

Gutachten



98596 Brotterode-Trusetal

Hofberg 28

Az.: 11 K 35/22



**Arens GmbH
Sachverständigenbüro**

**WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN
Grund und Boden, Gebäude,
Industrie-Gewerbeanlagen, Mieten und Pachten,
Hotel- und Gaststättenbetriebe**

Geschäftsführerin:

**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**

**Arens GmbH
Johannesstraße 39
99084 Erfurt
Tel.: (0361) 2 11 51 18
Fax: (0361) 2 11 51 23**

**Arens GmbH
Friedrich-Ebert-Anlage 36
60325 Frankfurt a. M.
Tel.: (069) 2 44 33 30 85**

e-mail: info@arens-gutachten.de

Dieses Gutachten enthält 38 Seiten und 7 Anlagen mit insgesamt 10 Seiten. Es wurde in fünffacher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Unterzeichner.

Unser Zeichen GZ 160/2022

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Aktenzeichen: 11 K 35/22

Unser Zeichen: GZ 160/2022

PLZ: 98596 Ort: Brotterode-Trusetal
Straße: Hofberg 28

Gemarkung: Herges-Vogtei
Flur: 10
Flurstück: 80/31
Größe: 550 m²



Kurzbeschreibung: Einfamilienhaus mit Anbauten und Garage

Grundstück befindet sich im südlichen Bereich des Ortsteiles Herges-Vogtei der Stadt Brotterode-Trusetal, im thüringischen Landkreis Schmalkalden-Meiningen, bebaut mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit Anbauten sowie einer Garage

Wohnhaus: Baujahr ca. 1948, Ausbau Dachgeschoss ca. 1963, Anbau ca. 1972/73, geringfügige Teilsanierungen nach 1990, Keller Naturstein-/Ziegelmauerwerk, Mauerwerksbau, tlw. Fachwerkbauweise, eingeschossig, ausgebautes Dachgeschoss, Anbau Hohlblock-/Ziegelmauerwerk, eingeschossig

Raumaufteilung:

KG: diverse Vorratsräume, ehemaliger Stall, Kellerbad, separater Anbau konnte nur von außen besichtigt werden (tlw. ebenerdig)

EG: Vorraum, WC, drei Wohnräume, zwei Küchen

DG: Flur, vier Zimmer, Terrasse

Gesamtwohnfläche: ca. 125,00 m²

Gesamtzustand: schlecht, hoher Instandsetzungs- und Entrümpelungsaufwand

Garage: Baujahr vermutlich 60er/70er Jahre des 20. Jh., ohne Sanierung, Mischmauerwerk, eingeschossig, Blechtor, Flachdach, schlechter Zustand

Bewertungsstichtag: 27.10.2022

Verkehrswert: 43.000,00 €

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

b) Zuständiger Bezirksschornsteinfeger: Herr
Heiko Bonß
Schlossgartenstraße 37
98574 Schmalkalden

c) entfällt

d) Das Objekt steht leer und ist nicht vermietet.

e) Es besteht vermutlich 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	8
3.5.1	Wohnhaus mit eingeschossigem Kelleranbau	10
3.5.2	Garage	18
3.6	Bruttogrundfläche (BGF) und Wohn-/Nutzflächen	20
3.6.1	Ermittlung der Bruttogrundfläche	20
3.6.2	Ermittlung der Wohnfläche	20
3.7	Außenanlagen	21
3.8	Restnutzungsdauer	21
4.	Wertermittlung	22
4.1	Definition des Verkehrswertes	22
4.2	Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens	22
4.3	Bodenwert	22
4.3.1	Entwicklungszustand	22
4.3.2	Bodenwertermittlung	23
4.4	Sachwertverfahren in Anlehnung an §§ 35 – 39 ImmoWertV	24
4.4.1	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	24
4.4.2	Berechnung des vorläufigen Sachwertes	26
4.4.3	Ermittlung des marktangepassten, objektspezifischen Sachwertes	27
4.4.3.1	Berücksichtigung der makro- und mikrobedingten Lagemerkmale	27
4.4.3.2	Ansatz von Sachwertfaktoren	28
4.4.3.3	Besondere objektspezifische Marktanpassung (in Anlehnung an § 8 (3) ImmoWertV)	29
5.	Vergleichswertverfahren in Anlehnung an §§ 24 bis 26 ImmoWertV	30
6.	Verkehrswert	32

Anlagen

Landkarte

Stadtplan

Flurkarte

Luftbild mit Katasterangaben

Bodenrichtwertinformation

Bauunterlagen

Bevölkerungsentwicklung

GRUNDSTÜCKE/BAULICHE ANLAGEN

1. Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Meiningen, Az.: 11 K 35/22
- Abteilung Zwangsversteigerung -

1.2 Gegenstand der Wertermittlung/Zweck des Gutachtens

Verkehrswerteinschätzung für das Grundstück in 98596 Brotterode-Trusetal, Hofberg 28, einschließlich der aufstehenden Gebäude und Außenanlagen zum Zwecke der Vermögensbestimmung.

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 12.10.2022 zur Ortsbesichtigung am 27.10.2022, 11.00 Uhr eingeladen. Die Besichtigung des Objektes konnte zu diesem Termin stattfinden.

Zum Ortstermin waren anwesend: Familienangehöriger der Eigentümerin
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 01.01.2022

- Bewertungsliteratur/Sonstige Unterlagen

- Kleiber
Verkehrswertermittlung von Grundstücken,
Verlag: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft Köln
9. vollständig neu überarbeitete u. erweiterte Auflage
2019
- 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
- Gerichtsbeschluss des Amtsgerichtes Meiningen vom
04.10.2022
- Grundbuchauszug von Meiningen/Herges-Vogtei/Blatt
31060
- IVD Immobilienverband Deutschland, Freistaat
Thüringen Preisspiegel 2021/2022, 2022/2023
- Grundstücksmarktberichte 2018 bis 2021
Gutachterausschuss Landkreis Schmalkalden-Meiningen,
Landkreis Hildburghausen und kreisfreie Stadt Suhl
- Bodenrichtwertinformation des Gutachterausschusses
Landkreis Schmalkalden-Meiningen zum 01.01.2022
- sonstige Unterlagen und Auskünfte durch:
- Landratsamt Schmalkalden-Meiningen vom
15.09./21.09.2022
- Stadtverwaltung Brotterode-Trusetal vom
24.10.2022
- Gespringwasser Schmalkalden vom 01.11.2022
- Gutachterausschuss Schmalkalden vom 14.11.2022

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Makrostandort

- die Stadt Brotterode-Trusetal liegt im Landkreis Schmalkalden-Meiningen in Thüringen
- der staatlich anerkannte Erholungsort hat ca. 5.872 Einwohner (Stand 30.06.2022)
- 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

- das Bewertungsobjekt befindet sich im südlichen Bereich des Ortsteiles Herges-Vogtei
- die Umgebungsbebauung ist südlich, westlich und östlich geprägt von aufgelockerter Ein-/Zweifamilienhausbebauung, nördlich grenzt ein Wochenendhausgebiet bzw. Außenbereichsflächen an
- Anbindung an den ÖPNV besteht an einer ca. 450 m entfernten Bushaltestelle
- es können in der Stadt Brotterode-Trusetal zwei Kindertagesstätten besucht werden, es gibt eine Grundschule und eine Gemeinschaftsschule in der Stadt
- Einkaufsmöglichkeiten stehen ca. 500 m entfernt zur Verfügung (Discounter)
- die ärztliche Versorgung ist in Brotterode-Trusetal durch Allgemeinmediziner, Zahnärzte sowie das Kreiskrankenhaus in Schmalkalden gesichert (ca. 14 km)

- Topographie
Hang-/Böschungslage in nördlicher Richtung
- verkehrstechnische Erschließung
südlich Anliegerstraße ohne Gehwege, nördlich öffentlicher Anliegerweg, geschottert
- innere Erschließung
Zuwegungen vorhanden
- Versorgung/Entsorgung
Strom, Wasser, öffentliche Kanalisation
- Nutzung
Einfamilienhaus, Anbauten, Garage

3.3 Grundbuchrechtliche Angaben

Rechtliche Gegebenheiten
Gemarkung: Herges-Vogtei
Grundbuchband Blatt 31060

Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Nutzung	Größe m ²
10	80/31	Hofberg 28		550

Grundbuch:

Abteilung I
Eigentümer: ---

Abteilung II
Lasten und Beschränkungen: Sanierungsverfahren
Zwangsversteigerungsverfahren

sonstige/nichttitulierte Rechte: keine Eintragungen bekannt

Es lag die Kopie eines unbeglaubigten Grundbuchauszuges vom 19.09.2022 vor.

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

3.4.1 Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete

Entsprechend der schriftlichen Stellungnahme der Stadt Brotterode-Trusetal vom 24.10.2022, existiert für diesen Bereich weder ein Flächennutzungsplan noch ein Bebauungsplan. Das Grundstück befindet sich innerhalb des Sanierungsgebiet (vereinfachtes Verfahren).

Das Grundstück ist nach § 34 BauGB zu beurteilen und für die Nutzung Wohnen prädestiniert.

3.4.2 Baurecht

Entsprechend den vorliegenden Unterlagen wurde der Neubau eines Einfamilienhauses 1949 genehmigt.

Im Jahr 1963 wurde der Dachgeschossausbau genehmigt und offensichtlich umgesetzt.

1972 wurde ein Anbau an das Wohnhaus genehmigt und tlw. errichtet (die ursprüngliche Planung wurde nur für das Erdgeschoss umgesetzt).

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

Baulasten bestehen lt. schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Schmalkalden-Meiningen vom 21.09.2022 nicht.

Stellplatzverpflichtungen bestehen nicht. Es wird von einem Bestandsschutz ausgegangen.

Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz (schriftliche Auskunft des Landratsamtes Schmalkalden-Meiningen vom 15.09.2022).

3.4.3 Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten

Abgabenrechtliche Situation

Seit 2019 werden in Thüringen keine Straßenausbaubeiträge mehr erhoben. Lt. schriftlicher Stellungnahme von Gespringwasser Schmalkalden vom 01.11.2022, ist das Grundstück abwasserseitig Volleinleiter. Die Gebührenbescheide wurden beglichen.

Bodenbeschaffenheit, Altlasten, etc.

Bei der Wertermittlung wurde von normal tragfähigem, tlw. lehmigen und kalksteinigen Baugrund ausgegangen (Angaben aus dem Jahr 1972).

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

Sonstige Besonderheiten sind nicht bekannt.

Hausschwammbefall

Verdacht auf Hausschwammbefall besteht oberflächlich betrachtet nicht.

Energieausweis

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

3.5 Gebäudebeschreibung

Das Grundstück ist mit einem freistehenden, giebelseitig zur Straße aufstehenden, zweigeschossigen Einfamilienhaus mit einem Wohnhausanbau, einem eingeschossigen Anbau auf Kellerebene sowie einer Garage bebaut.



Straßenansicht



Straßenansicht



rückwärtige Gebäudeansicht



rückwärtige Frei- und Gartenfläche



rückwärtige Stützmauer



rückwärtige Zuwegung



Gartenansicht

3.5.1 Wohnhaus mit eingeschossigem Kelleranbau

- Baujahr: ca. 1948, Ausbau Dachgeschoss ca. 1963, Anbau ca. 1972 – 1973
- Sanierung: geringfügige Teilsanierung nach 1990 (Heizung ca. 1990/1991), Dacheindeckung hälftig Betondachsteine, vermutlich Anfang der 90er Jahre
- Konstruktionsmerkmale: Hauptgebäude: Keller Natursteinmauerwerk/Ziegelmauerwerk, Außenwände Mauerwerksbau, Giebelwände Fachwerkbauweise, Anbau: Hohlblock-/Ziegelmauerwerk, nicht unterkellert
- Geschossigkeit: Hauptgebäude: eingeschossig, ausgebautes Dachgeschoss
Wohnhausanbau: eingeschossig, Terrasse
Kelleranbau: eingeschossig
- Fassade: Hauptgebäude: verputzt, Kratzputz, Sockel tlw. Naturstein, Altbestand
Wohnhausanbau: überwiegend unverputzt
Kelleranbau: unverputzt
- Decken: Hauptgebäude: KG massiv, G Holzbalkendecken, Anbau: lt. Baubeschreibung Leichtbauplatten Beton zwischen Schienen
- Treppen: KG massiv, Klinker, schadhaft, kein Handlauf, tlw. sichtbare Putz- und Feuchtigkeitsschäden
Außentreppe massiv, Natursteinplatten
EG zum DG schmale, gewendelte, relativ steile Holzterrappe, Altbestand, Treppenhauswände tlw. halbhohle Paneelverkleidung
- Dach: Hauptgebäude: Holzkonstruktion, Satteldach, Ziegeleindeckung bzw. Betondachsteine (stark vermoost), Spitzboden gedämmt, mäßiger Zustand, Schornsteinkopf verrohrt
eingeschossiger Wohnhausanbau: Überdachung in Metall-/Holzkonstruktion (vermutlich Eigenbau), Well-PVC-Platten, mäßiger Zustand
Kelleranbau: Flachdach, Bitumenbahnen, schlechter Zustand



Ansicht Spitzboden

- KG:**
Raumaufteilung: diverse Vorratsräume, ehemaliger Stall, Kellerbad
separater Anbau konnte nur von außen besichtigt werden
(aufgrund der Hanglage ist das Kellergeschoss tlw. ebenerdig)
- Ausstattung:
Boden: Estrich, tlw. sehr schadhaft
Wände/Decken: verputzt, tlw. alte Klinker, schadhaft, tlw. Holzverkleidung,
Deckenhöhe ca. 2,20 m
Fenster: Holz, abgängig
E-Installation: über Putz, tlw. erneuert
Sanitär: Waschmaschinenanschluss, Kellerbad innen liegend, Boden gefliest,
Wände tlw. Glasfliesen tlw. Holzverkleidung, Wanne, abgängig
Heizung: Gasheizung Anschaffung ca. 1990/1991, tlw. Plattenheizkörper



Kellertreppe



Kellerraum



Bad



Kellerraum



Heizung



Kelleranbau



Dachbereich Kelleranbau

- EG:

Raumaufteilung: Vorraum, WC, drei Wohnräume, zwei Küchen

Ausstattung:

- Boden:** tlw. alte DDR-Klinker, tlw. Laminat bzw. PVC-Belag, abgewohnt
- Wände:** verputzt, tapeziert, tlw. niedrige Paneelverkleidung, Vorraum sichtbare Schimmel- und Feuchtigkeitsschäden, eine Küche überwiegend Holzverkleidung, tlw. gefliest, abgängig, eine Küche Fliesenspiegel, abgängig
- Decken:** Vorraum tapeziert, tlw. Schwarzsimmel sichtbar, tlw. Paneelverkleidung, Deckenhöhe zwischen ca. 2,50 m bis ca. 2,70 m (Anbau)
- Türen:** Holz, Altbestand, tlw. Glaseinsatz
- Fenster:** Holz, alt, ein Fenster nach 1990 erneuert, mechanische Rollläden nach 1990 erneuert, eine Fensteröffnung zugemauert, nicht verputzt
- Verglasung:** Hauptgebäude: Verbundverglasung, Anbau: tlw. Einfachverglasung bzw. Isolierverglasung
- E-Installation:** unter Putz, nicht bekannt ob grundlegend erneuert
- Sanitär:** WC, Altbestand
- Heizung:** Plattenheizkörper



Außentreppe



Vorraum Anbau



Raum im Anbau



WC



Küchen



Zimmeransichten

- DG:

Raumaufteilung: Flur, vier Zimmer, Terrasse Anbau

Ausstattung:

Boden: alter Belag, abgewohnt

Wände: Kratzputz, tapeziert, abgängig

Decken: verputzt, tlw. Deckenpaneelle

Türen: Holz, alt

Fenster: Holz, schlechter Zustand

Verglasung: geringfügig Einfachverglasung, überwiegend Verbundverglasung

E-Installation: unter Putz, offensichtlich veraltet

Sanitär: ohne

Heizung: Plattenheizkörper

Terrasse: massive Brüstung, tlw. schadhaft

- Gesamtzustand: schlecht, hoher Instandsetzungs- und Entrümpelungsaufwand



Treppenaufgang



Zimmeransicht



Zimmeransichten Dachgeschoss



Terrasse über Anbau

3.5.2 Garage

- Baujahr: nicht bekannt, vermutlich 60er/70er Jahre des 20. Jh.
- Sanierung: ohne
- Konstruktionsmerkmale: Mischmauerwerk, mäßiger Zustand
- Geschossigkeit: eingeschossig
- Fassade: unverputzt
- Tor: Blechtor
- Fenster: ein einfaches Holzfenster
- Innenausbau: Boden Estrich, Wände unverputzt, Deckenhöhe ca. 2,25 m, kein Strom
- Dach: Flachdach, Bitumenbahnen, mäßiger Zustand



Garage



Innenansicht Garage

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:

ca. 8,00 m	x	ca. 8,50 m	=	68,00 m ²	x	3	=	204,00 m ²
ca. 3,55 m	x	ca. 6,45 m	=	22,90 m ²	x	1	=	22,90 m ²
							=	226,90 m ²

Garage

ca. 6,00 m	x	ca. 3,00 m	=	18,00 m ²	x	1	=	18,00 m ²
------------	---	------------	---	----------------------	---	---	---	----------------------

3.6.2 Ermittlung der Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde grob überschlägig anhand der vorliegenden Bauunterlagen ermittelt.

Erdgeschoss:

Vorraum:	ca. 8,45 m ²
WC:	ca. 1,40 m ²
Raum:	ca. 10,30 m ²
Flur:	ca. 5,30 m ²
Zimmer:	ca. 9,88 m ²
Küche:	ca. 12,08 m ²
Zimmer:	ca. 16,49 m ²
Zimmer:	ca. 14,29 m ²

Dachgeschoss:

Flur:	ca. 5,00 m ²
Zimmer:	ca. 13,00 m ²
Küche:	ca. 10,00 m ²
Zimmer:	ca. 8,00 m ²
Zimmer:	ca. 10,50 m ²
Terrasse (über Anbau):	ca. 20,00 m ²

Die Wohnfläche beträgt (ohne Terrasse) ca. 125 m².

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

3.7 Außenanlagen

Einfriedung: straßenseitig Natursteinmauer, Metallzaun, rückwärtig
 Maschendrahtzaun
Garten: Vorgartenbereich, einfache Steinplatten, Betonverbundpflaster, tlw.
 sehr schadhaft, tlw. einfachste Überdachung, Stützmauer
 Natursteinmauerwerk, rückwärtige Garten Böschungsflächen
 ungepflegt

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 schlechten Ausstattungsstandards, wird erst nach einer Instandsetzung und tlw. Sanierung von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 25 Jahren, bei einer Gesamtnutzungsdauer von 65 Jahren ausgegangen.

Für die Garage wird ein Restbauwert von 15 % 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 Grundstückes bei vernünftiger wirtschaftlicher Betrachtungsweise objektiv anbietet.

Aufgrund der Grundstücksbeschreibung, der Lage im kleinstädtischen Umfeld und der tatsächlichen Nutzung, ist das Grundstück als erschließungsbeitragsfreies ortsüblich erschlossenes Bauland (Wohnen) einzustufen.

Definition:

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind. Die Qualitätsstufe "Bauland" setzt voraus, dass dem Eigentümer ein nach dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf Bebauung seines Grundstückes in seinem gegenwärtigen Zustand zusteht.

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. Internetangaben des zuständigen Gutachterausschusses Landkreis Schmalkalden-Meinungen ausgewiesene zonale Bodenrichtwert weist dabei folgende Angaben aus (Anlage):

Bodenrichtwertnummer:	660297
Bodenrichtwert:	22,00 €/m ²
Entwicklungszustand:	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart:	allgemeines Wohngebiet
ergänzende Nutzungsangabe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Bauweise:	offen
Grundstücksfläche:	500 m ²
Stichtag:	01.01.2022

Das Grundstück hat einen annähernd rechteckigen Grundstückszuschnitt.

Straßenfront: ca. 19 m

Tiefe: ca. 32 m

Geländeprofil: Hanglage

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

550 m² x 22,00 €/m² = 12.100,00 €

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.

Berechnungsschema zur Ermittlung eines gewichteten Standards und gewichteten Normalherstellungskosten								
Ausstattungsmerkmal	Standardeinstufungen					Wägungsanteil	Standard gewichtet	gewogene anteilige NHK
	1	2	3	4	5			
Außenwände	1,00					0,23	0,23	147,20
Dächer		1,00				0,15	0,30	106,50
Außentüren und Fenster		1,00				0,11	0,22	78,10
Innenwände		1,00				0,11	0,22	78,10
Deckenkonstr./Treppen		1,00				0,11	0,22	78,10
Fußböden		1,00				0,07	0,14	49,70
Sanitäreinrichtungen		1,00				0,07	0,14	49,70
Heizung		1,00				0,09	0,18	63,90
sonstige technische Einrichtungen		1,00				0,06	0,12	42,60
Summe						1,00	1,77	693,90
Typ bewertenden Gebäudes								
Typ 1.01 modifiziert	640,00	710,00	820,00	1005,00	1.260,00			
(eingeschossig, ausgebautes DG, unterkellert)								

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 IV/2022) 2015 =100				1,547 für Wohngebäude	
Durchschnitt 2010/2015:				0,90	
Baukostenindex:				$1,547/0,90 = 1,72$	
694,00 €/m ²	x	1,72	= rd.		1.194,00 €/m ²
245,00 €/m ²	x	1,72	= rd.		421,00 €/m ²

Für die Terrasse auf dem Anbau wird ein Zeitwert von 1.000,00 € berücksichtigt.

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	226,90	1.194,00	270.918,60 €
Alterswertminderungsfaktor	61,54 %		-166.723,31 €
Gebäudesachwert Wohnhaus			104.195,29 €
Zeitwert Terrasse/Überdachung			1.000,00 €
Garage	18,00	421,00	7.578,00 €
Alterswertminderungsfaktor	85,00 %		-6.441,30 €
Gebäudesachwert Garage			1.136,70 €

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		106.331,99 €
Außenanlagen	0,00 %	0,00 €
ohne Ansatz, da der Gutachterausschuss bei der Ableitung der Sachwertfaktoren Außenanlagen nicht separat berücksichtigt hat		
Wert der baulichen Anlagen		106.331,99 €
Bodenwert		12.100,00 €
vorläufiger Sachwert	rd.	118.431,99 €
		118.000,00 €

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 Januar 2023 4,6 %
- einzelhandelsrelevanter Kaufkraftkennzifferindex ca. 88,0 % je Einwohner (Stichtag 2022) (2021 waren es 87,7 %)
- 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.

Im zuletzt veröffentlichten gemeinsamen Grundstücksmarktbericht der Landkreise Schmalkalden-Meiningen, Hildburghausen und der Stadt Suhl, wurden 2021 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht. Dabei erfolgte eine separate Auswertung von Gebäuden mit Baujahr zwischen 1945 bis 1990 in dem Bodenrichtwertniveau zwischen 20,00 €/m² bis 40,00 €/m².

Bezogen auf das Bodenwertniveau von 20,00 €/m² und einen vorläufigen Sachwert von 120.000,00 €, wurde ein Sachwertfaktor von 0,95 angegeben:

Danach wurden die Medianwerte aus der Stichprobe in Bezug auf das Bodenrichtwertniveau von 20,00 €/m² bis 40,00 €/m² wie folgt angegeben:

Baujahr:	1974
Restnutzungsdauer:	25 Jahre
Grundstücksgröße:	871 m ²
Wohnfläche:	132 m ²
Zeitraum der Untersuchung:	2017 bis 2021
Anzahl der Datensätze:	84

Unter Berücksichtigung des zurückliegenden Zeitraumes dieser Untersuchung sowie den aktuell wieder negativen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (hohe Inflation, hohe Finanzierungskosten, hohe Bau- und Sanierungskosten), wird ein Sachwertfaktor von 0,90 für angemessen beurteilt. Bei diesem Ansatz wurde auch die Panoramansicht vom Grundstück aus indirekt positiv mit berücksichtigt.

$$118.000,00 \text{ €} \quad \times \quad 0,90 \quad = \quad 106.000,00 \text{ €}$$

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

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 Immobiliennachfrage 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 fiktive Alterswertminderung bereinigt und entsprechen daher nicht den tatsächlichen notwendigen Aufwendungen.

Bezogen auf die eingeschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer, in Verbindung mit dem gegenwärtigen Zustand, sind anteilige Instandsetzungen und Entrümpelungsaufwendungen notwendig, um das Gebäude nutzen zu können. Dazu gehören u.a. die sanitären Anlagen, Heizung, E-Installation, Fenster, Bodenbeläge und eine allgemeine Renovierung.

125 m² x 500,00 €/m² = rd. 63.000,00 €

Somit ergibt sich folgender marktangepasster, objektspezifischer Sachwert:

markangepasster Sachwert:		106.000,00 €
anteilige Instandsetzungen:	-	63.000,00 €
marktangepasster, objektbezogener Sachwert:		43.000,00 €

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 des Landkreises Schmalkalden-Meiningen wurden im Rahmen von aktuellen Grundstücksmarktberichten keine Durchschnittswerte für diese Art und Größe von Einfamilienhäuser veröffentlicht.

Beim zuständigen Gutachterausschuss des Landkreises Schmalkalden-Meiningen wurde daher ein Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung gestellt. Dabei wurden folgende Prämissen vorgegeben:

- gewöhnlicher Geschäftsverkehr
- Weiterverkauf
- Einfamilienhäuser
- Baujahre 1900 bis 1970
- Wohnfläche zwischen 120 m² bis 200 m²
- überwiegend unsanierte Gebäude
- Kauffälle ab 2020 bis aktuell

Der Gutachterausschuss des Landkreises Schmalkalden-Meiningen konnte 10 mittelbar vergleichbare Kauffälle übermitteln. Dabei befinden sich alle diese Datensätze in Brotterode-Trusetal und weisen unsanierte bzw. geringfügig sanierte Objekte auf.

Auswertung Kauffälle

lfd. Nr.	Datum Kauf	Baujahr	Bodenwert zum Kauf	Grundstücksgröße	Kaufpreis
1	2020	1920	20,00	1007	67.000,00 €
2	2020	1936	20,00	528	65.000,00 €
3	2020	1930	19,00	378	20.000,00 €
4	2020	1910	20,00	721	25.000,00 €
5	2020	1920	20,00	420	56.000,00 €
6	2021	1900	22,00	594	75.000,00 €
7	2021	1920	24,00	503	50.000,00 €
8	2022	1900	21,00	398	44.000,00 €
9	2022	1900	18,00	587	30.000,00 €
10	2022	1925	18,00	343	45.000,00 €
					47.700,00 €

Weitere Angaben zu diesen Vergleichsdatensätzen (Wohnfläche, Standardstufe, Bruttogrundfläche) fehlen, so dass eine weitere Analyse dieser Datensätze in Bezug auf das Bewertungsobjekt nicht erfolgen kann.

Der ausgewiesene Durchschnittswert, in Verbindung mit den sich verschlechternden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, stützt aber die Einschätzung des Verkehrswertes anhand des Sachwertverfahrens.

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 98596 Brotterode-Trusetal, Hofberg 28 ermittelt sich unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Umstände mit:

43.000,00 €

Anmerkung:

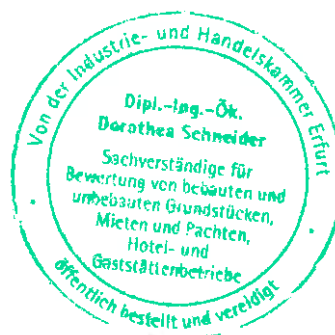
Die Ermittlung des Verkehrswertes wurde in Anlehnung an die Grundsätze der ImmoWertV vom 14.07.2021 durchgeführt. Für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z. B. Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Bauteile und Bodenverunreinigungen, Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz) wird eine Haftung unsererseits ausgeschlossen. Es wurde sich nur auf die wesentlichen, wertrelevanten Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale bezogen. Der Verkehrswert in diesem Gutachten wurde überschlägig ermittelt. Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung wichtig sind.

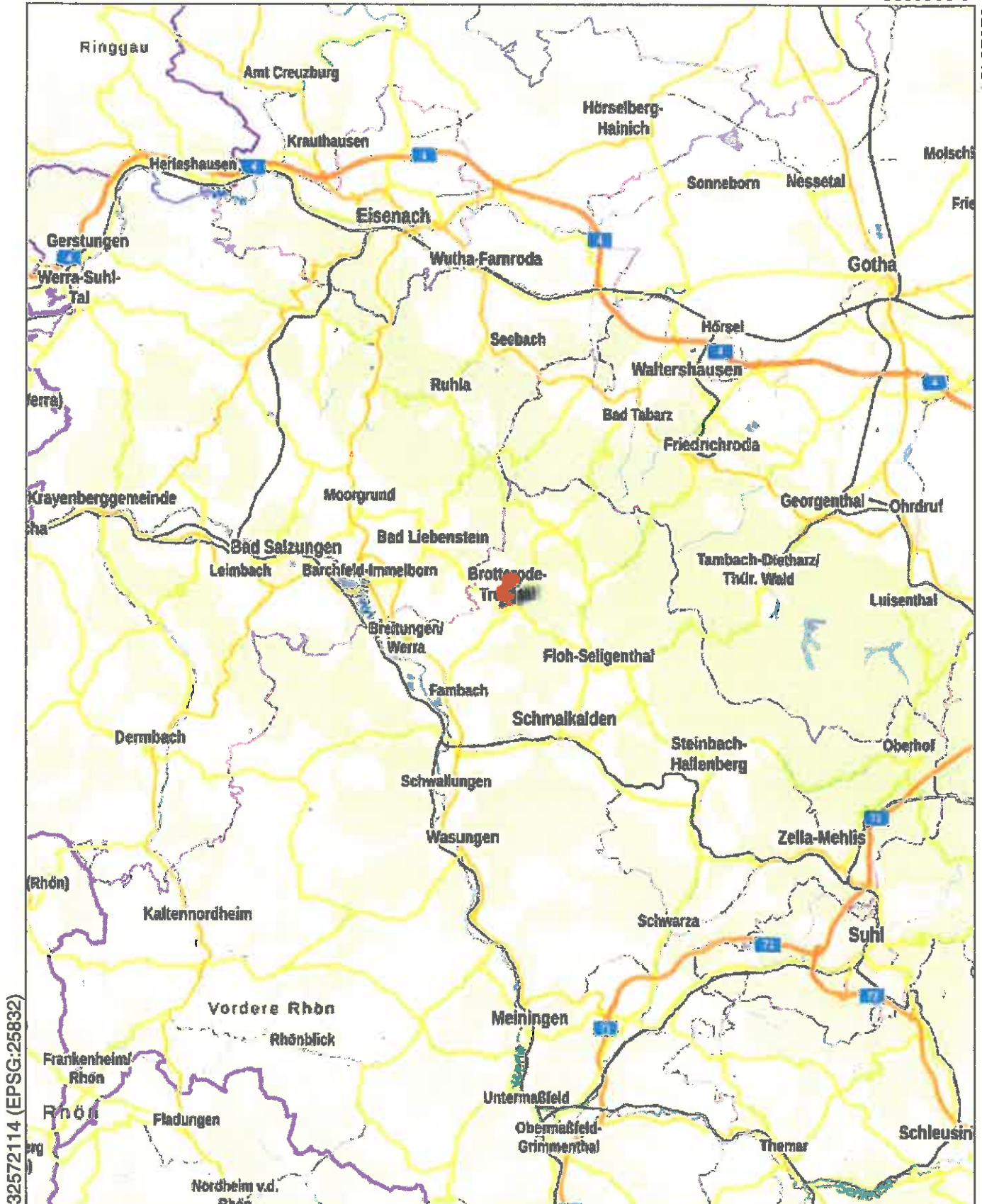
Das Gutachten wurde unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.


Dorothea Schneider

Erfurt, 22.02.2023

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

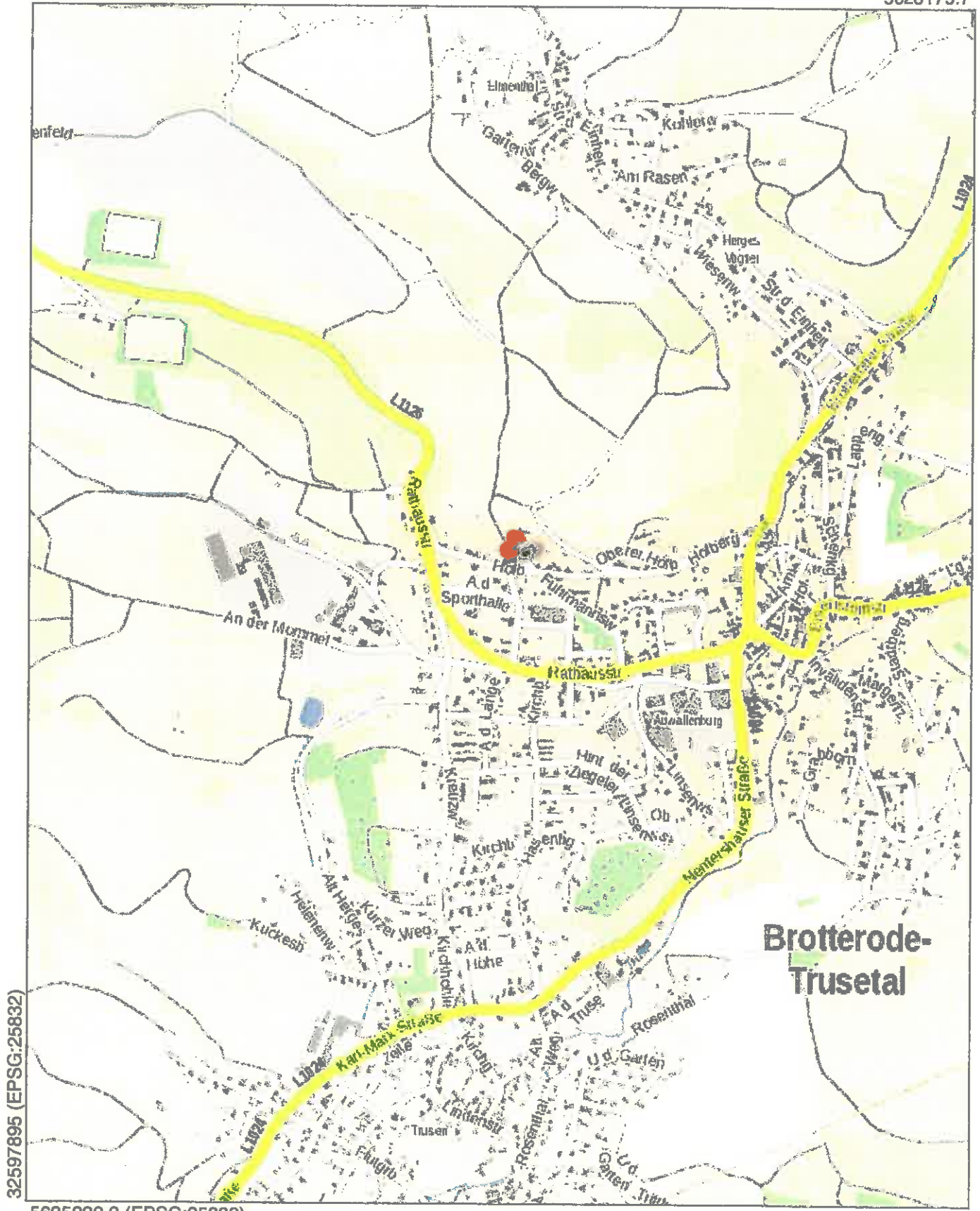




32572114 (EPSG:25832)

5593199.3 (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.

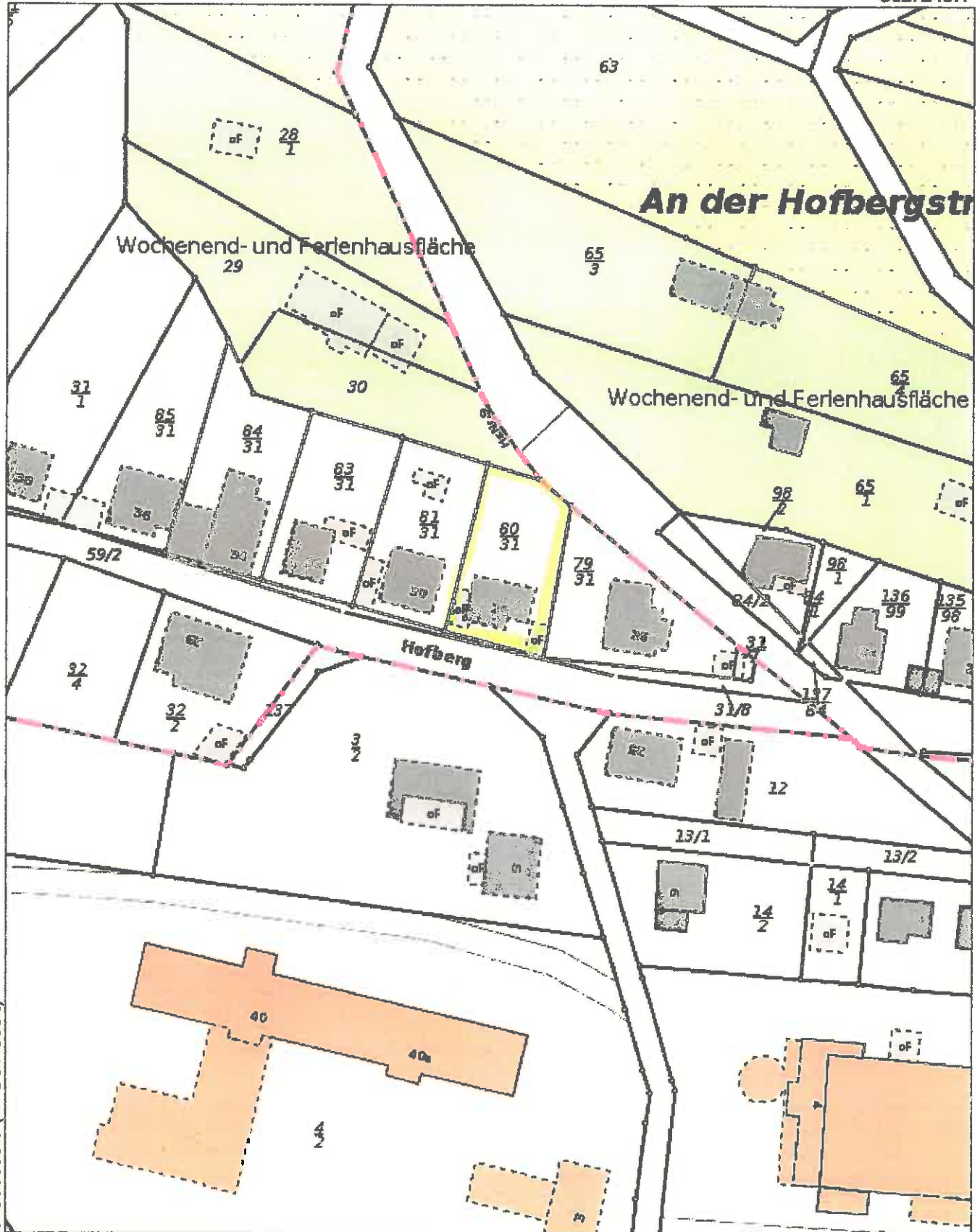


32597895 (EPSG:25832)

5625922.9 (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.

5627245.1



32598699.5 (EPSG:25832)

5627019.4 (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.

5627245.1



32598699.5 (EPSG:25832)

5627019.4 (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.



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

Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Hoffnung 30, 98574 Schmalkalden

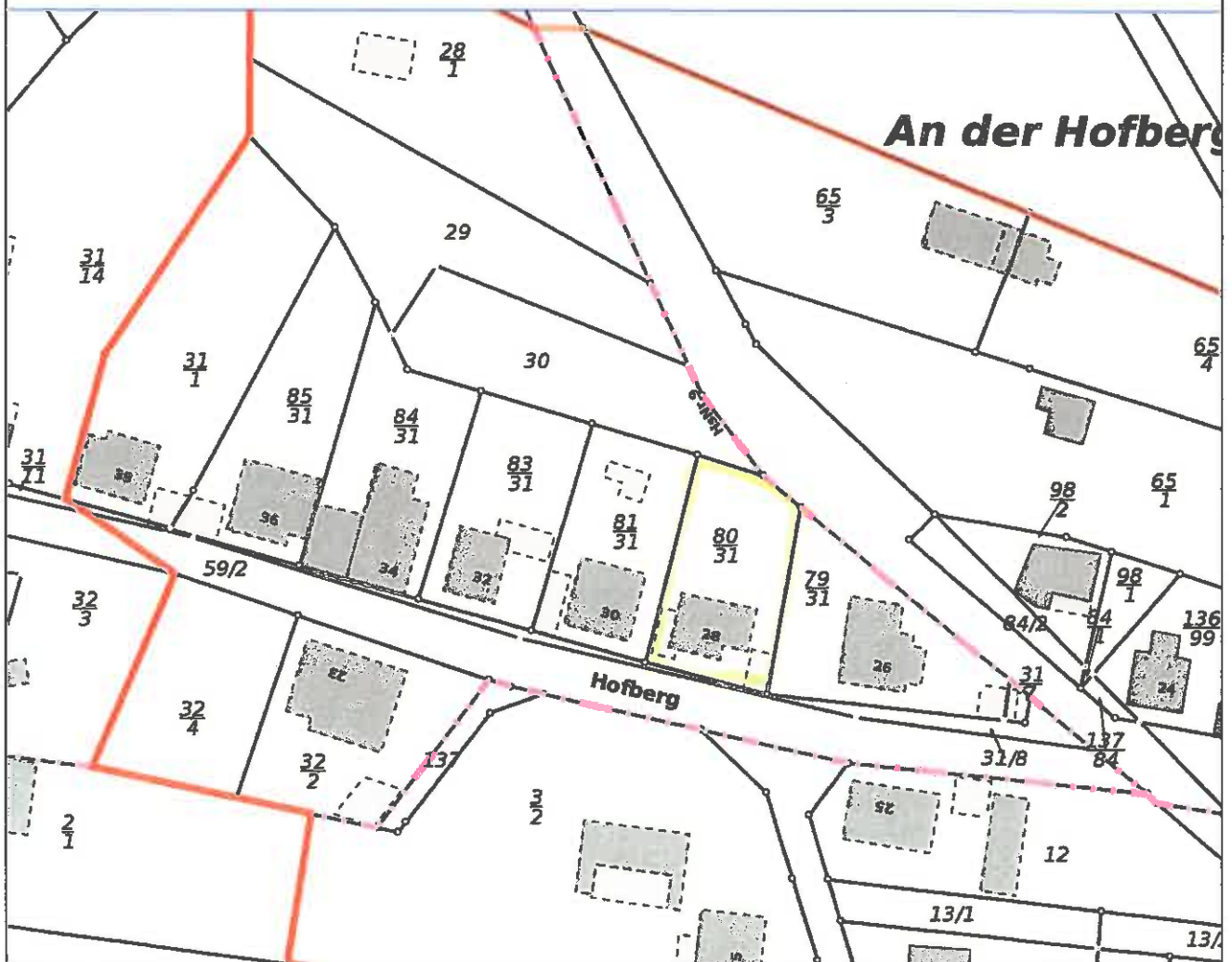
Telefon: 0361 57 4163-017, E-Mail: gutachter.schmalkalden@tlbg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen



Gemeinde	Brotterode-Trusetal
Gemarkung	Herges Vogtei
Bodenrichtwertnummer	660297
Bodenrichtwert [Euro/m ²]	22
Stichtag	01.01.2022
Entwicklungszustand	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart	allgemeines Wohngebiet
ergänzende Nutzungsangabe	Ein- und Zweifamilienhäuser
Bauweise	offen
Fläche [m ²]	500



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag

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



Maßstab:
1 : 1000

erstellt am:
10.02.2023

Wohnhaus-Neubau

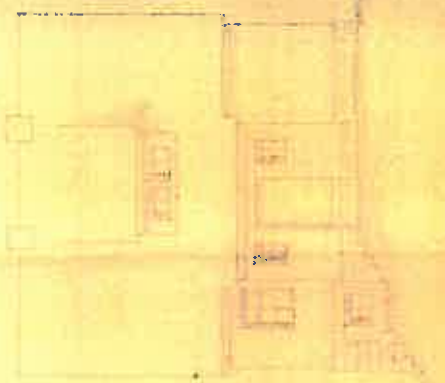
Neubau eines Wohnhauses in der Vorstadt, Berlin, im Auftrag des Bauherrn, Herrschaftl. Bauamt, 1848.

Grundriss
1:100

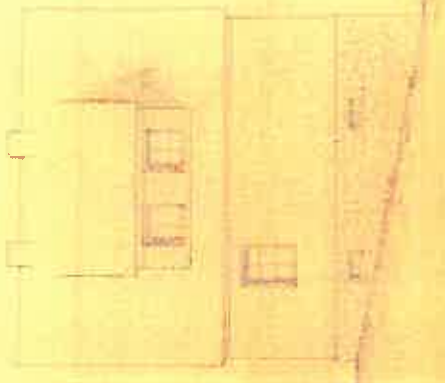


Grundriss

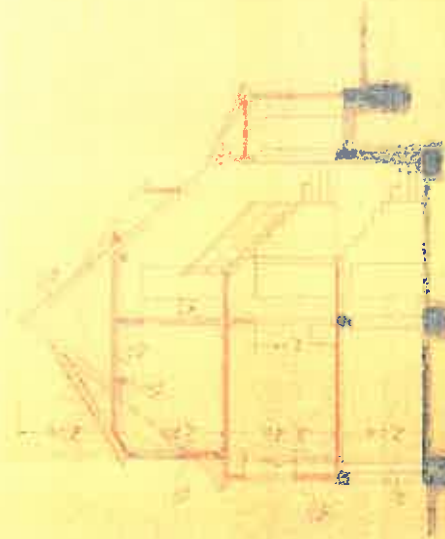
1:100



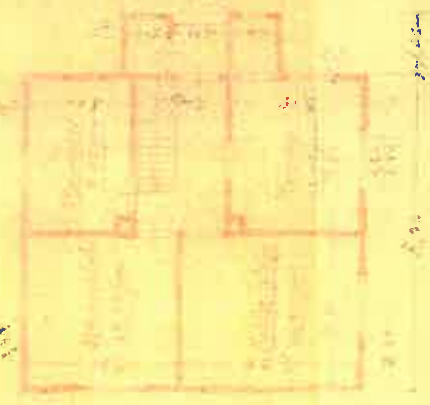
Osten



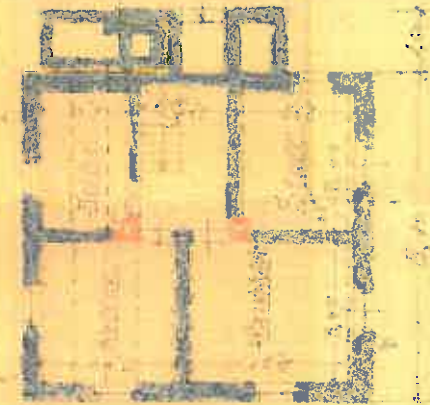
Westen



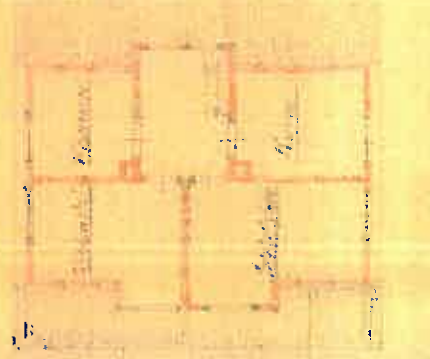
Schnitt



Erstes Stock



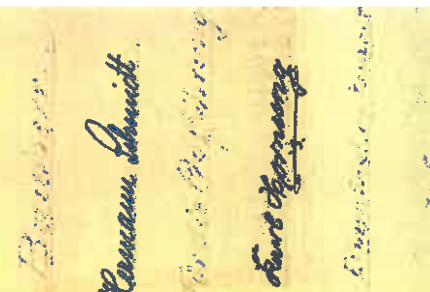
Zweites Stock



Dachstuhl



Grundriss



Grundriss

Begrüßt u. genehmigt
Zum Bauplan Nr. 61/48
vom Bauamt für die Vorstadt
Schulstr. bei 4. E. 18 48
Im Auftrag des Bauherrn
Herrn

Konrad Schmitt

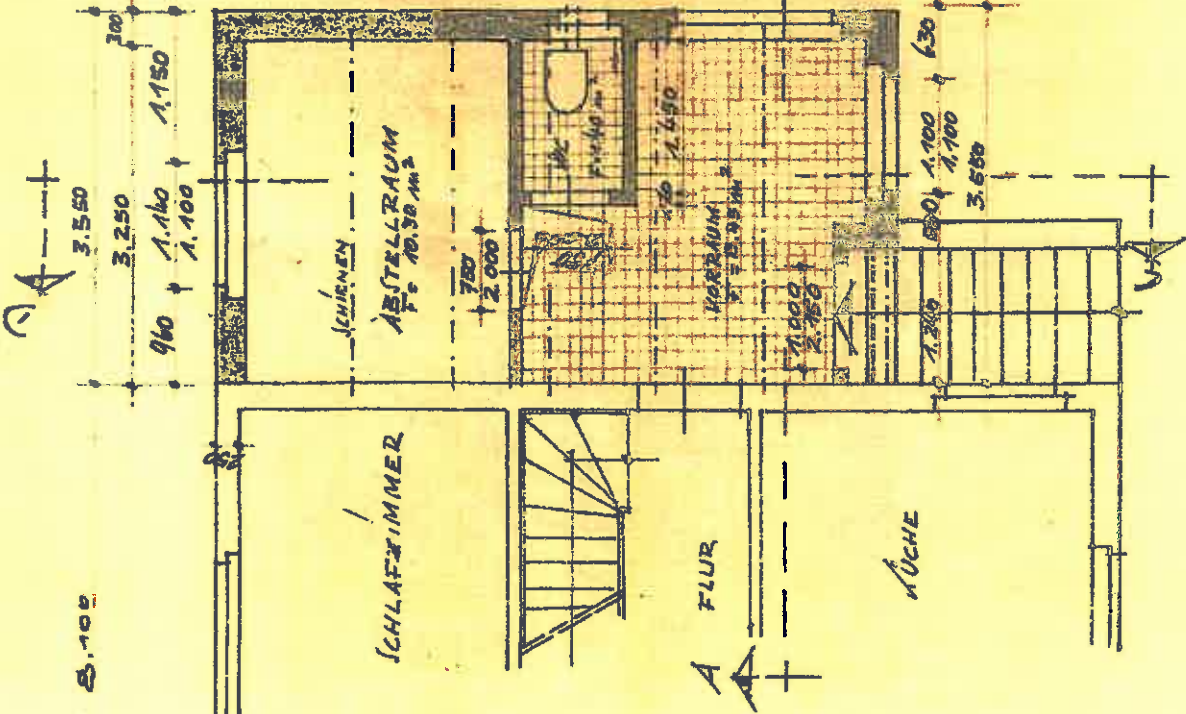
Bauamt

Stadt-Verwaltung

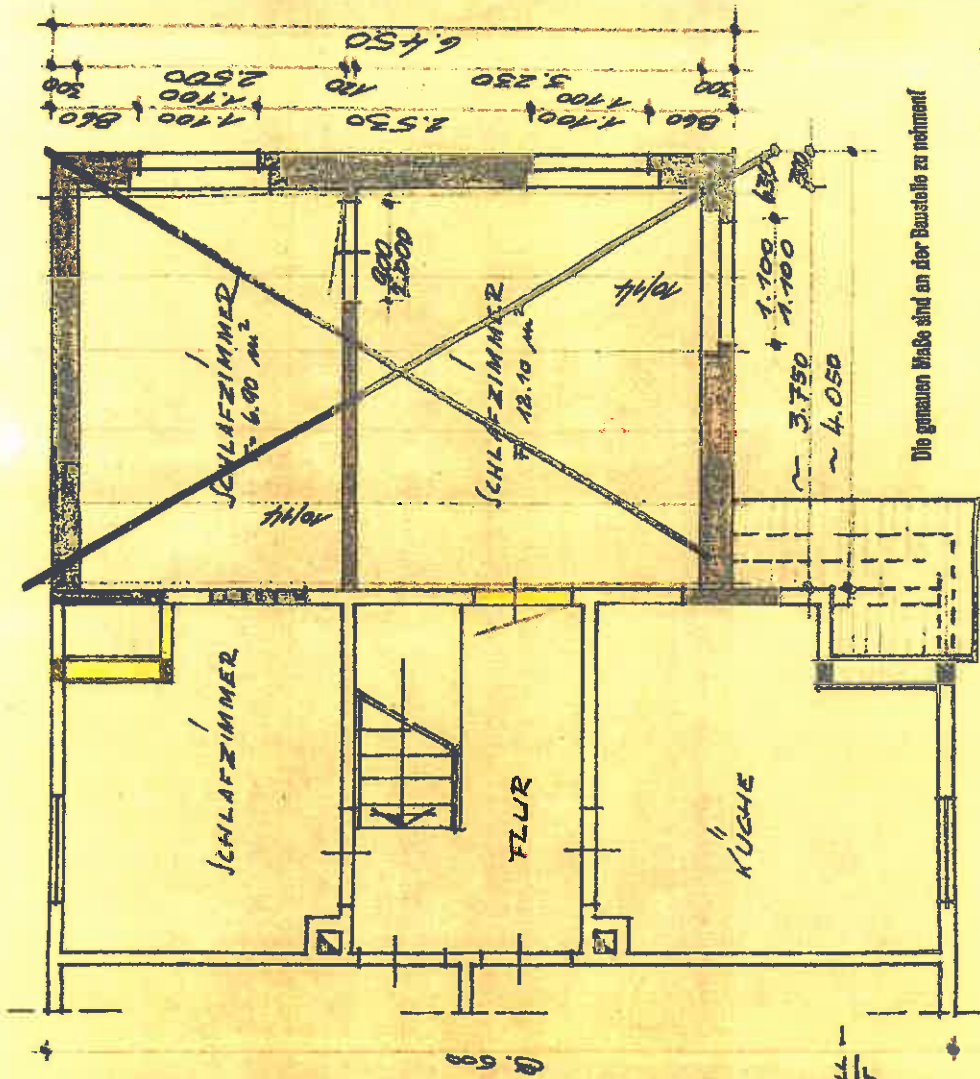
Stadt-Verwaltung

Stadt-Verwaltung

Stadt-Verwaltung



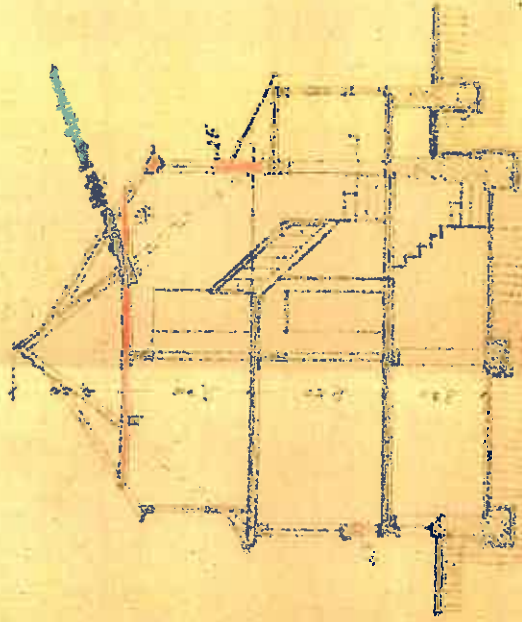
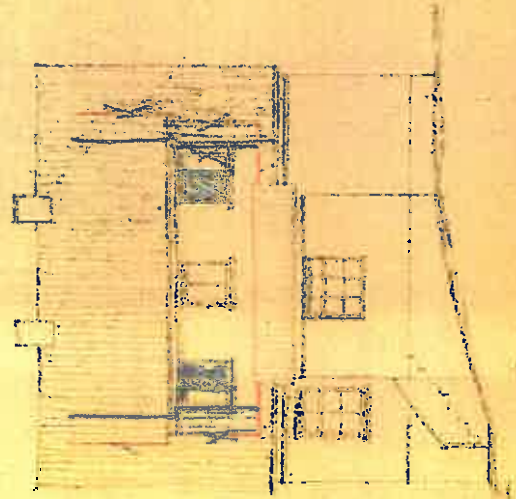
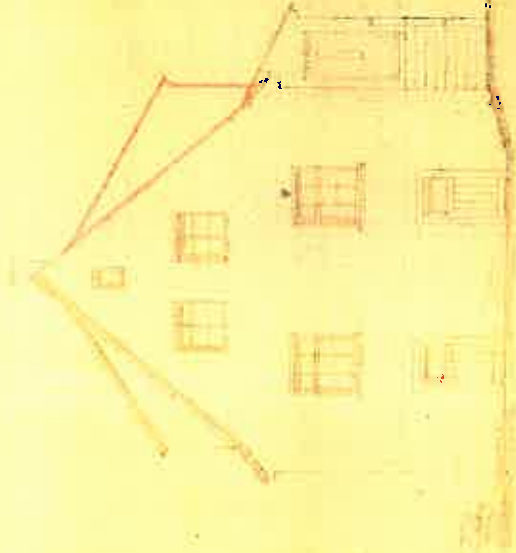
ERDGESCHOSS



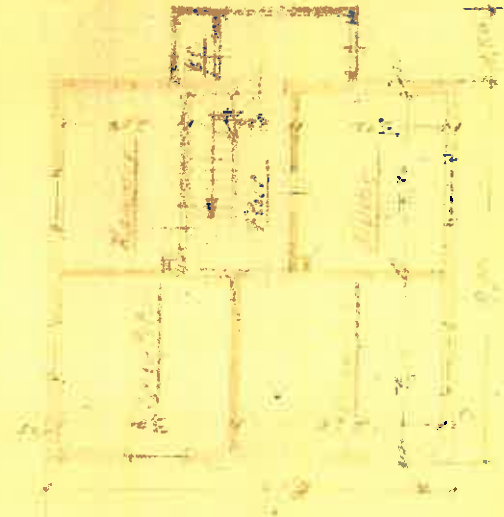
- == VORHANDENE GEBÄUDETEILE
- == NEUE GEBÄUDETEILE
- == ABBRUCH

DACHGESCHOSS

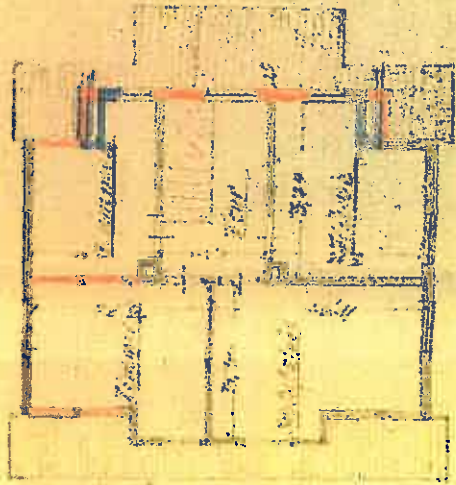
Architectural Drawing of a House in the style of the 18th century, by Herr Hermann Schmidt, Münster, M. 1:100.
Architect: Herr Hermann Schmidt, Münster, M. 1:100.



Grundriss



1. Etage



DAUBENHOFER & CO.
 STAATLICH ANGEK. ARCHIT.
 KREISAMT FÜR BÄUERLICHES
 BÄUERL. BUREAU
 Schloßstr. 10. Münster
 1892



Lageplan

Herrmann Schmidt

Prof. Dr. Hermann Schmidt

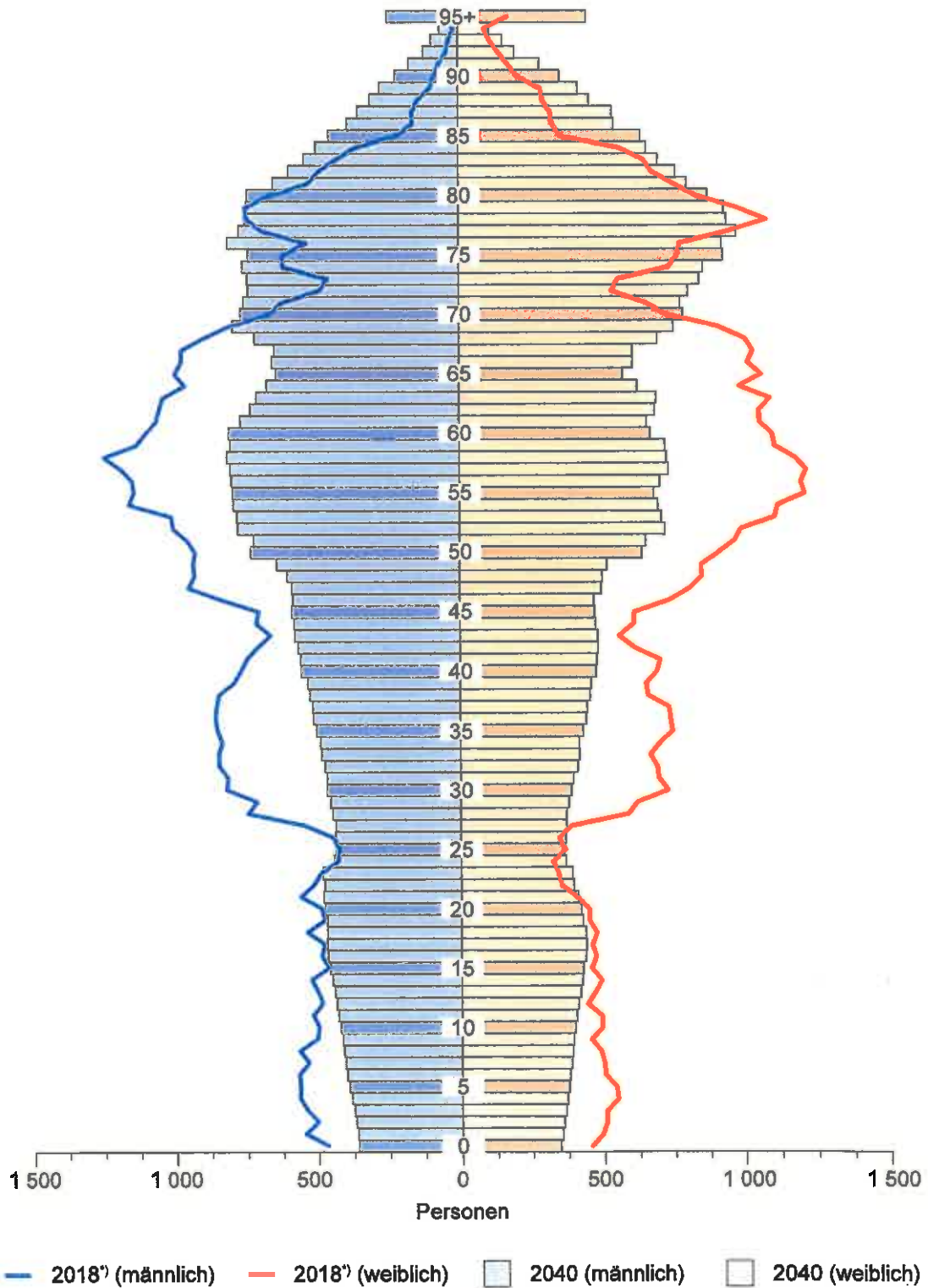
Zeichnung von Herrn Schmidt, Münster, M. 1:100.

Grafische Darstellung der Bevölkerungsentwicklung bis 2040

Landkreis Schmalkalden-Meiningen

Altersaufbau der Bevölkerung 2018 und 2040

Alter in Jahren



¹⁾ IST-Werte des Jahres 2018