

Gutachten



98599 Brotterode-Trusetal
Ortsteil Brotterode

Schmalkalder Straße 43

Az.: 10 K 17/24



Sachverständigenbüro D. Schneider

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

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

Sachverständigenbüro D. Schneider
Johannesstraße 39
99084 Erfurt
Tel.: (0361) 2 11 51 18
Fax: (0361) 2 11 51 23

Sachverständigenbüro D. Schneider
Friedrich-Ebert-Anlage 36
60325 Frankfurt a. M.
Tel.: (069) 2 44 33 30 85

e-mail: info@wertgutachten-schneider.de

Dieses Gutachten enthält 21 Seiten und 7 Anlagen mit insgesamt 9 Seiten. Es wurde in vierfacher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Unterzeichner.

Unser Zeichen GZ 150/2024

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Aktenzeichen: 10 K 17/24

Unser Zeichen: GZ 150/2024

PLZ: 98599 Ort: Brotterode-Trusetal
 Anschrift: Schmalkalder Straße 43

Gemarkung: Brotterode
Flur: 16
Flurstück: 293/112
Größe: 1.293 m²



Kurzbeschreibung: überwiegend unbebautes Grundstück, mit Abbruchmaterial belastet

Grundstück befindet sich innerhalb der Zentrumslage von Brotterode, einem Ortsteil der Stadt Brotterode-Trusetal, im thüringischen Landkreis Schmalkalden-Meiningen, Eckgrundstück an einer mäßig frequentierten Durchgangsstraße sowie zweier Anliegerstraßen

das ehemalige Gebäude (Hotel Krone) auf dem Grundstück wurde bis zum Erdgeschossniveau im Jahr 2009 abgerissen, auf dem Grundstück lagert diverses Abbruchmaterial, auf dem Grundstück befindet sich noch das ehemalige Heizhaus (desolater Zustand)

Topografie: tlw. ansteigend

Grundstück wird teilweise als Lager-/Stellplatzfläche genutzt

Bewertungstichtag: 19.11.2024

Verkehrswert: 1,00 €

a) Altlastenverdachtsflächen sind, aufgrund der bisherigen, ehemaligen Hotelnutzung nicht gegeben. Auf dem Grundstück befindet sich der Bauschutt des im Jahr 2009 abgebrochenen großen Hotels.

b) Bezirksschornsteinfeger: Herr
Heiko Bonß
Schloßgartenstraße 37
98574 Schmalkalden

c) entfällt

d) Es besteht ein Nutzungsvertrag aus dem Jahr 2007. Danach wurde den Nutzern unbegrenzt und bis auf Widerruf gestattet, auf diesem Grundstück verschiedene Gerätschaften, PKW zu lagern oder als Parkplatz zu benutzen. Ein Entgelt wurde nicht vereinbart. Aktuell wird dazu eine Teilfläche von ca. 600 m² im Eckbereich der Seimbergstraße/Bachstraße gewerblich als Lager-/Stellplatzfläche genutzt.

e) entfällt

f) Teilweise wird das Grundstück (siehe d) gewerblich genutzt.

g) Zubehör ist nicht vorhanden.

h) entfällt

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkungen	1
1.1	Auftraggeber	1
1.2	Gegenstand der Wertermittlung/Zweck des Gutachtens	1
1.3	Besichtigung	1
2.	Wertermittlungsgrundlagen	2
3.	Grundstücksbeschreibung	4
3.1	Makrostandort	4
3.2	Mikrostandort, öffentliche Anbindung	4
3.3.	Grundbuchrechtliche Angaben	7
3.4	Planungsrechtliche Gegebenheiten, Grundstückszustand in Anlehnung an § 4 und § 6 ImmoWertV	7
3.4.1	Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete	7
3.4.2	Baurecht	8
3.4.3	Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten	8
3.4.4	Gebäudebeschreibung ehemaliges Heizhaus	9
3.4.5	Außenanlagen	10
4.	Wertermittlung	11
4.1	Definition des Verkehrswertes	11
4.2	Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens	11
4.3	Bodenwert	11
4.3.1	Entwicklungszustand	11
4.3.2	Bodenwertermittlung	12
4.3.3	Berücksichtigung der makro- und mikrobedingten Lagemerkmale	13
4.3.4	Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	14
5.	Verkehrswert	16
Anlagen		
Landkarte		
Stadtplan		
Flurkarte		
Luftbild mit Katasterangaben		
Bodenrichtwertinformation		
Leitungsverläufe		
Bevölkerungsentwicklung		

GRUNDSTÜCKE/BAULICHE ANLAGEN

1. Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Meiningen, Az.: 10 K 17/24
- Abteilung Zwangsversteigerung -

1.2 Gegenstand der Wertermittlung/Zweck des Gutachtens

Verkehrswerteinschätzung für das Grundstück in 98599 Brotterode-Trusetal, Schmalkalder Straße 43, im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

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. Wertermittlungstichtag, 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/ Wertermittlungstichtag

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

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

Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 05.11.2024 über den Besichtigungstermin am 19.11.2024, 11.30 Uhr in Kenntnis gesetzt. Die Besichtigung des Grundstückes konnte zu diesem Termin stattfinden.

Zum Ortstermin war anwesend: 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
	Gerichtsbeschluss des Amtsgerichtes Meiningen vom 16.10.2024
	Grundbuchauszug von Meiningen/Brotterode/Blatt 1858
	IVD Immobilienverband Deutschland, Freistaat Thüringen Preisspiegel 2023/2024
	Grundstücksmarktberichte 2020 bis 2024 Gutachterausschuss Landkreis Schmalkalden-Meiningen, Landkreis Hildburghausen und kreisfreie Stadt Suhl
	Bodenrichtwertinformation des Gutachterausschusses zum Bodenrichtwert zum 01.01.2024
	sonstige Unterlagen und Auskünfte durch: - Stadtverwaltung Brotterode-Trusetal vom 25.11.2024 - Gespringwasser Schmalkalden vom 27.11.2024 - Landratsamt Schmalkalden-Meiningen vom 07.05./23.05.2024

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Makrostandort

- Brotterode-Trusetal hat ca. 5.631 Einwohner (Stand 31.12.2023, Thüringer Landesamt für Statistik vom 20.12.2024)
- seit Dezember 2011 besteht die Stadt Brotterode-Trusetal (Neugliederung)
- keinen direkten Anschluss zu einer Bundesstraße oder Bundesautobahn
- erst ca. 13,1 km entfernt Anschluss an die Bundesstraße 19 (Eisenach - Meiningen)
- nächste Anschlussstelle an die Bundesautobahn 71 (Sömmerda - Schweinfurt) in Zella-Mehlis, ca. 39 km entfernt bzw. in Waltershausen an die Bundesautobahn 4, ca. 17 km entfernt

3.2 Mikrostandort, öffentliche Anbindung

- das Bewertungsobjekt befindet sich innerhalb der Zentrumslage von Brotterode, einem Ortsteil der Stadt Brotterode-Trusetal
- Eckgrundstück an einer mäßig befahrenen Durchgangsstraße sowie zweier Anliegerstraßen
- Anbindung an den ÖPNV bietet eine ca. 30 m entfernte Bushaltestelle
- in Brotterode stehen noch zwei Bäcker, zwei Fleischer und ein Supermarkt (Edeka) zur Verfügung
- in der Stadt können zwei Kindertagesstätten, eine Grundschule und eine Gemeinschaftsschule besucht werden
- die ärztliche Versorgung ist im Ort gesichert



Außenansicht Eckbereich Seimbergstraße/Bachstraße



Zufahrt von der Bachstraße aus



seitliche Ansicht Bachstraße



Ansicht der fremdgenutzten Fläche Ecke Seimbergstraße/Bachstraße



Ansicht Eckbereich Bachstraße/Schmalkalder Straße



Ansicht Schmalkalder Straße mit gemeinsamer Zufahrt
mit Flurstück Schmalkalder Straße 41 zusammen

- Topographie

tlw. ansteigend in Nord-/Südrichtung

- verkehrstechnische Erschließung

Anliegerstraßen, tlw. Durchgangsstraße

- innere Erschließung

zwei Zufahrten jeweils von den Anliegerstraßen aus vorhanden

- Versorgung/Entsorgung

Medienanschlüsse befinden sich in den Straßen

- Nutzung

ohne, Grundstück ist überwiegend unbebaut, tlw. abbruchreifes ehemaliges Heizungsgebäude in massiver Bauweise vorhanden, Abbruchmaterial diverser ehemaliger Baumaterialien einschließlich Asbestabfälle eines ehemaligen Hotels mit Saalanbau lagern auf dem Grundstück, tlw. wird das Grundstück als Lager-/Stellplatzfläche eines angrenzenden Grundstückseigentümers gewerblich genutzt

3.3 Grundbuchrechtliche Angaben

Gemarkung: Brotterode
Grundbuchband Blatt 1858

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Nutzung	Größe m ²
2	16	293/112	Schmalkalder Straße 43		1.293

Grundbuch:
Abteilung I
Eigentümer: -

Abteilung II
Lasten und Beschränkungen: ZV - Vermerk

sonstige/nichttitulierte Rechte: keine bekannt

Es lag die Kopie eines unbeglaubigten Grundbuchauszuges vom 03.05.2024 vor.

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

3.4.1 Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete

Die Stadt Brotterode-Trusetal teilte am 25.11.2024 dazu folgenden Sachstand mit:

- das Grundstück befindet sich innerhalb des vereinfachten Sanierungsverfahrens Ortskern Brotterode
- ein Bebauungsplan existiert ebenfalls nicht
- es befindet sich nicht innerhalb von sonstigen Schutzgebieten, Veränderungssperren, ein Planfeststellungsbeschluss besteht ebenfalls nicht

3.4.2 Baurecht

Das ehemalige bebaute Grundstück (Hotel Krone) wurde im Jahr 2009 nach einem Einsturz des angrenzenden Saalbereiches des Hotels im Rahmen einer Beseitigungsverfügung durch das Landratsamt Schmalkalden-Meiningen abgerissen.

Der Bauschutt verblieb dabei ungeordnet auf dem Grundstück. Das große, dreigeschossige Gebäude (stand bereits seit 1993 leer) wurde nur bis zum Erdgeschossniveau abgerissen. Das Kellergeschoss ist nicht abgebrochen worden.

Weiterhin befindet sich im rückwärtigen Bereich noch das ehemalige Heizhaus. Dies befindet sich ebenfalls in einem desolaten Zustand.

Ein aktuelles Baurecht existiert somit nicht.

Baulasten bestehen lt. schriftlicher Stellungnahme durch das Landratsamt Schmalkalden-Meiningen vom 07.05.2024 nicht.

Entsprechend der schriftlichen Auskunft der unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Schmalkalden-Meiningen vom 23.05.2024, handelt es sich um ein eingetragenes Kulturdenkmal. Das Grundstück ist Bestandteil des Denkmalensembles „Ortskern Brotterode“.

Ein Flurbereinigungsverfahren ist lt. schriftlicher Stellungnahme des Flurneuordnungsamtes Meiningen vom 06.05.2024 nicht anhängig.

3.4.3 Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten

Abgabenrechtliche Situation

Seit 2019 werden in Thüringen keine Straßenausbaubeiträge mehr erhoben.

Der GESpringWasser Schmalkalden teilte am 27.11.2024 schriftlich mit, dass das Grundstück trink- und abwasserseitig erschlossen ist. Der Lageplan dazu wird beigelegt (Anlage). Aufgrund des Zustandes des Grundstückes ist davon auszugehen, dass die Hausanschlüsse nicht mehr vorhanden sind.

Bei einer Neubebauung des Grundstückes ist von einem Beitragsbescheid auszugehen, da dieser Bereich bereits direkt zur Zentralen Verbandskläranlage entwässert.

Bodenbeschaffenheit, Altlasten, etc.

Bei der Wertermittlung wurde von normal tragfähigen Baugrund ausgegangen.

Altlastenverdachtsflächen sind, aufgrund der bisherigen, ehemaligen Hotelnutzung nicht gegeben. Auf dem Grundstück befindet sich der Bauschutt des im Jahr 2009 abgebrochenen großen Hotels.

Sonstige Besonderheiten sind nicht bekannt.

3.4.4 Gebäudebeschreibung ehemaliges Heizhaus

- Baujahr: nicht genau bekannt, vermutlich Anfang des 20. Jh.
 - Sanierung: ohne
 - Konstruktionsmerkmale: Massivbauweise, Ziegelmauerwerk/Mischmauerwerk, giebelseitig tlw. abgängig
 - Geschossigkeit: eingeschossig
 - Fassade: verputzt, tlw. Asbestplattenverkleidung
 - Decken: vermutlich massiv
 - Tore: Holz
 - Dach: Holzkonstruktion, Satteldach, Ziegeleindeckung, großer Ziegelmauerschornstein, abgängig
- Gesamtzustand: abgängig



Außenansicht von der Seimbergstraße aus



Ansicht von der Seimbergstraße



Außenansicht von der Schmalkalder Straße aus



giebelseitige Ansicht

3.4.5 Außenanlagen

Einfriedung:

tlw. Bauzaun, tlw. Stützmauer, tlw. Maschendrahtzaun

Freifläche:

überwiegend verwildertes Grundstück, Bauschutt, südliche Teilfläche wird als Lagerfläche/Abstellfläche und Stellplatzfläche eines Gewerbebetriebes genutzt

aufstehendes ehemaliges Heizhaus (Kohleheizhaus) in massiver Bauweise (tlw. Ziegelmauerwerk, tlw. Fachwerkbauweise, Dach Holzkonstruktion, Satteldach, Bitumenbahnen)

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 Grundstücks und der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Das Grundstück ist teilweise noch mit einem aufstehenden ehemaligen Heizhaus bebaut. Eine weitere Nutzung dieses Gebäudes ist ebenfalls nicht mehr gegeben. Das Gebäude muss daher ebenfalls abgerissen werden.

Das Grundstück wird somit als unbebaut eingestuft und damit im Vergleichswertverfahren (Bodenwert) in Anlehnung an §§ 24 bis 26 ImmoWertV bewertet.

Bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise ist im Bewertungsfalle der Verkehrswert auf der Basis des Vergleichswertes (Bodenwert) und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten.

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 Grundstücks bei vernünftiger wirtschaftlicher Betrachtungsweise objektiv anbietet.

Aufgrund der Grundstücksbeschreibung, der Lage im kleinstädtebaulichen Umfeld und der tatsächlichen Nutzung ist das Grundstück als erschließungsbeitragsfreies ortsüblich erschlossenes Bauland (Mischgebiet) 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 Grundstücks 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 Landkreises Schmalkalden-Meinungen ausgewiesene zonale Bodenrichtwert weist dabei folgende Angaben aus (Anlage):

Bodenrichtwertnummer:	365001
Bodenrichtwert:	22,00 €/m ²
Entwicklungszustand:	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart:	Kerngebiet
Bauweise:	offen
Grundstücksgröße:	300 m ²
Stichtag:	01.01.2024

Das Grundstück hat einen annähernd rechteckigen Grundstückszuschnitt.

Straßenfront:	zur Schmalkalder Straße:	ca. 18 m
	zur Bachstraße:	ca. 60 m
	zur Seimbergstraße:	ca. 22 m

Zu- oder Abschläge auf den Bodenrichtwert erfolgen zunächst nicht.

$$1.293 \text{ m}^2 \quad \times \quad 22,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 28.446,00 \text{ €}$$

Anmerkung: Der Umstand des auf dem Grundstück verbliebenden Bauschuttes, wird unter Punkt 4.3.4 berücksichtigt.

4.3.3 Berücksichtigung der makro- und mikrobedingten Lagemerkmale

Die allgemeinen preisbildenden Faktoren für das unmittelbare immobilienwirtschaftliche Umfeld sind für den Landkreis Schmalkalden-Meiningen als befriedigend einzuschätzen.

- Arbeitslosenquote im Agenturbezirk Schmalkalden-Meiningen,
Stichtag November 2024 4,7 %
- einzelhandelsrelevanter Kaufkraftkennziffernindex ca. 90,4 % je Einwohner (Stichtag 2024)
- Bevölkerungsentwicklung für den gesamten Landkreis Schmalkalden-Meiningen (Quelle:
Landesamt für Statistik, Gebietsstand 31.12.2021):
- Entwicklung (2022 von 123.920 Einw.) bis 2042 - 12,3 %
- Altersstruktur:
Anteil der über 65jährigen 2022: ca. 27,9 % $\triangle$ 34.570 Einwohner

Prognose im Jahr 2042: ca. 32,3 % $\triangle$ 35.120 Einwohner
- Bevölkerung im Erwerbsalter nimmt bis zum Jahr 2042 um 18,0 % ab

Insgesamt ist daher eine Verschlechterung der demografischen Entwicklung gegeben.

Gemäß Zukunftsatlas 2022 für Deutschland, herausgegeben durch das Schweizer Forschungsinstitut Prognos im September 2022 wird der Landkreis Schmalkalden-Meiningen wie folgt eingestuft:

- Rang 334 hinsichtlich Zukunftschancen
- wird als Landkreis mit leichten Risiken ausgewiesen
- dabei befinden sich fast alle Indikatoren bereits im hinteren Drittel der Platzierungen, lediglich der Indikator Wohlstand & Soziale Lage befindet sich auf Rang 141

4.3.4 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

Auf dem Grundstück befinden sich Bauschuttablagerungen des ehemaligen dreigeschossigen ehemaligen Hotel Krone mit Saalanbau.

Das Gebäude wurde ca. 2009 durch Ersatzvornahme des Landratsamtes Schmalkalden-Meinungen nach Einsturz des Saalanbaues im Jahr 2008 komplett abgerissen.

Dabei erfolgte der Abriss des Gebäudekomplexes ohne Kellergeschoss. Nach Angaben eines angrenzenden Grundstückseigentümers wurden bei dem Bauschutt die Asbestabfälle entsorgt und befinden sich somit nicht mehr auf dem Grundstück. Der Schuttberg befindet sich im Bereich der Bachstraße und der Schmalkalder Straße.

Aufgrund des stark verwilderten Zustandes des Grundstückes, kann diese Aussage weder bestätigt noch verneint werden.

Diese Information kann aufgrund des hohen Anteils an Bauschutt, in Verbindung mit dem lange zurückliegenden Zeitraumes des Abrisses (der Bauschutt ist tlw. durch Buschbewuchs deutlich überwuchert) nicht verifiziert werden.

Durch den vorhandenen Schuttberg und das desolate und abrissreife ehemalige Heizhaus auf dem Grundstück, sind kurz- bis mittelfristig Gefahren in Bezug auf die Verkehrssicherheit gegeben.

Ein üblicher, zukünftiger Eigentümer wäre daher verpflichtet diesen Bauschutt zu beseitigen, zumal auch eine weitere Nutzung des Grundstückes erst nach Beseitigung dieses Bauschuttes möglich wäre.

Die Größe des Schuttberges im Bereich der Bachstraße/Schmalkalder Straße kann nur grob überschlägig geschätzt werden. Bei einer möglichen Neubebauung dieses Grundstücksteils ist auch der noch vorhandene Kellerbereich abzuberechnen.

Grob überschlägig könnten daher Abrisskosten in der Bandbreite zwischen 60.000,00 € bis ggf. über 100.000,00 € entstehen.

Eine Teilfläche von ca. 600 m² im Eckbereich der Seimbergstraße/Bachstraße wird gewerblich als Lager-/Stellplatzfläche fremdgenutzt.

Nach telefonischer Information mit diesem Nutzer wurde ein Nutzungsvertrag aus dem Jahr 2007 übersandt.

Danach wurde den Nutzern unbegrenzt und bis auf Widerruf gestattet, auf diesem Grundstück verschiedene Gerätschaften, PKW zu lagern oder als Parkplatz zu benutzen. Dieser Widerruf muss durch den Eigentümer mittels schriftlicher Kündigung erfolgen.

Ein Entgelt wurde nicht vereinbart. Als Gegenleistung wurde die Sauberhaltung des Grundstückes und die Straßenreinigung vor dem Gebäude Schmalkalder Straße vereinbart.

Unter Berücksichtigung dieser Gegebenheiten, kann dieser Nutzungsvertrag als wertneutral beurteilt werden.

Ein vernünftig denkender Käufer wird daher kein Grundstück erwerben, dessen Verkehrswert einen hohen negativen Betrag ausweist.

Somit kann für Grundstück kein positiver Verkehrswert eingeschätzt werden.

5. Verkehrswert

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

Der Verkehrswert des Grundstückes in 98599 Brotterode-Trusetal, Schmalkalder Straße 43 ermittelt sich unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Umstände mit:

1,00 €

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.

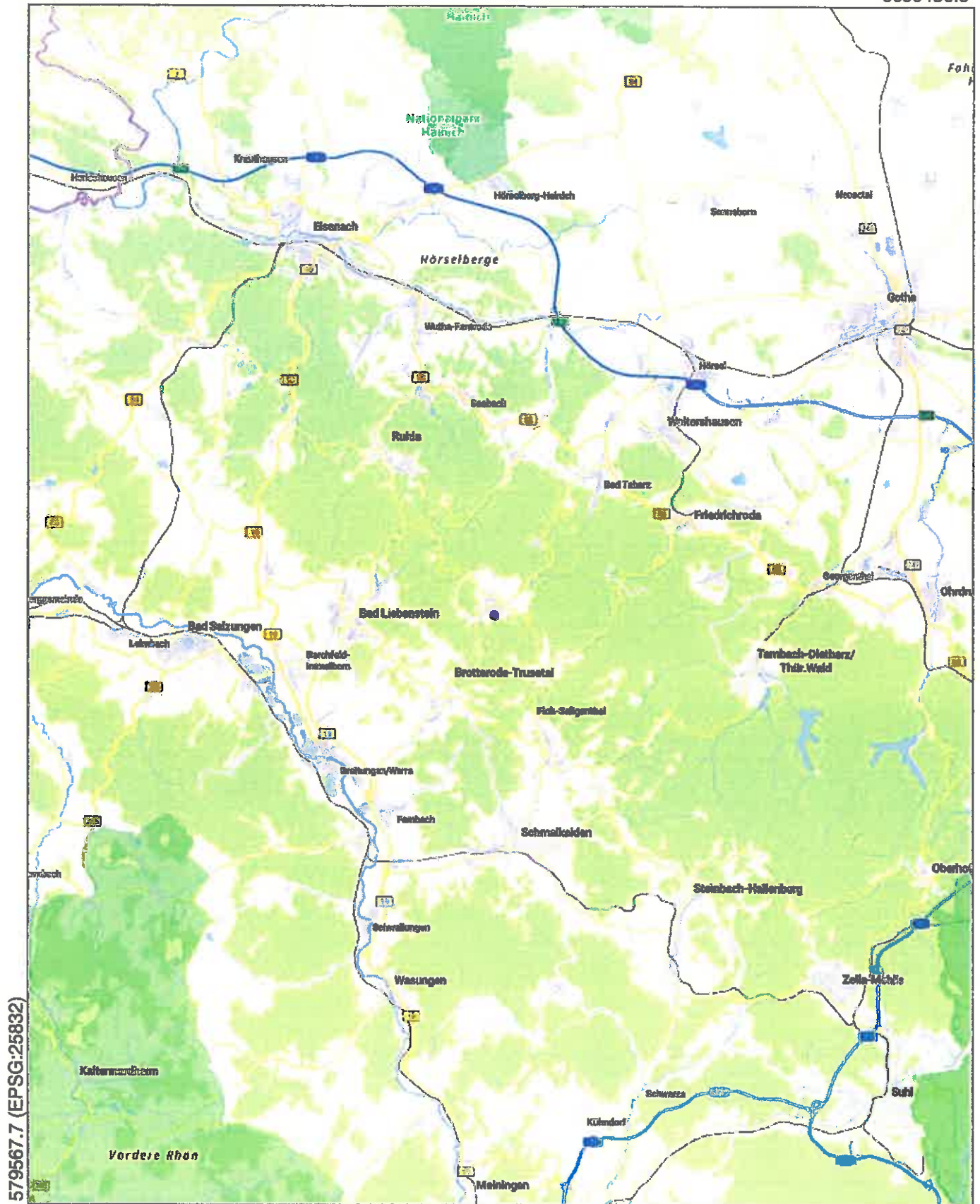


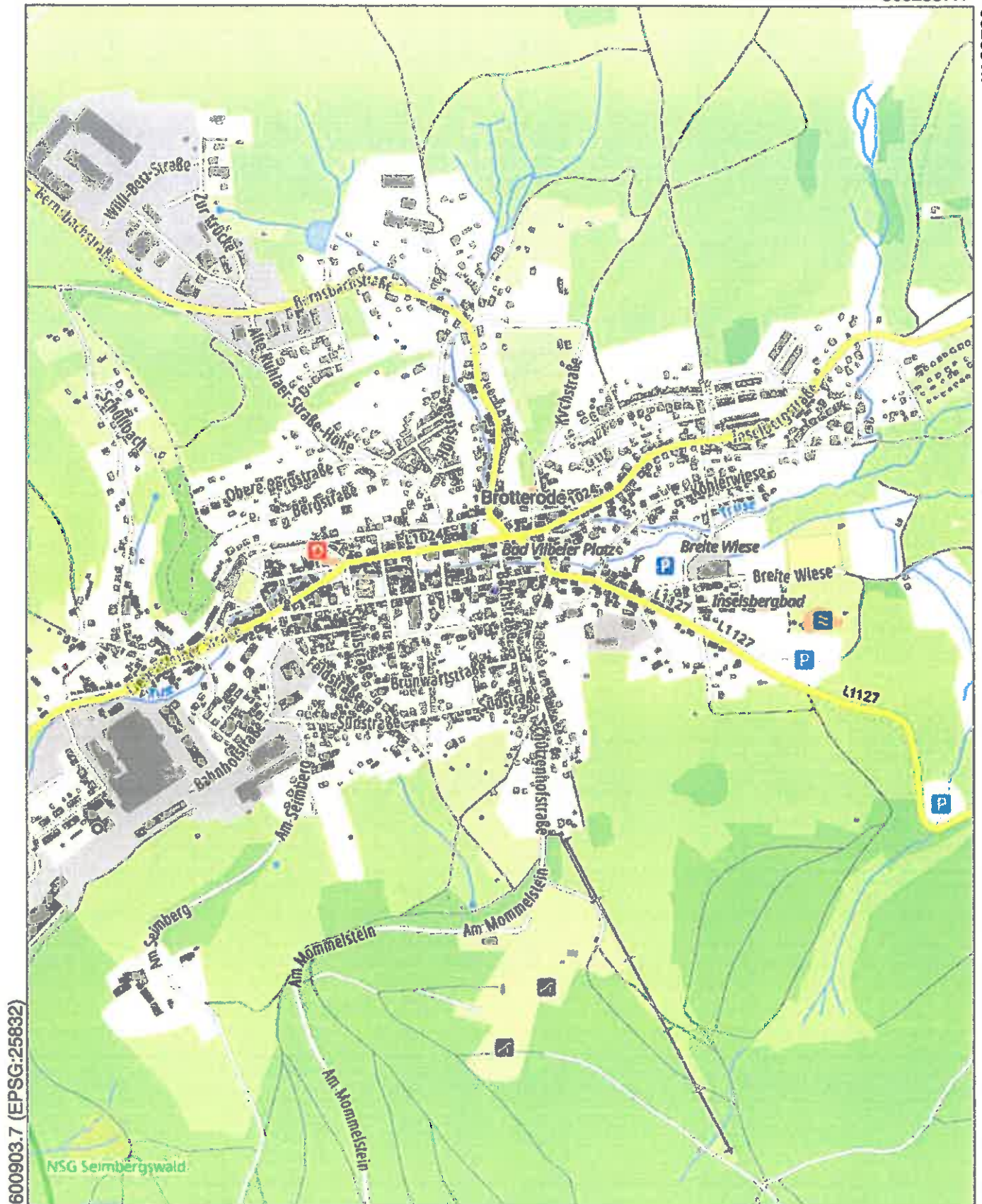
Dorothea Schneider

Erfurt, 23.12.2024

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







5631115.3 (EPSC:25832)

5631341.1



601703.8 (EPSG:25832)

5631115.3 (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.
© GeoBasis-DE / BKG 2024 dl-de/by-2-0



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@tbg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen



Gemeinde
Gemarkung

Brotterode-Trusetal
Brotterode

Bodenrichtwertnummer
Bodenrichtwert [Euro/m²]
Stichtag

365001
22
01.01.2024

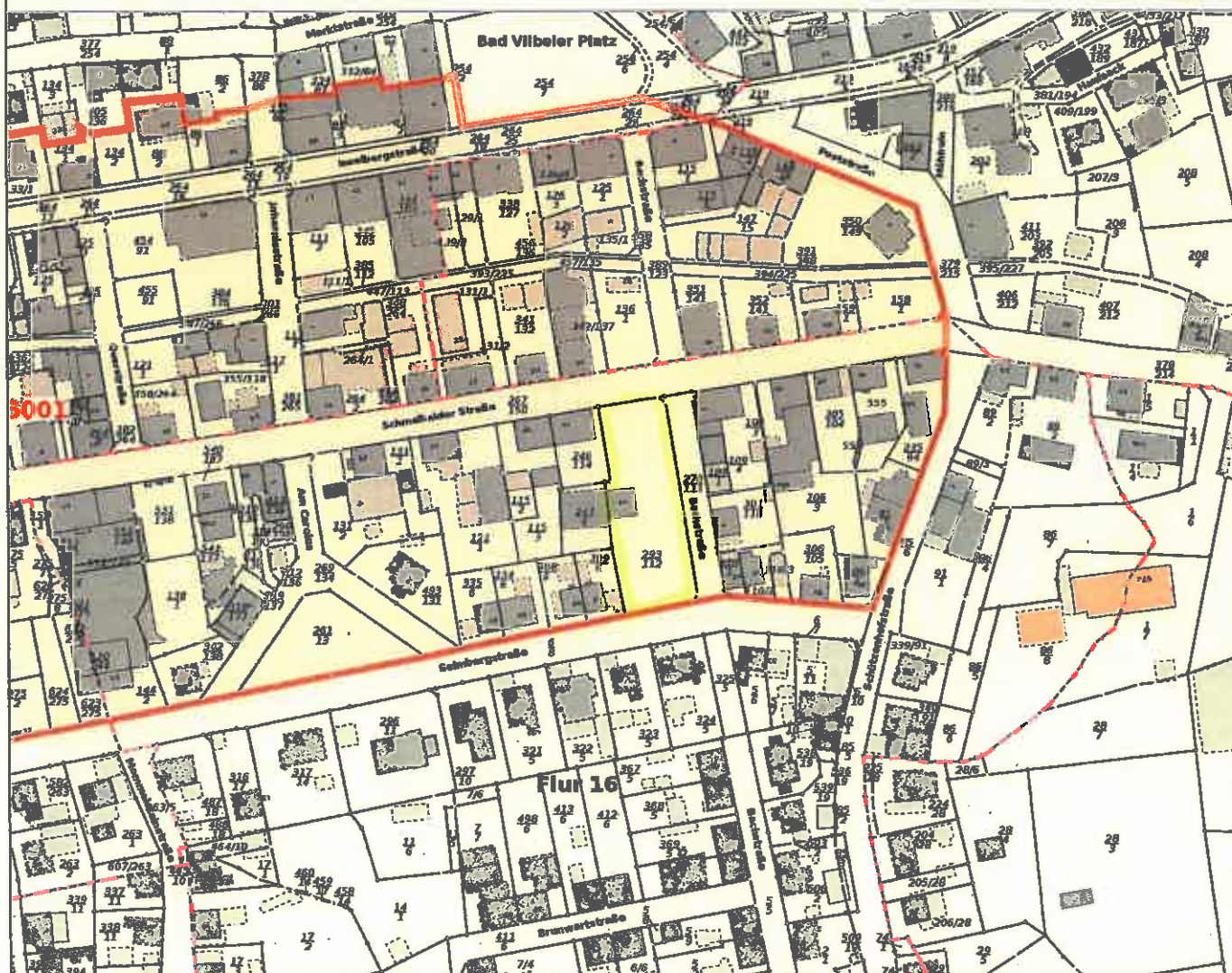
Entwicklungszustand
abgabenrechtlicher Zustand

baureifes Land
erschließungsbeitragsfrei nach
BauGB und ThürKAG
Kerngebiet

Nutzungsart

Bauweise
Fläche [m²]

offen
300



Dieser Auszug ist maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig. Auszüge aus unserem Kartenwerk sind gesetzlich geschützt. Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet. Die Genauigkeit entspricht nur der geometrischen Qualität der ursprünglichen Karte.



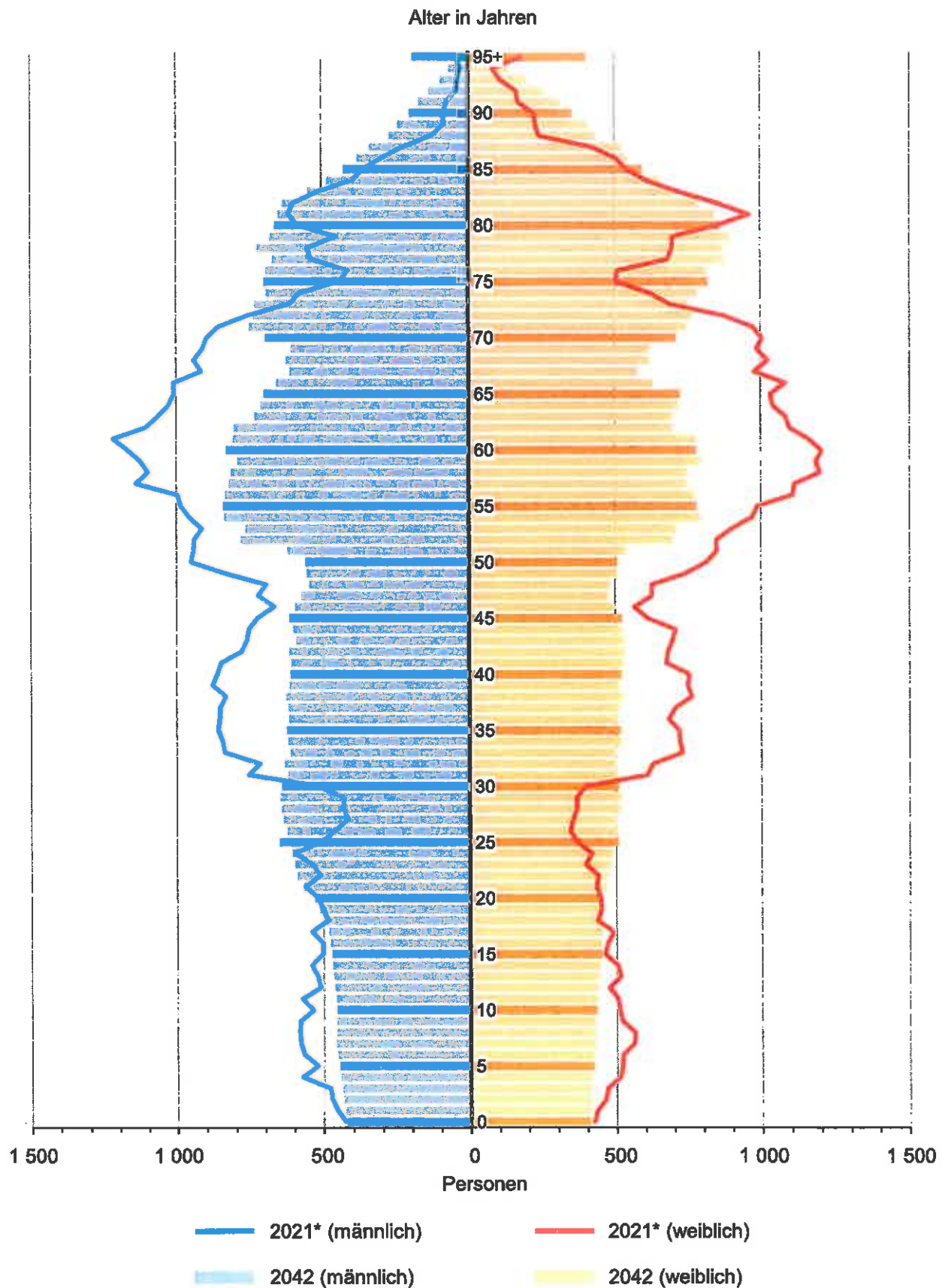
Lagebezug:	ETRS89
------------	--------



Grafische Darstellung der Bevölkerungsentwicklung bis 2042

Altersaufbau der Bevölkerung 2021 und 2042

Landkreis Schmalkalden-Meiningen



* IST-Werte des Jahres 2021

Thüringer Landesamt für Statistik