

# Gutachten



98631 Grabfeld OT Queienfeld

Zum Queienberg 7

Az.: 11 K 13/23



**Arens GmbH  
Sachverständigenbüro**

**WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN  
Grund und Boden, Gebäude,  
Industrie-Gewerbeanlagen, Mieten und Pachten,  
Hotel- und Gaststättenbetriebe**

**Geschäftsführerin:**

**Dipl.-Ing. Ök. Dorothea Schneider  
von der IHK Erfurt  
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die  
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,  
Mieten und Pachten, Hotel- und Gaststättenbetrieben**

**Arens GmbH  
Johannesstraße 39  
99084 Erfurt  
Tel.: (0361) 2 11 51 18  
Fax: (0361) 2 11 51 23**

**Arens GmbH  
Friedrich-Ebert-Anlage 36  
60325 Frankfurt a. M.  
Tel.: (069) 2 44 33 30 85**

**e-mail: [info@arens-gutachten.de](mailto:info@arens-gutachten.de)**

Dieses Gutachten enthält 44 Seiten und 8 Anlagen mit insgesamt 12 Seiten. Es wurde in sechsfacher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Unterzeichner.

Unser Zeichen GZ 126/2023

## Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Aktenzeichen: 11 K 13/23

Unser Zeichen: GZ 126/2023

PLZ: 98631 Ort: Grabfeld OT Queienfeld  
Straße: Zum Queienberg 7

Gemarkung: Queienfeld  
Flur: ---  
Flurstück: 5  
Größe: 424 m<sup>2</sup>



### Kurzbeschreibung: Einfamilienhaus mit Anbau

Grundstück befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Queienfeld, einem Ortsteil der Gemeinde Grabfeld, im thüringischen Landkreis Schmalkalden-Meiningen, bebaut mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit einem giebelseitigen Anbau

Einfamilienhaus: Baujahr vermutlich um ca. 1900, Teilsanierung vermutlich in den 90er Jahren, Fachwerkbauweise, Bruchstein-/Natursteinmauerwerk, geringfügig unterkellert, zweigeschossig, nicht ausgebautes Dachgeschoss

Raumaufteilung:

KG: eine Gewölbetonne

EG: Flur mit Treppenaufgang, zwei Zimmer, Küche, Bad, rückwärtige Giebelseite Terrasse, überdachter Terrassenbereich traufseitig, separater Außenzugang mit Abstellraum, HWR (ehemaliger Stallanbau)

OG: Flur, sechs Zimmer

Wohnfläche: ca. 143,00 m<sup>2</sup>

Gesamtzustand: mäßig

Wohnhausanbau: Baujahr ca. 50er bis 70er Jahre des 20. Jh., Teilsanierung nach 1990, Mischmauerwerk, nicht unterkellert, zweigeschossig

Raumaufteilung:

EG: Partyraum

OG: ein Raum

Nutzfläche: 70 m<sup>2</sup>

Gesamtzustand: mäßig

Bewertungsstichtag: 06.06.2023

**Verkehrswert: 76.000,00 €**

a) Altlastenverdachtsflächen sind, aufgrund der bisherigen, ausschließlichen Wohnnutzung nicht gegeben. Es wird daher von einer Altlastenfreiheit ausgegangen. Sonstige Besonderheiten sind nicht bekannt.

b) Bezirksschornsteinfeger: Herr  
Ulrich Schippel  
Milzer Hauptstraße 19  
98630 Milz

c) entfällt

d) Das Objekt ist nicht vermietet oder verpachtet.

e) Es besteht keine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG.

f) Ein Gewerbebetrieb ist nicht vorhanden.

g) Zubehör ist nicht vorhanden.

h) Ein Energieausweis liegt vor.

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>1</b>
1.1	Auftraggeber	1
1.2	Gegenstand der Wertermittlung/Zweck des Gutachtens	1
1.3	Besichtigung	1
<b>2.</b>	<b>Wertermittlungsgrundlagen</b>	<b>2</b>
<b>3.</b>	<b>Grundstücksbeschreibung</b>	<b>4</b>
3.1	Makrostandort	4
3.2	Mikrostandort, öffentliche Anbindung	4
3.3.	Grundbuchrechtliche Angaben	5
3.4	Planungsrechtliche Gegebenheiten, Grundstückszustand in Anlehnung an § 4 und § 6 ImmoWertV	6
3.4.1	Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete	6
3.4.2	Baurecht	6
3.4.3	Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten	7
3.5	Gebäudebeschreibung	8
3.5.1	Wohnhaus	11
3.5.2	Wohnhausanbau	19
3.6	Bruttogrundfläche (BGF) und Wohn-/Nutzflächen	22
3.6.1	Ermittlung der Bruttogrundfläche	22
3.6.2	Ermittlung der Wohnfläche	22
3.7	Außenanlagen	23
3.8	Restnutzungsdauer	23
<b>4.</b>	<b>Wertermittlung</b>	<b>24</b>
4.1	Definition des Verkehrswertes	24
4.2	Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens	24
4.3	Bodenwert	24
4.3.1	Entwicklungszustand	24
4.3.2	Bodenwertermittlung	25
4.4	Sachwertverfahren in Anlehnung an §§ 35 – 39 ImmoWertV	26
4.4.1	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	26
4.4.2	Berechnung des vorläufigen Sachwertes	29
4.4.3	Ermittlung des marktangepassten, objektspezifischen Sachwertes	30
4.4.3.1	Berücksichtigung der makro- und mikrobedingten Lagemerkmale	30
4.4.3.2	Ansatz von Sachwertfaktoren	31
4.4.3.3	Besondere objektspezifische Marktanpassung (in Anlehnung an § 8 (3) ImmoWertV)	33
4.5.	Vergleichswertverfahren (in Anlehnung an §§ 24 bis 26 ImmoWertV)	34
<b>5.</b>	<b>Separater Ausweis der Wertminderung beim Bestehen bleiben des dinglich gesicherten Wegerechtes Abt. II lfd. Nr. 1</b>	<b>37</b>
<b>6.</b>	<b>Verkehrswert</b>	<b>38</b>

## **Anlagen**

Landkarte

Stadtplan

Flurkarte

Luftbild mit Katasterangaben

Bodenrichtwertinformation

Lärmstatistik der Gemeinden

Skizzen des Maklers

Bevölkerungsentwicklung

## **GRUNDSTÜCKE/BAULICHE ANLAGEN**

### **1. Vorbemerkungen**

#### **1.1 Auftraggeber**

Amtsgericht Meiningen, Az.: 11 K 13/23  
- Abteilung Zwangsversteigerung -

#### **1.2 Gegenstand der Wertermittlung/Zweck des Gutachtens**

Verkehrswerteinschätzung für das Grundstück in 98631 Grabfeld OT Queienfeld, Zum Queienberg 7, einschließlich der aufstehenden Gebäude und Außenanlagen zum Zwecke der Vermögensbestimmung.

Die Feststellung des Verkehrswertes dient zur Information und Entscheidungsfindung.

Ein Verkehrswert-/Marktwertgutachten ist eine sachverständige Meinungsäußerung zum Verkehrs-/Marktwert des zu bewertenden Objektes.

Es handelt sich im Grunde um die Prognose des am Grundstücksmarkt für das Bewertungsobjekt erzielbaren Preises.

#### **Anmerkung:**

Entsprechend dem Qualitäts- bzw. Wertermittlungsstichtag, in Verbindung mit den Vorgaben der aktuellen ImmoWertV 2021 sowie den Übergangsregelungen dieser Verordnung (§§ 10 (1) und 53 ImmoWertV) und den bisherigen Auswertungen der zuständigen Gutachterausschüsse, erfolgt die Ableitung des Verkehrswertes auch in Anlehnung an die ImmoWertV 2010.

#### **1.3 Besichtigung/ Wertermittlungsstichtag**

Die für das Gutachten grundlegenden, wertbeeinflussenden Umstände und Merkmale wurden am Bewertungstag anhand von Planunterlagen bei der Ortsbesichtigung ermittelt.

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der in der Kopfleiste angegebene Tag der Ortsbesichtigung.

Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 24.05.2023 zur Ortsbesichtigung am 06.06.2023, 16.30 Uhr eingeladen. Die Besichtigung des Objektes konnte zu diesem Termin stattfinden.

Zum Ortstermin waren anwesend: ein Eigentümer  
Frau Dipl.-Ing. Ök. Dorothea Schneider - Gutachterin

## 2. Wertermittlungsgrundlagen

Die Bewertung erfolgt nach den geltenden Bestimmungen zum Zwecke der Verkehrswertermittlung sowie auf der Grundlage folgender Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und maßgeblichen Veröffentlichungen.

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) v. 18.08.1896 in der jeweils geltenden Fassung
- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, Stand 10/2022
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in allen 5 Fassungen:
  - BauNVO 62 vom 26.06.1962
  - BauNVO 68 vom 26.11.1968
  - BauNVO 77 vom 15.09.1977
  - BauNVO 86 vom 30.12.1986
  - BauNVO 90 vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021, rechtsverbindlich ab 01.01.2022
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19. Mai 2010
- Bodenrichtwertrichtlinie vom 11.01.2011
- Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012
- Vergleichswertrichtlinie vom 20.03.2014
- Ertragswertrichtlinie vom 12.11.2015
- der DIN 276 „Kosten im Hochbau“, Juni 1993 und DIN 277, in den aktuellen Fassungen
- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) Bundesministerium für Verkehr-, Bau und Stadtentwicklung, Sachwertrichtlinie (SW RL) vom 05.09.2012
- Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 01.04.2004
- Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie Mietausfallwagnis nach Zweiter Berechnungsverordnung) ab 01.03.2006, Aktualisierung vom 01.01.2023

**- Bewertungsliteratur/Sonstige Unterlagen**

- Kleiber  
Verkehrswertermittlung von Grundstücken,  
Verlag: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft Köln  
10. vollständig neu überarbeitete u. erweiterte Auflage  
2023
- Kleiber:  
Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 9.  
neu bearbeitete Auflage 2022
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/  
Meisel  
Baukosten 2020/21 Instandsetzung/Sanierung  
Modernisierung/Umnutzung  
Verlag für Wirtschaft und Verwaltung  
Hubert Wingen Essen
- Dröge  
Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und  
Gewerberaum, 3. Auflage, Verlag: Luchterhand 2005
- Pohnert/Ehrenberg/Haase/Joeris  
Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen,  
8. Auflage, IZ Immobilienzeitung 2015
- Kröll/Hausmann/Rolf  
Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung,  
5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015,  
Werner Verlag 2015
- Auftrag vom 02.05.2023, Gerichtsbeschluss vom  
28.04.2023
- Grundbuchauszug von Meiningen/Queienfeld/Blatt 944
- Geoproxy Kartenauszüge (Flurkarte/Luftbilder)
- IVD-Preisspiegel Thüringen 2022/23
- Grundstücksmarktberichte 2018 bis 2023  
Gutachterausschuss Landkreis Schmalkalden-Meiningen,  
Landkreis Hildburghausen und kreisfreie Stadt Suhl
- Bodenrichtwertinformation des Gutachterausschusses  
Landkreis Schmalkalden-Meiningen zum Stichtag  
01.01.2022
- Sonstige Unterlagen:
- Auskunft der Gemeinde Grabfeld vom 19.06.2023
  - Auskunft Landratsamt Meiningen vom  
16.04./18.04.2023
  - Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und  
Geoinformation vom 18.04.2023
  - Auskunft KWA Meininger Umland vom 13.06.2023
  - Gutachterausschuss Schmalkalden vom 20.06.2023

### 3. Grundstücksbeschreibung

#### 3.1 Makrostandort

- Queienfeld ist ein Ortsteil der Gemeinde Grabfeld im thüringischen Landkreis Schmalkalden Meiningen
- die Gemeinde liegt am Südwesthang des Queienberges, ca. 16 km von Meiningen entfernt
- ca. 5.582 Einwohner zum Stichtag 31.12.2022
- am Ortsrand verläuft die „Bibra“
- Ort befindet mittelbar an der Anschlussstelle Rentwertshausen der Bundesautobahn A 71 (Sömmerda – Schweinfurt) ca. 1 km entfernt

#### 3.2 Mikrostandort, öffentliche Anbindung

- Bewertungsobjekt befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Queienfeld
- die Umgebungsbebauung ist vorwiegend geprägt von weiterer Wohnbebauung und tlw. Dorfmischbebauung
  
- Anbindung an den ÖPNV besteht über eine Bushaltestelle Richtung Meiningen (unmittelbar gegenüber des Bewertungsobjektes)
- Bahnanschluss an der Bahnlinie Erfurt - Schweinfurt besteht in Rentwertshausen (ca. 1 km entfernt)
- eine Kindertagesstätte kann im Ort besucht werden, die Grund- und Regelschule befinden sich in Jüchsen und Bibra (im Umkreis von 5 km - 10 km)
- weiterführende Schulen befinden sich bspw. in Meiningen
- kleinere Einkaufsmöglichkeiten sind im Ort vorhanden (Bäcker)
- die ärztliche Versorgung ist nur durch einen Zahnarzt in Jüchsen und einen Allgemeinmediziner in Obermaßfeld gegeben, weitere Ärzte gibt es erst in Meiningen
  
- Topographie  
überwiegend eben
  
- verkehrstechnische Erschließung  
Anliegerstraße und Stichstraße bis zum Grundstück (einfach geschottert) vorhanden
  
- innere Erschließung  
Zufahrt vorhanden
  
- Versorgung/Entsorgung  
Strom (Erdkabel), Wasser (nach Angaben des Vorbesitzers nach Wasserschaden 2016 durch den Zweckverband von der Straße bis zum Grundstück neu verlegt)  
nach Angaben einer Eigentümerin vorbereitende Verlegung Rohrleitung für Glasfaserkabel
  
- Nutzung  
Einfamilienhaus mit Anbau

### 3.3 Grundbuchrechtliche Angaben

Rechtliche Gegebenheiten  
Gemarkung: Queienfeld  
Grundbuchband Blatt 944

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Nutzung	Größe m <sup>2</sup>
3		5	Zum Queienberg 7		424

lt. Flurbereinigungsbehörde beträgt die regulierte Größe 426 m<sup>2</sup>

Grundbuch:

Abteilung I  
Eigentümer: -

Abteilung II  
Lasten und Beschränkungen: Wegerecht  
Zwangsversteigerungsverfahren

sonstige/nichttitulierte Rechte: keine Eintragungen bekannt

Es lag die Kopie eines unbeglaubigten Grundbuchauszuges vom 12.04.2023 vor.

### **3.4 Planungsrechtliche Gegebenheiten, Grundstückszustand (§§ 2, 5 und 11 der ImmoWertV)**

#### **3.4.1 Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete**

Die Gemeinde Grabfeld teilte am 10.06.2023 folgendes mit:

- das Grundstück ist danach als gemischte Baufläche entsprechend BauNVO ausgewiesen
- das Grundstück liegt nicht im Bereich eines Bebauungsplanes, Schutzgebiete oder sonstigen planungsrechtlichen Beschränkungen
- das Grundstück ist nach § 34 BauGB bebaubar

Das Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Flurbereinigungsbereich Meiningen teilte am 18.04.2023 folgenden Sachverhalt mit:

Das Grundstück befindet sich im Flurbereinigungsverfahren Queienfeld/Rentwertshausen.

Die Beschlüsse dazu sind in Rechtskraft erwachsen. Die Ortsregulierung und Ortsaufmessung hat danach stattgefunden. Danach weist die regulierte Größe eine Fläche von 426 m<sup>2</sup> auf. Die Wertermittlung ist aktuell laut Angaben der Behörde in Bearbeitung.

In den Ergebnissen der Umgebungslärmkartierung von Straßenverkehrslärm in Thüringen 2022 wird für den Bereich folgende Belastung ausgewiesen:

- Tag Abend-Nacht-LärmindeX 55 bis 59 db(A)
- Nacht-LärmindeX 50 bis 54 dB(A)

#### **3.4.2 Baurecht**

Aktuelle oder ältere Bauunterlagen waren bei den zuständigen Bauarchiven nicht vorhanden.

Bei der vorliegenden Wertermittlung wird daher und insbesondere aufgrund des Alters des Gebäudes die materielle und formelle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen unterstellt.

Baulasten bestehen lt. schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Schmalkalden-Meiningen vom 14.04.2023 nicht.

Stellplatzverpflichtungen bestehen nicht.

Das Gebäude steht nach schriftlicher Stellungnahme des Landratsamtes Schmalkalden-Meiningen vom 18.04.2023 nicht unter Denkmalschutz.

### **3.4.3 Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten**

#### **Abgabenrechtliche Situation**

Sachlich rückständige Erschließungskosten bestehen nach Angaben einer Eigentümerin nicht. Seit 2019 werden in Thüringen keine Straßenausbaubeiträge mehr erhoben.

Durch den Abwasserzweckverband wurde am 13.06.2023 mitgeteilt, dass das Bewertungsflurstück an die öffentliche Kanalisation über eine hauseigene Klärgrube (5,50 m<sup>3</sup>) angeschlossen ist.

Rückständige Beiträge bestehen nicht, kurz- bis mittelfristig werden keine Beiträge erhoben.

#### **Bodenbeschaffenheit, Altlasten, etc.**

Bei der Wertermittlung wurde von normal tragfähigen Baugrund ausgegangen.

Altlastenverdachtsflächen sind, aufgrund der bisherigen, ausschließlichen Wohnnutzung nicht gegeben. Es wird daher von einer Altlastenfreiheit ausgegangen.

Sonstige Besonderheiten sind nicht bekannt.

#### **Hausschwammbefall**

Verdacht auf Hausschwammbefall besteht oberflächlich betrachtet nicht.

#### **Energieausweis**

lt. Maklerexposé 158,40 Energiekennwert, Effizienzklasse E  
Bedarfsausweis, erstellt am 20.06.2019

### 3.5 Gebäudebeschreibung

Das Grundstück ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit einem giebelseitigen Anbau bebaut.



Straßenansicht



Außenansicht



Hauseingang mit Stellplatzfläche



seitlicher Durchgang



Aufbau Außendämmung



Außenflächen



rückwärtige Grundstücksfläche



seitliche, dinglich gesicherte Wegefläche

### 3.5.1 Wohnhaus

- Baujahr: nicht genau bekannt, vermutlich um ca. 1900
- Sanierung: Teilsanierung vermutlich in den 90er Jahren des 20. Jh. (Dacheindeckung ca. 2002, Sanierung Vordach ca. 2011, zwei Pelletöfen 2011, PVC-Hauseingangstür 2012, Fenster Erdgeschoss ca. 1995, Obergeschoss 2004, Badsanierung ca. 1993, Fassadendämmung ca. 1992, Außentreppe Anbau ca. 2010)  
die Angaben erfolgten anhand den Unterlagen des Vorbesitzers
- Konstruktionsmerkmale: Fachwerkbauweise, geringfügig unterkellert, Bruchstein-/Natursteinmauerwerk
- Geschossigkeit: zweigeschossig, nicht ausgebautes Dachgeschoss
- Fassade: verputzt, WDVS nach Angaben des Vorbesitzers ca. 5cm Styroporplatten, dabei aktuell Farbabweichungen sichtbar, Erdgeschoss ca. 1/3 Paneelverkleidung, Dachgiebelseiten Eternitschindeln
- Decken: EG bis DG Holzbalkendecken, ehemaliger Stallanbau massiv, KG massiv
- Treppen: Außentreppeanlage massiv, Flächenterrazzo, gefliest, KG massiv, schadhaft, tlw. gewendelte Holzterasse EG bis OG, DG alte gerade Holzterasse, rückwärtiger Anbau Metallterasse mit Holz-/Metallgeländer und Holztrittstufen
- Hausflur: PVC-Hauseingangstür (nicht fertig eingeputzt), Wände Paneelverkleidung
- Dach: Holzkonstruktion, Satteldach, Ziegeleindeckung, Unterspannbahn, keine sichtbare Dämmung im Spitzboden, ein giebelseitiges PVC-Fenster, begonnene Trockenbauverkleidung, Firsthöhe Dach- und Spitzboden ca. 4,00 m, Boden Dielung tlw. erheblicher Anobienbefall, Eingangsbereich und Terrasse Schleppdächer, tlw. Ziegel- tlw. Bitumenschindeleindeckung, Unterseite Paneelverkleidung



Bodentreppe



Dachboden



Dachboden



Dachboden



Spitzboden

**- KG:**

Raumaufteilung: eine Gewölbetonne

Ausstattung:

Boden: Estrich, tlw. Holzlatten, überwiegend verfault, erhebliche Feuchtigkeitsschäden, tlw. sichtbare Schimmelschäden, ggf. Hausschwammbefall

Wände/Decken: Bruchsteine, Scheitelhöhe ca. 1,70 m



Kellerraum

**- EG:**

**Raumaufteilung:** Flur mit Treppenaufgang, zwei Zimmer, Küche, Bad, rückwärtige Giebelseite Terrasse, überdachter Terrassenbereich traufseitig separater Außenzugang mit Abstellraum, HWR (ehemaliger Stallanbau)

**Ausstattung:**

**Boden:** Wohnräume, Küche, Flur mit Laminat, Bad gefliest, Nebenräume Steinboden  
**Wände:** Trockenbauverkleidung, tapeziert, tlw. Paneele, Durchreiche zur Küche, dreiseitiger Fliesenspiegel Küche  
**Decken:** Deckenpaneele, Deckenhöhe ca. 2,15 m bis ca. 2,30 m  
**Türen:** Innentüren Holz, tlw. Glasausschnitt  
**Fenster:** überwiegend Holz, schadhafte Wetterschenkel, tlw. PVC  
**Verglasung:** Isolierverglasung

**E-Installation:** unter Putz, offensichtlich erneuert, Nebenräume Starkstromanschluss

**Sanitär:** Tageslichtbad mit: Eckwanne, WC, Dusche, Waschtisch, E-Durchlauferhitzer, Boden und Wände gefliest, elektrischer Handtuchheizkörper, altes WC im ehemaligen Stallanbau

**Heizung:** ein Pelletofen in einem Wohnraum, Küche mit Kohlebeistellherd

**Terrasse:** giebelseitig: Bohlenbelag, mäßiger Zustand, traufseitig überdachter Bereich, Boden Bohlenbelag, blickdichter Holzzaun



Klärgrube

Überdachungen Eingangsbereich Terrasse (darunter Klärgrube)



Wohnraum Erdgeschoss



Flur



Bad

Erdgeschoss



Küche Erdgeschoss



Zimmer



Erdgeschoss

separater Abstellraum

- **OG:**

Raumaufteilung: Flur mit Treppenabgang, sechs Räume

**Ausstattung:**

**Boden:** überwiegend Laminat, ein Raum Rohbau

**Wände:** Trockenbau, tapeziert, ein Raum tlw. ohne, tlw. ohne Gefache

**Decken:** verputzt, tapeziert, überwiegend Paneelverkleidung, tlw. Holz, Deckenhöhe ca. 2,00 m bis 2,30 m

**Türen:** Holz, tlw. ohne

**Fenster:** Holz, geringfügig PVC

**Verglasung:** Isolierverglasung

**E-Installation:** unter Putz, nach Angaben einer Eigentümerin ca. 2020 erneuert, nach Angaben der Eigentümerin sollte ein Raum Küche werden, Anschlüsse dafür vorhanden

**Sanitär:** ohne

**Heizung:** ein Pelletofen

- **Gesamtzustand:** mäßig



Flur

Obergeschoss

Zimmeransicht



Zimmer Obergeschoss



Zimmer



Obergeschoss

E-Verteilung

### 3.5.2 Wohnhausanbau

- Baujahr: nicht bekannt, vermutlich 2. Hälfte des 20. Jh. (ca. 50er bis 70er Jahre)
- Sanierung: Teilsanierung nach 1990
- Konstruktionsmerkmale: Mischmauerwerk, nicht unterkellert
- Geschossigkeit: zweigeschossig
- Fassade: EG tlw. verputzt, tlw. Paneelverkleidung, OG Paneelverkleidung, tlw. Eternitschindeln, rückwärtige Fassade offensichtlich nicht verkleidet
- Decken: massiv
- Treppen: Metallaußentreppe, Holztrittstufen, Geländer Holz/Metall
- Dach: Holzkonstruktion, Pultdach, Blecheindeckung, ca. 2020 erneuert nach Angaben einer Eigentümerin, Schleppdachbereich tlw. über den Hof, Holzkonstruktion, Well-PVC

- EG:  
Raumaufteilung: Partyraum

#### Ausstattung:

- Boden: gefliest
- Wände: eine Wand Styroporverkleidung, tlw. Kratzputz
- Decken: verputzt, Deckenhöhe ca. 2,20 m
- Türen: Holz
- Fenster: PVC, ca. 2017 erneuert
- Verglasung: Isolierverglasung

- E-Installation: unter Putz
- Sanitär: ohne
- Heizung: ohne



Außenzugang



Erdgeschoss

Partyraum

**- OG:**

Raumaufteilung: ein Raum

**Ausstattung:**

Boden: Estrich, schadhaft

Wände: verputzt, mäßig

Decken: Decke begonnene OSB-Plattenverlegung, Dämmplatten sichtbar,  
Deckenhöhe i.M. ca. 2,40 m

Türen: PVC-Terrassentür

Fenster: PVC-ältere Baujahre

Verglasung: Isolierverglasung

E-Installation: provisorisch

Sanitär: ohne

Heizung: ohne

Gesamtzustand: mäßig



Innenansicht Obergeschoss



Innenansicht Obergeschoss

**Hinweis:** Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen die Angaben über sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.

### 3.6 Bruttogrundfläche (BGF) und Wohn-/Nutzflächen

Die Bruttogrundflächen wurden nach DIN 277 (1987) ermittelt. Grundlage bildeten die tlw. vorliegenden Grundrisszeichnungen in Verbindung mit dem grob überschlägliche örtliche Aufmaß.

#### 3.6.1 Ermittlung der Bruttogrundfläche

Wohnhaus:

$$\text{ca. } 14,00 \text{ m} \times \text{ca. } 8,00 \text{ m} = 112,00 \text{ m}^2 \times 3 = 336,00 \text{ m}^2$$

Anbau:

$$\text{ca. } 7,50 \text{ m} \times \text{ca. } 5,00 \text{ m} = 37,50 \text{ m}^2 \times 2 = 75,00 \text{ m}^2$$

Anmerkung: Der Kellerraum im Wohnhaus bleibt aufgrund der geringen Deckenhöhe, in Verbindung mit dem schlechten Bauzustand ohne Ansatz.

#### 3.6.2 Ermittlung der Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde überwiegend anhand des grob überschläglichen örtlichen Aufmaßes sowie der vorliegenden Flächenberechnung ermittelt:

Erdgeschoss:

Flur:	ca. 8,70 m <sup>2</sup>
Küche:	ca. 12,50 m <sup>2</sup>
Zimmer:	ca. 23,50 m <sup>2</sup>
Zimmer:	ca. 9,20 m <sup>2</sup>
Bad:	ca. 7,50 m <sup>2</sup>
	ca. 61,40 m <sup>2</sup>

Obergeschoss:

Flur:	ca. 12,00 m <sup>2</sup>
Zimmer	ca. 14,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	ca. 14,30 m <sup>2</sup>
Zimmer:	ca. 8,20 m <sup>2</sup>
Zimmer:	ca. 9,60 m <sup>2</sup>
Zimmer:	ca. 12,50 m <sup>2</sup>
Zimmer:	ca. 11,30 m <sup>2</sup>
	ca. 81,90 m <sup>2</sup>

Die Wohnfläche beträgt ca. 143,00 m<sup>2</sup>.

Die Nutzflächen betragen:

EG:	ca. 50 m <sup>2</sup>
OG	ca. 20 m <sup>2</sup>

Gegebenenfalls geringfügige Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Gebäudebestand beeinflussen das Endergebnis unwesentlich. Diese Flächenangaben gelten nur für diese Bewertung.

### 3.7 Außenanlagen

Einfriedung: straßenseitig tlw. ohne, tlw. Metalleinzäunung bzw. Maschendraht  
Freiflächen: straßenseitig Betonpflaster (Stellplatz), Hofbereich überwiegend Betonverbundpflaster, rückwärtiger Terrassenbereich gepflastert, geringfügig Grünfläche, insgesamt aufgrund des Leerstandes verwildertes Grundstück

### 3.8 Restnutzungsdauer (in Anlehnung an § 4 (3) ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie entspricht dabei regelmäßig dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) und dem Alter der baulichen Anlagen. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen bzw. unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern bzw. verkürzen.

Unter Berücksichtigung des Baualters und des Sanierungszeitraumes, wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach weiteren Instandsetzungen und Renovierungen von 25 Jahren eingeschätzt. Dabei wird von einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 65 Jahren ausgegangen.

Insgesamt haben Berücksichtigung gefunden:

- Baujahr/Alter s. oben
- Bauweise, Konstruktionsmerkmale
- durchgeführte oder unterlassene Instandhaltungen
- Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen
- Verbesserung der Wohn- und sonstigen Nutzungsverhältnissen
- wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser

## **4. Wertermittlung**

### **4.1 Definition des Verkehrswertes**

Der Verkehrswert wurde nach § 194 BauGB ermittelt.

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

### **4.2 Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens**

In Anlehnung an § 6 (1) ImmoWertV ist das Bewertungsverfahren nach der Art des Grundstückes und der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Der Verkehrswert ist im Bewertungsfalle auf der Basis des Sachwertes (in Anlehnung an §§ 35 bis 39 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt und den objektspezifischen Besonderheiten abzuleiten, da hier eine auf Ertrag ausgerichtete Nutzung nicht im Vordergrund steht (Eigennutzung).

Ein- und Zweifamilienhäuser werden in den seltensten Fällen wegen einer zu erwartenden Rendite erworben. Bei der überwiegenden Mehrzahl der Interessenten steht die Schaffung eines Eigenheimes im Vordergrund. Auf eine angemessene Verzinsung des eingesetzten Kapitals wird dabei weitgehend verzichtet. Der Verkaufswert solcher Häuser orientiert sich daher vornehmlich an dem aus den Herstellungskosten resultierenden Sachwert. Eine Ertragsberechnung wird deshalb nicht durchgeführt.

### **4.3 Bodenwert**

#### **4.3.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)**

Entscheidend für die "Qualität" eines Grundstückes ist die "von der Natur der Sache" her gegebene Möglichkeit der Benutzung und der wirtschaftlichen Ausnutzung, wie sie sich aus den Gegebenheiten der örtlichen Lage des Grundstückes bei vernünftiger wirtschaftlicher Betrachtungsweise objektiv anbietet.

Aufgrund der Grundstücksbeschreibung, der Lage im dörflichen Umfeld und der tatsächlichen Nutzung ist das Grundstück als erschließungsbeitragsfreies ortsüblich erschlossenes Bauland (dörfliches Wohngebiet) einzustufen.

Definition:

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind. Die Qualitätsstufe "Bauland" setzt voraus, dass dem Eigentümer ein nach dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf Bebauung seines Grundstückes in seinem gegenwärtigen Zustand zusteht.

#### 4.3.2 Bodenwertermittlung (§§ 13 bis 16 ImmoWertV i.V.m. §§ 26, 40 bis 41 ImmoWertV)

Der Bodenwert ist vorbehaltlich erheblicher Abweichungen der zulässigen von der tatsächlichen Nutzung sowie Besonderheiten von Grundstücken im Außenbereich und Liquidationsobjekten und ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln.

Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage von geeigneten Bodenrichtwerten ermittelt werden. Diese sind bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts entsprechend § 9 ImmoWertV anzupassen (objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zu Grunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Im vorliegenden Fall liegen keine ausreichenden Vergleichspreise vor, es wird daher auf die Bodenrichtwerte Bezug genommen.

Der, lt. Internetangaben des zuständigen Gutachterausschusses Landkreis Schmalkalden-Meinigen ausgewiesene zonale Bodenrichtwert weist dabei folgende Angaben aus (Anlage):

Bodenrichtwertnummer:	283057
Bodenrichtwert:	12,00 €/m <sup>2</sup>
Entwicklungszustand:	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart:	dörfliches Wohngebiet
Bauweise:	offen
Grundstücksfläche:	300 m <sup>2</sup>
Stichtag:	01.01.2022

Das Grundstück hat einen annähernd landgestreckten Grundstückszuschnitt.

Straßenfront:	ca. 11 m
Tiefe:	ca. 31 m
Breite:	ca. 11 m bis ca. 15 m

Zu- oder Abschläge auf die Prämissen des Bodenrichtwertes erfolgen nicht.

$$426 \text{ m}^2 \quad \times \quad 12,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 5.112,00 \text{ €}$$

Anmerkung: Der Umstand des zurückliegenden Zeitraumes des Bodenrichtwertes wird indirekt unter Punkt 4.4.3.2 berücksichtigt.

Eine zusätzliche Berücksichtigung der tlw. vorhandenen Lärmbelastung durch die A 71 wird nicht berücksichtigt, da dies bereits im Bodenrichtwert enthalten ist (gesamte Ort ist davon betroffen).

In der vorliegenden Bewilligungsurkunde (ausführlich unter Punkt 6) wurden gegenseitige Wegerechte eingeräumt. Danach ist es dem jeweiligen Grundstückseigentümer des Flurstückes 5 gestattet, über das Flurstück 8 bis zum öffentlichen Weg zu gehen. Dieser Umstand wird nicht signifikant als werterhöhend beurteilt.

#### **4.4 Sachwertverfahren in Anlehnung an (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)**

##### **4.4.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen**

Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale mit anschließender Bezugnahme auf Marktgegebenheiten. Der Sachwert setzt sich aus den Komponenten Bodenwert, Herstellungskosten der baulichen Anlagen (vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen) sowie die nach Erfahrungswerten oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten abgeleiteten Außenanlagen bzw. sonstige Anlagen zusammen (vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen).

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen- Raum oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen sowie mit dem Regionalfaktor und Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren,

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer vergleichbaren baulichen Anlage aufzuwenden wären.

##### **Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)**

Grundlage bilden die Normalherstellungskosten 2010 entsprechend der Anlage 4 in der ImmoWertV 2021 in Verbindung mit § 12 Abs. 5; Satz 3, gültig ab 01.01.2022.

Die NHK 2010 enthalten neben den Kostenkennwerten weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart, wie Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren sowie teilweise weitergehende Erläuterungen.

Dabei ist der Kostenkennwert zu Grunde zu legen, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entspricht.

Hat ein Gebäude dabei in Teilbereichen erheblich voneinander abweichende Standardmerkmale oder unterschiedliche Nutzungen, kann es sinnvoll sein, die Herstellungskosten getrennt nach Teilbereichen zu ermitteln.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in €/m<sup>2</sup> Bruttogrundflächen angegeben und berücksichtigen keine regionalen Baupreisunterschiede.

Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11:2006. In Ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstandard des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen.

Berechnungsschema zur Ermittlung eines gewichteten Standards und gewichteten Normalherstellungskosten								
Ausstattungsmerkmal	Standardeinstufungen					Wägungsanteil	Standard gewichtet	gewogene anteilige NHK
	1	2	3	4	5			
Außenwände						0,23	0,00	0,00
Dächer		0,50	0,50			0,15	0,38	108,00
Außentüren und Fenster			1,00			0,11	0,33	84,70
Innenwände	1,00					0,11	0,11	66,00
Deckenkonstr./Treppen	1,00					0,11	0,11	66,00
Fußböden			1,00			0,07	0,21	53,90
Sanitäreinrichtungen			1,00			0,07	0,21	53,90
Heizung		1,00				0,09	0,18	60,30
sonstige technische Einrichtungen			1,00			0,06	0,18	46,20
Summe						1,00	1,71	539,00
Typ bewertenden Gebäudes								
Typ 1.32 modifiziert	600,00	670,00	770,00	955,00	1.190,00			
(zweieingeschossig, nicht ausgebautes DG, nicht unterkellert)								

Anbau: Typ 16.1 modifiziert: 400,00 €/m<sup>2</sup>

Anmerkung: Der zuständige Gutachterausschuss des Landkreises Schmalkalden-Meiningen sowie auch alle anderen Gutachterausschüsse in Thüringen werden erst ab 2024 Regionalfaktoren für das Sachwertverfahren veröffentlichen.

**Anpassung der NHK anhand Baukostenindexveränderung**

Baukostenindexveränderung

(Stand II/2023) 2015 =100 1,602

Durchschnitt 2010/2015: 0,90

Baukostenindex:  $1,602/0,90 = 1,78$ 539,00 €/m<sup>2</sup> x 1,78 = rd. 959,00 €/m<sup>2</sup>400,00 €/m<sup>2</sup> x 1,78 = rd. 712,00 €/m<sup>2</sup>**Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)**

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer (siehe 3.8) zur Gesamtnutzungsdauer (gemäß Anlage 1 zur ImmoWertV).

Die Alterswertminderung wurde linear angesetzt.

#### 4.4.2 Berechnung des vorläufigen Sachwertes des Grundstücks

Gebäude	BGF m <sup>2</sup>	NHK €/m <sup>2</sup>	Herstellungskosten BGF x NHK
Wohnhaus	336,00	959,00	322.224,00 €
Anbau	75,00	712,00	53.400,00 €
Alterswertminderungsfaktor	61,54 %		-231.159,01 €
<b>Gebäudesachwert</b>			<b>144.464,99 €</b>

#### Außenanlagen

Zu den Außenanlagen gehören vor allem Einfriedungen, Tore, Stützmauern, Wege- und Platzbefestigungen und besondere Gartenanlagen, aber auch die außerhalb des Gebäudes gelegenen Versorgungs- und Abwasseranlagen innerhalb der Grundstücksgrenzen.

Ihr Zeitwert wird unter angemessener Berücksichtigung der Sätze der Bewertungsliteratur (Vogels) gestützt auf die Erfahrungssätze bei gleichartigen Objekten mit einem bestimmten Prozentsatz des Gebäudewertes geschätzt.

#### vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Der Sachwert ergibt sich aus der Summe des Bodenwertes und dem Wert der baulichen Anlagen.

Gebäudesachwert		144.464,99 €
Außenanlagen	0,00 %	0,00 €
ohne Ansatz, da der Gutachterausschuss bei der Ableitung der Sachwertfaktoren die Außenanlagen nicht separat berücksichtigt hat		-----
Wert der baulichen Anlagen		144.464,99 €
Bodenwert		5.112,00 €
		-----
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>rd.</b>	<b>149.576,99 €</b>
		<b>150.000,00 €</b>



#### 4.4.3.2 Ansatz von Sachwertfaktoren

Entsprechend den Vorgaben des § 35 (3) der ImmoWertV erfolgt eine Anpassung an die allgemeine Marktlage durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39 ImmoWertV.

Die Sachwertfaktoren sind von den örtlichen Gutachterausschüssen zu ermitteln (Grundlage § 193 Abs.5 Satz 2, Nr.2 im BauGB) und werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten abgeleitet. Der so ermittelte Sachwertfaktor ist auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen (objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor).

Die Sachwertfaktoren sind im Wesentlichen abhängig von:

- der Gebäudeart
- dem Gebäudealter
- der absoluten Höhe des Sachwertes
- der Lage und dem Einzugsbereich der Immobilie
- den Besonderheiten des Gebäudes

Damit sind für den Ansatz der Marktanpassungsfaktoren insbesondere die absolute Höhe des vorläufigen Sachwertes, in Verbindung mit der Lage und dem Einzugsbereich der Immobilie, maßgebend.

Der Sachwert mit dem Marktanpassungsfaktor 1,00 ist der Sachwert, bei dem der Sachwert dem Verkehrswert entspricht. Je höher bzw. niedriger die Wirtschafts- und Kaufkraft innerhalb einer Region ist bzw. welche Prognosen für die weitere wirtschaftliche Entwicklung gestellt werden, desto höher bzw. niedriger ist der Abschlag bzw. Zuschlag auf den Sachwert.

Im Grundstücksmarktbericht 2021 wurden von den Gutachterausschüssen Landkreis Schmalkalden-Meiningen, Landkreis Hildburghausen und der Stadt Suhl, Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht.

Danach wurde bei einem vorläufigen Sachwert von 150.000,00 € und einem Bodenwertniveau von 10,00 €/m<sup>2</sup>, ein Sachwertfaktor von 0,84 angegeben.

Die Durchschnittswerte dieser Stichprobe weisen folgende Werte aus:

Baujahr:	1957
Restnutzungsdauer:	31 Jahre
Wohnfläche:	149 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche:	292 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert:	31,00 €/m <sup>2</sup>
Anzahl der Datensätze:	304
Zeitraum der Untersuchung:	07/2017 bis 02/2021

Eine separate Auswertung erfolgte durch den Gutachterausschuss für Gebäude mit Baujahr vor 1945 in der Bandbreite eines Bodenwertniveaus zwischen 20,00 €/m<sup>2</sup> bis 40,00 €/m<sup>2</sup> (Bodenrichtwerte sind auch ein Lagefaktor).

Danach wurde bei einem Bodenwertniveau von 20,00 €/m<sup>2</sup> und einem vorläufigen Sachwert von 150.000,00 €, ein Sachwertfaktor von 0,95 angegeben.

Die Durchschnittswerte dieser Stichprobe weisen folgende Werte aus:

Baujahr:	1921
Restnutzungsdauer:	23 Jahre
Wohnfläche:	168 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert:	30,00 €/m <sup>2</sup>
Anzahl der Datensätze:	236
Zeitraum der Untersuchung:	07/2017 bis 02/2021

Es zeigt sich somit, dass diese Auswertung einen zurückliegenden Zeitraum umfasst, der die aktuelle wirtschaftliche Lage und Nachfrage nach derartigen Immobilien nur unzureichend abbildet.

Das seit Februar 2022 deutliche veränderte Marktgeschehen (Ukraine-Krieg, Energiekrise, hohe Kerninflation sowie insbesondere hohe Finanzierungskosten) konnte demnach noch keine Berücksichtigung finden. Das geplante Gebäudeenergiegesetz, in Verbindung mit den Restriktionen für ältere Bestandsobjekte, bringt weitere Unsicherheiten in den Markt mit einer entsprechenden Kaufzurückhaltung.

Entsprechend den Analysen (ImmoTalk vom 24.01.2023 mit den Geschäftsstellenleitern der Gutachterausschüsse von den acht großen Städten in Deutschland), werden fallende Renditen bzw. nachlassende Nachfrage in Bezug auf den Wohnungsbau angegeben.

Weiterhin wurde angegeben, dass das Transaktionsvolumen deutlich rückläufig ist bzw. tlw. stark eingebrochen ist. Hauptursache sind die deutlich gestiegenen Finanzierungskosten sowie die aktuelle sehr große Unsicherheit am Markt.

Es besteht dabei ein linearer Zusammenhang zwischen sinkendem Transaktionsvolumen und fallenden Immobilienpreisen.

Im letzten Jahr hat es einen Reallohnverlust von rd. 4 % gegeben, so dass die Nachfrage, in Verbindung mit der Finanzierbarkeit von Wohneigentum bzw. Hausfinanzierung deutlich rückläufig ist.

Im vdp Immobilienpreisindex (Stand 4. Quartal 2022) sanken die Wohnimmobilienpreise gegenüber dem 4. Quartal um 2,70 % und gegenüber dem 3. Quartal 2022 um 4,80 %. Im aktuellen vdp-Index (2. Quartal 2023) sanken die Wohnimmobilienpreise um 5 % gegenüber dem Vorjahr.

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Umstände und den veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, der geringen Grundstücksgröße und der kleinteiligen Wohnfläche, wird ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor von 0,70 als sachgerecht erachtet.

$$150.000,00 \text{ €} \quad \times \quad 0,70 \quad = \quad \text{rd.} \quad 105.000,00 \text{ €}$$

#### 4.4.3.3 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (in Anlehnung an § 8 (3) ImmoWertV)

Nachfolgend aufgeführte Grundstücksmerkmale sind, soweit diese dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechen, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen:

- wirtschaftliche Überalterung
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand
- Baumängel/Bauschäden
- abweichende Erträge von den marktüblich erzielbaren Erträgen
- erhebliche Abweichung der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung

Um die eingeschätzte Restnutzungsdauer zu gewährleisten, sind notwendige Instandsetzungs- und Sanierungsarbeiten durchzuführen. In Anlehnung an Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2020/21 Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung erfolgt daher der grob überschlägliche Ansatz der Sanierungs- und Instandsetzungskosten.

Entsprechend der ImmoWertV, in Verbindung mit aktuellen Rechtsprechungen, führt der Ansatz von vollen Schadensbeseitigungskosten/Fertigstellungskosten zu unplausiblen Verkehrswerten.

Der Ansatz von Fertigstellungs-/Schadensbeseitigungsaufwendungen/Sanierungskosten ist immer im Kontext an die Immobiliennachfragen zu betrachten.

Eine aktuelle bundesweite Expertenbefragung hat diesen Zusammenhang empirisch bewiesen.

Mit steigender bzw. sinkender Immobiliennachfrage reagiert der Markt entsprechend unterschiedlich auf Bauschäden bzw. Aufwendungen zur Fertigstellung/Sanierung/rückständigen Instandhaltung einer Immobilie.

Bei geringer Nachfrage wird ein höherer Prozentsatz von tatsächlichen Aufwendungen vom Markt berücksichtigt, bei höherer oder sehr hoher Nachfrage weniger bzw. überhaupt nicht.

Somit sind die angesetzten Aufwendungen nicht identisch mit tatsächlich zu erwartenden Kosten bei grundhafter Behebung v.g. Schäden/Mängel/Sanierung/Instandhaltung.

Diese Aufwendungen sind ebenfalls bereits um die fiktive Alterswertminderung bereinigt und entsprechen daher nicht den tatsächlichen notwendigen Aufwendungen.

Es wird eingeschätzt, dass notwendige Ergänzungen in der Heizungskonfiguration, Boden, Wand- und tlw. Deckenverkleidung, allgemeine Renovierungsarbeiten, Renovierung der Außenanlagen notwendig werden.

Ein anteiliger Ansatz von 200,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche wird als angemessen beurteilt.

$$143 \text{ m}^2 \quad \times \quad 200,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad \text{rd.} \quad 29.000,00 \text{ €}$$

Somit ergibt sich folgender marktangepasster, objektbezogener Sachwert:

marktangepasster Sachwert:		105.000,00 €
anteilige Instandsetzungen:	-	29.000,00 €
marktangepasster, objektbezogener Sachwert:		76.000,00 €

#### 4.5. Vergleichswertverfahren (in Anlehnung an §§ 24 bis 26 ImmoWertV)

Im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt.

Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Neben Vergleichspreisen bzw. anstelle von Vergleichspreisen können dabei auch geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Diese sind, analog zu Kaufpreisen, auf Eignung zu prüfen und ggf. anzupassen (objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Vom zuständigen Gutachterausschuss Landkreis Schmalkalden-Meiningen wurden im Rahmen des Grundstücksmarktberichtes 2021 keine Durchschnittswerte für diese Art und Größe von Grundstücken veröffentlicht.

Es wurde daher ein Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung gestellt. Dabei wurden folgende Prämissen vorgegeben:

- gewöhnlicher Geschäftsverkehr
- Weiterverkauf
- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
- Baujahr zwischen 1880 bis 1920
- Wohnflächen zwischen 100 m<sup>2</sup> bis 200 m<sup>2</sup>
- teilsanierte Wohnhäuser
- Sanierungen zwischen 1990 bis 2000
- Kauffälle ab 2019 bis aktuell

Der Gutachterausschuss des Landkreises Schmalkalden-Meiningen konnte 12 nur mittelbar vergleichbare Kauffälle übermitteln.

Dabei erfolgte eine Anpassung an die aktuell sich verschlechterte Nachfrage nach Grundstücken in der Region, aufgrund der negativen wirtschaftlichen Gegebenheiten, dem Baujahr des Gebäudes, der Größe der Wohnfläche, Anzahl und Umfang von Nebengebäuden sowie der abweichenden Grundstücksgröße.

Die Kauffälle und die Anpassungen werden nachfolgend aufgeführt:

Auszug aus der Kaufpreissammlung									
lfd. Nr.		Kauf Datum	BRW zum Kauf	Wohnfläche		Standard		Nebengebäude	gesamt Kaufpreis
				in m <sup>2</sup>	Baujahr	Stufe	Größe Grundstück		
1	Bibra	2022	12	k.A.	1920	k.A.	836,00	Vorhanden	20.000,00
2	Berkach	2022	13	k.A.	1925	k.A.	1014,00	Vorhanden	33.000,00
3	Queienfeld	2022	12	k.A.	1920	k.A.	696,00	k.A.	55.000,00
4	Schwickershausen	2022	12	k.A.	1860	k.A.	735,00	Vorhanden	40.000,00
5	Jüchsen	2022	16	120,00	1850	k.A.	682,00	Vorhanden	66.000,00
6	Queienfeld	2022	12	145,00	1905	k.A.	777,00	Vorhanden	95.000,00
7	Rentwertshausen	2022	12	k.A.	1870	k.A.	2351,00	k.A.	30.000,00
8	Behrungen	2022	13	k.A.	1900	k.A.	465,00	k.A.	26.500,00
9	Queienfeld	2023	12	k.A.	1880	k.A.	1158,00	Vorhanden	35.000,00
10	Helmershausen	2023	14	94,00	1930	k.A.	394,00	Vorhanden	110.000,00
11	Geba	2023	9	k.A.	1940	k.A.	490,00	k.A.	75.000,00
12	Behrungen	2023	13	k.A.	1910	k.A.	406,00	k.A.	20.000,00
ungewogenes arithmetisches Mittel									50.458,33 €

Bei dieser Auswertung zeigt sich ein insgesamt geringes Kaufpreinsniveau dieser Kauffälle.

Da wesentliche Angaben für eine weitere Analyse wie Standardstufe (Ausstattung des Gebäudes) sowie die Wohnflächenangaben überwiegend fehlen, kann eine weitere Analyse nicht erfolgen.

Es wurde daher auf eine ältere Abfrage einer Auskunft aus der Kaufpreissammlung Bezug genommen. Dabei wurden folgende Prämissen vorgegeben:

- gewöhnlicher Geschäftsverkehr
- Weiterverkauf
- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
- Baujahr zwischen 1880 bis 1980
- Wohnflächen zwischen 100 m<sup>2</sup> bis 200 m<sup>2</sup>
- teilsanierte Wohnhäuser
- Sanierungen zwischen 1990 bis 2000
- Kauffälle ab 2019 bis Mitte 2022

Der Gutachterausschuss des Landkreises Schmalkalden-Meiningen konnte 10 nur mittelbar vergleichbare Kauffälle übermitteln.

Dabei erfolgte eine Anpassung an die aktuell sich verschlechterte Nachfrage nach Grundstücken in der Region aufgrund der negativen wirtschaftlichen Gegebenheiten, dem Baujahr des Gebäudes, der Größe der Wohnfläche, Anzahl und Umfang von Nebengebäuden sowie der abweichenden Grundstücksgröße.

Die Kauffälle und die Anpassungen werden nachfolgend aufgeführt:

Auszug aus der Kaufpreissammlung										
		Kauf	zum	in m <sup>2</sup>	Baujahr	Stufe	Größe	Unterkellerung	Nebengebäude	gesamt
			Kauf				Grundstück	% Anteil		Kaufpreis
1	Ritschenhausen	2019	10	240,00	1971	2,20	763,00	50,00	Doppelgarage	120.000,00
2	Neubrunn	2019	12	96,00	1888	2,40	1810,00	50,00	Scheune	77.500,00
3	Ritschenhausen	2020	10	200,00	1954	k.A.	2235,00	50,00	Scheune	130.000,00
4	Jüchsen	2020	15	124,00	1921	2,10	730,00	100,00	Doppelgarage	73.000,00
5	Bibra	2020	30	229,00	1934	2,40	1176,00	100,00	Stall	120.000,00
6	Ritschenhausen	2021	11	135,00	1890	2,00	715,00	25,00	Garage	105.000,00
7	Vachdorf	2021	16	220,00	1920	k.A.	730,00	10,00	Garage	60.000,00
8	Neubrunn	2021	25	190,00	1935	k.A.	546,00	50,00		65.000,00
9	Wölfershausen	2022	11	173,00	1930	k.A.	758,00	70,00		120.000,00
10	Vachdorf	2022	16	72,00	1956	k.A.	528,00	100,00	Schuppen	80.000,00
ungewogenes arithmetisches Mittel										95.050,00 €
Anpassung an das Bewertungsobjekt										
lfd. Nr.	Gemarkung	Datum Kauf	BRW zum Kauf	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Baujahr	Standard Stufe	Grundstücksgröße	Nebengebäude	Kaufpreis gesamt angepasst	
1	Ritschenhausen	1,05	1,00	0,80	0,90	1,00	0,90	0,90	73.483,20	
2	Neubrunn	1,05	1,00	1,20	1,00	0,90	0,80	1,10	77.338,80	
3	Ritschenhausen	1,05	1,00	0,80	0,90	1,00	0,80	1,10	86.486,40	
4	Jüchsen	1,05	0,95	1,10	1,00	1,10	0,90	0,90	71.368,43	
5	Bibra	1,05	0,70	0,80	0,90	0,90	0,80	1,10	50.295,17	
6	Ritschenhausen	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	0,90	0,90	93.555,00	
7	Vachdorf	1,00	0,95	0,80	1,00	1,00	0,90	0,90	36.936,00	
8	Neubrunn	1,00	0,80	0,80	0,90	1,00	0,95	1,00	35.568,00	
9	Wölfershausen	0,90	1,00	0,85	0,90	1,00	0,90	1,00	74.358,00	
10	Vachdorf	0,90	0,95	1,30	0,90	1,00	0,95	1,00	76.026,60	
ungewogenes arithmetisches Mittel										67.541,56 €

Bezogen auf den Umstand der teilweise fehlenden Angaben zu den Standardstufen bzw. dem Ausstattungsstandard, dienen diese angepassten Vergleichswerte ebenfalls nur zur Stützung des Sachwertverfahrens. Es zeigt sich deutlich der weitere Abfall der durchschnittlichen Kauffälle in Bezug auf die aktuelle Datenangabe der Kauffälle in den Jahren 2022 bis 2023. Eine Ableitung des Verkehrswertes anhand dieser Kauffälle ist daher nicht möglich, zeigt aber das durchschnittliche Kaufpreisniveau mittelbar vergleichbarer Grundstücke in der Region.

## 5. Separater Ausweis der Wertminderung beim Bestehen bleiben des dinglich gesicherten Wegerechtes Abt. II lfd. Nr. 1

Entsprechend der vorliegenden Bewilligungsurkunde aus dem Jahr 1983, wurden mit einigen angrenzenden Grundstückseigentümern gegenseitige Wegerechte vereinbart.

Zu Lasten des Bewertungsflurstückes 5 wurde ein dinglich gesichertes Wegerecht zu Gunsten der jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 6/2 und 8 dahingehend vereinbart, dass vom angrenzenden, gemeindeeigenen Grundstück das Flurstück 5 übergehen und mit einem Handwagen oder Schubkarren überfahren werden darf. In der Bewilligungsurkunde wurde kein Lageplan beigefügt.

Die tatsächliche Fläche, die dazu in Anspruch genommen wird, weist dabei eine Fläche von ca. 6 m x ca. 1 m auf. Aufgrund der weiteren Bebauung des Bewertungsgrundstückes mit der Terrasse ist eine größere Flächeninanspruchnahme für das Wegerecht nur bedingt gegeben.

Insgesamt wird eine anteilige, durch das Wegerecht belastete Fläche von rd. 60 m<sup>2</sup> berücksichtigt.

Diese Fläche ist in der Realität entsprechend von den angrenzenden Frei- und Grünflächen abgegrenzt.

Bleibt das Wegerecht bestehen, wird eine Wertminderung von 80 % des vergleichbaren Bodenwertes berücksichtigt.

$$\text{ca. } 70 \text{ m}^2 \quad \times \quad 12,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 840,00 \text{ €}$$

Beim Bestehen bleiben des Wegerechtes verringert sich der Verkehrswert um 840,00 €.

## 6. Verkehrswert

Der Verkehrswert ist im Bewertungsfalle auf der Basis des Sachwertes unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu ermitteln.

Der Verkehrswert des Grundstückes in 98631 Grabfeld OT Queienfeld, Zum Queienberg 7 ermittelt sich unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Umstände und ohne Abt. II mit:

**76.000,00 €**

### Anmerkung:

Die Ermittlung des Verkehrswertes wurde in Anlehnung an die Grundsätze der ImmoWertV vom 14.07.2021 durchgeführt. Für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z. B. Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Bauteile und Bodenverunreinigungen, Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz) wird eine Haftung unsererseits ausgeschlossen. Es wurde sich nur auf die wesentlichen, wertrelevanten Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale bezogen. Der Verkehrswert in diesem Gutachten wurde überschlägig ermittelt. Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung wichtig sind.

Das Gutachten wurde unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

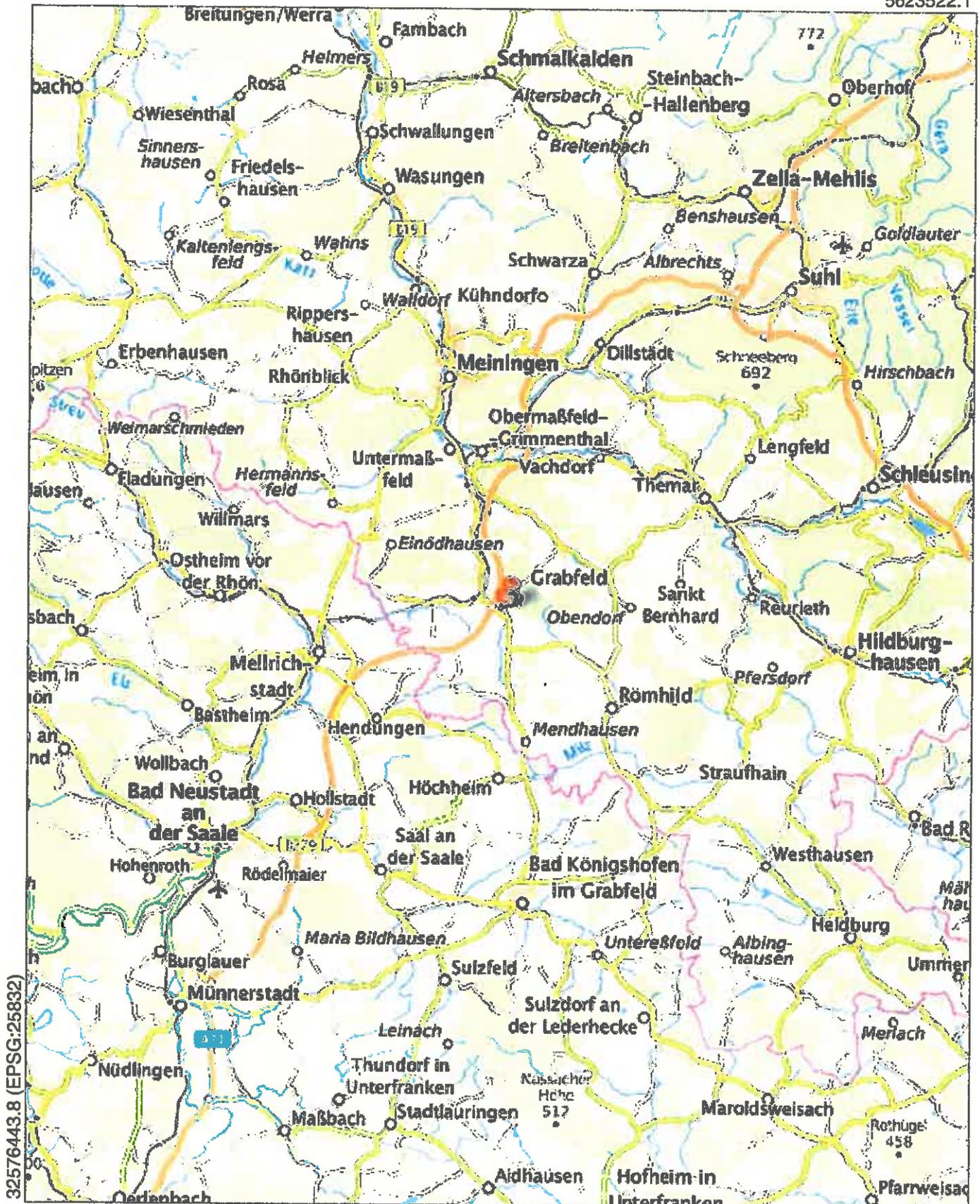
  
Dorothea Schneider

Erfurt, 13.09.2023

Öffentlich bestellt und vereidigt von  
der Industrie- und Handelskammer Erfurt  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken,  
Mieten und Pachten,  
Hotel- und Gaststättenbetriebe



5623522.1



32576443.8 (EPSG:25832)

5555818.1 (EPSG:25832)

Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann. © basemap.de / BKG 2023



32602224.8 (EPSG:25832)

5588541.7 (EPSG:25832)

Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und GeoInformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann. © basemap.de / BKG 2023







# 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

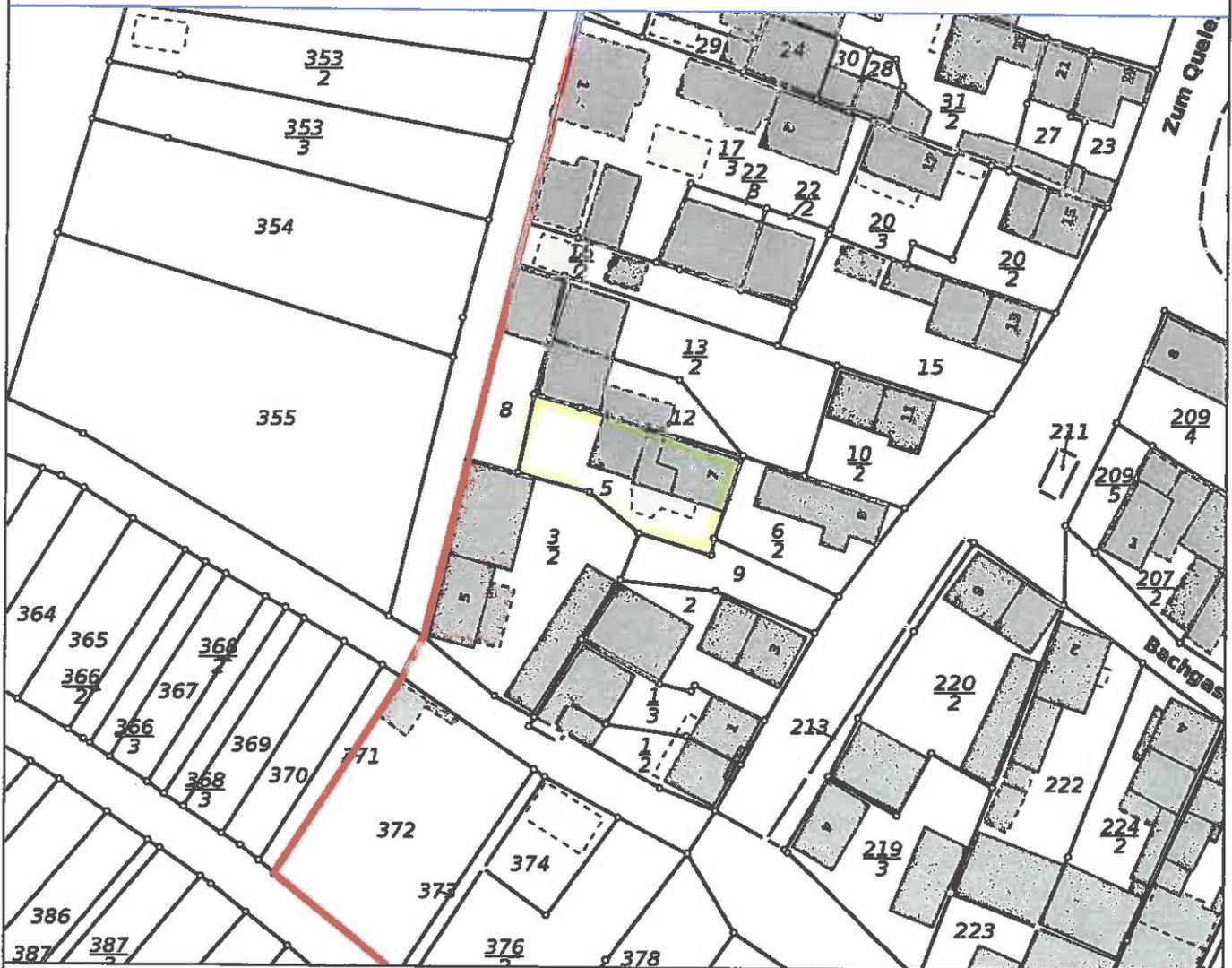
Telefon: 0361 57 4163-017, E-Mail: [gutachter.schmalkalden@tlbg.thueringen.de](mailto:gutachter.schmalkalden@tlbg.thueringen.de)

## Bodenrichtwertinformation

### Übersicht Thüringen



Gemeinde	Grabfeld
Gemarkung	Queiefeld
Bodenrichtwertnummer	283057
Bodenrichtwert [Euro/m <sup>2</sup> ]	12
Stichtag	01.01.2022
Entwicklungszustand abgabenrechtlicher Zustand	baureifes Land erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart	dörfliches Wohngebiet
Bauweise Fläche [m <sup>2</sup> ]	offen 300



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag

[www.bodenrichtwerte-th.de](http://www.bodenrichtwerte-th.de) | [www.gutachterausschuesse-th.de](http://www.gutachterausschuesse-th.de)

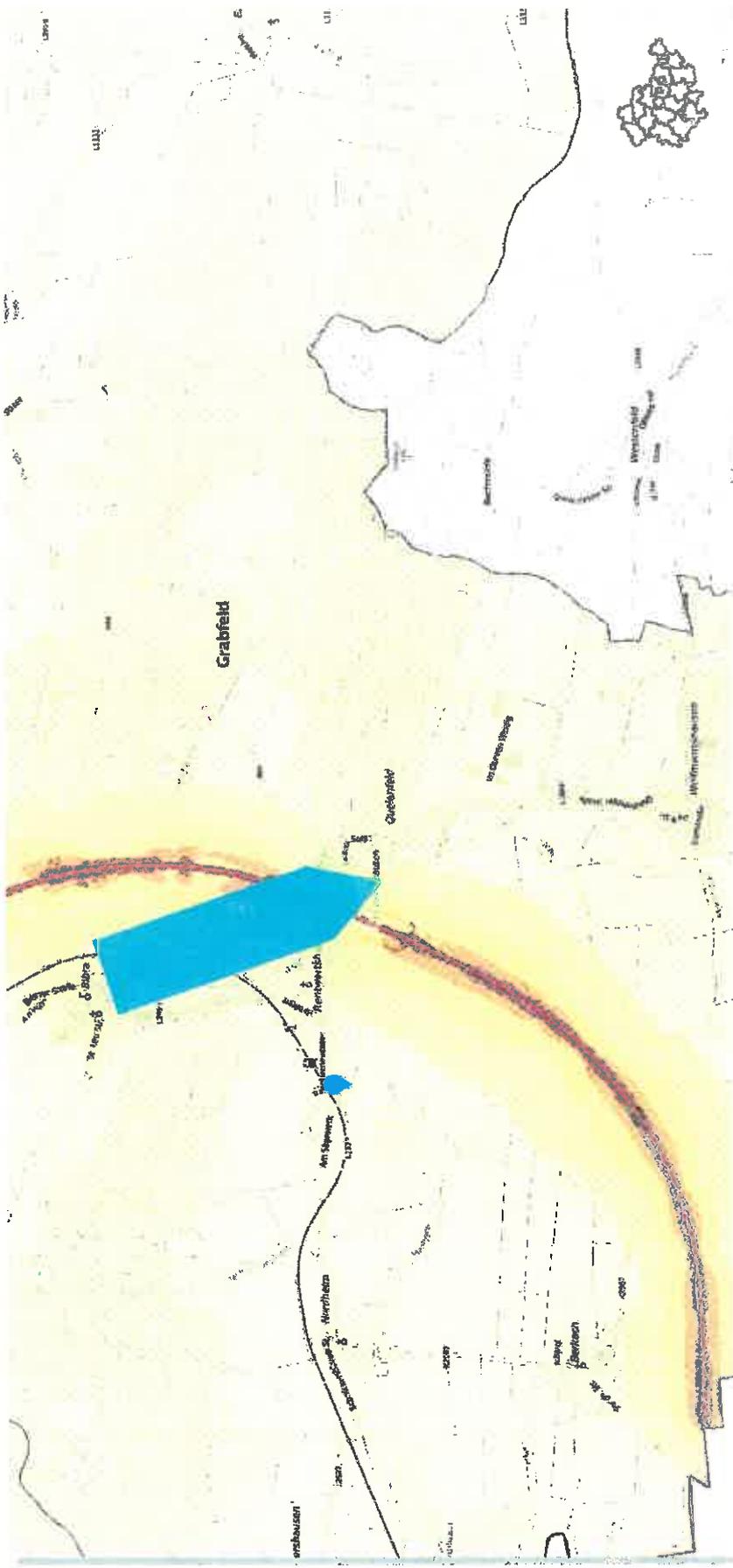


Maßstab:

1 : 1000

erstellt am:

15.08.2023



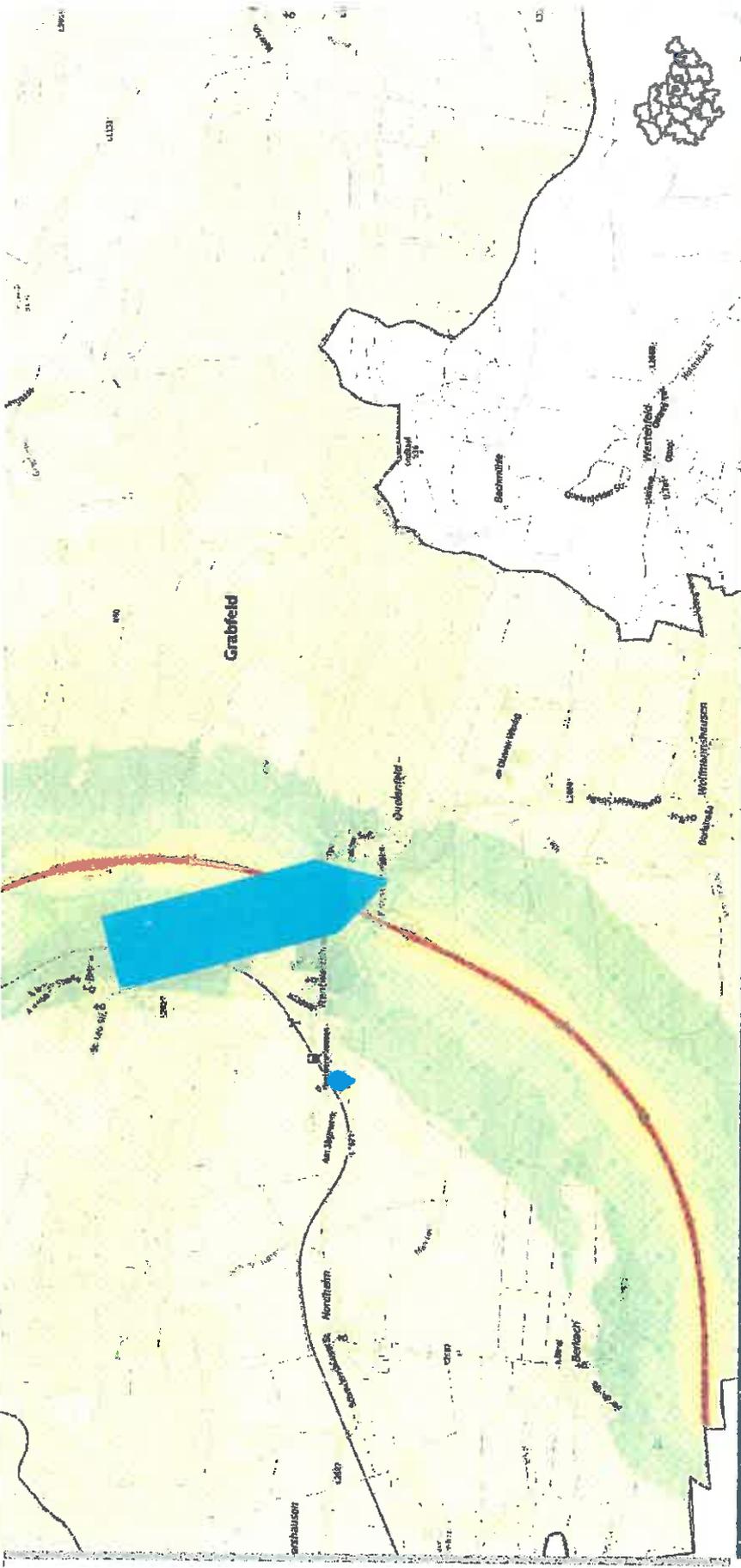
- Lärmstatistik Gemeinden
- 
- 2022  
2017
- 
- Straßemissionen
- Ampeln und Kreisverkehre
- Lärmschutzwände
- Lärmkartierung
- Tag-Abend-Nacht-Lärmindex in dB(A)  
Nacht-Lärmindex in dB(A)
  - ab 65 bis 69 dB(A)
  - ab 60 bis 64 dB(A)
  - ab 65 bis 69 dB(A)
  - ab 70 bis 74 dB(A)
  - ab 75 dB(A)
- TopPlus-Web-Open Graustufen

Lärmkartierte Gemeinden  
 2022  
 2017  
 0 100 200 m

- Straßenemissionen
- Ampeln und Kreisverkehre
- Lärmschutzwände
- Lärmkartierung
  - Tag-Abend-Nacht-Lärmindex in dB(A)
  - Nacht-Lärmindex in dB(A)

ab 45 bis 49 dB(A)  
 ab 50 bis 54 dB(A)  
 ab 55 bis 59 dB(A)  
 ab 60 bis 64 dB(A)  
 ab 65 bis 69 dB(A)  
 ab 70 dB(A)

TopPlus-Web-Open Graustufen



# Skizzen des Maklers



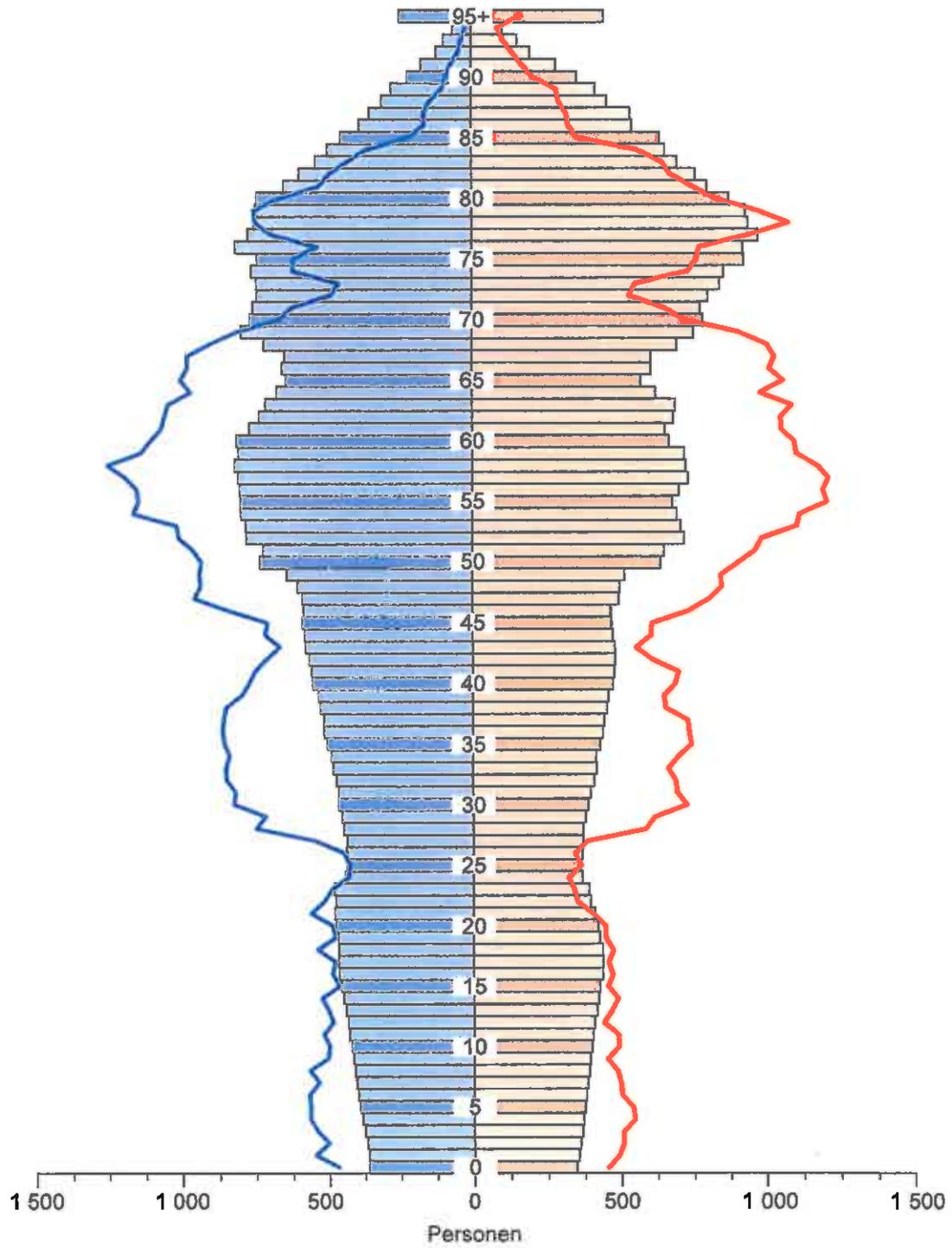


# Grafische Darstellung der Bevölkerungsentwicklung bis 2040

### Landkreis Schmalkalden-Meiningen

### Altersaufbau der Bevölkerung 2018 und 2040

Alter in Jahren



— 2018<sup>1)</sup> (männlich) — 2018<sup>1)</sup> (weiblich) □ 2040 (männlich) □ 2040 (weiblich)

<sup>1)</sup> IST-Werte des Jahres 2018