

Gutachten



98617 Neubrunn

Meininger Straße 15

Az.: 10 K 38/22



**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 36 Seiten und 8 Anlagen mit insgesamt 14 Seiten. Es wurde in fünffacher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Unterzeichner.

Unser Zeichen GZ 169/2022

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Aktenzeichen: 10 K 38/22

Unser Zeichen: GZ 169/2022

PLZ: 98617

Ort: Neubrunn
Straße: Meininger Straße 15

Gemarkung: Neubrunn

Flur:

Flurstück: 509/16

Größe: 393 m²



Kurzbeschreibung: Einfamilienhaus mit Garagengebäude

Grundstück befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Neubrunn, einer kleinen Gemeinde im thüringischen Landkreis Schmalkalden-Meiningen, bebaut mit einem Einfamilienhaus sowie einem ehemaligen Garagengebäude

Wohnhaus: Baujahr ca. 1931, Sanierung ca. 1995 bis 1998, Massivbauweise, unterkellert, eingeschossig, ausgebauten Dachgeschoss und Spitzboden, Vorbau eingeschossig

Raumaufteilung:

KG: Flur, ein Vorratsraum, ein HWR, Heizungsraum

EG: Windfang mit Vorraum, WC, Flur mit Treppenhaus, ein Zimmer, Küche, Bad, Abstellraum

DG: Flur, vier Zimmer, tlw. sehr klein, ein Raum war ursprünglich eine Küche, Abseiten

Gesamtwohnfläche: ca. 111,00 m²

Gesamtzustand: überwiegend gut

Garagengebäude (nur als Abstellraum nutzbar): Baujahr ca. 60er Jahre des 20. Jh., überwiegend ohne Sanierung, Massivbauweise, eingeschossig, Blechtor, Satteldach

Geh- und Fahrrechtsbaulast zu Lasten des Bewertungsflurstückes, tlw. gemeinsame Medienanschlüsse mit Hinterliegergrundstück

Bewertungstichtag: 16.12.2022

Verkehrswert:

100.000,00 €

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
Ralf Büttrich
Langsgasse 2
98630 Römhild

c) entfällt

d) Das Objekt wird von der Eigentümerin genutzt.

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	10
3.5.2	Garagengebäude (nur als Abstellraum nutzbar)	16
3.6	Bruttogrundfläche (BGF) und Wohn-/Nutzflächen	17
3.6.1	Ermittlung der Bruttogrundfläche	17
3.6.2	Ermittlung der Wohnfläche	17
3.7	Außenanlagen	17
3.8	Restnutzungsdauer	18
4.	Wertermittlung	19
4.1	Definition des Verkehrswertes	19
4.2	Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens	19
4.3	Bodenwert	19
4.3.1	Entwicklungszustand	19
4.3.2	Bodenwertermittlung	20
4.4	Sachwertverfahren in Anlehnung an §§ 35 – 39 ImmoWertV	21
4.4.1	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	21
4.4.2	Berechnung des vorläufigen Sachwertes	23
4.4.3	Ermittlung des marktangepassten, objektspezifischen Sachwertes	24
4.4.3.1	Berücksichtigung der makro- und mikrobedingten Lagemerkmale	24
4.4.3.2	Ansatz von Sachwertfaktoren	25
4.4.3.3	Besondere objektspezifische Marktanpassung (in Anlehnung an § 8 (3) ImmoWertV)	26
5.	Vergleichswertverfahren	28
6.	Verkehrswert	30

Anlagen

Landkarte

Stadtplan

Flurkarte

Luftbild mit Katasterangaben

Bodenrichtwertinformation

Baulastenauskunft

Bauunterlagen

Bevölkerungsentwicklung

GRUNDSTÜCKE/BAULICHE ANLAGEN

1. Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Meiningen, Az.: 10 K 38/22
- Abteilung Zwangsversteigerung -

1.2 Gegenstand der Wertermittlung/Zweck des Gutachtens

Verkehrswerteinschätzung für das Grundstück in 98617 Neubrunn, Meininger Straße 15, 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 01.12.2022 zur Ortsbesichtigung am 16.12.2022, 12.30 Uhr eingeladen. Die Besichtigung des Objektes konnte zu diesem Termin stattfinden.

Zum Ortstermin waren anwesend: 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 (WoFlV) 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
08.11.2022
- Grundbuchauszug von Meiningen/Neubrunn/Blatt 464
- IVD Immobilienverband Deutschland, Freistaat
Thüringen Preisspiegel 2021/2022, 2022/23
- 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
13.10./17.10.2022
 - Verwaltungsgemeinschaft „Dolmar-Salzbrücke“ vom
30.11.2022
 - Kommunalen Wasser- und Abwasserzweckverband
Meininger Umland vom 30.01.2023
 - Gutachterausschuss Schmalkalden vom 24.01.2023

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Makrostandort

- Neubrunn ist eine kleine Gemeinde im thüringischen Landkreis Schmalkalden-Meiningen
- gehört zur Verwaltungsgemeinschaft „Dolmar-Salzbrücke“ mit Sitz in Schwarza
- ca. 496 Einwohner zum Stichtag 30.06.2022
- südlich des Thüringer Waldes, unweit des Werratales zwischen den Städten Meiningen und Hildburghausen
- der Ort befindet sich in einem Engtal zwischen 480 - 535 m hohen Bergen
- Anbindung an die Bundesautobahn 71 (Sangerhausen – Schweinfurt) besteht an der Anschlussstelle Meiningen-Süd (ca. 7 km)
- Meiningen ist (Stadtzentrum) ca. 10 km und Hildburghausen ca. 30 km entfernt

3.2 Mikrostandort, öffentliche Anbindung

- das Bewertungsgrundstück befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Neubrunn
- die Umgebungsbebauung ist nördlich und östlich durch weitere dörflich geprägte Wohnbebauung geprägt
- in südlicher Richtung grenzt unmittelbar ein Produktionsstandort an (Produktion an 24 h Stunden und 365 Tagen im Jahr), daher sind nach Angaben der Eigentümer höhere Lärmbelastungen gegeben
- Anbindung an den ÖPNV besteht ca. 200 m entfernt durch eine Bushaltestelle
- Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungsanbieter sind im Ort nicht vorhanden, sondern erst vereinzelt in Jüchsen und in ausreichender Zahl in Meiningen
- eine Kindertagesstätte ist im Ort, die Grundschule kann in Jüchsen besucht werden (ca. 4,0 km), die Realschule ist in Obermaßfeld-Grimmenthal (ca. 5,5 km)
- die ärztliche Versorgung besteht durch je einen Allgemeinmediziner in Obermaßfeld-Grimmenthal und Jüchsen sowie einen Zahnarzt ebenfalls in Jüchsen
- Topographie
nahezu eben, von der Straße aus leicht abfallend
- verkehrstechnische Erschließung
Durchgangsstraße
- innere Erschließung
Zufahrt vorhanden, das unmittelbar südlich angrenzende bebaute Grundstück 509/15 nutzt ebenfalls diese Zufahrt (Nutzung innerhalb der Familie), es ist eine Baulast als Zufahrt/Zuwegung zu Gunsten des Flurstückes 509/15 eingetragen
- Versorgung/Entsorgung
Strom, Wasser (gemeinsam mit Flurstück 509/15), Gas (gemeinsam mit Flurstück 509/15), öffentliche Kanalisation über Kleinkläranlage (gemeinsam mit Flurstück 509/15)
- Nutzung
Einfamilienhaus, Garagengebäude

3.3 Grundbuchrechtliche Angaben

Rechtliche Gegebenheiten

Gemarkung: Neubrunn

Grundbuchband Blatt 464

Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Nutzung	Größe m²
	509/16	Meininger Straße 15		393

Grundbuch:

Abteilung I

Eigentümer: ---

Abteilung II

Lasten und Beschränkungen: Wohnungsrecht (wertneutral, da Berechtigte bereits verstorben)

sonstige/nichttitulierte Rechte: keine Eintragungen bekannt

Es lag die Kopie eines unbeglaubigten Grundbuchauszuges vom 12.10.2022 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 Verwaltungsgemeinschaft Dolmar-Salzbrücke vom 30.11.2022, stellt sich die planungsrechtliche Situation wie folgt dar:

Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines Bebauungsplanes oder sonstiger Schutzgebiete. Es ist nicht von Veränderungssperren betroffen. Ein Flächennutzungsplan existiert für Neubrunn nicht.

Das Grundstück wird in der Nutzung mit Wohnen angegeben.

Das Grundstück ist Bestandteil des Flurbereinigungsverfahrens Ritschenhausen-Neubrunn. Nach schriftlicher Stellungnahme durch das zuständige Landesamt vom 02.11.2022, ist die Flurbereinigung bezogen auf das Bewertungsgrundstück abgeschlossen.

3.4.2 Baurecht

Aktuelle Bauunterlagen waren bei den zuständigen Bauarchiven nicht auffindbar.

Durch die Eigentümer wurden Bauunterlagen zum Ausbau des Dachgeschosses im Jahr 1957 sowie einer Schwerkraftheizung vorgelegt. Für den Ausbau des Spitzbodens liegt keine Baugenehmigung vor.

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

Es besteht eine Geh- und Fahrrechtsbaulast zu Lasten des Bewertungsgrundstückes und zu Gunsten des Flurstückes 509/15. Die Lage der Baulast ist anhand der Anlage ersichtlich.

Stellplatzverpflichtungen bestehen nicht.

Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz (Angabe Verwaltungsgemeinschaft Dolmar-Salzbrücke).

3.4.3 Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten

Abgabenrechtliche Situation

Seit 2019 werden in Thüringen keine Straßenausbaubeiträge mehr erhoben.

Lt. schriftlicher Stellungnahme des Abwasserzweckverbandes vom 30.01.2023, ist das Grundstück an die öffentliche Kanalisation über eine Kleinkläranlage (3 m³) angeschlossen. Beiträge wurden nicht erhoben und werden kurz- bis mittelfristig auch nicht erhoben.

Bodenbeschaffenheit, Altlasten, etc.

Bei der Wertermittlung wurde von normal tragfähigen Baugrund ausgegangen.

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 Wohnhaus sowie einem Garagengebäude bebaut.



Straßenansicht



Straßenansicht



rückwärtige Giebelansicht



rückwärtige Traufseite



angrenzender Produktionsbetrieb

3.5.1 Wohnhaus

- Baujahr: ca. 1931 nach Angaben der Eigentümer
- Sanierung: ca. 1995 bis 1998 (Erneuerung Heizung, Fenster, Dacheindeckung, Fassadendämmung Styropor, Sanitär, tlw. E-Installation, tlw. Türen)
- Konstruktionsmerkmale: Massivbauweise, 25er Mauerwerk (lt. Bauunterlagen), unterkellert, keine Brandwand zum angrenzenden Anbau vorhanden (bereits Flurstück 509/15)
- Geschossigkeit: Hauptgebäude: eingeschossig, ausgebautes Dachgeschoss, gebauter Spitzboden
Vorbau: eingeschossig
- Fassade: Natursteinsockel, Wohnhaus verputzt, Anbau WDVS
- Decken: KG massiv, G Holzbalkendecken
- Treppen: KG massiv, EG zum DG zweiläufige Holzterasse, zum Spitzboden gerade Holzterasse, tlw. halbhöhe Paneelverkleidung, rückwärtiger Ausgang vom Treppenhaus sowie seitlicher Ausgang einfachste Holzterasse, Hauseingang einige massive Außenstufen
- Dach: Holzkonstruktion, Ende der 50er Jahre tlw. Anhebung des Daches bzw. große Schleppgaube, Satteldach, Aufsparrendämmung (Styropor), Ziegeleindeckung
- KG:
Raumaufteilung: Flur, ein Vorratsraum, ein HWR, Heizungsraum
- Ausstattung:
- Boden: Estrich, tlw. gestampfter Lehmbohlen, HWR gefliest mit Abfluss (nicht an der tiefsten Stelle)
- Wände/Decken: verputzt, Deckenhöhe ca. 2,00 m
- Fenster: PVC
- Türen: Holz, tlw. Metall, hofseitige Holzaußentür, Altbestand
- E-Installation: über Putz
- Heizung: Gasheizung Baujahr 1994, WW-Boiler, gesamte Heizungsrohrsystem erneuert



Kellerraum



Heizung



Vorratsraum unter der Treppe

- EG:

Raumaufteilung: Windfang mit Vorraum, WC, Flur mit Treppenhaus, ein Zimmer, Küche, Bad, Abstellraum

Ausstattung:

Boden: tlw. Laminat, tlw. Korkplatten

Wände: verputzt, tapeziert, Fliesenspiegel Küche

Decken: verputzt, tapeziert, tlw. Paneele, Deckenhöhe ca. 2,50 m

Türen: Wohnungseingangstür PVC, Holz tlw. mit Glaseinsatz, eine Schiebetür zum Bad

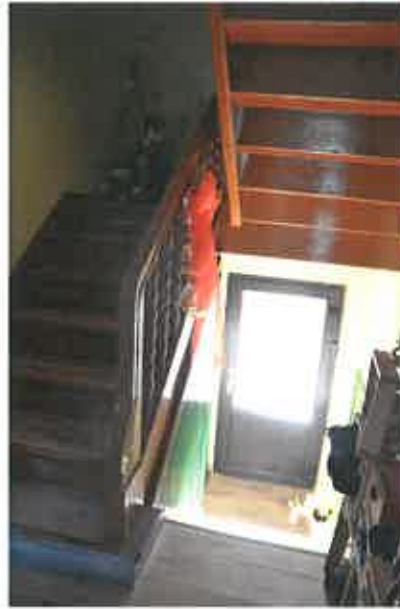
Fenster: PVC, mechanische Rollläden

Verglasung: Isolierverglasung

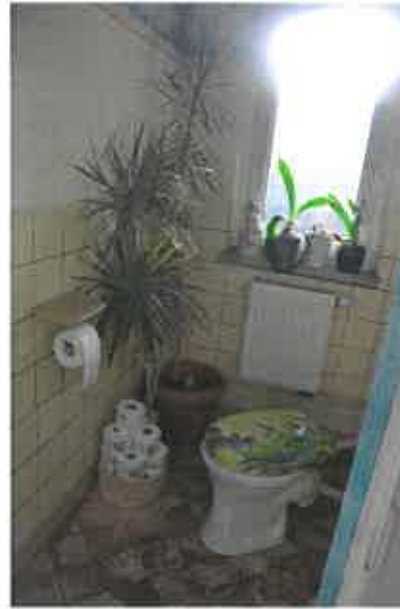
E-Installation: unter Putz, überwiegend erneuert nach Angaben Eigentümer

Sanitär: Tageslichtbad mit: Eckdusche, Eckwanne, WC, Waschtisch, Handtuchheizkörper, Boden gefliest, Wände fast deckenhoch gefliest
Gäste-WC mit: WC, Waschtisch, Boden gefliest, Wände halbhoch gefliest, Standard ca. 70er Jahre des 20. Jh.

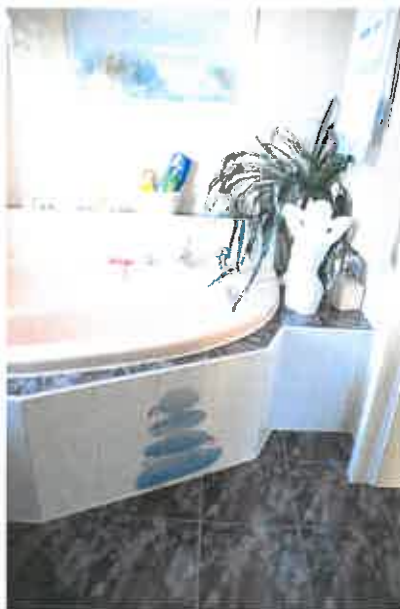
Heizung: Plattenheizkörper



Treppenhaus



WC im Vorraum



Bad



Küche



großer Wohnraum im Erdgeschoss

- DG:

Raumaufteilung: Flur, vier Zimmer, tlw. sehr klein, ein Raum war ursprünglich eine Küche, Abseiten

Ausstattung:

Boden: tlw. Laminat, tlw. Textilbelag auf alter Dielung, Abseiten Dielung

Wände: verputzt, tapeziert

Decken: verputzt, tapeziert, tlw. Deckenplatten, Deckenhöhe ca. 2,25 m

Türen: Holz, tlw. mit Glaseinsatz, eine Falttür

Fenster: PVC, tlw. mechanische Rollläden

Verglasung: Isolierverglasung

E-Installation: unter Putz, erneuert

Sanitär: ohne

Heizung: Plattenheizkörper

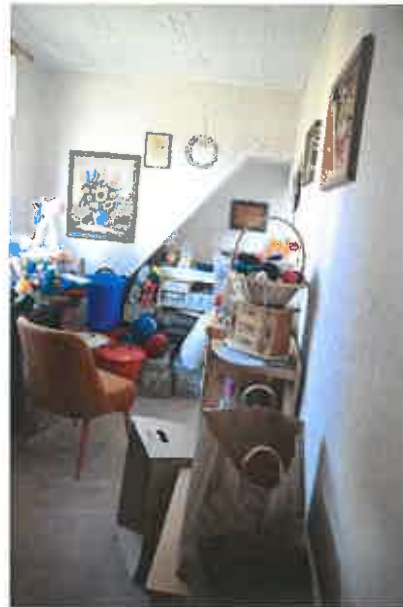


Treppenhaus



Dachgeschoss

Flur



Zimmeransichten Dachgeschoss



Zimmer

Dachgeschoss

Abseite

- Spitzboden:

Raumaufteilung: ein lang gestreckter Raum

Ausstattung:

Boden: Textilbelag

Wände: Trockenbau, tapeziert, tlw. Einfachfächer, vollständige Schrägen

Decken: verputzt, tapeziert, Deckenhöhe ca. 2,25 m

Türen: ohne

Fenster: PVC, tlw. Holz, liegende tlw. vierteilige größere Dachflächenfenster

Verglasung: Isolierverglasung

E-Installation: unter Putz, erneuert

Sanitär: ohne

Heizung: Plattenheizkörper

- Gesamtzustand: überwiegend gut



Raum im Spitzboden

3.5.2 Garagengebäude (nur als Abstellraum nutzbar)

- Baujahr: ca. 60er Jahre des 20. Jh. nach Angaben der Eigentümer
- Sanierung: überwiegend ohne
- Konstruktionsmerkmale: Massivbauweise, Mauerwerk
- Geschossigkeit: eingeschossig
- Fassade: verputzt
- Tor: Blechtor
- E- Installation: ohne
- Dach: Holzkonstruktion, Satteldach, Ziegeleindeckung
- Gesamtzustand: befriedigend (nur als Abstellraum nutzbar)



ehemalige 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 sowie tlw. das grob überschlägliche örtliche Aufmaß.

3.6.1 Ermittlung der Bruttogrundfläche

Wohnhaus:

ca. 9,50 m	x	ca. 8,50 m	=	80,75 m ²	x	3	=	242,25 m ²
ca. 6,00 m	x	ca. 9,50 m	=	57,00 m ²	x	1	=	57,00 m ²
ca. 3,50 m	x	ca. 1,50 m	=	5,25 m ²	x	1	=	5,25 m ²
								=
								304,50 m ²

Garagegebäude (hälftig):

ca. 4,00 m	x	ca. 3,00 m	=	12,00 m ²	x	1	=	12,00 m ²
------------	---	------------	---	----------------------	---	---	---	----------------------

3.6.2 Ermittlung der Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde grob überschläglich anhand der vorliegenden Grundrisse sowie im Spitzboden anhand des grob überschläglichen örtlichen Aufmasses ermittelt.

Erdgeschoss:	ca. 61,00 m ²
Dachgeschoss:	ca. 42,00 m ²
Spitzboden:	ca. 8,00 m ²

Die Wohnfläche beträgt ca. 111,00 m².

Anmerkung: Die Fläche im Spitzboden wird als Abstellfläche (gehört aber zur Wohnfläche) mit untergeordneter Nutzung aufgrund des fehlenden 2. Rettungsweges berücksichtigt.

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

3.7 Außenanlagen

Einfriedung:	straßenseitig Holzlattenzaun auf Betonsockel, mäßiger Zustand, Einfahrt ohne Tor, nur seitliche Betonpfeiler, eine seitliche Begrenzung tlw. Naturstützmauer, eine Seite und rückwärtig keine Einfriedung
Freifläche:	befestigt, Durchfahrtsfläche für rückwärtiges Flurstück 509/15

3.8 Restnutzungsdauer (in Anlehnung an § 4 (3) ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie entspricht dabei regelmäßig dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) und dem Alter der baulichen Anlagen. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen bzw. unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern bzw. verkürzen.

Unter Berücksichtigung des Baujahres, des Sanierungszeitraumes sowie nach weiteren rückständigen Instandsetzungen (Heizungsanlage), wird von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 30 Jahren, bei einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren ausgegangen.

Das Nebengebäude (ehemalige Garage) wird mit einem pauschalen Restwert von 1.000,00 € 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 Grundstücks 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 dörflichen 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 Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln.

Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage von geeigneten Bodenrichtwerten ermittelt werden. Diese sind bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts entsprechend § 9 ImmoWertV anzupassen (objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zu Grunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Im vorliegenden Fall liegen keine ausreichenden Vergleichspreise vor, es wird daher auf die Bodenrichtwerte Bezug genommen.

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

Bodenrichtwertnummer:	660068
Bodenrichtwert:	24,00 €/m ²
Entwicklungszustand:	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart:	allgemeines Wohngebiet
Bauweise:	offen
Grundstücksfläche:	500 m ²
Stichtag:	01.01.2022

Das Grundstück hat einen unregelmäßigen, rechteckigen Grundstückszuschnitt.

Straßenfront: ca. 18 m

Tiefe: ca. 18 m bis ca. 29 m

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

393 m² x 24,00 €/m² = 9.432,00 €

Anmerkung: Der Umstand des durch Baulast geregelten Durchgangs- und Durchfahrtsrechtes, die negativen Auswirkungen durch das rückwärtig angrenzende Produktionsareal sowie die fehlenden Hausgartenflächen werden unter Punkt 4.4.3.3 berücksichtigt.

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
	1	2	3	4	5		gewogene anteilige NHK
Außenwände		1,00				0,23	0,46
Dächer			1,00			0,15	0,45
Außentüren und Fenster			1,00			0,11	0,33
Innenwände		1,00				0,11	0,22
Deckenkonstr./Treppen		1,00				0,11	0,22
Fußböden			1,00			0,07	0,21
Sanitäreinrichtungen			1,00			0,07	0,21
Heizung			1,00			0,09	0,27
sonstige technische Einrichtungen			1,00			0,06	0,18
Summe						1,00	2,55
Typ bewertenden Gebäudes							
Typ 1.01 modifiziert	660,00	730,00	840,00	1010,00	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:

$1,547/0,90 = 1,72$

791,00 €/m²

x

1,72

= rd.

1.361,00 €/m²

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	304,50	1.361,00	414.424,50 €
Alterswertminderungsfaktor	57,14 %		-236.802,16 €
Gebäudesachwert			177.622,34 €
Restwert Nebengebäude			1.000,00 €

Außenanlagen

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

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

vorläufiger Sachwert des Grundstücks

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

Gebäudesachwert		178.622,34 €
Außenanlagen	0,00 %	0,00 €
ohne Ansatz, da der Gutachterausschuss bei der Ableitung der Sachwertfaktoren die Außenanlagen nicht separat berücksichtigt hat		
Wert der baulichen Anlagen		178.622,34 €
Bodenwert		9.432,00 €
vorläufiger Sachwert	rd.	188.054,34 €
		188.000,00 €

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.

Im zuletzt veröffentlichten Grundstücksmarktbericht 2021 der Landkreise Schmalkalden-Meiningen, Hildburghausen und der Stadt Suhl, wurden Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht.

Danach erfolgte eine Differenzierung nach Baujahren. Bezogen auf Baujahre vor 1945 und ein Bodenwertniveau von 20,00 €/m², wurde bei einem vorläufigen Sachwert von 190.000,00 €, ein Sachwertfaktor von 0,93 ausgewiesen.

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

Baujahr:	1925
Restnutzungsdauer:	21 Jahre
Bodenrichtwert:	28,00 €/m ²
Grundstücksgröße:	666 m ²
Wohnfläche:	155 m ²
Zeitraum der Untersuchung:	2017 bis 2021
Anzahl der Datensätze:	99

Unter Berücksichtigung des zurückliegenden Zeitraumes dieser Untersuchung, dem geringfügig höheren Bodenwertniveau, aber insbesondere den aktuell wieder negativen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (hohe Inflation, hohe Finanzierungskosten, hohe Bau- und Sanierungskosten, Unsicherheiten in der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung), wird ein Sachwertfaktor von 0,80 für angemessen beurteilt.

$$188.000,00 \text{ €} \quad \times \quad 0,80 \quad = \quad \text{rd.} \quad 150.000,00 \text{ €}$$

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

An das Grundstück grenzt im rückwärtigen Bereich ein großer Produktionsbetrieb mit einem ganzjährigen 24 h Betrieb an. Nach Angaben der Eigentümer sind somit Lärm- und Geruchsimmissionen gegeben.

Das Grundstück ist im Bereich der Zufahrt durch eine Durchgangs- und Durchfahrtsbaulast belastet.

Lt. vorliegendem Testament von 1985 sollte ein zu Gunsten des angrenzenden Flurstückes 509/15 dinglich gesichertes Geh- und Fahrrecht eingetragen werden. Dies ist bisher nicht erfolgt. Es ist nicht bekannt, ob diese Eintragung noch erfolgen kann.

Zusätzliche Grün-/Hausgartenflächen sind auf dem Grundstück nicht vorhanden.

Das rückwärtige Nebengebäude kann aufgrund der vorhandenen Grundstücksgrenzen und der geringen Abmaße des Gebäudes, nicht als Garage genutzt werden.

Bis auf den Stromanschluss werden alle weiteren Medien, die sich auf dem Bewertungsgrundstück befinden (Gas, Wasser, Klärgrube), auch vom Eigentümer des Flurstückes 509/15 genutzt. Da die bisherigen Eigentümer der Flurstücke 509/16 und 509/15 familiär verbunden sind, erfolgte daraus kein Konfliktpotenzial. Bei einer Fremdveräußerung ist davon nicht mehr auszugehen.

Unter Berücksichtigung dieser für einem fremden Dritten negativen Umstände des Grundstückes, erfolgt ein Abschlag von 20 % auf den marktangepassten Sachwert.

$$150.000,00 \text{ €} \quad \times \quad 0,20 \quad = \quad \text{rd.} \quad 30.000,00 \text{ €}$$

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

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

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

Eine aktuelle bundesweite Expertenbefragung hat diesen Zusammenhang empirisch bewiesen.

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

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

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

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

Im vorliegenden Fall ist die Heizungsanlage und das Gäste-WC im Erdgeschoss zu erneuern, ggf. hat eine Brandertüchtigung (Brandwand zum angrenzenden Anbau auf Flurstück 509/15) zu erfolgen.

Insgesamt wird ein anteiliger Ansatz von 20.000,00 € berücksichtigt.

Somit ergibt sich folgender marktangepasster, objektspezifischer Sachwert:

marktangepasster Sachwert:	150.000,00 €
Abschlag Lage, Zuschnitt, Baulast, Medienerschließung: -	30.000,00 €
anteilige Instandsetzungen: -	20.000,00 €
marktangepasster, objektbezogener Sachwert:	100.000,00 €

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 Einfamilienhäusern veröffentlicht.

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

- gewöhnlicher Geschäftsverkehr
- Weiterverkauf
- Einfamilienhäuser
- Baujahre 1920 bis 1980
- Wohnfläche zwischen 100 m² bis 200 m²
- überwiegender Sanierungszeitraum 1990 bis 2000
- Kauffälle ab 2019 bis aktuell

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

Auswertung Kauffälle

lfd. Nr.	Gemarkung	Datum Kauf	Baujahr	Bodenwert zum Kauf	Grundstücks größe	Wohnfläche	Kaufpreis gesamt	Kaufpreis pro m²
1	Ritschenhausen	2019	1971	10,00	763,00	240,00	120.000,00 €	500,00 €
2	Neubrunn	2019	1888	12,00	1810,00	96,00	77.500,00 €	807,29 €
3	Ritschenhausen	2020	1954	10,00	2235,00	200,00	130.000,00 €	650,00 €
4	Jüchsen	2020	1921	15,00	730,00	124,00	73.000,00 €	588,71 €
5	Bibra	2020	1934	30,00	1176,00	229,00	120.000,00 €	524,02 €
6	Ritschenhausen	2021	1890	11,00	715,00	135,00	105.000,00 €	777,78 €
7	Vachdorf	2021	1920	16,00	730,00	220,00	60.000,00 €	272,73 €
8	Neubrunn	2021	1935	25,00	516,00	190,00	65.000,00 €	342,11 €
9	Wölfershausen	2022	1920	11,00	758,00	173,00	120.000,00 €	693,64 €
10	Vachdorf	2022	1956	16,00	528,00	72,00	80.000,00 €	1.111,11 €
							95.050,00 €	626,74 €

Unter Berücksichtigung der teilweise deutlich größeren Wohnfläche, in Verbindung mit den überwiegend fehlenden Angaben zum Ausstattungsstandard der Gebäude zum Kauf, ist eine weitere Analyse dieser Datensätze in Bezug auf das Bewertungsobjekt nicht möglich.

Der ausgewiesene Durchschnittswert 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 98617 Neubrunn, Meininger Straße 15 ermittelt sich unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Umstände (ohne Abteilung II) mit:

100.000,00 €

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, 21.02.2023

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

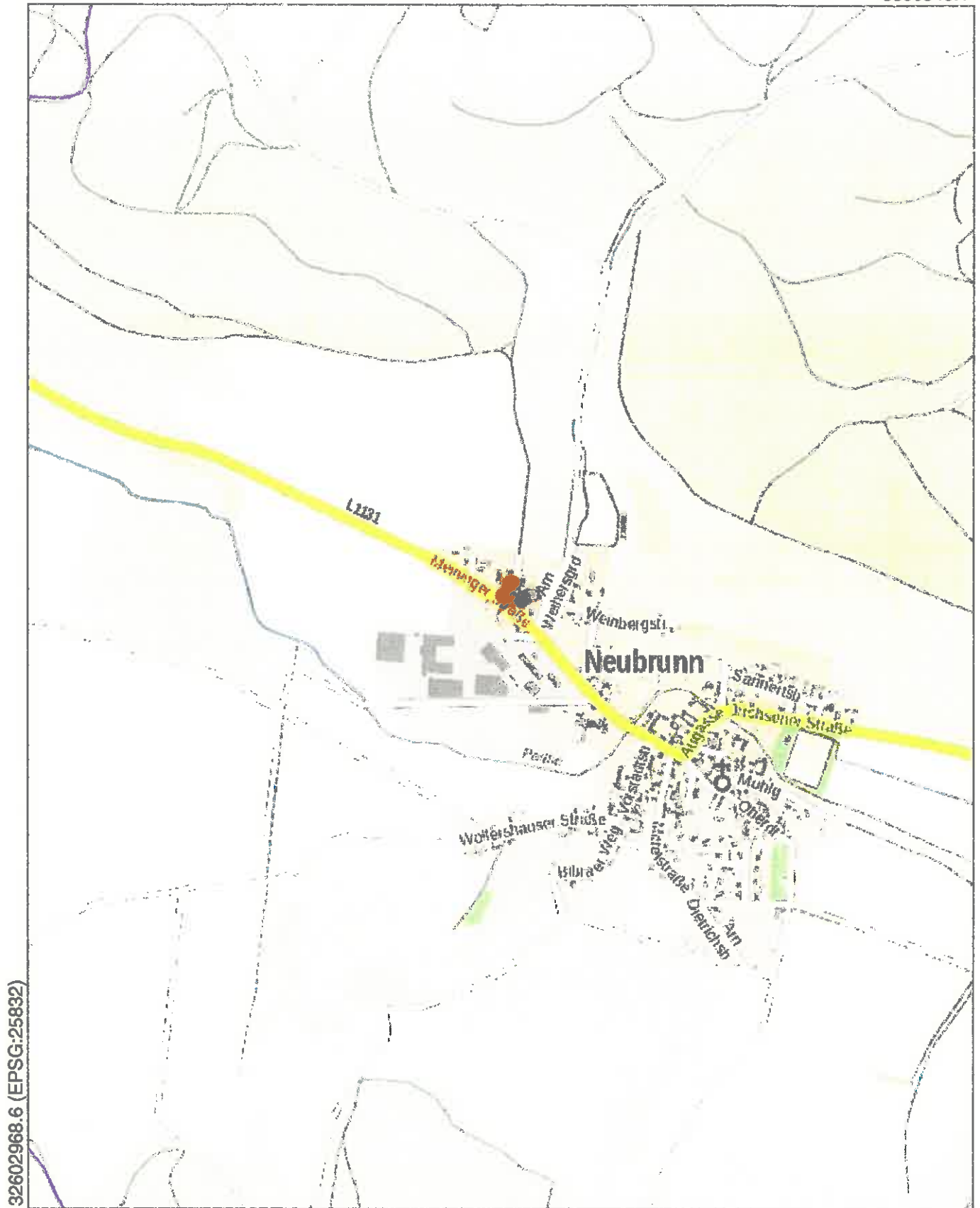


5629268.7



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.

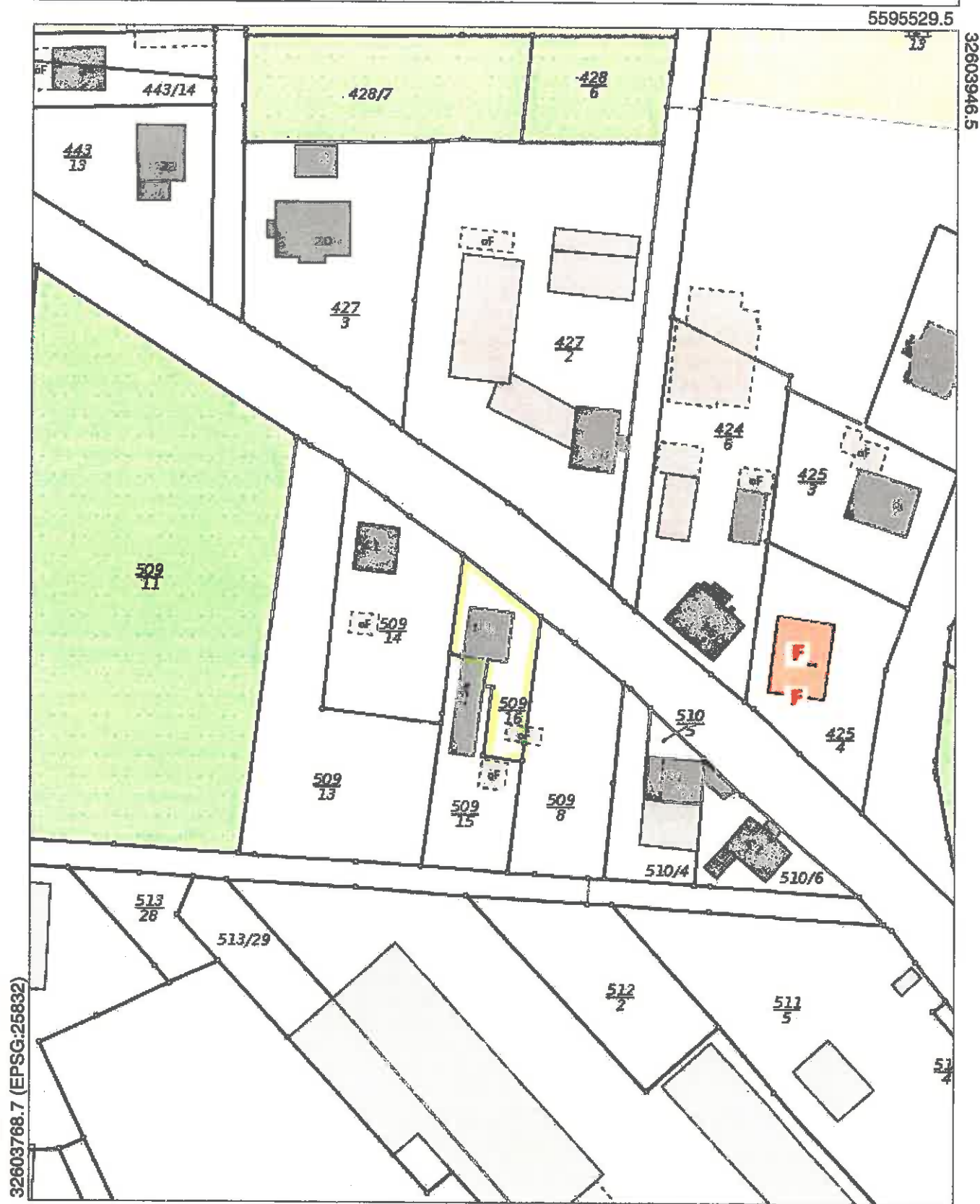
5596545.1



32602968.6 (EPSG:25832)

5594288.3 (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.



5595303.8 (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.

5595529.5



32603768.7 (EPSG:25832)

5595303.8 (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
Gemarkung

Neubrunn
Neubrunn

Bodenrichtwertnummer

660068

Bodenrichtwert [Euro/m²]

24

Stichtag

01.01.2022

Entwicklungszustand
abgabenrechtlicher Zustand

baureifes Land
erschließungsbeitragsfrei nach
BauGB und ThürKAG
allgemeines Wohngebiet

Nutzungsart

Bauweise
Fläche [m²]

offen
500



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag

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



Maßstab:
1 : 1000

erstellt am:
12.02.2023

Baulastenauskuft

Baulastenverzeichnis von Neubrunn

Baulastenblatt-Nr. 0019

Grundstück Meininger Straße

Seite 1

Gemarkung Neubrunn Flur ~

Flurstück 509/16

Lfd.-Nr.

Inhalt der Baulast

Bemerkungen

1

2

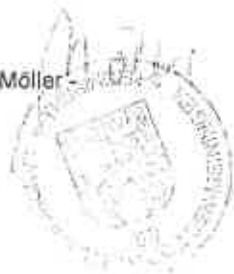
3

1.
Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Meininger Straße, Gemarkung Neubrunn, Flurstück 509/16 verpflichtet sich, eine Teilfläche seines Grundstücks zu Gunsten des Grundstücks Neubrunn, Meininger Straße 15a, Gemarkung Neubrunn, Flurstück 509/15 als Zuwegung (Geh- und Fahrrecht) im Sinne des 4 Abs. 1 ThürBO zur Verfügung zu stellen und diese Teilfläche allen Benutzern zugänglich zu machen.

Die belastete Fläche ist im beiliegenden Lageplan grün schraffiert dargestellt und von jeglicher unzulässigen Bebauung freizuhalten.

eingetragen am 18.10.2001

- Möller -





Auszug aus der Liegenschaftskarte

vom 03.09.2001

Kopie

Gemeinde
Gemarkung
Karte
Flurstück

Katasteramt Meiningen
Walkmühlenweg 11, 98617 Meiningen
Neubrunn
Neubrunn
391-597.3
509/15

Antrag
Stand
Maßstab

Tel. 03693/43301
Fax 03693/43321
1014/01
17.08.2001
1 : 1000

(Originalmaßstab)

Flurbereinigung

Vervielfältigungen sind nach § 10 Abs. 3 des Thüringer Katastergesetzes vom 07.08.1991 (GVBl. S. 287) nur für den Eigenbedarf gestattet. In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen wurden. Bereits eingemessene Gebäude sind mit Schraffur dargestellt.



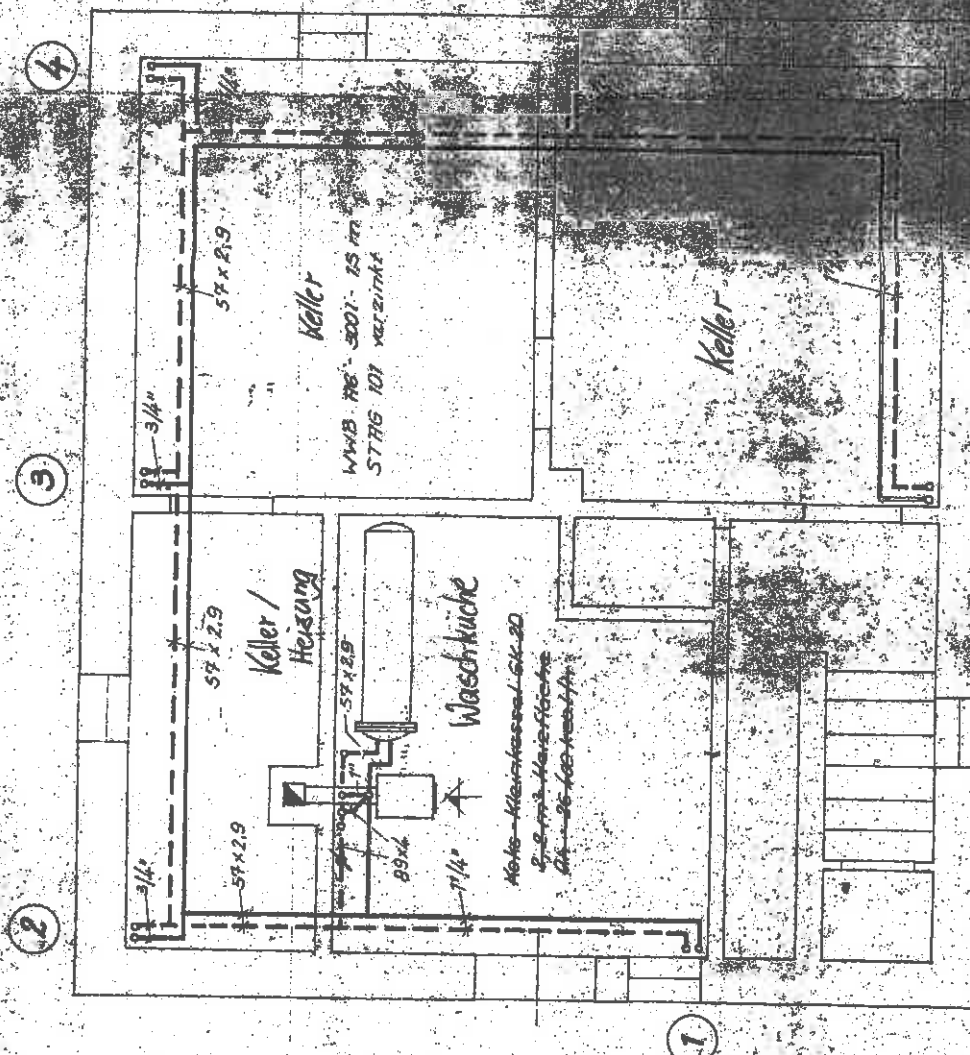
gehört zur Verpf.-erklärung

Az.: 3242-01-29

Meiningen, den 18.10.01

Unterschrift Möller

Bauunterlagen



Zeichenerklärung und
Anmerkung s. Bl. Nr. 4!

Wohnhaus R. Fritz
Nr. 100A

Schneidung 90/100 pc
Anlage Verteilung

allergergschoß

lt. TGL 10 704

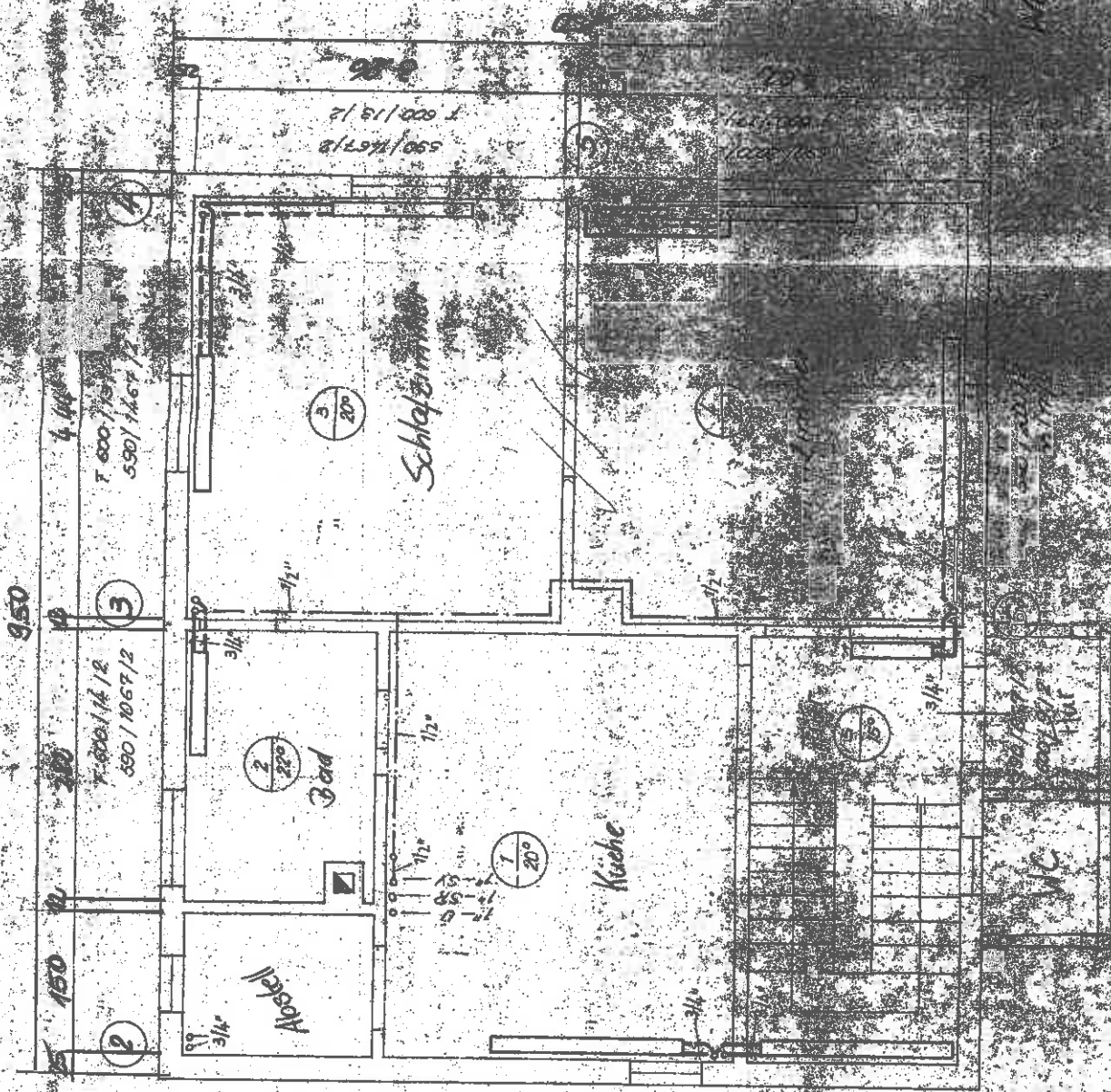
Am Heizungsschornstein darf nicht andere
Feuerstellen nicht angeschlossen werden!

Zeichenerklärung und
 Nummerierung s. Bl. Nr. 4!

Wohnhaus 7 für
 Neubürger

Schulthaftbeheizung
 ohne Verteilung

Dreigeschoß



1/000 1.000
 500/1.000/2
 500/1.000/2

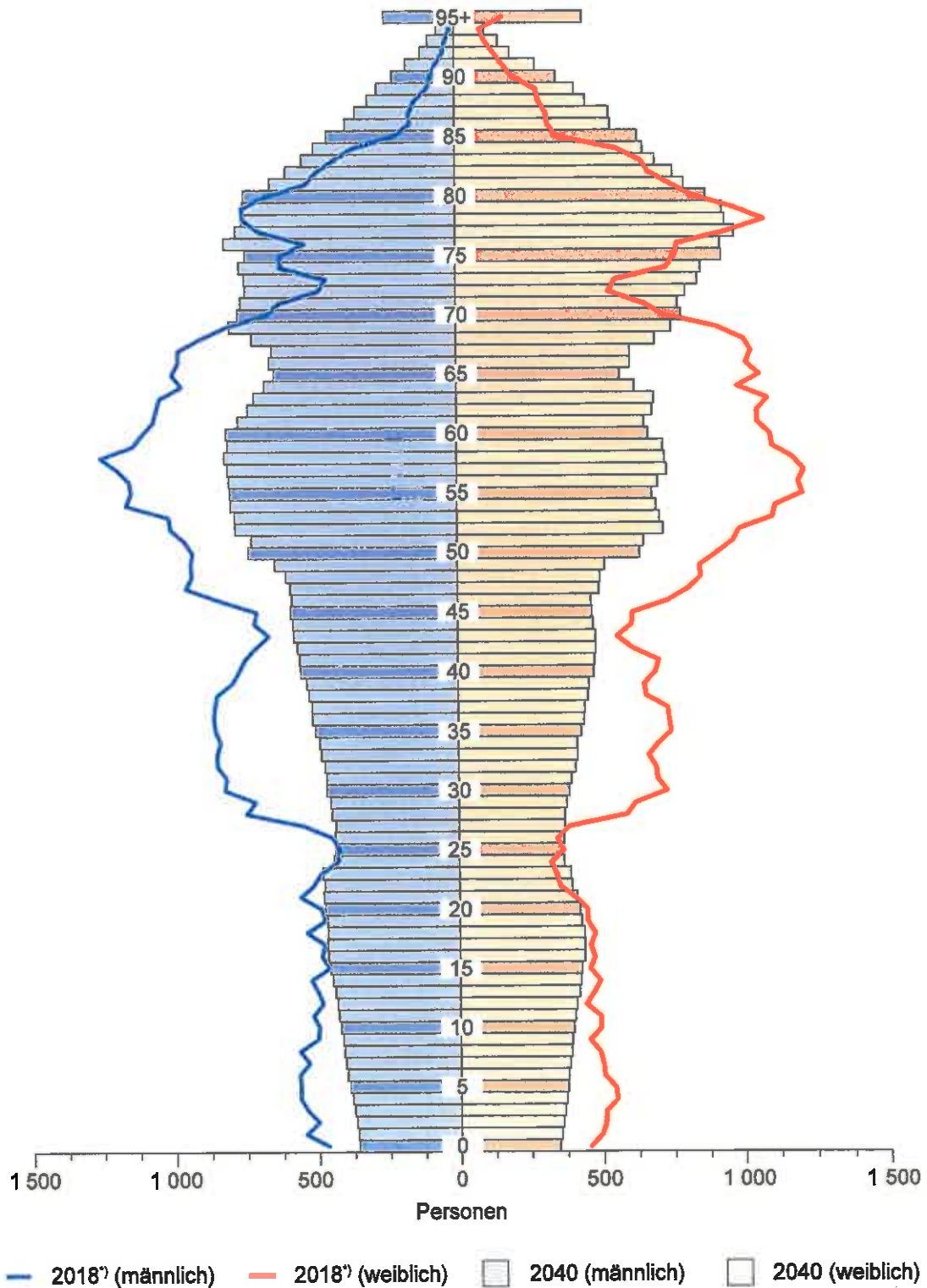
Uachtgesschicht

Grafische Darstellung der Bevölkerungsentwicklung bis 2040

Landkreis Schmalkalden-Meiningen

Altersaufbau der Bevölkerung 2018 und 2040

Alter in Jahren



^{*)} IST-Werte des Jahres 2018