

Gutachten



98617 Meiningen Ortsteil Wallbach
Flurstücke 75, 65/8 und 65/9

Az.: 11 K 34/23



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 27 Seiten und 7 Anlagen mit insgesamt 12 Seiten. Es wurde in vierfacher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Unterzeichner.

Unser Zeichen GZ 171/2023

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Aktenzeichen: 11 K 34/23

Unser Zeichen: GZ 171/2023

PLZ: 98617 Ort: Meiningen Ortsteil Wallbach
Straße:---

Gemarkung: Wallbach

Flur: ---

Flurstücke: 75, 65/8 und 65/9



Kurzbeschreibung: Gartengrundstück mit Unterstellgebäude

Grundstück befindet sich innerhalb der Ortslage von Wallbach, einem ca. 7 km nordwestlich von Meiningen gelegenen Ortsteil der Stadt, im thüringischen Landkreis Schmalkalden-Meiningen, Gartengrundstück mit aufstehendem Unterstellgebäude

Flurstück 75:

Unterstellgebäude: Baujahr ca. 2007, Holzfachwerkbauweise, nicht unterkellert, eingeschossig, Dachboden als Lagerfläche, Holzverkleidung, Satteldach

Raumaufteilung: ein Raum
Bruttogrundfläche: ca. 32,00 m²
Gesamtzustand: gut

Flurstücke 65/8 und 65/9:

unbebautes Gartengrundstück, ehemaliger Graben (wurde verfüllt), kleines Hühnerhaus

Bewertungsstichtag: 07.12.2023

Verkehrswert:
(ohne Abteilung II)

15.000,00 €

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

b) Bezirksschornsteinfeger: Herr
Jens Lorbeer
Liebersteiner Straße 120
36456 Barchfeld-Immelborn

c) entfällt

d) Das Grundstück ist eigengenutzt. Miet- oder Pachtverhältnisse bestehen nicht.

e) Es besteht keine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG.

f) Ein Gewerbebetrieb ist nicht vorhanden.

g) Zubehör ist nicht vorhanden.

h) Ein Energieausweis liegt 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	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	6
3.5	Gebäudebeschreibung	7
3.6	Bruttogrundfläche (BGF)	11
3.7	Außenanlagen	11
3.8	Restnutzungsdauer	11
4.	Wertermittlung	12
4.1	Definition des Verkehrswertes	12
4.2	Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens	12
4.3	Bodenwert	12
4.3.1	Entwicklungszustand	12
4.3.2	Bodenwertermittlung	13
4.4	Sachwertverfahren in Anlehnung an §§ 35 – 39 ImmoWertV	15
4.4.1	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	15
4.4.2	Berechnung des vorläufigen Sachwertes	16
4.4.3	Ermittlung des marktangepassten, objektspezifischen Sachwertes	17
4.4.3.1	Berücksichtigung der makro- und mikrobedingten Lagemerkmale	17
4.4.3.2	Ansatz von Sachwertfaktoren	18
4.4.3.3	Besondere objektspezifische Marktanpassung (in Anlehnung an § 8 (3) ImmoWertV)	19
5.	Separater Ausweis der Wertminderung beim Bestehen bleiben von dinglich gesicherten Rechten in Abt. II	20
5.1	lfd. Nr. 1, Trinkwasserleitungsrecht nebst Zubehör und Schutzstreifen	20
5.2	lfd. Nr. 2, Mischwasserkanalrecht	20
6.	Verkehrswert	21

Anlagen

Landkarte

Stadtplan

Flurkarte

Luftbild mit Katasterangaben

Lagepläne Dienstbarkeiten

Bauunterlagen

Bevölkerungsentwicklung

GRUNDSTÜCKE/BAULICHE ANLAGEN

1. Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Meiningen, Az.: 11 K 34/23
- Abteilung Zwangsversteigerung -

1.2 Gegenstand der Wertermittlung/Zweck des Gutachtens

Verkehrswerteinschätzung für das Grundstück in 98617 Meiningen Ortsteil Wallbach, Flurstücke 75, 65/8 sowie 65/9 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 14.11.2023 zum Besichtigungstermin am 07.12.2023, ca. 13.00 Uhr eingeladen. Die Besichtigung des Grundstückes konnte zu diesem Termin stattfinden.

Zum Ortstermin waren anwesend: ein 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 (WoFlV) 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 09.11.2023, Gerichtsbeschluss vom
07.11.2023
- Grundbuchauszug von Meiningen/Wallbach/Blatt 368
- 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
01.01.2024
- Sonstige Unterlagen:
- Auskunft Landratsamt Schmalkalden-Meiningen
vom 25.10./27.10.2023
 - Stadtverwaltung Brotterode-Trusetal vom 16.10.2023
 - KWA vom 16.11.2023

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Makrostandort

- ehemalige Residenzstadt, heute Kreisstadt des Landkreises Schmalkalden-Meiningen
- hat ca. 24.929 Einwohner (Stand 30.06.2023, Thüringer Landesamt für Statistik vom 20.02.2024) und liegt in Südthüringen
- Mittelstadt an der Werra - gilt als Kultur-, Justiz- und Finanzzentrum Südthüringens
- bekannt durch das seit 1831 geführte „Meininger Theater“, auch als „Südthüringisches Staatstheater“ bekannt
- liegt im Werratal zwischen Rhön und Thüringer Wald an der Klassikerstraße
- bis zur Landeshauptstadt Erfurt sind es ca. 87 km, bis zum unterfränkischen Würzburg ca. 102 km und bis nach Suhl ca. 30 km
- zwei Anschlussstellen an die Bundesautobahn 71 (Sangerhausen – Schweinfurt)
- Bundesautobahn 73 ist nach 14 km über die A 71 und dem Autobahndreieck Suhl erreichbar
- B 19 (Eisenach - Meiningen) und B 89 (Meiningen - Sonneberg - Kronach) verlaufen durch die Stadt
- Meiningen ist der bedeutendste Bahnknoten der Region, Bahnhof ist mit 4 Bahnlinien erreichbar

3.2 Mikrostandort, öffentliche Anbindung

- das Bewertungsobjekt befindet sich innerhalb der Ortslage von Wallbach, einem ca. 7 km nordwestlich von Meiningen gelegenen Ortsteil der Stadt
- die Umgebungsbebauung ist vorwiegend geprägt von dörflicher Mischbebauung, die in tlw. offener und tlw. geschlossener Bauweise errichtet wurde
- Anbindung an den ÖPNV bietet eine ca. 100 m entfernte Bushaltestelle
- jegliche weitere Infrastruktureinrichtungen befinden sich erst in Walldorf bzw. Meiningen

- Topographie
nahezu eben

- verkehrstechnische Erschließung
schmale Anliegerstraße, Sackgasse ohne Gehwege

- innere Erschließung
Zuwegung und Zufahrt vorhanden bzw. möglich

- Versorgung/Entsorgung
Flurstück 75: Strom (lt. Angaben eines Eigentümers nur über private Stromleitung in der öffentlichen Straße vom Wohngrundstück Flurstück 85/3 aus, keine Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Flurstückes 75 eingetragen), öffentliche Kanalisation liegt in der angrenzenden Straße, lt. Angaben eines Eigentümers befindet sich auf dem Flurstück 75 ein Brunnen (nach Angaben eines Eigentümers ca. 2,50 m tief, Speisung durch Schichtenwasser)
übrige Flurstücke ohne Medienerschließung

- Nutzung
Gartengrundstück mit aufstehendem Unterstellgebäude auf dem Flurstück 75
übrige Flurstücke Gartengrundstücke, ehemaliger Graben (wurde verfüllt)

3.3 Grundbuchrechtliche Angaben

Rechtliche Gegebenheiten
Gemarkung: Wallbach
Grundbuchband Blatt 368

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Nutzung	Größe m ²
3		75	Im Dorfe		171
4		65/8	In der Gasse		102
5		65/9	In der Gasse		36

Grundbuch:

Abteilung I
Eigentümer: -

Abteilung II
Lasten und Beschränkungen: Trinkwasserleitungsrecht, Mischwasserkanalrecht für die
Flurstücke lfd. Nr. 4 und 5
Zwangsversteigerung für die Flurstücke lfd. Nr. 3, 4, 5

sonstige/nichttitulierte Rechte: keine Eintragungen bekannt

Es lag die Kopie eines unbeglaubigten Grundbuchauszuges vom 19.10.2023 vor.

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

3.4.1 Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete

Eine schriftliche Anfrage hinsichtlich des Planungsrechtes bei der Stadtverwaltung Meiningen blieb unbeantwortet.

Für den Ortsteil Wallbach existiert offensichtlich kein rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan.

Unter Berücksichtigung der Lage der Flurstücke wird von einem unverplanten Innenbereich nach § 34 BauGB ausgegangen.

Ein Bebauungsplan existiert entsprechend den Internetangaben der Stadt Meiningen nicht. Weitere Schutzgebäude sind ebenfalls nicht bekannt.

3.4.2 Baurecht

Das Flurstück 75 ist mit einer Unterstellhalle bebaut. Der Neubau wurde als landwirtschaftliches Nebengebäude vom zuständigen Landratsamt Schmalkalden-Meiningen im Jahr 2006 baurechtlich genehmigt.

Die übrigen Flurstücke sind unbebaut.

Bei der vorliegenden Wertermittlung kann daher die materielle und formelle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen unterstellt werden.

Baulasten bestehen lt. schriftlicher Auskunft vom 25.10.2023 des Landratsamtes Schmalkalden-Meiningen nicht.

Ein Flurbereinigungsverfahren ist entsprechend der schriftlichen Auskunft vom 26.10.2023 des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation nicht anhängig.

3.4.3 Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten

Abgabenrechtliche Situation

Seit 2019 werden in Thüringen keine Straßenausbaubeiträge mehr erhoben. Seitens des einen Eigentümers wurde angegeben, dass keine sachlich rückständigen Erschließungsbeiträge offen sind.

Bodenbeschaffenheit, Altlasten, etc.

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

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

Sonstige Besonderheiten sind nicht bekannt.

3.5 Gebäudebeschreibung

Das Flurstück 75 ist mit einem freistehenden Unterstellgebäude bebaut.

- Baujahr: ca. 2007
- Konstruktionsmerkmale: Einzelfundamente, Holzfachwerkbauweise, nicht unterkellert
- Geschossigkeit: eingeschossig, Dachboden als Lagerfläche
- Fassade: Holzverkleidung
- Decken: Holzdecke
- Treppen: Außentreppe, Holzkonstruktion, Metalltrittstufen
- Dach: Holzkonstruktion, Satteldach, Ziegeleindeckung, Firsthöhe ca. 1,80 m, nicht gedämmt

Raumaufteilung: ein Raum

Ausstattung:

- Boden: Betonverbundpflaster
- Wände: Holzstülpchalung
- Decken: USB-Platten, Deckenhöhe ca. 2,60 m
- Türen: Metalltor
- Fenster: Holz
- Verglasung: Verbundverglasung

E-Installation: über Putz, Starkstromanschluss

Sanitär: ohne

Heizung: ohne

- Gesamtzustand: gut



Straßenansicht



Außenansicht Flurstück 75



Außenansicht Giebelansicht, Gebäude auf Flurstück 75



ehemaliges Hühnerhaus auf dem Flurstück 65/9



**Ansicht Flurstück 65/8 und tlw. das Fremdflurstück 61/7
(ehemaliger Graben, verfüllt)**



überdachter Bereich Nebengebäude



Zugang zum Lagerraum



Lagerraum



Futterboden

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)

Die Bruttogrundflächen wurden nach DIN 277 (1987) ermittelt. Grundlage bildeten die vorliegenden Bauunterlagen.

$$\text{ca. } 4,00 \text{ m} \quad \times \quad \text{ca. } 8,00 \text{ m} \quad = \quad 32,00 \text{ m}^2 \quad \times \quad 1 \quad = \quad 32,00 \text{ m}^2$$

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

3.7 Außenanlagen

Einfriedung: straßenseitig Maschendrahtzaun, zweiflügeliges Metalltor, tlw. Holzlattenzaun, Holzpfeiler mit Maschendrahtzaun (DDR Grenzzaun), tlw. ohne
 Freiflächen: kleines Hühnerhaus, Holzkonstruktion, einfache Gartenfläche

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 und der einfachen Ausstattung, wird eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren eingeschätzt.

Somit wird von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von rd. 23 Jahren ausgegangen.

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 sowie einfache Nebengebäude 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 Grundstückes 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 (Dorfmischgebiet) bzw. tlw. als Arrondierungsfläche 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 Grundstückes 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.

4.3.2 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 Vergleichsverfahren 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. telefonischer Auskunft des zuständigen Gutachterausschusses Schmalkalden-Meiningen ausgewiesene zonale Bodenrichtwert weist dabei folgende Angaben aus:

Bodenrichtwertnummer:	283082
Bodenrichtwert:	14,00 €/m ²
Entwicklungszustand:	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart:	dörfliches Mischgebiet
Bauweise:	offen
Grundstücksfläche:	400 m ²
Stichtag:	01.01.2024

Die zu bewertenden Flurstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit.

Danach hat das Flurstück 75 einen überwiegend rechteckigen Grundstückszuschnitt und grenzt überwiegend unmittelbar an die öffentlich gewidmete Sackgasse In der Gasse an.

Die übrigen Flurstücke 65/8 und 65/9 weisen einen unregelmäßigen Grundstückszuschnitt auf und werden längsseitig durch einen ehemaligen Graben (verfüllt, in der Ortslage sind Grenzen nicht mehr erkennbar) Flurstück 61/7 zerschnitten. Diese beiden Flurstücke grenzen nicht unmittelbar an eine öffentlich rechtlich gewidmete Straße/Weg an (das Flurstück 65/9 nur in einer Breite von ca. einem halben Meter), sondern sind nur über das Flurstück 75 erreichbar.

Bezogen auf diese unterschiedlichen Lagefaktoren, in Verbindung mit der vorhandenen Bebauung des Flurstückes 75, erfolgt die Aufteilung in zwei Bodenwertzonen.

Flurstück 75:

Üblicherweise werden derartige Flächen mit einem Ansatz zwischen 30 % bis 80 % des vergleichbaren Baulandwertes gehandelt.

Unter Berücksichtigung der untergeordneten, aber vorhandenen Bebauung, in Verbindung mit der tlw. Erschließung und unmittelbaren Straßenanbindung, erfolgt für dieses Flurstück ein Ansatz von 70 % des vergleichbaren Bodenwertes.

14,00 €/m ²	x	70 %	=	rd. 10,00 €/m ²
10,00 €/m ²	x	171 m ²	=	1.710,00 €

Flurstücke 65/8 und 65/9:

Üblicherweise werden derartige Flächen mit einem Ansatz zwischen 30 % bis 80 % des vergleichbaren Baulandwertes gehandelt.

Unter Berücksichtigung der untergeordneten Lage, der fehlenden öffentlich rechtlichen Zuwegung, der Möglichkeit einer nur untergeordneten Gartennutzung aber auch der geringen absoluten Grundstücksfläche, wird ein Ansatz von 50 % des vergleichbaren Bodenwertes eingeschätzt.

14,00 €/m ²	x	50 %	=	7,00 €/m ²
------------------------	---	------	---	-----------------------

Flurstück 65/8:

7,00 €/m ²	x	102 m ²	=	714,00 €
-----------------------	---	--------------------	---	----------

Flurstück 65/9:

7,00 €/m ²	x	36 m ²	=	252,00 €
-----------------------	---	-------------------	---	----------

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

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.

Im vorliegenden Fall wird die NHK in Anlehnung an die Kostenkennwerte für einfache bis mittlere Lagergebäude ein Kostenkennwert von 400,00 €/m² angesetzt.

Anpassung der NHK anhand Baukostenindexveränderung

Baukostenindexveränderung (IV/2023/2010) = 100 %		1,613		
Durchschnitt 2010/2015:		0,90		
Baukostenindex:		1,613/0,90 = 1,79		
400,00 €/m ²	x	1,79	= rd.	716,00 €/m ²

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
Nebengebäude	32,00	716,00	22.912,00 €
Alterswertminderungsfaktor	42,50 %		-9.737,60 €
Gebäudesachwert			13.174,40 €

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		13.174,40 €
Außenanlagen	6,00 %	790,46 €
Wert der baulichen Anlagen		13.964,86 €
Bodenwert		2.676,00 €
vorläufiger Sachwert	rd.	17.000,00 €

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.

Sachwertfaktoren werden für derartige Nebengebäude vom zuständigen Gutachterausschuss nicht empirisch abgeleitet.

Es wird daher zunächst der Sachwertfaktor von 1,00 angesetzt.

4.4.3.3 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 vorliegenden Fall befinden sich die Grundstücke im rückwärtigen Bereich von bebauten Grundstücken innerhalb der alten Ortslage von Wallbach.

Potenzielle Käufer wären daher nur im unmittelbaren Umfeld zu eruieren, die ein entsprechendes, derartiges Nebengebäude suchen und ihre eigenen, tlw. angrenzenden Grundstücksflächen arrondieren wollen. Für eine Garagennutzung ist das Gebäude baurechtlich nicht genehmigt, wobei ggf. eine Nutzung als Carport darstellbar und gegeben sein könnte.

Somit ist von einem relativ geringen potenziellen Käuferkreis auszugehen.

Es erfolgt daher ein zusätzlicher Abschlag von 10 % auf den vorläufigen Sachwert.

17.000,00 € x 90 % = rd. 15.000,00 €

5. Separater Ausweis der Wertminderungen beim Bestehen bleiben von dinglich gesicherten Rechten in Abt. II

5.1 lfd. Nr. 1, Trinkwasserleitungsrecht nebst Zubehör und Schutzstreifen

Entsprechend den vorliegenden Lageplan des Versorgers betragen die belasteten Flächen:

Flurstück 65/9:	rd. 2 m ²
Flurstück 65/8:	rd. 1 m ²

Die belasteten Flächen befinden sich dabei an den jeweils spitzwinklig auslaufenden nördlichen Flurstücksrandflächen.

Beim Bestehen bleiben dieser Grunddienstbarkeit wird aufgrund der untergeordneten Nutzung der Flurstücke als Gartengrundstück, in Verbindung mit der geringen Flächeninanspruchnahme keine signifikante Wertminderung beim Bestehen bleiben des Rechtes eingeschätzt.

5.2 lfd. Nr. 2, Mischwasserkanalrecht

Entsprechend dem vorliegenden Lageplan des Versorgers betragen die belasteten Flächen:

Flurstück 65/9:	rd. 23 m ²
Flurstück 65/8:	rd. 25 m ²

Die belasteten Flächen befinden sich dabei im vorderen, südlichen Randbereich der Flurstücke.

Bezogen auf diese Lage in Verbindung mit der untergeordneten Nutzung dieser Fläche, erfolgt ein Abschlag von 30 % bezogen auf den unbelasteten Bodenwert.

Flurstück 65/8:
 ca. 25 m² x 7,00 €/m² x 30 % = rd. 53,00 €

Flurstück 65/9:
 ca. 23 m² x 7,00 €/m² x 30 % = rd. 48,00 €

Beim Bestehen bleiben dieser Grunddienstbarkeit, verringert sich der Bodenwert des Flurstückes 65/8 um rd. 53,00 € und des Flurstückes 65/9 um rd. 48,00 €.

6. Verkehrswert

Der Verkehrswert ist im Bewertungsfalle auf der Basis des Sachwertes unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu ermitteln.

Der Verkehrswert des Grundstückes in 98617 Meiningen OT Wallbach, Flurstücke 75, 65/8 und 65/9 ermittelt sich unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Umstände (ohne Abteilung II) mit:

15.000,00 €

Aufgrund verfahrenstechnischer Vorgaben erfolgt eine formale Aufteilung der zu bewertenden Grundstücke. Diese Wertaufteilung stellt dabei keinen selbständig veräußerbaren Verkehrswert dar.

Flurstück	75	14.034,00 €
Flurstück	65/8	714,00 €
Flurstück	65/9	252,00 €

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.

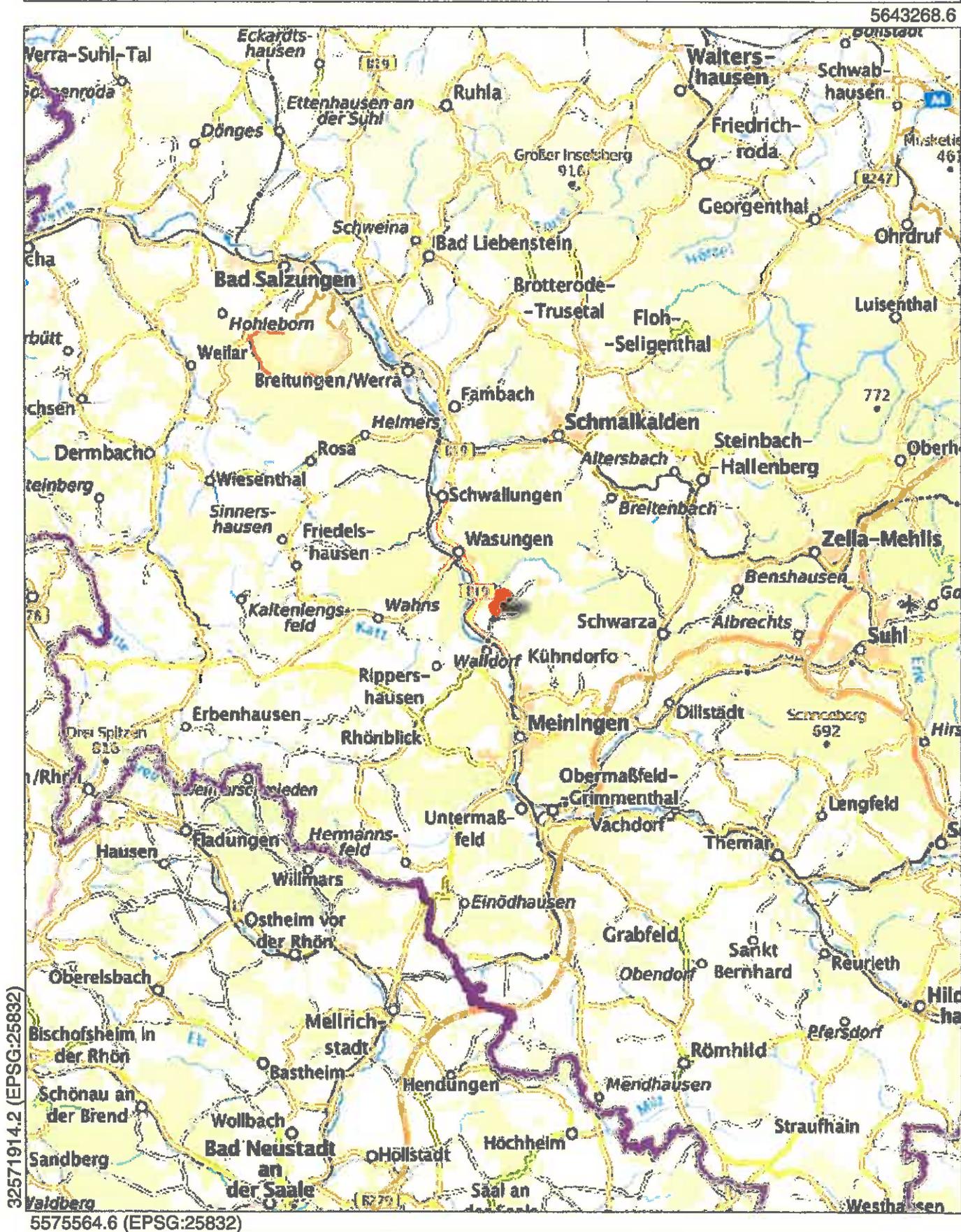
Das Gutachten wurde unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.


Dorothea Schneider

Erfurt, 22.02.2024

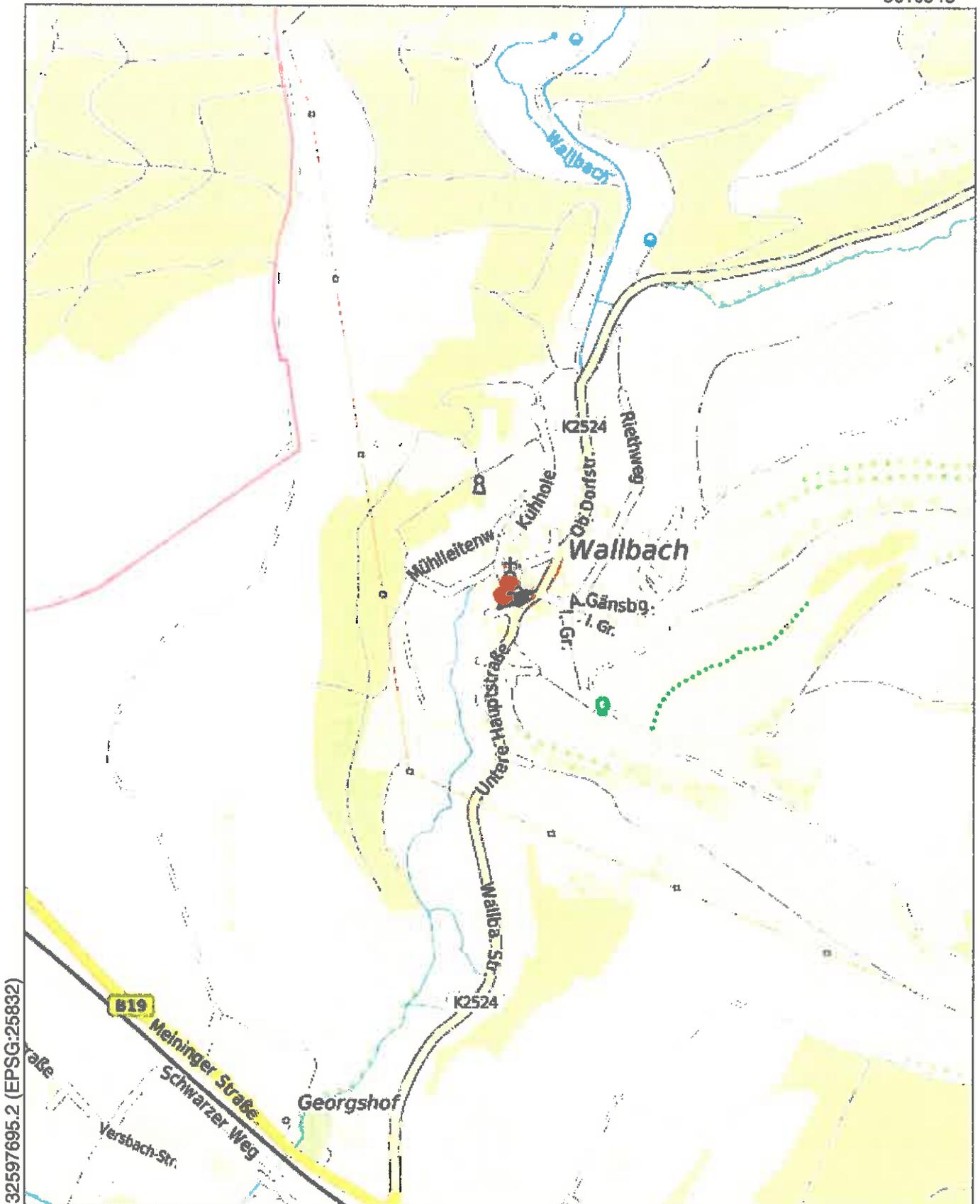
Öffentlich bestellt und vereidigt von
der Industrie- und Handelskammer Erfurt
Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten,
Hotel- und Gaststättenbetriebe





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. © basemap.de / BKG 2023

5610545



32597695.2 (EPSG:25832)

5608288.2 (EPSG:25832)

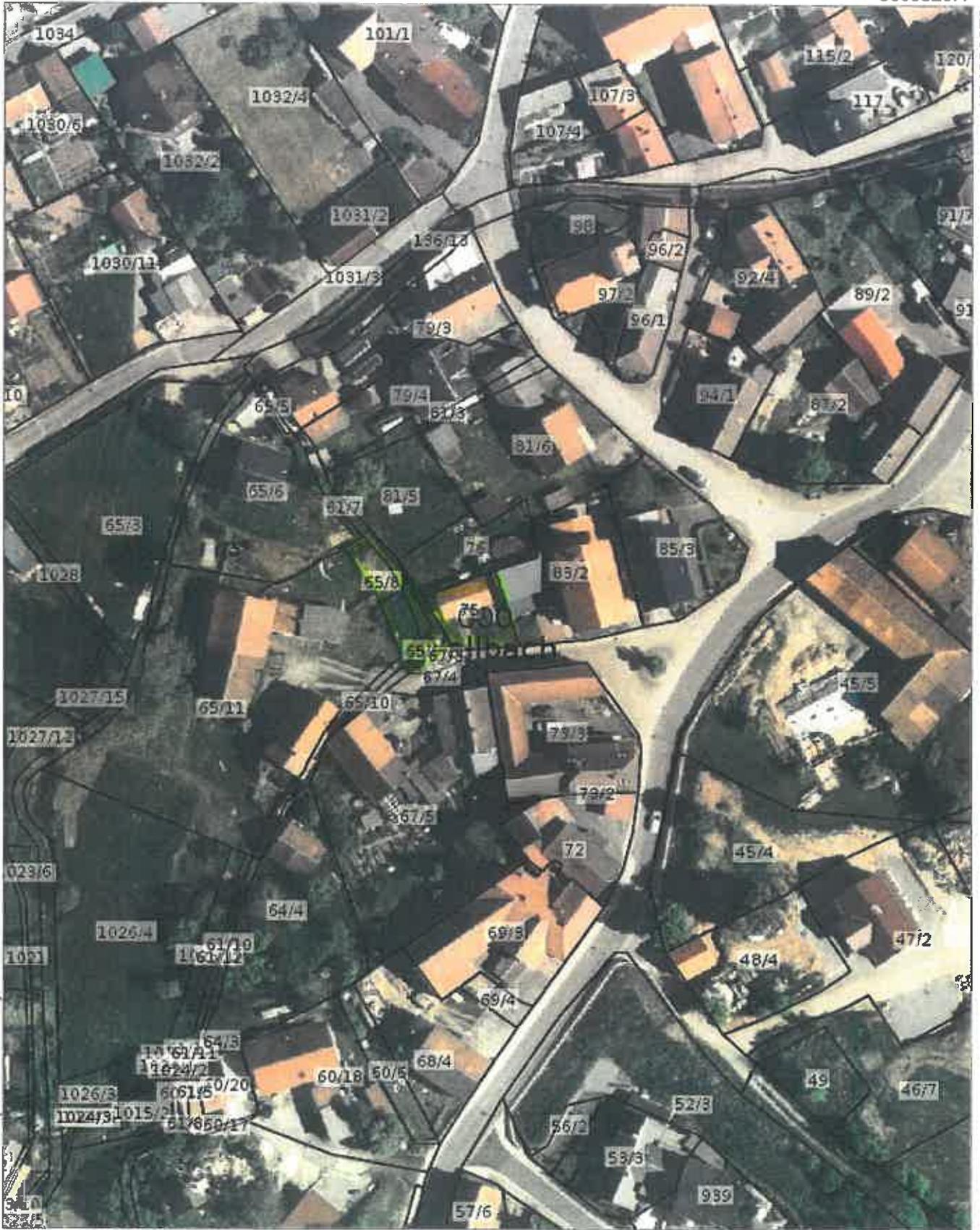
Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann. © basemap.de / BKG 2023

5609529.4



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. © basemap.de / BKG 2023

5609529.4

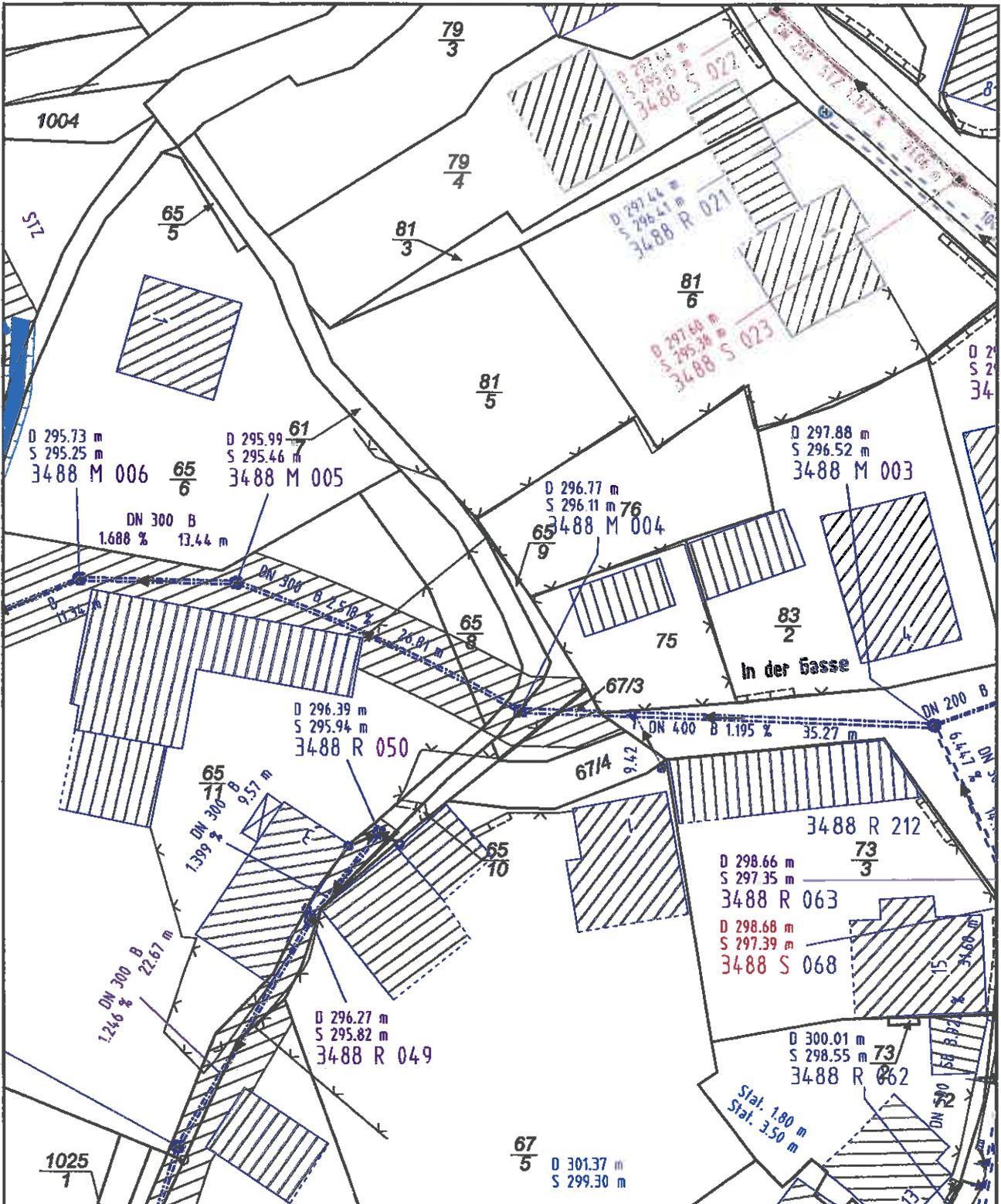


32598495.3 (EPSG:25832)

5609303.7 (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. © basemap.de / BKG 2023

Lagepläne Dienstbarkeiten



**KOMMUNALER WASSER- UND ABWASSERZWECKVERBAND
MEININGER UMLAND (KWA)**

Marktwasserweg 10 98617 Meiningen Tel. (03693) 44740 Fax (03693) 447444



Projekt

Wallbach - In der Gasse

Plan Nr.

Plantyp

Bestandsplan Kanal

Maßstab

1:500

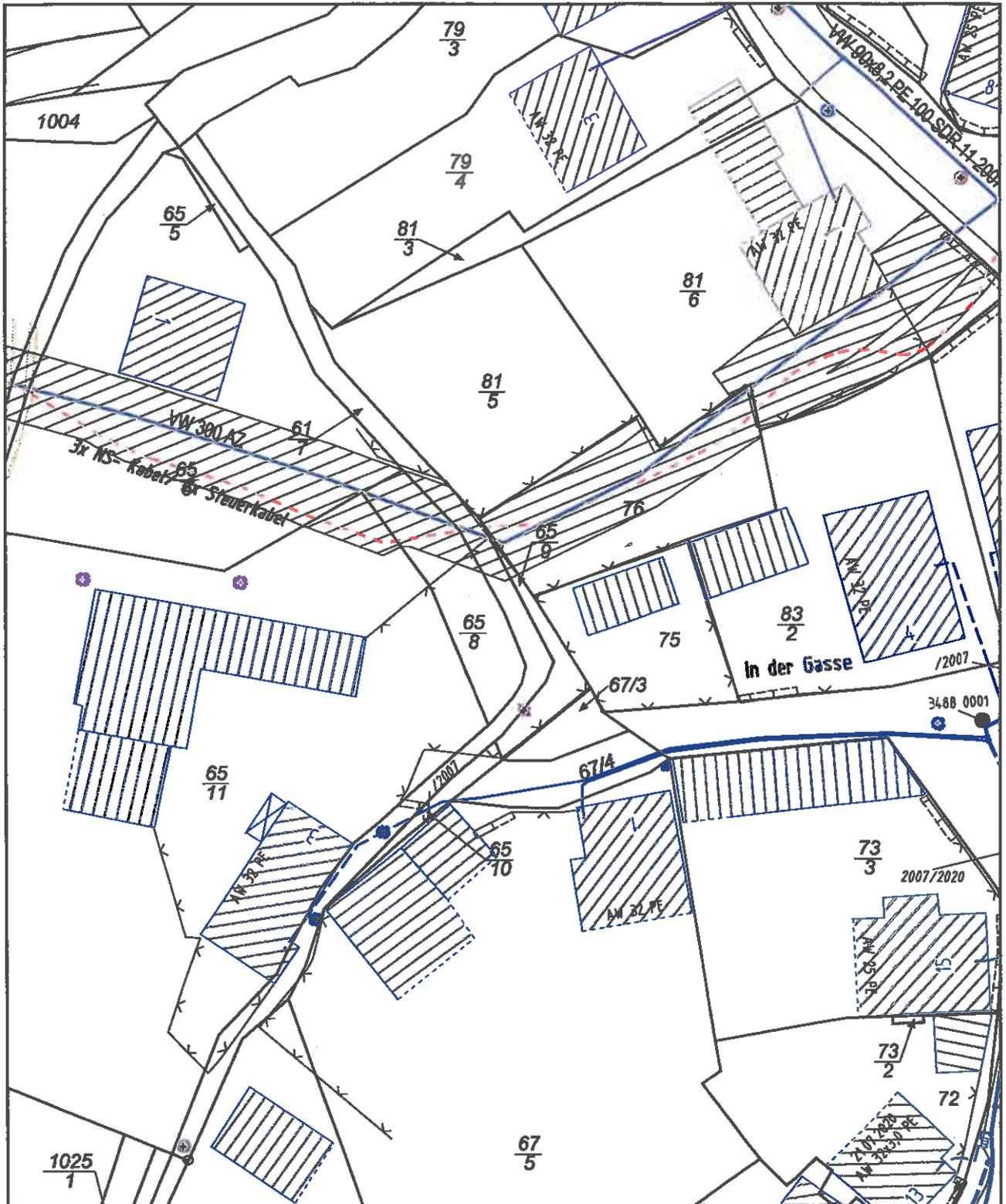
Erstellt von

Wagner

Erstellt am

14.11.2023





**KOMMUNALER WASSER- UND ABWASSERZWECKVERBAND
MEININGER UMLAND (KWA)**

Marktwasserweg 10 98617 Meiningen Tel. (03693) 44740 Fax (03693) 447444



Projekt Wallbach - In der Gasse		
Plan Nr.	Plantyp Bestandsplan WV	
Maßstab 1:500	Erstellt von Wagner	Erstellt am 14.11.2023

Bauunterlagen

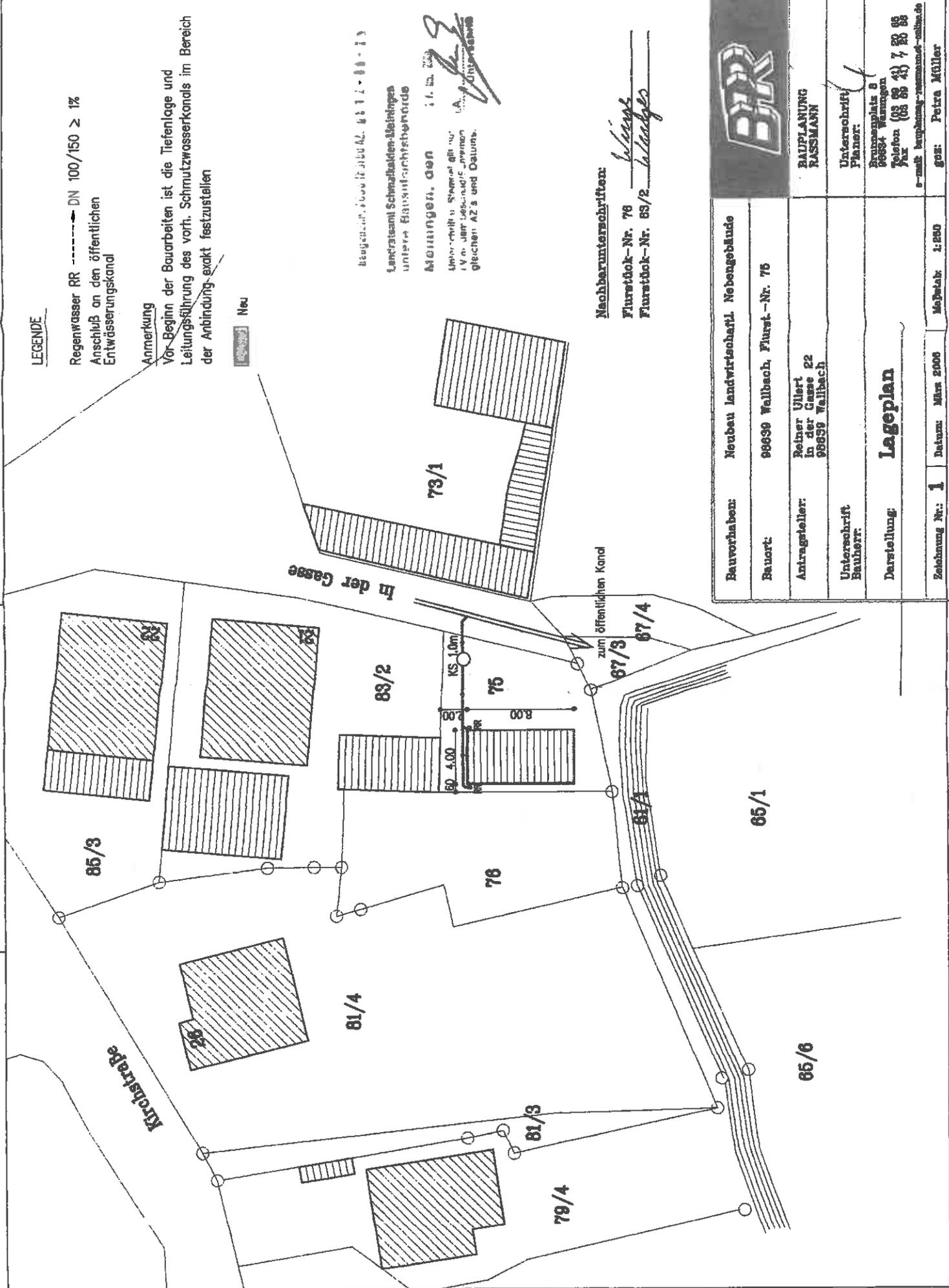
LEGENDE

Regenwasser RR -----> DIN 100/150 ≥ 1%
 Anschluß an den öffentlichen
 Entwässerungskanal

Anmerkung

Vor-Beginn der Bauarbeiten ist die Tiefenlage und
 Leitungsführung des vorh. Schmutzwasserkanals im Bereich
 der Anbindung exakt festzustellen

 Neu



Bestand: 10.00.2006 AL 83 1 1 00 1 1
 Landratsamt Schwafeldien-Heilbronn
 Untere Bauaufsichtsstufe
 Meinungen, Gen. i. d. B. 2006
 (Vorbereitung) ist demnach gilt nur
 (Vorbereitung) ist demnach gilt nur
 gleicher AZ's und Datum.

Nachberaterschriften:

Flurstück-Nr. 76 Wings
 Flurstück-Nr. 83/2 Waldhagen

	
Bauvorhaben:	Neubau landwirtschaftl. Nebengebäude
Bauort:	98639 Wallbach, Flurst.-Nr. 75
Antragsteller:	Reiner Ullert in der Gasse 22 98639 Wallbach
Unterschrift Bauherr:	
Darstellung:	Lageplan
Zeichnung Nr.: 1	Datum: März 2006 Maßstab: 1:250
ggs: Petra Müller e-mail: bernhard-rossmann@brk.de BRUNNENPLATZ 8 98634 WARWIGEN Telefon (03 88 43) 7 83 88 Fax (03 88 43) 7 83 88	

In der Gasse

Kaufvertrag, 1623 (Nr. 8) MZ: 06 11 - 11 - 11

Landratamt Schmalbaden-Neudingen
Landrats-Bauwirtschaftsbehörde

Wohnungen, Gen. 11.16.2

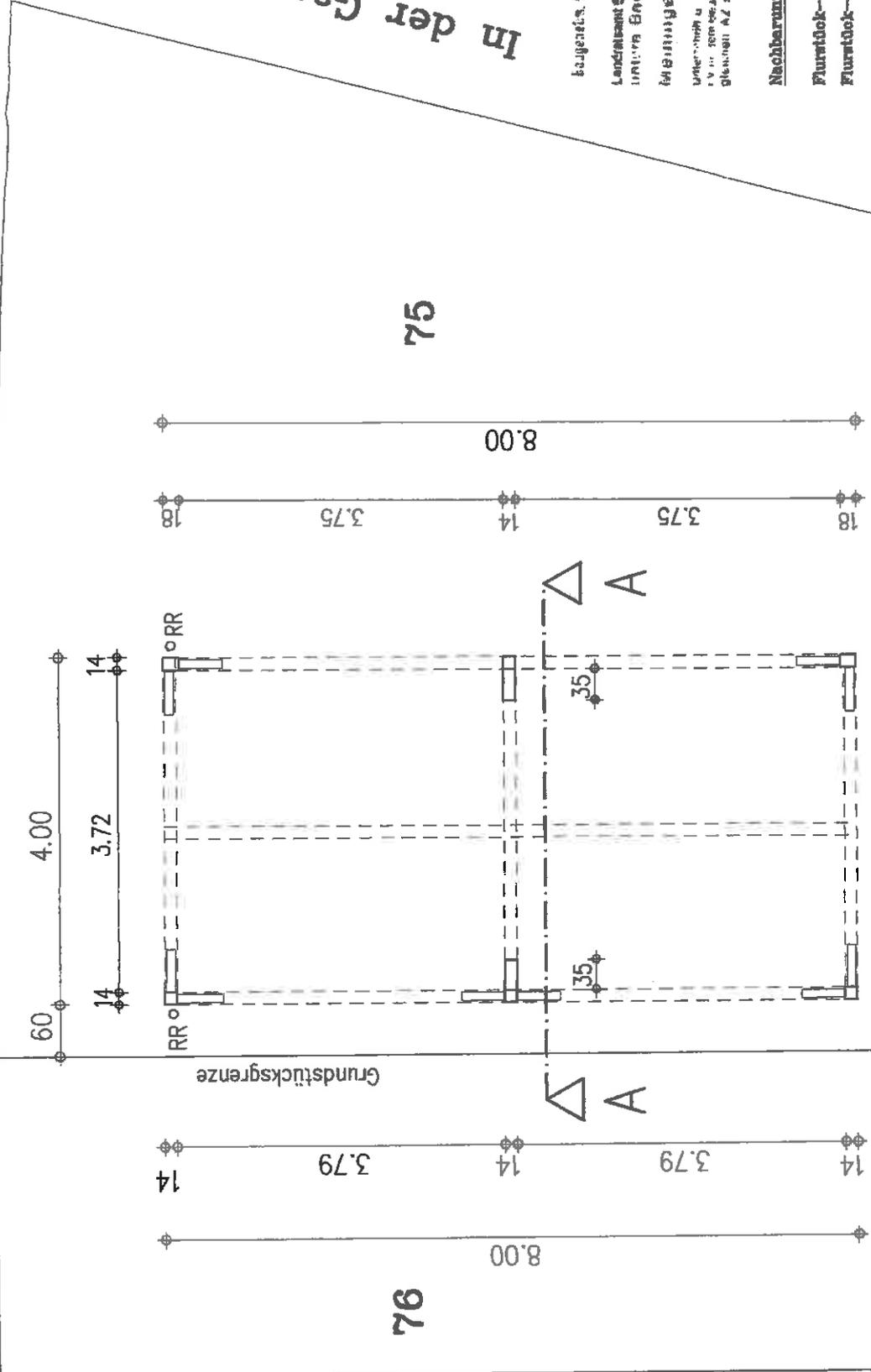
Unterzeichnet u. Datum: 11.16.2
11.16.2
11.16.2

[Signature]
M. Müller

Neubarunterziffern:

Flurstück-Nr. 76 *Wings*

Flurstück-Nr. 89/2 *Wings*



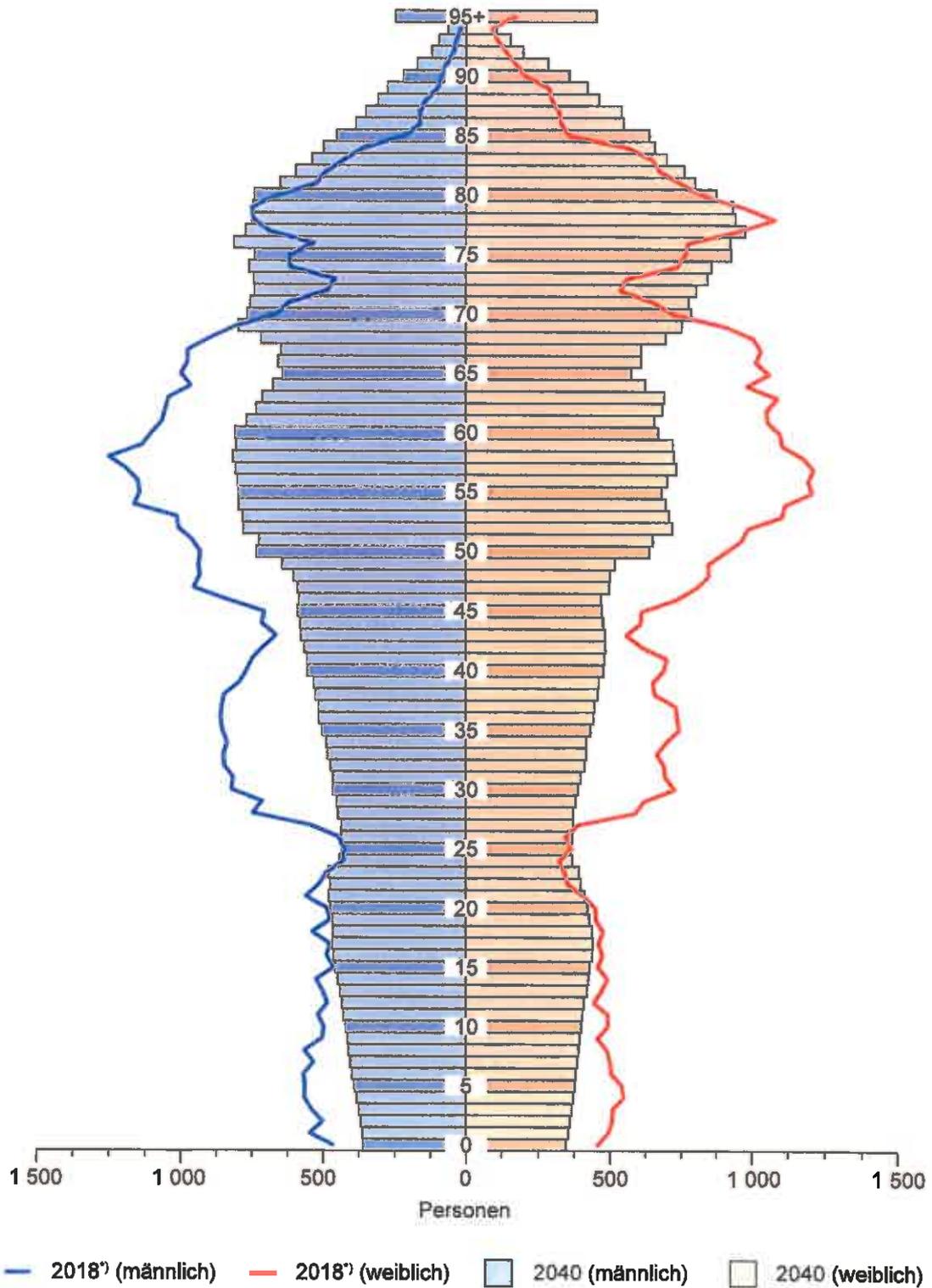
Bauvorhaben:	Neubau landwirtschaftl. Nebengebäude
Bauort:	98639 Waldbach, Flurst.-Nr. 76
Antragsteller:	Reiner Ulert in der Gasse 22 98639 Waldbach
Unterschriebt Besitzer:	
Darstellung:	Grundriss
Zeichnung Nr.:	4
Datum:	März 2006
Maßstab:	1:50
e-mail: bauplanung-rassmann-collin.de GZ: Petra Müller	

Grafische Darstellung der Bevölkerungsentwicklung bis 2040

Landkreis Schmalkalden-Meiningen

Altersaufbau der Bevölkerung 2018 und 2040

Alter in Jahren



¹⁾ IST-Werte des Jahres 2018