

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)
unbebaute Grundstücke,
98587 Steinbach-Hallenberg, Bereich An der Lahn 20 u.a.



VERKEHRSWERTE: **Grundstück Flur 42, Flst.-Nr. 34: 25 600,00 €**
 Grundstück Flur 42, Flst.-Nr. 35/1: 6 100,00 €
Aktenzeichen: **10 K 28/ 23 (2)**
zum Bewertungsstichtag: 09.01.2024

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeine Angaben
2. Lage- und Grundstücksbeschreibung
3. Wertermittlung
- 3.1. Auswahl Wertermittlungsverfahren
- 3.2. Ermittlung des Bodenwertes
4. Auszug Bodenrichtwertinformation
5. Fotos

Das Exposé umfasst 7 Seiten incl. Anlagen. Es wurde nur im PDF- Format an das Amtsgericht Meiningen gesendet.

Hinweis:

Durch den Unterzeichnenden, der vom Amtsgericht Meiningen mit der Erarbeitung eines Gutachtens beauftragt wurde, erfolgte am 27.11.2023 die Einladung zum Termin einer Ortsbesichtigung am 09.01.2024, an **alle am Verfahren beteiligten Parteien bzw. Verfahrensbeauftragten!**

Zum Zeitpunkt des Ortstermins war der Antragsteller nicht anwesend, die Antraggegnerin wurde durch zwei bevollmächtigte Personen vertreten.

Es sind dem Unterzeichnenden keine befördernden Unterlagen bzw. Einweisung vor Ort zu den Grundstücken erfolgt. Somit können eventuell werterhöhende bzw. wertmindernde Umstände nicht berücksichtigt werden. Vom Unterzeichnenden wurden die möglichen Grundinformationen aus der äußeren Inaugenscheinnahme sowie den Informationen unbeteiligter Dritter bzw. Behörden gewichtet übernommen.

1. ALLGEMEINE ANGABEN

Objekt:	unbebaute Grundstücke, ehemals Gartennutzung
Ort: Straße/ Hausnummer:	98587 Steinbach - Hallenberg An der Lahn 20 u.a.
Eigentümer:	siehe Grundbuch
Grundbucheintragung: Flurstücksnummer/ Grundstücksgröße:	Grundbuch von Steinbach-Hallenberg , Blatt 3291 Flur 42, Flurstück 34 mit 1 004 m ² Grundbuch von Steinbach-Hallenberg , Blatt 188 Flur 42, Flurstück 35/1 mit 602 m ²
Auftraggeber:	Amtsgericht Meiningen Lindenallee 15, 98617 Meiningen Aktenzeichen: 10 K 28/23 (2)
Zweck der Wertermittlung:	Ermittlung des Verkehrswertes Wertermittlungstichtag: 09.01.2024
Qualitätsstichtag:	entspricht Wertermittlungstichtag
Teilnehmer am Ortstermin:	zwei Beauftragte der Antragsgegnerin Unterzeichnender Mitarbeiterin des Unterzeichnenden
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen und Infor- mationen:	* Grundstücksangaben vom Auftraggeber * Vergleichswerte der Bodenpreise im Landkreis Schmalkalden- Meiningen * Kopie des Grundbuchauszuges * Kopie der Liegenschaftskarte

2. LAGE- UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

Großräumige Lage:	Die Grundstücke liegen im Raum Südthüringen, im Landkreis Schmalkalden-Meiningen, in der Kleinstadt Steinbach- Hallenberg.
Kommunale Einordnung:	Steinbach-Hallenberg hat mit seinen 8 Ortsteilen ca. 9 400 Einwohner und ist ein staatlich anerkannter Erholungsort im Randbereich des Thüringer Waldes. Die Kreisstadt Meiningen ist in ca. 30 km Entfernung.
Verkehrslage und Infrastruktur:	Zu erreichen ist die Stadt über Landstraßen I. und II. Ordnung; sie verfügt über einen Bahnanschluss der regionalen Süd- Thüringen Bahn. Die Autobahn A 71 ist über Anschlüsse in Suhl/ Zella-Mehlis oder Oberhof zu erreichen.

Sachverständigenbüro **DIPL.- ING. JÜRGEN MÜLLER**

Wirtschaftsstruktur:	Die Stadt Steinbach-Hallenberg verfügt traditionell über Arbeitsplätze im metallverarbeitenden Gewerbe. Sie hat einige Gewerbegebiete mit Firmen der Metall-, Kunststoff- und Holzverarbeitung, der Elektronik und Kartonagenherstellung sowie verschiedene Handwerksbetriebe (Klein- und Mittelstand).
Demografische Lage:	Es ist von einer rückläufigen bzw. stagnierenden demografischen Entwicklung am Standort und einer überalterten Bevölkerung auszugehen. Die strukturellen Prognosen für die Bereiche Kaufkraft, Arbeitsmarkt und Bevölkerungsentwicklung weisen eine überwiegend negative Tendenz aus.
Ortsbild:	Der Zentralort hat kleinstädtischen Charakter.
Innerörtliche Lage:	Die Grundstücke liegen im Randbereich der Stadt. Die hauptsächlichsten Einrichtungen der Versorgung, des Handels und der Verwaltung befinden sich in zentraler Lage in der Kernstadt. Die umgebende Bebauung wird durch überwiegend Wohnbereiche geprägt. Bezogen auf den Ort kann die Lage der Grundstücke mit „gut“ eingeschätzt werden, das Zentrum der Stadt ist ca. 500 m entfernt.
Art der Bebauung:	Gegenwärtig ist keine Bebauung auf den Grundstücken vorhanden, es ist eine offene Bauweise im anschließenden talseitigen Bereich vorhanden.
Beeinträchtigungen:	Es sind keine unmittelbaren bzw. gravierenden Beeinträchtigungen vorhanden, welche eine Einschränkung der „gegenwärtigen“ Nutzung zur Folge hat.
Eintragungen in das Grundbuch Abt. II :	Wertrelevante Eintragungen, die Grundstücke betreffend, sind nicht vorhanden.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Hier sind keine unsichtbaren Belastungen, wie z.B. in Form eines Grenzüberbaus oder Wegerechts, vorhanden.
Bauplanungsrecht:	Entsprechend der Lage im Ortsrandgebiet regelt sich die bauliche Zulässigkeit im Bestand unter Einhaltung des § 34 BauGB.
Bauordnungsrecht:	Die materielle Legalität der gegenwärtigen Nutzung wird vorausgesetzt.
Denkmalschutzbuch/ Baulastenverzeichnis/ Flurbereinigung:	In das Denkmalschutzbuch bzw. in das Baulastenverzeichnis wurde persönlich und auftragsgemäß nicht eingesehen, wobei der Unterzeichnende durch den Auftraggeber die Informationen erhalten hat, dass im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorliegen. Es kann von der Freiheit der Grundstücke in Bezug auf wertrelevante, öffentlich-rechtliche Lasten und Beschränkungen ausgegangen werden.
Entwicklungszustand:	Es handelt sich um Grundstücke im Innenbereich. Eine Zufahrt bzw. Anfahrt ist über eine einfach ausgebaute Ortsstraße – Anliegerstraße gegeben.
Vorbemerkungen:	Die Ausführungen zu den Grundstücken und zu deren Beschaffenheit basieren auf den Angaben des Auftraggebers sowie auf den vor Ort festgestellten Gegebenheiten und anhand der vorliegenden Kopien des Grundbuches und des Liegenschaftsauszuges vom Amt für Vermessung und Geoinformation.
Grenzverhältnisse, topographische Lage	Grundstück (Flur 42, Flst. Nr. 34) Das gegenwärtig ungenutzte Grundstück hat eine rechteckige

und tatsächliche Nutzung: Grundrissform mit einer mittleren Breite von ca. 20,5 m, (in Nord-Süd-Richtung) und eine Länge von etwa 47 m (in Ost-West-Richtung). Es handelt sich um einen fallenden Hangbereich mit überwiegend Grünland bzw. Altobstbaumbestand. Das Grundstück liegt im Übergangsbereich zum bebauten Ortsrand. die Entfernung zum Zentrumsbereich beträgt ca. 500 m. Auf dem Grundstück ist eine Zwischenlagerung von Erdaushub vorhanden! Nach freier sachverständiger Schätzung ca. 50 m³. Das Grundstück hat einen ungepflegten Zustand. Einfriedungen sind nur rudimentär vorhanden.

Grundstück (Flur 42, Flst. Nr. 35/1)

Das gegenwärtig ungenutzte Grundstück hat eine rechteckige Grundrissform mit einer mittleren Breite von ca. 12,5 m, (in Nord-Süd-Richtung) und eine Länge von etwa 46 m (in Ost-West-Richtung). Es handelt sich um einen fallenden Hangbereich mit überwiegend Grünland bzw. Altobstbaumbestand. Das Grundstück liegt im Übergangsbereich zum bebauten Ortsrand. die Entfernung zum Zentrumsbereich beträgt ca. 500 m. Das Grundstück ist in einem ungepflegten Zustand. Einfriedungen sind nur rudimentär vorhanden.

Hinweis:

Die Vermarktungssteine der beiden Grundstücke waren nicht einsehbar, die Vermarktungsgrenzen wurden teilweise anhand der Kopie der Liegenschaftskarte und der ehemaligen Einfriedungen vor Ort nachvollzogen.

Eine punktgenaue Zuordnung der Grundstücksanteile ist generell nur durch eine Grenzfeststellung möglich!

Baugrund: Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass im Bereich des Grundstücks Boden ansteht, der für die derzeitige Nutzung geeignet ist.

Erschließung Die Grundstücke sind „innerlich unerschlossen“. Im Straßenraum ist Gas, Wasser und Elektroversorgung vorhanden. Ein Kanalanschluss ist gegenwärtig im Straßenraum **nicht** vorhanden. Zur Nutzung einer baurechtlich zulässigen höherwertigen Wohnbebauung (z.B. Eigenheimbebauung) wäre zunächst durch den Versorgungsträger die Kanalbauleistung zu erbringen, damit die Haus- bzw. Oberflächenwasser in die örtliche Entsorgungsleitung ganzheitlich eingeleitet werden können!

Straßenausbau: Die Grundstücke sind über öffentliche Verkehrswege zugänglich und damit im Bereich ortsüblich einfach erschlossen.

Außenanlagen: Wertrelevante bauliche Außenanlagen sind nicht vorhanden.

Kontaminationen/
Altlasten Aus der ehemaligen und jetzigen Nutzung des Standorts ist keine erhöhte Gefahr des Vorhandenseins von so genannten Altlasten gegeben bzw. anzunehmen.

3. Wertermittlung

3.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Verkehrswertbildendes Verfahren ist das **Vergleichswertverfahren**. Unter Beachtung der Nutzungsart und des Zustandes der Grundstücke ist es in der Anwendung zu privilegieren. Vergleichspreise sind dazu territorial ermittelte und realisierte Kaufpreise, die -soweit erforderlich- angepasst werden. Das Ergebnis wird in diesem Falle als bestimmend für die Ermittlung des Verkehrs-/ Marktwertes herangezogen.

3.2. Ermittlung des Bodenwertes

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. (vgl. § 15 mit § 16 ImmoWertV2021). Bei dessen Anwendung sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Vorhandene Abweichungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Wie oben erwähnt, wird der Wert eines Baugrundstücks durch eine Vielzahl von wertbildenden Faktoren beeinflusst. In ihrer Gesamtheit können diese Faktoren nur durch aufwendige statistische Untersuchungen lokalisiert und quantifiziert werden. Dies setzt die Existenz einer erheblichen Anzahl von Vergleichsfällen voraus. Grundsätzlich gilt auch für den vorliegenden Fall, aus Gründen des seit langem bebauten Gebietes und der besonderen Nutzungsart, dass diese erforderliche hohe Anzahl an Vergleichsfällen nicht zur Verfügung steht. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Ermittlung des Bodenwertes sind die Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke in ausreichender Zahl heranzuziehen. Daneben oder anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Ermittlung herangezogen werden, wenn sie nach ihren gebietstypischen maßgeblichen Wertfaktoren mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar ist. Die Bodenrichtwerte werden anhand von Grundstücksverkäufen, aber auch unter Berücksichtigung des Preisniveaus vergleichbarer Gebiete vom Gutachterausschuss ermittelt und in eine Bodenrichtwertkarte zum Stichtag eingetragen. Wertbeeinflussende Abweichungen des Bewertungsgrundstücks auf der Grundlage vom Richtwertgrundstück (wie z.B. der Erschließungszustand, die Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bodenbeschaffenheit oder die Grundrissgestalt) sind berücksichtigt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den **Bereich des Landkreises Schmalkalden-Meiningen** hat die Bodenrichtwerte für die Stadt Steinbach-Hallenberg (Stichtag 01.01.2022) beschlossen. Nach Information des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation, Katasterbereich Schmalkalden, wurde für ein Richtwertgrundstück in der zu betrachtenden Ortslage der Gemarkung Steinbach- Hallenberg zum Stichtag 01.01.2022 ein **Bodenpreis von 34,00 €/ m²** ermittelt. Charakterisiert wurde das Richtwertgrundstück als baureifes Land, als allgemeines Wohngebiet, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG, einer offenen Bebauung und einer Grundstücksfläche von 600 m².

Die vorhandenen Lagemerkmale und der Erschließungszustand der Grundstücke rechtfertigen **die Zugrundelegung des ermittelten Bodenpreises nicht!**

Da es sich um „Einzelgrundstücke“ handelt, ist auch eine Einzelbeurteilung sachgerecht. Nach freier sachverständiger Würdigung wird für das Grundstück Flur 42, Flst.Nr. 34 eine mögliche Bebauung unterstellt, allerdings ist zu beachten, dass dafür noch Vorrassetzungen von kommunaler Seite zu schaffen sind und erhöhte Aufwendungen für die Erschließung notwendig sind!

Aus bürointernen Vergleichswerten des Unterzeichnenden ist ableitbar, dass sich bei derartig zu bewertende Grundstücken, die sich in einer bestimmten, ausgewiesenen Bodenrichtwertzone befinden und Abweichungen vom Richtwertgrundstück haben, eine Anpassung an den Istzustand notwendig ist!

Dabei ist ein Rückgriff auf die Kriterien und Systematik der Baulandstufung geeignet.

Dabei sind folgende Kategorien zu beachten

- a) Flächen der Land- und Forstwirtschaft (reines Agrarland)
- b) Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft (begünstigtes Agrarland)
- c) Bauerwartungsland
- d) Rohbauland, hier auch noch geordnet und ungeordnet
- e) Baureifes Land

Unter Beachtung dieser Baulandstufung wird davon ausgegangen, dass sich der Entwicklungszustand des Grundstückes -konkret betrachtet- am Endpunkt von d) und am Anfang von e) befindet! Wie sich aus der Baulandstufung innerhalb des Entwicklungsprozesses, unter Berücksichtigung konjunkturbedingter Einflüsse, Bodenpreise ableiten, ist regional stark schwankend, aber tendenziell darstellbar.

Die Preise für Rohbauland bilden eine Bandbreite von 60-85 % ab.

Wichtung für Grundstück, Flur 42, Flurstück 34

Nach dieser Systematik und Ansatz der Prämissen, unter Wertung des Istzustandes des Grundstückes, wären nach freier gutachterlicher Schätzung, obere Ansätze in der prozentualen Bandbreite der Preisentwicklung mit dem Ausgangspunkt des Bodenrichtwertes für das Grundstück Flur 42, Flst.-Nr. 34 marktkonform. Unterzeichnender betrachtet einen Ansatz von 75 % des Bodenrichtwertes der Bodenwertzone als Ansatz für angemessen! Damit wird gleichzeitig die deutliche Übergröße berücksichtigt!

Bodenwert:

Grundstück: Flur 42, Flurstück Nr. 34 mit Grundstücksgröße: 1 004 m²
 1 004 m² * 34,00 €/ m² * 0,75 = 25 602,00 €
gerundet: 25 600,00 €


Wichtung für Grundstück, Flur 42, Flurstück 35/1

Nach dieser Systematik und Ansatz der Prämissen, unter Wertung des Istzustandes des Grundstückes, wären nach freier gutachterlicher Schätzung, untere Ansätze in der prozentualen Bandbreite der Preisentwicklung mit dem Ausgangspunkt des Bodenrichtwertes für das Grundstück Flur 42, Flst.Nr. 34 marktkonform. Unterzeichnender betrachtet einen Ansatz von 30 % (nach Gerady/Möckel schwanken die Preise für Bauerwartungsland in der Größenordnung von 20 - 40% des Baulandpreises) für angemessen und marktkonform. Für Gartenflächen im Landkreis Schmalkalden- Meiningen und im besonderen bei Naherholungsgrundstücken (hier bei Bungalownutzungsmöglichkeit) im Raum Steinbach -Hallenberg sind Preise von 5,00 €/ m² bis 12,00 €/ m² erzielbar.

Grundstück: Flur 42, Flurstück Nr. 35/1 mit Grundstücksgröße: 602 m²

602 m² * 34,00 €/ m² * 0,3 = 6 140,40 €
gerundet: 6 100,00 €

4. Auszug Bodenrichtwertinformation




Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl

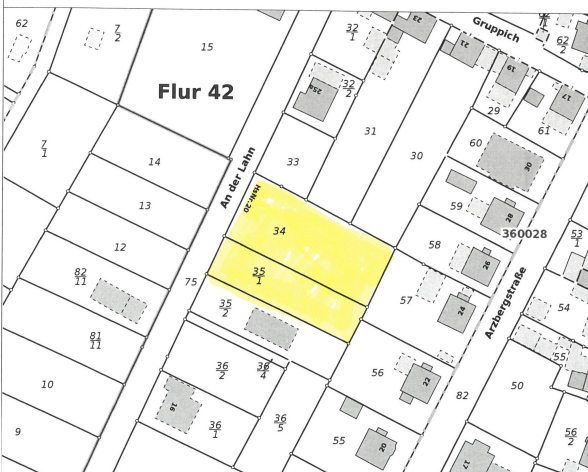
Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
 Hoffnung 30, 98574 Schmalkalden
 Telefon: 0361 57 4163-017, E-Mail: gutachter.schmalkalden@tlbg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen




Gemeinde	Steinbach-Hallenberg, Kurort
Gemarkung	Steinbach-Hallenberg
Bodenrichtwertnummer	360028
Bodenrichtwert [Euro/m ²]	34
Stichtag	01.01.2022
Entwicklungszustand	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart	allgemeines Wohngebiet
Bauweise	offen
Fläche [m ²]	600



Flur 42

Basiskarte: ALKIS zum Stichtag
www.bodenrichtwerte-th.de | www.gutachterausschuesse-th.de



Maßstab:
1 : 1000

erstellt am:
01.12.2023

5. Fotos



FOTOS 1-2
GRUNDSTÜCK FLUR 42,
FLST-NR. 34



FOTO 2



FOTOS 3-4
GRUNDSTÜCK FLUR 42,
FLST-NR. 35/1



FOTO 4