

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, Ein- bis Zweifamilienhaus
98617 Meiningen, Platzwiese 5



VERKEHRSWERT: **67 000,00 €**
Aktenzeichen: **10 K 40/21**
zum Bewertungsstichtag: 12.01.2022

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

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. auszugsweise Planungsunterlagen
6. Fotos

1. OBJEKTDATEN

Objekt:	bebautes Grundstück; Wohngrundstück
Ort:	98617 Meiningen
Straße/ Hausnummer:	Platzwiese 5
Grundbucheintragung:	Grundbuch von Helba Grundbuchblatt 379

Flur, Flurstücksnummer/ Grundstücksgröße: Flurstück Nr. 20/ 5 mit 902 m²

2. LAGE- UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

Vorbemerkungen:	Die Ausführungen zu dem Grundstück und zu dessen Beschaffenheit basieren auf den Angaben der Miteigentümerin und auf den vor Ort festgestellten Gegebenheiten und anhand der vorliegenden Kopien des Liegenschaftsauszuges vom Amt für Vermessung und Geoinformation.
Großräumige Lage:	Das Grundstück liegt im Raum Südthüringen, in der Kreisstadt Meiningen.
Kommunale Einordnung:	Das Grundstück liegt im Stadtteil Helba der Stadt Meiningen, welche etwa 24 000 Einwohner hat, sich im Landkreis Schmalkalden-Meiningen befindet und die Kreisstadt darstellt.
Verkehrslage und Infrastruktur:	Meiningen ist verkehrstechnisch an die Autobahn A 71 (Thüringer-Wald- Autobahn), an die Bundesstraßen B 19, B 89 und B 280 sowie an das Streckennetz der Deutschen Bahn angeschlossen, wodurch günstige Wegebeziehungen zu den nächstgrößeren Städten im südthüringischen Raum (Suhl ca. 25 km, Eisenach ca. 50 km), zur Landeshauptstadt Erfurt (ca. 85 km) sowie in den Freistaat Bayern und das Bundesland Hessen vorhanden sind.
Wirtschaftsstruktur:	Im Laufe der Jahre vollzog sich auch hier die Marktanpassung in Industrie, Gewerbe, Handel und Dienstleistungen, wobei Meiningen aufgrund der Lage im Werratalgebiet in der Region Südthüringen ein Zentrum mit überörtlicher Bedeutung darstellt. In Gewerbegebieten Meinings haben einige mittelständige Unternehmungen Fuß gefasst. Hier kann besonders das Meininger Klinikum zu den größten Arbeitgebern gezählt werden. Aufgrund der infrastrukturellen Knotenpunktlage wird Meiningen somit auch in der Zukunft einen expandierenden Standort mit Umlandfunktion darstellen. Für einen überregionalen Ruf der Stadt Meiningen hat vor allem das hier beheimatete Theater gesorgt, das weit über die Grenzen des Kreises bekannt ist.

Demografische Lage:	Es ist von einer stagnierenden bzw. rückläufigen demografischen Entwicklung am Standort und einer überalterten Bevölkerung auszugehen (bedingt auch durch den Arbeitsmarkt in der Region). Die strukturellen Prognosen für die Bereiche Kaufkraft, Arbeitsmarkt und Bevölkerungsentwicklung für den Landkreis weisen eine überwiegend negative Tendenz aus.
Ortsbild:	Meiningen hat überwiegend kleinstädtischen Charakter. Einrichtungen der Verwaltung, Versorgung, des Handels und der Dienstleistungen sind im Ort vorhanden.
Innerörtliche Lage:	Das bebaute Grundstück selbst liegt im Stadtteil Helba. Die hauptsächlichsten Einrichtungen der Versorgung, des Handels und der Verwaltung befinden sich in zentraler Lage in der Kernstadt und im Randgebiet. Die umgebende Bebauung wird überwiegend durch Wohnbereiche geprägt. Bezogen auf den Ort kann die Wohnlage des Grundstücks mit „unterdurchschnittlich“ eingeschätzt werden. Die Autobahnauffahrt ist ca. 1,0 km, das Zentrum der Stadt ist ca. 2,5 km entfernt.
Art der Bebauung:	offene Bauweise
Beeinträchtigungen:	Die Lage am Hangbereich schränkt die Nutzung im Hinterraum stark ein bzw. bedarf intensiver Instandhaltung.
Eintragungen in der Abt. II des Grundbuchs:	Zwangsversteigungsvermerk
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Hier sind keine unsichtbaren Belastungen, in Form einer Abstandsfläche oder Baulast, seitens eines Nachbargrundstücks benannt worden. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass auf dem Grundstück von Dritten zwei Garagen errichtet wurden, die Bestandteil der Garagenreihe sind!
Bauplanungsrecht:	Entsprechend der Lage im Ortsgebiet regelt sich die bauliche Zulässigkeit im Bestand unter Einhaltung des § 34 BauGB, wobei sich die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche aus den Festlegungen des Bebauungsplanes ergeben.
Bauordnungsrecht:	Das Vorliegen einer Baugenehmigung wurde nicht geprüft. Die materielle Legalität der baulichen Anlage und die Nutzung werden in der vorliegenden Form unterstellt.
Denkmalschutzbuch/ Baulastenverzeichnis:	Im Denkmalschutzbuch ist für das bebaute Grundstück kein Eintrag als Denkmalensemble gemäß § 2, Abs. 2 Satz 1, § 5 Abs.1 und 2 des ThürDSchG vorhanden.
Entwicklungszustand:	Es handelt sich bei dem bebauten Grundstück um baureifes, voll erschlossenes Bauland (§ 5 ImmoWertV).
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Es wird davon ausgegangen, dass zum Wertermittlungstichtag keine öffentlich-rechtlichen Beiträge bzw. nichtsteuerlichen Abgaben anstehen.
Ausdehnung und Grenzverhältnisse:	Das bebaute, zu bewertende Grundstück hat eine nahezu trapezförmige Grundrissform mit einer Grundstückstiefe in Nord-Süd-Richtung von ca. 22 m und einer durchschnittlichen Länge in Ost-West-Richtung von etwa 40 m entlang der Straße. Die Vermarkungssteine waren nicht einsehbar, die Vermarktungsgrenzen

wurden jedoch anhand der Kopie der Liegenschaftskarte vor Ort nachvollzogen.

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 bebauten Grundstückes ist nahezu eben im Vorderraum, zum Hinterraum ist ein stark ansteigender Hangbereich (teilweise gelockerter Kalkstein).
Tatsächliche Nutzung:	Auf dem Grundstück sind ein Wohnhaus, ein Garagenbereich und ein Nebengebäude vorhanden.
Erschließung:	Das Grundstück ist erschlossen und mit Elektro,- Wasser,- Gas- sowie Telefonanschlüssen versehen. Die Abwässer gelangen direkt in die örtliche Kanalisation.
Straßenausbau:	Die Straße „Platzwiese“ sowie die erschließenden Straßen dienen der An- und Auffahrt und sind komplett ausgebaut. Die Auffahrt auf das Grundstück ist im Vorderraum vorhanden.
Stellplatzsituation:	Auf dem Grundstück sind gegenwärtig für die Nutzer Stellplätze vorhanden.
Außenanlagen:	Die Außenanlagen sind als „einfach“ einzuschätzen. Der Grundstücksbereich ist teilweise eingefriedet bzw. stellen Baulichkeiten in Grenzbebauung die Umgrenzung dar. Die Zufahrt und der Zugang sind grundhaft einfach ausgebaut. Der hängige Hinterraum ist kaum für Bepflanzungen nutzbar!
Kontaminationen/ Altlasten:	Aus der ehemaligen und jetzigen Nutzung des Standortes ist keine erhöhte Gefahr des Vorhandenseins von so genannten Altlasten gegeben.

3. OBJEKTBESCHREIBUNG

Wohngebäude

Es handelt sich um ein nicht unterkellertes zweigeschossiges Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss. Das Gebäude wurde ursprünglich um ca. 1800 errichtet und besitzt ein Walmdach. Es steht in Traufstellung zur Straße, die Firstlinie verläuft von Osten nach Westen. Auf der Ostseite ist ein zweigeschossiger Anbau mit Pultdach.

Funktionelle Nutzung

Erdgeschoss:	Flur mit Treppenraum zum EG und DG, Bad/WC, Abstellraum, ehemalige Dusche, Wohnzimmer 1, Küche, Schlafzimmer, Wohnzimmer 2, Büro-Arbeitszimmer Im Anbaubereich sind Funktionsnebenräume sowie der Durchgang zum Hinterraum
Obergeschoss:	Flur mit Treppenraum zum EG und DG, Bad/WC, , Gästezimmer, Kammer, Küche, Wohnzimmer, Zimmer mit Badeinbau, Schlafzimmer, im Anbaubereich sind zwei Räume und ein Balkon
Dachgeschoss/ Spitzboden:	unausgebaut/ ausbaufähig

Grundrissgestaltung:	einfach, keine Abgeschlossenheit des EG und OG
Raumhöhen:	für die allgemeine Nutzung geeignet
Besonnung/ Belichtung:	für die Funktion ausreichend

Baukonstruktive Beschreibung

Fundamente:	Naturstein
Außenwände:	überwiegend Fachwerk, teilweise monolithisches Mauerwerk ,
Innenwände:	Fachwerk
Außenwandbehandlung:	Sichtfachwerk, massive Wandbereiche ungeputzt
Dachkonstruktion:	Walmdach, zimmermannsmäßiger Abbund der Holzkonstruktion, Ziegeleindeckung
Decken:	Holzbalkendecken
Fenster:	überwiegend Fenster aus Kunststoff im EG mit Thermoverglasung, im OG Holzverbundfenster
Türen:	Innentüren als Futtertüren
Treppen:	Stahlwagentreppe zum OG, sonst Holztreppen
Fußböden:	teilweise gefliest und einfache Holzfußboden mit überwiegend PVC-Belag, Sanitärbereiche einfach gefliest
Wand- und Deckenbehandlung:	Putz, Tapeten, Wand- und Deckenverkleidung, Sanitärbereiche einfach gefliest
Sanitärinstallation:	einfachste Ausstattung
Elektroinstallation:	einfachste Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung auf Gasbasis

Besondere Bauteile/ Einrichtungen, Gebäudezustand

Besondere Einrichtungen:	keine
Besondere Bauteile:	Wertrelevante besondere Bauteile sind nicht vorhanden.
Schäden und Mängel:	<p>Der allgemeine Bau- und Ausbaurzustand des Gebäudes wird durch Unterzeichnenden unter Berücksichtigung der Erbauungs-, Sanierungszeit sowie der Materialauswahl mit „überwiegend einfach“ bezeichnet.</p> <p>Es fanden in den 30 Jahren nach der politischen Wende teilweise wertrelevante Instandsetzungen bzw. Modernisierungen statt. Es erfolgte eine Neueindeckung des Daches, die Fenster im EG wurden ausgetauscht, die Zentralheizung (auf Gasbasis) wurde eingebaut und es erfolgten lokale Verbesserungen des sanitärtech-</p>

nischen Ausbaustandards. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass diese Arbeiten überwiegend um 1993/94 realisiert worden sind. Der gegenwärtige allgemeine Standard genügt nicht den zeitgemäßen Ansprüchen. Die Wärmedämmung im Dach- und Fassadenbereich ist aus heutiger Sicht als unzureichend anzusehen.

Der Altputz ist stark geschädigt. Die Dachkonstruktion, der Deckenbereich des DG und die Wandbereiche des Hinterraumes sind stark geschädigt in ihren konstruktiven Tragverhalten.

Es besteht erhöhter Reparatur-, Instandsetzungs- und Modernisierungstau durchgehend, um eine nachhaltige Nutzung zu garantieren.

Im Rahmen der Bewertung werden nur Kosten für die Beseitigung des Reparaturstaus insoweit angesetzt, wie sie zur Wiederherstellung des baualtersgemäßen Normalzustandes erforderlich sind. Da mit den genannten 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 Instandhaltungstaus entsprechen. Über zu tätigende, mögliche Instandsetzungsmaßnahmen hinaus würde ein zukünftiger Erwerber bzw. Investor vermutlich auch Arbeiten ausführen (Umbau/Modernisierung), welche gegenwärtig durch Unterzeichnenden nicht nachzuvollziehen sind, wobei davon auszugehen ist, dass diese Aufwendungen durchaus das drei- bis vierfache Finanzvolumen der reinen Instandsetzungskosten erreichen können.

Es wird eingeschätzt, dass eine nachhaltige Nutzung der Baulichkeit gegeben ist. Auf Grund der Lage und des Zustandes des Gebäudes kann beurteilt werden, dass bei Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsleistungen eine Anpassung an unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten gegeben ist.

Garagen

Auf der Ostseite des Wohnhauses ist die Garagenreihe, bestehend aus drei Garagen, angeordnet (einsehbar war nur die Garage der Miteigentümerin, zwei weitere Garagen der Reihe wurden durch Pächter errichtet)

Funktionelle Nutzung / Baukonstruktive Beschreibung

Es handelt sich um Fertigteilgaragen, die in Handmontage errichtet worden sind. Die Bauart war zur DDR- Zeit regional weit verbreitet (Bauart z. B. Typ Rohr). Als Dachkonstruktion ist ein Flachdach mit nachträglicher Trapezblecheindeckung vorhanden. Als Tor ist ein Stahlblech-Schwinger Tor vorhanden. Der Fußboden ist in Beton. Die Ausstattung ist einfach. Die Innenwände unverputzt.

Nebengebäude (Scheune)

Auf der Ostseite der Garagenreihe befindet sich eine Scheune/ Nebengebäude mit dahinterliegendem kleinen Kellerraum, der in den Hangbereich getrieben wurde.

Funktionelle Nutzung/ Baukonstruktive Beschreibung

Die Scheune hat ein Pultdach im zimmermannsmäßigen Abbund mit Ziegeldeckung im Altbestand. Der Wandbereich zum Hang fehlt vollständig. Die übrigen Wände sind teilweise im MZ und Hohlblockmauerwerk, allerdings stark geschädigt und ein konstruktiver Verbund fehlt.

Die Einbauelemente (Türen, Fenster) sind verschlissen. Die elektrotechnische Ausstattung ist einfach.

Der Ausbau ist einfachst ohne nutzbare Decken, eigentlich ist eine nachhaltige Nutzung unter Beachtung wirtschaftlicher Kriterien nicht gegeben. Es handelt sich um eine abbruchreife Bauhülle. Der kleine Gewölbekeller lässt eine nachhaltige Nutzung zu.

4. Wertermittlungsergebnisse

Werteinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Anteiliger Renovierungs- und Instandhaltungsstau der Bausubstanz (siehe Punkt 4.1.3.)

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 für das **Wohngebäude auf ca. 90 000,00 €** (ca. 225 m² Wohnfläche * 400,00 €/ m²) sowie für das **Nebengebäude werden ca. 8 000,00 €** nur zur Sicherung der baulichen Nutzungseinheit und durchschnittlichen Reparaturaufwand berücksichtigt

4.1. Verfahrenswert nach dem marktangepassten Sachwert

Sachwert der baulichen Anlage

Wohngebäude:	151 000,00 €	
Garage	1 900,00 €	
Scheune:	2 700,00 €	155 600,00 €
besondere Bauteile:		1 500,00 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen:		0,00 €
Bodenwert:		17 000,00 €
		<hr/>
		174 100,00 €

Im Grundstücksmarktbericht für den Landkreis Schmalkalden- Meiningen 2021 sind entsprechend der Nutzungsform Sachwertfaktoren nicht ausgewiesen bzw. ausgewertet.
(§ 21 Abs.1, § 8 Abs.2 Nr.1, § 14 Abs.2 Nr.1 ImmoWertV)

Nach bürointernen Auswertungsdaten und aufgrund der „Nutzungs- sowie Verwertungsmöglichkeit“ wird ein (gewichteter) Sachwertfaktor unter Beachtung des gegenwärtigen Verkäufermarktes von:

0,95 angesetzt.

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert des bebauten Grundstücks:	165 395,00 €
Werteinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV): abzüglich Renovierungs- und Instandhaltungsstau	- 98 000,00 €
	<hr/>
marktangepasster Verfahrenswert gerundet (§ 21 Abs.1 ImmoWertV):	67 395,00 €
	67 000,00 €

4.2. Verfahrenswert nach dem marktangepassten Ertragswert

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 berücksichtigenden anrechenbaren **Wohnflächen** wurden durch sachverständige Würdigung zur Erzielung eines nachhaltigen Ertrages nach der Bruttogrundfläche mit Hilfe von Nutzungskennzahlen mit hinreichender Genauigkeit (Abweichung vom Istzustand sind möglich, Nutzfläche ist nur als Grundlage dieser Ermittlung verwertbar) ermittelt. Das Nebengebäude wird nicht berücksichtigt.

WOHNFLÄCHE: ca. 225 m² (zwei Wohnungen)
Unterstellt wird folgende Mietpreissituation:
FIKTIVE MIETE: 5,00 €/ m²
GARAGE: 30,00 €/ Monat

(die „Grundstückspacht“ für die zwei weiteren Garagen wird vernachlässigt)

(Der IVD- Immobilienpreisspiegel Thüringen 2020/21 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.

angesetzter Liegenschaftszinssatz: 3,0 %

(entsprechend der Bandbreite der Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser von 2,5 % bis 3,5 %)

Rohertrag (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV):

225 m ²	*	5,00 €/ m ²	*	12 Monate	=	13 500,00 €
1 Stck/Garage	*	30,00 €/ Monat*		12 Monate	=	360,00 €

						13 860,00 €

abzüglich**nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten (Anlage 3 ImmoWertV, zu §12 Absatz 5, Satz 2):**

Verwaltung Wohngebäude						298,00 €
Verwaltung je Garage (1* 39,00 €)						39,00 €
Instandhaltung	11.70 €/m ² Wohnfläche *	225,00 m ²				2 632,50 €
Mietausfallwagnis :	2 % bei Wohnnutzung)					277,50 €
gesamt :						- 3 247,00 €

Jahresreinertrag (§ 18 Abs. 1 ImmoWertV):**10 613,00 €**

Verzinsung Bodenwert

3,0 % von 17 000,00 €

- 510,00 €

Jahresertrag der baulichen und sonstigen Anlagen:**10 103,00 €**

* Barwertfaktor: 18,33

bei n = 27 Jahre, p = 3,0 %

Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen (§ 17 ImmoWertV):

185 187,99 €

Bodenwert (§ 16 ImmoWertV):

+ 17 000,00 €

-vorläufiger Ertragswert:

202 187,99 €

Marktanpassungsfaktor

Es wurden bereits marktrelevante Einflüsse im Mietansatz berücksichtigt, allerdings ist aus Verkäufen im Umfeld ableitbar, dass auch bei der Herleitung des Ertragswertes eine deutliche Korrelation zum Sachwertfaktor für die Marktanpassung besteht. Die Besonderheiten der Grundstücksnutzung, des Bauzustandes der Substanz und der erhebliche Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsbedarfs zur Marktanpassung wird nach freier sachverständiger Würdigung mit einem Markt- bzw. Risikoabschlag von 20 % zum Ertragswert berücksichtigt! Somit wird eine weitere Marktanpassung mit dem „Marktanpassungsfaktor“ **0,80** angesetzt.

marktangepasster vorläufiger Ertragswert:**171 859,79 €**

(Werteinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV):

abzüglich Renovierungs- und Instandhaltungsaufwand:

- 98 000,00 €

Verfahrenswert des marktangepassten Ertragswertes:

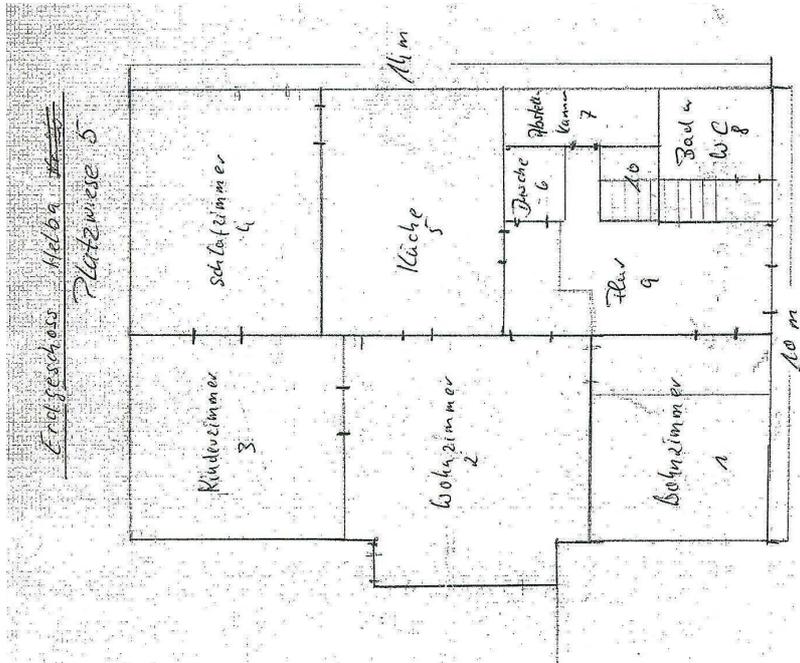
73 859,79 €

Verfahrenswert aus dem marktangepassten Ertragswert gerundet:**74 000,00 €**

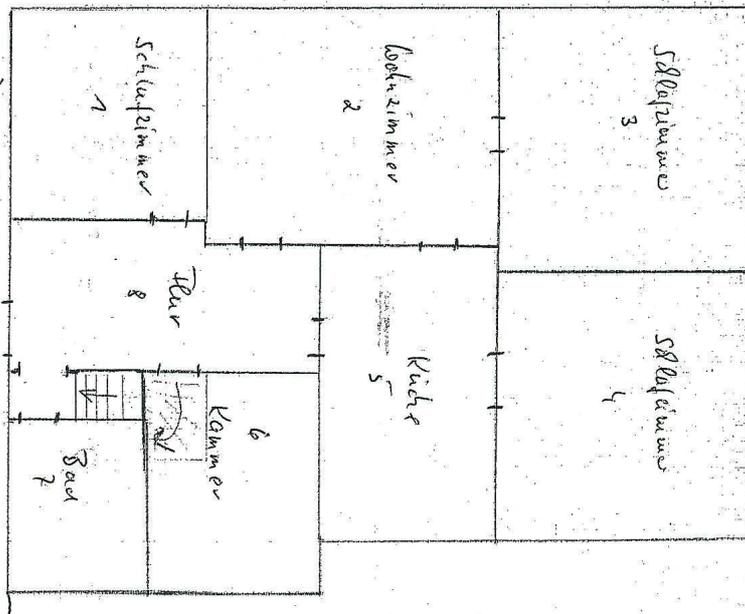
5. AUSZUGSWEISE PLANUNGSUNTERLAGEN

UNMAßSTÄBLICH WOHNHAUS

ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



6. FOTOS



WOHNHAUS UND ANBAU



GARAGEN



NEBENGEBÄUDE (SCHEUNE)