

Gutachten



98590 Rosa

An der Ecke 2

Az.: 10 K 27/24



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 31 Seiten und 7 Anlagen mit insgesamt 8 Seiten. Es wurde in vierfacher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Unterzeichner.

Unser Zeichen GZ 142/2024

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Aktenzeichen: 10 K 27/24

Unser Zeichen: GZ 142/2024

PLZ: 98590

Ort: Rosa
Anschrift: An der Ecke 2

Gemarkung: Rosa
Flur: 133/1
Größe: 1.118 m²



Kurzbeschreibung: Ein-/Zweifamilienhaus mit Nebenglass als Hinterliegergrundstück

Grundstück befindet sich innerhalb der Dorflage von Rosa, im thüringischen Landkreis Schmalkalden-Meiningen, bebaut mit einem Ein-/Zweifamilienhaus mit angebauter Scheune/Stallbereich

Wohnhaus: Baujahr vermutlich Anfang des 20. Jh./Ende des 19. Jh., geringfügige Teilsanierung nach 1990, Mauerwerksbau, tlw. Fachwerkbauweise, überwiegend zweigeschossig, nicht ausgebautes Dachgeschoss, Vorbau eingeschossig

Raumaufteilung:

KG: ein Kellerraum (nur von außen zugänglich)
EG: Vorraum mit Eingangsbereich und Bad, Hauptgebäude mit: Flur, zwei Zimmer, Küche, Abstellraum
OG: Flur mit Treppenhaus, vier Zimmer
Wohnfläche: ca. 114,00 m²
Zustand: nur nach umfangreichen Sanierungs-/Modernisierungsaufwendungen nutzbar

Scheunenbereich mit Garageneinbau: Baujahr vermutlich Ende des 19. Jh./Anfang des 20. Jh., überwiegend ohne Sanierung, Fachwerk, tlw. Mischmauerwerk, eingeschossig, Zustand: mäßig bis schlecht

Zufahrt über Grunddienstbarkeit gegeben, keine dinglich gesicherte Medienschließung

Bewertungstichtag: 29.10.2024

Verkehrswert: 15.000,00 €

a) Altlastenverdachtsflächen sind, aufgrund der bisherigen, ausschließlichen Wohnnutzung nicht gegeben. Es wird daher von einer Altlastenfreiheit ausgegangen.

b) Zuständiger Schornsteinfeger: Herr
Daniel Deußenroth
Grabental 21c
36452 Unterweid

c) entfällt

d) Miet- oder Pachtverhältnisse bestehen nicht.

e) entfällt

f) Ein Gewerbebetrieb ist nicht vorhanden.

g) Zubehör ist nicht vorhanden.

h) Ein Energieausweis besteht nicht.

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	5
3.4	Planungsrechtliche Gegebenheiten, Grundstückszustand in Anlehnung an § 4 und § 6 ImmoWertV	6
3.4.1	Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete	6
3.4.2	Baurecht	6
3.4.3	Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten	7
3.5	Gebäudebeschreibung	8
3.5.1	Ein- und Zweifamilienhaus	10
3.5.2	Scheunenbereich mit Garageneinbau	16
3.6	Bruttogrundfläche und Wohn-/Nutzfläche	19
3.6.1	Ermittlung der Bruttogrundfläche	19
3.6.2	Ermittlung der Wohnfläche	19
3.7	Außenanlagen	20
3.8	Restnutzungsdauer	20
4.	Wertermittlung	21
4.1	Definition des Verkehrswertes	21
4.2	Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens	21
4.3	Berücksichtigung der makro- und mikrobedingten Lagemerkmale	21
4.4	Bodenwert	22
4.4.1	Entwicklungszustand	22
4.4.2	Bodenwertermittlung	22
4.5	Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	24
5.	Verkehrswert	26
Anlagen		
Landkarte		
Stadtplan		
Flurkarte		
Luftbild mit Katasterangaben		
Bodenrichtwertinformation		
Klarstellungssatzung		
Bevölkerungsentwicklung		

GRUNDSTÜCKE/BAULICHE ANLAGEN

1. Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Meiningen, Az.: 10 K 27/24
- Abteilung Zwangsversteigerung -

1.2 Gegenstand der Wertermittlung/Zweck des Gutachtens

Verkehrswerteinschätzung für das Grundstück in 98590 Rosa, An der Ecke 2, einschließlich der aufstehenden Gebäude und Außenanlagen 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. Wertermittlungsstichtag, 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/ Wertermittlungsstichtag

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

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

Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 18.09.2024 zur Ortsbesichtigung am 01.10.2024, 16.30 Uhr eingeladen. Auf Wunsch des Eigentümers wurde der Termin auf den 29.10.2024, 11.30 Uhr verlegt. Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 14.10.2024 über die Terminverschiebung informiert. Die Besichtigung des Grundstückes konnte zu diesem Termin stattfinden.

Zum Ortstermin waren anwesend: Eigentümer
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 (WoFIV) 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
	Auftrag vom 16.08.2024, Gerichtsbeschluss vom 15.08.2024
	Grundbuchauszug von Meiningen/Rosa/Blatt 39
	Geoproxy Kartenauszüge (Flurkarte/Luftbilder)
	IVD-Preisspiegel Thüringen 2023/24
	Grundstücksmarktberichte 2018 bis 2024 Gutachterausschuss Landkreis Schmalkalden-Meiningen, Landkreis Hildburghausen und kreisfreie Stadt Suhl
	Bodenrichtwertinformation des Gutachterausschusses Landkreis Schmalkalden-Meiningen zum Stichtag 01.01.2024
	Sonstige Unterlagen:
	- Auskunft Landratsamt Schmalkalden-Meiningen vom 25.07./30.07.2024
	- Gemeinde Breitungen vom 23.09.2024
	- Grundbuchamt Meiningen vom 08.11.2024
	- Gewas vom 16.10.2024

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Makrostandort

- die Gemeinde Rosa liegt in der Vorderrhön, im thüringisches Landkreis Schmalkalden-Meiningen
- die erfüllende Gemeinde für Rosa ist Breitungen/Werra
- Rosa hat ca. 679 Einwohner zum 31.12.2023 (Thüringer Landesamt für Statistik vom 18.12.2024)
- liegt im Rosatal am Fuße der Stopfelskuppe, einem erloschenen Vulkankegel, und nahe dem Aussichtsborg Pleß
- Anbindung an die Bundesstraße 19 besteht ca. 12 km entfernt bei Schwallungen
- im ca. 11 km westlich gelegenen Dermbach besteht Anbindung an die Bundesstraße 285
- die nächste Anschlussstelle der Bundesautobahn 71 befindet sich ca. 32 km entfernt (Meiningen-Nord)

3.2 Mikrostandort, öffentliche Anbindung

- das Bewertungsobjekt befindet sich innerhalb der Dorflage von Rosa
- die Umgebungsbebauung ist vorwiegend geprägt von weiterer dörflicher Mischbebauung, die teilweise in offener und teilweise geschlossener Bauweise errichtet wurde
- Anbindung an den ÖPNV bietet eine ca. 60 m entfernte Bushaltestelle
- eine Kindertagesstätte befindet sich in Breitungen, Schulen können in Breitungen oder Fambach besucht werden
- ausreichend Einkaufsmöglichkeiten stehen erst in den nächst größeren Orten zur Verfügung (Breitungen oder Wernshausen)
- die ärztliche Versorgung ist ebenfalls erst Richtung Wernshausen bzw. Breitungen gesichert
- Topographie
tlw. eben, tlw. leicht ansteigendes Gelände
- verkehrstechnische Erschließung
keine unmittelbare öffentlich-rechtliche Zufahrt/Zuwegung,
es besteht ein dinglich gesichertes Geh- und Fahrrecht über das unmittelbar angrenzende Flurstück 131/3 und zum Anliegerweg An der Ecke (Flurstück 147/16 Gemeindeeigentum)
- innere Erschließung
Zufahrt über dinglich gesichertes Geh- und Fahrrecht vorhanden
- Versorgung/Entsorgung
Strom, Wasseranschluss erfolgt über das Flurstück 131/3 (lt. schriftlicher Stellungnahme des Grundbuchamtes Meiningen bestehen keine dinglichen Leitungsrechte zu Gunsten des Bewertungsgrundstückes), Klärgrube (Altbestand)
- Nutzung
Einfamilienhaus mit Nebengelass

3.3 Grundbuchrechtliche Angaben

Rechtliche Gegebenheiten

Gemarkung: Rosa

Grundbuchband Blatt 39

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Nutzung	Größe m ²
2		133/1	An der Ecke 2		1.118

Grundbuch:

Abteilung I

Eigentümer: -

Abteilung II

Lasten und Beschränkungen: ZV - Vermerk

sonstige/nichttitulierte Rechte: keine Eintragungen bekannt

Es lag die Kopie eines unbeglaubigten Grundbuchauszuges vom 24.07.2024 vor.

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

3.4.1 Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete

Die erfüllende Gemeinde Breitung teilt dazu am 23.09.2024 folgende Informationen mit:

- für die Gemeinde Rosa existiert weder ein Flächennutzungsplan noch ein Bebauungsplan
- es besteht eine Klarstellungssatzung für die Gemeinde Rosa, danach ist das Grundstück dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen (Anlage)

Entsprechend der schriftlichen Stellungnahme des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation vom 29.07.2024, ist für das Grundstück kein Flurbereinigungsverfahren anhängig.

3.4.2 Baurecht

Aktuelle oder historische Bauunterlagen waren bei den zuständigen Bauämtern bzw. Bauarchiven nicht auffindbar.

Bei der vorliegenden Wertermittlung wird daher und insbesondere aufgrund des Alters des Gebäudes die materielle und formelle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen unterstellt.

Baulasten bestehen lt. schriftlicher Stellungnahme des Landkreises Schmalkalden-Meiningen vom 30.07.2024 nicht.

Stellplatzverpflichtungen bestehen nicht, auf dem weitläufigen Grundstück sind ausreichende Stellplätze vorhanden bzw. darstellbar.

Der Landkreis Schmalkalden-Meiningen, untere Denkmalschutzbehörde, teilte dazu am 25.07.2024 folgende Informationen mit:

Danach sind die aufstehenden Gebäude auf dem Bewertungsgrundstück nicht als Einzeldenkmal ausgewiesen. Das Grundstück grenzt aber unmittelbar an das eingetragene Denkmalensemble „Historischer Ortskern von Rosa“. Somit ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis bzw. Zustimmung für sämtliche bauliche Veränderungen nach § 13 Abs. 1 Nr. 2 Thüringer Denkmalschutzgesetz erforderlich.

3.4.3 Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten

Abgabenrechtliche Situation

Seit 2019 werden in Thüringen keine Straßenausbaubeiträge mehr erhoben.

Darüber hinaus grenzt das Grundstück nicht unmittelbar an eine öffentliche Straße an.

Bodenbeschaffenheit, Altlasten, etc.

Bei der Wertermittlung wurde von normal tragfähigem Baugrund bzw. gewachsenem Boden ausgegangen.

Altlastenverdachtsflächen sind, aufgrund der bisherigen, ausschließlichen Wohnnutzung nicht gegeben. Es wird daher von einer Altlastenfreiheit ausgegangen.

Sonstige Besonderheiten sind nicht bekannt.

Hausschwammbefall

Verdacht auf Hausschwammbefall besteht vermutlich im Keller des Wohnhausbereiches.

Energieausweis

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

3.5 Gebäudebeschreibung

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit einer angebauten Scheune/Stallbereich bebaut.

Nach Angaben des Eigentümers wird das Grundstück seit ca. 2018 nicht mehr genutzt bzw. ist nicht mehr bewohnt.



Ansicht von der Straße aus



Außenansicht Grundstück mit Wohnhaus und Scheunenanbau



Scheunenansicht mit tlw. sich absenkendem Eckgiebelbereich



rückwärtige Ansicht Wohnhaus und Scheunenbereich



rückwärtiger Garten

3.5.1 Ein-/Zweifamilienhaus

- Baujahr: nicht genau bekannt, vermutlich ca. Anfang des 20. Jh./Ende des 19. Jh.
- Sanierung: geringfügige Teilsanierung nach 1990
- Konstruktionsmerkmale: tlw. unterkellert (nur von außen zugänglich), Natursteinmauerwerk, Natursteinsockel, Außenwände offensichtlich Mauerwerk, Innenwände tlw. Fachwerkbauweise, sichtbare Absenkung der Giebelaußenwand erkennbar
- Geschossigkeit: überwiegend zweigeschossig, nicht ausgebautes Dachgeschoss, Vorbau eingeschossig
- Fassade: Giebelseite und Traufseiten verputzt, tlw. schadhaft, Dachgiebel offensichtlich Asbestplattenverkleidung
- Decken: Holzbalkendecken
- Treppen: massive Außentreppenstufen, tlw. sehr schadhaft, Innentreppe tlw. gewendelte Holzterasse, Altbestand, tlw. Wände Holzverkleidung
- Hausflur: Hauseingangstür Holz, Altbestand
- Dach: Holzkonstruktion, Satteldach, Betondachsteine, nicht gedämmt, vermutlich in den 70er/80er Jahren erneuert



rückwärtige Gebäudeansicht Wohnhaus



Dachboden

- KG:

Raumaufteilung: ein Kellerraum (hofseitig ebenerdiger Zugang)

Ausstattung:

Boden: Natursteinplatten, Feuchtigkeitsschäden

Wände/Decken: Bruch-/Natursteinmauerwerk, Decke Holzbalken, schadhaft, tlw. Hausschwammbefall erkennbar, Deckenhöhe ca. 1,50 m

Fenster: ohne

E-Installation: ohne

Medienanschluss: Wasser- und Stromanschluss im Keller



Kelleransicht



offensichtlicher Hausschwammbefall

- EG:

Raumaufteilung: Vorraum mit Eingangsbereich und Bad, Hauptgebäude mit: Flur mit Treppenhaus zum Obergeschoss, zwei Zimmer, innen liegende Küche als Durchgangsraum, Abstellraum, ehemalige Wurstkammer, rückwärtiger Nebenraum mit Zugang Scheune/Stallbereich

Ausstattung:

Boden: tlw. Textilbelag, tlw. PVC-Belag, tlw. gefliest, abgewohnt

Wände: verputzt, tlw. Lamperie, tlw. Trockenbauverkleidung, tlw. tapeziert, tlw. halbhoch gefliest

Decken: überwiegend Paneelverkleidung, tlw. einfache Deckenplatten, tlw. durchhängend, Deckenhöhe ca. 2,10 m bis ca. 2,30 m

Türen: Holz, Altbestand

Fenster: Holz tlw. PVC, tlw. mechanische Rollläden, Einbau ca. 1992 bis 1995, geringfügig alte Holzfenster

Verglasung: Isolierverglasung, Einfachverglasung

E-Installation: unter Putz, tlw. erneuert, tlw. Alku

Sanitär: Bad mit Vorraum mit: WC, bodengleicher Dusche, Waschtisch, Boden gefliest, Wände halbhoch tlw. deckenhoch gefliest, WW-Boiler in Kartoffellager der Scheune

Heizung: Einzelöfen Öl



schadhafte Außentreppe



Bad im Vorbau



Zimmer



Zimmeransichten



innen liegende Küche (mit Fenster zum rückwärtigen Durchgang)

- OG:

Raumaufteilung: Flur mit Treppenhaus, vier Zimmer tlw. Durchgangszimmer

Ausstattung:

Boden: Textilbelag, abgewohnt

Wände: verputzt, tapeziert

Decken: verputzt, tapeziert, Deckenhöhe zwischen ca. 2,10 m bis ca. 2,20 m

Türen: Holz, Altbestand, Durchgangshöhe Türsturz ca. 1,75 m

Fenster: Holz, Einbau ca. 1992

Verglasung: Isolierverglasung

E-Installation: unter Putz, Alku

Sanitär: ohne

Heizung: ohne

- Gesamtzustand: nur nach umfangreichen Sanierungs-/Modernisierungsaufwendungen nutzbar



Treppenhaus



Zimmeransichten



Zimmeransicht

3.5.2 Scheunenbereich mit Garageneinbau

- Baujahr: nicht genau bekannt, vermutlich ca. Ende des 19. Jh./Anfang des 20. Jh.
- Sanierung: ohne
- Konstruktionsmerkmale: Fachwerk/tlw. Mischmauerwerk, nicht unterkellert
- Geschossigkeit: eingeschossig
- Fassade: Giebelseite Sichtfachwerk, sehr schadhaft
- Decken: tlw. Holzzwischendecke
- Treppen: ohne
- Türen: Scheune: großes Scheunentor, Holz, schadhaft
Garage: zweiflügeliges Holztor, Holzaußentür
- Dach: Holzkonstruktion, Satteldach, Betondachsteine, nicht gedämmt, vermutlich in den 70er/80er Jahren erneuert
tlw. sehr alte Ziegeleindeckung, tlw. erhebliche Schäden, überwiegend fehlende Firstziegel, Nässeschäden, Firsthöhe ca. 10,00 m, rückwärtiges Schleppdach, alte Ziegeleindeckung, tlw. Wandverkleidung Asbestplatten

Raumaufteilung: Scheune, Garageneinbau, Kartoffellager

- Ausstattung:**
- Boden: Garageneinbau/Lager Beton, Scheune gestampfter Lehm Boden, erheblich uneben
 - Wände/Decken: Sichtfachwerk, tlw. sehr schadhafte Gefache, Einbauten tlw. Mischmauerwerk
 - Fenster: ohne
 - Türen: Holztore, tlw. abgängig
 - E-Installation: tlw. über Putz, Altbestand
 - Gesamtzustand: mäßig bis schlecht



rückwärtige Ansicht Scheunenbereich mit Schleppdach



Giebelinnenseite



Dachinnenansicht



Giebelinnenseite



Innenansicht Schleppdach



Garagenansicht



Kartoffellager mit WW-Boiler für Bad
im Wohnhaus

Hinweis: Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen die Angaben über sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.

3.6 Bruttogrundfläche (BGF) und Wohn-/Nutzflächen

Die Bruttogrundflächen wurden nach DIN 277 (1987) ermittelt. Grundlage bildete das grob überschlägliche örtliche Aufmaß.

3.6.1 Ermittlung der Bruttogrundfläche

Wohnhaus:

ca. 6,50 m	x	ca. 8,50 m	=	52,00 m ²	x	3	=	166,00 m ²
ca. 4,50 m	x	ca. 4,00 m	=	18,00 m ²	x	2	=	36,00 m ²
ca. 2,00 m	x	ca. 5,00 m	=	10,00 m ²	x	1	=	10,00 m ²
Gesamt:								= 212,00 m ²

Scheunenbereich

ca. 15,00 m	x	ca. 10,00 m	=	150,00 m ²	x	1	=	150,00 m ²
-------------	---	-------------	---	-----------------------	---	---	---	-----------------------

Anmerkung: Aufgrund der geringen Deckenhöhe bleibt die Kellerfläche mit einer Größe von ca. 34 m² BGF ohne Ansatz.

3.6.2 Ermittlung der Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde grob überschläglich anhand des örtlichen Aufmaßes ermittelt:

Erdgeschoss:

Vorraum:	ca. 2,50 m ²
Bad im Vorraum:	ca. 3,50 m ²
Flur:	ca. 4,50 m ²
Zimmer:	ca. 16,90 m ²
Zimmer:	ca. 9,40 m ²
Küche:	ca. 12,00 m ²
eh. Wurstkammer:	ca. 2,20 m ²
rückwärtiger Durchgang:	ca. 6,50 m ²
gesamt:	ca. 57,50 m ²

Obergeschoss:

Flur:	ca. 6,30 m ²
Zimmer:	ca. 10,40 m ²
Zimmer:	ca. 16,70 m ²
Zimmer:	ca. 16,30 m ²
Durchgangsraum:	ca. 6,50 m ²
gesamt:	ca. 56,20 m ²

Die Wohnfläche beträgt ca. 114,00 m².

Gegebenenfalls geringfügige Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Gebäudebestand beeinflussen das Endergebnis unwesentlich. Diese Flächenangaben gelten nur für diese Bewertung.

3.7 Außenanlagen

Einfriedung: tlw. Holzlattenzaun mit Toreinfahrt (angrenzend an das Flurstück 131/3), rückwärtige Einzäunung Maschendrahtzaun mit Betonpfeilern, Altbestand

Garten: einfache Rasenfläche, ein angelegtes Beet

3.8 Restnutzungsdauer (in Anlehnung an § 4 (3) ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie entspricht dabei regelmäßig dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) und dem Alter der baulichen Anlagen. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen bzw. unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern bzw. verkürzen.

Unter Berücksichtigung der überwiegend fehlenden Instandsetzung und Sanierung, kann für das Wohnhaus mit dem Scheunenanbau keine signifikante wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr eingeschätzt werden.

Der Restwert der aufstehenden Gebäude wird unter Punkt 4.5 berücksichtigt.

Insgesamt haben Berücksichtigung gefunden:

- Baujahr/Alter s. oben
- Bauweise, Konstruktionsmerkmale
- durchgeführte oder unterlassene Instandhaltungen
- Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen
- Verbesserung der Wohn- und sonstigen Nutzungsverhältnissen
- wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser

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

Aufgrund der fehlenden wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird das Grundstück in Anlehnung an §§ 24 bis 26 ImmoWertV im Vergleichswertverfahren (Bodenwert) bewertet.

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

4.3 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 September 2024 4,9 %
- 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 % △ 34.570 Einwohner
- Prognose im Jahr 2042: ca. 32,3 % △ 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

4.4 Bodenwert

4.4.1 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 dörflichen Umfeld und der tatsächlichen Nutzung ist das Grundstück als erschließungsbeitragsfreies ortsüblich erschlossenes Bauland (Wohnen) 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.

4.4.2 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 Schmalkalden ausgewiesene zonale Bodenrichtwert weist dabei folgende Angaben aus (Anlage):

Bodenrichtwertnummer:	363016
Bodenrichtwert:	15,00 €/m ²
Entwicklungszustand:	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart:	dörfliches Wohngebiet
Bauweise:	offen
Grundstücksfläche:	800 m ²
Stichtag:	01.01.2024

Das Grundstück hat einen annähernd rechteckigen Grundstückszuschnitt.

Breite: durchschnittlich ca. 26 m

Länge: ca. 38 m

Das Grundstück grenzt nicht unmittelbar an eine öffentliche Straße.

Es besteht aber, entsprechend der vorliegenden Bewilligungsurkunde, ein dinglich gesichertes Geh- und Fahrrecht über das Flurstück 131/3. Dieses Flurstück grenzt wiederum an die öffentlich gewidmete Straße An der Ecke.

Somit kann von einer gesicherten Zuwegung/Zufahrt ausgegangen werden.

Unter Berücksichtigung der absoluten Grundstücksgröße, erfolgt eine Unterteilung in zwei Bodenwertzonen.

Bodenwertzone 1, Baulandansatz:

Entsprechend den Prämissen des Bodenrichtwertgrundstückes, erfolgt bis zu einer Größe von ca. 800 m² der Ansatz des Bodenrichtwertes.

$$\text{ca. } 800 \text{ m}^2 \quad \times \quad 15,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 12.000,00 \text{ €}$$

Bodenwertzone 21, Arrondierungsfläche/Gartenland

Üblicherweise werden Garten- und Hinterlandflächen mit einem Anteil zwischen 10 % bis 80 % des vergleichbaren Bodenrichtwertes gehandelt.

Unter Berücksichtigung des insgesamt niedrigen Bodenrichtwertniveaus, in Verbindung mit der relativ geringen Restfläche, wird ein Ansatz von 60 % bzw. 9,00 €/m² als angemessen beurteilt.

$$\text{ca. } 318 \text{ m}^2 \quad \times \quad 9,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 2.862,00 \text{ €}$$

Gesamtwert Boden: 14.862,00 €

Dieser prozentuale Ansatz der Nutzungsart Garten- und Hinterland ist auch aktuell durch die Veröffentlichung des Gutachterausschusses (Ableitung von Anpassungsfaktoren für Arrondierungsflächen) der Landkreise Schmalkalden- Meiningen, Hildburghausen und der Stadt Suhl vom 19.12.2024 im Wesentlichen bestätigt worden.

4.5 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

Im Jahr 2023 veröffentlichte die Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse Landkreis Schmalkalden-Meiningen, Landkreis Hildburghausen und der Stadt Suhl eine Untersuchung über den Einfluss des Bodenwertes für Grundstücke, die mit verbrauchten Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut sind.

Bei der Untersuchung waren folgende Prämissen vorgegeben:

- Kaufpreis bis 130 % des Bodenwertes und über 0
- Gesamtflächen zwischen 100 m² bis 1.500 m²
- gemischte Baufläche und Wohnbaufläche als Art der baulichen Nutzung
- bis zu 10.000,00 € als Anteil der baulichen Anlagen
- Vertragsdatum von 01/2018 bis 03/2023

Danach wurden folgende Ergebnisse ausgewiesen:

bei derartigen Grundstücken wurde im Durchschnitt 69 % des jeweiligen Bodenwertes vereinbart

Dieser Untersuchung lagen folgende durchschnittliche Einflussfaktoren zu Grunde:

Gesamtfläche:	606 m ²
Bodenrichtwert:	27,00 €/m ²
Kaufpreis:	11.000,00 €
Anteil der baulichen Anlagen:	- 4.473,00 €
Anzahl der Datensätze:	371
Zeitraum der Untersuchung:	01/2018 bis 02/2023

Unter Berücksichtigung der mittelbar vergleichbaren Daten, in Verbindung mit der vergleichbaren ländlichen Struktur, aber auch der deutlich höheren Kubatur für die im wesentlichen desolaten Scheunenbereich auf dem Bewertungsgrundstück sowie dem deutlich niedrigeren Bodenwertniveau, kann diese aktuelle Erhebung zur Analyse herangezogen werden.

Der Restbauwert für das Wohngebäude wird mit einem Anteil von pauschal 15.000,00 € eingeschätzt.

Somit ergibt sich als Ausgangswert:

pauschaler Restwert Wohnhaus:	15.000,00 €
Bodenwert:	14.862,00 €
Ausgangswert gesamt:	29.862,00 €

Das Grundstück befindet sich nicht unmittelbar an einer öffentlichen Straße.

Über eine Grunddienstbarkeit ist die Zufahrt/Zuwegung in einer Breite von ca. 3 m über das Vorderliegergrundstück 131/3 gesichert.

In dieser Bewilligungsurkunde ist aber die Medienerschließung (Wasser, Abwasser) nicht über Grunddienstbarkeiten abgesichert.

In einer schriftlichen Stellungnahme von GESpringWasser Schmalkalden vom 16.10.2024 teilte dieser mit, dass die Wasserversorgung ebenfalls über das Flurstück 131/3 verläuft.

Darüber hinaus entspricht die auf dem Bewertungsgrundstück befindliche Klärgrube nicht mehr dem Stand der Technik und es müsste eine vollbiologische Kleinkläranlage installiert werden.

Zusätzliche Kosten bzw. rechtliche Unwägbarkeiten sind daher nicht ausgeschlossen bzw. gegeben.

Nach Angaben des Eigentümers wurde das Grundstück innerhalb der Familie für einen sehr geringen Entgeltbetrag vermietet.

Ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt bzw. auch nicht nachgereicht.

Es wird unterstellt, dass dieser angegebene Mietvertrag wertneutral zu beurteilen ist.

Der überproportionale Anteil der Gebäudemasse des Scheunenanbaus sowie den überwiegend nicht gesicherten Medienanschlüssen stellen weitere negative Nachfragekomponente dar.

Unter Berücksichtigung dieser Gegebenheiten, erfolgt ein Ansatz des Bodenwertes sowie des Restbauwertes von 50 %.

29.862,00 €	x	0,50	=	14.931,00 €
			rd.	15.000,00 €

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 98590 Rosa, An der Ecke 2 ermittelt sich unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Umstände mit:

15.000,00 €

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.

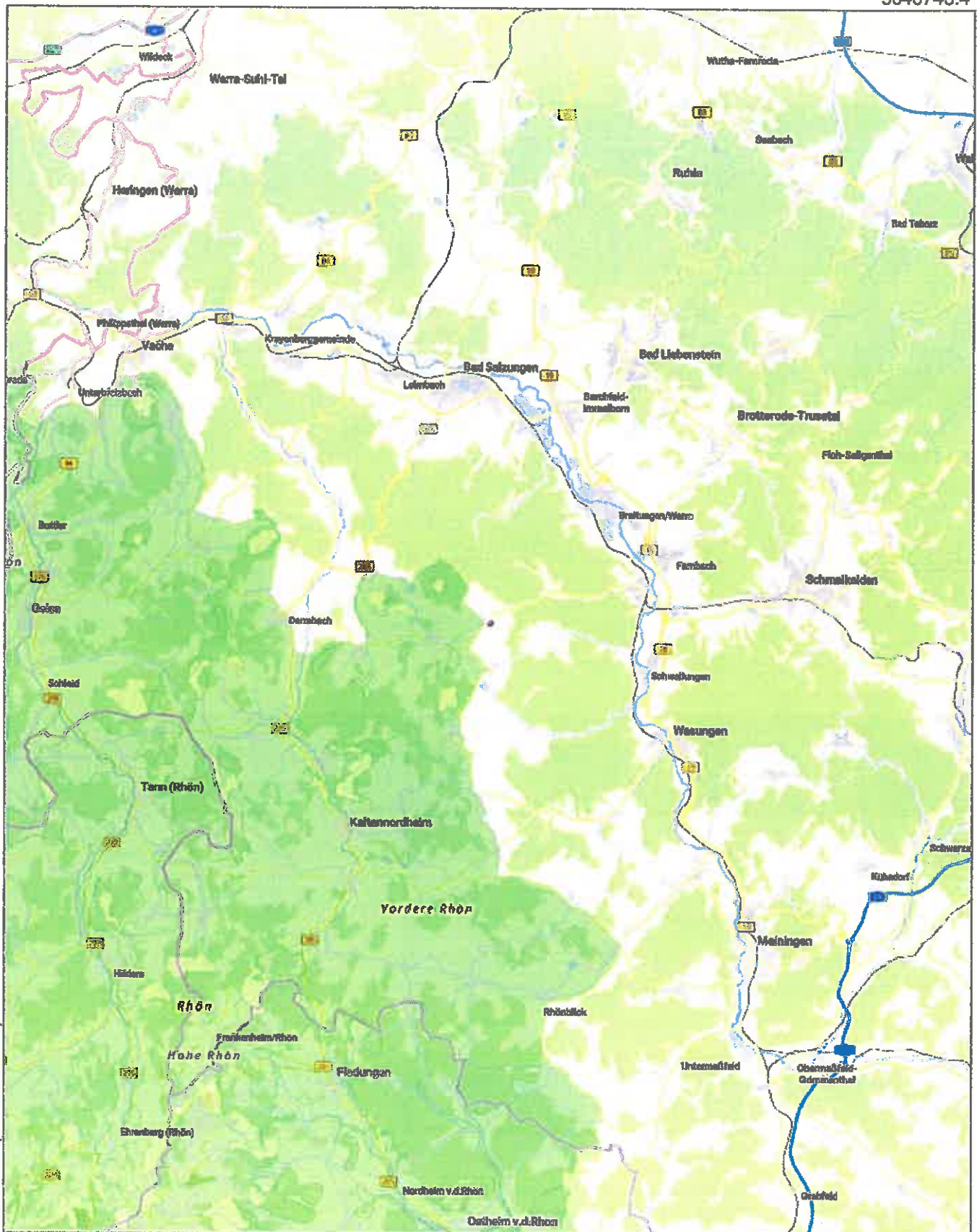

Dorothea Schneider

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



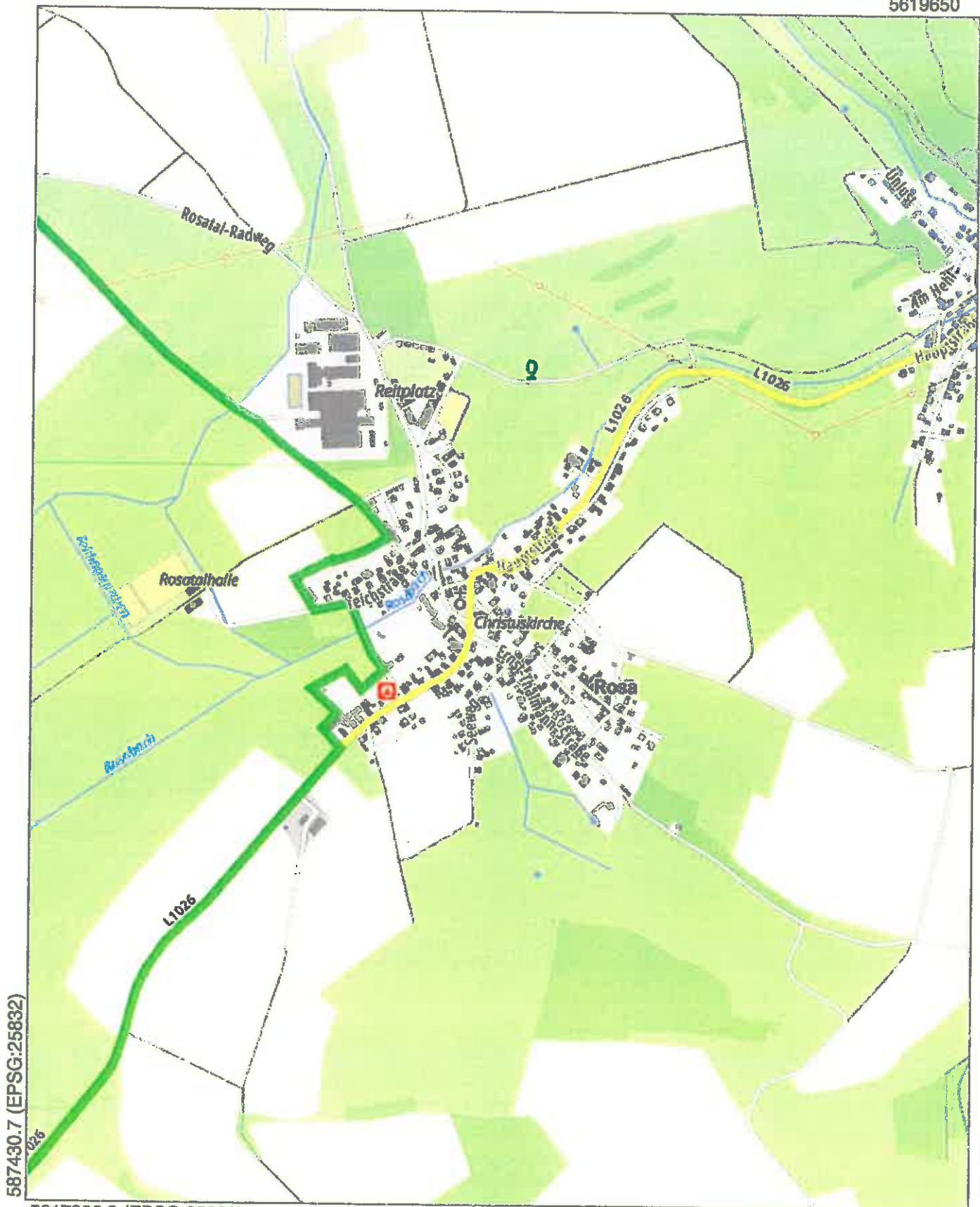
5646743.4



566094.7 (EPSG:25832)

5590298.9 (EPSG:25832)

5619650



587430.7 (EPSG:25832)

5617392.3 (EPSG:25832)

5618631.6



588212 (EPSG:25832)

5618405.8 (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@tlbg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen



Gemeinde
Gemarkung

Rosa
Rosa

Bodenrichtwertnummer
Bodenrichtwert [Euro/m²]
Stichtag

363016
15
01.01.2024

Entwicklungszustand
abgabenrechtlicher Zustand

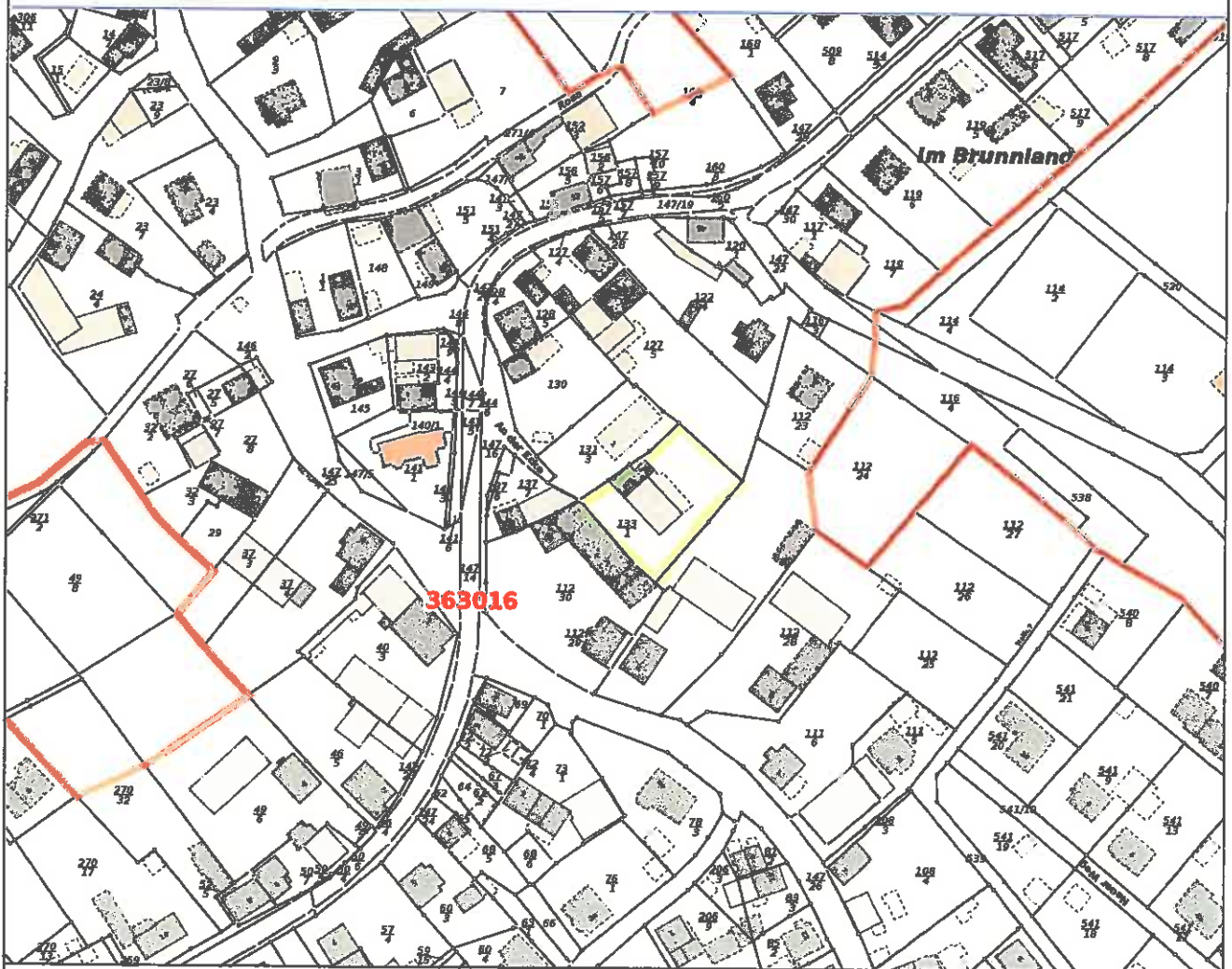
baureifes Land
erschließungsbeitragsfrei nach
BauGB und ThürKAG

Nutzungsart

dörfliches Wohngebiet

Bauweise
Fläche [m²]

offen
800



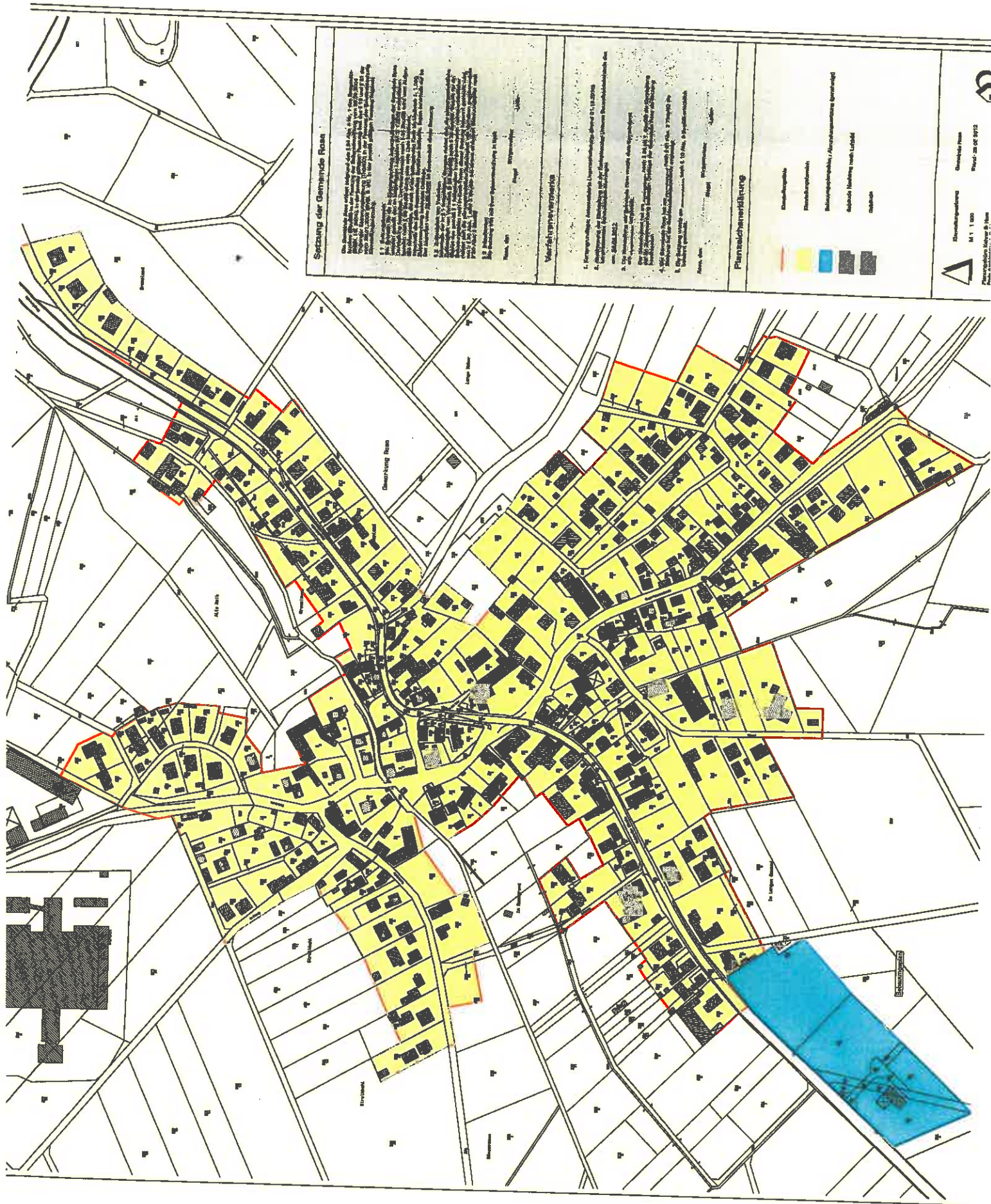
Basiskarte: ALKIS zum Stichtag

www.bodenrichtwerte-th.de | www.gutachterausschuesse-th.de



Maßstab:
1 : 2000

erstellt am:
04.12.2024



Setzung der Gemeinde Rose

Die Gemeinde Rose verfügt über ein Gebiet von 1.400 ha, wovon 1.100 ha in der Planung der Gemeinde Rose und 300 ha in der Planung der Gemeinde Rose sind. Die Gemeinde Rose ist in 11 Ortsteile unterteilt, die in der Tabelle aufgeführt sind.

Ortsteil	Fläche (ha)	Bevölkerung (1990)
1.1.1.1	100	1.200
1.1.1.2	100	1.200
1.1.1.3	100	1.200
1.1.1.4	100	1.200
1.1.1.5	100	1.200
1.1.1.6	100	1.200
1.1.1.7	100	1.200
1.1.1.8	100	1.200
1.1.1.9	100	1.200
1.1.1.10	100	1.200
1.1.1.11	100	1.200

Planungsanweisung

Die Planungsanweisung ist in 11 Abschnitten unterteilt, die in der Tabelle aufgeführt sind.

Abschnitt	Inhalt
1.1.1.1	Grundrissplan
1.1.1.2	Grundrissplan
1.1.1.3	Grundrissplan
1.1.1.4	Grundrissplan
1.1.1.5	Grundrissplan
1.1.1.6	Grundrissplan
1.1.1.7	Grundrissplan
1.1.1.8	Grundrissplan
1.1.1.9	Grundrissplan
1.1.1.10	Grundrissplan
1.1.1.11	Grundrissplan

Verfahrensverzeichnis

Die Verfahrensverzeichnisse sind in 11 Abschnitten unterteilt, die in der Tabelle aufgeführt sind.

Abschnitt	Inhalt
1.1.1.1	Grundrissplan
1.1.1.2	Grundrissplan
1.1.1.3	Grundrissplan
1.1.1.4	Grundrissplan
1.1.1.5	Grundrissplan
1.1.1.6	Grundrissplan
1.1.1.7	Grundrissplan
1.1.1.8	Grundrissplan
1.1.1.9	Grundrissplan
1.1.1.10	Grundrissplan
1.1.1.11	Grundrissplan

Planungsanweisung

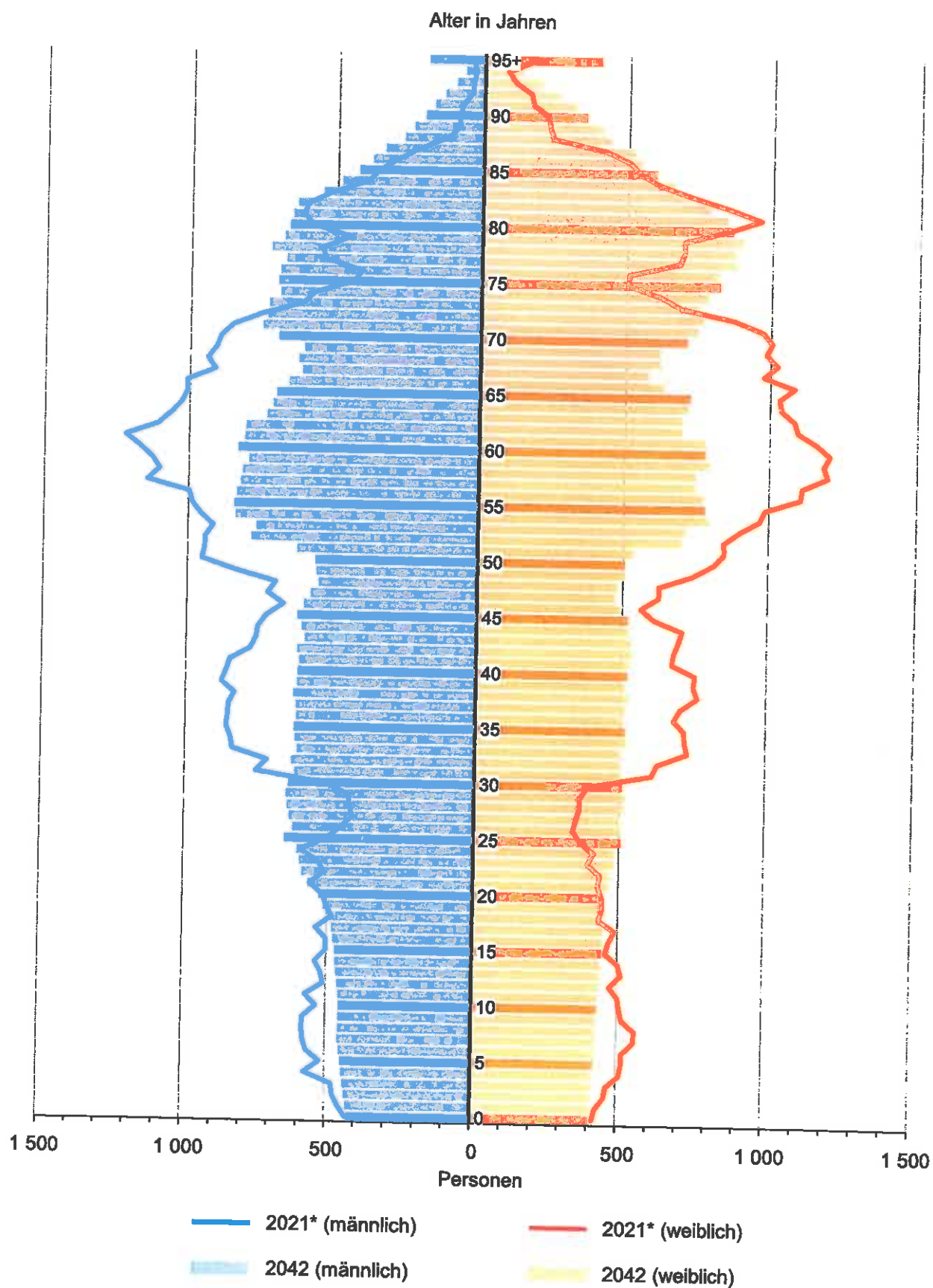
Die Planungsanweisung ist in 11 Abschnitten unterteilt, die in der Tabelle aufgeführt sind.

Abschnitt	Inhalt
1.1.1.1	Grundrissplan
1.1.1.2	Grundrissplan
1.1.1.3	Grundrissplan
1.1.1.4	Grundrissplan
1.1.1.5	Grundrissplan
1.1.1.6	Grundrissplan
1.1.1.7	Grundrissplan
1.1.1.8	Grundrissplan
1.1.1.9	Grundrissplan
1.1.1.10	Grundrissplan
1.1.1.11	Grundrissplan

Grafische Darstellung der Bevölkerungsentwicklung bis 2042

Altersaufbau der Bevölkerung 2021 und 2042

Landkreis Schmalkalden-Meiningen



* IST-Werte des Jahres 2021

Thüringer Landesamt für Statistik