

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

Zusammenfassung des Gutachtens 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
Wertermittlungsstichtag:	21.10. 2024
Unterlagen:	- Grundbuchauszug und Angaben, bereitgestellt durch das Amtsgericht Meiningen - Angabe des Anwesenden zum Tag der Besichtigung

ermittelte Daten: - Recherche Katasterbereich Schmalkalden (Thür.
 Landesamt für Bodenmanagement und
 Geoinformation)
 - Aufmaß (Ermittlung der Brutto-Grundflächen)
 - Grundstücks- und Gebäudebesichtigung

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 die 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!

Verkehrswert: 55.500,00 Euro

Meiningen, den 24.10. 2024

Thomas Köfke



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)
Erschließung:	an der Straße Auf dem Gries (Westseite)
	 Straße: ausgebaut und mit Bitumen befestigt
	Wasser, Elektro: zentral
	Erdgas: liegt in der Straße an
	Abwasser: Kleinkläranlage
	 (nach Angabe der Anwesenden zum Tag der Besichtigung)

Funktionsfähigkeit:	bedingt gewährleistet
	<i>Wohnhaus mit Wohnhausanbau</i>
. Heizung:	Einzelöfen
. Kochen:	Elektroherde
. Sanitär:	„halbe“ Treppe zum Kellergeschoss WC mit Handwaschbecken
	Kellergeschoss: Bad mit Wanne, Kohlebadeofen
<i>Nebengebäude</i>	Kaltlager
<i>Carport</i>	PKW- Stellplatz

2. Beschreibung der Lage

Lage: 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: 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)

mittlere bis gute Wohnlage

- 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:	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)

6. Bauart

(soweit ersichtlich bzw. nach Angabe der Anwesenden zum Termin der Besichtigung)

Auf dem betreffenden Flurstück befinden sich ein Wohnhaus mit einem Wohnhausanbau, ein Carport und Nebengebäude.

Das Wohnhaus ist eingeschossig, zusätzlich unterkellert und mit einem ausgebauten Dachgeschoss, der Wohnhausanbau ist eingeschossig und unterkellert (nördliche Wohnhauserweiterung nur Kriechkeller).

Der Wohnhausanbau ist zweigeschossig, zusätzlich unterkellert und mit einem nicht ausgebauten Dachbereich, er vergrößert die Wohnfläche pro Wohneinheit um einen, im Vergleich zum Wohngebäude, relativ großen, aber auch schlauchartigen Wohnraum.

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/Kleinklärrube: nicht einsehbar

Oberfläche: Betonpflaster (Carportzufahrt), Betonplatten
Ortbeton, Stützmauer und Außentreppen 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 m² (Wohnhaus)

93 m² (Wohnhausanbau)

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

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.

Anlagen

Katasterauszug, ungefährender Lageplan, 31 Fotos



Flurstück: 42
Flur: 10
Gemarkung: Weidebrunn

Gemeinde: Schmalkalden, Kurort
Kreis: Schmalkalden-Meiningen

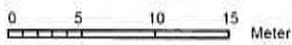
5621736.1

603511



603418.4 (EPSG:25832)

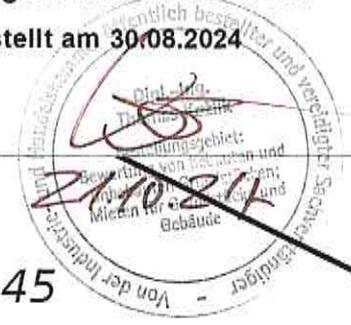
5621622.5 (EPSG:25832)



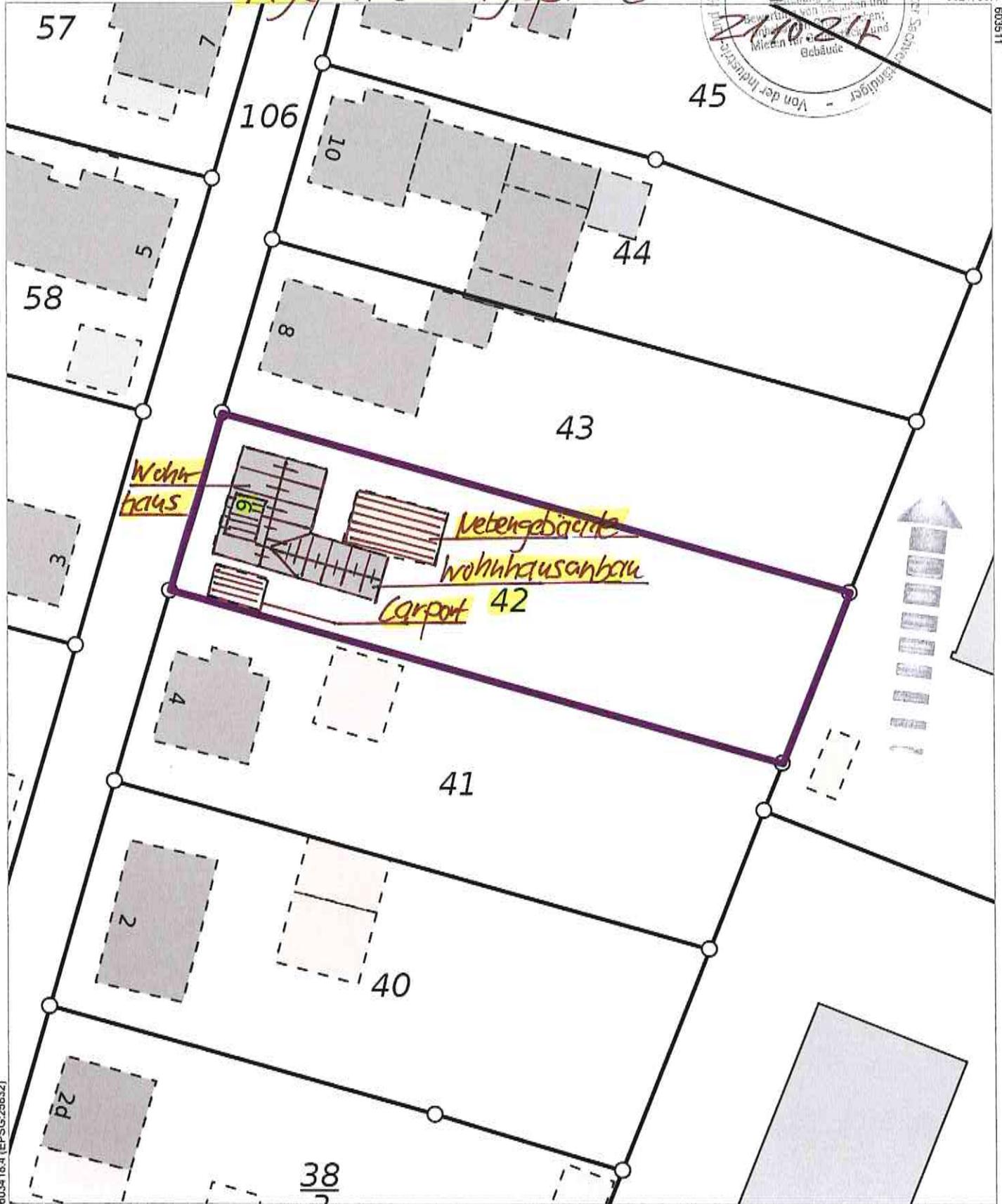


Flurstück: 42
Flur: 10
Gemarkung: Weidebrunn

Gemeinde: Schmalkalden, Kurort
Kreis: Schmalkalden-Meiningen



ungefähre Lageplan



Kostenfreier Auszug aus dem Liegenschaftskataster entsprechend Onlinezugangsgesetz (OZG)

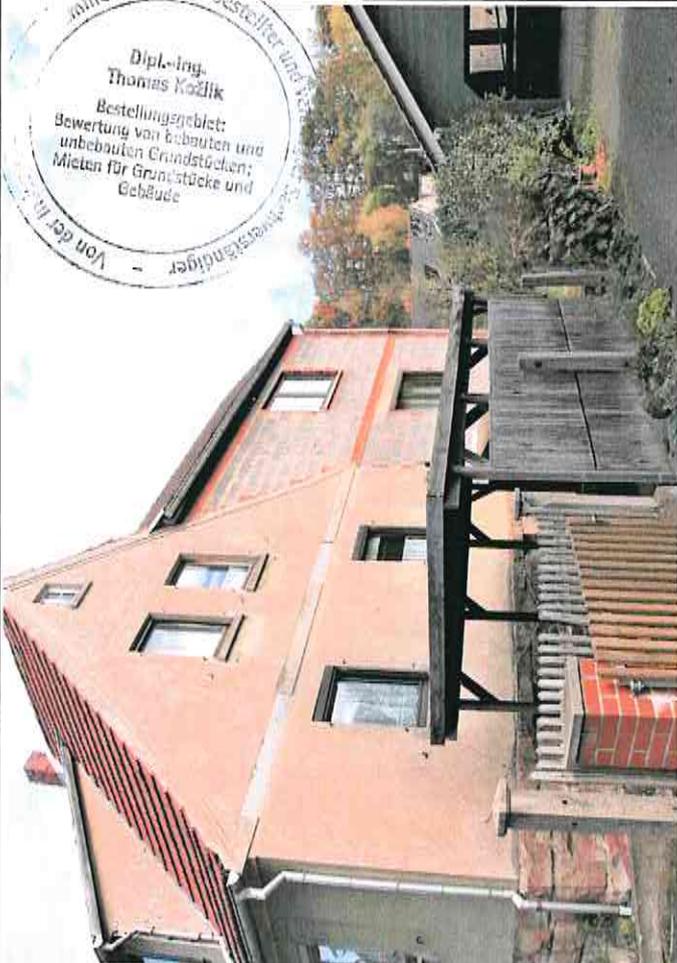
Die Ausgabe kann Fortführungen enthalten, die noch nicht in das Grundbuch übernommen worden sind. Weiterhin ist zu beachten, dass die enthaltenen Informationen nicht tagaktuell sind. Die mit gestrichelter Begrenzungslinie dargestellten Gebäude wurden ohne Grenzbezug erfasst.



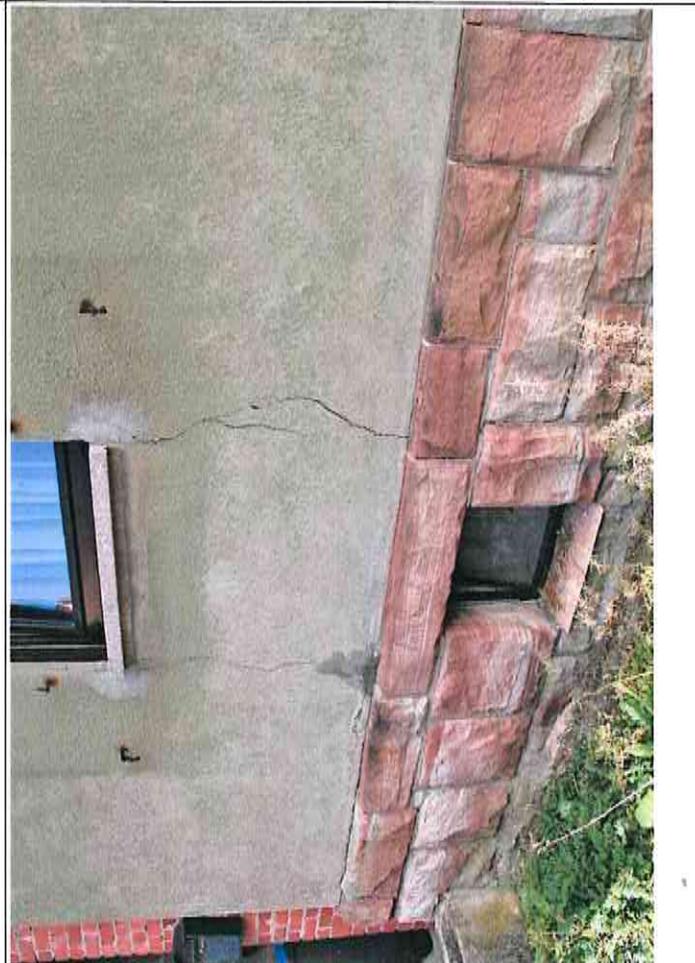
Westansicht



Ostansicht Wohnhaus, Wohnhausanbau, Nebengebäude



Südansicht Wohnhaus, Wohnhausanbau, Carport



Wohnhaus Wandrisse Westseite außen

Dipl.-Ing.
 Thomas Kožlik
 Bestellungsgebiet:
 Bewertung von bebauten und
 unbebauten Grundstücken;
 Mieten für Grundstücke und
 Gebäude
 Von der In- bis zur Vollendung der Bauarbeiten



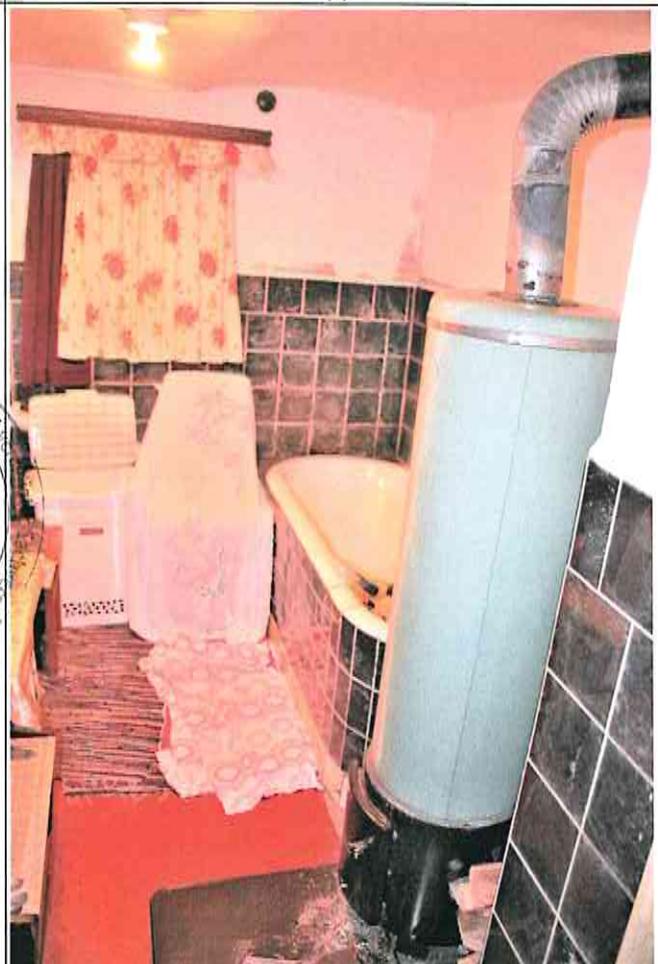
Wohnhaus Treppe zum WC und Kellergeschoss



Wohnhaus WC „halbe“ Treppe zum Keller



Wohnhaus Kellergeschoss Flur



Wohnhaus Kellergeschoss Bad

Dipl.-Ing.
Thomas Kozlik
Bestellungsgebiet:
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken;
Mieten für Grundstücke und
Gebäude



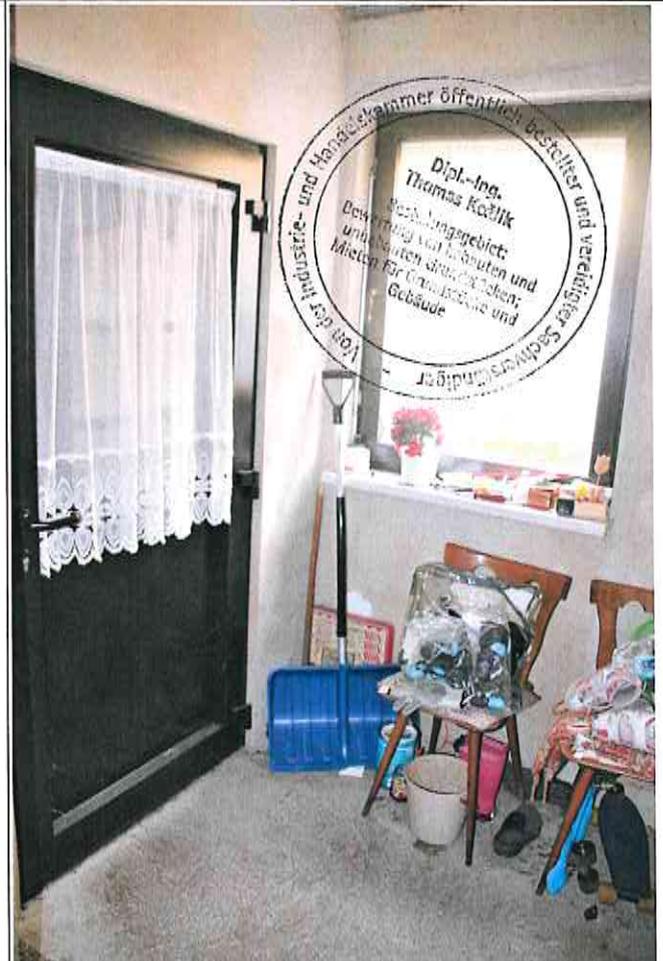
Wohnhaus Kellergeschoss



Wohnhaus Kellergeschoss

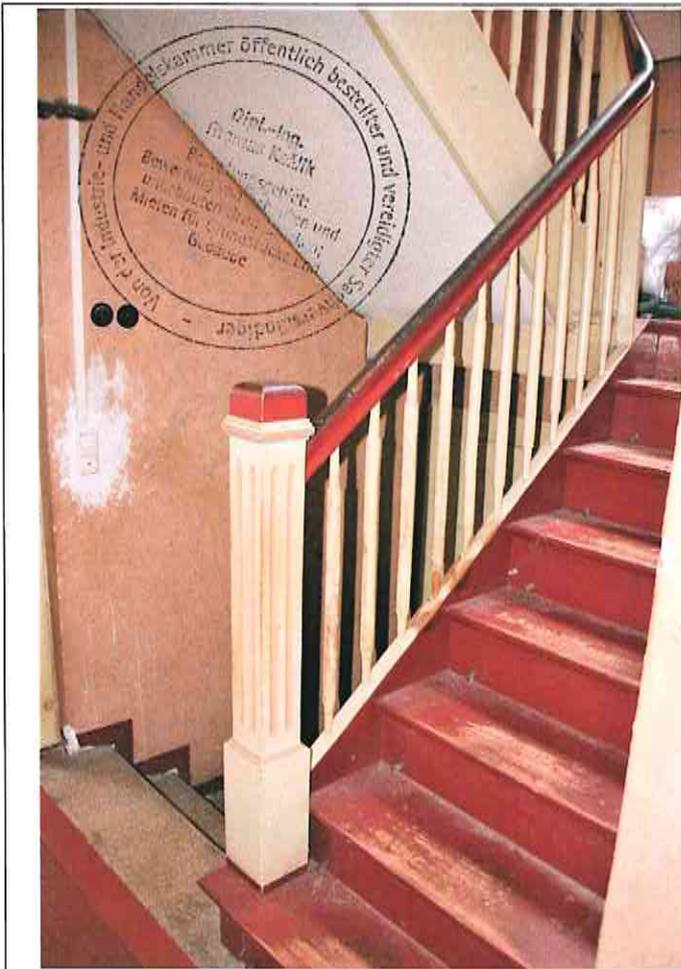


Wohnhausanbau Kellergeschoss



Wohnhaus Erdgeschoss Windfang

Kreis der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
 Dipl.-Ing. Thomas Köhlik
 Besondere Tätigkeit:
 Bewertung von Schäden und
 Mieten für Gewerbe und
 Gebäude



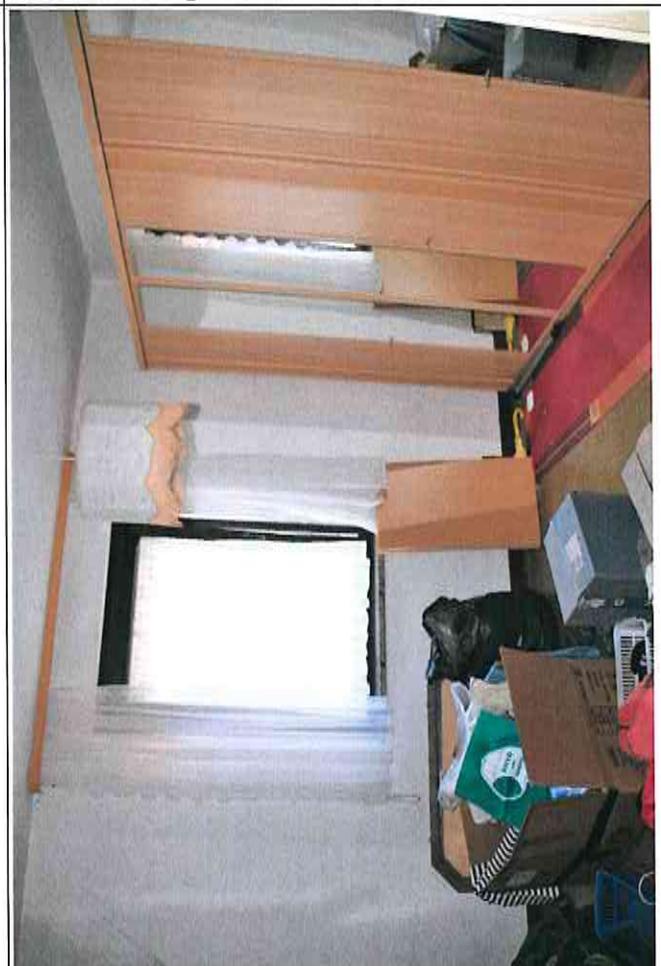
Wohnhaus Erdgeschoss Flur/Treppenraum



Wohnhaus Erdgeschoss Wohnraum



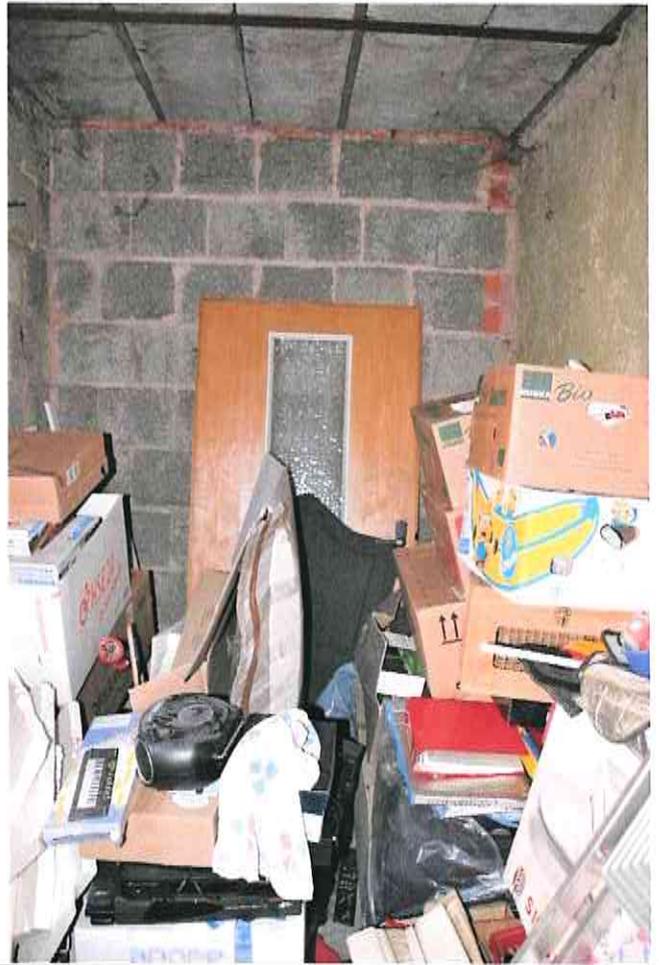
Wohnhaus Erdgeschoss Kochen



Wohnhaus Erdgeschoss Wohnraum



Wohnhausanbau Erdgeschoss Wohnraum



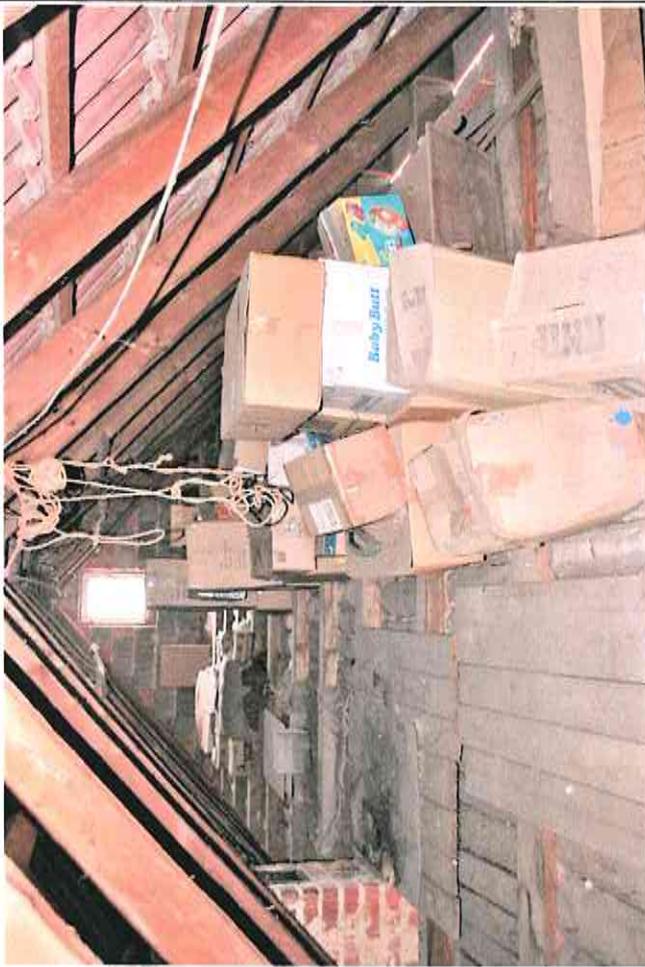
Wohnhaus Erdgeschoss Gebäudeverlängerung



Wohnhausanbau Dachgeschoss Wohnraum



Wohnhaus Dachgeschoss Gebäudeverlängerung



Wohnhausbau Dachbereich



Wohnhaus Dachbereich Gebäudeverlängerung



Wohnhaus Spitzboden





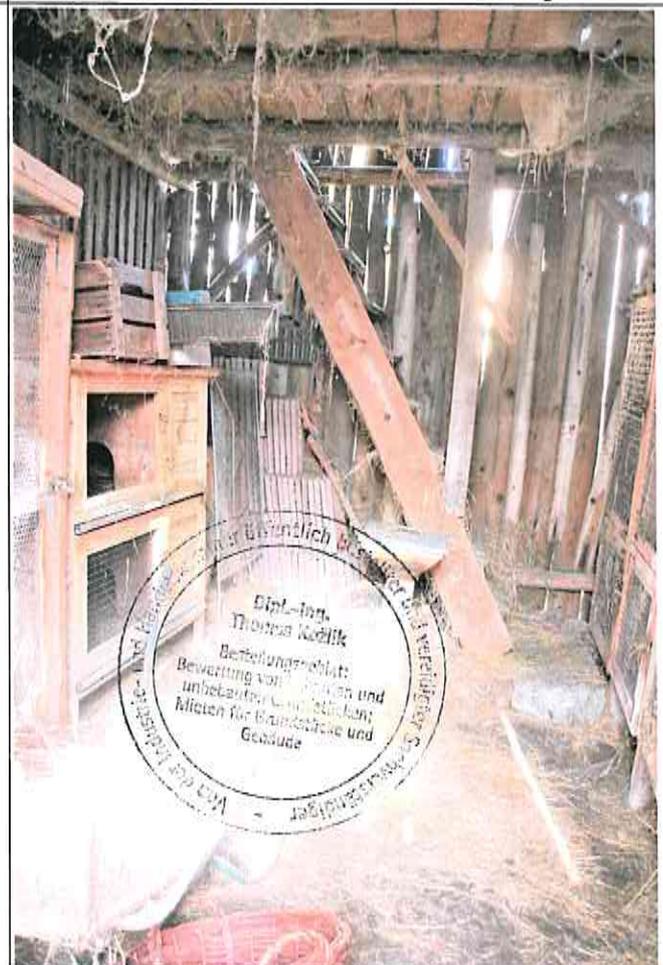
Nebengebäude Nordwestansicht



Gang zwischen Wohnhausanbau und Nebengebäude

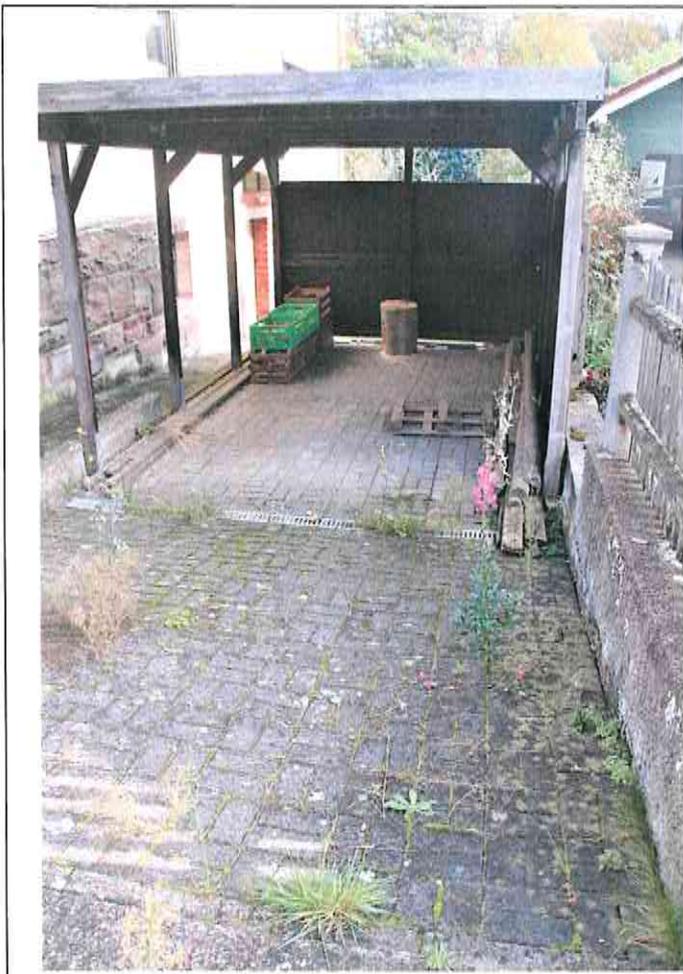


Nebengebäude Innenbereich

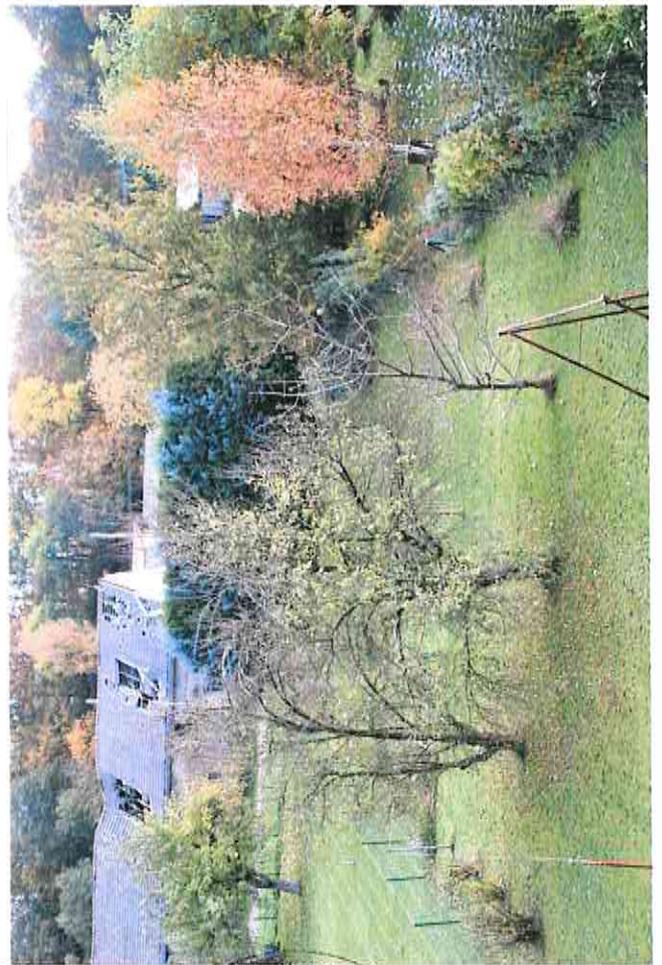


Nebengebäude Innenbereich

Dipl.-Ing.
 Thomas Ködlik
 Berufungsgebiet:
 Bewertung von Schäden und
 unbefestigten Gebäuden;
 Mieten für Brandstrecke und
 Gebäude
 Mitglied der Österreichischen
 Ingenieurkammer Bauingenieure



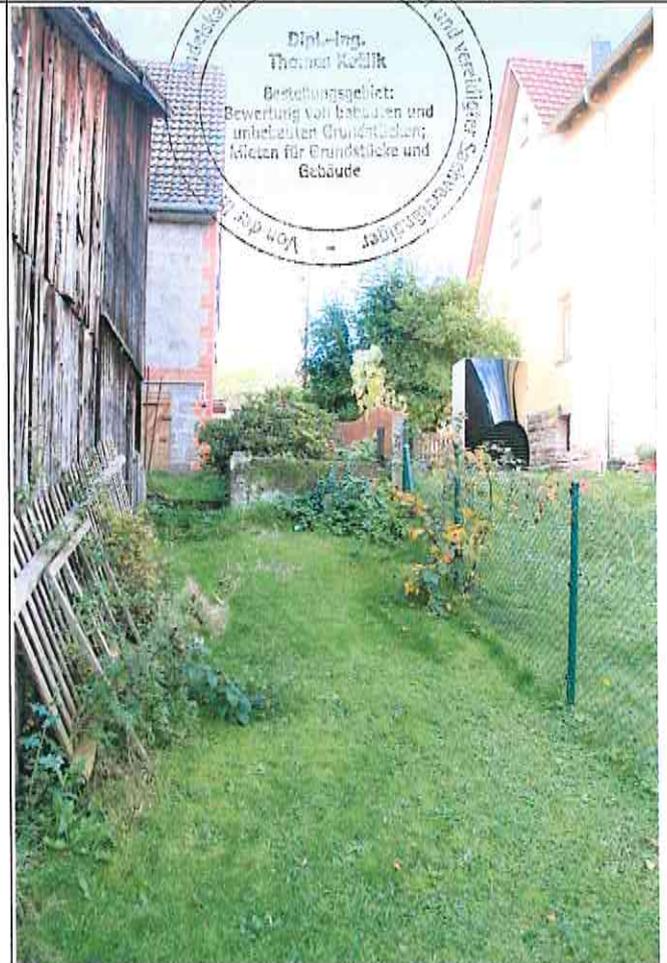
Zufahrt und Westansicht Carport



Garten Ostseite, angrenzende Gewerbegrundstücke



Außenanlagen Südseite



Außenanlagen Nordseite

Dipl.-Ing.
Thomas Ködlik
Beratungsgebiet:
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken;
Mietzins für Grundstücke und
Gebäude