

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

Töpfermarkt 5 A
98617 Meiningen

Telefon

Büro: 03693/41206

privat: 03693/8827188

Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes des bebauten Flurstückes

Flurstück: 42

Gebäudenummer: 6

Straße: Auf dem Gries

Ort: 98574 Schmalkalden

Landkreis: Schmalkalden-Meiningen

Land: Thüringen

Bezeichnung: Flurstück mit einem Einfamilienwohnhaus
(eingeschossig, zusätzlich unterkellert
und mit einem ausgebauten Dachgeschoss), einem
Wohnhausanbau (zweigeschossig, zusätzlich mit einem
Kriechkeller und einem nicht ausgebauten Dachbereich),
einem Nebengebäude und einem Carport

Suchkriterium: Einfamilienhaus

Nutzung zum
Wertermittlungsstichtag: Wohnnutzung

Zweck der Ermittlung: Verfahren 10 K 18/24 Amtsgericht Meiningen

Tag der Besichtigung: 21. 10. 2024, 13:00 Uhr im Beisein des Antragstellers und
des Antragsgegners

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeines	4
2. Beschreibung der Lage	6
3. Nutzung	7
4. Baujahr	8
5. Brutto-Grundfläche	9
6. Bauart	10
7. Zustandsbeschreibung	11
8. Sachwert Gebäude	12
9. Außenanlagen	13
10. Bodenwert	13
11. Vorläufiger Sachwert (vorläufiger Verfahrenswert)	14
12. Marktangepasster vorläufiger Sachwert (marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert)	14
13. Ertragswert	15
14. Verkehrswert (Verfahrenswert)	15
15. Literatur	15
16. Anlagen	
- Bodenrichtwertinformation (1 Seite A4)	
- Normalherstellungskosten Wohnhaus/Anbau Basis 2010 (2 Seiten A4)	
- Kartenauszüge M 1: 500.000, 1: 50.000, 1: 10.000 (3 Seiten A4)	
- unbeglaubigte Katasterauszüge (2 Seiten A4)	
- ungefährender Lageplan M 1: 500	
- Wohnflächenberechnung, bereitgestellt durch den Antragsteller (1 Seite A4)	
- Luftbildaufnahmen (2 Seiten A4)	
- Fotodokumentation (31 Stück)	

1. Allgemeines

Grundbuch:	Amtsgericht Meiningen Grundbuch von Weidebrunn (amtlicher Ausdruck vom 29.04.2024)
	Blatt: 50196
	Gemarkung: Weidebrunn
	Flur: 10
	Flurstück: 42
	Fläche: 1.050 m ²
	Abteilung II: angeordnete Zwangsversteigerung
	Abteilung III: nach dem Grundbuch
Baulasten:	keine (nach Angabe Amtsgericht Meiningen)
Denkmalschutz:	keine Eintragung (nach Angabe Amtsgericht Meiningen)
Flurbereinigungs- verfahren:	kein Verfahren anhängig (nach Angabe Amtsgericht Meiningen)
Einordnung:	Innenbereich, Mischgebiet (nach Recherche Katasterbereich Schmalkalden, siehe Anlage)
Erschließung:	an der Straße Auf dem Gries (Westseite) Straße: ausgebaut und mit Bitumen befestigt Wasser, Elektro: zentral Erdgas: liegt in der Straße an Abwasser: Kleinklägrube (nach Angabe der Anwesenden zum Tag der Besichtigung)

Funktionsüchtigkeit: bedingt gewährleistet

Wohnhaus mit Wohnhausanbau

- . Heizung: Einzelöfen
 - . Kochen: Elektroherde
 - . Sanitär: „halbe“ Treppe zum Kellergeschoss
WC mit Handwaschbecken
- Kellergeschoss:
Bad mit Wanne, Kohlebadeofen

Nebengebäude

Kaltlager

Carport

PKW- Stellplatz

Bemerkungen:

- . Das Gutachten geht von Altlastenfreiheit und Nichtvorhandensein des Echten Hausschwammes aus. Bei Nachweis ist ein Nachtrag zum Gutachten erforderlich.
Hinweise waren während der Objektbesichtigung nicht auffallend.
- . Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund- und Bodens erfolgen ausschließlich aufgrund der Unterlagen und ermittelten Daten nach den Seite 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) erfolgt.
- . Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen.
- . Das Gutachten geht von einem Leerstand aus (beräumt).

- . Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden ist nicht erfolgt. Es wird unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund- und Bodens vorhanden sind, die eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.
- . Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund- und Bodens und der baulichen Anlagen ist nicht erfolgt.
- . Es wird zum Wertermittlungsstichtag unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.
- . Nach Angabe besteht kein Versicherungsschutz.
- . 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.

2. Beschreibung der Lage

Lage: nach den Kartenauszügen der Anlage

Schmalkalden ist eine Kleinstadt mit ca. 20.000 Einwohnern im südthüringischen Landkreis Schmalkalden-Meiningen (ca. 123.300 Einwohner).

Schmalkalden liegt ca.:

- 25 km nordöstlich von Meiningen
- 29 km nordwestlich von Suhl
- 40 km südlich von Eisenach

Schmalkalden besitzt Bahnanschluss und liegt östlich der Bundesstraße 19 (Eisenach - Würzburg). Die Autobahn A 71 zwischen Meiningen und Erfurt verläuft ca. 20 km östlich, die Autobahn A 4 verläuft nördlich

Ortslage:	nach Lageplänen der Anlage
	nordöstliche Stadtlage von Schmalkalden, ca. 2,1 km nordöstlich vom Stadtzentrum (Altmarkt), in Richtung Floh- Seligenthal, meist eingeschossige Wohnbebauung als Nachbarbebauung, östlich schließen gewerbliche Flurstücke an (zum Wertermittlungsstichtag meist nicht mehr genutzt)
	<u>mittlere bis gute Wohnlage</u>
	Vorteil: relativ ruhige Wohnlage (Anliegerstraße) relativ große Gartenfläche
	Nachteil: Möglichkeit der Reaktivierung von Gewerbegrundstücken
Höhenlage:	ca. 312 m bis 314 m ü. NN
Gelände:	relativ eben, leicht in Südostrichtung fallend
Baugrund:	zum Wertermittlungsstichtag lag kein Baugrundgutachten vor
Grundstückszuschnitt:	nach Lageplan in Anlage: relativ regelmäßig, annähernd rechteckig, schlauchartig

3. Nutzung

Wohnhaus mit Wohnhausanbau

Kellergeschoss: Flur/Treppenraum, „halbe“ Treppe WC, Flur, Bad, Lagerräume

Erdgeschoss: Windfang
Flur/Treppenraum
Esszimmer
Küche (über Esszimmer)
Wohnraum (über Esszimmer)
Wohnzimmer Wohnhausanbau (über Esszimmer)
Wohnraum

Dachgeschoss: Flur/Treppenraum
Küche
Wohnräume (davon auch Durchgangsräume)

Spitzboden/
Dachbereich: nicht ausgebaut

Nebengebäude, Carport: siehe Punkt 1

4. Baujahr

Nach Angabe des Anwesenden und auch nach einer Einschätzung des Unterzeichners aufgrund der Bauart könnte das Wohngebäude in den zwanziger Jahren des 20. Jahrhunderts errichtet worden sein (1928).

Der Wohnhausanbau wurde in den achtziger Jahren des 20. Jahrhunderts errichtet, später nach Angabe die Gebäudeverlängerung an der Nordseite (noch im Rohbau: Eingangstreppe, Windfang geplante Sanitärräume).

Das eigentliche Nebengebäude wurde offensichtlich als Stallgebäude in der Bauzeit des ursprünglichen Wohnhauses errichtet, später erweitert.

Der Carport könnte um 2000 errichtet worden sein.

Nach 1990 (neunziger Jahre) wurden die Fenster ersetzt (meist mit Außenrollläden), die Außentür sowie örtlich die Elektroinstallation (nach Angabe im Dachgeschoss).

Gemäß der Anlage besitzt das Wohngebäude nach der ImmoWertV 21 nur eine Standardstufe von ca. 1,7 und der Wohnhausanbau von ca. 2,0.

Da das Wohngebäude nach der o.g. Angabe zum Wertermittlungsstichtag ursprünglich bereits fast 100 Jahre alt ist und die örtlichen Investitionen am Ausbau meist älter als 20 Jahre alt sind, ergibt sich nach der ImmoWertV 21 eine modifizierte Restnutzungsdauer bei einem kaum modernisierten Gebäude von ca. 12 Jahre zum Wertermittlungsstichtag, damit ist das Gebäude fiktiv 68 Jahre alt (bei einer definierten Gesamtnutzungsdauer nach der ImmoWertV 21 von 80 Jahren).

5. Brutto-Grundfläche

Grundlagen: . DIN 277
 . Aufmaß des Unterzeichners

Wohnhaus: 92 m² x 3 = 276 m²

Wohnhausanbau: 31 m² x 3 = 93 m²

Raumhöhen: Kellergeschoss: um 2,0 m
 Erdgeschoss um 2,55 m
 Dachgeschoss: um 2,45 m
 Spitzboden um 2,3 m, Anbau um 1,9 m (unter First)

Carport: ca. 14 m²

Nebengebäude: ca. 30 m² (ohne Dachbereich und östlicher Dachauskragung)

- . Fenster: Kunststoff-Isolierfenster, auch mit Außenrollläden manuell
- . Außentüren: Hauptaußentür: Kunststofftür
Kelleraußentüren: Holztüren
- . Innentüren: Holztüren (meist lichte Höhe um 1,9 bis 2,0 m)
- . Treppen zum Dachgeschoss Holzterappe
zum Kellergeschoss: Massivtreppen
Eingangstreppe: Massivterappe
- . Fußbodennutzschichten: PVC- Belag, Fliesen

Carport

Holzkonstruktion, teilweise mit Holz eingehaust,
flaches Pultdach mit Trapezblechdeckung,
Fußbodennutzschicht Betonpflaster.

Nebengebäude

Das Nebengebäude ist örtlich massiv (Schwemmstein-u. Ziegelmauerwerk, Preußische Kappen) und teilweise eine Holzkonstruktion (Fachwerk, Holzbalkendecke).

Das Pultdach ist mit Ziegeln gedeckt (Dachverlängerung zur Ostseite).

Das Gebäude ist mit Holz verkleidet und teilweise verputzt (Holztüren).

Der Fußboden besteht aus Platten.

Außenanlagen

Grundleitungen/Kanäle/
Schächte/Kleinklärgrube: nicht einsehbar

Oberfläche: Betonpflaster (Carportzufahrt), Betonplatten
Ortbeton, Stützmauer und Außentreppe aus Beton,
Garten und Vorgarten Gras/Rasen, Garten Sträucher Laub-
u. Nadelbäume

Einfriedung: Holzzaun (Vorgarten),
meist Maschendrahtzaun, auch lebender Zaun

7. Zustandsbeschreibung

Wohnhaus mit Wohnhausanbau

Das Wohngebäude entspricht im Rohbau überwiegend der Bauzeit nach Punkt 4. Die Wohngebäudeverlängerung und der Wohnhausanbau entsprechen ehem. DDR-Standard der beginnenden achtziger Jahre.

Der Ausbau entspricht meist ehem. DDR- Standard, teilweise dem Stand nach 1990 (siehe Punkt 4).

Nach den Kriterien der ImmoWertV 21 kann dem Wohngebäude nach einer internen Einschätzung nur eine Standardstufe von 1,7 und dem Anbau von 2,0 gemäß der Anlage zuerkannt werden (.im Grunde eine einfache Ausstattung).

Auffallende Baumängel/Bauschäden:

- . gemäß dem Gebäudeenergiegesetz kein ausreichender Wärmeschutz
- . nicht fertiggestellte Ausbaugewerke (Außenputz Wohnhausanbau, Außenputz und überwiegende Innenverkleidung und weiterer Innenausbau Wohnhausverlängerung)
- . Putz- u. Mauerwerksrisse, Putzschäden
- . Gebrauchsabnutzungen, örtlich verschlissener Ausbau
- . nicht mehr zeitgemäßer Ausbau (Einzelöfen, WC in Richtung Keller, Bad im Keller)
- . Gebäude ist nicht leer und muss beräumt und entsorgt werden.

Für eine Weiternutzung nach einem gegenwärtigen Wohnniveau ist der überwiegende Ausbau zu ersetzen und der Rohbau zu ertüchtigen.

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

Die Kubatur und Grundrissaufteilung ist für eine Weiternutzung bedingt geeignet (ausreichende Raumhöhen im Dachgeschoss und Erdgeschoss nach Punkt 5), jedoch:

- keine Abgeschlossenheit der Etagen
- keine Barrierefreiheit
- örtlich beengt, Durchgangsräume (Siedlungshauscharakter)
- Bad und WC im Kellergeschoss bzw. „halbe“ Treppe zum Keller
- im Dachgeschoss kein Sanitär
- im Kellergeschoss relativ geringe Raumhöhen nach Punkt 5
- lichte Türhöhen meist unter 2m.

Das Wohnhaus mit dem Wohnhausanbau besitzt einen Restsachwert.

Carport

Der Carport besitzt keine auffallende Baumängel/Bauschäden. Er besitzt eine einfache Bauweise und ist relativ beengt, die Zufahrt besitzt eine Hangneigung. Durch den Carport wird eine Befahrung des Gartens verhindert. Der Carport besitzt einen Restsachwert.

Nebengebäude

Das Nebengebäude besitzt eine einfache Bauart, die der ursprünglichen Nutzung geschuldet ist (ursprünglich wahrscheinlich Stall, zu Zeiten der ehem. DDR ein Lager).

Durch seine Nähe zum Wohnhausanbau wird die Ertüchtigung der Außenwand zumindest erschwert (Wärmedämmung/Putz).

Das Nebengebäude besitzt keinen Wert mehr, die zu einer Erhöhung des Verkehrswertes des Grundstückes beiträgt.

Mit dem Ansatz von 0 € werden keine theoretischen Restsachwerte, jedoch auch keine Abbruch- u. Entsorgungskosten angesetzt (entspricht dem örtlichen Grundstücksmarkt).

8. Sachwert Gebäude

Brutto-Grundfläche n. Pkt. 5:	276 m ² (Wohnhaus) 93 m ² (Wohnhausanbau)
Haustyp nach Literatur 5):	101 (Wohnhaus) 132 (Wohnhausanbau)
Standardstufe nach Sachwertmodell:	1,7- Wohnhaus 2,0- Wohnhausanbau (siehe Anlage)
Kostenkennwert Basis 2010, entsprechend Kostengruppe 300 und 400 DIN 276/1993, einschl. Mehrwertsteuer und Baunebenkosten:	710,00 €/m ² im Mittel (Wohnhaus, siehe Anlage) 690,00 €/m ² im Mittel (Wohnhausanbau, siehe Anlage)
Bauindex 2010/Wert- ermittlungsstichtag:	184 (Stand III/2024)
fiktives Baualter n. Pkt. 4:	68 Jahre

Gesamt- nutzungsdauer:	80 Jahre (nach der ImmoWertV 21)
Alterswertminderung:	85,0 % (linear)
Altersminderungsfaktor:	0,15
Regionalfaktor:	kein Ansatz nach Marktanpassungsfaktormodell
Abschlag fehlender Kniestock:	2 % (nach dem Sachwertmodell für das Wohnhaus, reduziert aufgrund der Gauben)
Herstellungskosten Wohnhaus:	$(276 \text{ m}^2 \times 710,00 \text{ €/m}^2 + 93 \text{ m}^2 \times 690 \text{ €/m}^2) \times 1,84 \times 0,15 \times 0,98$ = 70.359,96 Euro
	nach Rundung: 70.500,00 Euro
	geschätzter Zeitwert Carport: 1.500,00 Euro
	geschätzter Zeitwert Nebengebäude: 0 Euro
	Summe: 72.000,00 Euro =====

9. Außenanlagen

Der Zeitwert der üblichen Außenanlagen ist nach dem Modell für den Sachwertfaktor im Gebäudesachwert enthalten.

10. Bodenwert

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

Danach beträgt der Bodenrichtwert 25,00 €/m² (Mischgebiet, erschlossen nach BauGB und KAG, offene Bebauung, Fläche 800 m², Stand 1.1.2024).

Infolge der Größe der Grundstücksfläche des betreffenden Flurstückes (1.050 m²) im Vergleich zur Größe des Bodenrichtwertgrundstückes (800 m²) wird nach einem Beschluss des örtlichen Gutachterausschuss vom 10.01.2015 eine Anpassung mit dem Faktor 0,95 vorgenommen.

Somit Bodenwert:	25,00 €/m ² x 1.050 m ² x 0,95 =	24.937,50 Euro
	n. Rundung:	25.000,00 Euro
		=====

Bemerkung: Erschließungskosten bzw. Anliegerbeiträge, die noch anfallen, sind nicht im Bodenwert enthalten!

11. Vorläufiger Sachwert (vorläufiger Verfahrenswert)

Bebauungen sowie Außenanlagen:	72.000,00 Euro
Bodenwert:	25.000,00 Euro
Vorläufiger Sachwert:	97.000,00 Euro
	=====

12. Marktangepasster vorläufiger Sachwert (marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert)

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

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

Bei einem vorläufigen Sachwert von 97.000,00 € einem Bodenrichtwert von 25,00 €/m² ergibt sich in einer definiert städtischen Lage nach Berechnung ein Sachwertfaktor von 1,15.

Somit marktangepasster vorläufiger Sachwert:

1,15 x 97.000,00 € =	111.550,00 Euro
n. Rundung:	111.500,00 Euro
	=====

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 111.500,00 €.

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

- | | |
|--|-----------------|
| . Abschlag infolge der Kubatur nach Punkt 7: | Faktor 0,80 |
| . Abschlag infolge von Baumängel/Bauschäden nach Punkt 7: | Faktor 0,70 |
| . Abschlag für geschätzte Beräumungs-u. Entsorgungskosten: | - 7.000,00 Euro |

Somit **Verkehrswert: 111.500,00 Euro x 0,80 x 0,70**
- 7.000,00 Euro = 55.440,00 Euro
nach Rundung 55.500,00 Euro.

15. Literatur

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