

Gutachten



98596 Brotterode-Trusetal
Rathausstraße 31

sowie diverse unbebaute
Außenbereichsgrundstücke

Az.: 10 K 30/23



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 50 Seiten und 9 Anlagen mit insgesamt 34 Seiten. Es wurde in sechsfacher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Unterzeichner.

Unser Zeichen GZ 165/2023

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Aktenzeichen: 10 K 30/23

Unser Zeichen: GZ 165/2023

PLZ: 98596 Ort: Brotterode-Trusetal
Straße: Rathausstraße 31

Gemarkungen: Herges-Vogtei, Trusen,
Kleinschmalkalden
Wohngrundstück: Flur 9 Flurstück 67/1
separate Flächen: Flur 18 Flurstück 8, Flur 6
Flurstück 15 und Flur 1
Flurstück 36/4



Kurzbeschreibung: Wohngrundstück mit Nebengelass, diverse unbebaute Außenbereichsgrundstücke

Wohngrundstück befindet sich am westlichen Randbereich von Brotterode-Trusetal, im thüringischen Landkreis Schmalkalden-Meiningen, bebaut mit einem freistehenden Einfamilienhaus, einer ehemaligen LKW-Garage mit Werkstattbereich und einem Garagengebäude

Einfamilienhaus: Baujahr ca. 1939, Anhebung Dachbereich und Ausbau ca. 80er Jahre des 20. Jh., Teilsanierungen nach 1990 Mauerwerksbau, unterkellert, eingeschossig, ausgebautes Dachgeschoss, Spitzboden

Raumaufteilung:

KG: Heizungsraum, diverse Vorratsräume, ehemalige
Waschküche im Anbau, Bad

EG: Windfang, Vorraum, Abstellraum, zwei Zimmer, Küche,
Bad, Terrasse

DG: Flur, drei Zimmer, Abstellraum, Bad

Wohnfläche: ca. 121,00 m²

Gesamtzustand: mäßig, notwendiger Instandsetzungs- und
Modernisierungsaufwand

Werkstatt, ehemalige LKW-Garage: Baujahr ursprünglich Ende der 30er Jahre, Anbau ca. 1960, Ausbau Dachgeschoss und Teilsanierung vermutlich 90er Jahre, Mauerwerksbau, tlw. Fachwerkbauweise, Holzschuppenanbau, eingeschossig, tlw. ausgebautes Dachgeschoss und Spitzboden
Gesamtzustand: mäßig

Doppelgarage mit seitlichem Carport: Baujahr ca. 1965, Mischmauerwerk, Carportanbau Holzkonstruktion
Gesamtzustand: schlecht

Bewertungstichtag: 19.10.2023

Verkehrswert:	Brotterode-Trusetal, Rathausstraße 31	159.000,00 €
	Gemarkung Kleinschmalkalden, Flur 18 Flurstück 8	2.069,00 €
	Gemarkung Trusen, Flur 6 Flurstück 15	2.162,00 €
	Gemarkung Trusen, Flur 1 Flurstück 36/4	1.298,00 €

a) Altlastenverdachtsflächen sind, aufgrund der bisherigen, ausschließlichen Wohn- bzw. Wiesenutzung nicht wahrscheinlich. Es wird daher von einer Altlastenfreiheit ausgegangen.

b) Bezirksschornsteinfeger für das Wohngrundstück Brotterode-Trusetal, Rathausstraße 31:

Herr
Heiko Bonß
Schlossgartenstraße 37
98574 Schmalkalden

c) entfällt

d) Das Einfamilienhaus steht leer, Miet- oder Pachtverträge bestehen nicht. Die Flurstücke Gemarkung Kleinschmalkalden, Flur 18 Flurstück 8 sowie Gemarkung Trusen, Flur 6 Flurstück 15 sind verpachtet (separates Schreiben).

e) Es besteht keine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG für das Wohngrundstück Brotterode-Trusetal, Rathausstraße 31.

f) Ein Gewerbebetrieb ist für alle zu bewertenden Flurstücke nicht vorhanden.

g) Zubehör ist für das Wohngrundstück Brotterode-Trusetal, Rathausstraße 31 nicht vorhanden.

h) Ein Energieausweis liegt für das Wohngrundstück Brotterode-Trusetal, Rathausstraße 31 nicht vor.

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	6
3.4	Planungsrechtliche Gegebenheiten, Grundstückszustand in Anlehnung an § 4 und § 6 ImmoWertV	8
3.4.1	Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete	8
3.4.2	Baurecht	9
3.4.3	Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten	10
3.5	Gebäudebeschreibung Brotterode-Trusetal, Rathausstraße 31, Flur 9 Flurstück 67/1	11
3.5.1	Einfamilienhaus	13
3.5.2	Werkstatt, ehemalige LKW-Garage, rückwärtiger Anbau	20
3.5.3	Doppelgarage mit seitlichem Carport	25
3.6	Bruttogrundfläche (BGF) und Wohn-/Nutzflächen	26
3.6.1	Ermittlung der Bruttogrundfläche	26
3.6.2	Ermittlung der Wohnfläche	27
3.7	Außenanlagen	27
3.8	Restnutzungsdauer	27
4.	Wertermittlung	28
4.1	Definition des Verkehrswertes	28
4.2	Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens	28
4.3	Bodenwert	29
4.3.1	Entwicklungszustand	29
4.3.2	Bodenwertermittlung	29
4.3.2.1	Vorbemerkungen	29
4.3.2.2	Bodenwert Brotterode-Trusetal, Rathausstraße 31, Gemarkung Herges-Vogtei, Flur 9 Flurstück 67/1	30
4.3.2.3	Bodenwert Gemarkung Kleinschmalkalden, Flur 18 Flurstück 8	30
4.3.2.4	Bodenwert Gemarkung Trusen, Flur 1 Flurstück 36/4	31
4.3.2.5	Bodenwert Gemarkung Trusen, Flur 6 Flurstück 15	32
4.4	Sachwertverfahren in Anlehnung an §§ 35 – 39 ImmoWertV, Rathausstraße 31	33
4.4.1	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	33
4.4.2	Berechnung des vorläufigen Sachwertes	36
4.4.3	Ermittlung des marktangepassten, objektspezifischen Sachwertes	37
4.4.3.1	Berücksichtigung der makro- und mikrobedingten Lagemerkmale	37
4.4.3.2	Ansatz von Sachwertfaktoren	38
4.4.3.3	Besondere objektspezifische Marktanpassung (in Anlehnung an § 8 (3) ImmoWertV)	40

5.	Vergleichswertverfahren (in Anlehnung an §§ 24 bis 26 ImmoWertV)	41
6.	Berücksichtigung der Wertminderung beim Bestehen bleiben der Belastung in Abteilung II des Grundbuches	43
7.	Verkehrswert	44
	Anlagen	
	Landkarte	
	Stadtpläne	
	Flurkarten	
	Luftbilder mit Katasterangaben	
	Bodenrichtwertinformationen	
	Leitungsverläufe	
	Lageplan Gastleitungsrecht	
	Bauunterlagen	
	Bevölkerungsentwicklung	

GRUNDSTÜCKE/BAULICHE ANLAGEN

1. Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Meiningen, Az.: 10 K 30/23
- Abteilung Zwangsversteigerung -

1.2 Gegenstand der Wertermittlung/Zweck des Gutachtens

Verkehrswerteinschätzung für die Grundstücke in 98596 Brotterode-Trusetal, Rathausstraße 31, Gemarkung Herges-Vogtei, Flur 9 Flurstück 67/1, einschließlich der aufstehenden Gebäude und Außenanlagen sowie den unbebauten Grundstücken in der Gemarkung Kleinschalkalden, Flur 18, Flurstück 8, Gemarkung Trusen, Flur 6, Flurstück 15 und Flur 1, Flurstück 36/4 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 05.10.2023 zum Besichtigungstermin am 19.10.2023, 14.30 Uhr eingeladen. Die Besichtigung der Grundstücke konnte zu diesem Termin stattfinden.

Zum Ortstermin waren anwesend: Antragstellerin
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 21.09.2023, Gerichtsbeschluss vom
18.09.2023
- Grundbuchauszug von Meiningen/Herges-Vogtei/Blatt
30237, Kleinschmalkalden/Blatt 729, Trusen/Blättern
50068 und 51238
- Geoproxy Kartenauszüge (Flurkarte/Luftbilder)
- IVD-Preisspiegel Thüringen 2023/24
- Grundstücksmarktberichte 2018 bis 2023
Gutachterausschuss Landkreis Schmalkalden-Meiningen,
Landkreis Hildburghausen und kreisfreie Stadt Suhl
- Bodenrichtwertinformation des Gutachterausschusses
Landkreis Schmalkalden-Meiningen zum Stichtag
01.01.2022
- Sonstige Unterlagen:
- Auskunft Landratsamt Schmalkalden-Meiningen
vom 22.08./29.08.2023
 - Stadtverwaltung Brotterode-Trusetal vom 16.10.2023
 - Gemeindeverwaltung Floh-Seligenthal vom
17.10.2023
 - Auskunft GEWAS Schmalkalden vom 08.11.2023
 - Gutachterausschuss Schmalkalden vom 02.11.2023
 - Werraenergie vom 12.10.2023

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Makrostandort

- die Stadt Brotterode-Trusetal liegt im Landkreis Schmalkalden-Meiningen in Thüringen
- der staatlich anerkannte Erholungsort hat ca. 5.733 Einwohner (Stand 30.06.2023)
- seit Dezember 2011 besteht die Stadt Brotterode-Trusetal (Neugliederung)
- keinen direkten Anschluss zu einer Bundesstraße oder Bundesautobahn
- erst ca. 13,1 km entfernt Anschluss an die Bundesstraße 19 (Eisenach - Meiningen)
- nächste Anschlussstelle an die Bundesautobahn 71 (Sangerhausen - Schweinfurt) in Zella-Mehlis, ca. 39 km entfernt bzw. in Waltershausen an die Bundesautobahn 4, ca. 17 km entfernt

3.2 Mikrostandort, öffentliche Anbindung

Gemarkung Herges-Vogtei, Flur 9 Flurstück 67/1 (Rathausstraße 31):

- Bewertungsgrundstück befindet sich am westlichen Randbereich von Trusetal, einem Ortsteil der Stadt Brotterode-Trusetal
- die Umgebungsbebauung ist vorwiegend geprägt von weiteren, überwiegend in offener Bauweise errichteten Wohnhäusern bzw. dörflich geprägter Mischbebauung
- Anbindung an den ÖPNV besteht durch eine ca. 400 m entfernte Bushaltestelle
- Einkaufsmöglichkeiten stehen ca. 500 m entfernt zur Verfügung (Supermarkt)
- es können in der Stadt Brotterode-Trusetal zwei Kindertagesstätten besucht werden, es gibt eine Grundschule und eine Gemeinschaftsschule in der Stadt
- die ärztliche Versorgung ist in Brotterode-Trusetal durch Allgemeinmediziner, Zahnärzte sowie das Kreiskrankenhaus in Schmalkalden gesichert (ca. 16 km)
- Topographie
nahezu eben, tlw. leichte Hanglage
- verkehrstechnische Erschließung
Anliegerstraße
- innere Erschließung
Zufahrt vorhanden
- Versorgung/Entsorgung
Strom, Wasser, Kleinkläranlage, Gas
- Nutzung
Wohngrundstück

Gemarkung Trusen, Flur 6, Flurstück 15:

- das Flurstück 15 befindet sich am östlichen Randbereich von Brotterode-Trusetal, angrenzend an ein Doppelhausgrundstück, tlw. Lage bereits im Außenbereich
- weiter angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen bzw. tlw. Wochenendhäuser

Gemarkung Trusen, Flur 1, Flurstück, 36/4:

- die landwirtschaftliche Fläche Flurstück 36/4 befindet sich westlich von Brotterode-Trusetal,
- Wiesenrandfläche im Außenbereich, in der Nähe eines Teiches

Gemarkung Kleinschmalkalden, Flur 18, Flurstück 8:

- Wiesengrundstück im Außenbereich
- südöstlich des Berggasthauses Fuchsbau Mommelstein

- Topographie

tlw. abfallend, tlw. eben

- verkehrstechnische Erschließung

tlw. Feldweg, Anliegerweg, tlw. ohne

- innere Erschließung

ohne

- Versorgung/Entsorgung

ohne

- Nutzung

Wiesengrundstücke

3.3 Grundbuchrechtliche Angaben

Rechtliche Gegebenheiten
Gemarkung: Herges-Vogtei
Grundbuchband Blatt 30237

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Nutzung	Größe m ²
5	9	67/1	Rathausstraße 31		891

Grundbuch:

Abteilung I
Eigentümer: -

Abteilung II
Lasten und Beschränkungen: Zwangsversteigerungsvermerk

sonstige/nichttitulierte Rechte: keine Eintragungen bekannt

Rechtliche Gegebenheiten
Gemarkung: Kleinschmalkalden
Grundbuchband Blatt 729

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Nutzung	Größe m ²
2	18	8	Am neuen Weg		6.897

Grundbuch:

Abteilung I
Eigentümer: -

Abteilung II
Lasten und Beschränkungen: Zwangsversteigerungsvermerk

sonstige/nichttitulierte Rechte: keine Eintragungen bekannt

Rechtliche Gegebenheiten
 Gemarkung: Trusen
 Grundbuchband Blatt 50068

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Nutzung	Größe m²
1	6	15	Im Karn		1.107

Grundbuch:

Abteilung I
 Eigentümer: -

Abteilung II
 Lasten und Beschränkungen: Zwangsversteigerungsvermerk

sonstige/nichttitulierte Rechte: keine Eintragungen bekannt

Rechtliche Gegebenheiten
 Gemarkung: Trusen
 Grundbuchband Blatt 51238

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Nutzung	Größe m²
2	1	36/4	Gebäude- Freifläche Alt Herges		865

Grundbuch:

Abteilung I
 Eigentümer: -

Abteilung II
 Lasten und Beschränkungen: Erdgasleitungsrecht, Zwangsversteigerungsvermerk

sonstige/nichttitulierte Rechte: keine Eintragungen bekannt

Es lagen die Kopien der unbeglaubigten Grundbuchauszüge vom 22.08.2023 vor.

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

3.4.1 Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete

Die Stadtverwaltung Brotterode-Trusetal teilte dazu folgendes am 16.10.2023 bzw. 17.10.2023 mit:

Gemarkung Herges-Vogtei, Flur 9, Flurstück 67/1 (Rathausstraße 31):

Ein Flächennutzungsplan bzw. Bebauungsplan existiert für diesen Bereich nicht.

Sonstige Veränderungssperren liegen nicht vor. Das Grundstück befindet sich auch nicht in sonstigen Schutzgebieten.

Das Grundstück ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Die Gebäude auf dem Grundstück stehen nicht unter Denkmalschutz.

Gemarkung Trusen, Flur 6, Flurstück 15, unbebaut:

Einen Flächennutzungsplan bzw. Bebauungsplan existiert für diesen Bereich nicht.

Sonstige Veränderungssperren liegen nicht vor. Das Grundstück befindet sich auch nicht in sonstigen Schutzgebieten.

Das Grundstück wird, bezogen auf eine Teilfläche von ca. 150 m², die westlich unmittelbar an den bebauten Bereich des Flurstückes 14 angrenzt, nach § 34 BauGB als Bauland beurteilt. Die restliche Grundstücksfläche befindet sich im Außenbereich und ist nicht bebaubar.

Gemarkung Trusen, Flur 1, Flurstück 36/4, unbebaut:

Einen Flächennutzungsplan bzw. Bebauungsplan existiert für diesen Bereich nicht.

Sonstige Veränderungssperren liegen nicht vor. Das Grundstück befindet sich auch nicht in sonstigen Schutzgebieten.

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich und ist grundsätzlich nicht bebaubar.

Die Gemeindeverwaltung Floh-Seligenthal teilte mit Schreiben vom 17.10.2023 u.a. folgendes mit:

Gemarkung Kleinschmalkalden, Flur 18, Flurstück 8, unbebaut:

Ein Flächennutzungsplan bzw. Bebauungsplan existiert für diesen Bereich nicht.

Sonstige Veränderungssperren liegen nicht vor. Das Grundstück befindet sich in der Trinkwasserschutzzone II und ist als Flächenbiotop ausgewiesen.

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich und ist grundsätzlich nicht bebaubar.

3.4.2 Baurecht

Gemarkung Herges-Vogtei, Flur 9, Flurstück 67/1, Rathausstraße 31:

Dieses bebaute Grundstück ist wie folgt bebaut:

- freistehendes Einfamilienhaus
- Garagengebäude
- LKW-Garage mit Werkstattbereich

Das Wohngebäude wurde nach den vorliegenden Bauunterlagen 1938 baurechtlich genehmigt.

1981 erfolgte danach der rückwärtige Anbau einer Waschküche mit Terrasse an das Wohnhaus. Ende der 80er Jahre erfolgte die Baugenehmigung für einen Anbau an das Wohnhaus. In diesem Zeitraum erfolgte nach Angaben einer Beteiligten die Anhebung des Daches.

Die LKW-Garage mit Werkstattbereich wurde ursprünglich 1938 als Stall- und Scheunengebäude erbaut. 1960 erfolgte die Baugenehmigung für einen Garagenanbau (Schleppergarage) an dieses Gebäude. Der nach 1990 offensichtlich vorgenommene tlw. Ausbau des Dachgeschosses und des Spitzbodens in eine Wohnung (später als Büro genutzt) wurde offensichtlich nicht baurechtlich genehmigt.

Die Doppelgarage wurde 1964 baurechtlich genehmigt und nach Angaben einer Beteiligten 1965 erbaut.

Bei der vorliegenden Wertermittlung wird daher und insbesondere aufgrund des Alters der Gebäude bzw. der angegebenen Zeiträume für den Um- und Ausbau, die materielle und formelle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen nur teilweise unterstellt.

Baulasten bestehen lt. schriftlicher Auskunft des Landkreises Schmalkalden-Meiningen vom 29.08.2023 für das Flurstück in der Gemarkung Herges-Vogtei Flur 9, Flurstück 67/1 nicht. Die übrigen Flurstücke sind unbebaut, so dass keine Baulastenabfrage dafür notwendig ist.

Stellplatzverpflichtungen bestehen für das bebaute Grundstück nicht. Auf dem Grundstück sind Stellplätze vorhanden bzw. darstellbar.

3.4.3 Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten

Abgabenrechtliche Situation

Bezogen auf das bebaute Grundstück Flur 9, Flurstück 67/1 (Rathausstraße 31) sind keine sachlich rückständigen Erschließungskosten ersichtlich.

Seit 2019 werden in Thüringen keine Straßenausbaubeiträge mehr erhoben.

Der GESpringWasser Schmalkalden teilte am 08.11.2023 zu der Abwassererschließung des Grundstückes Brotterode-Trusetal, Rathausstraße 31 folgendes mit:

- Grundstück verfügt über einen Trinkwasserhausanschluss, im Zuge einer Neuordnung bzw. Veräußerung des Gebäudes sollte dieser Anschluss technisch geprüft werden
- die Abwasserentsorgung erfolgt seit 2014 direkt in die zentrale Verbandskläranlage
- offene Erschließungsbeiträge bestehen danach nicht
- die Leitungspläne zu diesem Grundstück sind anhand der Anlage ersichtlich

- die übrigen unbebauten Flurstücke in den Gemarkungen Trusen und Kleinschmalkalden sind nicht angeschlossen

Bodenbeschaffenheit, Altlasten, etc.

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

Altlastenverdachtsflächen sind, aufgrund der bisherigen, ausschließlichen Wohn- bzw. Wiesennutzung nicht wahrscheinlich. Es wird daher von einer Altlastenfreiheit ausgegangen.

Sonstige Besonderheiten sind nicht bekannt.

Hausschwammbefall

Verdacht auf Hausschwammbefall besteht für das bebaute Flurstück nicht.

Energieausweis

Ein Energieausweis liegt für die Gebäude auf dem bebauten Grundstück nicht vor.

3.5 Gebäudebeschreibung Brotterode-Trusetal, Rathausstraße 31, Flur 9 Flurstück 67/1

Das Grundstück ist bebaut mit einem freistehenden Einfamilienhaus, einem Garagengebäude sowie einer LKW-Garage mit Werkstattbereich.



Straßenansicht



Außenansicht



Außenansicht ehemalige Scheune mit Schuppenanbau



giebelseitige Ansicht
Wohnhaus



Überdachung/Durchgang zum Garten



rückwärtige Ansicht Wohnhaus

3.5.1 Einfamilienhaus

- Baujahr: ca. 1939, Anbauten, Anhebung Dachbereich und Ausbau ca. Anfang bzw. Ende der 80er Jahre des 20. Jh.
- Sanierung: Teilsanierungen nach 1990
- Konstruktionsmerkmale: Mauerwerksbau, unterkellert Kellerwände 45er Mauerwerk, Erdgeschoss 30er Mauerwerk, Dachgeschoss 25er Mauerwerksbau, Anbauten und Anhebung Dachgeschoss tlw. Gasbetonsteine
- Geschossigkeit: eingeschossig, ausgebautes Dachgeschoss, Spitzboden rückwärtiger Anbau ehemalige Waschküche Kellerebene und eine Giebelseite des Wohnhauses überwiegend ebenerdig
- Fassade: verputzt, Sockel Werksteinverkleidung
- Decken: massiv, tlw. Holzbalkendecken
- Treppen: Außentreppe Beton, Flächenterrazzo, KG massive gerade Kellertreppe, gefliest, Wände und Decke Paneelverkleidung, EG bis DG Holztreppe
- Hausflur: Hauseingangstür
- Dach: Holzkonstruktion, Satteldach, Zwerchhaus, Ziegeleindeckung, Altbestand
Bodenraum Dielung, Firsthöhe ca. 3,00 m, tlw. geringfügige Dämmung in den Schrägen sichtbar (alte Glasfaserdämmung), eine Giebelseite Gasbeton (Anbau)



Spitzboden

- KG:

Raumaufteilung: diverse Vorratsräume, Heizungsraum, Bad, ehemalige Waschküche im Anbau

Ausstattung:

Boden: überwiegend gefliest, tlw. Steinplatten, Estrich

Wände: verputzt, tlw. Paneelverkleidung, tlw. Wandfliesen (Eigenbau), diverse erhebliche Putz- und Salpeterschäden

Decken: verputzt, tlw. Paneelverkleidung, Deckenhöhe zwischen ca. 1,90 m bis ca. 2,00 m

Türen: Holz

Fenster: Holz

Verglasung: Einfach- tlw. Verbundverglasung

E-Installation: über Putz, Altbestand, Alku

Sanitär: Kellerbad mit: Wanne, Dusche, WC, Waschtisch, Boden und Wände gefliest, Standard Ende der 90er Jahre, Waschmaschinenanschluss im Anbau

Heizung: Gasheizung Baujahr 1992, 130 l WW-Boiler, tlw. Plattenheizkörper, Altbestand, Rohrleitungen Altbestand, Heizung im Bad ohne Funktion (Bad), alte Schwerkraftheizung, ohne Funktion



Treppe zum Keller



Vorraum Keller



Heizung



Vorratsraum



Badansichten



alte Schwerkraftheizung



Raum im Anbau

- EG:

Raumaufteilung: Windfang, Vorraum, Abstellraum, zwei Zimmer, Küche, Bad, Terrasse

Ausstattung:

Boden: tlw. gefliest, diverse Rissbildungen sichtbar, tlw. Belag, tlw. Textilbelag, erhebliche Gebrauchsspuren
Wände: verputzt, tapeziert
Decken: verputzt, tapeziert, Deckenhöhe ca. 2,70 m
Türen: Holz, alt, alte Holzterrassentür
Fenster: Holz, Standard Ende der 80er Jahre, tlw. sehr schadhafte Außenfensterbänke
Verglasung: Verbundfenster

E-Installation: unter Putz, Alku, alte E-Verteilung

Sanitär: Bad mit: fast bodentiefer Dusche, WC, Urinal, Waschtisch, Handtuchheizkörper, Boden gefliest, Wände türhoch gefliest, nach Angaben einer Beteiligten ca. 2000 saniert, Einbauschränke im Bad

Heizung: alte Plattenheizkörper, alte Rohrleitungen

Terrasse: alte Terrazzoplatten, großflächige Überdachung Terrasse und tlw. angrenzende Freifläche, Metallkonstruktion, Well-PVC, Altbestand, von der Terrasse massive Außentreppe zum Garten, Terrasse mit überwiegend massiver Brüstung, im Bereich des Treppenabgangs Holzgeländer



Vorraum (Anbau aus den 80er Jahren)



Abstellraum



Küche Erdgeschoss



Zimmer



Bad

Erdgeschoss



Zimmer Erdgeschoss



überdachte Terrasse auf Anbau

- DG:

Raumaufteilung: Flur, drei Zimmer, Abstellraum, Bad

Ausstattung:

Boden: tlw. Dielung, tlw. PVC, tlw. gefliest

Wände: verputzt, tlw. geringfügig Paneelverkleidung, tapeziert

Decken: verputzt, tapeziert, Deckenhöhe ca. 2,45 m

Türen: Holz, alt

Fenster: Holz, alt, tlw. sehr schlecht

Verglasung: Verbundverglasung

E-Installation: unter Putz, Alku, tlw. neuere Schalter

Sanitär: Bad mit: tiefer gelegter Wanne, Waschtisch, WC, Boden und Wände gefliest, Standard Ende der 80er Jahre

Heizung: alte Plattenheizkörper, alte Rohrleitungen

- Gesamtzustand: mäßig, notwendiger Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwand



Zimmer



Bad

Dachgeschoss



Zimmer Dachgeschoss



Zimmer Dachgeschoss

3.5.2 Werkstatt, ehemalige LKW-Garage, rückwärtiger Anbau

- Baujahr: ursprünglich als Scheune/Stall Ende der 30er Jahre des 20. Jh., Anbau ca. 1960, tlw. Ausbau Dachgeschoss vermutlich Ende der 90er Jahre des 20. Jh. zunächst zu Wohnzwecken, später Büronutzung
- Sanierung: Teilsanierung nach 1990
- Konstruktionsmerkmale: lt. Unterlagen überwiegend 25er Mauerwerk, Obergeschoss tlw. 12er Mauerwerk, tlw. Gasbetonsteine, tlw. Zwischenwände Mischmauerwerk, tlw. Fachwerkbauweise, nicht unterkellert, rückwärtiger Holzschuppenanbau
- Geschossigkeit: eingeschossig, tlw. ausgebautes Dachgeschoss, tlw. gebauter Spitzboden
- Fassade: verputzt, tlw. Putzschäden und Rissbildungen sichtbar, Sockel Klinkerverkleidung, Giebelseite Dachgeschoss und traufseitig im OG Sichtfachwerkfassade
- Decken: tlw. massiv, tlw. Holzbalkendecken, tlw. Stahlunterzüge
- Treppen: giebelseitig zum ausgebauten Dachbereich massive Betontreppe, Flächenterrazzobelag, steile innen liegende Metalltreppe zum Dachboden im nicht ausgebauten Bereich, alte Holztrittstufen
- Dach: Holzkonstruktion, Satteldach, Ziegeleindeckung, rückwärtiger Schuppenanbau, Schleppdach



Hofansicht Werkstatt



giebelseitige Ansicht mit Schuppenanbau



Dachbereich

- EG:

Raumaufteilung: tlw. Lager, ehemalige Garage

Ausstattung:

Boden: tlw. Steinplatten, alt, tlw. Beton, alte Reparaturgrube, ggf. Ölverunreinigungen vorhanden

Wände: unverputzt, tlw. verputzt

Decken: tlw. verputzt, Deckenhöhe ca. 2,90

Türen: Holztore, alt

Fenster: tlw. PVC, nicht fertig eingeputzt, überwiegend Holz, abgängig

Verglasung: Isolierverglasung, Einfachverglasung, tlw. Kastenfenster, abgängig

E-Installation: über Putz, Alku

Sanitär: ohne

Heizung: ohne



Innenansicht Erdgeschoss



Innenansicht Erdgeschoss



ehemalige Garage/Werkstatt Erdgeschoss

- DG (nur ausgebauter Bereich):

Raumaufteilung: kleiner Flur, innen liegende Küche als Durchgangsraum mit Zugang zum innen liegenden WC, zwei Räume, rückwärtiger kleiner Flur mit Treppenaufgang zum Spitzboden

Ausstattung:

Boden: tlw. Textilbelag, tlw. gefliest
Wände: verputzt, Trockenbau, tapeziert, tlw. gefliest, tlw. Paneelverkleidung
Decken: Paneelverkleidung, Deckenhöhe ca. 2,50 m
Türen: Holz-Außentür, Innentüren Holz, tlw. Schiebetür
Fenster: Holz
Verglasung: Verbundverglasung

E-Installation: vermutlich erneuert, unter Putz

Sanitär: WC, Waschtisch, Boden und tlw. Wände gefliest, tlw. Paneelverkleidung, unzureichende Entlüftung (nur Lochverbindung zum ehemaligen Scheunenbereich)

Heizung: Plattenheizkörper

Treppe steile innen liegende Metalltreppe zum Spitzboden



Treppenaufgang zum Ober-/Dachgeschoss



Vorraum mit Küche



Vorraum mit Küche und WC Dachgeschoss



Raumansicht

- **Spitzboden** (nur ausgebauter Bereich):
Raumaufteilung: ein Raum, beidseitige Abseiten

Ausstattung:

Boden: Textilbelag
Wände: Paneelverkleidung
Decken: Paneelverkleidung, Deckenhöhe bis ca. 2,50 m
Türen: ohne
Fenster: Holz
Verglasung: Verbundverglasung

E-Installation: unter Putz
Sanitär: ohne
Heizung: alter Heizkörper

- Gesamtzustand: mäßig



Raum im Spitzboden

3.5.3 Doppelgarage mit seitlichem Carport

- Baujahr: ca. 1965
- Sanierung: Austausch Fenster, E-Installation erneuert
- Konstruktionsmerkmale: Mischmauerwerk, 30er Hohlblocksteine, Carportanbau Holzkonstruktion
- Fassade: verputzt
- Dach: Holzkonstruktion, Pultdach, Bitumenbahnen, schadhaf

Raumaufteilung: zwei Garagen

Ausstattung:

- Boden: Estrich
- Wände: verputzt, gestrichen
- Decken: unverputzt, Deckenhöhe ca. 1,95 m
- Türen: zwei alte Holztore
- Fenster: PVC
- E-Installation: über Putz, Starkstromanschluss
- Sanitär: ohne
- Heizung: ohne

- Gesamtzustand: schlecht



Außenansicht



Carport

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 bildeten die vorliegenden baulichen Unterlagen.

3.6.1 Ermittlung der Bruttogrundfläche

Wohnhaus mit Anbauten:

ca. 10,35 m	x	ca. 8,90 m	=	92,12 m ²	x 3	=	276,36 m ²
ca. 4,26 m	x	ca. 4,40 m	=	18,74 m ²	x 1	=	18,74 m ²
						=	295,10 m ²

ehem. Scheune, Werkstatt, Garage, EG

ca. 14,90 m	x	ca. 8,75 m	=	130,38 m ²	x 1	=	130,38 m ²
-------------	---	------------	---	-----------------------	-----	---	-----------------------

DG/Spitzboden

ca. 6,00 m	x	ca. 8,75 m	=	52,50 m ²	x 1	=	52,50 m ²
ca. 6,00 m	x	ca. 5,00 m	=	30,00 m ²	x 1	=	30,00 m ²
						=	82,50 m ²

Garage

ca. 4,06 m	x	ca. 7,33 m	=	29,76 m ²	x 1	=	29,76 m ²
------------	---	------------	---	----------------------	-----	---	----------------------

Der Holzschuppenanbau an die ehemalige Scheune weist eine Fläche von ca. 40 m² (10 m x 4 m) und der Carport an der Doppelgarage von ca. 18 m² auf.

3.6.2 Ermittlung der Wohnfläche

Die Wohnfläche (ohne Terrasse) wurde grob überschläglich anhand der vorliegenden Bauunterlagen übernommen:

Erdgeschoss:

Windfang:	ca. 2,10 m ²
Flur:	ca. 7,50 m ²
Abstellraum:	ca. 4,50 m ²
Bad:	ca. 8,50 m ²
Zimmer:	ca. 12,80 m ²
Zimmer:	ca. 17,00 m ²
Küche:	ca. 13,00 m ²

Dachgeschoss:

Flur:	ca. 7,50 m ²
Abstellraum:	ca. 4,50 m ²
Bad:	ca. 4,50 m ²
Zimmer:	ca. 14,50 m ²
Zimmer:	ca. 13,65 m ²
Zimmer:	ca. 11,40 m ²

Die Wohnfläche beträgt ca. 121,00 m².

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

3.7 Außenanlagen

Einfriedung:	tlw. Maschendrahtzaun, straßenseitig tlw. alter Betonsockel mit Betonpfählen und Metallzaun
Freiflächen:	tlw. seitliche Hoffläche, überwiegend befestigt Vorgartenfläche, angelegt, rückwärtige Gartenflächen

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 des Baujahres, des aktuellen Ausstattungsstandards und nach anteiligen Instandsetzungen, wird für das Wohnhaus eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 30 Jahren bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren eingeschätzt.

Für den ehemaligen um- und ausgebauten Stall/Scheune wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 20 Jahren bei einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren eingeschätzt.

Die Garage mit Carport sowie der Schuppenanbau an dem Nebengebäude werden aufgrund des schlechten bzw. einfachen baulichen Zustandes, lediglich mit einem pauschalen Restbauwert 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.

Der Verkehrswert ist im Bewertungsfalle auf der Basis des Sachwertes (in Anlehnung an §§ 35 bis 39 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt und den objektspezifischen Besonderheiten abzuleiten, da hier eine auf Ertrag ausgerichtete Nutzung nicht im Vordergrund steht (Eigennutzung).

Ein- und Zweifamilienhäuser werden in den seltensten Fällen wegen einer zu erwartenden Rendite erworben. Bei der überwiegenden Mehrzahl der Interessenten steht die Schaffung eines Eigenheimes im Vordergrund. Auf eine angemessene Verzinsung des eingesetzten Kapitals wird dabei weitgehend verzichtet. Der Verkaufswert solcher Häuser orientiert sich daher vornehmlich an dem aus den Herstellungskosten resultierenden Sachwert. Eine Ertragsberechnung wird deshalb nicht durchgeführt.

4.3 Bodenwert

4.3.1 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 kleinstädtebaulichen Umfeld und der tatsächlichen Nutzung sind die Flurstücke als erschließungsbeitragsfreies ortsüblich erschlossenes Bauland (Mischgebiet), Arrondierungsflächen und landwirtschaftliche Nutzflächen 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.

Arrondierungsflächen sind Flächen, unter denen gemeinhin selbstständig nicht bebaubare Teilflächen verstanden werden, die zusammen mit einem angrenzenden Grundstück dessen bauliche Ausnutzbarkeit erhöhen oder einen ungünstigen Grenzverlauf verbessern.

Landwirtschaftliche Flächen sind entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen, von denen anzunehmen ist, dass sie nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage, nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur landwirtschaftlichen Zwecken dienen werden.

4.3.2 Bodenwertermittlung (§§ 13 bis 16 ImmoWertV i.V.m. §§ 26, 40 bis 41 ImmoWertV)

4.3.2.1 Vormerkungen

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.

Anmerkung:

Unter Berücksichtigung der sich veränderten wirtschaftlichen Gegebenheiten (Ukraine – Krieg, hohe Inflation, wirtschaftliche Rezession, in Verbindung mit einer weiteren negativen Prognose), erfolgt kein Zuschlag auf die Bodenrichtwerte aufgrund des zurückliegenden Erhebungszeitraumes.

4.3.2.2 Bodenwert Brotterode-Trusetal, Rathausstraße 31, Gemarkung Herges-Vogtei, Flur 9, Flurstück 67/1

Der, lt. Internetangaben des zuständigen Gutachterausschusses des Landkreises Schmalkalden-Meiningen ausgewiesene zonale Bodenrichtwert weist dabei folgende Angaben aus (Anlage):

Bodenrichtwertnummer:	363030
Bodenrichtwert:	18,00 €/m ²
Entwicklungszustand:	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart:	Mischgebiet
Bauweise:	offen
Grundstücksfläche:	600 m ²
Stichtag:	01.01.2022

Das Grundstück hat einen annähernd rechteckigen Grundstückszuschnitt.

Straßenfront: ca. 30 m

Tiefe: ca. 29 m

Zu- oder Abschläge auf die Prämissen des Bodenrichtwertes erfolgen dabei nicht. Aufgrund der vorhandenen Bebauungsdichte erfolgt kein Abschlag aufgrund der Prämisse des Bodenrichtwertes zur Grundstücksgröße bis 600 m².

$$891 \text{ m}^2 \quad \times \quad 18,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 16.038,00 \text{ €}$$

Anmerkung:

Durch das seit Februar 2022 deutlich veränderte Marktgeschehen (Ukraine-Krieg, Energiekrise, hohe Kerninflation sowie insbesondere hohe Finanzierungskosten) wird eine signifikante Erhöhung des Bodenrichtwertes aufgrund des zurückliegenden Stichtages des Bodenwertes nicht für angemessen erachtet.

4.3.2.3 Bodenwert Gemarkung Kleinschmalkalden, Flur 18, Flurstück 8

Dieses Flurstück befindet sich im Außenbereich, mittelbar südöstlich der Bergaststätte Mommelstein.

Das Flurstück ist eine Wiese und hat lt. Thüringen Viewer eine Grünlandzahl von 21 und verfügt somit nur über eine sehr geringe Bodenqualität.

Lt. Internetangaben des zuständigen Gutachterausschusses des Landkreises Schmalkalden-Meiningen ist der zonale Bodenrichtwert für Grünlandzahl für die Gemarkung Kleinschmalkalden:

Bodenrichtwertnummer:	669195
Bodenrichtwert:	0,30 €/m ²
Entwicklungszustand:	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Nutzungsart:	Grünland
Bauweise:	offen
Grundstücksfläche:	5.000 m ²
Grünlandzahl:	23
Stichtag:	01.01.2022

Das Grundstück ist lt. dem vorliegenden Pachtvertrag bis 09/2032 fest verpachtet.

Zu- oder Abschläge auf die Prämissen des Bodenrichtwertes erfolgen nicht.

$$6.897 \text{ m}^2 \quad \times \quad 0,30 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 2.069,00 \text{ €}$$

4.3.2.4 Bodenwert Gemarkung Trusen Flur 1, Flurstück 36/4

Dieses Flurstück befindet sich im Außenbereich, mittelbar westlich von Trusetal.

Das Flurstück ist ein relativ schmales Grundstück und wird offensichtlich als Wiese ggf. Weideland genutzt. Östlich grenzt ein Wanderweg an.

Lt. Internetangaben des zuständigen Gutachterausschusses des Landkreises Schmalkalden-Meiningen ist der zonale Bodenrichtwert für dieses Grundstück wie folgt ausgewiesen:

Bodenrichtwertnummer:	667746
Bodenrichtwert:	3,00 €/m ²
Entwicklungszustand:	sonstige Flächen
Nutzungsart:	Freizeitgartenflächen
Stichtag:	01.01.2022

Im vorliegenden Fall weist das Flurstück nur eine relativ geringe Breite aus und weist eine leichte Hanglage auf (ca. 12 m bis ca. 17 m). Die Nutzung als separates Erholungsgrundstück ist daher nur eingeschränkt darstellbar.

Unter Berücksichtigung der Lage, erfolgt daher ein Ansatz von 50 % des vergleichbaren Bodenrichtwertes.

$$865 \text{ m}^2 \quad \times \quad 3,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 0,50 \quad = \quad 1.298,00 \text{ €}$$

4.3.2.5 Bodenwert Gemarkung Trusen, Flur 6, Flurstück 15

Dieses Flurstück befindet sich tlw. im Innenbereich, tlw. im Außenbereich und befindet sich am südöstlichen Bereich von Trusetal. Das Flurstück ist ein relativ schmales Grundstück und grenzt unmittelbar an die Straße Schäferweg an.

Lt. vorliegendem Pachtvertrag ist das Grundstück für 2,77 €/p.a. verpachtet. Lt. Zusatzangabe im Vertrag kann dieser jährlich von beiden Seiten gekündigt werden.

Lt. Thüringen Viewer befinden sich ca. 231 m² im Bereich des baureifen Landes, die restliche Grundstücksfläche wird als Ackerland ausgewiesen. Die Ackerzahl beträgt anteilig für diese Teilfläche rd. 49. Diese Teilfläche wird offensichtlich als Weidefläche genutzt.

Lt. Internetangaben des zuständigen Gutachterausschusses des Landkreises Schmalkalden-Meiningen ist der zonale Bodenrichtwert für die Teilfläche, die als Bauland ausgewiesen wurde, wie folgt ausgewiesen:

Bodenrichtwertnummer:	660296
Bodenrichtwert:	23,00 €/m ²
Entwicklungszustand:	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart:	allgemeines Wohngebiet
Bauweise:	offen
Grundstücksfläche:	600 m ²
Stichtag:	01.01.2022

Diese Teilfläche, die formal noch zu der o.g. Bodenwertzone gehört, ist selbstständig nicht bebaubar. Somit kann diese Teilfläche nur als Arrondierungsfläche eingeschätzt werden. Üblicherweise werden derartige Flächen mit einem Anteil zwischen 30 % bis 80 % des vergleichbaren Bodenwertes eingeschätzt.

Im vorliegenden Fall wird ein Ansatz von 30 % eingeschätzt, da lediglich der unmittelbar angrenzende Grundstückseigentümer ein Interesse zum Kauf/Nutzung an dieser Teilfläche haben könnte.

$$231 \text{ m}^2 \quad \times \quad 23,00 \text{ €/m}^2 \times 0,30 \quad = \quad 1.594,00 \text{ €}$$

Lt. Internetangaben des zuständigen Gutachterausschusses des Landkreises Schmalkalden-Meiningen ist der zonale Bodenrichtwert für die übrige Teilfläche, die als Ackerland ausgewiesen wurde, wie folgt ausgewiesen:

Bodenrichtwert:	0,54 €/m ²
Entwicklungszustand:	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Nutzungsart:	Ackerland
Grundstücksfläche:	10.000 m ²
Ackerzahl:	28
Stichtag:	01.01.2022

Zu- oder Abschläge auf die Prämissen des Bodenrichtwertes erfolgen nicht. Aufgrund der geringen Teilfläche, in Verbindung mit der Ortsnähe und der höheren Ackerzahl, wird ein Zuschlag von 20 % eingeschätzt.

$$876 \text{ m}^2 \quad \times \quad 0,54 \text{ €/m}^2 \times 1,20 \quad = \quad 568,00 \text{ €}$$

$$\text{Gesamtwert Grund und Boden:} \quad 2.162,00 \text{ €}$$

4.4 Sachwertverfahren in Anlehnung an (§§ 35 bis 39 ImmoWertV), Rathausstraße 31

4.4.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale mit anschließender Bezugnahme auf Marktgegebenheiten. Der Sachwert setzt sich aus den Komponenten Bodenwert, Herstellungskosten der baulichen Anlagen (vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen) sowie die nach Erfahrungswerten oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten abgeleiteten Außenanlagen bzw. sonstige Anlagen zusammen (vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen).

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen- Raum oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen sowie mit dem Regionalfaktor und Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren,

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer vergleichbaren baulichen Anlage aufzuwenden wären.

Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Grundlage bilden die Normalherstellungskosten 2010 entsprechend der Anlage 4 in der ImmoWertV 2021 in Verbindung mit § 12 Abs. 5; Satz 3, gültig ab 01.01.2022.

Die NHK 2010 enthalten neben den Kostenkennwerten weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart, wie Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren sowie teilweise weitergehende Erläuterungen.

Dabei ist der Kostenkennwert zu Grunde zu legen, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entspricht.

Hat ein Gebäude dabei in Teilbereichen erheblich voneinander abweichende Standardmerkmale oder unterschiedliche Nutzungen, kann es sinnvoll sein, die Herstellungskosten getrennt nach Teilbereichen zu ermitteln.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in €/m² Bruttogrundflächen angegeben und berücksichtigen keine regionalen Baupreisunterschiede.

Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11:2006. In Ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstandard des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen.

Berechnungsschema zur Ermittlung eines gewichteten Standards und gewichteten Normalherstellungskosten						
Ausstattungsmerkmal	Standardeinstufungen					gewogene anteilige NHK
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1,00				0,23 0,46 166,75
Dächer		1,00				0,15 0,30 108,75
Außentüren und Fenster		1,00				0,11 0,22 79,75
Innenwände		1,00				0,11 0,22 79,75
Deckenkonstr./Treppen		1,00				0,11 0,22 79,75
Fußböden		1,00				0,07 0,14 50,75
Sanitäreinrichtungen		0,50	0,50			0,07 0,18 54,60
Heizung		0,50	0,50			0,09 0,23 70,20
sonstige technische Einrichtungen		1,00				0,06 0,12 43,50
Summe						1,00 2,08 733,80
Typ bewertenden Gebäudes						
1.01/1.11	655,00	725,00	835,00	1.005,00	1.260,00	
(eingeschossig, ausgebautes DG und Spitzboden, unterkellert)						

ehemalige Scheune/Stall, Werkstatt:

Erdgeschoss: Typ 16.1, Standardstufe 3 modifiziert: 300,00 €/m²
 Ober/Dachgeschoss: fiktiver Ansatz Typ 1.21/1.22, modifiziert
 Standardstufe 1: 700,00 €/m²

Anmerkung: Der zuständige Gutachterausschuss des Landkreises Schmalkalden-Meiningen sowie auch alle anderen Gutachterausschüsse in Thüringen werden erst ab 2024 Regionalfaktoren für das Sachwertverfahren veröffentlichen.

Anpassung der NHK anhand Baukostenindexveränderung

Baukostenindexveränderung
(Stand III/2023) 2010 =100

1,606

Durchschnitt 2010/2015:

0,90

Baukostenindex:

 $1,606/0,90 = 1,78$

734,00 €/m ²	x	1,78	=	rd.	1.307,00 €/m ²
300,00 €/m ²	x	1,78	=	rd.	534,00 €/m ²
700,00 €/m ²	x	1,78	=	rd.	1.246,00 €/m ²

pauschaler Zeitwert für das Garagengebäude mit Carport, Außentreppen, Schuppenanbau, Überdachungen: 5.000,00 €

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer (siehe 3.8) zur Gesamtnutzungsdauer (gemäß Anlage 1 zur ImmoWertV).

Die Alterswertminderung wurde linear angesetzt.

4.4.2 Berechnung des vorläufigen Sachwertes des Grundstücks

Gebäude	BGF m ²	NHK €/m ²	Herstellungskosten BGF x NHK
Wohnhaus	295,10	1.307,00	385.695,70 €
Alterswertminderungsfaktor	57,14 %		-220.386,52 €
Gebäudesachwert			165.309,18 €
Nebengebäude Erdgeschoss	130,38	534,00	69.622,92 €
Alterswertminderungsfaktor	66,67 %		-46.417,60 €
Gebäudesachwert			23.205,32 €
Nebengebäude DG/Spitzboden	82,50	1.246,00	102.795,00 €
Alterswertminderungsfaktor	66,67 %		-68.533,43 €
Gebäudesachwert			34.261,57 €
pauschaler Ansatz Anbauten, Außentreppen, Garage mit Carport			5.000,00 €

Außenanlagen

Zu den Außenanlagen gehören vor allem Einfriedungen, Tore, Stützmauern, Wege- und Platzbefestigungen und besondere Gartenanlagen, aber auch die außerhalb des Gebäudes gelegenen Versorgungs- und Abwasseranlagen innerhalb der Grundstücksgrenzen.

Ihr Zeitwert wird unter angemessener Berücksichtigung der Sätze der Bewertungsliteratur (Vogels) gestützt auf die Erfahrungssätze bei gleichartigen Objekten mit einem bestimmten Prozentsatz des Gebäudewertes geschätzt.

vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Der Sachwert ergibt sich aus der Summe des Bodenwertes und dem Wert der baulichen Anlagen.

Gebäudesachwert		227.776,07 €
Außenanlagen	0,00 %	0,00 €
ohne Ansatz, da der Gutachterausschuss bei der Ableitung der Sachwertfaktoren die Außenanlagen nicht separat berücksichtigt hat		
Wert der baulichen Anlagen		227.776,07 €
Bodenwert		16.038,00 €
		243.814,07 €
vorläufiger Sachwert	rd.	244.000,00 €

4.4.3 Ermittlung des marktangepassten, objektspezifischen Sachwertes

4.4.3.1 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 Dezember 2023 4,5 %
- einzelhandelsrelevanter Kaufkraftkennziffernindex ca. 88,3 % je Einwohner (Stichtag 2023)
- Bevölkerungsentwicklung für den gesamten Landkreis Schmalkalden-Meiningen (Quelle:
Landesamt für Statistik, herausgegeben Oktober 2019):

Entwicklung 2019 (124.960 Einw.) bis 2040	- 17,3 %	
- Altersstruktur: Anteil der über 65-jährigen 2019:	ca. 26,8 %	^ 33.530 Einwohner
Prognose im Jahr 2040:	ca. 35,6 %	^ 36.770 Einwohner
- Bevölkerung im Erwerbsalter nimmt bis zum Jahr 2040 um 28,6 % 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

4.4.3.2 Ansatz von Sachwertfaktoren

Entsprechend den Vorgaben des § 35 (3) der ImmoWertV erfolgt eine Anpassung an die allgemeine Marktlage durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39 ImmoWertV.

Die Sachwertfaktoren sind von den örtlichen Gutachterausschüssen zu ermitteln (Grundlage § 193 Abs.5 Satz 2, Nr.2 im BauGB) und werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten abgeleitet. Der so ermittelte Sachwertfaktor ist auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen (objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor).

Die Sachwertfaktoren sind im Wesentlichen abhängig von:

- der Gebäudeart
- dem Gebäudealter
- der absoluten Höhe des Sachwertes
- der Lage und dem Einzugsbereich der Immobilie
- den Besonderheiten des Gebäudes

Damit sind für den Ansatz der Marktanpassungsfaktoren insbesondere die absolute Höhe des vorläufigen Sachwertes, in Verbindung mit der Lage und dem Einzugsbereich der Immobilie, maßgebend.

Der Sachwert mit dem Marktanpassungsfaktor 1,00 ist der Sachwert, bei dem der Sachwert dem Verkehrswert entspricht. Je höher bzw. niedriger die Wirtschafts- und Kaufkraft innerhalb einer Region ist bzw. welche Prognosen für die weitere wirtschaftliche Entwicklung gestellt werden, desto höher bzw. niedriger ist der Abschlag bzw. Zuschlag auf den Sachwert.

Durch den Gutachterausschuss der Landkreise Schmalkalden- Meiningen, Hildburghausen und der Stadt Suhl wurden zuletzt 2021 Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser mit Baujahr bis 1945 und bezogen auf ein Bodenrichtwertniveau zwischen 20,00 €/m² bis 40,00 €/m² empirisch abgeleitet.

Danach wurde bei einem vorläufigen Sachwert von 240.000,00 € und einem Bodenwertniveau von 20,00 €/m², ein Sachwertfaktor von 0,91 angegeben.

Dieser Stichprobe lagen folgende Durchschnittswerte zu Grunde:

Baujahr:	1921
Grundstücksgröße:	850 m ²
Wohnfläche:	168 m ²
Restnutzungsdauer:	23 Jahre
Zeitraum der Untersuchung:	7/2017 bis 2/2021

Im vorliegenden Fall besteht die Besonderheit, dass rd. 30 % der alterswertgeminderten Herstellungskosten sich auf das Nebengebäude beziehen.

Durch das seit Februar 2022 deutlich veränderte Marktgeschehen (Ukraine-Krieg, Energiekrise, hohe Kerninflation sowie insbesondere hohe Finanzierungskosten), herrschen erhebliche negative Nachfragekomponenten. Das verabschiedete Gebäudeenergiegesetz bringt weitere Unsicherheiten in den Markt mit einer entsprechenden Kaufzurückhaltung, da insbesondere bei derartigen Immobilien hohe Sanierungskosten vorzunehmen sind.

Das aktuelle Transaktionsvolumen ist seit Mitte 2022 deutlich rückläufig bzw. tlw. stark eingebrochen. Hauptursache sind die deutlich gestiegenen Finanzierungskosten sowie die aktuelle sehr große Unsicherheit am Markt.

Es besteht dabei ein linearer Zusammenhang zwischen sinkendem Transaktionsvolumen und fallenden Immobilien- bzw. Bodenpreisen.

Im letzten Jahr hat es einen Reallohnverlust von rd. 4 % gegeben, so dass die Nachfrage, in Verbindung mit der Finanzierbarkeit von Wohneigentum bzw. Hausfinanzierung deutlich rückläufig ist.

Im aktuellen vdp Immobilienpreisindex (Stand 3. Quartal 2023) sanken die Wohnimmobilienpreise um 6,30 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

In der aktuellen Auswertung des Statistischen Bundesamtes vom 22.09.2023, sind die Preise für Wohnimmobilien im 2. Quartal um durchschnittlich 9,90 % gegenüber dem Vorjahresquartal gesunken. Das ist der bisher höchste gemessene Rückgang.

Unter Berücksichtigung der mittelbar vergleichbaren Durchschnittswerte, der geringfügig höheren wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes, aber auch der größeren Wohnfläche der Stichprobe sowie dem relativ hohen Anteil des Nebengebäudes an den Herstellungskosten, wird ein Sachwertfaktor von 0,85 für angemessen beurteilt.

$$244.000,00 \text{ €} \quad \times \quad 0,85 \quad = \quad \text{rd.} \quad 207.000,00 \text{ €}$$

4.4.3.3 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (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

Um die eingeschätzte Restnutzungsdauer zu gewährleisten, sind notwendige Instandsetzungs- und Sanierungsarbeiten durchzuführen. In Anlehnung an Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2020/21 Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung erfolgt daher der grob überschlägliche Ansatz der Sanierungs- und Instandsetzungskosten.

Entsprechend der ImmoWertV, in Verbindung mit aktuellen Rechtsprechungen, führt der Ansatz von vollen Schadensbeseitigungskosten/Fertigstellungskosten zu unplausiblen Verkehrswerten.

Der Ansatz von Fertigstellungs-/Schadensbeseitigungsaufwendungen/Sanierungskosten ist immer im Kontext an die Immobiliennachfragen zu betrachten.

Eine aktuelle bundesweite Expertenbefragung hat diesen Zusammenhang empirisch bewiesen.

Mit steigender bzw. sinkender Immobiliennachfrage reagiert der Markt entsprechend unterschiedlich auf Bauschäden bzw. Aufwendungen zur Fertigstellung/Sanierung/rückständigen Instandhaltung einer Immobilie.

Bei geringer Nachfrage wird ein höherer Prozentsatz von tatsächlichen Aufwendungen vom Markt berücksichtigt, bei höherer oder sehr hoher Nachfrage weniger bzw. überhaupt nicht.

Somit sind die angesetzten Aufwendungen nicht identisch mit tatsächlich zu erwartenden Kosten bei grundhafter Behebung v.g. Schäden/Mängel/Sanierung/Instandhaltung.

Diese Aufwendungen sind ebenfalls bereits um die fiktiven Alterswertminderung bereinigt und entsprechen daher nicht den tatsächlichen notwendigen Aufwendungen.

Im vorliegenden Fall sind erhebliche Instandsetzungen und Erhaltungsinvestitionen vorzunehmen. Dazu gehört insbesondere die kurz- bis mittelfristige Erneuerung der über 30 Jahren alte Heizungsanlage, in Verbindung mit den überdimensionierten Rohrleitungen aus den 80er Jahren, der Erneuerung der E-Installation, Bodenbeläge, Erneuerung der Fenster u.a.m.

Ein anteiliger Ansatz von 400,00 €/m² wird dabei als angemessen berücksichtigt.

400,00 €/m² x 121 m² = rd. 48.000,00 €

Somit ergibt sich folgender, marktangepasster objektbezogener Sachwert:

marktangepasster Sachwert:		207.000,00 €
anteilige Instandsetzungsaufwendungen:	-	48.000,00 €
marktangepasster, objektbezogener Sachwert:		159.000,00 €

5. Vergleichswertverfahren (in Anlehnung an §§ 24 bis 26 ImmoWertV)

Im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt.

Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Neben Vergleichspreisen bzw. anstelle von Vergleichspreisen können dabei auch geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Diese sind, analog zu Kaufpreisen, auf Eignung zu prüfen und ggf. anzupassen (objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Vom zuständigen Gutachterausschuss Schmalkalden-Meiningen wurden im Rahmen des Grundstücksmarktberichtes 2021 keine Durchschnittswerte für diese Art und Größe von Grundstücken veröffentlicht.

Es erfolgte daher beim Gutachterausschuss Schmalkalden-Meiningen ein Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

Dabei wurden folgende Prämissen vorgegeben:

- gewöhnlicher Geschäftsverkehr
- Lage Brotterode-Trusetal und vergleichbare Lagen
- Weiterverkauf
- freistehende EFH
- Baujahr zwischen 1930 bis 1980
- Wohnflächen zwischen 100 m² bis 200 m²
- Teilmodernisierung 1990 bis 2000
- unvermietet
- Kauffälle ab 2022 bis aktuell

Der Gutachterausschuss Landkreis Schmalkalden-Meiningen konnte 10 mittelbar vergleichbare Kauffälle übermitteln.

Dabei erfolgt eine Anpassung entsprechend dem Baujahr der Gebäude, der Größe, der Wohnfläche, der Lage (Höhe des Bodenrichtwertes), des Ausstattungsstandards sowie der abweichenden Grundstücksgröße. Weiterhin wurde berücksichtigt, dass nur die Kauffälle 1 bis 3 sowie 6 über Garagen bzw. Nebengebäude verfügen.

Die Kauffälle und die Anpassungen werden nachfolgend aufgeführt:

Auszug aus der Kaufpreissammlung									
lfd. Nr.	Gemarkung	Kauf Zeitp.	BRW zum 01.01.2022	Wohnfl. in m²	Baujahr	Standard Stufe	Größe Grundstück	Nebengebäude	gesamt Kaufpreis
1	Untermaßfeld	2022	30,00	140,00	1970	2,50	1.802,00	vorhanden	100.000,00 €
2	Brotterode	2022	21,00	170,00	1935	2,50	541,00	vorhanden	175.000,00 €
3	Kaltenordheim	2022	24,00	137,00	1936	2,20	609,00	vorhanden	145.000,00 €
4	Wernshausen	2022	23,00	159,00	1950	k.A.	764,00	nicht vorhanden	160.000,00 €
5	Steinbach-Hallenberg	2022	34,00	130,00	1937	2,10	620,00	nicht vorhanden	175.000,00 €
6	Wernshausen	2022	23,00	136,00	1931	2,30	562,00	vorhanden	100.000,00 €
7	Kleinschmalkalden	2022	19,00	170,00	1934	k.A.	682,00	nicht vorhanden	190.000,00 €
8	Bernshausen	2023	20,00	123,00	1938	k.A.	690,00	nicht vorhanden	130.000,00 €
9	Bernshausen	2023	26,00	130,00	1957	2,60	838,00	nicht vorhanden	135.000,00 €
10	Bernshausen	2023	30,00	175,00	1968	2,60	960,00	nicht vorhanden	192.923,00 €
ungewogenes arithmetisches Mittel									
Anpassung an das Bewertungsobjekt									
lfd. Nr.	Gemarkung	Datum Kauf	Lage/ BRW	Wohnfläche in m²	Baujahr	Standard Stufe	Grundstücks größe	Nebengebäude	Kaufpreis angepasst
1	Untermaßfeld	0,90	0,95	0,95	1,05	0,95	0,85	1,05	72.312,08
2	Brotterode	0,90	1,00	0,85	1,00	0,95	1,05	1,05	140.217,33
3	Kaltenordheim	0,90	1,00	0,95	1,00	1,00	1,05	1,05	136.682,44
4	Wernshausen	1,00	1,00	0,90	1,05	1,00	1,00	1,10	166.320,00
5	Steinbach- Hallenberg	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,05	1,10	192.018,75
6	Wernshausen	0,90	1,00	0,95	1,00	1,00	1,05	1,05	94.263,75
7	Kleinschmalkalden	1,00	1,00	0,85	1,00	1,00	1,05	1,10	186.532,50
8	Bernshausen	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,10	150.150,00
9	Bernshausen	1,00	1,00	1,00	1,05	0,90	1,00	1,10	140.332,50
10	Bernshausen	1,00	0,95	0,85	1,05	0,90	1,00	1,10	161.938,84
ungewogenes arithmetisches Mittel									
									144.076,82 €
unter Berücksichtigung der doppelten Standardabweichungen wird der Datensatz 1 eliminiert bereinigter Durchschnittswert									152.050,68 €
rd.									152.000,00 €

Somit stützt der mittelbare Vergleichswert den eingeschätzten, marktangepassten, objektspezifischen Sachwert.

Eine Ableitung des Verkehrswertes wird aufgrund der weiteren fehlenden Angaben, insbesondere der fehlenden Innenbesichtigung, nicht als sachgerecht eingeschätzt.

Ein zusätzlicher Abschlag unter Berücksichtigung der Standardstufen erfolgt daher nicht zusätzlich.

6. Berücksichtigung der Wertminderung beim Bestehen bleiben der Belastung in Abteilung II des Grundbuches

Entsprechend den vorliegenden Unterlagen, besteht zu Lasten des Flurstückes 36/4 der Flur 1 in der Gemarkung Trusen ein Gasleitungsrecht.

Das Flurstück wird nur noch vom Schutzstreifen der Hochdruck-Gasleitung berührt. Die belastete Fläche beträgt ca. 80 m² und ist in der Anlage ersichtlich.

Aufgrund der untergeordneten Nutzung des Flurstücks, wird eine Wertminderung von 20 % eingeschätzt.

$$80 \text{ m}^2 \quad \times \quad 3,00 \text{ €/m}^2 \times 0,50 \times 0,20 \quad = \quad 24,00 \text{ €}$$

Beim Bestehen bleiben des dinglich gesicherten Leitungsrechtes, verringert sich der Verkehrswert des Flurstückes 36/4 um 24,00 €.

7. Verkehrswert

Der Verkehrswert ist im Bewertungsfalle auf der Basis des Sach- bzw. Bodenwertes unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu ermitteln.

Der Verkehrswert des Grundstückes 98596 Brotterode-Trusetal, Rathausstraße 31, einschließlich der aufstehenden Gebäude und Außenanlagen sowie den unbebauten Grundstücken in der Gemarkung Kleinschmalkalden, Flur 18, Flurstück 8 sowie Gemarkung Trusen, Flur 6, Flurstück 15 und Flur 1, Flurstück 36/4 ermittelt sich unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Umstände mit:

Brotterode-Trusetal, Rathausstraße 31 Gemarkung Herges-Vogtei, Flur 9 Flurstück 67/1	159.000,00 €
Gemarkung Kleinschmalkalden, Flur 18 Flurstück 8	2.069,00 €
Gemarkung Trusen, Flur 6 Flurstück 15	2.162,00 €
Gemarkung Trusen, Flur 1 Flurstück 36/4	1.298,00 €

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

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

