

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 Gutachtens zur Ermittlung des Verkehrswertes des bebauten Flurstückes nach dem äußeren Eindruck

| | |
|--------------------------------------|---|
| Flurstück: | 373/8 |
| Gebäudenummer: | 32 |
| Straße: | Nürnberger Straße |
| Ort: | 98597 Breitungen |
| Landkreis: | Schmalkalden- Meiningen |
| Land: | Thüringen |
| Bezeichnung: | Flurstück mit einem Wohnhaus (eingeschossig, zusätzlich unterkellert und mit einem ausgebauten Dachgeschoss), einem Wohnhausanbau (eingeschossig, zusätzlich unterkellert und mit einem ausgebauten Dachgeschoss), einem eingeschossigen und unterkellerten Vorbau sowie einem eingeschossigen Anbau, der als auch als überdachte Terrasse genutzt wird |
| Suchkriterium: | Einfamilienhaus |
| Nutzung zum Wertermittlungsstichtag: | Wohnnutzung |
| Zweck der Ermittlung: | Verfahren 10 K 11/25 Amtsgericht Meiningen |
| Tag der Besichtigung: | 14.07.2025, 13:00 Uhr im Beisein der Partnerin des Schuldners |
| Wertermittlungsstichtag: | 14.07.2025 |
| Unterlagen: | <ul style="list-style-type: none">- Grundbuchauszug und Angaben, bereitgestellt durch das Amtsgericht Meiningen- Angabe der Anwesenden zum Tag der Besichtigung |

- ermittelte Daten:
- Recherche Katasterbereich Schmalkalden (Thür. Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation)
 - Aufmaß (Ermittlung der Brutto-Grundflächen) -soweit möglich
 - Grundstücks- und Gebäudebesichtigung – soweit möglich

Auftraggeber: Amtsgereicht Meiningen

Eigentümer: nach dem Grundbuch

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 ausreichende 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!

Die Anwesende ließ zum Tag der Besichtigung keine innere Begehung sowie kein inneres Aufmaß zu.

Der Unterzeichner übernimmt keine Gewährleistungen aufgrund der Annahmen und Ansätze infolge der Nichtbegebarkeit!

Verkehrswert: 100.000,00 Euro

Meiningen, den 17.07.2025




1. Allgemeines

| | |
|---------------------------------|--|
| Grundbuch: | Amtsgericht Meiningen Grundbuch von Breitungen (amtlicher Ausdruck vom 09.04.2024) |
| | Blatt: 1135 |
| | Gemarkung: Breitungen |
| | Flurstück: 373/8 |
| | Fläche: 511 m ² |
| | Abteilung II: angeordnete Zwangsversteigerung |
| | Abteilung III: nach dem Grundbuch |
| Denkmalschutz: | keine Eintragungen (nach Angabe Amtsgericht Meiningen) |
| Baulasten: | keine Eintragungen (nach Angabe Amtsgericht Meiningen) |
| Flurbereinigungs- verfahren: | keine Eintragungen (nach Angabe Amtsgericht Meiningen) |
| Einordnung: | Innenbereich, Mischgebiet, (nach Recherche Katasterbereich Schmalkalden, siehe Anlage) |
| Erschließung: | an der Straße Nürnberger Straße (Nordostseite) Straße: befindet sich zum Wertermittlungstichtag im Ausbau (geschottert), Gehweg Betonpflaster Wasser, Elektro: zentral Abwasser: Kleinkläranlage (nach Angabe der Anwesenden zum Tag der Besichtigung) |
| Funktionstüchtigkeit: | soweit ersichtlich noch gewährleistet . Heizung: zentrale Warmwasserheizung auf Erdölbasis (nach Angabe) . Sanitär: keine Angabe |

2. Beschreibung der Lage

Lage: Breitungungen ist eine Gemeinde von ca. 4.400 Einwohnern im südthüringischem Landkreis Schmalkalden-Meiningen (ca. 120.200 Einwohner).

Breitungungen befindet sich an der Bundesstraße 19 (Eisenach - Würzburg),

- ca. 27 km nördlich von Meiningen (A 71)
- ca. 28 km südlich von Eisenach (A 4) bzw.
- ca. 13 km westlich von Schmalkalden.

Breitungungen besitzt einen Bahnanschluss.

Ortslage: nördliche Ortslage von Breitungungen, ca. 240 m Luftlinie nördlich der Werra, ca. 600 m Luftlinie östlich vom Breitungener See (Badestrand), die B19 verläuft ca. 700 m Luftlinie nordöstlich, die Nachbarbebauung ist meist eine Wohnbebauung, im weiteren Umfeld ist auch Gewerbe, nordwestlich einer Kreuzung

mittlere Wohnlage (Nachteil: Einsehbarkeit)

Höhenlage: ca. 253 m bis 254 m ü. NN

Gelände: relativ eben

Baugrund: zum Wertermittlungsstichtag lag kein Baugrundgutachten vor

Grundstückszuschnitt: relativ regelmäßig, annähernd trapezförmig

3. Nutzung

Das Objekt wird zum Wertermittlungsstichtag offensichtlich als Wohnobjekt des Schuldners genutzt (keine weiteren Angaben).

4. Baujahr

Da dem Unterzeichner keine Bauunterlagen vorliegen, wird das Baualter aufgrund der Bauart nach dem äußeren Eindruck eingeschätzt.

Das Wohngebäude könnte ursprünglich in den dreißiger Jahren des 20. Jahrhunderts errichtet worden sein.

In der Zeit der ehem. DDR wurden offensichtlich Wohnhausanbau, Vorbau und der Anbau realisiert.

In der Zeit der ehem. DDR wurden auch Ausbauinvestitionen getätigt.

Nach 1990 wurden nach Angabe der Anwesenden zum Tag der Besichtigung weitere Ausbaumaßnahmen getätigt (Heizung, Sanitär, teilweise Fenster).

Das Wohngebäude ist nach der o.g. Einschätzung zum Wertermittlungsstichtag ursprünglich bereits ca. 80 bis 100 Jahre alt.

Die Anbauten sind ca. 50 bis 60 Jahre alt („erleiden das Schicksal des ursprünglichen Wohngebäudes“) und die örtlichen Investitionen am Ausbau werden mit max. 4 Modernisierungspunkte eingeschätzt.

Damit ergibt sich nach dem Modell für den Sachwertfaktor (Lit.4) und der ImmoWertV 21 (Lit.2) eine modifizierte Restnutzungsdauer von ca. 21 Jahre zum Wertermittlungsstichtag, damit ist der Gebäudekomplex fiktiv 59 Jahre alt, bei einer definierten Gesamtnutzungsdauer nach der ImmoWertV 21 (Lit.2) von 80 Jahren.

5. Brutto-Grundfläche

Grundlagen: . DIN 277
 . Aufmaß des Unterzeichners (soweit von außen möglich bzw. nach dem unbeglaubigten Katasterauszug „herausgemessen“)

| | |
|-----------------------|---|
| <u>Wohnhaus:</u> | ca. $77 \text{ m}^2 \times 3 = \underline{231 \text{ m}^2}$ |
| <u>Wohnhausanbau:</u> | ca. $44 \text{ m}^2 \times 3 = \underline{132 \text{ m}^2}$ |
| <u>Vorbau:</u> | ca. $13 \text{ m}^2 \times 2 = \underline{26 \text{ m}^2}$ |
| <u>Anbau:</u> | ca. $29 \text{ m}^2 \times 1 = \underline{29 \text{ m}^2}$ |

6. Bauart

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

Auf dem betreffenden Flurstück befinden sich ein Gebäudekomplex aus einem Wohnhaus mit zwei Anbauten sowie einem Vorbau.

Das Wohnhaus ist eingeschossig, zusätzlich unterkellert und mit einem ausgebauten Dachgeschoss, der eigentliche Wohnhausanbau ist ebenfalls eingeschossig, zusätzlich unterkellert und mit einem ausgebauten Dachgeschoss. Ein weiterer Anbau ist eingeschossig (zusätzlich mit einer überdachten Terrasse), der Vorbau ist eingeschossig und unterkellert.

Im Einzelnen:

. Wände. Massivmauerwerk (Ziegel, Hohlblocksteine), Gauben könnten auch Fachwerk sein, örtlich Porenbeton

- . Dachstuhl: Wohnhaus: Satteldach als offensichtliches Kehlbalkendach (kein Kniestock, aber beidseitig Gauben)
Wohnhausanbau und Vorbau: Pultdächer
Anbau: leichte Pultdachüberdachung
- . Dachdeckung: Ziegel, Betondachsteine
Anbau: leichte Deckung (Terrasse)
- . Dachentwässerung: vorhanden
- . Decken: Holzbalkendecken, Massivdecken
- . Wandaufbau: außen: Putz, Verkleidungen mit offensichtlich Eternitplatten, Eingangsbereich örtlich Fliesen, Sockel/Kellerbereich Betonplatten

innen: keine Angaben
- . Fenster: örtlich Isolierfenster mit Außenrollläden, jedoch offensichtlich meist Verbundfenster aus Holz, örtlich Glasbausteine
- . Außentür: Holztür mit Verglasung
- . Garagentor: Holztor
- . Innentüren: keine Angaben
- . Treppen: keine Angaben
- . Fußbodennutzschichten: keine Angaben (Eingangsbereich gefliest)

Außenanlagen

Grundleitungen/Kanäle/
Schächte/Kleinklägrube: nicht einsehbar

Oberfläche: örtlich Betonplatten, Gras, Laubbäume, überwiegend unbefestigt, teilweise Einhausung südöstlich Anbau)

Einfriedung: Holzzaun (auch Jägerzaun), Metallzaun, Metalltür-u. Tor

7. Zustandsbeschreibung

Das Wohngebäude entspricht im Rohbau überwiegend der Bauzeit nach Punkt 4. Die Wohnhausanbauten offensichtlich ehem. DDR-Standard. Der Ausbau entspricht teilweise ehem. DDR- Standard, teilweise dem Stand nach 1990 (siehe Punkt 4).

Nach den Kriterien der ImmoWertV 21 kann dem Wohngebäude nach einer äußeren Einschätzung eine Standardstufe von 2,0 zugeordnet werden, die Anbauten „erleiden das Schicksal“ des Wohngebäudes.

Auffallende Baumängel/Bauschäden von außen:

- . gemäß dem Gebäudeenergiegesetz kein ausreichender Wärmeschutz
- . örtlich Putzschäden.

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

Die Kubatur und Grundrissaufteilung scheinen ebenfalls für eine Weiternutzung geeignet (jedoch keine Barrierefreiheit, Garagenzufahrt mit Geländeneigung).

Das Wohnhaus mit den Wohnhausanbauten besitzt einen Restsachwert.

8. Sachwert Gebäude

Brutto-Grundfläche

n. Pkt. 5: 231 m² (Wohnhaus)
 187 m² (Anbauten)

Haustyp nach

Literatur 2): 101 (Wohnhaus)

Standardstufe nach

dem Sachwertmodell: 2,0 – von außen geschätzt

Kostenkennwert

Basis 2010, entsprechend

Kostengruppe 300 und 400

DIN 276/1993, einschl.

Mehrwertsteuer und

Baunebenkosten:

725,00 €/m² im Mittel (Wohnhaus)

600,00 €/m² im Mittel (Anbauten geschätzt)

Bauindex 2010/Wert-

ermittlungstichtag: 188,6 (Stand II/2025)

fiktives Baualter

n. Pkt. 4: 59 Jahre

Gesamt-

nutzungsdauer:

80 Jahre (nach dem Sachwertmodell)

Alterswertminderung:

73,75 % (linear)

| | |
|----------------------------------|---|
| Altersminderungsfaktor: | 0,2625 |
| Regionalfaktor: | 1,0 also kein Ansatz nach dem Marktanpassungsfaktormodell |
| fehlender Kniestock Wohnhaus: | kein Abschlag, da Gauben beidseitig |
| Herstellungskosten Wohnhaus: | $(231 \text{ m}^2 \times 725,00 \text{ €/m}^2 + 187 \text{ m}^2 \times 600,00 \text{ €/m}^2) \times 1,886 \times 0,2625 =$ 138.460,10 Euro |
| nach Rundung: | 138.500,00 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 33,00 €/m² (Mischgebiet, erschlossen nach dem BauGB und dem KAG, offene Bebauung, 700 m², Stand 1.1.2024).

Infolge der Grundstücksgröße des betreffenden Flurstückes (511 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 1,04 vorgenommen.

| | | |
|------------------|--|-----------------------|
| Somit Bodenwert: | $33,00 \text{ €/m}^2 \times 511 \text{ m}^2 \times 1,04 =$ | 17.537,52 Euro |
| | n. Rundung: | 17.500,00 Euro |
| ===== | | |

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

11. Vorläufiger Sachwert (vorläufiger Verfahrenswert)

| | |
|-----------------------------------|------------------------|
| Bebauungen sowie Außenanlagen: | 138.500,00 Euro |
| Bodenwert: | 17.500,00 Euro |
| Vorläufiger Sachwert: | 156.000,00 Euro |
| ===== | |

12. Marktangepasster vorläufiger Sachwert (marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert)

Der betreffende Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises hat 2025 für entsprechende Objekte Sachwertfaktoren ermittelt (Literatur ⁴⁾).

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

Bei einem vorläufigen Sachwert von 156.000,00 € einem Bodenrichtwert von 33,00 €/m² ergibt sich nach Berechnung ein Sachwertfaktor von 0,98.

Somit marktangepasster vorläufiger Sachwert:

$$\begin{array}{rcl} 0,98 \times 156.000,00 \text{ €} & = & 152.880,00 \text{ Euro} \\ \text{n. Rundung:} & & \mathbf{153.000,00 \text{ Euro}} \\ & & \text{=====} \end{array}$$

13. Ertragswert

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

Der Verkehrswert wird vom Sachwert bestimmt. Derartige Objekte werden üblicherweise eigengenutzt, Renditeüberlegungen sind sekundär.

14. Verkehrswert (Verfahrenswert)

Grundlage für den Verkehrswert ist der marktangepasste vorläufige Sachwert nach Pkt.12 mit 153.000,00 €.

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

| | |
|---|-----------------|
| . Abschlag infolge von Baumängeln/Bauschäden nach Punkt 7: | Faktor 0,80 |
| . Abschlag in der Kubatur und Grundrissaufteilung nach Punkt 7: | Faktor 0,85 |
| . Abschlag für geschätzte Beräumungs-u. Entsorgungskosten: | - 4.000,00 Euro |

Somit

**Verkehrswert: 153.000,00 Euro x 0,80 x 0,85 - 4.000,00 Euro =
100.040,00 Euro, nach Rundung 100.000,00 Euro**

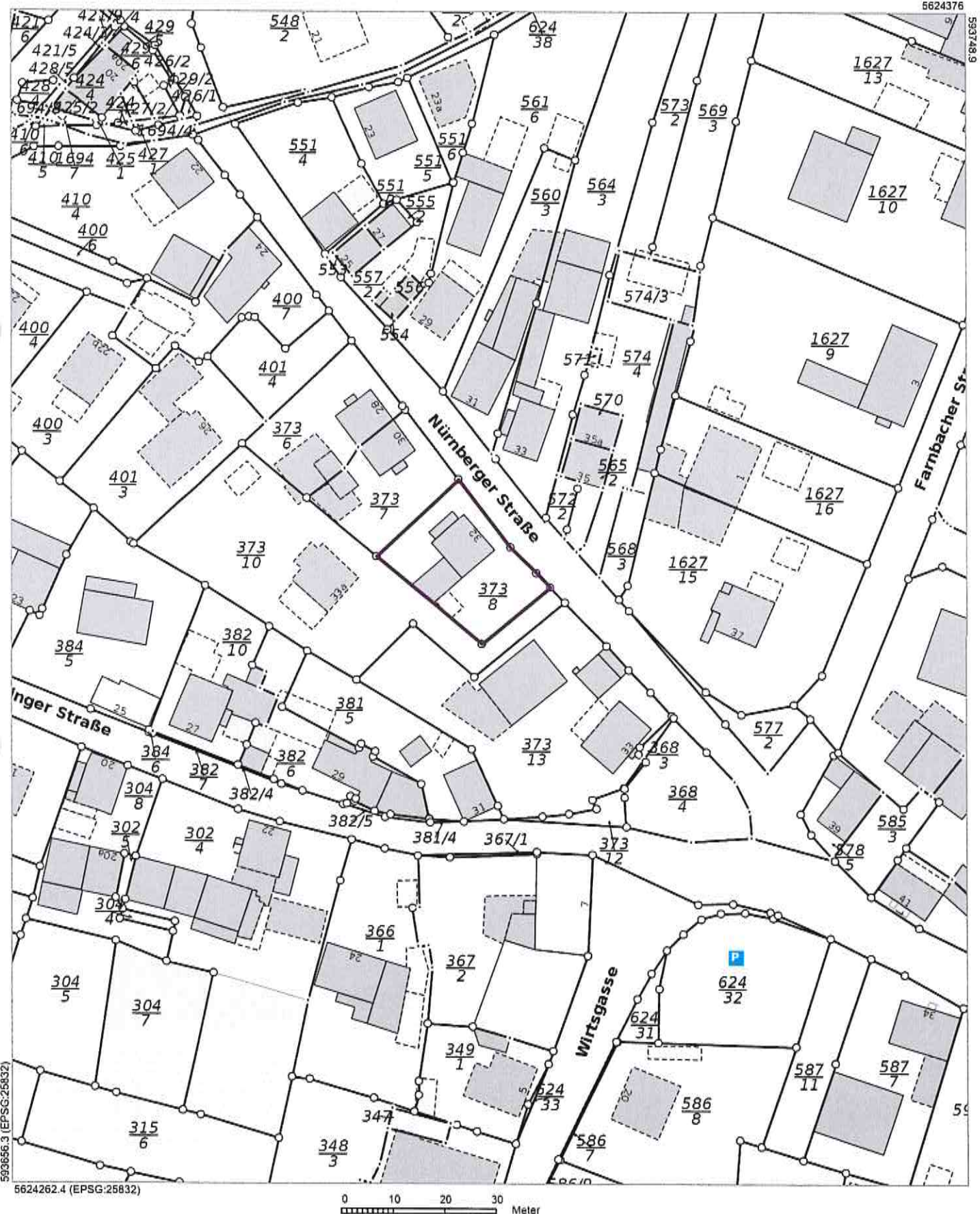
Anlagen

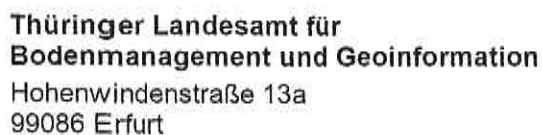
unbeglaubigter Katasterauszug
ungefährer Lageplan
12 Fotos



Flurstück: 373 / 8
Flur: 0
Gemarkung: Breitungen

Gemeinde: Breitungen/Werra
Kreis: Schmalkalden-Meiningen





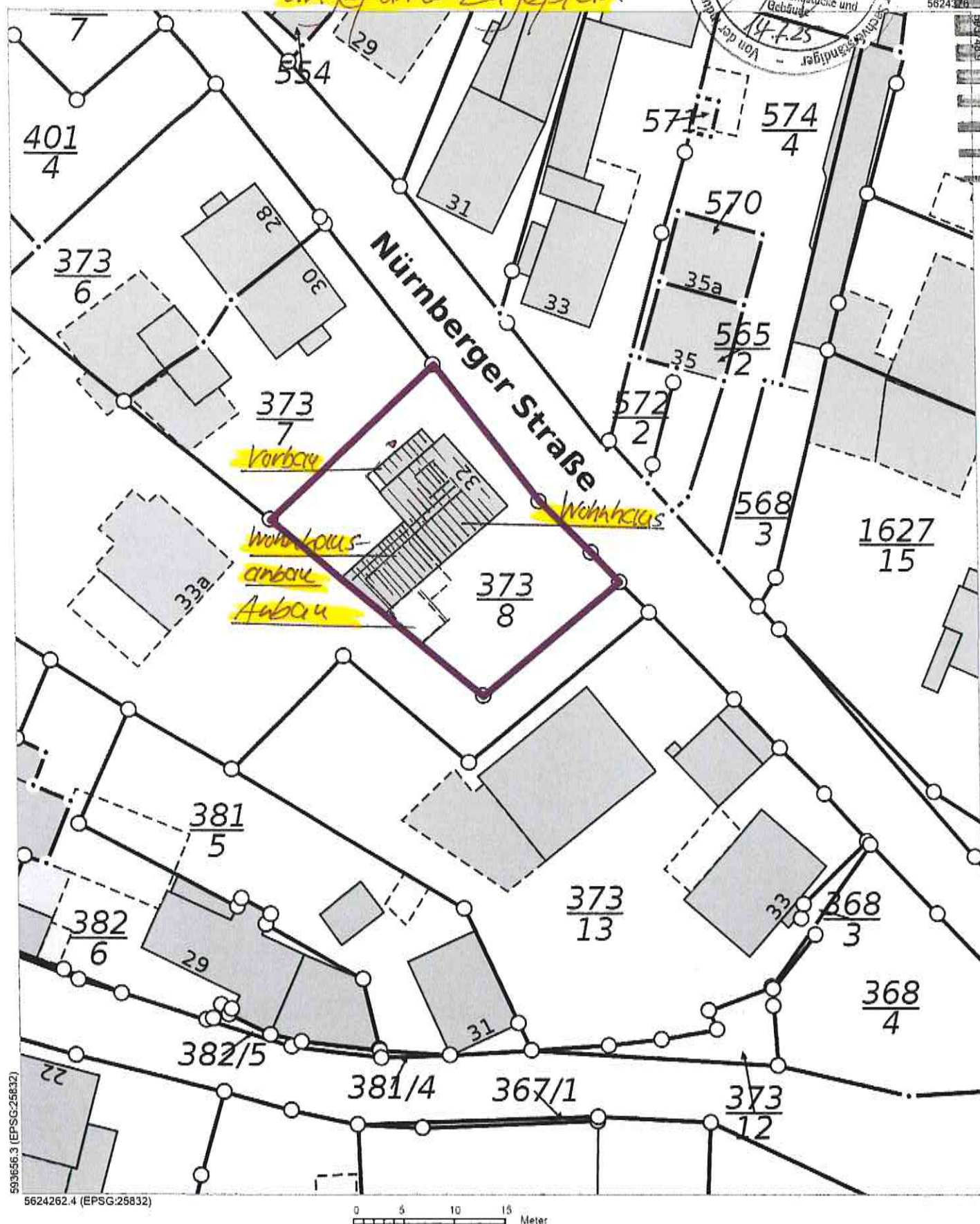
Liegenschaftskarte 1:500

Erstellt am 16.05.2025

Flurstück: 373 / 8
Flur: 0
Gemarkung: Breitung

Gemeinde: Breitung/Werra
Kreis: Schmalkalden-Meiningen

ungefährer Lagerplatz



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.



Nordostansicht Wohnhaus (Straßenansicht)



Südwestansicht Wohnhaus mit Wohnhausanbau, Garten
Vorbau Zugang



Nordwestansicht Wohnhaus mit Vorbau Dachbereich



Vorbau Zugang



Südwestansicht Wohnhaus und Vorbau
Nordwestansicht Wohnhausanbau

Südwestansicht Wohnhausanbau
Südostansicht Anbau

und Handelskammer öffentlich bestellt
 Dipl.-Ing.
 Thomas Kollik
 Bestellungsgebiet:
 Bewertung von baulichen und
 umgebauten Grundstücken und
 Mieten für Grundstücke und
 Gebäude
 Von der Industrie-





Ostansicht Anbau mit teilweiser Einhausung
Hofbereich



Balkon Abbau
Vorgarten

Dipl.-Ing.
Thomas K...
Beratung
Bewertung von
unbebauten Gärten
Mieten für Gärten
und
Gärten

