

Dipl.-Ing. Jürgen Müller

Schulstraße 10
98617 Meiningen



Von der IHK Südthüringen öffentlich bestellter
und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken sowie Schäden und Mängel

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

Grundstückswertermittlung,
Baumängel, Bauschäden,
Beweissicherung, Bauplanung

Telefon: 0 36 93/ 80 36 86
Fax: 0 36 93/ 89 75 35
Mobil: 0170/ 4 91 43 53
E-Mail: svb-mueller@web.de

Exposé zum
GUTACHTEN

in dem Zwangsversteigerungsverfahren am Amtsgericht Meiningen
ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES
(i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
Wohngrundstück, 98574 Schmalkalden, Talstraße 89



VERKEHRSWERT: 29 000,00 €
zum Bewertungsstichtag: 16.02.2024
Aktenzeichen: 10 K 37/ 23

INHALTSVERZEICHNIS

1. Objektdaten
2. Lage- und Grundstücksbeschreibung
3. Objektbeschreibung
4. Wertermittlungsergebnisse
- 4.1. Verfahrenswert nach dem marktangepassten Sachwert
- 4.2. Verfahrenswert nach dem marktangepassten Ertragswert
5. Auszug Bodenrichtwertinformation
6. Fotos
7. ausgewählte Grundrißskizzen

□

Das Exposé umfasst 10 Seiten incl. Anlagen. Es wurde nur im PDF- Format an das Amtsgericht Meiningen gesendet.

1. OBJEKTDATEN

Objekt:	bebautes Grundstück wohnlich genutztes Grundstück, Einfamilienhaus
Ort:	98574 Schmalkalden/ OT Asbach
Straße/ Hausnummer:	Talstraße 89
Eigentümer:	siehe Grundbuch
Grundbucheintragung:	Grundbuch von Asbach, Blatt 29
Flurstücksnummer/ Grundstücksgröße:	Flur 7, Flurstück 97/ 1 mit 271 m ²
Auftraggeber:	Amtsgericht Meiningen Lindenallee 15, 98617 Meiningen
Zweck der Wertermittlung:	Ermittlung des Verkehrswertes
Bewertungsstichtag:	16.02.2024
Qualitätsstichtag:	entspricht Bewertungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	16.02.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	ein Mitglied der Erbengemeinschaft und Lebensgefährte Mitarbeiterin des Sachverständigen Sachverständiger
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen und Infor- mationen:	* Grundstücksangaben vom Auftraggeber * Vergleichswerte der Bodenpreise im Landkreis Schmalkalden -Meiningen * Bundesbauindex IV. Quartal 2023 * Kopie des Grundbuchauszuges * Kopie der Liegenschaftskarte * Informationen aus dem IVD- Immobilien- preisspiegel (Stand 2020/ 2021) * DIN 277 von 2005

2. LAGE- UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

Kommunale Einordnung:	Das Grundstück befindet sich in Zentrumslage des Ortsteiles Asbach der Stadt Schmalkalden, die mit ca. 20 000 Einwohnern im Landkreis Schmalkalden- Meiningen liegt und ca. 25 km von der Kreisstadt Meiningen entfernt ist.
Verkehrslage und Infrastruktur:	Die infrastrukturelle Lage der Stadt kann als „durchschnittlich“ bezeichnet werden. Bis zur Bundesstraße B 19, einer der Hauptverkehrsadern im südthüringischen Raum, beträgt die Entfernung von Schmalkalden aus ca. 6 km. Von dort sind gute Verbindungen in das nähere Umfeld, in das Bundesland Hessen und in den Freistaat Bayern gegeben. Die Anschlüsse an die Autobahn A 4 "Eisenach- Dresden" sind etwa 35 km sowie im Bereich Suhl/ Zella Mehlis an die A 71 und A 73 ca. 25 km entfernt.
Wirtschaftsstruktur:	Im Laufe der Jahre vollzog sich auch in Schmalkalden die Umstrukturierung in Handel, Gewerbe, Dienstleistungen und Industrie. Es wurden ehemalige Hauptproduktionszweige der Stadt, wie das metallverarbeitende Gewerbe und der Bereich der Werkzeugproduktion stillgelegt bzw. umgewandelt. Für die Region stellt

	<p>Schmalkalden heute mit den zwei größeren Gewerbegebieten ein industrielles Mittelzentrum mit zentralörtlicher und Umlandfunktion dar, wobei die wesentlichen Bereiche der infrastrukturellen Einrichtungen am Standort vorhanden sind. Die Fachhochschule ist ein Faktor für den Standort.</p>
Demografische Lage:	<p>Es ist von einer rückläufigen demografischen Entwicklung am Standort und einer überalterten Bevölkerung auszugehen (bedingt auch durch den eingeschränkten Arbeitsmarkt in der Region). Die strukturellen Prognosen für die Bereiche Kaufkraft, Arbeitsmarkt und Bevölkerungsentwicklung für den Landkreis weisen eine überwiegend negative Tendenz aus.</p>
Ortsbild:	<p>Ortsbereich mit dörflichem Charakter, zentraler Altstadtbereich mit Fachwerkbauweise im Kernort.</p>
Innerörtliche Lage:	<p>Das Grundstück befindet sich im Ortsteil Asbach, ca. 4 km vom historischen Stadtkern entfernt, wo sich auch die hauptsächlichsten Einrichtungen des Handels, der Verwaltung und der Dienstleistungen befinden. Die Wohnlage des Grundstücks kann, unter Beachtung der lokalen Ortstruktur, mit „durchschnittlich“ eingeschätzt werden. Die umliegende Bebauung wird überwiegend durch wohnlich und gemischt genutzte Grundstücke gekennzeichnet.</p>
Art der Bebauung:	<p>Im Umfeld ist überwiegend ein- bis mehrgeschossige Bebauung überwiegend als offene Bauweise vorhanden.</p>
Beeinträchtigungen:	<p>Es sind keine gravierenden Beeinträchtigungen am Standort vorhanden. Es wird eingeschätzt, dass die Lage des Grundstücks eine nachhaltige Nutzung im gegenwärtigen Bestand ermöglicht.</p>
Eintragungen in das Grundbuch Abteilung II: nicht eingetragene Rechte und Lasten:	<p>Wertrelevante Eintragungen sind nicht vorhanden.</p> <p>Hier sind keine unsichtbaren Belastungen in Form von Abstandsflächen oder Baulasten seitens der Nachbargrundstücke eingetragen.</p>
Bauordnungsrecht/ Bauplanungsrecht:	<p>Die materielle Legalität der baulichen Anlage und die Nutzung werden in der vorliegenden Form unterstellt.</p>
Denkmalschutzbuch/ Baulastenverzeichnis:	<p>In das Denkmalschutzbuch bzw. in das Baulastenverzeichnis wurde persönlich und auftragsgemäß nicht eingesehen. Nach Information vom Auftraggeber sind keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis und im Denkmalschutzbuch vorhanden.</p>
Entwicklungszustand:	<p>Es handelt sich bei dem bebauten Grundstück um baureifes, voll erschlossenes Bauland (§ 2 ImmoWertV2021).</p>
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	<p>Es wird davon ausgegangen, dass zum gegenwärtigen Wertermittlungsstichtag keine öffentlich-rechtlichen Forderungen und steuerlichen Abgaben anstehen.</p>
Vorbemerkungen:	<p>Die Ausführungen zu dem Grundstück und zu dessen Beschaffenheit basieren auf den Angaben des Auftraggebers, Aussagen der Miteigentümerin, auf den vor Ort festgestellten Gegebenheiten und anhand der vorliegenden Kopien des Grundbuches und des Liegenschaftsauszeuges vom Amt für Vermessung und Geoinformation.</p>

Ausdehnung und Grenzverhältnisse:	Das Grundstück hat eine unregelmäßige Grundrissform. Die Vermarkungssteine waren nicht einsehbar, die Vermarkungsgrenzen wurden jedoch anhand der Kopie der Liegenschaftskarte vor Ort nachvollzogen. Das Grundstück ist vollständig überbaut.
Baugrund:	Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass im Bereich des bebauten Grundstücks normal tragfähiger Baugrund ansteht.
Topographische Lage:	Die Geländelinie des Grundstücks kann als relativ eben bezeichnet werden.
Tatsächliche Nutzung:	Auf dem Grundstück sind ein Einfamilienhaus und ein Nebengebäude vorhanden.
Erschließung:	Der Grundstücksbereich ist erschlossen und mit Elektro-, Wasser- Erdgas- sowie Telefonanschlüssen versorgt. Die anfallenden Abwässer gelangen über eine Kleinkläranlage in die örtliche Kanalisation.
Straßenausbau:	Die angrenzenden Straßen „Hammergasse“ und „Talstraße“ (es handelt sich um ein Eckgrundstück) sind einfach ausgebaut und dienen der Erschließung.
Stellplatzsituation:	Es ist eine Garage im Nebengebäude vorhanden.
Außenanlagen:	Das Grundstück hat nur geringe Außenanlagen, die ein kleiner Rasenbereich und eine Hoffläche darstellen. Das Grundstück ist eingefriedet bzw. stellt die Bebauung ein Teil der Grundstücksgrenze dar. Am Nebengebäude befindet sich eine überdachte Terrassenfläche. Die Außenanlagen befinden sich in einem schlechten Zustand.
Kontaminationen/ Altlasten:	Aus der ehemaligen und jetzigen Nutzung des Standortes ist keine erhöhte Gefahr des Vorhandenseins von so genannten Altlasten gegeben.

3. OBJEKTESCHREIBUNG

3.1. Wohnhaus

Das Grundstück ist mit einem teilweise unterkellerten, zweigeschossigen Wohngebäude bebaut. Es könnte so um 1925 errichtet worden sein und wurde später durch einen zweigeschossigen Anbau ergänzt. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. Das Gebäude steht schon längere Zeit leer.

Funktionelle Beschreibung

Kellergeschoss:	ein Kellerraum als Lagerraum
Erdgeschoss:	Eingang, Flur- und Treppenraum, Schlafzimmer, Küche, WC, Bad, 2 Abstellräume mit Heizung
Obergeschoss:	Flur- und Treppenraum, Büro, Wohnzimmer, zwei Kinderzimmer

Baukonstruktive Beschreibung

Fundamente:	Naturstein, Beton
Außenwände:	überwiegend Fachwerk

Innenwände:	analog der Außenwände
Außenwandbehandlung:	einfacher Rauputz
Dachkonstruktion:	Satteldach, zimmermannsmäßiger Abbund mit Ziegeleindeckung,
Decken:	Holzbalkendecken
Fenster:	überwiegend Holzverbundfenster
Türen:	einfache alte Außen- und Innentüren
Treppen:	Holztreppen
Fußböden:	verschiedene abgenutzte Beläge (Dielung, textiler und PVC- Belag)
Wand- und Deckenbe- handlung:	einfache Tapeten, alte Fliesen, Holzverkleidung
Sanitärinstallation:	einfache Ausstattung
Elektroinstallation:	einfache Ausführung
Heizung:	Zentralheizung auf Holzbasis

Nebengebäude

Bei dem Nebengebäude handelt es sich um ein ehemaliges Scheunengebäude, welches eingeschossig und nicht unterteilt ist. Es ist überwiegend in Massivbauweise errichtet und wurde zu Lager- und Abstellzwecken sowie als Garage genutzt (mit Zufahrt von der Hammergeasse). Das Gebäude hat ein Pultdach, welches zimmermannsmäßig abgebunden ist und mit Ziegeln (Altzustand) eingedeckt ist. Die Türen und Tore sind aus Holz, der Fußboden ist betoniert.

Besondere Bauteile/ Einrichtungen, Gebäudezustand

Besondere Einrichtungen:	keine
Besondere Bauteile:	keine
Schäden und Mängel:	<p>Der allgemeine Bau- und Ausbauzustand des Wohngebäudes wird durch Unterzeichnenden unter Berücksichtigung der Erbauungszeit sowie der Materialauswahl zum Bewertungsstichtag mit „mäßig bis schlecht“ bezeichnet.</p> <p>Aufgrund des schlechten Bauzustandes, der fehlenden Dämmung und des Baualters ist eine komplette Sanierung des Daches, Fassadenbereiches und des Ausbaus notwendig. Der Kellerraum</p> <p>weist Feuchteschäden auf. Es sind im Haus unterschiedliche Höhen vorhanden. Sinnvoll wäre eine Änderung der Nutzung der vorhandenen Räume. Bei der Besichtigung war erkennbar, dass jeder Raum, auch das Nebengebäude und auch z.T. der Außenbereich „total vermüllt“ sind und daher vor einer Sanierung beräumt werden muss. Auch am Nebengebäude fallen Sanierungsleistungen an, vor allem im Dachbereich. Es sind erhebliche massive Putzschäden vorhanden.</p> <p>Im Rahmen der Bewertung werden nur Kosten der Beseitigung des Reparaturstaus insoweit angesetzt, wie sie zur Wiederherstellung des altersgemäßen Normzustandes erforderlich</p>

sind. Da mit den Reparaturarbeiten in der Regel auch Modernisierungsleistungen verbunden sind, können hier nur pauschale Erfahrungssätze herangezogen werden, die nicht unbedingt den tatsächlichen Kosten für die Beseitigung des bestehenden Instandhaltungsstaus entsprechen. Über zu tätigende, mögliche Instandsetzungsmaßnahmen hinaus würde ein zukünftiger Erwerber vermutlich auch Arbeiten ausführen (Umbau und Modernisierung), die gegenwärtig nicht nachzuvollziehen sind.

Besondere Bauteile/ Einrichtungen, Gebäudezustand

Besondere Einrichtungen: keine Angaben möglich

Besondere Bauteile: Dachgauben, überdachte Eingangstreppe

Schäden und Mängel: Der allgemeine Bau- und Ausbauzustand des Wohngebäudes wird durch Unterzeichnenden unter Berücksichtigung der Erbauungszeit sowie der Materialauswahl nach äußerer Inaugenscheinnahme **zum Bewertungsstichtag** mit „durchschnittlich bis mäßig“ bezeichnet.

Die Rückseite des Gebäudes ist nur teilweise verputzt, die Dach-eindeckung und einige Fenster sind im Altzustand. Ansonsten sind aufgrund der Nichtbesichtigung der Gebäude keine Angaben zu Schäden und Mängeln möglich.

Im Rahmen der Bewertung werden nur Kosten der Beseitigung des Reparaturstaus insoweit angesetzt, wie sie zur Wiederherstellung des altersgemäßen Normzustandes erforderlich sind. Da mit den Reparaturarbeiten in der Regel auch Modernisierungsleistungen verbunden sind, können hier nur pauschale Erfahrungssätze herangezogen werden, die nicht unbedingt den tatsächlichen Kosten für die Beseitigung des bestehenden Instandhaltungsstaus entsprechen. Über zu tätigende, mögliche Instandsetzungsmaßnahmen hinaus würde ein zukünftiger Erwerber vermutlich auch Arbeiten ausführen (Umbau und Modernisierung), die gegenwärtig nicht nachzuvollziehen sind.

4. Wertermittlungsergebnisse

Werteinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Anteiliger Renovierungs- und Instandhaltungsstau der Bausubstanz (siehe Punkt 4.3.)

Im Rahmen der Bewertung werden nur Kosten für die Beseitigung des Renovierungsstaus insoweit angesetzt, wie sie zur Wiederherstellung des **baualtersgemäßen Normalzustandes** ! ohne werterhöhenden Charakter erforderlich sind. **Da eine Instandsetzung im Allgemeinen auch mit Modernisierungsmaßnahmen verbunden ist, kommen in der Regel noch zusätzliche Kosten hinzu, die allerdings werterhöhend in den Ansätzen wären.** Nach freier sachverständiger Würdigung werden die Kosten zur Revitalisierung der Substanz im Bestand **auf ca. 30 000,00 €** (ca. 110 m² Wohnfläche * 270,00 €/ m²) und **ca. 3 000,00 €** für das Nebengebäude zur Sicherung der baulichen Nutzungseinheit, der Restwertzeit und durchschnittlichen Reparaturaufwand im Bestand berücksichtigt.

Für die **Beräumung** der vermüllten Gebäude und des Grundstücks werden nach freier sachverständiger Würdigung **ca. 10 000,00 €** veranschlagt, die beim marktangepassten Sach- und Ertragswert abzüglich berücksichtigt werden.

4.1. Verfahrenswert nach dem marktangepassten Sachwert

Sachwert der baulichen Anlage

Wohnhaus:	45 000,00 €
Nebengebäude:	6 300,00 €
besondere Bauteile:	0,00 €

Sachwert der baulichen Außenanlagen:	0,00 €
Bodenwert:	6 500,00 €
	57 800,00 €

Im Grundstücksmarktbericht für den Landkreis Schmalkalden- Meiningen 2023 sind entsprechend der speziellen Nutzungsform Sachwertfaktoren ausgewiesen bzw. ausgewertet (§ 21 Abs.1, § 8 Abs.2 Nr.1, § 14 Abs.2 Nr.1 ImmoWertV2021).

Nach der „Lage, Nutzungsmöglichkeit sowie des Bauzustandes“ wird ein (gewichteter) Sachwertfaktor unter Beachtung des gegenwärtigen Verkäufermarktes von:

1,31 angesetzt.

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert des bebauten Grundstücks:	75 718,00 €
Werteinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV2021):	
Berücksichtigung der Mikrolage: abzüglich 5 % ca. 3 800,00 €	- 3 800,00 €
abzüglich Renovierungs- und Instandhaltungsstau:	- 33 000,00 €
abzüglich Beräumungskosten sowie Entsorgung:	- 10 000,00 €

	28 918,00 €
marktangepasster Verfahrenswert gerundet (§ 21 Abs.1 ImmoWertV):	29 000,00 €

4.2. Ermittlung des marktangepassten Verfahrenswertes nach dem Ertragswert

Im Allgemeinen wird als Vergleich, zur Ermittlung und Herleitung des Verkehrswertes, der Ertragswert bestimmt. Zur Anwendung des Ertragswertverfahrens sind Annahmen und Festlegungen zu treffen, die wie folgt definiert werden. Vorausgesetzt wird, dass durch Instandhaltung und entsprechende Reparaturmaßnahmen der Gebäude eine wirtschaftliche Lebensdauer von **mindestens 20 Jahren** erreicht wird. Aufwendungen zur Gewährleistung der zukünftigen Nutzung werden überschlägig ermittelt und stehen unter dem Gesichtspunkt einer Werterhaltung, ohne werterhöhenden Charakter.

Aufwendungen zur Sanierung und Reparatur nutzbarer Flächen werden aus der im Sachwertverfahren ermittelten Wertminderung in Ansatz gebracht bzw. Kosten für Aufwendungen zur Nutzbarmachung von Flächen zugrundegelegt. Zur Gewährleistung der angenommenen Ertragserzielung werden im Allgemeinen Erneuerungsinvestitionen berücksichtigt, welche in Zeiträumen von jeweils 25-30 Jahren anfallen. Diese Investitionen sind notwendig, um verschlissene Anlagen und Teile zu ersetzen. Werden Erneuerungsinvestitionen unterlassen, so ist mit einem Ertragsrückgang zu rechnen.

Es wird keine ertragsorientierte Nutzung unterstellt, um die Ansätze für eine marktgängige Verwertung abzuleiten. Im Grunde genommen handelt es sich unter Beachtung der Standortbedingungen um ein Grundstück, bei dem auch der Ertragswert zu wichten ist, da nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten auch nachhaltig verwertbar sind. Die zu berücksichtigende anrechenbare **Wohnfläche** wurde mit Hilfe von Kennzahlen aus der Bruttofläche mit hinreichender Genauigkeit für dieses Gutachten ermittelt. Das Nebengebäude wird für die Ertragswertermittlung nicht berücksichtigt.

WOHNFLÄCHE: ca. 110 m²

Unterstellt wird folgende Mietpreissituation:

FIKTIVE MIETE WOHNUNG: 5,00 €/ m²

(Der IVD- Immobilienpreisspiegel Thüringen 2022/23 weist für den Ort selbst nur großräumige Angaben zu den Mietpreisen aus. Es wird Bezug genommen auf Vergleichsmieten als durchschnittliche Nettokaltmieten im ländlichen Raum für Wohnflächen/ Dienstleistungen, gemittelte Miete bezogen auf die Nutzungsdauer, für einfache bis normale Ausstattung; bürointerne Auswertungen)

Im durchschnittlichen Mietansatz finden Kriterien, wie die großräumige Lage, die Ortsstruktur, die

infrastrukturelle Anbindung und die mögliche Ausstattung Berücksichtigung, wobei aus Vergleichswerten in der Region ableitbar ist, dass die hier angesetzte Netto- Kaltmiete einen marktüblichen nachhaltigen Ansatz darstellt, der in der Bandbreite der erzielbaren Mieterträge liegt. Auf eine Differenzierung zum Mietansatz für die unterschiedlichen Etagen wird verzichtet, es handelt sich um einen Durchschnittswert.

angesetzter Liegenschaftszinssatz: 3,0 %

(§ 33 ImmoWertV2021; objektspezifischer Liegenschaftszinssatz, entsprechend der Bandbreite der Liegenschaftszinssätze für Ein- bis Zweifamilienhäuser von 2,5 % bis 3,5 %)

Rohrertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV2021):

110 m² * 5,00 €/ m² * 12 Monate = 6 600,00 €

nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV2021)

hier nach Anlage 3 ImmoWertV2021 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2)

Verwaltung für eine Wohnung (1 * 339,00 €) - 339,00 €

Instandhaltung (Wohnung): 110 m² * 13,30 €/ m² gewichtet - 1 463,00 €

Mietausfallwagnis (Wohnnutzung) 2 % vom Rohrertrag - 132,00 €

4 666,00 €

Jahresreinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV):

Verzinsung Bodenwert:

3,0 % von 6 500,00 € - 195,00 €

4 471,00 €

Jahresertrag der baulichen und sonstigen Anlagen:

* Barwertfaktor: 14,21
bei n = 20 Jahre, p = 3,0 %,

Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen (§ 28 ImmoWertV): 65 768,41 €

Bodenwert (§ 14 ImmoWertV2021): + 6 500,00 €

72 268,41 €

vorläufiger Ertragswert:

Marktanpassungsfaktor

Es wurden bereits marktrelevante Einflüsse im Mietansatz berücksichtigt, somit wird nach freier sachverständiger Würdigung eine Marktanpassung des vorläufigen Ertragswertes mit dem „**Marktanpassungsfaktor**“ **1,0** angesetzt.

marktangepasster vorläufiger Ertragswert: 72 268,41 €

(Werteinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale

abzüglich Renovierungs- und Instandhaltungsaufwand: - 33 000,00 €

ImmoWertV2021)

Beräumungskosten: - 10 000,00 €

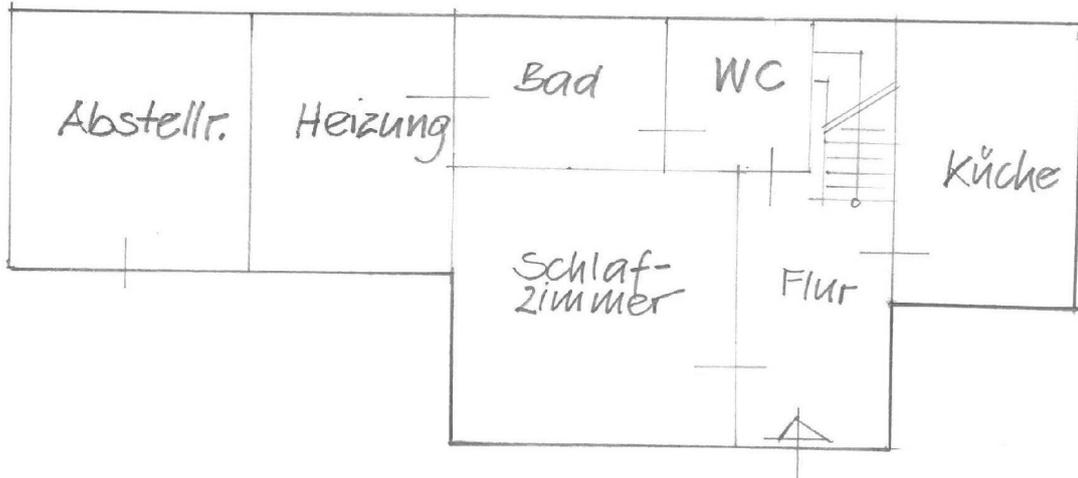
29 268,41 €

Ertragswert:

Verfahrenswert aus dem marktangepassten Ertragswert gerundet: 29 000,00 €

7. Auszug Planungsunterlagen (Auszug unmaßstäblich)

ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS

