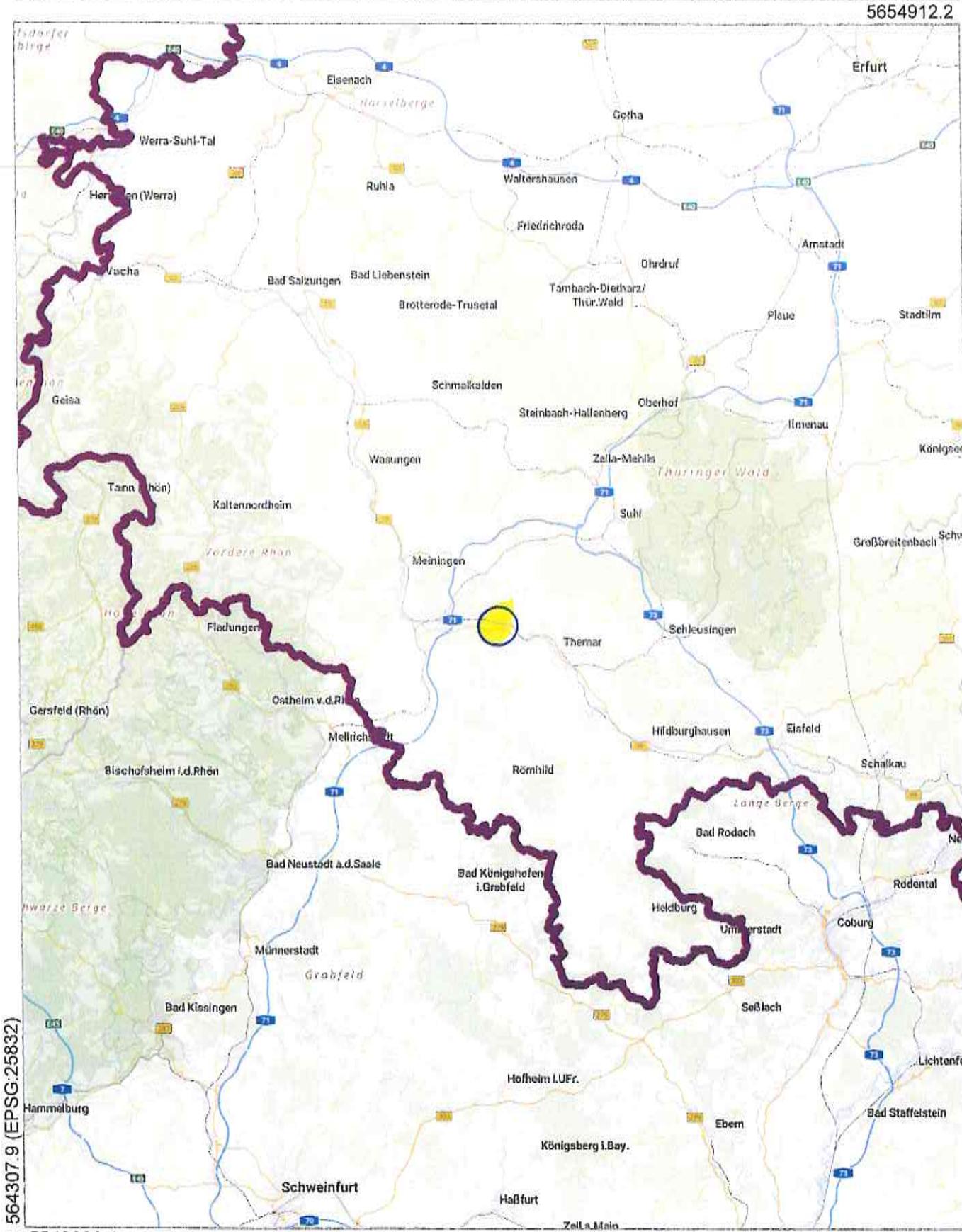
0,35	139 €
0,23	90 €
0,22	70 €
0,17	66 €
0,22	70 €
0,10	32 €
0,18	57 €
0,14	54 €
0,15	41 €

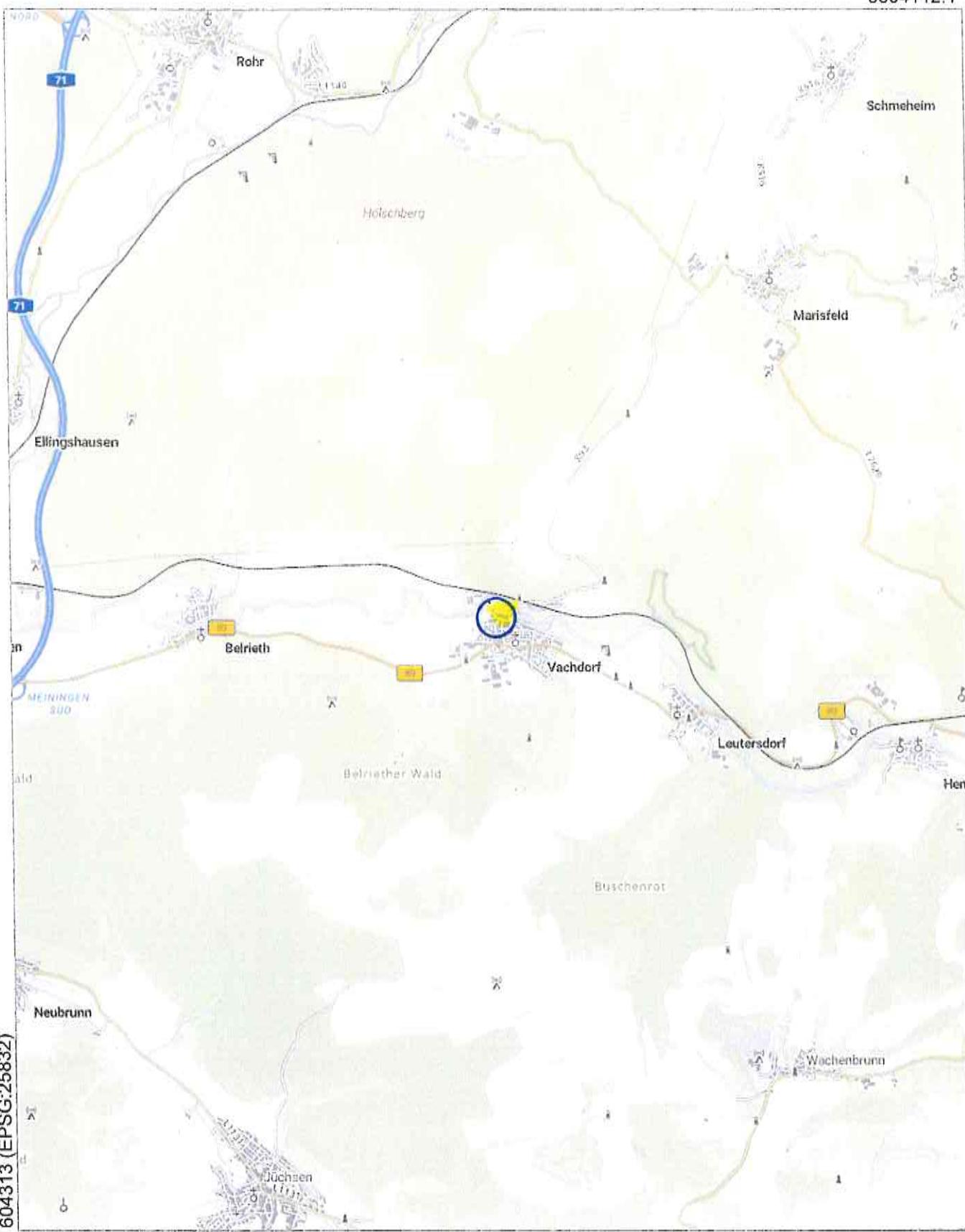
Kostenkennwert 2010
ermittelte Standardstufe

619 €

1,7	1,7
-----	-----

Vorderhaus: 619 €/m² (112)Hinterhaus: 849 €/m² (133)





604313 (EPSG:25832)

5592823.2 (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 di-de/by-2-0

