

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

Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes des bebauten Flurstückes nach dem äußereren 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: Amtsgericht 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



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeines	4
2. Beschreibung der Lage	6
3. Nutzung	7
4. Baujahr	7
5. Brutto-Grundfläche	7
6. Bauart	8
7. Zustandsbeschreibung	9
8. Sachwert Gebäude	9
9. Außenanlagen	10
10. Bodenwert	10
11. Vorläufiger Sachwert (vorläufiger Verfahrenswert)	11
12. Marktangepasster vorläufiger Sachwert (marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert)	11
13. Ertragswert	11
14. Verkehrswert (Verfahrenswert)	12
15. Literatur	12
16. Anlagen	
- Bodenrichtwertinformation (1 Seite A4)	
- Kartenauszüge M 1: 500.000, 1: 50.000, 1: 10.000 (3 Seiten A4)	
- unbeglaubigte Katasterauszüge (2 Seiten A4)	
- ungefährer Lageplan M 1: 500	
- Luftbildaufnahmen (2 Seiten A4)	
- Fotodokumentation (12 Stück)	

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

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- ob die Verkleidungen asbestfreies Eternit oder Asbestplatten sind, konnte jedoch nicht überprüft werden.
- . 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 Seite 1 und 2.
- . Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoff-prüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung sind nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung) von außen erfolgt.
- . Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Bau-stoffe auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unter-lagen oder auf Vermutungen beruhen.
- . 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.
- . 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.
- . Das Objekt geht von einem ausreichenden Versicherungsschutz aus.

- . 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 Leerstand aus. Beräumungskosten und Entsorgungskosten werden im Punkt 14 gewürdigt.

2. Beschreibung der Lage

Lage:	nach den Kartenauszügen der Anlage 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:	nach unbeglaubigten Katasterauszügen gemäß Anlage 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 (Nachteil: Einsehbarkeit)</u>
Höhenlage:	ca. 253 m bis 254 m ü. NN
Gelände:	relativ eben
Baugrund:	zum Wertermittlungsstichtag lag kein Baugrundgutachten vor
Grundstückszuschnitt:	nach dem unbeglaubigten Katasterauszug gemäß Anlage: relativ regelmäßig, annährend 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“)

Wohnhaus: ca. $77 \text{ m}^2 \times 3 = 231 \text{ m}^2$

Wohnhausanbau: ca. $44 \text{ m}^2 \times 3 = 132 \text{ m}^2$

Vorbau: ca. $13 \text{ m}^2 \times 2 = 26 \text{ m}^2$

Anbau: ca. $29 \text{ m}^2 \times 1 = 29 \text{ m}^2$

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
- . Fußbodennutz-schichten: 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 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 €/m ² im Mittel (Wohnhaus)
	600,00 €/m ² 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 m ² x 725,00 €/m ² + 187 m ² x 600,00 €/m ²) x 1,886 x 0,2625 = 138.460,10 Euro
nach Rundung:	138.500,00 Euro
<hr/>	

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 €/m ² x 511 m ² x 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 Südhüringen.

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:

0,98 x 156.000,00 € =	152.880,00 Euro
n. Rundung:	153.000,00 Euro
	=====

13. Ertragswert

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

Der Verkehrswert wird vom Sachwert bestimmt. Derartige 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**

15. Literatur

1. Kleiber/Simon:
„Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 5. Auflage 2007,
Bundesanzeiger-Verlag
2. Immobilienwertermittlungsverordnung 2021
3. IVD-Preisspiegel 2023/2024 Thüringen
4. Sachwertfaktoren 2025, herausgegeben vom
entsprechenden Katasterbereich