

Dipl. Ing. **Thomas Kožlik**

von der Industrie- und Handelskammer Südthüringen
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
sowie Mieten für Grundstücke und Gebäude

Töpfemarkt 5 A
98617 Meiningen

Telefon

Büro: 03693/41206

privat: 03693/8827188

Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes des bebauten Flurstückes (soweit von der Straße ersichtlich)

Flurstück: 64/1

Gebäudenummer: 4

Straße: Bachstraße

Ort: 98590 Schwallungen

Landkreis: Schmalkalden-Meiningen

Land: Thüringen

Bezeichnung: Flurstück mit einem Wohnhaus (zweigeschossig, zusätzlich mit einem nicht ausgebauten Dachgeschoss und nicht unterkellert), einem zweigeschossigen Wohnhausanbau und einem stallartigen Nebengebäude

Suchkriterium: Einfamilienhaus

Nutzung zum
Wertermittlungsstichtag: offensichtlich keine, ursprünglich Wohnnutzung

Zweck der Ermittlung: Verfahren 10 K 13/24 Amtsgericht Meiningen

Tag der Besichtigung: 08. 08. 2024, 13:00 Uhr (die Gläubigerin fehlte entschuldigt, der Schuldner unentschuldigt, Gartentür verschlossen)

Wertermittlungsstichtag: 08.08. 2024

Unterlagen: - Grundbuchauszug und Angaben, bereitgestellt durch das
Amtsgericht Meiningen

ermittelte Daten: - Recherche Katasterbereich Schmalkalden (Thür.
Landesamtes für Bodenmanagement und
Geoinformation)
- Grundstücks- und Gebäudebesichtigung von außen
(von der Straße und den westlichen
Nachbargrundstücken)
- „Herausmessen“ der Brutto-Grundflächen aus dem
unbeglaubigten Katasterauszug

Auftraggeber: Amtsgericht Meiningen

Eigentümer: nach dem Grundbuchauszug

Das Gutachten wurde nach bestem Wissen und Gewissen aufgrund der Unterlagen
und ermittelten Daten erstellt.

Grundlage für den Verkehrswert gemäß §194 des Baugesetzbuches ist die
Immobilienwertermittlungsverordnung 2021.

Das Vergleichswertverfahren führt nicht zum Verkehrswert, da keine entsprechenden
Vergleichswerte zur Verfügung stehen.

Das Ertragswertverfahren ist für derartige Objekte nach Punkt 13 keine Grundlage für
den Verkehrswert.

Damit bildet das Sachwertverfahren nach § 35-39 der ImmoWertV 21 die Grundlage
für den Verkehrswert

Zur Sicherstellung der Modellkonformität sind das bei der Ermittlung des
Sachwertfaktors (§ 10 der ImmoWertV 21) verwendete Ableitungsmodell und die
zugrunde gelegten Daten zu beachten (Lit.4).

Die Bemerkungen in Pkt. 1 sind zu beachten!

**Der Unterzeichner übernimmt keine Gewährleistung aufgrund von Annahmen
und Ansätzen infolge der Nichtbegehbarkeit!**

Verkehrswert: 35.000,00 Euro

Meiningen, den 12.08. 2024



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeines	4
2. Beschreibung der Lage	6
3. Nutzung	7
4. Baujahr	7
5. Brutto-Grundfläche, Brutto-Rauminhalt	7
6. Bauart	8
7. Zustandsbeschreibung	9
8. Sachwert Gebäude	10
9. Außenanlagen	11
10. Bodenwert	11
11. Vorläufiger Sachwert (vorläufiger Verfahrenswert)	11
12. Marktangepasster vorläufiger Sachwert (marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert)	12
13. Ertragswert	12
14. Verkehrswert (Verfahrenswert)	12
15. Literatur	13
16. Anlagen	
- Bodenrichtwertinformation (1 Seite A4)	
- Kartenauszüge M 1: 500.000, 1: 50.000	
- Lageplan M 1: 5.000	
- unbeglaubigter Katasterauszug M 1: 1.000	
- ungefährrer Lageplan M 1: 500	
- Luftbildaufnahmen (3 Stück)	
- Fotodokumentation (12 Stück)	

1. Allgemeines

Grundbuch:	Amtsgericht Meiningen Grundbuch von Schwallungen
Blatt:	359
Gemarkung:	Schwallungen
Flurstück:	64/1
Fläche:	423 m ²
Abteilung II:	angeordnete Zwangsversteigerung
Abteilung III:	nach dem Grundbuch
Baulasten:	keine (gemäß Angabe Amtsgericht Meiningen)
Denkmalschutz:	kein Denkmalschutz (gemäß Angabe Amtsgericht Meiningen)
Flurbereinigungs- verfahren:	kein Verfahren anhängig (gemäß der Angabe Amtsgericht Meiningen)
Einordnung:	gemäß § 34 Baugesetzbuch (Innenbereich) Mischgebiet (nach Recherche Katasterbereich Schmalkalden, siehe Anlage)
Einordnung:	ortsübliche Erschließung an der Bachstraße, jedoch über das Flurstück 62 (Nordwestseite) <ul style="list-style-type: none"> . Straße: ausgebaut und mit Bitumen befestigt . Ver- u. Entsorgungsmedien: keine Angabe, offensichtlich ortsüblich
Funktionstüchtigkeit:	soweit von außen ersichtlich Wohnhaus: Heizen: möglicherweise Einzelöfen ansonsten keine weiteren Angaben Nebengebäude: offensichtlich keine ausreichende Funktionsfähigkeit

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 von außen nicht auffallend (teilweise Wohnhausverkleidung offensichtlich mit Eternit und kein Asbest).
- . Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund- und Bodens erfolgen ausschließlich aufgrund der Unterlagen und ermittelten Daten nach Seite 2.
- . Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung sind nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung) von außen (von der Straße und von den östlichen Nachbargrundstücken aus) erfolgt.
- . Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Vermutungen beruhen.
- . Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden ist nicht erfolgt.
- . Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund- und Bodens und der baulichen Anlagen ist nicht erfolgt.
- . Es wird zum Wertermittlungsstichtag unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.
- . Das Gutachten geht von einem ausreichenden Versicherungsschutz aus.
- . 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 unentgeltlichen Wege- u. Fahrrecht über das Flurstück 62 aus, ansonsten ist ein Nachtrag zum Gutachten erforderlich.

2. Beschreibung der Lage

- Lage: Schwallungen ist ein Dorf mit ca. 2.200 Einwohnern, VG Wasungen Amt Sand (8.200 Einwohner) im südthüringischen Landkreis Schmalkalden-Meiningen (ca. 123.300 Einwohner).
- Schwallungen liegt ca.
- 17 km nördlich von Meiningen (Anschluss A 71 in Richtung Erfurt und Schweinfurt)
 - südlich von Eisenach (Anschluss A 4)
 - an der Bundesstraße 19
 - Schwallungen besitzt ein Gewerbegebiet
- Ortslage: nach Lageplänen (Anlage)
- südliche Dorflage von Schwallungen, ca. 100 m Luftlinie südlich der Dorfkirche an der Bachstraße über das Flurstück 62, dörfliche Nachbarbebauung
- einfache (dörfliche) Wohnlage**
- Vorteile: mit Garten,
relativ ruhige Wohnlage
- Nachteil: Hang zum Garten,
Grenzbebauung
- Höhenlage: ca. 268 - 274 m ü. NN
- Gelände: in Nordwestrichtung fallend (Hang zum Garten)
- Baugrund: zum Wertermittlungsstichtag lag kein Baugrundgutachten vor
- Grundstückszuschnitt: nach den Lageplänen der Anlage:
relativ regelmäßig, annähernd fünfeckig, kleiner Versatz nordwestlich (möglicherweise durch ehem. Anbau)

3. Nutzung

Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag offensichtlich ungenutzt (kein Klingelschild).

Ursprünglich wurde das Objekt möglicherweise als Wohnobjekt genutzt.

Mögliche Nutzung im Einzelnen:

Wohnhaus:

Erdgeschoss und Obergeschoss: Wohnen

Dachgeschoss: nicht ausgebaut

Nebengebäude: Stall, Schuppen

4. Baujahr

Es liegen keine Bauunterlagen zum Wohnhaus vor.

Nach der Bauart und Bauweise von außen zu urteilen, könnte das Wohnhaus und das Nebengebäude weit über 100 Jahre alt sein (Fachwerk, teilweise mit Lehmausfachung)

In der Zeit der ehem. DDR wurden möglicherweise die Erdgeschosswände des Wohnhauses ersetzt und der Wohnhausanbau errichtet.

Nach 1990 wurden offensichtlich die Fenster und die Außentür des Wohnhauses ersetzt und das Gebäude ab dem Obergeschoss mit Eternit und Kunststoffplatten verkleidet.

Nach der Anlage 1 der ImmoWertV 21 ergibt sich für das Wohnhaus mit dem Wohnhausanbau („erleidet das Schicksal“ des ursprünglichen Wohnhauses) eine definierte Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und infolge der nur örtlichen Modernisierungen vor über 20 Jahren eine modifizierte Restnutzungsdauer von ca. 12 Jahren zum Wertermittlungsstichtag.

Dies ist lediglich eine Rechengröße für den vorläufigen Sachwert und kein Hinweis für eine tatsächliche Restnutzungsdauer.

Das Nebengebäude könnte mit dem Wohnhaus errichtet worden sein, nach 1990 sind keine werterhöhenden Investitionen von außen erkennbar.

5. Brutto-Grundfläche, Brutto- Rauminhalt

Grundlage: DIN 277

„Herausmessen“ aus dem Katasterauszug
Höhenmaße Nebengebäude geschätzt

Brutto- Grundfläche Wohnhaus: $68 \text{ m}^2 \times 3 + 5 \text{ m}^2 \times 2 = \underline{214 \text{ m}^2}$

Brutto- Rauminhalt Nebengebäude: ca. 260 m^3

6. Bauart

(soweit von außen ersichtlich)

Das Wohngebäude ist offensichtlich zweigeschossig, zusätzlich mit einem nicht ausgebauten Dachgeschoss und nicht unterkellert.

Es besteht aus dem ursprünglichen Wohnhaus und einem westlichen Anbau.

- . Fundamente: Wohnhaus Natursteine
Anbau möglicherweise Beton
- . Wände: Erdgeschossaußenwände Wohnhaus, Anbau:
Massivwände (möglicherweise Hohlblocksteine, Ziegel)

ab Obergeschoss Wohnhaus: Fachwerkwände
- . Decken: Wohnhaus Holzbalkendecken
Anbau: möglicherweise Massivdecke
(Handmontagedecke mit Füllkörpern)
- . Dachstuhl: Satteldach, Anbau Pultdach
- . Dachdeckung: Ziegeldeckung
- . Dachentwässerung: vorhanden
- . Wandaufbau: außen: offensichtlich Eternit, Putz, Südostgiebel
offensichtlich Kunststoffplatten

innen: keine Angaben
- . Fenster: Kunststoff- Isolierfenster
- . Außentür: Kunststofftür mit einer leichten Eingangsüberdachung
- . Innentüren: keine Angaben
- . Innentreppen: keine Angaben
- . Außentreppe: 2 Stg. Massivtreppe zum Wohnhausanbau
- . Fußbodennutz-
schichten: keine Angaben

Das Nebengebäude ist ein- u. zweigeschossig und mit einem Dachgeschoss, nicht unterkellert.

- . Wände: Fachwerkwände, örtlich massive Ziegelbereiche

- . Decken: Holzbalkendecken
- . Dachstuhl: Satteldach, Pultdach
- . Dachdeckung: Ziegeldeckung
- . Wandaufbau: außen: örtlich Putz
- . Fenster: einfache Holzfenster
- . Außentüren: Holztüren

Außenanlagen

Grundleitungen/Kanäle/
Schächte, Leitungen/
Kleinklärrube:

nicht einsehbar

Einfriedung:

zur Straße Metalltor, Metalltür,
auch gemauerte Einfriedung,
Garten Maschendrahtzaun

Oberfläche:

Hof Gras
Gartenbereich Gras, Beete
massive Stützmauer zum Hang Garten (gemauert)

7. Zustandsbeschreibung

(soweit ersichtlich)

Das Wohngebäude entspricht offensichtlich in seiner Bauart im Rohbau der jeweiligen Bauzeit gemäß Punkt 4 (ursprünglich und ehem. DDR-Standard).

Der Ausbau entspricht offensichtlich überwiegend ehem. DDR-Standard, die Investitionen nach 1990 gemäß Punkt 4 dem Standard der neunziger Jahre.

Gravierende Baumängel/Bauschäden sind von außen nicht auffallend, das Gebäude entspricht jedoch nicht dem aktuellen Gebäudeenergiegesetz.

Nach den Kriterien des ImmoWertV 21, Anlage 4 kann dem Gebäude nach einer Einschätzung von außen nur eine Standardstufe von 1,8 zuerkannt werden (im Grunde eine einfache Ausstattung).

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

Die Kubatur und Grundrissaufteilung schein ebenfalls nur bedingt für eine Weiternutzung geeignet (möglicherweise geringe Raumhöhen, kleine Räume).

Das Wohngebäude besitzt noch einen Restsachwert.

Das Nebengebäude besitzt offensichtlich noch den Zustand der entsprechenden Bauzeit.

Es trägt jedoch nicht mehr zu einer Erhöhung des Verkehrswertes des entsprechenden Objektes bei, sondern belastet es infolge Abbruch-u. Entsorgungskosten (keine wirtschaftliche Zukunft erkennbar, durch den Abbruch können Freiflächen geschaffen werden (Garten/Stellplätze/Carport)).

8. Sachwert Gebäude

Wohnhaus

Brutto-Grundfläche n. Pkt. 5:	214 m ²	
Haustyp gemäß der ImmoWertV:	132	
Standardstufe im Mittel nach interner Ein- schätzung:	1,8 (nach der ImmoWertV gemäß einer Einschätzung von außen)	
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre (nach der ImmoWertV)	
geschätzte modifizierte Restnutzungsdauer:	12 Jahre (nach Punkt 4)	
Wertminderung infolge Baualter:	85,0 % (linear)	
Kostenkennwert:	678,00 €/m ² BGF im Mittel gemäß einer Einschätzung von außen nach der ImmoWertV 21, Anlage 4, Preisbasis 2010 (einschl. Mehrwertsteuer und Baunebenkosten)	
Regionalfaktor:	1,0	
Indexierung Basis 2010:	182,7 (Stand II/2024)	
vorläufiger Sachwert:	214 m ² x 678,00 €/m ² x 0,15 x 1,827 =	39.762,46 Euro

abzüglich der geschätzten Abbruchkosten für das Nebengebäude nach Erfahrungswerten (Kubatur nach Punkt 4):	-10.000,00 Euro
Summe nach Rundung:	30.000,00 Euro =====

9. Außenanlagen

Der Zeitwert der üblichen Außenanlagen ist nach der Sachwertrichtlinie im Gebäudesachwert enthalten.

10. Bodenwert

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

Danach beträgt der Bodenrichtwert 28,00 €/m² (Mischgebiet, erschlossen nach dem BauGB und den Thür. KAG, offene Bebauung, offene Bebauung, 600 m², Stand 1.1.2024).

Aufgrund der Größe des Grundstückes (423 m²) im Vergleich zur Größe des Bodenrichtwertgrundstückes (600 m²) wird nach einem Beschluss des örtlichen Gutachterausschusses vom 10.01.2015 eine Anpassung mit dem Faktor 1,03 vorgenommen.

Somit Bodenwert: $423 \text{ m}^2 \times 28,00 \text{ €/m}^2 \times 1,03 = 12.199,32 \text{ Euro}$

12.000,00 Euro
=====

11. vorläufiger Sachwert (vorläufiger Verfahrenswert)

Wohnhaus mit Nebengebäude:	30.000,00 Euro
Bodenwert:	12.000,00 Euro
Vorläufiger Sachwert:	42.000,00 Euro =====

12. Marktangepasster vorläufiger Sachwert (marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert)

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

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

Bei einem vorläufigen Sachwert von 42.000,00 € einem Bodenrichtwert von 28,00 €/m² in einer definiert dörflichen Lage ergibt sich nach Berechnung ein Sachwertfaktor von 1,39.

Somit marktangepasster vorläufiger Sachwert:

$$\begin{array}{r}
 1,39 \times 42.000,00 \text{ €} = \quad 58.380,00 \text{ Euro} \\
 \text{n. Rundung:} \quad \quad \quad \mathbf{58.500,00 \text{ Euro}} \\
 \text{=====}
 \end{array}$$

13. Ertragswert

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

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

14. Verkehrswert (Verfahrenswert)

Grundlage für den Verkehrswert ist der marktangepasste vorläufige Sachwert nach Pkt. 12 mit 58.500,00 €.

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

- . Abzug infolge der von außen erahnbaren Nachteile in der Kubatur und Grundrissaufteilung nach dem Punkt 7 im Wohnhaus: Faktor 0,80
- . Abzug infolge der Mikrolage nach Punkt 2: Faktor 0,75

Somit **Verkehrswert:**

58.500,00 Euro x 0,80 x 0,75 nach Rundung:	= 35.100,00 Euro 35.000,00 Euro
---	--

15. Literatur

1. Kleiber/Simon:
„Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 5. Auflage 2007,
Bundesanzeiger-Verlag
2. Immobilienwertermittlungsverordnung 2021
3. IVD-Preisspiegel 2022/2023 Thüringen
4. Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze 2023
(herausgegeben vom entsprechenden Katasterbereich)