

# Gutachten



36452 Kaltennordheim OT Oberkatz

Aschenhäuser Straße 8

Az.: 11 K 43/22



**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](mailto:info@arens-gutachten.de)**

Dieses Gutachten enthält 39 Seiten und 8 Anlagen mit insgesamt 10 Seiten. Es wurde in fünffacher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Unterzeichner.

Unser Zeichen GZ 136/2023

## Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Aktenzeichen: 11 K 43/22

Unser Zeichen: GZ 136/2023

PLZ: 36452

Ort: Kaltennordheim OT Oberkatz  
Straße: Aschenhäuser Straße 8

Gemarkung: Oberkatz  
Flur: ---  
Flurstück: 133, 134  
Größe: 569 m<sup>2</sup> gesamt



### Kurzbeschreibung: Einfamilienhaus mit Nebengebäude

Grundstück befindet sich am südwestlichen Randbereich von Oberkatz, einem Ortsteil der Stadt Kaltennordheim, im thüringischen Landkreis Schmalkalden-Meiningen, bebaut mit einem freistehenden, Wohnhaus sowie einem grenzständig errichteten Nebengebäude

Einfamilienhaus: Baujahr vermutlich ursprünglich vor 1900, in den 70er Jahren Anbau und gesamtes Dach angehoben, Teilsanierung in den 90er Jahren (tlw. Beschädigung durch Brand), tlw. Bruchsteinmauerwerk, tlw. Mauerwerksbau, tlw. vermutlich Fachwerkbauweise, Altbau unterkellert, zweigeschossig, nicht ausgebautes Dachgeschoss

Raumaufteilung:

KG: eine Gewölbetonne, Zugang über Kellerluke  
EG: Vorraum, Diele, Küche, zwei Zimmer, Bad, Abstellraum  
OG: Flur, Küche, vier Zimmer  
Wohnfläche: ca. 141,00 m<sup>2</sup>  
Gesamtzustand: weiterer, erheblicher Instandsetzungsaufwand in der Ausstattung notwendig

Garagenanbau/Nebengebäude: Baujahre vermutlich tlw. Anfang des 20. Jh. bzw. in den 70er Jahren, überwiegend ohne Sanierung, Mauerwerksbau, tlw. Mischmauerwerk, eingeschossig, mäßiger Gesamtzustand

Bewertungsstichtag: 12.07.2023

**Verkehrswert: 62.000,00 €**

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

b) Bezirksschornsteinfeger: Herr  
Jens Lorbeer  
Liebersteiner Straße 120  
36456 Barchfeld-Immelborn

c) entfällt

d) Das Objekt ist nicht vermietet oder verpachtet.

e) Es besteht keine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG.

f) Ein Gewerbebetrieb ist nicht vorhanden.

g) Zubehör ist nicht vorhanden.

h) Ein Energieausweis liegt nicht vor.

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>1</b>
1.1	Auftraggeber	1
1.2	Gegenstand der Wertermittlung/Zweck des Gutachtens	1
1.3	Besichtigung	1
<b>2.</b>	<b>Wertermittlungsgrundlagen</b>	<b>2</b>
<b>3.</b>	<b>Grundstücksbeschreibung</b>	<b>4</b>
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	7
3.5.1	Wohnhaus	9
3.5.2	Garagenanbau	15
3.5.3	Nebengebäude (ehemaliger Stall) mit angrenzender Überdachung	17
3.6	Bruttogrundfläche (BGF) und Wohn-/Nutzflächen	19
3.6.1	Ermittlung der Bruttogrundfläche	19
3.6.2	Ermittlung der Wohnfläche	20
3.7	Außenanlagen	20
3.8	Restnutzungsdauer	21
<b>4.</b>	<b>Wertermittlung</b>	<b>22</b>
4.1	Definition des Verkehrswertes	22
4.2	Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens	22
4.3	Bodenwert	22
4.3.1	Entwicklungszustand	22
4.3.2	Bodenwertermittlung	23
4.4	Sachwertverfahren in Anlehnung an §§ 35 – 39 ImmoWertV	24
4.4.1	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	24
4.4.2	Berechnung des vorläufigen Sachwertes	26
4.4.3	Ermittlung des marktangepassten, objektspezifischen Sachwertes	27
4.4.3.1	Berücksichtigung der makro- und mikrobedingten Lagemerkmale	27
4.4.3.2	Ansatz von Sachwertfaktoren	28
4.4.3.3	Besondere objektspezifische Marktanpassung (in Anlehnung an § 8 (3) ImmoWertV)	30
<b>5.</b>	<b>Vergleichswertverfahren</b>	<b>31</b>
<b>6.</b>	<b>Verkehrswert</b>	<b>33</b>

## **Anlagen**

Landkarte

Stadtplan

Flurkarte

Luftbild mit Katasterangaben

Bodenrichtwertinformation

Leitungsverlauf

skizzenhafte Darstellung der Raumstruktur

Bevölkerungsentwicklung

## **GRUNDSTÜCKE/BAULICHE ANLAGEN**

### **1. Vorbemerkungen**

#### **1.1 Auftraggeber**

Amtsgericht Meiningen, Az.: 11 K 43/22  
- Abteilung Zwangsversteigerung -

#### **1.2 Gegenstand der Wertermittlung/Zweck des Gutachtens**

Verkehrswerteinschätzung für das Grundstück in 36452 Kaltennordheim OT Oberkatz, Aschenhäuser Straße 8, einschließlich der aufstehenden Gebäude und Außenanlagen im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

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 28.06.2023 zur Ortsbesichtigung am 12.07.2023, 16.00 Uhr eingeladen. Die Besichtigung des Objektes konnte zu diesem Termin stattfinden.

Zum Ortstermin waren anwesend: Vertreter der Antragstellerin  
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 01.01.2023



**- Bewertungsliteratur/Sonstige Unterlagen**

- Kleiber  
Verkehrswertermittlung von Grundstücken,  
Verlag: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft Köln  
10. vollständig neu überarbeitete u. erweiterte Auflage  
2023
- 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
- Auftrag vom 05.06.2023, Gerichtsbeschluss vom  
01.06.2023
- Grundbuchauszug von Meiningen/Oberkatz/Blatt 87
- Geoproxy Kartenauszüge (Flurkarte/Luftbilder)
- IVD-Preisspiegel Thüringen 2022/23
- Grundstücksmarktberichte 2018 bis 2023  
Gutachterausschuss Landkreis Schmalkalden-Meiningen,  
Landkreis Hildburghausen und kreisfreie Stadt Suhl
- Bodenrichtwertinformation des Gutachterausschusses  
Landkreis Schmalkalden-Meiningen zum Stichtag  
01.01.2022
- Sonstige Unterlagen:
- Auskunft der VG Hohe Rhön vom 14.07.2023
  - Auskunft Landratsamt Meiningen vom 11.05.2022
  - Auskunft KWA Meininger Umland vom 04.07.2023
  - Gutachterausschuss Schmalkalden vom 08.08.2023

### **3. Grundstücksbeschreibung**

#### **3.1 Makrostandort**

- Kaltennordheim ist eine Kleinstadt im thüringischen Landkreis Schmalkalden-Meiningen
- Mitglied und Sitz der Verwaltungsgemeinschaft „Hohe Rhön“
- Lage in der Rhön, im oberen Feldatal, auf dem Gebiet des Biosphärenreservats Rhön
- die Stadt gliedert sich in 12 Ortsteile, u.a. Oberkatz
- ca. 5.716 Einwohner zum 31.12.2022 (Einsicht Thüringer Landesamt für Statistik vom 30.08.2023)
- durch Kaltennordheim führt die Bundesstraße 285 als Nord-Süd-Verbindung von Bad Salzungen ins unterfränkische Mellrichstadt, wo sie Anschluss an die Bundesautobahn 71 besitzt
- Entfernungen von Oberkatz: Kaltennordheim ca. 6 km, Meiningen ca. 17 km, Bad Salzungen ca. 39 km, Fulda ca. 49 km

#### **3.2 Mikrostandort, öffentliche Anbindung**

- Bewertungsobjekt befindet sich am südwestlich Ortsrand von Oberkatz, einem Ortsteil der Stadt Kaltennordheim
- unmittelbar an der Durchgangsstraße Richtung Kaltensundheim - Herpf
- Umgebungsbebauung ist vorwiegend geprägt von weiterer Dorfmischbebauung, die überwiegend in offener Bauweise errichtet wurde
  
- im Ort steht stundenweise ein Dorfladen zur Verfügung, weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Kaltensundheim (ca. 5,4 km)
- Kindertagesstätten und Schulen können in Kaltennordheim besucht werden
- auch die ärztliche Versorgung ist erst in Kaltennordheim ausreichend gesichert
- Anbindung an den ÖPNV bietet eine ca. 190 m entfernte Bushaltestelle

- Topographie  
überwiegend eben

- verkehrstechnische Erschließung  
Durchgangsstraße

- innere Erschließung  
Zufahrt vorhanden

- Versorgung/Entsorgung  
Strom, Wasser, Klärgrube (alt)

- Nutzung  
Einfamilienhaus mit Nebengebäuden

### 3.3 Grundbuchrechtliche Angaben

Rechtliche Gegebenheiten  
Gemarkung: Oberkatz  
Grundbuchband Blatt 87

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Nutzung	Größe m <sup>2</sup>
4		133	Aschenhäuser Straße 8		480
7		134	Aschenhäuser Straße 8		89

Grundbuch:

Abteilung I  
Eigentümer: -

Abteilung II  
Lasten und Beschränkungen: ZV Vermerk

sonstige/nichttitulierte Rechte: keine Eintragungen bekannt

Es lag die Kopie eines unbeglaubigten Grundbuchauszuges vom 05.05.2023 vor.

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

#### **3.4.1 Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete**

Die Verwaltungsgemeinschaft Hohe Rhön teilte dazu am 14.07.2023 folgendes mit:

- Ausweisung im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche
- weder ein Bebauungsplan noch die Lage in sonstigen Schutzgebieten, Erhaltungssatzungen, Sanierungssatzungen liegen vor
- das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz
- sonstige Veränderungssperren liegen nicht vor
- das Grundstück wird somit nach § 34 BauGB beurteilt

#### **3.4.2 Baurecht**

Aktuelle oder ältere Bauunterlagen waren bei den zuständigen Bauverwaltungen nicht vorhanden.

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

Nach Angaben des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement für Geoinformation wurde am 08.05.2023 mitgeteilt, dass keine Flurbereinigungsverfahren anhängig sind.

Baulasten bestehen lt. schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Schmalkalden-Meinungen vom 11.05.2023 nicht.

Stellplatzverpflichtungen bestehen nicht.

#### **3.4.3 Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten**

##### **Abgabenrechtliche Situation**

Nach Angaben der Beteiligten sind keine rückständige Erschließungskosten bekannt. Darüber hinaus werden seit 2019 keine Straßenausbaubeiträge mehr erhoben.

Das Grundstück ist nach Angaben des Kommunalen Wasser- und Abwasserzweckverbandes Meininger Umland vom 04.07.2023, über eine Kleinkläranlage (ca. 3,50 m<sup>2</sup>) an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

##### **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 freistehenden, zweigeschossigen Wohnhaus sowie einem grenzständig errichteten Nebengebäude bebaut.



Straßenansicht Wohnhaus mit Garagenanbau



giebelseitige Ansicht Wohnhaus



giebelseitige Ansicht Wohnhaus und Garagenanbau



rückwärtige Ansicht Wohnhaus



Außenansicht Nebengebäude und Freifläche



Freifläche

### 3.5.1 Wohnhaus

- Baujahr: ursprünglich kleines Wohnhaus vermutlich mit Baujahr vor 1900, nach Angaben der Beteiligten wurde in den 70er Jahren des 20. Jh. ein Anbau errichtet und das gesamte Dach angehoben
- Sanierung: Teilsanierung in den 90er Jahren, tlw. durch Brand in einem Wohnraum im Obergeschoss beschädigt
- Konstruktionsmerkmale: tlw. Bruchsteinmauerwerk, tlw. Mauerwerksbau, tlw. vermutlich Fachwerkbauweise, Dachgiebel beidseitig Hohlblocksteine, Altbauteil unterkellert
- Geschossigkeit: zweigeschossig, nicht ausgebautes Dachgeschoss
- Fassade: verputzt, Anfang der 90er Jahre Verkleidung Eternitplatten
- Decken: KG massiv, G Holzbalkendecke (vermutlich auch der neuere Anbau) und ggf. massiv
- Treppen: KG Zugang über Kellerluke, keine Treppe nur Holzleiter, EG bis OG gewendelte Holztreppe, Treppe zum Dachgeschoss stark verrußt, Außentreppenanlage gefliest, sehr schadhafte
- Hausflur: Hauseingangstür Holz, vermutlich Anfang der 90er Jahre erneuert, Treppenhausfenster PVC, ohne Rollläden
- Dach: Holzkonstruktion (offensichtlich komplett in den 70er Jahren erneuert), Satteldach, Ziegeleindeckung und Unterspannbahn, ca. Anfang der 2000er Jahre erneuert (Angabe der Beteiligten), Dachboden zwei alte Holzfenster an den Giebelseiten, Firsthöhe ca. 4,20 m



Treppe zum Dachboden





Dachboden

- **KG:**

Raumaufteilung: eine Gewölbetonne, Zugang über Kellerluke

Ausstattung:

Boden: gestampfter Lehm Boden

Wände/Decken: Bruchsteine, Scheitelhöhe ca. 1,40 m

Fenster: Holz, alt

E-Installation: veraltet



Zugang zum Keller über Holzleiter





Gewölbetonne

**- EG:**

Raumaufteilung: Vorraum, Diele, Küche, zwei Zimmer, Bad, Abstellraum

**Ausstattung:**

**Boden:** diverse Beläge, abgewohnt, Vorraum Steinplatten

**Wände:** verputzt, tapeziert

**Decken:** verputzt, tapeziert, tlw. Paneele, Deckenhöhe ca. 2,20 m bis ca. 2,30 m

**Türen:** Holz, alt, tlw. ohne

**Fenster:** PVC, mechanische Rollläden, ca. 1997 bis 2000 nach Angaben der Beteiligten erneuert

**Verglasung:** Isolierverglasung

**E-Installation:** unter Putz, tlw. erneuert (nur Küche), tlw. Altbestand

**Sanitär:** Bad mit Dusche (hohe Duschtasse), Waschtisch, WC, Waschmaschinenanschluss, Boden und Wände gefliest, Decke Paneele, elektrischer Heizlüfter, elektrischer Handtuchheizkörper, E-Durchlauferhitzer

**Heizung:** zwei Einzelöfen Festbrennstoff



Eingangsbereich, schadhafter Fliesenbelag



Zimmeransichten



Küche



Bad



Zimmer Erdgeschoss



Zimmer Erdgeschoss

**- OG:**

Raumaufteilung: Flur, Küche, vier Zimmer

**Ausstattung:**

Boden: tlw. Laminat, tlw. PVC-Belag, abgewohnt

Wände: verputzt, tapeziert

Decken: verputzt, tapeziert, Deckenhöhe ca. 2,45 m

Türen: Holz, alt

Fenster: PVC, ca. 2002 nach Angaben der Beteiligten erneuert, ein Fenster (Brandschaden) 2019 erneuert, tlw. mechanische Rollläden

Verglasung: Isolierverglasung

E-Installation: unter Putz, offensichtlich erneuert (neuere Schalter sichtbar)

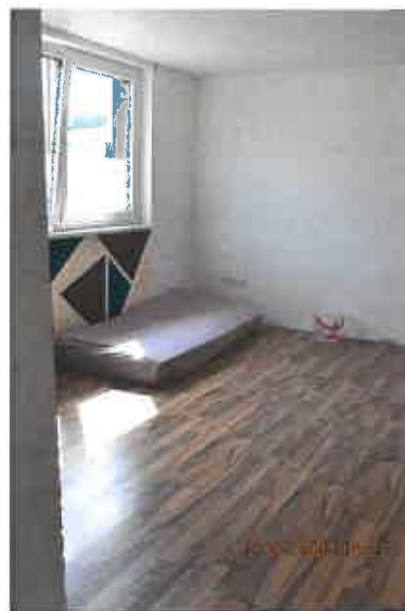
Sanitär: ohne

Heizung: ein Ölofen

- Gesamtzustand: weiterer, erheblicher Instandsetzungsaufwand in der Ausstattung notwendig



Flur mit Treppe



Obergeschoss Zimmer



Zimmer Obergeschoss

### 3.5.2 Garagenanbau

- Baujahr: nicht genau bekannt, vermutlich in den 70er Jahren
- Sanierung: überwiegend ohne
- Konstruktionsmerkmale: Mischmauerwerk
- Fassade: verputzt, eine Traufseite Eternitplatten, Altbestand
- Decken: Beton
- Dach: Flachdach, Bitumenbahnen, undicht

Raumaufteilung: Garage, rückwärtiger Abstellraum

**Ausstattung:**

Boden: Beton

Wände: verputzt, tlw. unverputzt, tlw. im rückwärtigen Bereich erhebliche Putz- und Feuchtigkeitsschäden, Loch in der rückwärtigen Zwischenwand zum Abstellraum

Decken: verputzt, tlw. unverputzt, Deckenhöhe ca. 2,30 m

Türen: Blechtor

Fenster: Holz

Verglasung: Einfachverglasung

E-Installation: über Putz, Kraftstromanschluss

Gesamtzustand: mäßig



Innenansicht



Innenansicht



Abstellbereich



### 3.5.3 Nebengebäude (ehemaliger Stall) mit angrenzender Überdachung

- Baujahr: nicht bekannt, vermutlich Anfang 20. Jh. sowie in den 70er Jahren des 20. Jh.
- Sanierung: überwiegend ohne
- Konstruktionsmerkmale: Mauerwerksbau, Mischmauerwerk, nicht unterkellert, großflächige Überdachung mit rückwärtiger massiver, alter Bruchsteinmauer (offensichtlich Reste einer ehemaligen Bebauung) sowie Mischmauerwerk vermutlich aus den 70er Jahren, Überdachung Holzkonstruktion
- Geschossigkeit: eingeschossig
- Fassade: verputzt, tlw. unverputzt
- Decken: Kappgewölbe
- Dach: ehemalige Stallgebäude und Überdachung Holzkonstruktion, Wellasbesteindeckung

Raumaufteilung: Abstellraum

#### Ausstattung:

- Boden: Ziegelflachsicht, verölt, Überdachung Betonverbundpflaster
- Wände: Mischmauerwerk
- Decken: Kappgewölbe, Stallbereich Deckenhöhe ca. 2,50 m, Überdachung ca. 4,00 m
- Türen: Holz, alt
- Fenster: Metall

E-Installation: ohne

Gesamtzustand: mäßig



Hofansicht



straßenseitige Ansicht



Hofansicht



Innenraum





grenzständige Außenmauer

**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 bildete das grob überschlägliche örtliche Aufmaß sowie die vorliegenden Katasterunterlagen.

#### 3.6.1 Ermittlung der Bruttogrundfläche

Wohnhaus:

$$\begin{array}{rclclclcl}
 \text{ca. 7,00 m} & \times & \text{ca. 12,20 m} & = & 85,40 \text{ m}^2 & \times & 3 & = & 256,20 \text{ m}^2 \\
 \text{ca. 3,00 m} & \times & \text{ca. 2,00 m} & = & 6,00 \text{ m}^2 & \times & 1 & = & 6,00 \text{ m}^2 \\
 & & & & & & & = & 262,20 \text{ m}^2
 \end{array}$$

Garage

$$\begin{array}{rclclclcl}
 \text{ca. 7,00 m} & \times & \text{ca. 3,80 m} & = & 26,60 \text{ m}^2 & \times & 1 & = & 26,60 \text{ m}^2 \\
 \text{ehem. Stall} & & & & & & & & \\
 \text{ca. 5,00 m} & \times & \text{ca. 6,70 m} & = & 33,50 \text{ m}^2 & \times & 1 & = & 33,50 \text{ m}^2
 \end{array}$$

**Anmerkung:** Aufgrund der geringen Scheitelhöhe des Kellergewölbes, bleibt dieses ohne Ansatz in der Bruttogrundfläche des Wohnhauses.

### 3.6.2 Ermittlung der Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde anhand des grob überschläglichen örtlichen Aufmaßes ermittelt.

#### Erdgeschoss:

Diele:	ca. 6,90 m <sup>2</sup>
Bad:	ca. 6,40 m <sup>2</sup>
Küche:	ca. 8,90 m <sup>2</sup>
Zimmer:	ca. 14,80 m <sup>2</sup>
Zimmer:	ca. 30,50 m <sup>2</sup>
Abstellraum:	ca. 2,20 m <sup>2</sup>
gesamt:	ca. 69,70 m <sup>2</sup>

#### Obergeschoss:

Diele:	ca. 8,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	ca. 9,00 m <sup>2</sup>
Küche:	ca. 9,40 m <sup>2</sup>
Zimmer:	ca. 10,40 m <sup>2</sup>
Zimmer:	ca. 19,30 m <sup>2</sup>
Zimmer:	ca. 15,00 m <sup>2</sup>
gesamt:	ca. 71,10 m <sup>2</sup>

Die Wohnfläche beträgt ca. 141,00 m<sup>2</sup>.

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

### 3.7 Außenanlagen

Einfriedung:	straßenseitige Palisaden mit Holzlattenzaun, tlw. Heckenbepflanzung, nördlich angrenzend Natursteinmauer
Freifläche:	parallel zur Straße geschotterte Hoffläche

### **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, der teilweisen Sanierungen und den noch notwendigen Instandsetzungen, wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 25 Jahren bei einer Gesamtnutzungsdauer von 65 Jahren eingeschätzt.

Für die Nebengebäude und den Garagenanbau wird ein pauschaler Restwert angesetzt.

Insgesamt haben Berücksichtigung gefunden:

- Baujahr/Alter s. oben
- Bauweise, Konstruktionsmerkmale
- durchgeführte oder unterlassene Instandhaltungen
- Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen
- Verbesserung der Wohn- und sonstigen Nutzungsverhältnissen
- wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser

## **4. Wertermittlung**

### **4.1 Definition des Verkehrswertes**

Der Verkehrswert wurde nach § 194 BauGB ermittelt.

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

### **4.2 Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens**

In Anlehnung an § 6 (1) ImmoWertV ist das Bewertungsverfahren nach der Art des Grundstückes und der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Der Verkehrswert ist im Bewertungsfalle auf der Basis des Sachwertes (in Anlehnung an §§ 35 bis 39 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt und den objektspezifischen Besonderheiten abzuleiten, da hier eine auf Ertrag ausgerichtete Nutzung nicht im Vordergrund steht (Eigennutzung).

Ein- und Zweifamilienhäuser werden in den seltensten Fällen wegen einer zu erwartenden Rendite erworben. Bei der überwiegenden Mehrzahl der Interessenten steht die Schaffung eines Eigenheimes im Vordergrund. Auf eine angemessene Verzinsung des eingesetzten Kapitals wird dabei weitgehend verzichtet. Der Verkaufswert solcher Häuser orientiert sich daher vornehmlich an dem aus den Herstellungskosten resultierenden Sachwert. Eine Ertragsberechnung wird deshalb nicht durchgeführt.

### **4.3 Bodenwert**

#### **4.3.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)**

Entscheidend für die "Qualität" eines Grundstückes ist die "von der Natur der Sache" her gegebene Möglichkeit der Benutzung und der wirtschaftlichen Ausnutzung, wie sie sich aus den Gegebenheiten der örtlichen Lage des Grundstückes bei vernünftiger wirtschaftlicher Betrachtungsweise objektiv anbietet.

Aufgrund der Grundstücksbeschreibung, der Lage im dörflichen Umfeld und der tatsächlichen Nutzung, ist das Grundstück als erschließungsbeitragsfreies ortsüblich erschlossenes Bauland (dörfliches Wohngebiet) 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:	283052
Bodenrichtwert:	11,00 €/m <sup>2</sup>
Entwicklungszustand:	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart:	dörfliches Wohngebiet
Bauweise:	offen
Grundstücksgröße:	500 m <sup>2</sup>
Stichtag:	01.01.2022

Die zu bewertenden Grundstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit und werden insgesamt betrachtet.

Das Grundstück hat einen annähernd trapezförmigen Grundstückszuschnitt.

Straßenfront:	ca. 41 m
Tiefe:	zwischen ca. 6 m bis ca. 15 m
Geländeprofil:	geringfügig nach Norden ansteigend

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

$$569 \text{ m}^2 \quad \times \quad 11,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 6.259,00 \text{ €}$$

Anmerkung: Der Umstand des zurückliegenden Zeitraumes der Erhebung zum Bodenrichtwert sowie der negative Umstand der langen Straßenfrontlänge, wird indirekt 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 €/m<sup>2</sup> Bruttogrundflächen angegeben und berücksichtigen keine regionalen Baupreisunterschiede.

Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11:2006. In Ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstandard des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen.

Berechnungsschema zur Ermittlung eines gewichteten Standards und gewichteten Normalherstellungskosten								
Ausstattungsmerkmal	Standardeinstufungen					Wägungsanteil	Standard gewichtet	gewogene anteilige NHK
	1	2	3	4	5			
Außenwände	1,00					0,23	0,23	142,60
Dächer			1,00			0,15	0,45	118,50
Außentüren und Fenster			1,00			0,11	0,33	86,90
Innenwände	0,50	0,50				0,11	0,17	72,05
Deckenkonstr./Treppen	0,50	0,50				0,11	0,17	72,05
Fußböden		1,00				0,07	0,14	48,30
Sanitäreinrichtungen			1,00			0,07	0,21	55,30
Heizung			1,00			0,09	0,27	71,10
sonstige technische Einrichtungen		1,00				0,06	0,12	41,40
Summe						1,00	2,08	708,20
Typ bewertenden Gebäudes								
Typ 1.32	620,00	690,00	790,00	955,00	1.190,00			
(zweigeschossig, nicht ausgebautes DG, nicht unterkellert bzw. ohne Ansatz)								

**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 II/2023) 2015 =100

1,602

Durchschnitt 2010/2015:

0,90

Baukostenindex:

$1,602/0,90 = 1,78$

708,00 €/m<sup>2</sup>

x

1,78

= rd.

1.260,00 €/m<sup>2</sup>

Für die Nebengebäude und die Überdachung wird ein pauschaler Ansatz von 5.000,00 € berücksichtigt.

**Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)**

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer (siehe 3.8) zur Gesamtnutzungsdauer (gemäß Anlage 1 zur ImmoWertV).

Die Alterswertminderung wurde linear angesetzt.

**4.4.2 Berechnung des vorläufigen Sachwertes des Grundstücks**

Gebäude	BGF m <sup>2</sup>	NHK €/m <sup>2</sup>	Herstellungskosten BGF x NHK
Wohnhaus	262,20	1.260,00	330.372,00 €
Alterswertminderungsfaktor	61,54 %		-203.310,93 €
Gebäudesachwert			127.061,07 €
Zeitwert Nebengebäude			5.000,00 €

**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		132.061,07 €
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		132.061,07 €
Bodenwert		6.259,00 €
		138.320,07 €



#### 4.4.3 Ermittlung des marktangepassten, objektspezifischen Sachwertes

##### 4.4.3.1 Berücksichtigung der makro- und mikrobedingten Lagemerkmale

Die allgemeinen preisbildenden Faktoren für das unmittelbare immobilienwirtschaftliche Umfeld sind für den Landkreis Schmalkalden-Meiningen als befriedigend einzuschätzen.

- Arbeitslosenquote im Agenturbezirk Schmalkalden-Meiningen, Stichtag Juli 2023 4,3 %
- einzelhandelsrelevanter Kaufkraftkennziffernindex ca. 88,3 % je Einwohner (Stichtag 2023)
- Bevölkerungsentwicklung für den gesamten Landkreis Schmalkalden-Meiningen (Quelle: Landesamt für Statistik, herausgegeben Oktober 2019):
 

Entwicklung 2019 (124.960 Einw.) bis 2040	- 17,3 %	
- Altersstruktur: Anteil der über 65-jährigen 2019:	ca. 26,8 %	^ 33.530 Einwohner
Prognose im Jahr 2040:	ca. 35,6 %	^ 36.770 Einwohner
- Bevölkerung im Erwerbsalter nimmt bis zum Jahr 2040 um 28,6 % ab

Insgesamt ist daher eine Verschlechterung der demografischen Entwicklung gegeben.

Gemäß Zukunftsatlas 2022 für Deutschland, herausgegeben durch das Schweizer Forschungsinstitut Prognos im September 2022 wird der Landkreis Schmalkalden-Meiningen wie folgt eingestuft:

- Rang 334 hinsichtlich Zukunftschancen
- wird als Landkreis mit leichten Risiken ausgewiesen
- dabei befinden sich fast alle Indikatoren bereits im hinteren Drittel der Platzierungen, lediglich der Indikator Wohlstand & Soziale Lage befindet sich auf Rang 141

#### 4.4.3.2 Ansatz von Sachwertfaktoren

Entsprechend den Vorgaben des § 35 (3) der ImmoWertV erfolgt eine Anpassung an die allgemeine Marktlage durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39 ImmoWertV.

Die Sachwertfaktoren sind von den örtlichen Gutachterausschüssen zu ermitteln (Grundlage § 193 Abs.5 Satz 2, Nr.2 im BauGB) und werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten abgeleitet. Der so ermittelte Sachwertfaktor ist auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen (objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor).

Die Sachwertfaktoren sind im Wesentlichen abhängig von:

- der Gebäudeart
- dem Gebäudealter
- der absoluten Höhe des Sachwertes
- der Lage und dem Einzugsbereich der Immobilie
- den Besonderheiten des Gebäudes

Damit sind für den Ansatz der Marktanpassungsfaktoren insbesondere die absolute Höhe des vorläufigen Sachwertes, in Verbindung mit der Lage und dem Einzugsbereich der Immobilie, maßgebend.

Der Sachwert mit dem Marktanpassungsfaktor 1,00 ist der Sachwert, bei dem der Sachwert dem Verkehrswert entspricht. Je höher bzw. niedriger die Wirtschafts- und Kaufkraft innerhalb einer Region ist bzw. welche Prognosen für die weitere wirtschaftliche Entwicklung gestellt werden, desto höher bzw. niedriger ist der Abschlag bzw. Zuschlag auf den Sachwert.

Im Grundstücksmarktbericht 2021 wurde von den Gutachterausschüssen Landkreis Schmalkalden- Meiningen, Landkreis Hildburghausen und der Stadt Suhl Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäusern veröffentlicht.

Danach wurde bei einem vorläufigen Sachwert von 140.000,00 € und einem Bodenwertniveau von 10,00 €/m<sup>2</sup> ein Sachwertfaktor von 0,85 angegeben.

Die Durchschnittswerte dieser Stichprobe weisen folgende Werte aus:

Baujahr:	1957
Restnutzungsdauer:	31 Jahre
Wohnfläche:	149 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche:	292 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert:	31,00 €/m <sup>2</sup>
Anzahl der Datensätze:	304
Zeitraum der Untersuchung:	07/2017 bis 02/2021

Eine separate Auswertung erfolgte durch den Gutachterausschuss für Gebäude mit Baujahr vor 1945 in der Bandbreite eines Bodenwertniveaus zwischen 20,00 €/m<sup>2</sup> bis 40,00 €/m<sup>2</sup> (Bodenrichtwerte sind auch ein Lagefaktor).

Danach wurde bei einem Bodenwertniveau von 20,00 €/m<sup>2</sup> und einem vorläufigen Sachwert von 140.000,00 € ein Sachwertfaktor von 0,96 angegeben.

Die Durchschnittswerte dieser Stichprobe weisen folgende Werte aus:

Baujahr:	1921
Restnutzungsdauer:	23 Jahre
Wohnfläche:	168 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert:	30,00 €/m <sup>2</sup>
Anzahl der Datensätze:	236
Zeitraum der Untersuchung:	07/2017 bis 02/2021

Es zeigt sich somit, dass diese Auswertung einen zurückliegenden Zeitraum umfasst, der die aktuelle wirtschaftliche Lage und Nachfrage nach derartigen Immobilien nur unzureichend abbildet.

Das seit Februar 2022 deutliche veränderte Marktgeschehen (Ukraine-Krieg, Energiekrise, hohe Kerninflation sowie insbesondere hohe Finanzierungskosten) konnte demnach noch keine Berücksichtigung finden. Das geplante Gebäudeenergiegesetz, in Verbindung mit den Restriktionen für ältere Bestandsobjekte, bringt weitere Unsicherheiten in den Markt mit einer entsprechenden Kaufzurückhaltung.

Entsprechend den Analysen (ImmoTalk vom 24.01.2023 mit den Geschäftsstellenleitern der Gutachterausschüsse von den acht großen Städten in Deutschland), werden fallende Renditen bzw. nachlassende Nachfrage in Bezug auf den Wohnungsbau angegeben.

Weiterhin wurde angegeben, dass das Transaktionsvolumen deutlich rückläufig ist bzw. tlw. stark eingebrochen ist. Hauptursache sind die deutlich gestiegenen Finanzierungskosten sowie die aktuelle sehr große Unsicherheit am Markt.

Es besteht dabei ein linearer Zusammenhang zwischen sinkendem Transaktionsvolumen und fallenden Immobilienpreisen.

Im letzten Jahr hat es einen Reallohnverlust von rd. 4 % gegeben, so dass die Nachfrage, in Verbindung mit der Finanzierbarkeit von Wohneigentum bzw. Hausfinanzierung deutlich rückläufig ist.

Im vdp Immobilienpreisindex (Stand 4. Quartal 2022) sanken die Wohnimmobilienpreise gegenüber dem 4. Quartal um 2,70 % und gegenüber dem 3. Quartal 2022 um 4,80 %. Im aktuellen vdp Immobilienpreisindex (Stand 2. Quartal 2023) sanken die Wohnimmobilienpreise um 5,00 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Umstände und den veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, der geringen Grundstücksgröße und der kleinteiligen Wohnfläche, wird ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor von 0,70 als sachgerecht erachtet.

$$138.000,00 \text{ €} \quad \times \quad 0,70 \quad = \quad \text{rd.} \quad 97.000,00 \text{ €}$$

#### 4.4.3.3 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (in Anlehnung an § 8 (3) ImmoWertV)

Nachfolgend aufgeführte Grundstücksmerkmale sind, soweit diese dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechen, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen:

- wirtschaftliche Überalterung
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand
- Baumängel/Bauschäden
- abweichende Erträge von den marktüblich erzielbaren Erträgen
- erhebliche Abweichung der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung

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

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

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

Eine aktuelle bundesweite Expertenbefragung hat diesen Zusammenhang empirisch bewiesen.

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

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

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

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

Es wird eingeschätzt, dass notwendige Ergänzungen in der Heizungskonfiguration, Boden-, Wand- und tlw. Deckenverkleidung, allgemeine Renovierungsarbeiten durch alten Brandschaden und die Renovierung der Außenanlagen notwendig werden.

Ein anteiliger Ansatz von 250,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche wird als angemessen beurteilt.

$$141 \text{ m}^2 \quad \times \quad 250,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad \text{rd.} \quad 35.000,00 \text{ €}$$

Somit ergibt sich folgender marktangepasster, objektbezogener Sachwert:

marktangepasster Sachwert:		97.000,00 €
anteilige Instandsetzungen:	=	35.000,00 €
marktangepasster, objektbezogener Sachwert:		62.000,00 €

### 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 Landkreis Schmalkalden-Meiningen wurden im Rahmen des Grundstücksmarktberichtes 2021 keine Durchschnittswerte für diese Art und Größe von Grundstücken veröffentlicht.

Es wurde daher ein Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung gestellt. Dabei wurden folgende Prämissen vorgegeben:

- gewöhnlicher Geschäftsverkehr
- Weiterverkauf
- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
- Baujahr zwischen 1850 bis 1970
- Wohnflächen zwischen 100 m<sup>2</sup> bis 200 m<sup>2</sup>
- teilsanierte Wohnhäuser
- Sanierungen zwischen 1990 bis 2000
- Kauffälle ab 2020 bis aktuell in Oberkatz bzw. in vergleichbaren Lagen

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

Die Kauffälle und die Anpassungen werden nachfolgend aufgeführt:

Auszug aus der Kaufpreissammlung									
lfd. Nr.	Gemarkung	Kauf Datum	BRW Wohnfläche		Standard		Größe Grundstück	Nebengebäude	gesamt Kaufpreis
			zum Kauf	in m <sup>2</sup>	Baujahr Gebäude	Stufe			
1	Helmers	2020	11	140,00	1938	1,70	760,00	vorhanden	60.000,00
2	Solz	2020	9	k.A.	1970	k.A.	460,00	k.A.	50.000,00
3	Oepfershausen	2020	10	k.A.	1920	k.A.	677,00	k.A.	38.500,00
4	Unterweid	2020	13	k.A.	1930	k.A.	653,00	k.A.	47.000,00
5	Unterweid	2020	13	k.A.	1980	k.A.	631,00	k.A.	27.000,00
6	Reichenhausen	2021	10	k.A.	1920	k.A.	585,00	vorhanden	25.000,00
7	Rosa	2021	13	k.A.	1875	k.A.	462,00	vorhanden	50.000,00
8	Wohlmuthausen	2022	12	k.A.	1920	k.A.	698,00	vorhanden	10.000,00
9	Solz	2022	10	k.A.	1900	k.A.	903,00	k.A.	20.000,00
10	Schaffhausen	2022	10	k.A.	1900	k.A.	878,00	vorhanden	40.000,00
ungewogenes arithmetisches Mittel									36.750,00 €

Bei dieser Auswertung zeigt sich ein insgesamt geringes Kaufpreisniveau dieser Kauffälle.

Dabei weist der Kauffall Nr. 1, aufgrund der vorhandenen weiteren Angaben (Wohnfläche und Standardstufe) eine gute Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt aus.

Da wesentliche Angaben bei den übrigen Datensätze für eine weitere Analyse wie Standardstufe (Ausstattung des Gebäudes) sowie die Wohnflächenangaben fehlen, kann eine weitere Analyse nicht erfolgen.

Eine Ableitung des Verkehrswertes anhand dieser Kauffälle ist daher nicht möglich, zeigt aber das durchschnittliche Kaufpreisniveau mittelbar vergleichbarer Grundstücke in der Region.

## 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 36452 Kaltennordheim OT Oberkatz, Aschenhäuser Straße 8 ermittelt sich unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Umstände mit:

**62.000,00 €**

**Aufgrund verfahrenstechnischer Vorgaben erfolgt eine formale Aufteilung der zu bewertenden Grundstücke. Diese Wertaufteilung stellt dabei keinen selbständig veräußerbaren Verkehrswert dar.**

<b>Flurstück 133</b>	<b>61.021,00 €</b>
<b>Flurstück 134</b>	<b>979,00 €</b>

### 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

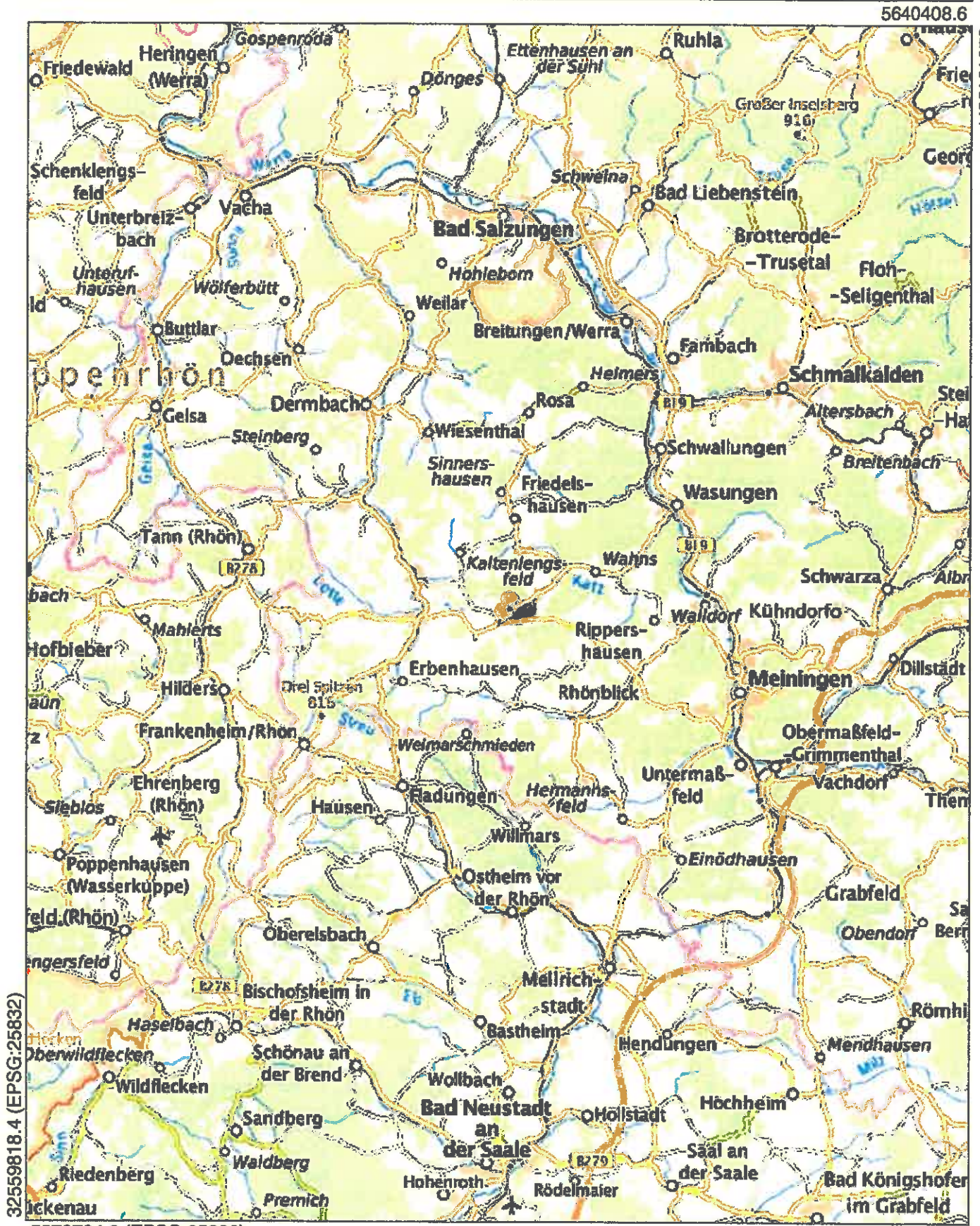
Öffentlich bestellt und vereidigt von  
der Industrie- und Handelskammer Erfurt  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken,  
Mieten und Pachten,  
Hotel- und Gaststättenbetriebe



Erfurt, 05.09.2023







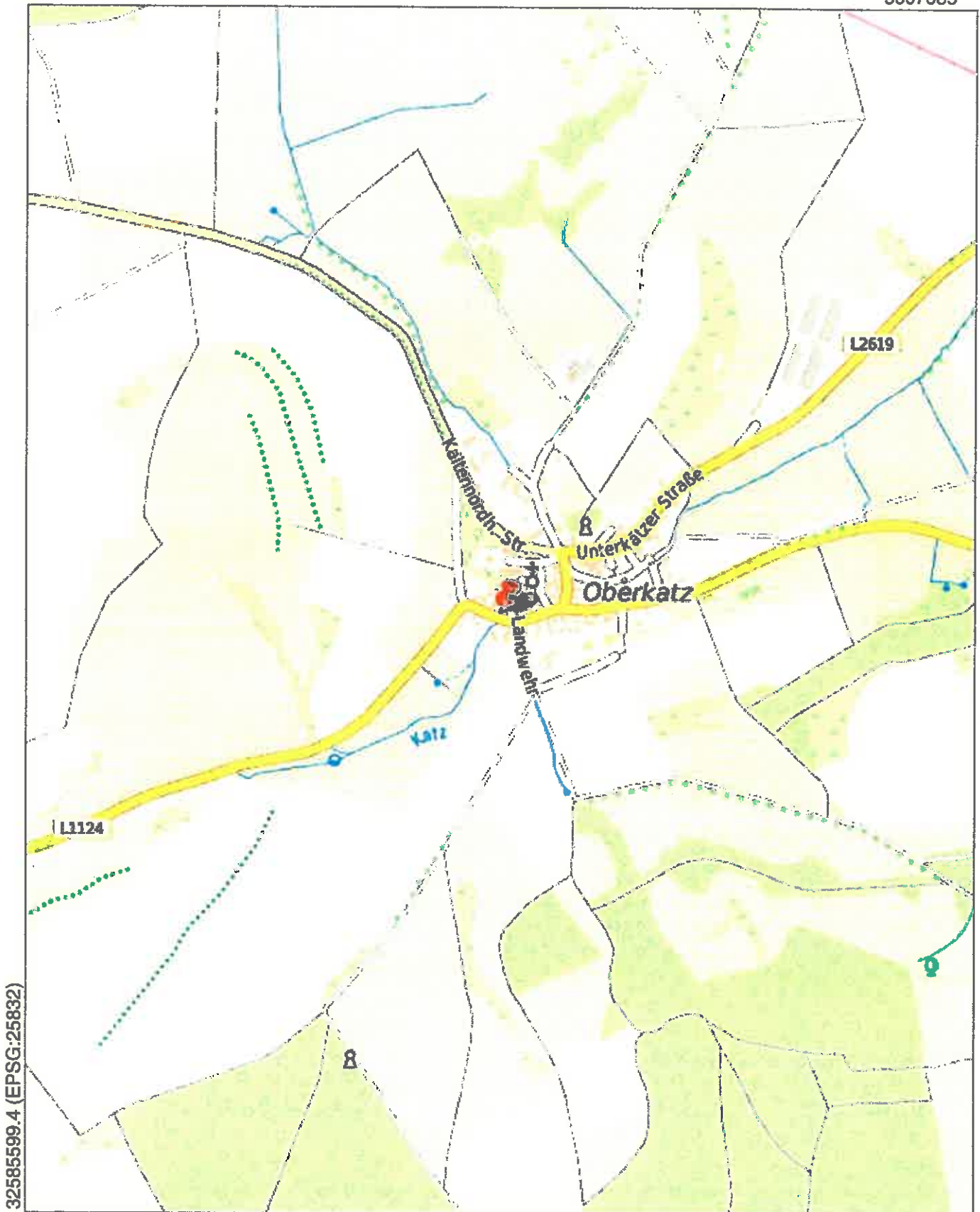
32559818.4 (EPSG:25832)

5572704.6 (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. © basemap.de / BKG 2023



5607685

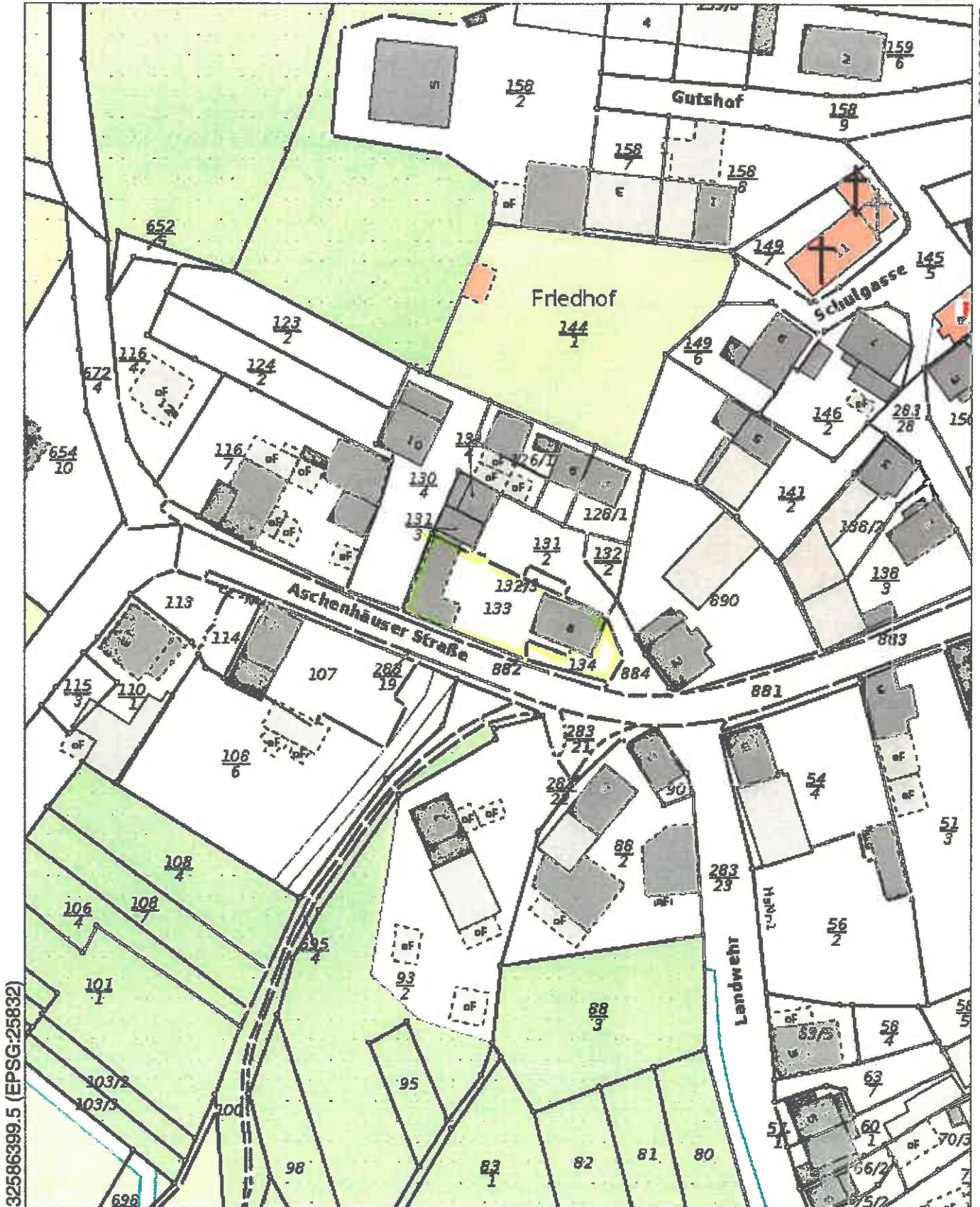


32585599.4 (EPSG:25832)

5605428.2 (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. © basemap.de / BKG 2023

5606669.4



32586399.5 (EPSG:25832)

5606443.8 (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. © basemap.de / BKG 2023



5606669.4

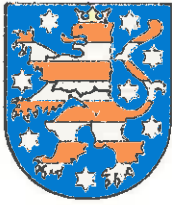


32586399.5 (EPSG:25832)

5606443.8 (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. © basemap.de / BKG 2023





**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

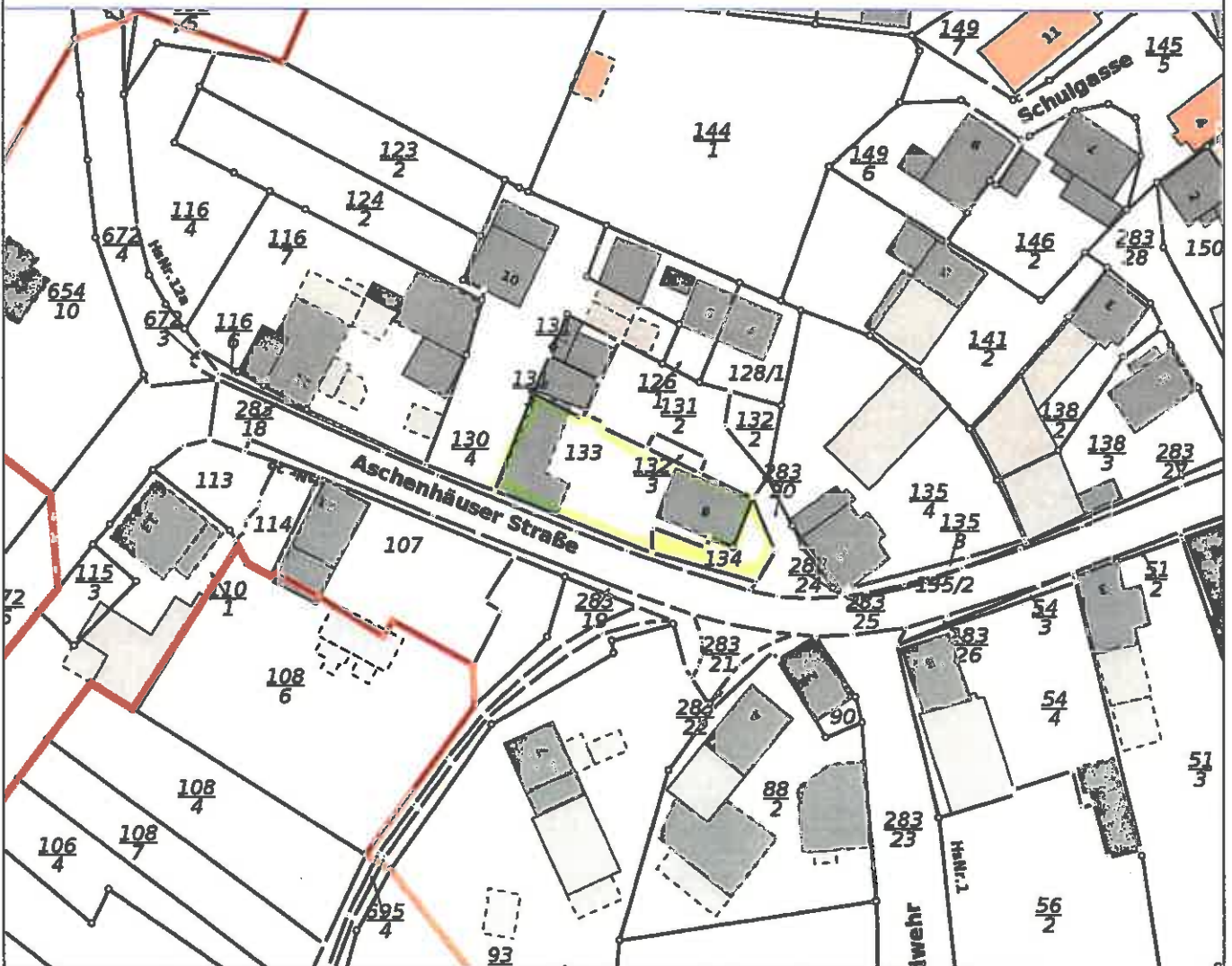
Telefon: 0361 57 4163-017, E-Mail: gutachter.schmalkalden@tlbg.thueringen.de

**Bodenrichtwertinformation**

**Übersicht Thüringen**



Gemeinde	Kaltenordheim
Gemarkung	Oberkatz
Bodenrichtwertnummer	283052
<b>Bodenrichtwert [Euro/m<sup>2</sup>]</b>	<b>11</b>
Stichtag	01.01.2022
Entwicklungszustand	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart	dörfliches Wohngebiet
Bauweise	offen
Fläche [m <sup>2</sup> ]	500

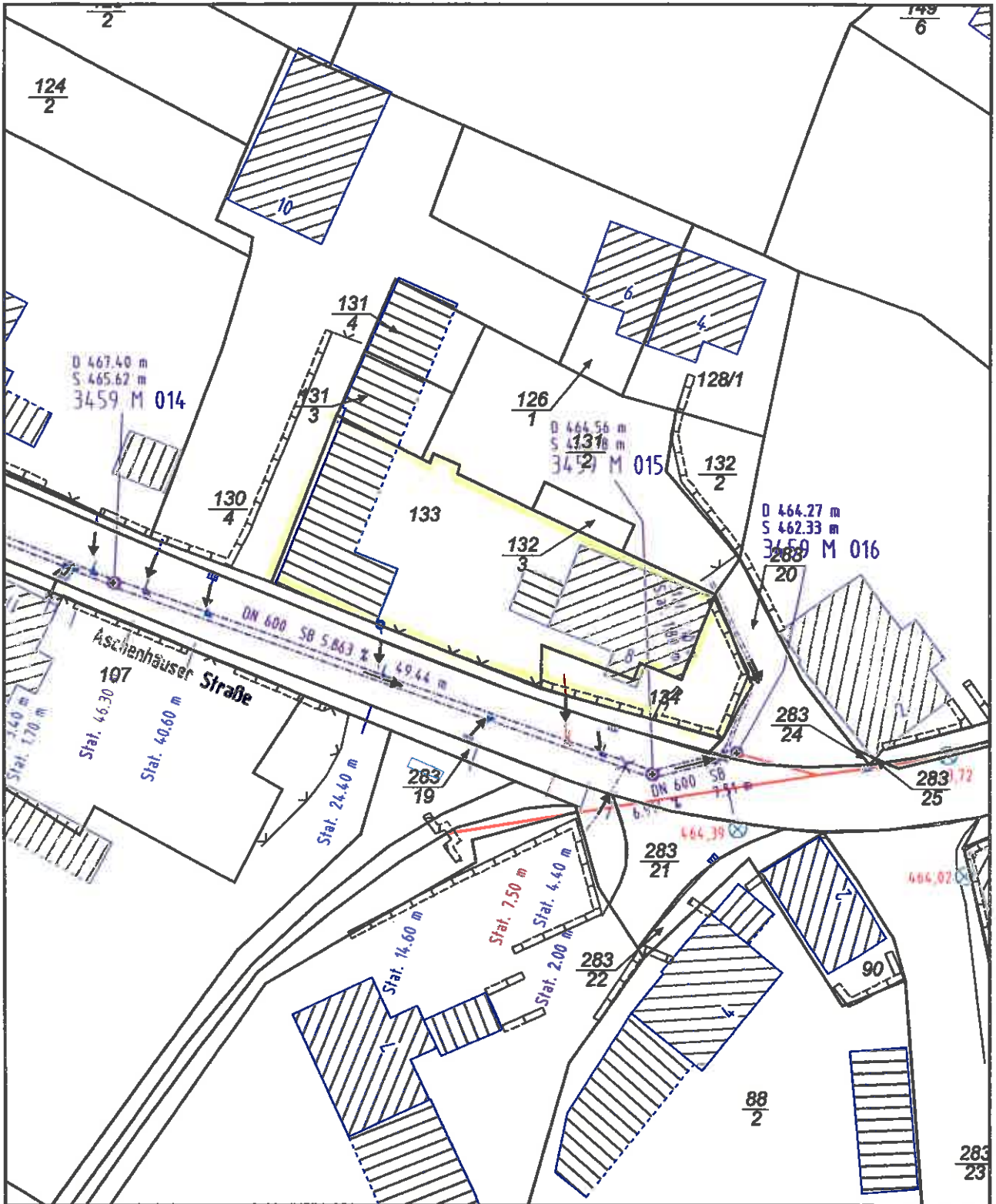


Basiskarte: ALKIS zum Stichtag  
[www.bodenrichtwerte-th.de](http://www.bodenrichtwerte-th.de) | [www.gutachterausschuesse-th.de](http://www.gutachterausschuesse-th.de)



Maßstab:  
1 : 1000

erstellt am:  
17.08.2023



**KOMMUNALER WASSER- UND ABWASSERZWECKVERBAND  
MEININGER UMLAND (KWA)**

Marktwasserweg 10 98617 Meiningen Tel. (03693) 44740 Fax (03693) 447444



Projekt

**Oberkatz - Aschenhäuser Straße**

Plan Nr.

Plantyp

**Bestandsplan Kanal**

Maßstab

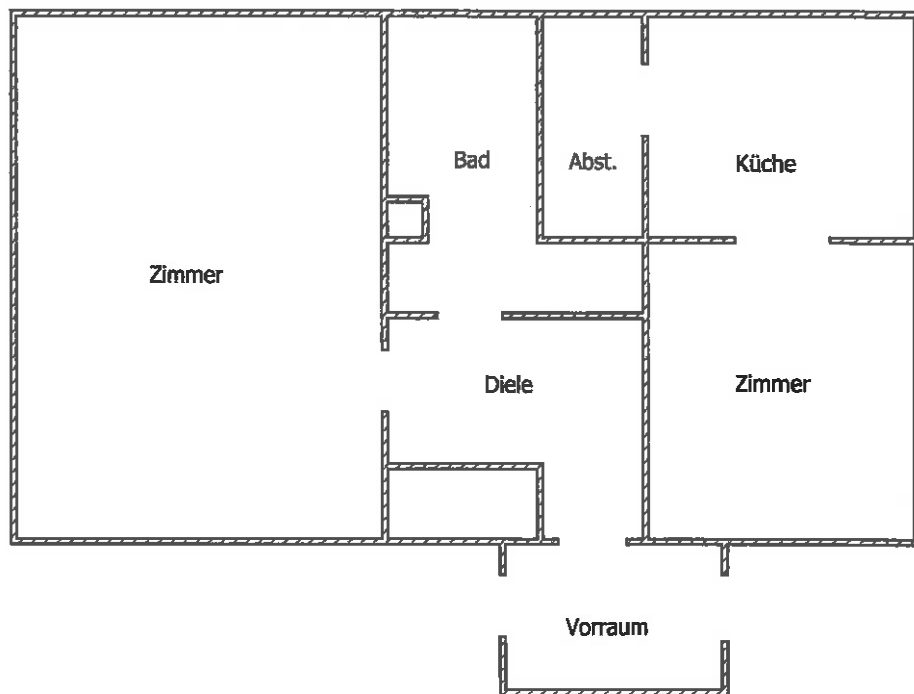
**1:500**

Erstellt von

**Wagner**

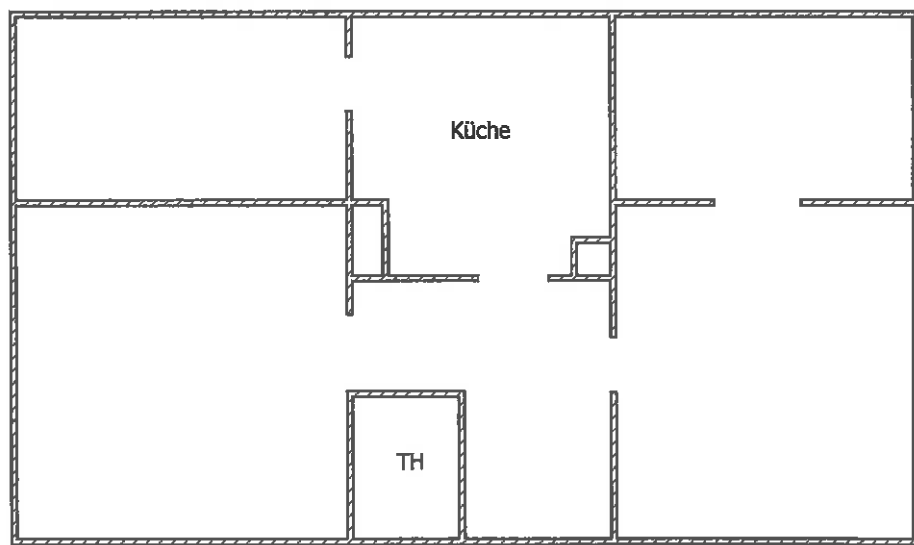
Erstellt am

**4.07.2023**



### Erdgeschoss

skizzenhafte Darstellung der Raumstruktur



Obergeschoss  
skizzenhafte Darstellung der Raumstruktur

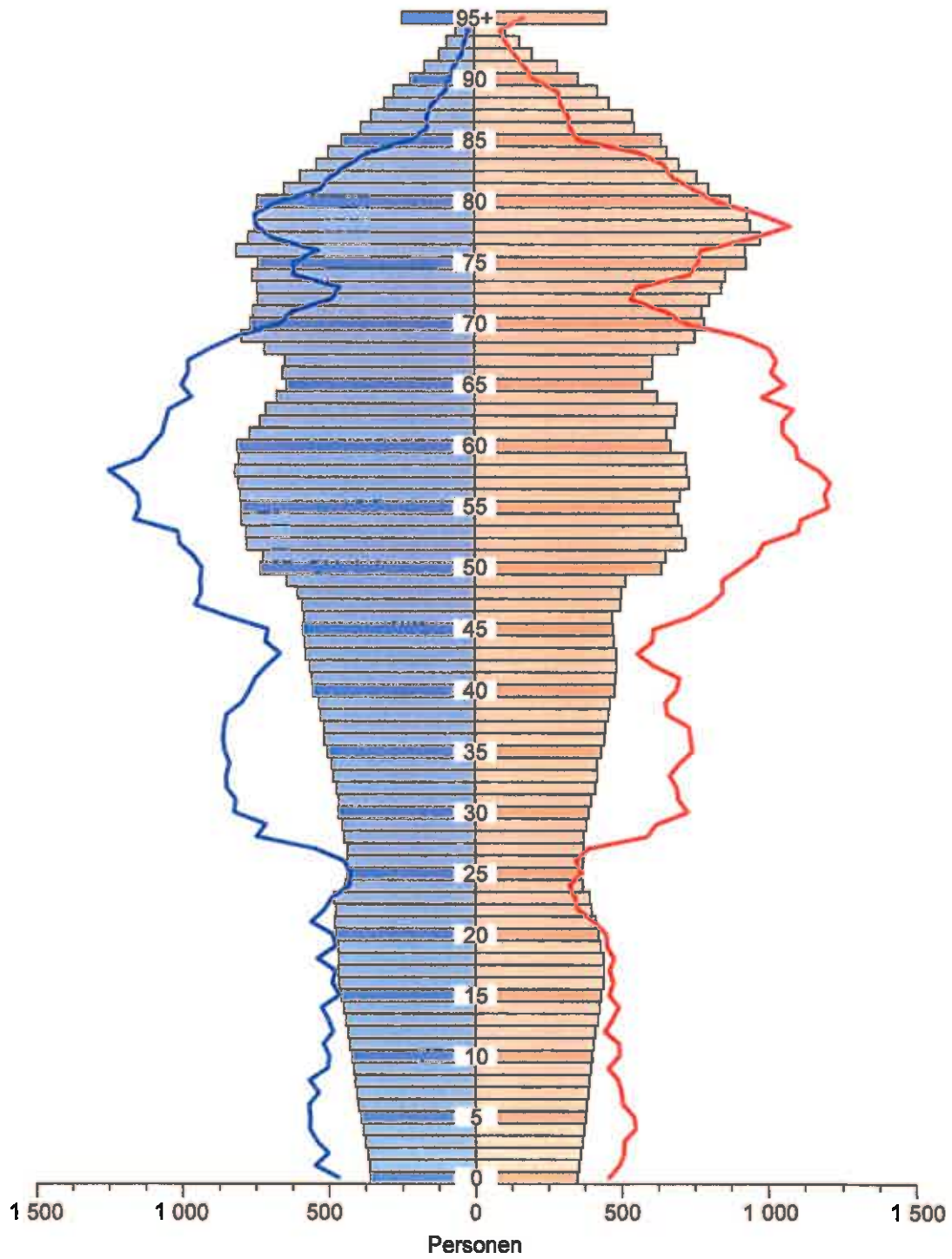
# Grafische Darstellung der Bevölkerungsentwicklung bis 2040



### Landkreis Schmalkalden-Meiningen

### Altersaufbau der Bevölkerung 2018 und 2040

Alter in Jahren



— 2018<sup>\*)</sup> (männlich) — 2018<sup>\*)</sup> (weiblich) □ 2040 (männlich) □ 2040 (weiblich)

<sup>\*)</sup> IST-Werte des Jahres 2018