

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

Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes der Flurstücke

Flurstücke: 375/16 - bebaut
375/34 - unbebaut

Gebäudenummer: 44 (Flurstück 376/16)

Straße: Dolmarstraße

Ort: 98617 Meiningen

Landkreis: Schmalkalden- Meiningen

Land: Thüringen

Bezeichnung: 375/16: Flurstück mit einem Wohnhaus (eingeschossig, zusätzlich unterkellert und mit einem ausgebauten Dachgeschoss, zusätzlich mit einem unterkellerten eingeschossigen Windfanganbau) sowie einem Nebengebäude und einem Lagergebäude

375/34: Garten mit einer geplanten Garage im Rohbau

Suchkriterium: Einfamilienhaus (Flurstück 375/16)
Baugrundstück (Flurstück 375/34)

Nutzung zum
Wertermittlungsstichtag: ungenutzt, ursprünglich Wohnnutzung (Flurstück 376/16)
bzw. Gartennutzung (Flurstück 375/34)

Zweck der Ermittlung: Verfahren 10 K 9/25 Amtsgericht Meiningen

Tag der Besichtigung: 26.05. 2025, 10:00 Uhr (im Beisein des Antragstellers mit Partnerin und seiner Prozessbevollmächtigten sowie dem Partner und der Tochter der Antragsgegnerin)

Wertermittlungsstichtag: 26.05. 2025

- Unterlagen:
- Grundbuchauszug und Angaben, bereitgestellt durch das Amtsgericht Meiningen
 - Angaben der Anwesenden zum Tag der Besichtigung
 - Bauunterlagen der Anlage, bereitgestellt von der Tochter der Antragsgegnerin
- ermittelte Daten:
- Recherche Katasterbereich Schmalkalden (Thür. Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation)
 - Grundstücks- und Gebäudebesichtigungen (soweit möglich)
 - Überprüfung der Brutto-Grundflächen Wohnhaus
- 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 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!

Verkehrswerte:

Flurstück 375/16: 57.500,00 Euro

Flurstück 375/34: 23.000,00 Euro

Meiningen, den 30.05. 2025




Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeines	4
2. Beschreibung der Lage	6
3. Nutzung	7
4. Baujahr	8
5. Brutto-Grundflächen	8
6. Bauart	9
7. Zustandsbeschreibung	11
8. Sachwert Gebäude	13
9. Außenanlagen	14
10. Bodenwerte	14
11. Vorläufiger Sachwert (vorläufiger Verfahrenswert)	14
12. Marktangepasster vorläufiger Sachwert (marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert)	15
13. Ertragswert	15
14. Verkehrswert (Verfahrenswert)	15
15. Literatur	16
16. Anlagen	
- Bodenrichtwertinformationen (2 Seiten A4)	
- Normalherstellungskosten Wohnhaus Flurstück 375/16 Basis 2010 (1 Seite A4)	
- Kartenauszüge M 1: 500.000, 1: 50.000	
- Lageplan M 1: 10.000	
- unbeglaubigte Katasterauszüge (4 Seiten A4)	
- Bauunterlagen Flurstück 375/16: Lageplan, Grundrisse Wohnhaus (4 Seiten A4), bereitgestellt von der Tochter der Antragsgegnerin, durch den Unterzeichner nicht aktualisiert	
- Luftbildaufnahmen (2 Stück)	
- Fotodokumentation (42 Stück)	

1. Allgemeines

Grundbuch:	Amtsgericht Meiningen Grundbuch von Helba (Amtlicher Ausdruck vom 31.03.2025)
Blatt:	399
Gemarkung:	Helba
Flurstücke:	375/16 375/34
Fläche:	598 m ² 657 m ²
Abteilung II:	angeordnete Zwangsversteigerung
Abteilung III:	nach dem Grundbuch
Baulasten:	keine (gemäß der Angabe Amtsgericht Meiningen)
Denkmalschutz:	nein (gemäß der Angabe Amtsgericht Meiningen)
Flurbereinigungs- verfahren:	nein (gemäß der Angabe Amtsgericht Meiningen)
Einordnung:	gemäß § 34 Baugesetzbuch (Innenbereich) Mischgebiet (nach Recherche Katasterbereich Schmalkalden, siehe Anlage)
Einordnung:	ortsübliche Erschließung an der Straße Dolmarstraße (Nordseite), parallel zur eigentlichen Dolmarstraße (Bundesstraße 19) . Straße: ausgebaut und meist unbefestigt . Wasser, Elektro: zentral . Abwasser: Direkteinleitung
Funktionstüchtigkeit:	<u>Flurstück 375/16</u> : meist nicht mehr gewährleistet <i>Wohnhaus mit Windfanganbau</i> Heizen: zentrale Warmwasserheizung auf Festbrennstoffbasis (Gliederheizkessel und Gussheizkörper der ehem. DDR), Einzelofen im Wohnzimmer

Sanitär: Erdgeschoss: Dushraum mit fast bodengleicher
Dusche, WC, Waschbecken

Kochen: Elektroherd, Beistellherd

Nebengebäude: Lager

Lagergebäude: einseitig offenes Lager

Flurstück 375/34:

Garten, Garage im Rohbau

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 nicht auffallend.
- . 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 Seite 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.
- . Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden ist nicht erfolgt.
- . 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 Wertermittlungstichtag unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.
- . Das Gutachten geht von einem ausreichenden Versicherungsschutz aus (nach Angabe Allianz Versicherung).
- . 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.
- . Das Gutachten geht von einem vollständigen Leerstand aus, Beräumungs-u. Entsorgungskosten werden im Punkt. 15 gewürdigt.
- . Der Spitzboden des Wohnhauses und Bereiche des Nebengebäudes waren nicht begehbar. Der Unterzeichner übernimmt keine Gewährleistung aufgrund der Annahmen und Ansätze infolge der Nichtbegehbarkeit.

2. Beschreibung der Lage

Lage: nach den Kartenauszügen (Anlage)

Meiningen ist die Kreisstadt des südthüringischen Landkreises Schmalkalden-Meiningen mit ca. 121.000 Einwohnern an der bayerischen Landesgrenze. Meiningen selbst hat ca. 24.500 Einwohner (nur Stadt) und liegt ca. 15 km von der bayerischen Landesgrenze bzw. ca.

- 54 km südlich von Eisenach
- 23 km südwestlich von Suhl
- 103 km nördlich von Würzburg

an der Bundesstraßen 19 (Eisenach/Würzburg) bzw. 280 in Richtung Zella-Mehlis sowie 89 in Richtung Hildburghausen.

Meiningen besitzt Anschluss an die Autobahn A 71 in Richtung Erfurt und Schweinfurt.

Ortslage:	nach dem Lageplan und den unbeglaubigten Katasterausügen (Anlage) nordöstliche Ortslage von Meiningen, ca. 2,4 km Luftlinie (375/34) bzw. ca. 2,7 km Luftlinie (375/15) nordöstlich vom Stadtzentrum (Markt), südlich der Bundesstraße 19 (Zubringer zur Autobahnauffahrt Meiningen Nord der A71, die sich ca. 4 km Luftlinie südöstlich befindet), westlich der Dorflage des Ortsteiles Helba, meist Wohnbebauung und teilweise Gärten als Nachbarbebauung, südlich befindet sich ein Weg und Außenbereich <u>mittlere Wohnlage</u> Vorteile: Nähe zum Außenbereich Nähe zur Autobahnauffahrt Nachteile: Nähe zur relativ stark frequentierten B19 Geländeneigung
Höhenlage:	Flurstück 375/34: ca. 309- 318 m ü. NN Flurstück 375/16: ca. 312-325 m u. NN
Gelände:	in Nordwestrichtung fallend
Baugrund:	zum Wertermittlungsstichtag lag kein Baugrundgutachten vor
Grundstückszuschnitte:	nach den unbeglaubigten Katasterausügen (Anlage) relativ regelmäßig, annähernd rechteckig, den Straßenverläufen angepasst

3. Nutzung

Das Objekt Flurstück 375/34 ist zum Wertermittlungsstichtag ungenutzt (ursprünglich Garten), der Rohbau der Garage wurde offensichtlich in der Zeit der ehem. DDR errichtet.

Das Objekt Flurstück 376/16 ist zum Wertermittlungsstichtag ungenutzt (ursprünglich Wohnobjekt).

Im Einzelnen

Wohnhaus (siehe auch die Bauunterlagen der Anlage):

Spitzboden:	nicht ausgebaut (nicht begehbar)
Dachgeschoss:	Flur/Treppenraum, Innenflur, 3 Wohnräume, davon ein Durchgangsraum und Ausgang zur Terrasse

Erdgeschoss: Windfang (Windfanganbau), Flur/Treppenraum, Innenflur mit anschließend Duschaum, Küche und Wohnraum (mit weiterem Wohnraum als Durchgangsaum)

Kellergeschoss. Lagerräume, Heizkesselraum

Nebengebäude, Lagergebäude: siehe Punkt 1

4. **Baujahr**

Flurstück 375/16

Nach Angabe der Anwesenden zum Tag der Besichtigung und den Bauunterlagen der Anlage wurde das Wohnhaus ursprünglich 1956 geplant (Baugenehmigung von 1963) und errichtet (Eigenheimtyp 54/2 der ehem. DDR), das ursprüngliche Baualter kann durch Erfahrungswerte des Unterzeichners infolge der Bauart bestätigt werden.

Das Nebengebäude könnte ebenfalls in dieser Zeit errichtet worden sein, später die Lagerhalle (nach den Bauunterlagen der Anlage um 1979 bzw. früher).

Nach 1990 wurden am Wohnhaus Investitionen getätigt, soweit ersichtlich und nach Angabe:

- überwiegende Fenster, Eingangs-u. Balkontür (möglicherweise neunziger Jahre)
- Außendämmung (um 2006)
- Duschaum (um 2023)
- örtlich Fußbodennutzschichten, Deckenverkleidungen.

Nach der Anlage 1 der ImmoWertV 21 ergibt sich für das Wohnhaus mit dem Windfanganbau („erleidet das Schicksal“ des ursprünglichen Wohnhauses) eine definierte Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und infolge der örtlichen und geringen Modernisierungen eine modifizierte Restnutzungsdauer von ca. 15 Jahren zum Wertermittlungstichtag.

Bemerkung: dies ist lediglich eine Rechengröße für den vorläufigen Sachwert und kein Hinweis für eine tatsächliche Restnutzungsdauer.

5. **Brutto-Grundflächen**

Grundlage: DIN 277 8einschl. Außenputz, Dämmung)
 Bauunterlagen der Anlage
 Aufmaß des Unterzeichners (Wohnhaus)

Flurstück 375/34

Garage: nicht relevant

Flurstück 375/16Wohnhaus mit Windfanganbau

$$73 \text{ m}^2 \times 3 + 7 \text{ m}^2 \times 2 = \underline{233 \text{ m}^2}$$

Raumhöhen: Kellergeschoss: um 2,1 m
 Erdgeschoss: um 2,7 m
 Dachgeschoss: um 2,45 m
 Spitzboden: nicht begehbar

Nebengebäude

$$52 \text{ m}^2 \times 3 = \underline{156 \text{ m}^2}$$

Lagerhalle

ca. 21 m²

6. Bauart

(soweit ersichtlich, nach den Bauunterlagen der Anlage und nach Angabe der Anwesenden zum Tag der Besichtigung)

Flurstück 375/34

Das Flurstück ist mit einer Garage im Rohbau bebaut:

- . eingeschossig
- . Massivwände (meist Hohlblocksteine, auch Ziegel)
- . flaches Pultdach mit Pappdeckung
- . kein Tor, kein Wandaufbau, keine Dachentwässerung, keine Fußbodennutzschicht
- . Einfriedung: Holzzaun, Maschendrahtzaun
- . Oberfläche: Gras, Gebüsch, Lagerung von Baumaterialien

Flurstück 375/16

Die Bebauung des betreffenden Grundstückes besteht aus dem Wohnhaus und dem Windfanganbau, dem Nebengebäude, der Lagerhalle und einer Einhausung westlich des Wohnhauses.

Das Wohngebäude ist eingeschossig, zusätzlich mit einem ausgebauten Dachgeschoss und unterkellert.

Der Windfanganbau ist eingeschossig und zusätzlich unterkellert.

Das Nebengebäude ist zweigeschossig mit einem Dachgeschoss (nur bedingt begehbar).

Die sog. Lagerhalle ist eine einseitig offene und eingeschossige Lagermöglichkeit.

Im Einzelnen Wohnhaus mit Anbau:

- . Wände: Massivwände (im Keller Beton, Natursteine, Ziegel, Hohlblocksteine, ab dem Erdgeschoss Hohlblocksteine, Ziegel)

- . Decken: über dem Keller Wohnhaus: Massivdecke (Handmontagedecke mit Füllkörpern)
ab dem Erdgeschoss: möglicherweise auch eine Massivdecke (Betondecke im Windfanganbau ersichtlich)

- . Dachstuhl: Satteldach (offensichtlich Kehlbalkendach), kein Kniestock
Vorbau: flaches Pultdach

- . Dachdeckung: Ziegeldeckung (Wohnhaus)

- . Dachentwässerung: vorhanden

- . Wandaufbau: außen: Putz mit ca. 5 cm Vollwärmeschutz nach Angabe, Kellerbereich Natursteine als Sichtmauerwerk

innen: verputzt, Duschraum und örtlich in der Küche Wandfliesen, Deckenbereiche auch mit Styroporplatten verkleidet

- . Fenster: meist Kunststoff- Isolierfenster, im Keller auch Holz- Einfachfenster (keine Außenrollläden)

- . Außentüren: Windfang, Terrasse Kunststofftüren

- . Innentüren: handelsüblich, der Bauzeit entsprechend (DDR-Standard)

- . Innentreppen: zum Dachgeschoss: Holztreppe,
zum Kellergeschoss: 2 x 6 Stg. Betontreppe

- . Außentreppen: zum Windfang: 7 Stg. Massivtreppen
zum Keller: 6 Stg. Massivtreppe (eingehaust)

- . Fußbodennutzschichten: Kunststoffbelag, Teppichboden, Fliesen, Anbau Dielung, Terrasse und örtlich im Keller Terrazzoplatten

Nebengebäude

(nur sehr bedingt begehbar)

Massivmauerwerk (Hohlblocksteine, Ziegel)

möglicherweise Massivdecken

Satteldach mit Ziegeldeckung

meist unverputzt

Einfachfenster, Glasbausteine

Lagerhalle

massive Wände (wahrscheinlich Beton, da auch Stützwand zum Hang)

Massivdecke (Einschubdielen mit Stahlträgern)

Außenanlagen

Grundleitungen/Kanäle/

Schächte, Leitungen: nicht einsehbar

Einfriedung: Holzzaun, Metallzaun, lebender Zaun,
zur Straße Nordseite auch Stützmauer aus Natursteinen

Oberfläche: Gras, Gebüsch, Laubbäume,
Wege und Treppen mit Betonplatten, Terrazzoplatten,
großflächig Stützwände aus Sichtnaturmauerwerk,
vor dem Gewölbekeller Ausbildung als Terrasse
(Terrazzoplatten, Einhausung aus Wellpolyester),
Betonplatten vor dem Haupteingang, örtlich Betonpflaster,
Einhausung westlich vom Wohnhaus (provisorisch aus
Holz, flaches Pultdach mit „Preolit“-
Bitumenschindeldeckung - örtlich eingestürzt)

7. Zustandsbeschreibung

(soweit ersichtlich)

Flurstück 375/34

Die Garage entspricht offensichtlich ehem. DDR- Standard.

Auffallend sind fehlende Ausbauleistungen nach Punkt 6.

Die Garage besitzt keinen realistischen Wert und ist im Grunde abbruchwürdig, da sie bei einer Nutzung als Baugrundstück entfernt werden sollte (Baufreiheit).

Die Nutzung für eine Neubebauung ist denkbar (siehe die unmittelbare Nachbarbebauung), das Flurstück ist rechteckig (auch schlauchartig) und mit einer Geländeneigung.

Flurstück 375/16

Die Einhausung westlich vom Wohnhaus ist abbruchwürdig:

- einfache provisorische Bauweise
- örtliche massive Dachundichtigkeit.

Das Nebengebäude und die sog. Lagerhalle entsprechen ehem. DDR- Standard, sie sind im Ausbau nicht fertiggestellt.

Eine nachhaltige Nutzung ist künftig als Lager denkbar, negativ ist jedoch die Erreichbarkeit (Geländeneigung, südlich ist im Grunde nur ein relativ schmaler Weg ohne Wendemöglichkeit).

Die Gebäude besitzen keinen realistischen Wert mehr, der zu einer Erhöhung des Verkehrswertes beiträgt.

Mit dem Ansatz von 0 Euro werden keine Abbruchs -und Entsorgungskosten, jedoch auch keine theoretischen Restwerte angesetzt, dies entspricht dem örtlichen Grundstücksmarkt. Der Eigentümer entscheidet über die Zukunft der Gebäude.

Das Wohngebäude und der Windfanganbau entsprechen in ihrer Bauart ehem. DDR-Standard der fünfziger - bzw. sechziger Jahre, die örtlichen Investitionen nach 1990 gemäß Punkt 4 entsprechen offensichtlich der jeweiligen Realisierungszeit.

Auffallende Baumängel/Bauschäden:

- . das Wohnhaus mit dem Anbau entspricht nicht dem aktuellen Gebäudeenergiegesetz
- . teilweise verschlissener Ausbau.

Nach den Kriterien des ImmoWertV 21, Anlage 4 kann dem Wohngebäude nach einer Einschätzung (siehe Anlage) nur eine Standardstufe von 1,9 zuerkannt werden (im Grunde eine einfache Ausstattung, Dachgeschoss im Grunde noch geringer).

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

Die Kubaturen und die Grundrissaufteilungen sind für eine Weiternutzung ebenso geeignet (ausreichende Raumhöhe im Erdgeschoss und im Dachgeschoss nach Punkt 5, relativ zweckmäßiger Zuschnitt), jedoch:

- . Siedlungshauscharakter (örtlich relativ eng, relativ kleine Räume)
- . das Wohnhaus mit dem Windfanganbau ist nicht barrierefrei (teilweise geringe Durchgangsbreiten, relativ steile und enge Treppen, Außentreppen zum Windfang und zur Straße)
- . geringe bis teilweise sehr geringe Raumhöhe im Keller nach Punkt 5.

Das Wohngebäude besitzt einen Restsachwert.

8. Sachwert Gebäude

Flurstück 375/34

Die Garage belastet den Wert des Grundstückes nach Punkt 6 und 7 infolge Abbruchs- u. Entsorgungskosten.

Diese Kosten schwanken in der Region stark aufgrund der Marktlage und der Steigerung der Entsorgungskosten.

Zum Ansatz kommen mittlere Erfahrungswerte des Unterzeichners.

Ansatz: 2.000,00 Euro

Flurstück 375/16

Brutto-Grundfläche n. Pkt. 5:	233 m ² (Wohnhaus, Windfanganbau)
Haustyp gemäß der ImmoWertV:	101 (Wohnhaus)
Standardstufe im Mittel nach interner Ein- schätzung:	1,9 (nach der ImmoWertV aufgrund einer inneren Einschätzung der Anlage)
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre (nach der ImmoWertV)
geschätzte modifizierte Restnutzungsdauer:	15 Jahre (nach Punkt 4)
Wertminderung infolge Baualter:	81,25 % (linear)
Kostenkennwert:	722,00 €/m ² BGF im Mittel gemäß einer Einschätzung nach der ImmoWertV 21, Anlage 4, Preisbasis 2010 (einschl. Mehrwertsteuer und Baunebenkosten)
Regionalfaktor:	1,0 (nach Lit.4)
Indexierung Basis 2010:	187,2 (Stand I/2025)
fehlender Kniestock:	Faktor 0,96 (nach Lit. 4)
vorläufiger Sachwert:	233 m ² x 722,00 €/m ² x 0,1875 x 1,872 x 0,96 = 56.685,43 Euro
	zusätzlich geschätzter Zeitwert für Nebengebäude, Lagerhalle (Punkt 7): 0 Euro
	Summe nach Rundung: <u>56.500,00 Euro</u>

9. Außenanlagen

Der Zeitwert der üblichen Außenanlagen ist nach der Lit.4 im Gebäudesachwert enthalten.

10. Bodenwerte

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

Danach beträgt der Bodenrichtwert für beide betreffenden Flurstücke 22,00 €/m² (Mischgebiet, erschlossen nach dem BauGB und den Thür. KAG, offene Bebauung, 700 m², Stand 1.1.2024).

Aufgrund der Größe des Grundstückes 375/16 (598 m²) im Vergleich zur Größe des Bodenrichtwertgrundstückes (700 m²) wird nach einem Beschluss des örtlichen Gutachterausschusses vom 10.01.2015 eine Anpassung mit dem Faktor 1,02 vorgenommen.

Somit Bodenwert Flurstück 375/16: $598 \text{ m}^2 \times 22,00 \text{ €/m}^2 \times 1,02 = 13.419,12 \text{ Euro}$

nach Rundung: 13.500,00 Euro

Für das Flurstück 375/34 wird der Bodenrichtwert angesetzt.

Somit Bodenwert Flurstück 375/34: $657 \text{ m}^2 \times 22,00 \text{ €/m}^2 = 14.454,00 \text{ Euro}$

nach Rundung: 14.500,00 Euro

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

11. vorläufiger Sachwert (vorläufiger Verfahrenswert)

Flurstück 375/16

Wohnhaus mit Windfang, Nebengebäude, Lagerhalle:	56.500,00 Euro
Bodenwert:	13.500,00 Euro

Vorläufiger Sachwert:	<u>70.000,00 Euro</u>
-----------------------	-----------------------

Flurstück 375/34

Abbruchkosten Garage:	- 2.000,00 Euro
Bodenwert:	14.500,00 Euro

Vorläufiger Sachwert:	<u>12.500,00 Euro</u>
-----------------------	-----------------------

12. Marktangepasster vorläufiger Sachwert (marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert)

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

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

Flurstück 375/16

Bei einem vorläufigen Sachwert von 70.000,00 € einem Bodenrichtwert von 22,00 €/m² in einer definiert städtischen Lage ergibt sich nach Berechnung ein Sachwertfaktor von 1,24.

Somit marktangepasster vorläufiger Sachwert:

$$\begin{array}{rcl} 1,24 \times 70.000,00 \text{ €} & = & 86.800,00 \text{ Euro} \\ \text{n. Rundung:} & & \underline{87.000,00 \text{ Euro}} \end{array}$$

Flurstück 375/34

Für derartige Flurstücke wurden keine Marktanpassungsfaktoren ermittelt. Aus Erfahrungswerten des Unterzeichners im örtlichen Gutachterausschuss werden unbebaute aber bebaubare Flächen höher als der Bodenrichtwert gehandelt.

Ansatz: Marktanpassungsfaktor 2,0 x Bodenrichtwert, abzüglich Abbruchkosten Garage

Somit marktangepasster vorläufiger Sachwert:

$$2,0 \times 14.500,00 \text{ Euro} - 2.000,00 \text{ Euro} = \underline{27.000,00 \text{ Euro}}$$

13. Ertragswert

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

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

14. Verkehrswert (Verfahrenswert)

Flurstück 375/16

Grundlage für den Verkehrswert ist der marktangepasste vorläufige Sachwert nach Pkt. 12 mit 87.000,00 €.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert muss durch eine objektspezifische Marktanpassung an den Verkehrswert angepasst werden (nach einer gutachterlichen Einschätzung):

- . Abschlag infolge der Nachteile in der Kubatur und Grundrissaufteilung nach dem Punkt 7: Faktor 0,85
- . Abschlag infolge der Baumängel/Bauschäden nach dem Punkt 7: Faktor 0,90
- . geschätzte Beräumungs-u. Entsorgungskosten (manuelle Beräumung, problematische Zufahrt), geschätzt: 9.000,00 €

Somit **Verkehrswert:**

87.000,00 Euro x 0,85 x 0,90 – 9.000,00 Euro = nach Rundung:	57.555,00 Euro 57.500,00 Euro
---	--

Flurstück 375/34

Grundlage für den Verkehrswert ist der vorläufige Sachwert nach Punkt 11 mit 27.000,00 Euro.

Anpassung:

- . geschätzte Beräumungs-u. Entsorgungskosten (manuelle Beräumung, problematische Zufahrt), geschätzt: 4.000,00 €

Somit **Verkehrswert:**

27.000,00 Euro – 4.000,00 Euro = 23.000,00 Euro

15. Literatur

1. Kleiber/Simon:
„Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 5. Auflage 2007,
Bundesanzeiger-Verlag
2. Immobilienwertermittlungsverordnung 2021
3. IVD-Preisspiegel 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

Meiningen
Helba

Bodenrichtwertnummer
Bodenrichtwert [Euro/m²]
Stichtag

283000
22
01.01.2024

Entwicklungszustand
abgabenrechtlicher Zustand

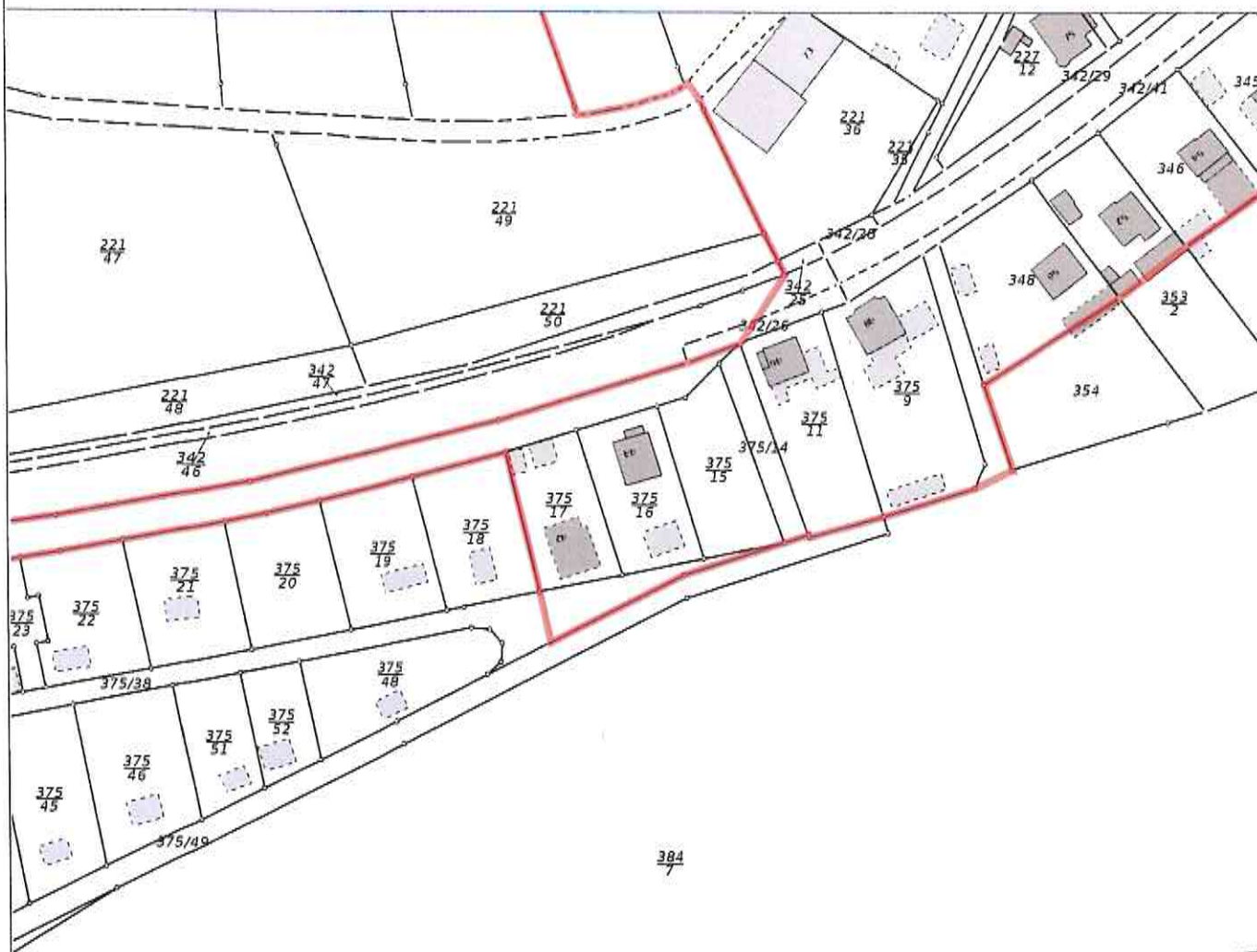
baureifes Land
erschließungsbeitragsfrei nach
BauGB und ThürKAG

Nutzungsart

Mischgebiet

Bauweise
Fläche [m²]

offen
700



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag

www.bodenrichtwerte-th.de | www.gutachterausschuesse-th.de



Maßstab:
1 : 1500

erstellt am:
03.04.2025

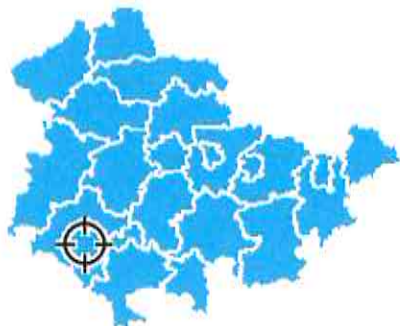


Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl

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

Meiningen
Helba

Bodenrichtwertnummer
Bodenrichtwert [Euro/m²]
Stichtag

283000
22
01.01.2024

Entwicklungszustand
abgabenrechtlicher Zustand

baureifes Land
erschließungsbeitragsfrei nach
BauGB und ThürKAG

Nutzungsart

Mischgebiet

Bauweise
Fläche [m²]

offen
700



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag

www.bodenrichtwerte-th.de | www.gutachterausschuesse-th.de



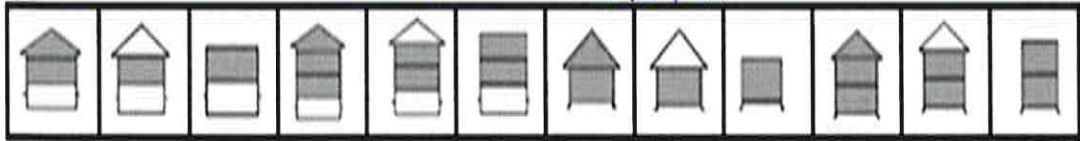
Maßstab:
1 : 1500

erstellt am:
20.05.2025

NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN WOHNHAUS BASIS 2010

375/16

1.



EFH

DHH

RHS

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

101

2.

2.1 Standard frei wählen		1	2	3	4	5			
Standardstufe 3,5 ▼		655	725	835	1005	1260	920		
		2.2 zur Tabelle (click)							
1	Aussenwände		1				23%	0,46	167 €
2	Dach		1				15%	0,30	109 €
3	Fenster u. Außentüren		0,8	0,2			11%	0,24	82 €
4	Innenwände u. -türen		1				11%	0,22	80 €
5	Deckenkonstr. u. Treppen		1				11%	0,22	80 €
6	Fußböden		1				5%	0,10	36 €
7	Sanitäreinrichtungen		1				9%	0,18	65 €
8	Heizung	1					9%	0,09	59 €
9	sonst. techn. Ausstattung		1				6%	0,12	44 €

Kostenkennwert 2010

722 €

ermittelte Standardstufe

1,9

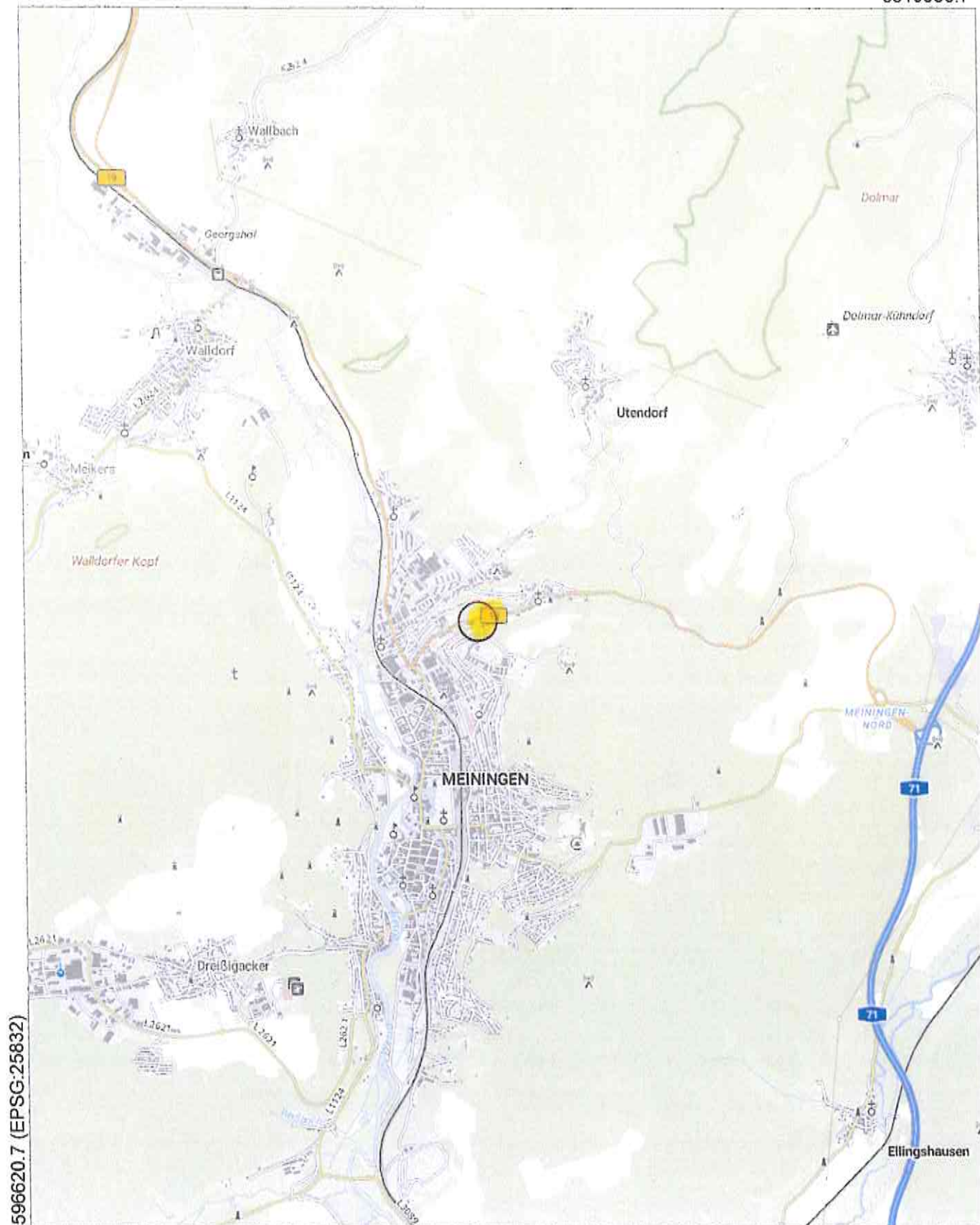
1,9

5661483.8



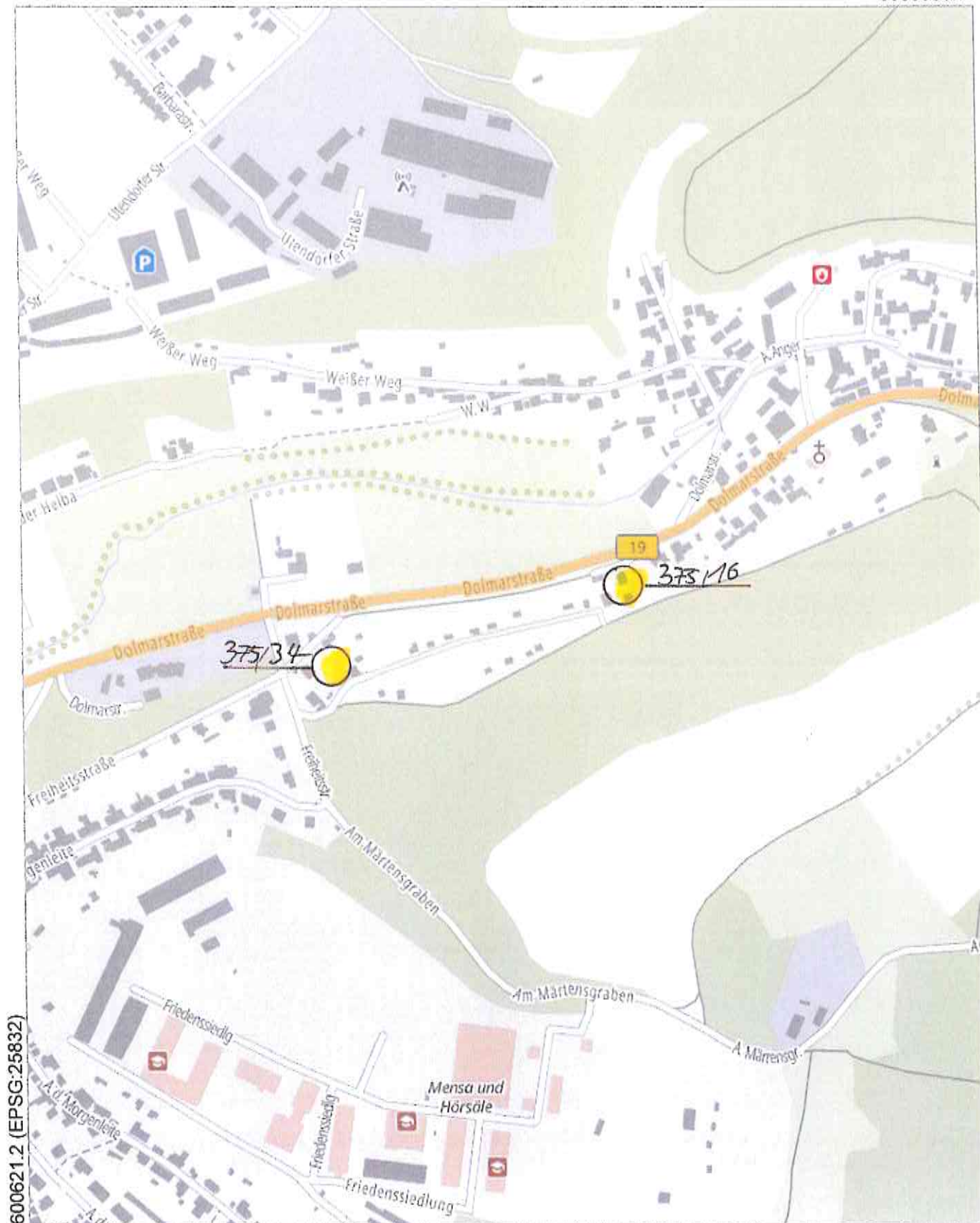
556615.6 (EPSG:25832)

5548594.7 (EPSG:25832)



596620.7 (EPSG:25832)

5599394.8 (EPSG:25832)



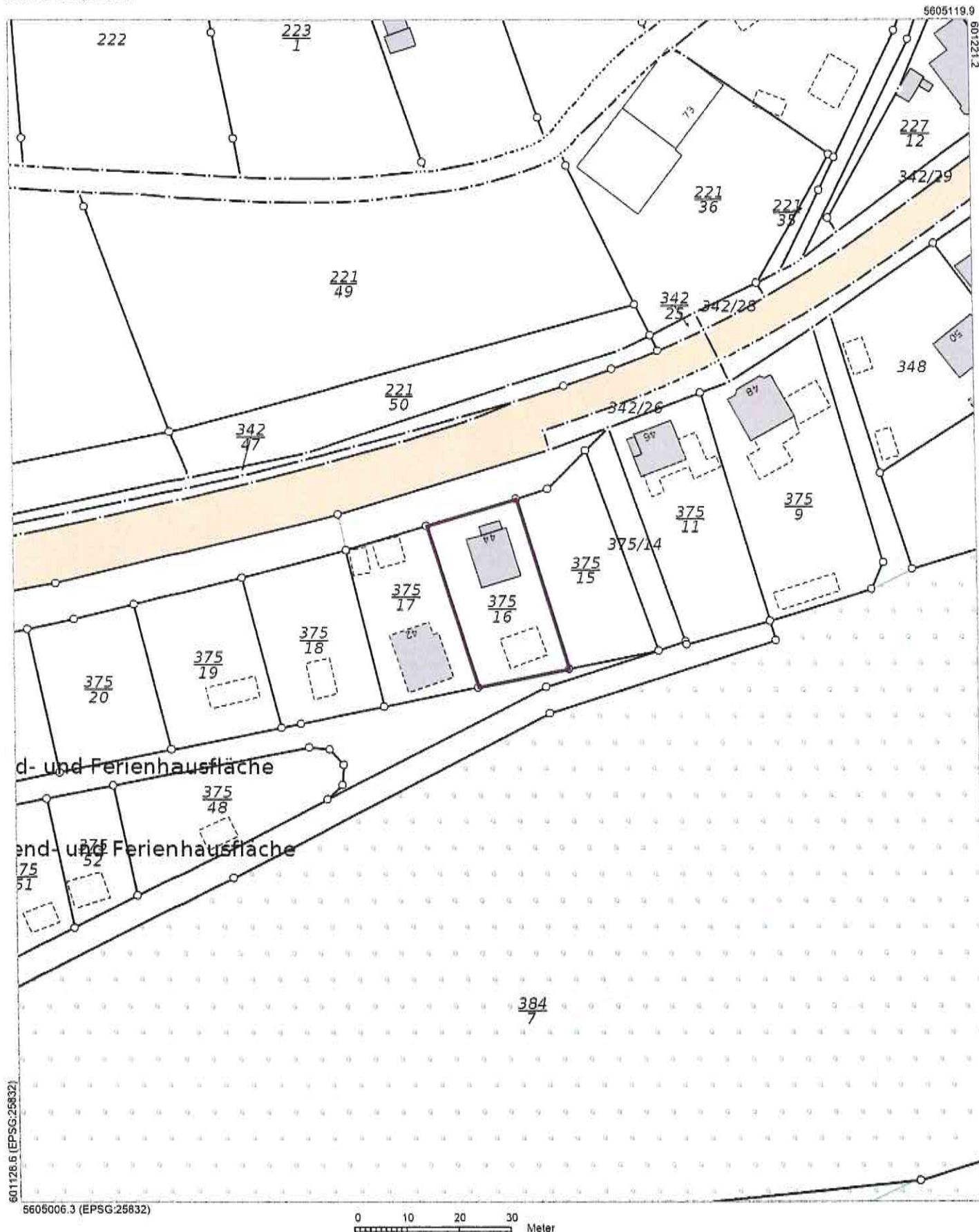
600621.2 (EPSG:25832)

5604474.8 (EPSG:25832)



Flurstück: 375 / 16
Flur: 0
Gemarkung: Helba

Gemeinde: Meiningen
Kreis: Schmalkalden-Meiningen





Thüringer Landesamt für
Bodenmanagement und Geoinformation
Hohenwindenstraße 13 a
99086 Erfurt

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:500
Kombination mit dem Luftbild

Erstellt am 03.04.2025

Flurstück: 375 / 16
Flur: 0
Gemarkung: Helba

Gemeinde: Meiningen
Kreis: Schmalkalden-Meiningen



Die Ausgabe kann Fortführungen enthalten, die noch nicht in das Grundbuch übernommen worden sind. Weiterhin ist zu beachten, dass die enthaltenen Informationen nicht tagaktuell sind. Die mit gestrichelter Begrenzungslinie dargestellten Gebäude wurden ohne Grenzbezug erfasst.