

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: 03693/41206
Büro: 03693/8827188
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:

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

- ermittelte Daten:
- Recherche Katasterbereich Schmalkalden (Thür. Landesamtes 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 Nichtbegehbarkeit!

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 Wertermittlungsstichtag im Ausbau (geschottert), Gehweg Betonpflaster Wasser, Elektro: zentral Abwasser: Kleinklärgrube (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:	Breitungen ist eine Gemeinde von ca. 4.400 Einwohnern im südthüringischen Landkreis Schmalkalden-Meiningen (ca. 120.200 Einwohner). Breitungen 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. Breitungen besitzt einen Bahnanschluss.
Ortslage:	nördliche Ortslage von Breitungen, ca. 240 m Luftlinie nördlich der Werra, ca. 600 m Luftlinie östlich vom Breitunger 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 <u>mittlere Wohnlage</u> (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 Modernisierungspunkten 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/Kleinklärgrube: 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 äußereren 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-

ermittlungsstichtag: 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
Herstellungs- kosten Wohnhaus:	$(231 \text{ m}^2 \times 725,00 \text{ €/m}^2 + 187 \text{ m}^2 \times 600,00 \text{ €/m}^2) \times 1,886 \times 0,2625 = 138.460,10 \text{ Euro}$
	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 <u>nicht</u> 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:

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

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 Baumängel/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



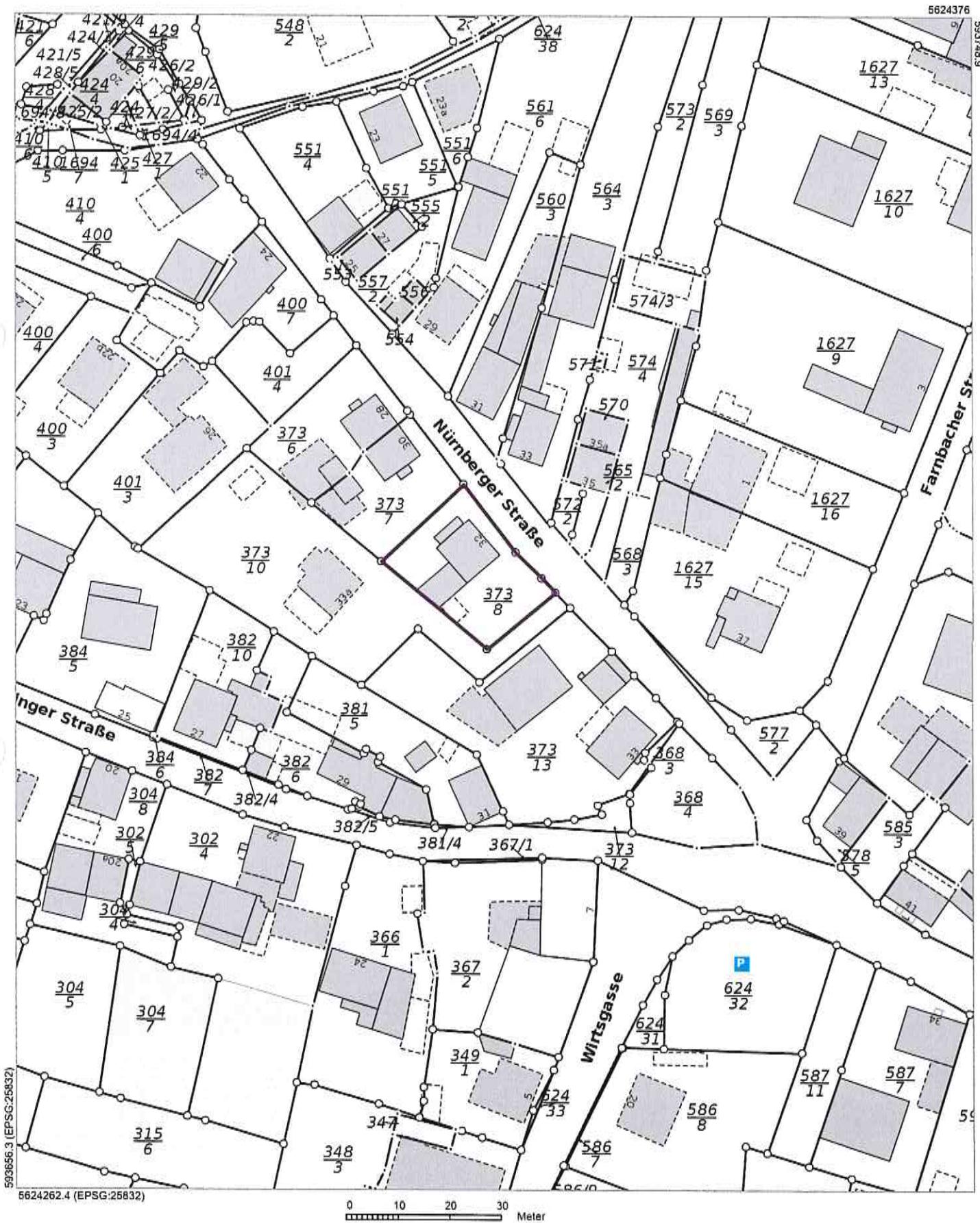
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 16.05.2025

Flurstück: 373 / 8
Flur: 0
Gemarkung: Breitungen

Gemeinde: Breitungen/Werra
Kreis: Schmalkalden-Meiningen





Flurstück: 373 / 8
Flur: 0
Gemarkung: Breitungen

Gemeinde: Breitungen/Werra
Kreis: Schmalkalden-Meiningen

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:500

Erstellt am 16.05.2025

Bewertungsgesetz
Bewertung von Flächen und
unbebaute Grün-, Laken- und
Mieten an Grundstücke und
Gebäude

Von der
Bauaufsichtsbehörde
Von der
Bauaufsichtsbehörde

14.7.25

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326

5624326



Nordostansicht Wohnhaus (Straßenansicht)



Südwestansicht Wohnhaus mit Wohnhausanbau, Garten

Nordwestansicht Wohnhaus mit Vorbau Dachbereich





Südwestansicht Wohnhaus und Vorbau

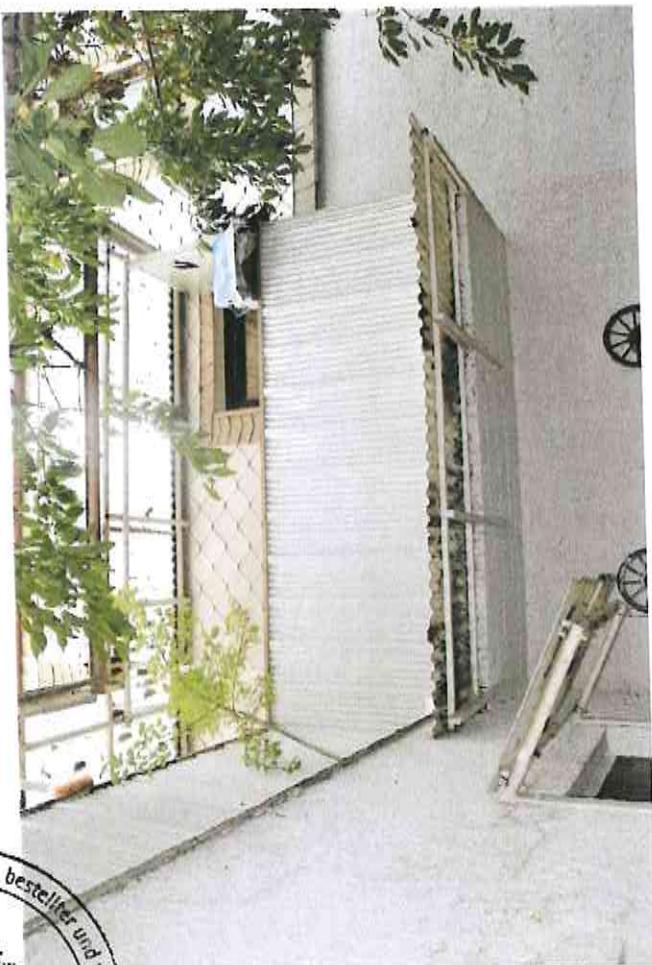
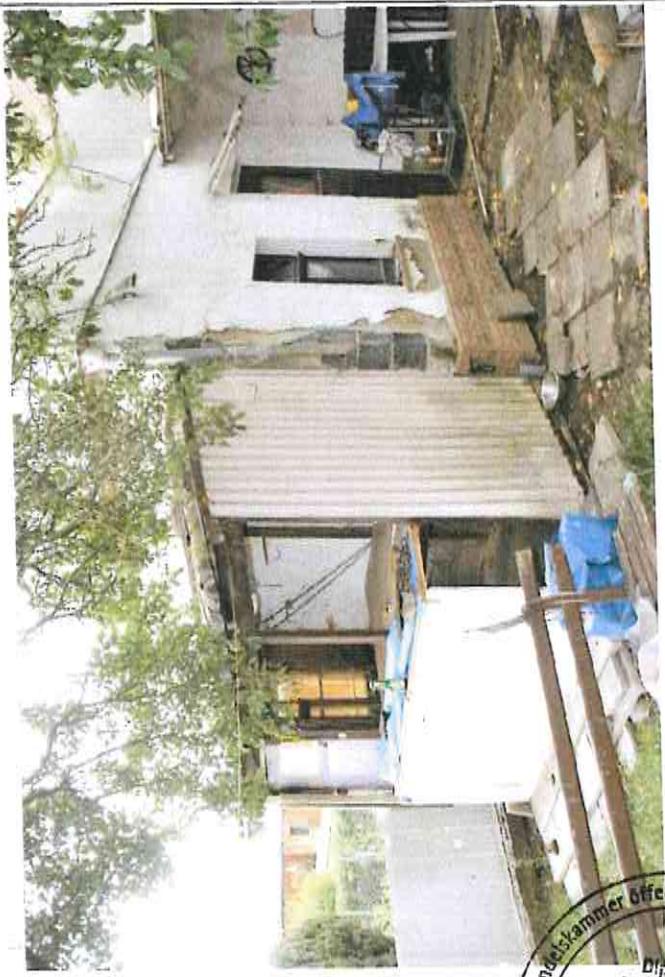
Nordwestansicht Wohnhausanbau



Südwestansicht Wohnhausanbau

Südostansicht Anbau





Ostansicht Anbau mit teilweiser Einhausung

Hofbereich



Dipl.-Ing.
Thomas Kroll
Bestellungs-
Bewilligung ver-
unbelasteter Guts-
Märkte für GuV
GuV und
Gute und
Süde

Balkon Anbau

Vorgarten

