

Dipl.-Ing. Jürgen Müller

Schulstraße 10
98617 Meiningen



Von der IHK Südthüringen öffentlich bestellter
und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken sowie Schäden und Mängel

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

Grundstückswertermittlung,
Baumängel, Bauschäden,
Beweissicherung, Bauplanung

Telefon: 0 36 93/ 80 36 86
Fax: 0 36 93/ 89 75 35
Mobil: 0170/ 4 91 43 53
E-Mail: svb-mueller@web.de

**Exposé zum
GUTACHTEN**

in dem Zwangsversteigerungsverfahren am Amtsgericht Meiningen

ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

(i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

**Einfamilienhausgrundstück, 98596 Brotterode-Trusetal, Lessingstraße 8 und
Werner- Lesser- Straße (Flur 19, Flst. Nr. 31/ 6)**



VERKEHRSWERT: 96 000,00 € (als wirtschaftliche Einheit)

Bewertungstichtag: 08.08.2024

Aktenzeichen: 10 K 20/ 24

INHALTSVERZEICHNIS

1. Objektdaten
2. Lage- und Grundstücksbeschreibung
3. Objektbeschreibung
4. Wertermittlungsergebnisse
- 4.1. Verfahrenswert nach dem marktangepassten Sachwert
- 4.2. Verfahrenswert nach dem marktangepassten Ertragswert
5. Einzelverkehrswerte
6. Auszug Bodenrichtwertinformation
7. Fotos
8. ausgewählte Grundrißskizzen

Das Exposé umfasst 11 Seiten incl. Anlagen. Es wurde nur im PDF- Format an das Amtsgericht Meiningen gesendet.

1. OBJEKTDATEN

Objekt:	bebaute Grundstücke wohnlich genutztes Grundstück, Einfamilienhaus
Ort:	98596 Brotterode - Trusetal
Straße/ Hausnummer:	Lessingstraße 8 und Werner- Lesser- Straße
Eigentümer:	siehe Grundbuch
Grundbucheintragung:	Grundbuch von Brotterode, Blatt 2885
Flurstücksnummer/ Grundstücksgröße:	Flur 19, Flurstück 31/ 4 mit 203 m ² Flur 19, Flurstück 31/ 6 mit 311 m ²
Auftraggeber:	Amtsgericht Meiningen Lindenallee 15, 98617 Meiningen
Zweck der Wertermittlung:	Ermittlung des Verkehrswertes
Bewertungsstichtag:	08.08.2024
Qualitätsstichtag:	entspricht Bewertungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	08.08.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	ehemalige Lebensgefährtin des Eigentümers Mitarbeiterin des Sachverständigen Sachverständiger
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen und Infor- mationen:	* Grundstücksangaben vom Auftraggeber * Vergleichswerte der Bodenpreise im Landkreis Schmalkalden -Meiningen * Bundesbauindex II. Quartal 2024 * Kopie des Grundbuchauszuges * Kopie der Liegenschaftskarte * Informationen aus dem IVD- Immobilien- preisspiegel (Stand 2020/ 2021) * DIN 277 von 2005

2. LAGE- UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

Großräumige Lage:	Die zu bewertenden Grundstücke befinden sich im Südthüringer Raum.
Kommunale Einordnung:	Sie liegen in der Stadt Brotterode-Trusetal/ OT Brotterode, welche ca. 6 500 Einwohner zählt. Die Kleinstadt befindet sich im Landkreis Schmalkalden-Meiningen und besteht aus den Stadtteilen Brotterode und Trusetal.
Verkehrslage und Infrastruktur:	Die Stadt hat eine Entfernung zur Kreisstadt Meiningen von unge- fähr 35 km. Brotterode ist großräumig in den Bereich Südthüringen einzuordnen, wobei die infrastrukturelle Lage der Stadt mit „durchschnittlich“ zu bezeichnen ist. Bis zur Bundesstraße B 19, eine der Hauptverkehrsadern im Südthüringer Raum, beträgt die Entfernung ca. 8 km, wobei von dort gute Verbindungen in das nähere Umfeld, in das Bundesland Hessen und in den Freistaat Bayern gegeben sind. Die Anschlüsse zu den Autobahnen A 4, A 71 und A 73 sind etwa 30 km entfernt.
Wirtschaftsstruktur:	Im Laufe der Jahre vollzog sich auch im Stadtteil Brotterode die Umstrukturierung in Handel, Gewerbe, Dienstleistungen und der

	<p>Industrie. Es wurden ehemalige Hauptproduktionszweige der Stadt stillgelegt bzw. umgewandelt bzw. neue Standorte erschlossen. Im Ort haben einige klein- und mittelständige Handwerksbetriebe Fuß gefasst. Als Wintersportort, gelegen inmitten des Thüringer Waldes, ist der Tourismus auch gegenwärtig noch von Bedeutung.</p>
Demografische Lage:	<p>Es ist von einer rückläufigen demografischen Entwicklung am Standort und einer überalterten Bevölkerung auszugehen (bedingt auch durch den eingeschränkten Arbeitsmarkt in der Region). Die strukturellen Prognosen für die Bereiche Kaufkraft, Arbeitsmarkt und Bevölkerungsentwicklung für den Landkreis weisen eine überwiegend negative Tendenz aus.</p>
Ortsbild:	<p>Brotterode hat kleinstädtischen Charakter. Einrichtungen der Verwaltung, Versorgung, des Handels, der Dienstleistungen sind im Ort in einem begrenzten Umfang vorhanden.</p>
Innerörtliche Lage:	<p>Die Grundstücke selbst liegen im Randgebiet der Kleinstadt Brotterode, es stehen kurze Wege (ca. 400 m) an. Die umgebende Bebauung ist überwiegend als wohnlich genutzt zu bezeichnen. Die Lage kann - bezogen auf den Ort - mit „gut“ eingeschätzt werden.</p>
Art der Bebauung:	<p>offene Bauweise</p>
Beeinträchtigungen:	<p>Es sind keine unmittelbaren bzw. gravierenden Beeinträchtigungen vorhanden, welche eine Einschränkung der gegenwärtigen und zukünftigen Nutzung zur Folge hätten.</p>
Eintragungen in das Grundbuch Abteilung II:	<p>Es ist eine Eintragung vorhanden. (Auflassungsvormerkun)</p>
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	<p>Hier sind keine unsichtbaren Belastungen nachvollziehbar.</p>
Bauordnungsrecht/ Bauplanungsrecht:	<p>Die materielle Legalität der baulichen Anlage und die Nutzung werden in der vorliegenden Form unterstellt.</p>
Denkmalschutzbuch/ Baulastenverzeichnis:	<p>In das Denkmalschutzbuch bzw. in das Baulastenverzeichnis wurde persönlich und auftragsgemäß nicht eingesehen. Nach Information vom Auftraggeber ist eine Eintragung im Baulastenverzeichnis bzw. im Denkmalsbuch nicht vorhanden.</p>
Entwicklungszustand:	<p>Es handelt sich bei den bebauten Grundstücken um baureifes, voll erschlossenes Bauland (§ 2 ImmoWertV2021).</p>
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	<p>Es wird davon ausgegangen, dass zum gegenwärtigen Wertermittlungsstichtag keine öffentlich-rechtlichen Forderungen und steuerlichen Abgaben anstehen.</p>
Vorbemerkungen:	<p>Die Ausführungen zu den Grundstücken und zu deren Beschaffenheit basieren auf den Angaben des Auftraggebers, Aussagen der ehemaligen Lebensgefährtin des Eigentümers, auf den vor Ort festgestellten Gegebenheiten und anhand der vorliegenden Kopien des Grundbuches und des Liegenschaftsauszuges vom Amt für Vermessung und Geoinformation. Die beiden Grundstücke liegen nebeneinander und bilden eine wirtschaftliche Einheit, wobei jedes separat zugänglich ist.</p>

Ausdehnung und Grenzverhältnisse:	Die Grundstück hat eine unregelmäßige Grundrissform. Die Vermarkungssteine waren nicht einsehbar, die Vermarkungsgrenzen wurden jedoch anhand der Kopie der Liegenschaftskarte vor Ort nachvollzogen.
Baugrund:	Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass im Bereich der bebauten Grundstücke normal tragfähiger Baugrund ansteht.
Topographische Lage:	Die Geländelinie der Grundstücke kann zum Straßenraum als ansteigend bezeichnet werden.
Tatsächliche Nutzung:	Auf den Grundstücken sind ein Einfamilienhaus sowie Nebengebäude vorhanden.
Erschließung:	Der Grundstücksbereich ist erschlossen und mit Elektro-, Wasser- sowie Telefonanschlüssen versorgt. Die anfallenden Abwässer gelangen über eine Kleinkläranlage in die örtliche Kanalisation.
Straßenausbau:	Die angrenzende „Lessingstraße“ ist einfach ausgebaut und dient der Erschließung.
Stellplatzsituation:	Auf den Grundstücken sind zwei Garagenplätze vorhanden.
Außenanlagen:	Der Grundstückskomplex ist teilweise eingefriedet bzw. stellt die Bebauung ein Teil der Grundstücksgrenze dar. Der Einfahrts- und Hofbereich ist nur grob befestigt. Die Außenanlagen sind in einem alten, einfachem Zustand und wirken etwas ungeordnet.
Kontaminationen/ Altlasten:	Aus der ehemaligen und jetzigen Nutzung des Standortes ist keine erhöhte Gefahr des Vorhandenseins von so genannten Altlasten gegeben.

3. OBJEKTESCHREIBUNG

Der Grundstückskomplex ist zum einem mit einem freistehenden Einfamilienhaus (Flurstück Flur 19, Flst. Nr. 31/ 4) und zum anderem mit Nebengebäuden (Flurstück Flur 19, Flst-Nr. 31/ 6) bebaut, wobei alle Gebäude in traditioneller Bauweise errichtet wurden.

Am Wohnhaus wurde noch eine kleine massiv errichtete und verputzte Garage angebaut, deren Obergeschoss nur von außen über eine Leiter zugänglich ist.

3.1. Wohnhaus

Das Wohnhaus befindet sich auf dem Grundstück, an der „Lessingstraße“ gelegen, ist unterkellert, eingeschossig, mit ausgebautem Dachgeschoss. Es wurde vermutlich 1914 errichtet und später mit einem in massiver Bauweise errichteten Windfanganbau sowie einen Garagenanbau versehen.

3.1.1. Funktionelle Beschreibung

Kellergeschoss:	Heizungskeller, Öltanks, verschiedene Funktions-/ Nebenräume
Erdgeschoss:	Windfang, Flur- und Treppenraum, Wohnzimmer, Küche, Wirtschaftsraum
Dachgeschoss:	Flur- und Treppenraum, zwei Schlafzimmer, Bad, kleines Wohnzimmer
Spitzboden:	tlw. einfach ausgebaut und zu Hobbyzwecken nutzbar

3.1.2. Baukonstruktive Beschreibung

Fundamente:	Beton
Außenwände:	Ziegel- Mauerwerk, Fachwerk
Innenwände:	Hochlochziegel, Fachwerk
Außenwandbehandlung:	Schieferplattenverkleidung, an der Hinterseite Asbestzementplatten, Rauputz
Dachkonstruktion:	Satteldach, zimmermannsmäßiger Abbund mit Unterspannbahn und Ziegeldeckung, geringfügig gedämmt
Decken:	massive Decken und Holzdecken
Fenster:	Thermofenster aus Kunststoff
Türen:	Eingangstür aus Holz, einfache Innentüren
Treppen:	massive Kellertreppe, sonst Holztreppe tlw. neu
Fußböden:	verschiedene Beläge, Laminat und Fliesenbelag
Wand- und Deckenbehandlung:	Rauputz, Tapeten, Sanitärbereiche mit Fliesen
Sanitärinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausführung
Heizung:	Zentralheizung auf Ölbasis

3.2. Nebengebäude

Bei den Nebengebäuden handelt es sich um einen ehemaligen Werkstattbereich und um einen kleinen massiven Anbau am Wohnhaus. Beide Gebäude befinden sich auf dem Flurstück 31/ 6. Auf dem kleineren „Nebengebäude“ befindet sich ein Balkon, das Erdgeschoss befindet sich im Rohbau und ist daher ungenutzt.

Das ehemalige Werkstattgebäude wird gegenwärtig zu Abstellzwecken und als Garage genutzt. Das Dachgeschoss mit seiner Holzbalkendecke ist nur über eine Leiter zu erreichen und ist ungenutzt. Der hintere Teil des Werkstattgebäudes ist unterkellert, allerdings ist die Raumhöhe nicht hoch. Dieser Bereich ist massiv ausgeführt, der andere Teil besteht aus Fachwerk. Das Satteldach ist zimmermannsmäßig ab-gebunden und mit Ziegeln eingedeckt. Hofseitig ist die Wand mit Holzbrettern versehen, zum Hinterraum wurden Asbestzementplatten angebracht und der massive Teil ist verputzt. Der Ausbau der Nebengebäude ist einfach und zweckentsprechend ausgeführt, Fenster und Türen sind einfach aus Holz, der Boden ist betoniert. Zum Hinterraum ist eine kleine Treppe vorhanden, die in den Garten führt mit Zugang zur Werne –Lesser- Straße.

Die Garagen/ Werkstattgebäude lassen eine weitere Nutzung zu, wobei ein erhöhter Sanierungsstau, vor allem des kleinen Anbaues vorhanden ist. Insgesamt ist der Umfang des Nebengelasses zu hoch, so dass diese eigentlich nicht benötigten Flächen eine Belastung darstellen.

3.3. Besondere Bauteile/ Einrichtungen, Gebäudezustand

Besondere Einrichtungen: keine

Besondere Bauteile: keine

Schäden und Mängel: Der allgemeine Bau- und Ausbauzustand der Wohngebäude wird durch Unterzeichnenden unter Berücksichtigung der Erbauungszeit sowie der Materialauswahl **zum Bewertungsstichtag** mit „einfach bis durchschnittlich“ bezeichnet.

Im Wohnhaus wurden in den letzten Jahren Sanierungsleistungen im Ausbaubereich (neue Fenster, neue Dacheindeckung, Sanitärbereich und Fußböden modernisiert) durchgeführt.

Es ist jedoch noch ein Sanierungsstau vorhanden, so ist die Fassade und das Dach nicht bzw. geringfügig gedämmt. An der Rückseite sind Asbestplatten angebracht. Der gesamte Keller ist aufgrund fehlender Sperrschichten und der Hanglage durchfeuchtet. Die Räume sind soweit hergerichtet. Der Spitzboden ist nicht fertig ausgebaut.

Die Nebengebäude sind tlw. sanierungsbedürftig und die Außenanlagen sind in einem einfachen Zustand vorhanden.

Im Rahmen der Bewertung werden nur Kosten der Beseitigung des Reparaturstaus insoweit angesetzt, wie sie zur Wiederherstellung des altersgemäßen Normzustandes erforderlich sind. Da mit den Reparaturarbeiten in der Regel auch Modernisierungsleistungen verbunden sind, können hier nur pauschale Erfahrungssätze herangezogen werden, die nicht unbedingt den tatsächlichen Kosten für die Beseitigung des bestehenden Instandhaltungsstaus entsprechen. Über zu tätigende, mögliche Instandsetzungsmaßnahmen hinaus würde ein zukünftiger Erwerber vermutlich auch Arbeiten ausführen (Umbau und Modernisierung), die gegenwärtig nicht nachzuvollziehen sind.

4. Wertermittlungsergebnisse

Werteinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Anteiliger Renovierungs- und Instandhaltungsstau der Bausubstanz (siehe Punkt 4.3.)

Im Rahmen der Bewertung werden nur Kosten für die Beseitigung des Renovierungsstaus insoweit angesetzt, wie sie zur Wiederherstellung des **baualtersgemäßen Normalzustandes** ! ohne werterhöhenden Charakter erforderlich sind. **Da eine Instandsetzung im Allgemeinen auch mit Modernisierungsmaßnahmen verbunden ist, kommen in der Regel noch zusätzliche Kosten hinzu, die allerdings werterhöhend in den Ansätzen wären.** Nach freier sachverständiger Würdigung werden die Kosten zur Revitalisierung der Substanz im Bestand **Wohnhaus auf ca. 27 000,00 €** (ca. 120 m² Wohnfläche * 225,00 €/ m²), und **ca. 8 000,00 €** für die Garagen/ Nebengebäude zur Sicherung der baulichen Nutzungseinheit, der Restwertzeit und durchschnittlichen Reparaturaufwand im Bestand berücksichtigt.

4.1. Verfahrenswert nach dem marktangepassten Sachwert

Sachwert der baulichen Anlage

Wohnhaus:	118 000,00 €
Nebengebäude/ Garagen :	25 000,00 €
besondere Bauteile:	0,00 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen:	0,00 €
Bodenwert:	10 800,00 €
	153 800,00 €

Im Grundstücksmarktbericht für den Landkreis Schmalkalden- Meiningen 2023 sind entsprechend der speziellen Nutzungsform Sachwertfaktoren ausgewiesen bzw. ausgewertet (§ 21 Abs.1, § 8 Abs.2 Nr.1, § 14 Abs.2 Nr.1 ImmoWertV2021).

Nach der „Lage, Nutzungsmöglichkeit sowie des Bauzustandes“ wird ein (gewichteter) Sachwertfaktor unter Beachtung des

gegenwärtigen eingeschränkten Verkäufermarktes von:

	0,85	angesetzt.
marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert des bebauten Grundstücks:		130 730,00 €

Werteinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale

(§ 8 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV2021):

abzüglich Renovierungs- und Instandhaltungsstau:	- 35 000,00 €
--	---------------

95 730,00 €

marktangepasster Verfahrenswert gerundet (§ 21 Abs.1 ImmoWertV): 96 000,00 €

4.2. Ermittlung des marktangepassten Verfahrenswertes nach dem Ertragswert

Im Allgemeinen wird als Vergleich, zur Ermittlung und Herleitung des Verkehrswertes, der Ertragswert bestimmt. Zur Anwendung des Ertragswertverfahrens sind Annahmen und Festlegungen zu treffen, die wie folgt definiert werden. Vorausgesetzt wird, dass durch Instandhaltung und entsprechende Reparaturmaßnahmen der Gebäude eine wirtschaftliche Lebensdauer von **mindestens 26 Jahren** erreicht wird. Aufwendungen zur Gewährleistung der zukünftigen Nutzung werden überschlägig ermittelt und stehen unter dem Gesichtspunkt einer Werterhaltung, ohne werterhöhenden Charakter.

Aufwendungen zur Sanierung und Reparatur nutzbarer Flächen werden aus der im Sachwertverfahren ermittelten Wertminderung in Ansatz gebracht bzw. Kosten für Aufwendungen zur Nutzbarmachung von Flächen zugrundegelegt. Zur Gewährleistung der angenommenen Ertragserzielung werden im Allgemeinen Erneuerungsinvestitionen berücksichtigt, welche in Zeiträumen von jeweils 25-30 Jahren anfallen. Diese Investitionen sind notwendig, um verschlissene Anlagen und Teile zu ersetzen. Werden Erneuerungsinvestitionen unterlassen, so ist mit einem Ertragsrückgang zu rechnen.

Es wird keine ertragsorientierte Nutzung unterstellt, um die Ansätze für eine marktgängige Verwertung abzuleiten. Im Grunde genommen handelt es sich unter Beachtung der Standortbedingungen um ein Grundstück, bei dem auch der Ertragswert zu wichten ist, da nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten auch nachhaltig verwertbar sind. Die zu berücksichtigende anrechenbare **Wohnfläche** wurde mit Hilfe von Kennzahlen aus der Bruttofläche mit hinreichender Genauigkeit für dieses Gutachten ermittelt. Das Nebengebäude wird für die Ertragswertermittlung nicht berücksichtigt.

WOHNFLÄCHE : ca. **120 m²**

2 Garagenstellplätze

Unterstellt wird folgende Mietpreissituation:

FIKTIVE MIETE WOHNUNG: **5,25 €/ m²**

FIKTIVE MIETE GARAGEN: **30,00 €/ Stellplatz/ Monat**

(Der IVD- Immobilienpreisspiegel Thüringen 2022/23 weist für den Ort selbst nur großräumige Angaben zu den Mietpreisen aus. Es wird Bezug genommen auf Vergleichsmieten als durchschnittliche Nettokaltmieten im ländlichen Raum für Wohnflächen/ Dienstleistungen, gemittelte Miete bezogen auf die Nutzungsdauer, für einfache bis normale Ausstattung; bürointerne Auswertungen)

Im durchschnittlichen Mietansatz finden Kriterien, wie die großräumige Lage, die Ortsstruktur, die infrastrukturelle Anbindung und die mögliche Ausstattung Berücksichtigung, wobei aus Vergleichswerten in der Region ableitbar ist, dass die hier angesetzte Netto- Kaltmiete einen marktüblichen nachhaltigen Ansatz darstellt, der in der Bandbreite der erzielbaren Mieterträge liegt. Auf eine Differenzierung zum Mietansatz für die unterschiedlichen Etagen wird verzichtet, es handelt sich um einen Durchschnittswert.

angesetzter Liegenschaftszinssatz: **3,0 %**

(§ 33 ImmoWertV2021; objektspezifischer Liegenschaftszinssatz, entsprechend der Bandbreite der Liegenschaftszinssätze für Ein- bis Zweifamilienhäuser von 2,5 % bis 3,5 %)

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV2021):

120 m ²	*	5,25 €/ m ²	*	12 Monate	=	7 560,00 €
--------------------	---	------------------------	---	-----------	---	------------

2 * 30,00 €	*	12 Monate	=	720,00 €

				8 280,00 €

nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV2021)

hier nach Anlage 3 ImmoWertV2021 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2)

Verwaltung für eine Wohnung (1 * 345,00 €)	-	345,00 €
Verwaltung für 2 Garagen (2 * 40,00 €)	-	80,00 €
Instandhaltung (Wohnung): 120 m ² * 13,30 € /m ² gewichtet	-	1 596,00 €
Instandhaltung Garagen: 2 * 100,00 €	-	200,00 €
Mietausfallwagnis (Wohnnutzung) 2 % vom Rohertrag	-	165,60 €

Jahresreinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV2021):**5 893,40 €**

Verzinsung Bodenwert:

3,0 % von 10 800,00 €	-	324,00 €

Jahresertrag der baulichen und sonstigen Anlagen:**5 569,40 €**

* Barwertfaktor: 17,88

bei n = 26 Jahre, p = 3,0 %,

Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen (§ 28 ImmoWertV2021):		99 580,87 €
---	--	-------------

Bodenwert (§ 14 ImmoWertV2021):	+	10 800,00 €

vorläufiger Ertragswert:**110 380,87 €**Marktanpassungsfaktor

Es wurden bereits marktrelevante Einflüsse im Mietansatz berücksichtigt, somit wird nach freier sachverständiger Würdigung eine Marktanpassung des vorläufigen Ertragswertes mit dem

„**Marktanpassungsfaktor**“ **1,0** angesetzt.**marktangepasster vorläufiger Ertragswert:****110 380,87 €**

(Werteinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale

abzüglich Renovierungs- und Instandhaltungsaufwand:	-	35 000,00 €
---	---	-------------

(§ 8 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV2021 ImmoWertV2021)

Ertragswert:		-----	75 380,87 €
--------------	--	-------	-------------

Verfahrenswert aus dem marktangepassten Ertragswert gerundet: 75 500,00 €**5. Einzelverkehrswerte****Informationen zu den Einzelverkehrswerten**

- Die zu bewertenden Grundstücke bilden nach Ansicht des Unterzeichnenden eine wirtschaftliche Einheit, so dass aufgrund der Bebauung, der Zugänge und der Erschließung untereinander nur eine sinnvolle Bewirtschaftung und Verwertung durch die gemeinschaftliche Nutzung im Bestand möglich ist!
- Da die Grundstücke bebaut sind und es sich um „Objekte“ handelt, die nach dem Sachwert bewertet werden, ist auch eine Quotelung des Sachwertes nach Bebauungsanteil zur Bestimmung der Einzelverkehrswerte denkbar.
Ich halte dies **nicht für eine marktgerechte Aufteilung und Beurteilung der Verkehrswerte** und beziehe mich maßgebend auf die Aussagen zu 1.

Verkehrswert gesamt als wirtschaftliche Einheit: 96 000,00 €**1. Grundstück Flur 19, Flurstück Nr. 31/ 4 (Zugang von der Werner- Lesser- Straße)****Sachwert der baulichen Anlage**

Wohnhaus : 118 000,00 €

zuzüglich Anteil Garage:	2 700,00 €
besondere Bauteile:	0,00 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen:	0,00 €
Bodenwert:	4 300,00 €
	125 000,00 €

125 000,00 € * 0,85 (Sachwertfaktor) = 106 250,00 €
 abzüglich Sanierungsstau: - 27 000,00 €

79 250,00 €

Verkehrswert gerundet: 79 500,00 €

2. Grundstück Flur 19, Flurstück Nr. 31/ 6

Sachwert der baulichen Anlage

Nebengebäude:	25 000,00 €	
abzüglich Anteil Garage	- 2 700,00 €	22 300,00 €
besondere Bauteile:		0,00 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen:		0,00 €
Bodenwert:		6 500,00 €
		28 800,00 €

28 800,00 € * 0,85 (Sachwertfaktor) = 24 480,00 €

abzüglich Sanierungsstau: - 8 000,00 €
 16 500,00 €

Verkehrswert: 16 500,00 €

6. Auszug Bodenrichtwertinformation



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

Bodenrichtwertinformation

<p>Übersicht Thüringen</p> 	<p>Gemeinde: Brotterode-Trusetal Gemarkung: Brotterode</p>
	<p>Bodenrichtwertnummer: 360003 Bodenrichtwert [Euro/m²]: 21 Stichtag: 01.01.2024</p>
<p>Entwicklungszustand abgabenrechtlicher Zustand: baureifes Land erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG Nutzungsart: allgemeines Wohngebiet</p>	
<p>Bauweise: offen Fläche [m²]: 600</p>	



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag
www.bodenrichtwerte-th.de | www.gutachterausschuesse-th.de
Maßstab: 1 : 500
erstellt am: 25.06.2024

7. Fotos



FOTO 1 WOHNHAUS



**FOTO 2
ANBAU MIT BALKON**



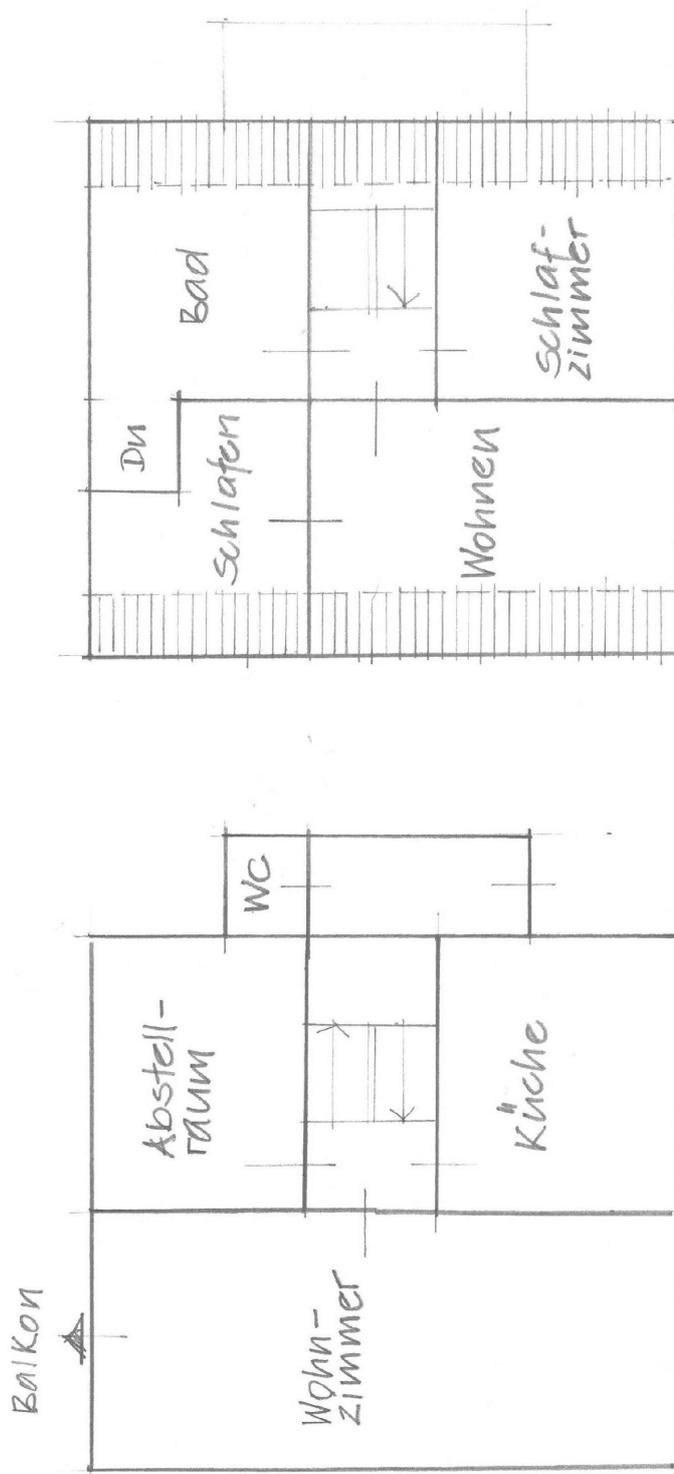
**FOTO 3 -4
EHEMALIGES WERKSTATTGEBÄUDE**



FOTO 4

8. Auszug Planungsunterlagen (Auszug unmaßstäblich)

WOHNHAUS



Dachgeschoss
Brötternde, Lessingstr. 8

Erdgeschoss