

Dipl. Ing. **Thomas Kožlik**

von der Industrie- und Handelskammer Südthüringen
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
sowie Mieten für Grundstücke und Gebäude

Töpfemarkt 5 A

98617 Meiningen

Telefon

Büro: 03693/41206

privat: 03693/8827188

Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes des bebauten Flurstückes

Flurstück: 1

Gebäudenummer: 30

Straße: Kanonenweg

Ort: 98574 Schmalkalden

Landkreis: Schmalkalden-Meiningen

Land: Thüringen

Bezeichnung: Flurstück mit einem Zweifamilienwohnhaus
(zweigeschossig, zusätzlich teilunterkellert
und mit einem überwiegend ausgebauten Dachgeschoss),
einem Carport, einem überdachten Freisitz, einem
Gartenhaus sowie einem Zwinger

Suchkriterium: Zweifamilienhaus

Nutzung zum
Wertermittlungsstichtag: leerstehend

Zweck der Ermittlung: Verfahren 10 K 42/24 Amtsgericht Meiningen

Tag der Besichtigung: 31. 03. 2025, 13:00 Uhr im Beisein der Schuldnerin und
zwei Vertreterinnen der Gläubigerin

Wertermittlungsstichtag: 31.03. 2025

Unterlagen:

- Grundbuchauszug und Angaben, bereitgestellt durch das Amtsgericht Meiningen
- Angaben der Gläubigerin (u.a. Systemgrundrisse der Anlage)
- Angabe der Anwesenden zum Tag der Besichtigung

ermittelte Daten:

- Recherche Katasterbereich Schmalkalden (Thür. Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation)
- Aufmaß (Ermittlung der Brutto-Grundflächen)
- Grundstücks- und Gebäudebesichtigung

Auftraggeber: Amtsgericht Meiningen

Eigentümer: nach dem Grundbuchauszug

Das Gutachten wurde nach bestem Wissen und Gewissen aufgrund der Unterlagen und ermittelten Daten erstellt.

Grundlage für den Verkehrswert gemäß §194 des Baugesetzbuches ist die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021.

Das Vergleichswertverfahren führt nicht zum Verkehrswert, da keine entsprechenden Vergleichswerte zur Verfügung stehen.
Das Ertragswertverfahren ist für das Objekt nach Punkt 13 keine Grundlage für den Verkehrswert.

Damit bildet das Sachwertverfahren nach § 35-39 der ImmoWertV 21 die Grundlage für den Verkehrswert

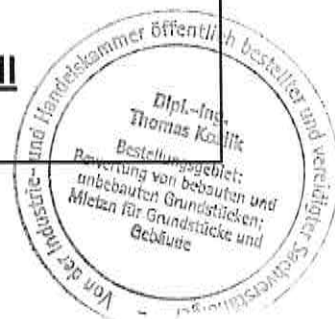
Zur Sicherstellung der Modellkonformität sind das bei der Ermittlung des Sachwertfaktors und Liegenschaftzinssatzes (§ 10 der ImmoWertV 21) verwendete Ableitungsmodell und die zugrunde gelegten Daten zu beachten (Lit.4).

Die Bemerkungen in Pkt. 1 sind zu beachten!

Verkehrswert unbelastet: 115.500,00 Euro

Verkehrswert mit dem Wohnrecht nach Abt. II
Grundbuch belastet: 83.500,00 Euro

Meiningen, den 03.04. 2025



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeines	4
2. Beschreibung der Lage	6
3. Nutzung	7
4. Baujahr	8
5. Brutto-Grundfläche	9
6. Bauart	9
7. Zustandsbeschreibung	11
8. Sachwert Gebäude	12
9. Außenanlagen	13
10. Bodenwert	13
11. Vorläufiger Sachwert (vorläufiger Verfahrenswert)	13
12. Marktangepasster vorläufiger Sachwert (marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert)	14
13. Ertragswert	14
14. Verkehrswert (Verfahrenswert)	14
15. Literatur	16
16. Anlagen	
- Bodenrichtwertinformation (1 Seite A4)	
- Leibrentenbarwertfaktor (1 Seite A4)	
- Normalherstellungskosten Wohnhaus Basis 2010 (1 Seite A4)	
- Kartenauszüge M 1: 500.000, 1: 50.000, 1: 10.000 (3 Seiten A4)	
- unbeglaubigte Katasterauszüge (2 Seiten A4)	
- ungefähre Lageplan M 1: 500	
- Systemgrundrisse Wohnhaus, bereitgestellt durch die Gläubigerin (3 Seiten A4)	
- Luftbildaufnahmen (2 Seiten A4)	
- Fotodokumentation (32 Stück)	

1. Allgemeines

Grundbuch:	Amtsgericht Meiningen Grundbuch von Schmalkalden (amtlicher Ausdruck vom 09.01.2025)
Blatt:	4751
Gemarkung:	Schmalkalden
Flur:	15
Flurstück:	1
Fläche:	1.543 m ²
Abteilung II:	angeordnete Zwangsversteigerung, Abwasserkanalrecht, Wohnungsrecht für Frau und Mann
Abteilung III:	nach dem Grundbuch
Baulasten:	keine (nach Angabe Amtsgericht Meiningen)
Denkmalschutz:	keine Eintragung (nach Angabe Amtsgericht Meiningen)
Flurbereinigungs- verfahren:	kein Verfahren anhängig (nach Angabe Amtsgericht Meiningen)
Einordnung:	Innenbereich, reines Wohngebiet (nach Recherche Katasterbereich Schmalkalden, siehe Anlage)
Erschließung:	an der Straße Kanonenweg (Südseite) Straße: ausgebaut und mit Bitumen/Natursteinpflaster befestigt Wasser, Elektro, Erdgas: zentral Abwasser: Direkteinleitung (nach Angabe der Anwesenden zum Tag der Besichtigung)

Funktionstüchtigkeit: gewährleistet

Wohnhaus

. Heizung: zentrale Warmwasserheizung auf Erdgasbasis (2 Heizthermen, Obergeschoss und Dachgeschoss von Elco, Erdgeschoss von Wolf)

. Sanitär: Erdgeschoss:
WC mit Handwaschbecken,
Bad mit Wanne

Obergeschoss:
WC mit Handwaschbecken,
Bad mit Eckbadewanne, Dusche, WC,
Waschbecken

Dachgeschoss: ehem. WC

Zwinger: Zwinger

Carport: PKW- Stellplatz

überdachter Freisitz: überdachter Freisitz

Gartenhaus: Gartenhaus

Bemerkungen:

- . Das Gutachten geht von Altlastenfreiheit und Nichtvorhandensein des Echten Hausschwammes aus. Bei Nachweis ist ein Nachtrag zum Gutachten erforderlich. Hinweise waren während der Objektbesichtigung nicht auffallend.
- . Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund- und Bodens erfolgen ausschließlich aufgrund der Unterlagen und ermittelten Daten nach den Seite 2.
- . Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung sind nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung) erfolgt.
- . Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen.

- . Das Gutachten geht von einem beräumten Leerstand aus (entspricht auch dem Zustand zum Tag der Besichtigung).
- . Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden ist nicht erfolgt. Es wird unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund- und Bodens vorhanden sind, die eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.
- . Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund- und Bodens und der baulichen Anlagen ist nicht erfolgt.
- . Es wird zum Wertermittlungstichtag unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.
- . Nach Angabe besteht Versicherungsschutz (Allianz).
- . Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.
- . Das Abwasserleitungsrecht nach Art II Grundbuch von 1930 hat keinen erkennbaren Einfluss auf den Wert des betreffenden Objektes. Es ist den Beteiligten auch unbekannt und ebenso vor Ort nicht auffindbar. Möglicherweise war es für die Ersterschließung des begünstigten Flurstückes erforderlich.

2. Beschreibung der Lage

Lage: nach den Kartenausügen der Anlage

Schmalkalden ist eine Kleinstadt mit ca. 19.200 Einwohnern im südthüringischen Landkreis Schmalkalden-Meiningen (ca. 121.200 Einwohner).

Schmalkalden liegt ca.:

- 25 km nordöstlich von Meiningen
- 29 km nordwestlich von Suhl
- 40 km südlich von Eisenach

Schmalkalden besitzt Bahnanschluss und liegt östlich der Bundesstraße 19 (Eisenach - Würzburg).

Die Autobahn A 71 zwischen Meiningen und Erfurt verläuft ca. 20 km östlich, die Autobahn A 4 verläuft nördlich

Ortslage: nach den Lageplänen/Katasterauszügen der Anlage

westliche Stadtlage von Schmalkalden,
ca. 550 m Luftlinie nordwestlich vom Stadtzentrum
(Altmarkt), Ecklage zum Salinenweg,
meist eingeschossige Wohnbebauung als
Nachbarbebauung,
südlich befindet sich eine Seniorenresidenz, südöstlich ein
Baumarkt, südwestlich das Elisabeth Klinikum

mittlere bis gute Wohnlage

Vorteile: relativ ruhige Wohnlage (Anliegerstraße),
relativ nah zum Stadtzentrum,
ausreichend Nebenflächen

Nachteile: Hanglage (teilweise Steilhang), dadurch
vermindert nutzbare Nebenfläche,
enge und nicht unproblematische Zufahrt

Höhenlage: ca. 304 m bis 312 m ü. NN

Gelände: in Südwestrichtung fallend

Baugrund: zum Wertermittlungsstichtag lag kein Baugrundgutachten
vor, offensichtlich besteht der Hang auch aus Felsstein

Grundstückszuschnitt: nach Lageplan in Anlage:
relativ unregelmäßig, in Ost-Westrichtung langgestreckt,
dem Straßenverlauf angepasst

3. Nutzung

Wohnhaus

(siehe auch die Systemgrundrisse der Anlage)

Teilunterkellerung: Lagerraum

Erdgeschoss: Flur/Treppenraum, WC
Wohnung mit Innenflur, Bad, Küche und 3 Wohnräume
(ein Wohnraum und Küche Durchgangsraum)

Obergeschoss: Flur/Treppenraum, WC, 2 Wohnräume, Wohnküche
(Durchgangsraum), Bad

Dachgeschoss: südliche Hauptseite ausgebaut (Wohnraum, ehem. WC)
nördlicher Anbau: offensichtlich nicht ausgebaut (nicht begehbar)

Carport, Zwinger, überdachter Freisitz, Gartenhaus: siehe Punkt 1

4. Baujahr

Nach einer Einschätzung des Unterzeichners aufgrund der Bauart könnte das Wohngebäude zwischen 1900 und 1914 errichtet worden sein (Angaben dazu lagen nicht vor).

Carport, Zwinger, überdachter Freisitz und Gartenhaus könnten in der Zeit der ehem. DDR bzw. in den neunziger Jahren des 20. Jahrhunderts errichtet worden sein.

Nach 1990 (neunziger Jahre) wurden Investitionen am Wohngebäude getätigt:

Vollwärmeschutz
Dachdeckung
Elektroinstallation
Fenster
Heizung
Sanitär
Fußbodennutzschichten
Fliesenarbeiten
Türen.

Gemäß der Anlage besitzt das Wohngebäude nach der ImmoWertV 21 eine Standardstufe von ca. 2,6.

Da das Wohngebäude nach der o.g. Angabe zum Wertermittlungsstichtag ursprünglich ca. 100 Jahre und älter ist und die Investitionen am Ausbau meist älter als 20 Jahre sind, ergibt sich nach der ImmoWertV 21 eine modifizierte Restnutzungsdauer von ca. 21 Jahre zum Wertermittlungsstichtag, damit ist das Gebäude fiktiv 59 Jahre alt (bei einer definierten Gesamtnutzungsdauer nach der ImmoWertV 21 von 80 Jahren).

Bemerkung: die modifizierte Restnutzungsdauer ist ein Modellwert und hat wenig mit der tatsächlichen Restnutzungsdauer gemein, wie auch die definierte Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren. Sie dient der Ermittlung der Alterswertminderung für den Gebäudesachwert (Punkt 8).

5. Brutto-Grundfläche

Grundlagen: . DIN 277
 . Aufmaß des Unterzeichners

Wohnhaus: $75 \text{ m}^2 \times 3 + 28 \text{ m}^2 = \underline{253 \text{ m}^2}$

Wohnhausanbau (Nordseite): $18 \text{ m}^2 \times 3 = \underline{54 \text{ m}^2}$

Raumhöhen: Teilunterkellerung: um 1,8 m (Unterkante Stahlträger)
 Erdgeschoss: um 2,55 m (Anbau um 2,4 m)
 Obergeschoss: um 2,4 m (Anbau um 2,6 m)
 Dachgeschoss: um 2,0 m (bis Unterkante Zangen),
 um 2,9 m (unter First)

6. Bauart

(soweit ersichtlich bzw. nach Angabe der Anwesenden zum Termin der Besichtigung)

Auf dem betreffenden Flurstück befinden sich ein Wohnhaus mit einem nordseitigen Wohnhausanbau, ein Carport, ein überdachter Freisitz, ein Zwinger und ein Gartenhaus.

Das Wohnhaus ist zweigeschossig, zusätzlich teilunterkellert und mit einem ausgebauten Dachgeschoss, der Wohnhausanbau ist ebenfalls zweigeschossig, jedoch nicht unterkellert und offensichtlich ohne ausgebautes Dachgeschoss (nicht begehbar).

Der Carport ist eingeschossig und nicht unterkellert, ebenso der überdachte Freisitz, das Gartenhaus und der Zwinger.

Wohnhaus mit Wohnhausanbau

. Wände. Massivmauerwerk (Wohnhaus: im Kellerbereich Natursteine), ab dem Erdgeschoss offensichtlich Fachwerk und möglicherweise auch Massivwände
 . Dachstuhl: Satteldächer (Hauptgebäude als Pfettendach) (Eingangsanbau Pultdach)
 . Dachdeckung: Ziegel
 . Dachentwässerung: vorhanden

- . Decken: wahrscheinlich Holzbalkendecken (jedoch massive Kellerdecke aus Flachgewölbe aus Beton mit Stahlträgern)
- . Wandaufbau: außen: ab Erdgeschoss Putz mit Vollwärmeschutz
innen: Putz, Gipskartonplatten, örtlich gefliest (u.a. Sanitärräume), örtliche Holz-u. Paneelverkleidungen
- . Fenster: Kunststoff-Isolierfenster
- . Außentür: Holztür mit Isolierverglasung
- . Innentüren: handelsübliche Innentüren mit Furnier -und/oder Folienverkleidungen, Glastüren, zur Teilunterkellerung Holztür
- . Treppen
zum Ober-u. Dachgeschoss: Holztreppen
zum Kellergeschoss: 10 Stg. Massivtreppe mit Fliesenverkleidungen
Eingangstreppe: 3 Stg. Massivtreppe mit Fliesenverkleidung und einer Eingangsüberdachung (zimmermannsmäßig abgebundene Holzkonstruktion mit Biberschwanzdeckung)
- . Fußbodennutzschichten: PVC- Belag, Fliesen, Laminat, offensichtlich örtlich auch Parkett

Carport

offene Holzkonstruktion, teilweise mit Holz verkleidet, flaches Pultdach mit Trapezblechdeckung

überdachter Freisitz

offene Holzkonstruktion, flaches Pultdach mit Trapezblechdeckung

Zwinger

eingeschossige offene Konstruktion mit einem Pultdach mit Wellpolyesterdeckung, vergittert, auf einer Natursteinstützmauer (erschwerte Erreichbarkeit)

Gartenhaus

eingeschossiges Holzgebäude mit einem Satteldach und sog. Preolitdeckung (Bitumenschindeln)

Außenanlagen

Grundleitungen/Kanäle/

Schächte: nicht einsehbar

Oberfläche: Zugang/Zufahrt: Betonwabenplatten, örtlich auch Steinplatten und Betonpflaster, meist Gras/Gebüsch/Nadelbäume, Natursteinstützmauer (meist zur Straße), verfallener Außenkamin

Einfriedung: nicht relevant (defekt bzw. fehlend)

7. Zustandsbeschreibung

Wohnhaus mit Wohnhausanbau

Das Wohngebäude entspricht im Rohbau überwiegend der Bauzeit nach Punkt 4.

Der Ausbau entspricht meist dem Stand nach 1990 (neunziger Jahre, siehe Punkt 4).

Nach den Kriterien der ImmoWertV 21 kann dem Wohngebäude nach einer internen Einschätzung nur eine Standardstufe von 2,6 gemäß der Anlage zuerkannt werden.

Auffallende Baumängel/Bauschäden:

- . gemäß dem Gebäudeenergiegesetz kein ausreichender Wärmeschutz
- . nicht fertiggestellte bzw. ausgebaute Ausbaugewerke (WC- Raum im Dachgeschoss leer, Bad im Erdgeschoss nur mit Wanne, fehlende Treppengeländer)
- . teilweise verschlissener Ausbau (Massivtreppenverkleidungen),
- . korrodierte Stahlträger der Kellerdecke, speziell im Auflagerbereich (Kontrolle bzw. Maßnahmen erforderlich)
- teilweise verschlissene Stützmauer zur Straße.

Die Lage des Objektes ist für eine Weiternutzung geeignet (siehe Lagemerkmale in Pkt. 2).

Die Kubatur und Grundrissaufteilung sind für eine Weiternutzung ebenso geeignet (ausreichende Raumhöhen im Obergeschoss und Erdgeschoss nach Punkt 5, überwiegend abgeschlossene Wohnungen EG und OG mit DG), jedoch:

- örtlich nicht mehr zeitgemäßer Ausbau (WC außerhalb der abgeschlossenen Bereiche im Erd- u. Obergeschoss)
- keine Barrierefreiheit (örtlich Schwellen und Absätze, relativ enge und steile Geschosstreppen, Eingangstreppe, örtlich sehr geringe lichte Türbreiten- Tür zum WC im Erdgeschoss ca. 56 cm)
- örtlich Durchgangsräume (siehe Punkt 3 und Anlage)
- im Kellergeschoss und Dachgeschoss relativ geringe Raumhöhen nach Punkt 5.

Das Wohnhaus mit dem Wohnhausanbau besitzt einen Sachwert.

Carport, überdachter Freisitz, Zwinger und Gartenhaus

Die Gebäude besitzen eine einfache Bauweise ohne auffallende gravierende Bauschäden.

Während der Carport durchaus wirtschaftlich nutzbar ist, hat der Zwinger (auch infolge seiner Mikrolage) kaum eine wirtschaftliche Zukunft.

In der Gesamtheit aller wertrelevanten Merkmale besitzen die Gebäude keinen erkennbaren werterhöhenden Wert mehr, lediglich einen „Anerkennungswert“.

8. Sachwert Gebäude

Brutto-Grundfläche n. Pkt. 5:	253 m ² (Wohnhaus) 54 m ² (Wohnhausanbau)
Haustyp nach Literatur 5):	131 (Wohnhaus) 132 (Wohnhausanbau)
Standardstufe nach Sachwertmodell:	2,6- Wohnhaus
Kostenkennwert Basis 2010, entsprechend Kostengruppe 300 und 400 DIN 276/1993, einschl. Mehrwertsteuer und Baunebenkosten:	851,00 €/m ² im Mittel (siehe Anlage)
Bauindex 2010/Wert- ermittlungstichtag:	184,7 (Stand IV/2024)
fiktives Baualter n. Pkt. 4:	59 Jahre
Gesamt- nutzungsdauer:	80 Jahre (nach der ImmoWertV 21)
Alterswertminderung:	73,75 % (linear)
Altersminderungsfaktor:	0,2625
Regionalfaktor:	kein Ansatz nach Marktanpassungsfaktormodell
Abschlag fehlender Kniestock:	3 % (nach dem Sachwertmodell für das Wohnhaus reduziert)
Zuschlag Zweifamilienwohnhaus:	5% (nach der ImmoWertV 21)

Somit		
Herstellungskosten Wohnhaus:	$(253 + 54 \text{ m}^2) \times 851,00 \text{ €/m}^2 \times 1,847 \times 0,2625 \times 0,97 \times 1,05 =$	129.010,54 Euro
	nach Rundung:	129.000,00 Euro
	und geschätzter Zeitwert Carport, überdachter Freisitz, Gartenhaus, Zwinger:	4.000,00 Euro
Summe:		<u>133.000,00 Euro</u>

9. Außenanlagen

Der Zeitwert der üblichen Außenanlagen ist nach dem Modell für den Sachwertfaktor im Gebäudesachwert enthalten.

10. Bodenwert

Grundlage für den Bodenwert ist der entsprechende Bodenrichtwert, herausgegeben vom Katasterbereich Schmalkalden (siehe Anlage).

Danach beträgt der Bodenrichtwert 45,00 €/m² (reines Wohngebiet, erschlossen nach BauGB und KAG, offene Bebauung, Fläche 700 m², Stand 1.1.2024).

Infolge der Größe der Grundstücksfläche des betreffenden Flurstückes (1.543 m²) im Vergleich zur Größe des Bodenrichtwertgrundstückes (700 m²) wird nach einem Beschluss des örtlichen Gutachterausschuss vom 10.01.2015 eine Anpassung mit dem Faktor 0,81 vorgenommen.

Bemerkung: Zuschnitt und Hanglage wird in Punkt 14 gewürdigt.

Somit Bodenwert:	$45,00 \text{ €/m}^2 \times 1.543 \text{ m}^2 \times 0,81 =$	56.242,35 Euro
	n. Rundung:	<u>56.000,00 Euro</u>

Bemerkung: Erschließungskosten bzw. Anliegerbeiträge, die noch anfallen, sind nicht im Bodenwert enthalten!

11. Vorläufiger Sachwert (vorläufiger Verfahrenswert)

Bebauungen sowie Außenanlagen:	133.000,00 Euro
Bodenwert:	56.000,00 Euro
Vorläufiger Sachwert:	<u>189.000,00 Euro</u>

12. Marktangepasster vorläufiger Sachwert
(marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert)

Der betreffende Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises hat u.a. 2023 für Zweifamilienwohnhäuser Sachwertfaktoren ermittelt (Literatur ⁴⁾).

Sie zeigen, wie sich der Sachwert zum Verkehrswert verhält und berücksichtigen im Grunde die Makrolage von Südthüringen.

Bei einem vorläufigen Sachwert von 189.000,00 € und einem Bodenrichtwert von 45,00 €/m² ergibt sich in einer definiert städtischen Lage nach Berechnung ein Sachwertfaktor von 1,0.

Somit marktangepasster vorläufiger Sachwert:

$$1,0 \times 189.000,00 \text{ €} = \underline{\underline{189.000,00 \text{ Euro}}}$$

13. Ertragswert

Eine Ertragswertberechnung führt auf dem örtlichen Grundstücksmarkt nicht zum Verkehrswert. Sie ist entbehrlich.

Der Verkehrswert wird vom Sachwert bestimmt, auch wenn das Wohngebäude als Zweifamilienwohnhaus überwiegend abgeschlossen ist und Renditeüberlegungen eine Rolle spielen können (jedoch würde in diesem speziellen Objekt eine Vermietung üblicherweise innerhalb von Familienstrukturen bestehen). Derartige Wohnobjekte werden üblicherweise überwiegend eigengenutzt, Renditeüberlegungen sind sekundär.

14. Verkehrswert (Verfahrenswert)

Grundlage für den Verkehrswert ist der marktangepasste vorläufige Sachwert nach Pkt.12 mit 189.000,00 €.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert wird durch eine objektspezifische Marktanpassung an den Verkehrswert angepasst (nach gutachterlicher Einschätzung):

- | | |
|---|-------------|
| . Abschlag infolge der Kubatur und Grundrissaufteilung nach Punkt 7: | Faktor 0,85 |
| . Abschlag infolge von Baumängel/Bauschäden nach Punkt 7: | Faktor 0,90 |
| . Abschlag infolge der Mikrolage nach Punkt 2 und 10 (speziell Hanglage): | Faktor 0.80 |

Somit **Verkehrswert (unbelastet):** 189.000,00 Euro x 0,85 x 0,90 x 0,80
= 115.668,00 Euro
nach Rundung 115.500,00 Euro

Wert des Wohnrechtes nach Abteilung II des Grundbuches

Nach Angabe in der Abt. II des Grundbuches besteht ein Wohnrecht für eine weibliche Person (geboren 24.08.1950), die ebenfalls berechnigte männliche Person ist nach Angabe verstorben.

Nach dem Notarvertrag Ur.-Nr. 667/02 des Notars Schubert, Schmalkalden (Angabe Gläubigerin) umfasst das Recht das Erdgeschoss und die Mitnutzung der zum gemeinsamen Gebrauch bestimmten Anlagen und Einrichtungen (Hof, Garten).

Die Berechnigte sollen danach ihre verbrauchsabhängigen Kosten selbst übernehmen (Wasser, Abwasser, Elektro, Heizung).

Die Berechnigte befindet sich nach Angabe der Schuldnerin in einem Pflegeheim, das Wohnrecht gilt jedoch nach dem Notarvertrag bis zum Tod.

Auch wenn die Wahrscheinlichkeit gering ist, dass das Recht weiter ausgeübt wird, ist es nicht ausgeschlossen und wird hier berücksichtigt.

Nach den zur Verfügung gestellten Unterlagen der Gläubigerin Bauunterlagen (siehe Punkt 3 und Anlage) umfasst das Wohnrecht eine Wohnfläche von ca. 57 m² bei einer Gesamtwohnfläche von 152 m², also ca. 38 %.

angemessene Gesamtmiete

(einschließlich der Mitnutzung der Nebengebäude und der Freiflächen) nach einer separaten Rückrechnung vom Verkehrswert zum Ertragswert:

615,00 Euro/Monat

Bei dem o.g. Anteil von 38 % sind dies für die Flächen mit Wohnrecht 234,00 €/Monat nach Rundung.

Jährlicher Vorteil

. 234,00 € x 12 = 2.808,00 Euro

. zusätzlich Unkündbarkeit und Sicherheit gegen Mieterhöhungen (hier Ansatz 10 % der ersparten Nettokaltmiete): 280,80 Euro

Summe: 3.088,80 Euro

Leibrentenfaktor:

zum Wertermittlungstichtag:
Absterbeordnung 2021/2023:
Zinssatz 3,0 % nach Lit.4, monatlich nachschüssig,
Frau 75 Jahre gemäß der Anlage
10,2998

Somit Wert des Wohnrechtes: 3.089 € x 10,2998 = 31.816,08 Euro
n. Rundung: 32.000,00 Euro

Damit Verkehrswert mit dem Wohnrecht nach Abteilung II Grundbuch belastet: 115.500,00 Euro – 32.000.00 Euro = 83.500,00 Euro

15. Literatur

1. Kleiber/Simon:
„Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 5. Auflage 2007,
Bundesanzeiger-Verlag
2. Immobilienwertermittlungsverordnung 2021
3. IVD-Preisspiegel 2023/2024 Thüringen
4. Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze 2023, herausgegeben vom
entsprechenden Katasterbereich



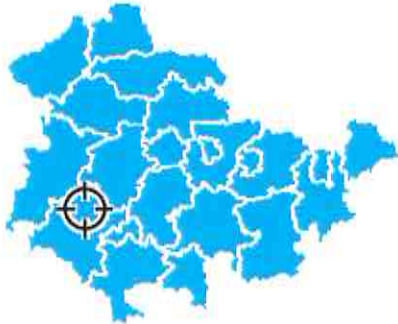
Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl

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

Schmalkalden, Kurort
Schmalkalden

Bodenrichtwertnummer
Bodenrichtwert [Euro/m²]
Stichtag

360016
45
01.01.2024

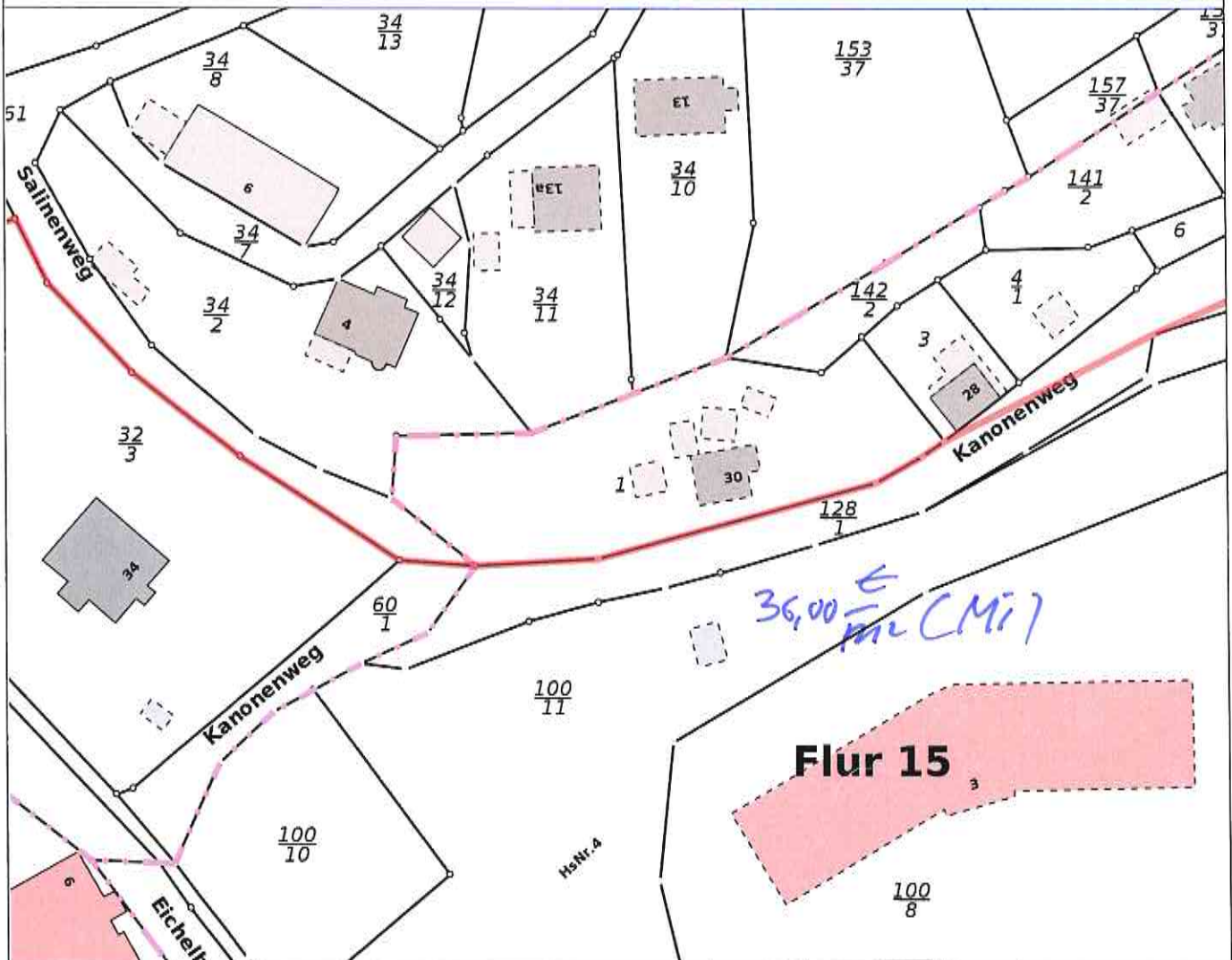
Entwicklungszustand
abgabenrechtlicher Zustand

baureifes Land
erschließungsbeitragsfrei nach
BauGB und ThürKAG
reines Wohngebiet

Nutzungsart

Bauweise
Fläche [m²]

offen
700



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag

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

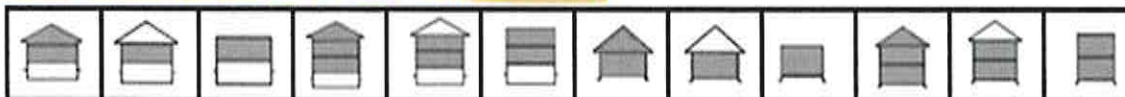


Maßstab:
1 : 1000

erstellt am:
03.02.2025

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Kiel		
www.gutachterausschuss-kiel.de		
Leibrentenbarwertfaktor 2021-2023 - Eine Person - weiblich		
Alter der Frau	75	Stand: 21.08.2024
Zinssatz	3,00	LBF
Vorschüssig/Nachschüssig	Nachschüssig	
Anzahl der Zinsperioden im Jahr	12	
Leibrentenbarwertfaktor 1. Frau (jährlich)	LBF - jährlich vorsch.	Korrekturfaktor bei abw. Zahlungsweise
	10,8464	-0,5466
		Korrigiert
		10,2998
An das Leben gebundener Abzinsungsfaktor	0,70461	(jährlich-nachschüssig)

NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN WOHNHAUS BASIS 2010



101	102	103	111	112	113	121	122	123	131	132	133
201	202	203	211	212	213	221	222	223	231	232	233
301	302	303	311	312	313	321	322	323	331	332	333

1.1 Eingabe Haustyp

131

2.1 Standard frei wählen	1	2	3	4	5	
Standardstufe 3,5	720	800	920	1005	1385	963
2.2 zur Tabelle (click)						
Aussenwände		0,5	0,5			23% 0,58 198 €
Dach		0,5	0,5			15% 0,38 129 €
Fenster u. Außentüren			1			11% 0,33 101 €
Innenwände u. -türen		0,6	0,4			11% 0,26 93 €
Deckenkonstr. u. Treppen		1				11% 0,22 88 €
Fußböden		0,5	0,5			5% 0,13 43 €
Sanitäreinrichtungen			1			9% 0,27 83 €
Heizung			1			9% 0,27 83 €
sonst. techn. Ausstattung			1			6% 0,18 55 €

Kostenkennwert 2010

873 €

ermittelte Standardstufe

2,6

2,6

ca. 82% Typ 131: 873 €/m²ca. 18% Typ 132: 750 €/m²im Mittel 851 €/m² (ohne Teilunterkellerung)