

Dipl. Ing. **Thomas Kožlik**

von der Industrie- und Handelskammer Südhessen
öffentlicher 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 Gutachtens zur Ermittlung des Verkehrswertes des bebauten Flurstückes

Flurstück: 950/12

Gebäudenummer: 14

Straße: Schillerstraße

Ort: 98574 Schmalkalden
OT Wernshausen

Landkreis: Schmalkalden-Meiningen

Land: Thüringen

Bezeichnung: Flurstück mit einem Einfamilienwohnhaus,
(eingeschossig, zusätzlich unterkellert
und mit einem ausgebauten Dachgeschoss)
sowie einem Anbau, einer Garage und
einem Gartenhaus

Suchkriterium: Einfamilienhaus

Nutzung zum
Wertermittlungsstichtag: ungenutzt

Zweck der Ermittlung: Verfahren 10 K 6/23 Amtsgericht Meiningen

Tag der Besichtigung: 26. 02. 2024, 13:00 Uhr im Beisein von
Verfahrensbeteiligten sowie dem (nach eigenen Angaben)
Erben und seiner Frau

Wertermittlungsstichtag: 26.02. 2024

Unterlagen: - Grundbuchauszug und Angaben, bereitgestellt durch das Amtsgericht Meiningen
- Angabe des Anwesenden zum Tag der Besichtigung

ermittelte Daten: - Recherche Katasterbereich Schmalkalden (Thür. Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation)
- 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: 79.000,00 Euro

1. Allgemeines

Grundbuch:	Amtsgericht Meiningen Grundbuch von Wernshausen (amtlicher Ausdruck vom 02.05.2023)
Blatt:	465
Gemarkung:	Wernshausen
Flurstück:	950/12
Fläche:	601 m ²
Abteilung II:	angeordnete Zwangsversteigerung
Abteilung III:	nach dem Grundbuch
Baulasten:	keine (nach Angabe Amtsgericht Meiningen)
Denkmalschutz:	keine Eintragung (nach Angabe Amtsgericht Meiningen)
Flurbereinigungsverfahren:	kein Verfahren anhängig (nach Angabe Amtsgericht Meiningen)
Einordnung:	Innenbereich, Mischgebiet (nach Recherche Katasterbereich Schmalkalden, siehe Anlage)
Erschließung:	an der Schillerstraße (Ostseite) und an der Heinrich-Heine-Straße (Westseite) Straßen: ausgebaut und mit Bitumen befestigt Wasser: Elektro: zentral Erdgas: liegt in der Straße an (nicht im Grundstück) Abwasser: Direkteinleitung (nach Angabe)

Funktionsstüchtigkeit:	gewährleistet
	<i>Wohnhaus</i>
. Heizung:	zentrale Warmwasserheizung auf Erdölbasis (Heizkessel von Viessmann Vitola- uniferral) und 4 x 1000 Liter Kunststofftanks in einer Wanne, Heizkessel für Kohle/Holz nach Angabe nicht mehr funktionstüchtig
. Warmwasser:	über die Heizung und Elektroboiler in der Küche
. Kochen:	Elektroherd, Beistellherd
. Sanitär:	Erdgeschoss: Duschraum mit fast bodengleicher Dusche, WC und Waschbecken
<i>Anbau</i>	Kaltlager
<i>Garage</i>	1 Garagenstellplatz (bedingt nutzbar)
<i>Lagerraum</i>	Kaltlager.

2. Beschreibung der Lage

Lage:	Wernshausen ist ein Ortsteil von Schmalkalden mit ca. 2.800 Einwohnern (Schmalkalden besitzt ca. 20.000 Einwohner) im südthüringischen Landkreis Schmalkalden-Meiningen (ca. 124.000 Einwohner). Wernshausen liegt ca.:
	<ul style="list-style-type: none"> - 22 km nördlich von Meiningen (A 71) - 35 km südlich von Eisenach (A 4) - 6 km westlich von Schmalkalden und besitzt ein Gewerbegebiet.
Ortslage:	westliche Lage von Wernshausen, ca. 350 m Luftlinie westlich der Bahnlinie und dem daran angrenzenden Gewerbe, die Schillerstraße verläuft östlich und die Heinrich- Heine- Straße verläuft westlich des Objektes, meist offene Wohnbebauung (Einfamilienwohnhäuser) als Nachbarschaftsbebauung (westlich auch Doppelhäuser)
	<u>mittlere Wohnlage</u> Vorteil: relativ ruhig, Nachteil: Hanglage

Höhenlage: ca. 269 m bis 276 m ü. NN

Gelände: in Ostrichtung fallend

Baugrund: zum Wertermittlungsstichtag lag kein Baugrundgutachten vor

Grundstückszuschnitt: nach Lageplan in Anlage;
relativ regelmäßig, annähernd rechteckig.

3. Nutzung

Nach Angabe ist das Objekt zum Wertermittlungsstichtag ungenutzt.

Ursprüngliche Nutzung im Einzelnen:

Wohnhaus

Kellergeschoss: Nebenräume: Flur, Heizungsräume (Ölkessel, Tanks, ehem. Heizkessel für Festbrennstoffe)

Erdgeschoss: Windfang (Windfanganbau)

Lagerraum (ehem. Klo)

Flur/Treppenraum

Innenflur

2 Wohnräume

Schlafzimmer

Küche

Duschraum (über die Küche erreichbar)

Abstellraum (über die Küche erreichbar)

Dachgeschoss: Flur/Treppenraum

4 Wohnräume

Abstellraum (über einen Wohnraum erreichbar)

Spitzboden: nicht ausgebaut (1 Raum „abgeschlagen“)

Anbau, Garage, Lagerraum: siehe Punkt 1.

4. Baujahr

Nach Einschätzung des Unterzeichners aufgrund der Bauart könnte das Wohngebäude in den zwanziger Jahren des 20. Jahrhunderts errichtet worden sein.

Der Duschraum wurde offensichtlich durch einen nachträglichen Anbau realisiert.

Einige Bauteile entsprechen ehem. DDR-Standard, z.B.:

Dachdeckung
 Wandverkleidungen (auch offensichtlich die teilweise äußere Asbestplattenverkleidung)
 Deckenverkleidungen
 Außentüren
 teilweise Fenster
 Elektroinstallationen

Nach 1990 (Beginn der neunziger Jahre) wurde weitere Investitionen getätigt:

Heizung auf Erdölbasis
 teilweise Fenster (örtlich mit Außenrollläden manuell).

Später könnte der Duschraum realisiert worden sein.

Gemäß der Anlage besitzt das Wohngebäude nach der ImmoWertV 21 eine Standardstufe von ca. 2,0.

Da das Wohngebäude jedoch nach der o.g. Angabe zum Wertermittlungsstichtag ursprünglich bereits fast 100 Jahre alt ist und die örtlichen Investitionen am Ausbau meist älter als 20 Jahre alt sind, ergibt sich nach der ImmoWertV 21 eine modifizierte Restnutzungsdauer bei einem kaum modernisierten Gebäude von ca. 15 Jahre zum Wertermittlungsstichtag, damit ist das Gebäude fiktiv 65 Jahre alt.

Der Windfang wurde offensichtlich mit dem Wohnhaus errichtet, ebenso der Anbau und der Lagerraum (nach Angabe ehemalig Bienennutzung), die Terrasse offensichtlich in der Zeit der ehem. DDR

Die Garage wurde nach Angabe ebenfalls in der Zeit der ehem. DDR errichtet (sechziger bis siebziger Jahre).

5. Brutto-Grundfläche

Grundlagen: . DIN 277
 . Aufmaß des Unterzeichners

Wohnhaus mit Windfang: ca. $84 \text{ m}^2 \times 3 + 2 \times 6,5 \text{ m}^2 + 3 \text{ m}^2 + 7 \text{ m}^2 = 275 \text{ m}^2$

Raumhöhen:	Kellergeschoss:	um 2,0 m
	Erdgeschoss	um 2,65 m (Windfang um 2,55 m, unter der Treppe um 1,95 m)
	Dachgeschoss:	um 2,45 m
	Spitzboden	um 2,5 m (unter First)

<u>Anbau:</u>	ca. <u>28 m²</u>
<u>Garage:</u>	ca. <u>19 m²</u> .
<u>Lagerraum:</u>	ca. <u>10 m²</u> (zusätzlich Terrasse).

6. Bauart

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

Auf dem betreffenden Flurstück befindet sich u.a. ein Einfamilienwohnhaus mit einem Windfanganbau und kleinen eingeschossigen Erweiterungen an der Westseite.

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

Der Windfanganbau ist der Hauptzugang zum Wohnhaus.

Die Garage ist eingeschossig und nicht unterkellert, ebenso der Anbau und der Lagerraum.

Wohnhaus mit Windfanganbau

. Wände:	Massivmauerwerk, Fachwerk (im Spitzboden Schwemmsteinaufschüttungen erkennbar)
. Dachstuhl:	Satteldach als Pfettendach mit 2 Gauben (Pultdachgaube und Satteldachgaube) Windfanganbau: abgewalmtes Pultdach westseitige Anbauten: Pultdächer
Dachdeckung:	Betondachsteine (örtlich Wellpolyester)
. Dachentwässerung:	vorhanden
. Decke:	Holzbalkendecke über dem Erdgeschoss Holzbalkendecke und Massivdecke (geschalt, auch mit Stahlträgern) über dem Kellergeschoss
. Wandaufbau:	außen: Putz, teilweise offensichtlich Asbestplatten innen: Putz, teilweise Paneele an den Decken, Duschraum voll gefliest, ebenso Fliesen im Koch- u. Nassbereich der Küche
. Fenster:	teilweise Kunststoff-Isolierfenster, örtlich mit

	Außenrollläden manuell (meist im Erdgeschoss), teilweise Holz- Verbundfenster (meist im Dachgeschoss), auch Holz- Einfachfenster
. Außentür:	Holztüren mit Einfachverglasungen
. Innentüren:	Holztüren (im Dachgeschoss lichte Höhe um 1,93 m)
. Treppen	zum Dachgeschoss Holztreppe zum Spitzboden: steile Holztreppe zum Kellergeschoss: 9 Stg. Betontreppe im Erdgeschoss: 3 Stg. Massivtreppe vom Windfang 1 Stufe zum Flur/Erdgeschoss
	zum Windfang ca. 10 Stg. Massivtreppe (teilweise durch den Windfang überdacht)
. Fußbodennutzschichten:	PVC- Belag, Fliesen, Teppichboden, Terrazzoplatten, Dielung

Garage

Die Wände sind Massivwände.

Das Dach ist ein Flachdach mit Pappdeckung.

Die Wände sind verputzt, der Fußboden ist offensichtlich aus Betonestrich und ein Holztor ist vorhanden.

Anbau

Der Anbau wurde in Fachwerkbauweise errichtet, teilweise sind auch Natursteine vorhanden (Stützwände).

Das Pultdach wurde mit Blech gedeckt (offensichtlich nach 1990).

Das Fachwerk ist außen mit Holz verkleidet.

Der Fußboden besteht aus Platten.

Lagerraum mit Terrasse

Der Lagerraum ist ein eingeschossiges Fachwerkgebäude mit Satteldach und Ziegeldeckung (keine Dachentwässerung).

Die Wände sind außen mit Holz verkleidet, die Fußbodennutzschicht sind Terrazzoplatten.

Die Tür und das Fenster sind aus Holz.

Die anschließende Terrasse besitzt eine leichte Überdachung aus Wellpolyester. Die Fußbodenutzschicht könnte ebenfalls aus Terrazzoplatten bestehen, das Geländer besteht aus Betonformsteinen.

Außenanlagen

Grundleitungen/Kanäle/

Schächte: nicht einsehbar

Oberfläche: Eingang: von der Straße massive Außentreppe 5 und 3 Stg.

Betonplatten

westlich Garage: Beton, Pflaster

westlich Wohnhaus: Betonplatten

Stützwand Hang: Natursteine, 9 Stg. Betontreppe

Vorgarten, Garten westlicher Grundstücksbereich:

Gras, Gebüsch, Ziergewächse, Nadelbaum

Einfriedung: Holzzaun, Maschendrahtzaun, Westseite

Metallzaun/Betonsockel, teilweise fehlend.

7. Zustandsbeschreibung

Das Wohngebäude mit dem Windfanganbau entspricht im Rohbau überwiegend der Bauzeit nach Punkt 4.

Der Ausbau entspricht teilweise noch ehem. DDR- Standard (z.B. teilweise Fenster, Elektroinstallation, Dachdeckung), teilweise dem Stand nach 1990.

Nach den Kriterien der ImmoWertV 21 kann dem Wohngebäude nach einer internen Einschätzung eine Standardstufe von 2,0 gemäß der Anlage zuerkannt werden.

Auffallende Baumängel/Bauschäden:

- . gemäß dem Gebäudeenergiegesetz kein ausreichender Wärmeschutz (Außenwände, Kellerdecke, Dachschrägen/Zangen)
- . offensichtlich teilweise Asbestplattenverkleidung außen
- . Ausblühungen und Putzschäden im Kellerbereich
- . Gebrauchsabnutzungen (u.a. Außentreppen, Einfriedungen)

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

Die Kubatur und Grundrissaufteilung ist für eine Weiternutzung geeignet (meist relativ zweckmäßiger Zuschnitt, ausreichende Raumhöhen im Dachgeschoss und überwiegend im Erdgeschoss), jedoch:

- keine Barrierefreiheit
- meist kleine Zimmer
- Duschraum über Küche im Erdgeschoss erreichbar
- im Dachgeschoss kein Sanitär

- örtlich geringe Raumhöhen nach Punkt 5 (Keller und unter der Treppe im Erdgeschoss)
- lichte Türhöhen im Dachgeschoss unter 2m

Das Wohngebäude besitzt einen Sachwert.

Die Garage wurde offensichtlich in der Zeit der ehem. DDR errichtet. Gravierende Baumängel/Bauschäden sind nicht auffallend, das Gebäude ist als Garage nur sehr bedingt geeignet:

- lichte Tiefe ca. 5,0 m
- lichte Breite ca. 3,0 m
- lichte Torbreite ca. 2,4 m

Die Garage besitzt einen relativ geringen Restsachwert.

Der Anbau und der Lagerraum besitzen keinen Wert mehr, die zu einer Erhöhung des Verkehrswertes des Grundstückes beitragen. Mit dem Ansatz von 0 € werden keine theoretischen Restsachwerte, jedoch auch keine Abbruch- und Entsorgungskosten angesetzt (entspricht dem örtlichen Grundstücksmarkt).

8. Sachwert Gebäude

Brutto-Grundfläche

n. Pkt. 5: 275 m² (Wohnhaus mit Windfanganbau)

Haustyp nach

Literatur 5): 101 – (Wohnhaus)

Standardstufe nach

Sachwertmodell: 2,0 – Wohnhaus (siehe Anlage)

Kostenkennwert

Basis 2010, entsprechend

Kostengruppe 300 und 400

DIN 276/1993, einschl.

Mehrwertsteuer und

Baunebenkosten: 726,00 €/m² im Mittel (für Wohnhaus, siehe Anlage)

Bauindex 2010/Wert-

ermittlungsstichtag: 179,1 (Stand IV/2023)

fiktives Baualter

n. Pkt. 4: 65 Jahre

Gesamt-

nutzungsdauer: 80 Jahre (nach der ImmoWertV 21)

Alterswertminderung: 81,25 % (linear)

Altersminderungsfaktor: 0,1875

Regionalfaktor: kein Ansatz nach Marktanpassungsfaktormodell

Abschlag fehlender
Kniestock: keiner (aufgrund der Gauben)

Herstellungs- kosten Wohnhaus:	$275 \text{ m}^2 \times 726,00 \text{ €/m}^2 \times 1,791 \times 0,1875$	
	=	67.044,97 Euro
	nach Rundung:	67.000,00 Euro
	geschätzter Zeitwert Garage:	2.000,00 Euro
	geschätzter Zeitwert Anbau. Lagerraum:	0 Euro
	Summe:	69.000,00 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 23,00 €/m² (Mischgebiet, erschlossen nach BauGB und KAG, offene Bebauung, Fläche 600 m², Stand 1.1.2022).

Aufgrund der Tendenz der Bodenwertentwicklung vom Stand des veröffentlichten Bodenrichtwertes zum Wertermittlungsstichtag (Faktor 1,08) wird ein Bodenrichtwert von 25,00 €/m² angesetzt.

Somit Bodenwert:	$25,00 \text{ €/m}^2 \times 601 \text{ m}^2 =$	15.025,00 Euro
	n. Rundung:	15.000,00 Euro
	=====	=====

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

11. Vorläufiger Sachwert (vorläufiger Verfahrenswert)

Bebauungen sowie Außenanlagen:	69.000,00 Euro
Bodenwert:	15.000,00 Euro
Vorläufiger Sachwert:	84.000,00 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 Südhessen.

Bei einem vorläufigen Sachwert von 84.000,00 € einem Bodenrichtwert von 25,00 €/m² ergibt sich in einer dörflichen Lage nach Berechnung ein Sachwertfaktor von 1,13.

Somit marktangepasster vorläufiger Sachwert:

$$1,13 \times 84.000,00 \text{ €} = 94.920,00 \text{ Euro}$$

n. Rundung: **95.000,00 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 95.000,00 €.

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

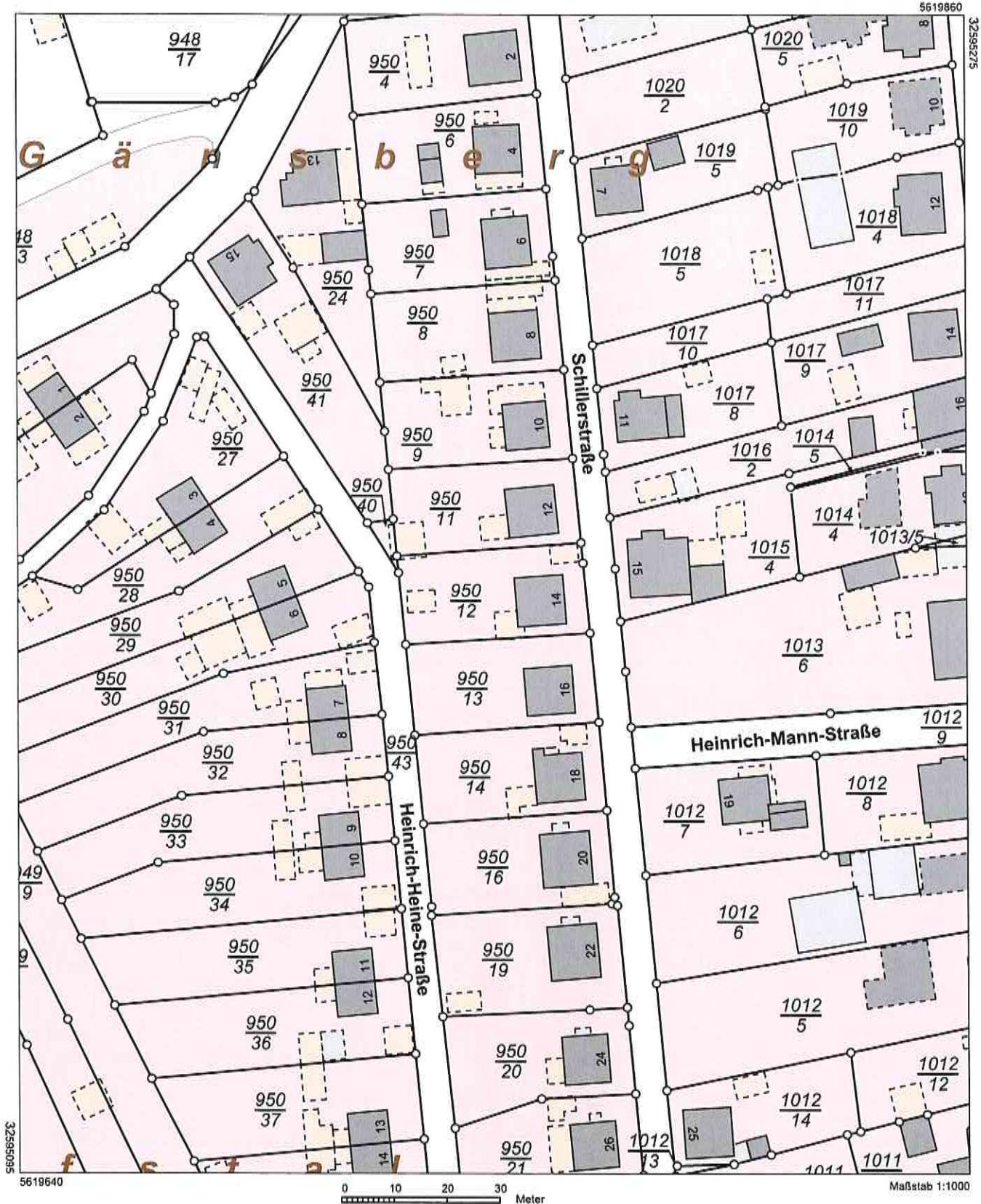
- . Abschlag infolge der Kubatur nach Punkt 7: Faktor 0,95
- . Abschlag infolge von Baumängel/Bauschäden nach Punkt 7: Faktor 0,90

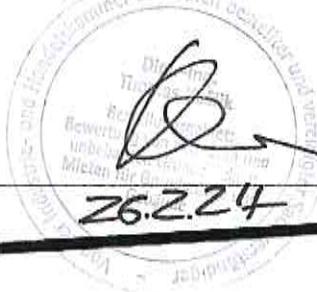
. Abschlag für geschätzte Beräumungs- u. Entsorgungskosten: -2.000,00 Euro

**Somit Verkehrswert: 95.000,00 Euro x 0,95 x 0,90
- 2.000,00 Euro = 79.225,00 Euro
nach Rundung 79.000,00 Euro.**

Anlagen:

Katasterauszug
ungefährer Lageplan
32 Fotos

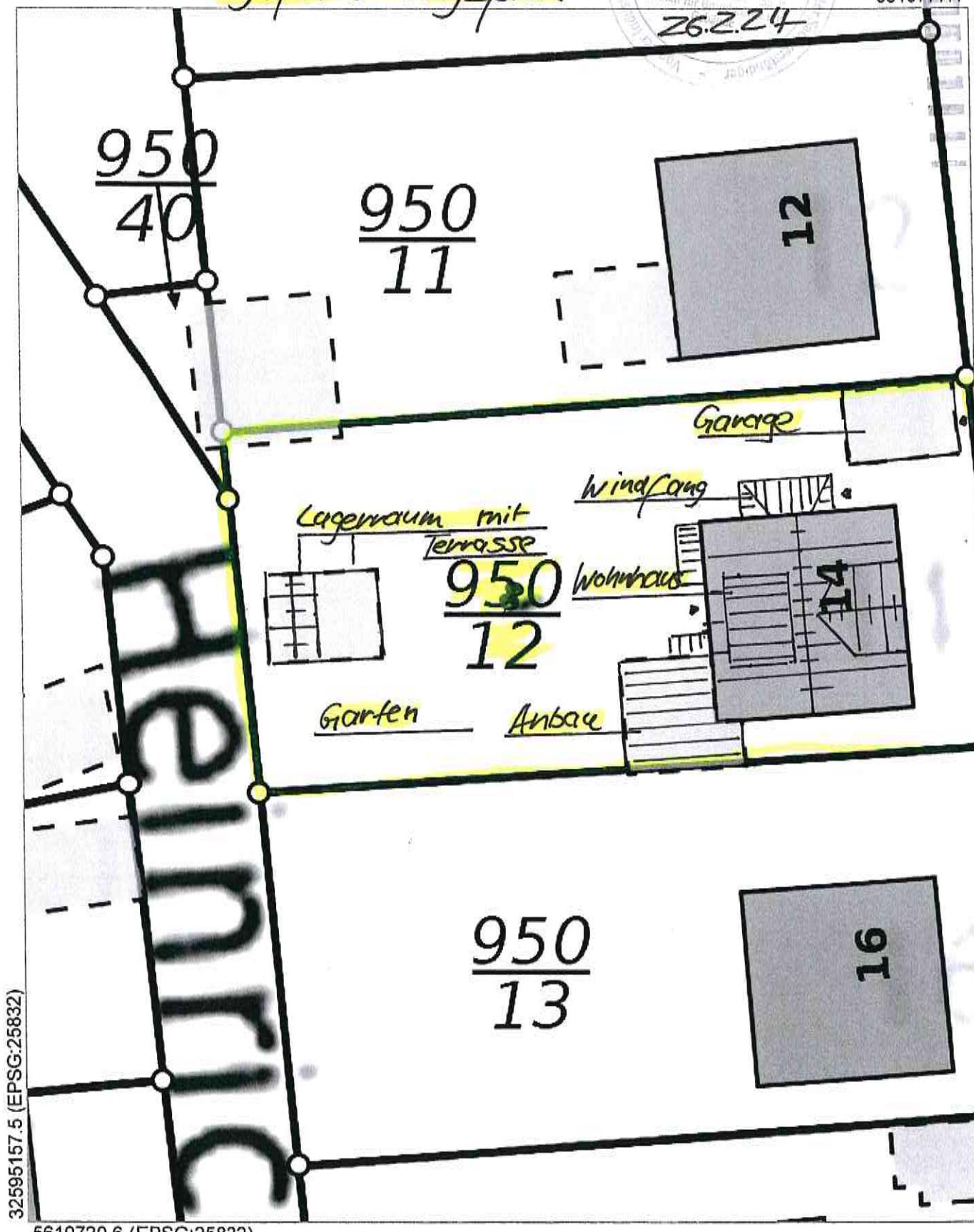


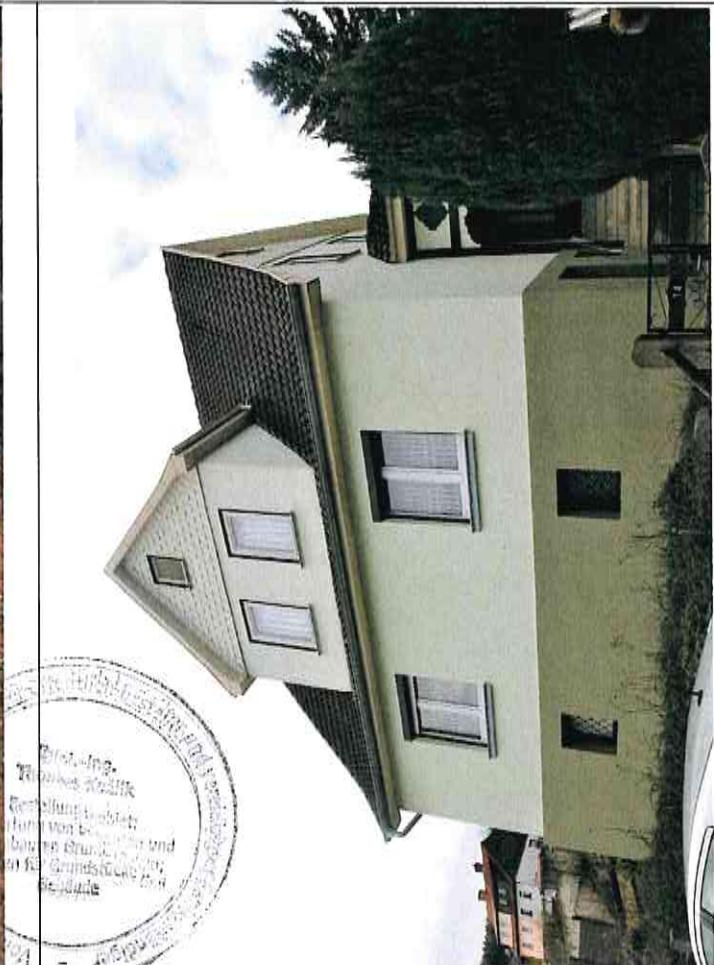


5619777.1

26.2.24

ungefährer Lageplan





Südostansicht Wohnhaus mit Anbau



Nordostansicht Wohnhaus mit Windfanganbau

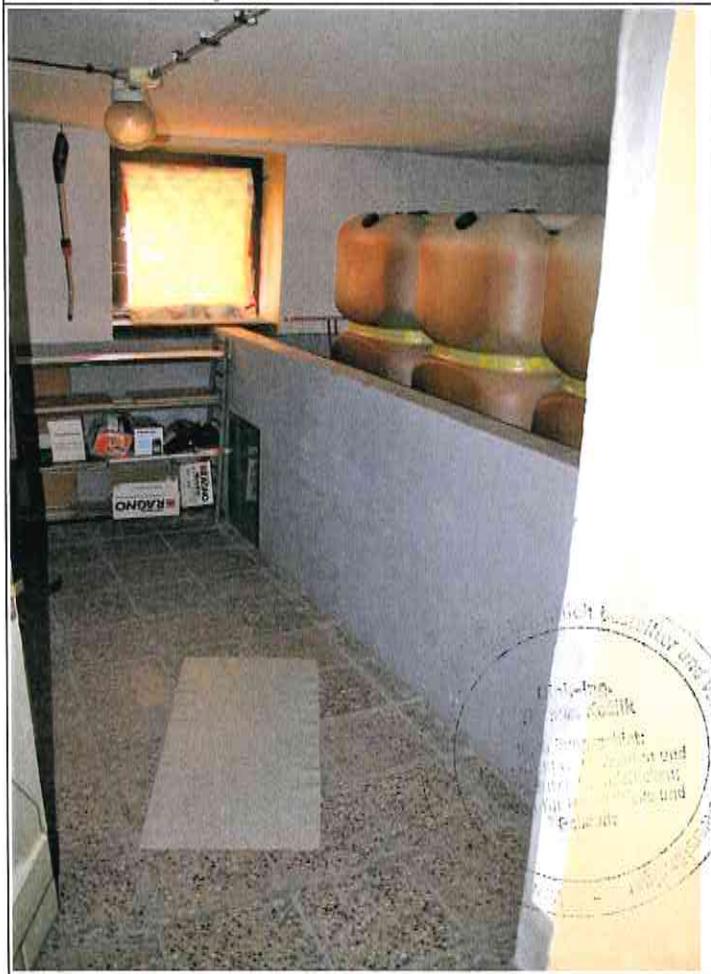


Westansicht Wohnhaus mit Anbau

Haupteingang Wohnhaus über den Windfanganbau



Wohnhaus Kellergeschoß Flur

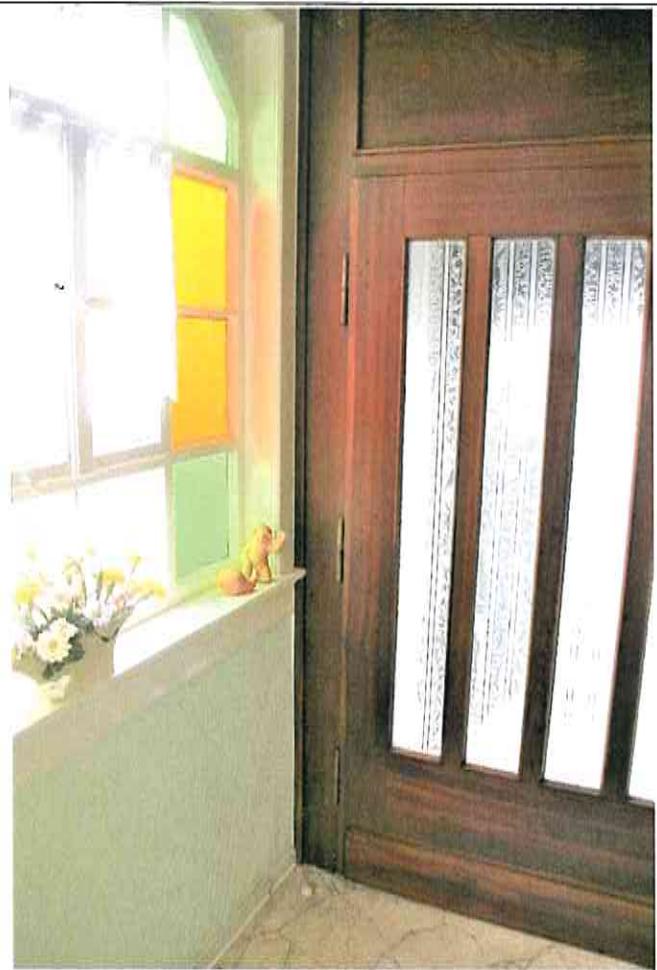


Wohnhaus Kellergeschoß Heizkessel



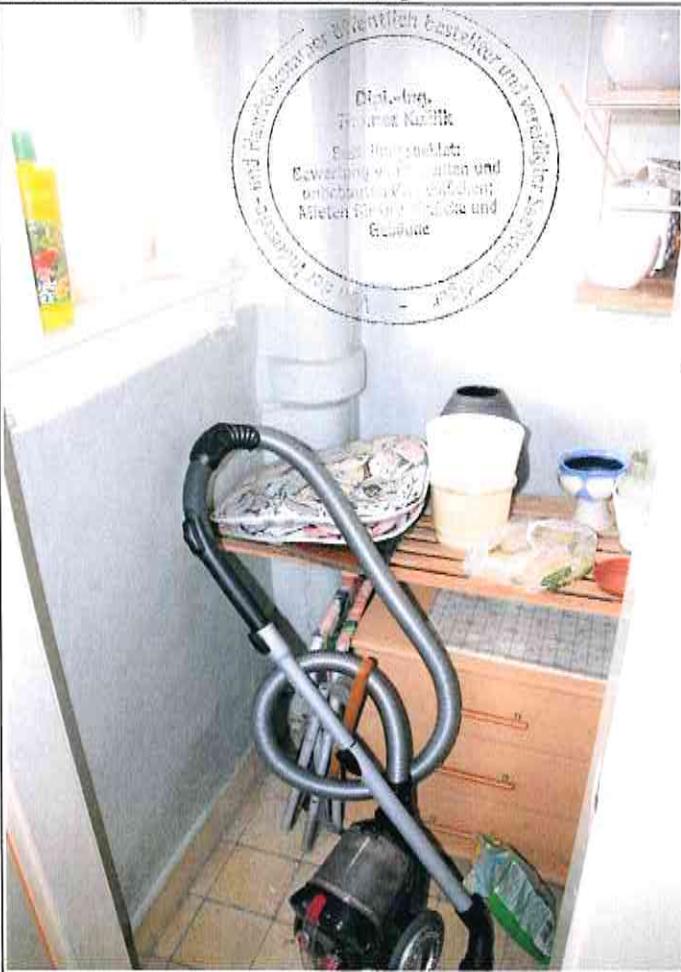
Wohnhaus Kellergeschoß Öltanks

Wohnhaus Kellergeschoß ehem. Heizungskessel



Wohnhaus Erdgeschoß Windfang

Wohnhaus Erdgeschoß Flur/Treppenraum



Wohnhaus Erdgeschoß Abstellraum, ehem. Klo



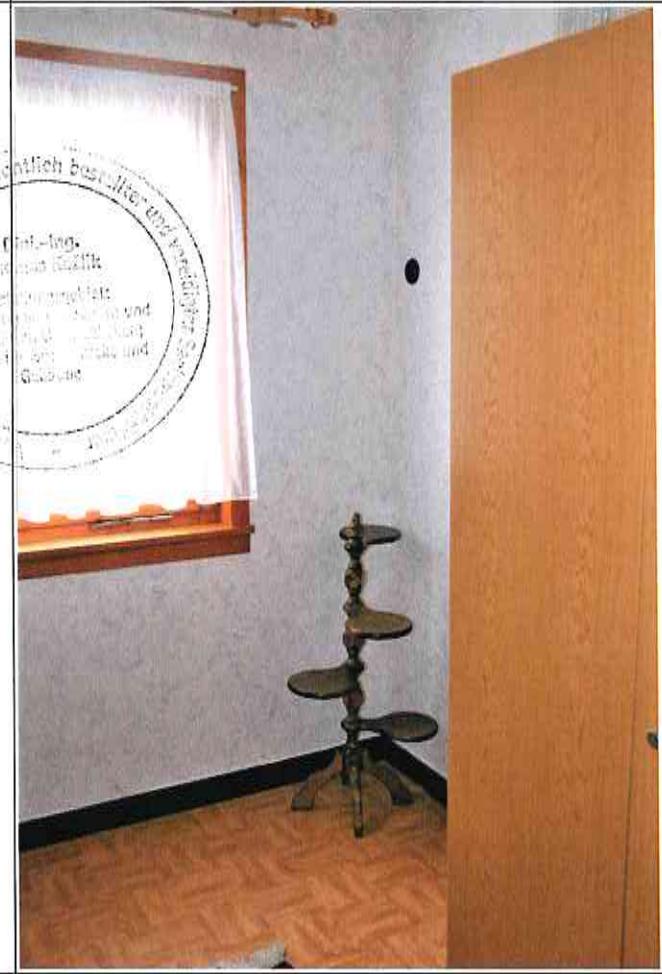
Wohnhaus Erdgeschoß Küche



Wohnhaus Erdgeschoss Duschraum

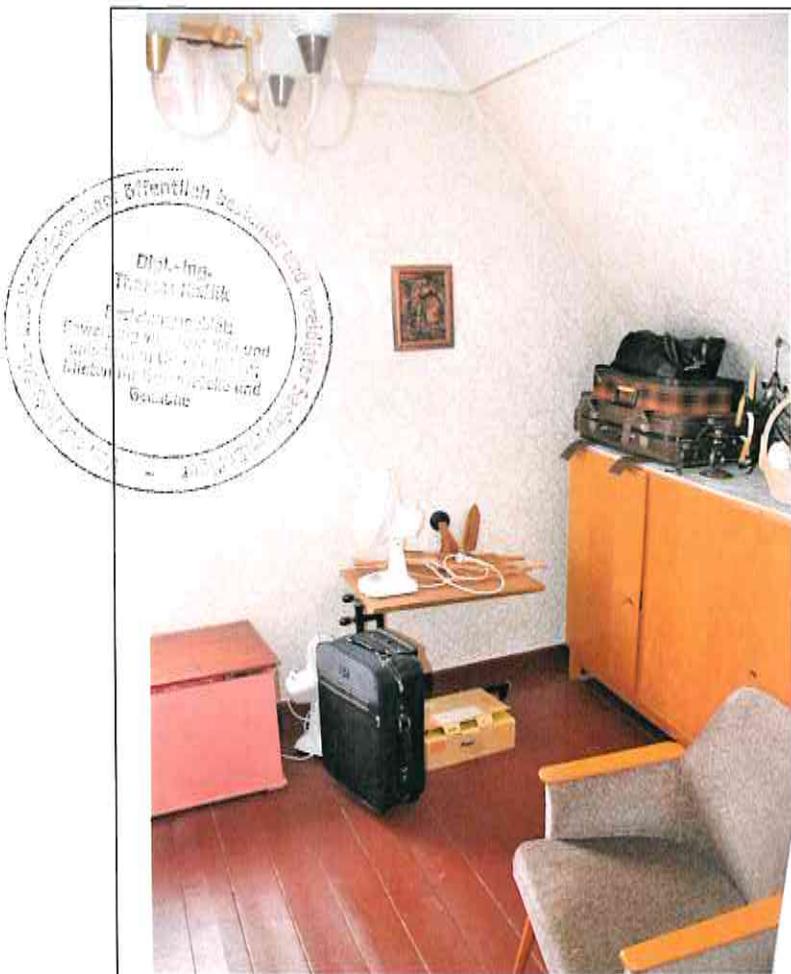


Wohnhaus Erdgeschoss Wohnraum

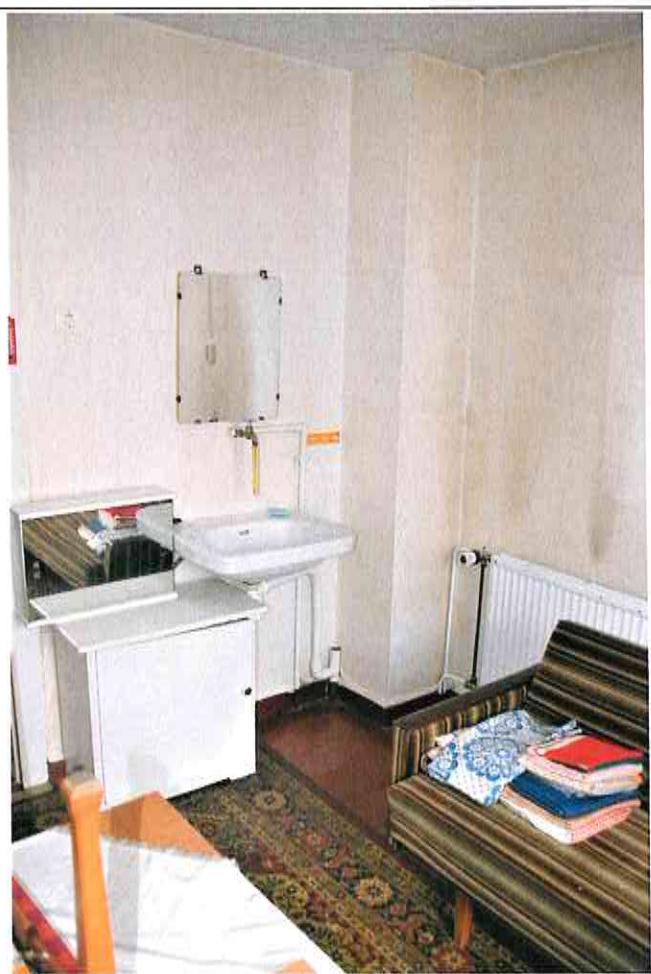


Wohnhaus Dachgeschoss Flur

Wohnhaus Dachgeschoss Wohnraum



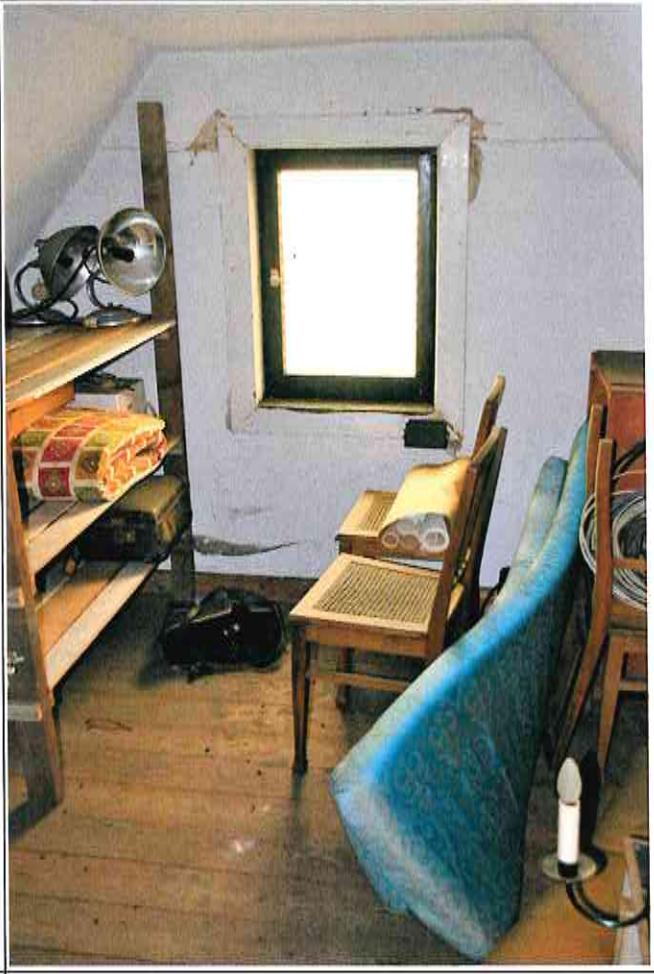
Wohnhaus Dachgeschoss Wohnraum



Wohnhaus Dachgeschoss Wohnraum



Wohnhaus Spitzboden



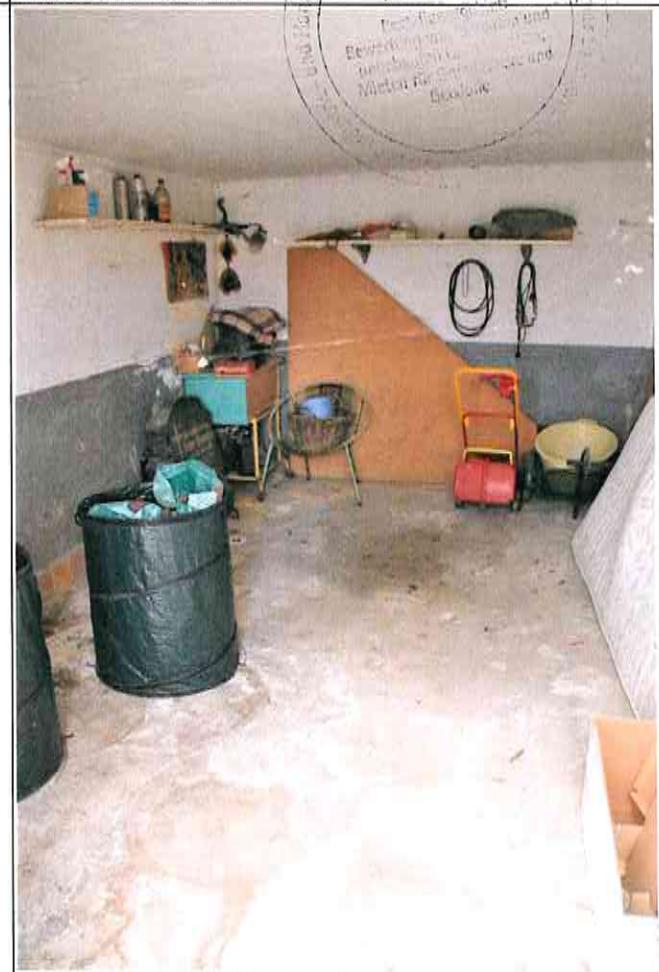
Wohnhaus Spitzboden



Anbau Nordansicht

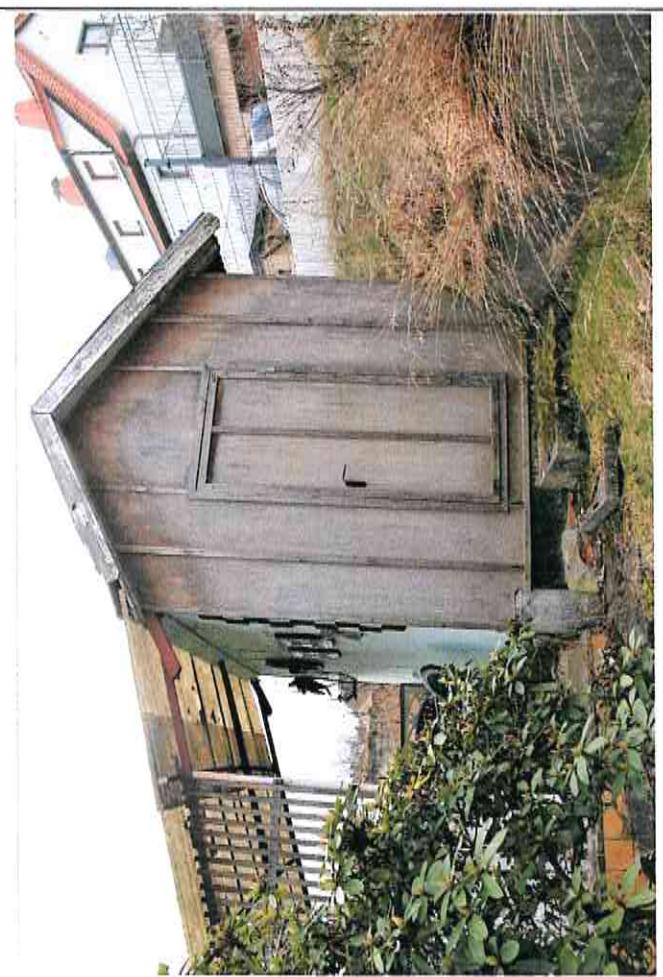


Anbau Innenbereich

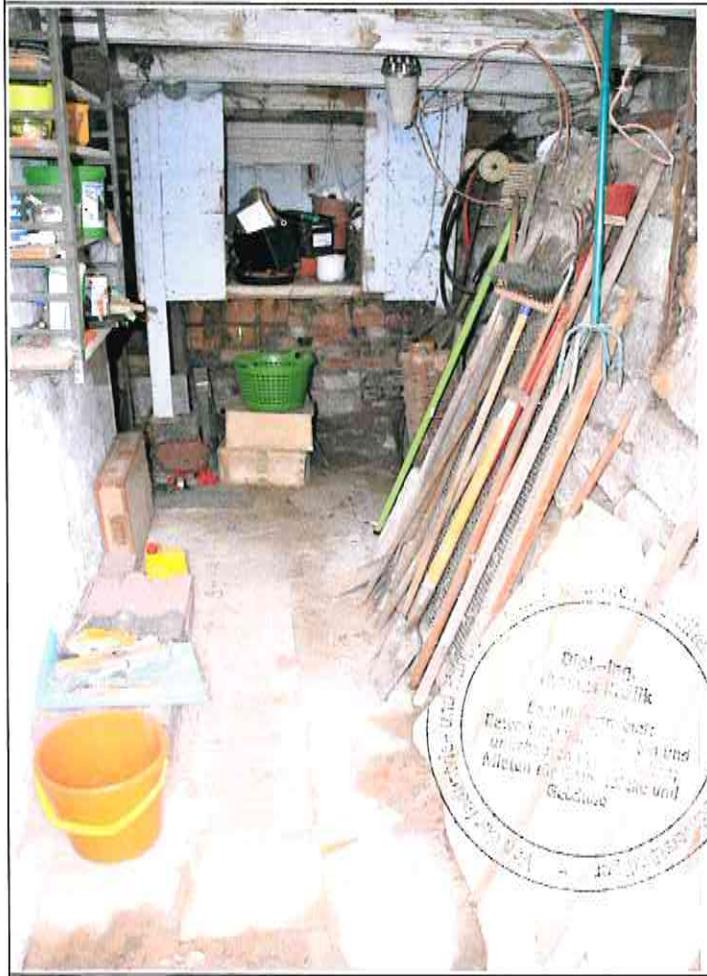


Garage Ostansicht

Garage Innenbereich



Lagerraum mit Terrasse Ostansicht



Lagerraum mit Terrasse Nordansicht



Lagerraum mit Terrasse Innenbereich Lagerraum

Lagerraum mit Terrasse Terrasse



Außenanlagen nördlich der Garage



Außenanlagen Hang zum westlichen Gartenbereich



Außenanlagen westlicher Gartenbereich

Außenanlagen Weg vom/zum Lagerraum