

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

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens des bebauten Flurstückes

Flurstück: 179

Gebäudenummer: 53

Straße: Löhnergasse

Ort: 98617 Leutersdorf

Landkreis: Schmalkalden-Meiningen

Land: Thüringen

Bezeichnung: Flurstück mit einem Wohnhaus und Anbau
(zweigeschossig, zusätzlich teilunterkellert und mit
ausgebauten Dachgeschoss) sowie 2 Garagenanbauten

Suchkriterium: Zweifamilienhaus

Nutzung zum
Wertermittlungsstichtag: leerstehend

Zweck der Ermittlung: Verfahren 11 K 44/22 des Amtsgerichtes Meiningen

Tag der Besichtigung: 06. 04. 2023, 13:00 Uhr im Beisein der Schuldner

Wertermittlungsstichtag: 06.04. 2023

Unterlagen:

- Grundbuchauszug und Angaben, bereitgestellt durch das
Amtsgericht Meiningen
- Angaben der Schuldner
- Bauunterlagen der Anlage, bereitgestellt durch
Schuldner

ermittelte Daten:

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

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 ist das bei der Ermittlung des Sachwertfaktors (§21 Absatz 4 der ImmoWertV 21) verwendete Ableitungsmodell und die zugrunde gelegten Daten zu beachten (Lit.4).

Die Bemerkungen in Pkt. 1 sind zu beachten!

Verkehrswert: 170.500,00 Euro

1. Allgemeines

Grundbuch: Amtsgericht Meiningen
 Grundbuch von Leutersdorf

Blatt: 410
 Gemarkung: Leutersdorf

Flurstück:	179
Fläche:	500 m ²
Abteilung II:	angeordnete Zwangsversteigerung, Auflassungsvormerkung
Abteilung III:	nach dem Grundbuch
Baulasten:	keine (gemäß der Anlage)
Denkmalschutz:	kein (gemäß der Anlage)
Flurbereinigungs- verfahren:	kein Verfahren anhängig (gemäß der Anlage)
Einordnung:	gemäß § 34 Baugesetzbuch (Innenbereich) dörfliches Wohngebiet (nach Recherche Katasterbereich Schmalkalden, siehe Anlage)
Einordnung:	ortsübliche Erschließung an der Löhnergasse/Ecke Untere Dorfstraße
. Straßen:	ausgebaut und mit Bitumen befestigt (Gehweg Pflaster)
	nach Angabe zum Termin vor Ort:
. Wasser:	zentral
. Elektro:	zentral
. Abwasser:	Kleinklägrube
Funktionstüchtigkeit:	überwiegend gewährleistet:
	<u>Wohnhaus mit Anbau</u>
	Heizung: zentrale Warmwasserheizung auf Pellet- Basis (ursprünglich Erdgas, jedoch fehlender Gastank)
	Kochen: Elektroherde

Sanitär: je Wohnung Bad mit Wanne, WC, Waschbecken,
örtlich Dusche,
im Erdgeschoss noch zusätzliches WC

2. Beschreibung der Lage

Lage:	nach Lageplänen (Anlage)
	Leutersdorf ist ein Dorf mit ca. 210 Einwohnern in der VG „Dolmar-Salzbrücke“ mit ca. 8660 Einwohnern, thüringische Landkreis Schmalkalden-Meiningen mit ca. 123.400 Einwohnern. Leutersdorf befindet sich an der Bundesstraße 89, zwischen Meiningen und Themar/Hildburghausen, ca.: - 19 km nordwestlich von Hildburghausen (Bundesstraße 285) - 17 km südöstlich von Meiningen - 6 km Luftlinie östlich der Autobahn 71
Ortslage:	nach Lageplänen (Anlage)
	südöstliche Dorflage von Leutersdorf, Ecke Löhnergasse/Untere Dorfstraße, ca. 100 m Luftlinie südöstlich der B89, dörfliche Nachbarbebauung <u>mittlere (dörfliche) Wohnlage</u> Nachteil: kein Garten
Höhenlage:	ca. 318 - 321 m ü. NN
Gelände:	in Nordostrichtung fallend
Baugrund:	zum Wertermittlungsstichtag lag kein Baugrundgutachten vor
Grundstückszuschnitt:	nach Katasterauszug (Anlage), annähernd trapezförmig, den Straßenverläufen angepasst, mit Einschnitt an der Nordecke.

3. Nutzung

Das Objekt ist zum Wertermittlungstichtag ungenutzt.

Das Wohnhaus mit Anbau besteht aus Wohnflächen und Nebenflächen (Aufstellung der Flächen und Grundrisse siehe Anlage).

Die Garagenanbauten können als Kfz-Stellflächen genutzt werden.

4. Baujahr

Der Das Wohngebäude mit dem Anbau könnte aufgrund der Bauart und Bauweise Mitte des 18. Jahrhunderts errichtet worden sein (keine Angaben zum ursprünglichen Baujahr).

Um 1995 bzw. um 2012-2016 wurde nach Angabe der komplette Ausbau ersetzt und modernisiert.

Bei einer Gesamtnutzungsdauer für derartige Objekte in einer (hier nach einer internen Ermittlung gemäß der Anlage) ermittelten Standardstufe um 2,4 von 70 Jahren nach der ehem. Sachwertrichtlinie, die jedoch die Grundlage für den aktuellen Sachwertfaktor bildet, ergibt sich nach der ehem. Sachwertrichtlinie bei einer mittleren bis überwiegenden Modernisierung, die schon einige Jahre zurückliegt, eine modifizierte Restnutzungsdauer von ca. 30 Jahren zum Wertermittlungstichtag und somit ein „fiktives“ Baualter von 40 Jahren.

Die nordwestlich des Wohnhausanbaus anschließende Garage könnte in der Zeit der ehem. DDR errichtet worden sein, die anschließende Garage wurde nach Angabe um 2005 errichtet.

5. Brutto-Grundflächen

Grundlagen: DIN 277
 Bauunterlagen der Anlage
 Aufmaß des Unterzeichners

Wohnhaus mit Anbau

$156 \text{ m}^2 \times 3 = \underline{468 \text{ m}^2}$ (zusätzlich Teilunterkellerung ca. 27 m^2)

Raumhöhen: Teilunterkellerung: ca. 1,82 m (Gewölbescheitel)
 ansonsten um 2,0 bis ca. 2,3 m, Durchgangshöhen unter Unterzügen
 teilweise ca. 1,9 m

Garagenanbauten: ca. 28 m^2 und ca. 33 m^2 .

6. Bauart

(soweit von ersichtlich bzw. nach Angabe)

Das Wohngebäude mit dem Wohnhausanbau ist zweigeschossig, mit einem ausgebauten Dachgeschoss und teilunterkellert.

- . Wände: Fachwerkwände (örtlich Lehmausfachung ersichtlich), Anbau im Erdgeschoss offensichtlich Massivwand, Gewölbekeller und Sockel Natursteine
- . Decken: Holzbalkendecken, über dem Gewölbekeller Natursteine
- . Dachstuhl: Satteldächer
- . Dachdeckung: Ziegeldeckung
- . Dachentwässerung: vorhanden
- . Wandaufbau: außen: verputzte Ausfachungen, örtlich Holz-u. Schieferverkleidung bzw. Putz
innen: Putz, Gipskartonplatten, Holz-u. Paneel-Verkleidungen, Sanitäräume gefliest (nach Angabe Innendämmungen)
- . Fenster: Kunststofffenster mit Sprossen und Isolierverglasung, örtlich mit Außenrollläden
- . Außentür: Holztüren, Kunststofftür
- . Innentüren: Holztüren bzw. handelsüblich
- . Treppen: Innentreppen: Holztreppen, auch leitermäßig
Außentreppen: Haupteingang: 5 Stg. Steintreppe, zur Teilunterkellerung 5 Stg. Massivtreppe mit Überdachung
- . Fußboden: Laminat, Teppichboden, Fliesen, im Erdgeschoss auch Ortterazzo, Teilunterkellerung Beton

Die Garagenanbauten sind eingeschossig und nicht unterkellert.

Die Wände sind überwiegend aus Hohlblocksteinen.

Die Flachdächer sind aus Stahlbeton- Fertigteilplatten und aus Holz auf einer Stahlkonstruktion.

Die Deckung ist provisorisch abgedeckt (offensichtlich geplante Terrasse unter der Massivdecke) bzw. aus Bitumenpappe.

Die Gebäude sind unverputzt, teilweise sind Holzfenster eingebaut, der Fußboden ist aus Beton, Tore sind nicht vorhanden (zur Nordostseite offen).

Außenanlagen

Grundleitungen/Kanäle/
Schächte, Leitungen,
Klein-Klärgrube:

nicht einsehbar

Einfriedung:

keine

Oberfläche:

örtlich Beton bzw. Betonplatten, massive Stützwände im Hofbereich.

7. Zustandsbeschreibung

(soweit ersichtlich)

Der Rohbau des Wohnhauses mit dem Anbau und den Garagengebäuden entspricht der Bauzeit nach Punkt 4.

Der Ausbau entspricht meist gegenwärtigen Standard der neunziger Jahre und später.

Nach den Kriterien der Sachwertrichtlinie, die die Grundlage für den Sachwertfaktor ist, kann dem Wohngebäude nach interner Berechnung gemäß Anlage eine Standardstufe von 2,4 zuerkannt werden.

Gravierende Baumängel bzw. Bauschäden sind nicht auffallend, jedoch besteht nach dem aktuellen Gebäudeenergiegesetz kein ausreichender Wärmeschutz.

Die Lage des Objektes ist für eine Weiternutzung geeignet (siehe Lagemerkmale in Pkt. 2), nachteilig ist der fehlende Garten.

Die Kubatur und Grundrissaufteilung ist ebenfalls gut für eine Weiternutzung geeignet, jedoch:

- teilweise geringe Raum und Durchgangshöhen
- örtlich Durchgangsräume
- teilweise steile Geschosstreppen.

Die Garagenanbauten besitzen offensichtlich ehem. DDR-Standard.

Das Wohnhaus mit den Garagen besitzt einen Sachwert.

8. Sachwert Gebäude

Brutto-Grundfläche n. Pkt. 5:	468 m ² (Wohnhaus)
Haustyp nach der Sachwertrichtlinie:	131 (Wohnhaus, ohne Gewölbekeller)
Standardstufe nach der Sachwertrichtlinie:	2,4 für Wohnhaus (siehe Anlage)
Kostenkennwert Basis 2010, entsprechend Kostengruppe 300 und 400 DIN 276/1993, einschl. Mehrwertsteuer und Baunebenkosten:	860,00 €/m ² im Mittel (für Wohnhaus, siehe Anlage)
Bauindex 2010/Wert- ermittlungstichtag:	176,4 (Stand I/2023)
fiktives Baualter n. Pkt. 4:	40 Jahre
Gesamt- nutzungsdauer:	70 Jahre (nach Sachwertmodell)
Alterswertminderung:	57,1 % (linear) zum Wertermittlungstichtag
Altersminderungsfaktor:	0,429
Regionalfaktor:	kein Ansatz nach Sachwertmodell gemäß Anlage
Ansatz Zweifamilienwohnhaus:	Faktor 1,05
Herstellungs-	

kosten Wohnhaus: $468 \text{ m}^2 \times 860,00 \text{ €/m}^2 \times 1,764 \times 0,429 \times 1,05$
 = 319.808,11 Euro

nach Rundung: 320.000,00 Euro

zusätzlich geschätzter Zeitwert
 Gewölbekeller, Garage: 4.500,00 Euro

Summe: 324.500,00 Euro.

=====

Der relativ hohe Gebäudesachwert ist auch der Preissteigerung in der Baubranche (erkennbar am Bauindex 2010/Wertermittlungstichtag) geschuldet.

9. Außenanlagen

Der Zeitwert der üblichen Außenanlagen ist nach dem Sachwertmodell im Gebäudesachwert enthalten.

10. Bodenwert

Grundlage für den Bodenwert ist der entsprechende Bodenrichtwert, herausgegeben vom Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation (siehe Anlage).

Danach beträgt der Bodenrichtwert 11,00 €/m² (Stand 01.01.2022, dörfliches Wohngebiet, erschlossen nach BauGB und ThürKAG, offene Bebauung, 500 m²).

Somit Bodenwert:

$500 \text{ m}^2 \times 11,00 \text{ €/m}^2 =$ **5.500,00 Euro**

=====

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

11. Vorläufiger Sachwert (vorläufiger Verfahrenswert)

Gebäudesachwert mit Außenanlagen: 324.500,00 Euro

Bodenwert: 5.500,00 Euro

Vorläufiger Sachwert: 330.000,00 Euro.

=====

12. Marktangepasster vorläufiger Sachwert (marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert)

Der örtliche Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Schmalkalden-Meiningen hat 2021 u.a. für freistehende Ein- u. Zweifamilienwohnhäuser Sachwertfaktoren ermittelt (Literatur 4).

Sie zeigen, wie sich der Sachwert zum Verkehrswert verhält.

Bei einem vorläufigen Gesamtsachwert von 330.000,00 € und einem Bodenrichtwert von 11,00 €/m² ergibt sich danach ein Sachwertfaktor von 0,76 nach Interpolation.

Somit marktangepasster vorläufiger Sachwert:

0,76 x 330.000,00 € =	250.800,00 Euro
n. Rundung:	251.000,00 Euro.
=====	=====

13. Ertragswert

Trotz der relativ enormen Wohnfläche gemäß der Anlage (Wohnflächennutzung bereitgestellt durch einen Schuldner) und der möglichen Nutzung einer dritten Wohnung im Wohnhausanbau, wird der Verkehrswert aufgrund der Bauart und der dörflichen Mikrolage nicht durch den Ertragswert bestimmt (kein Renditeobjekt), sondern eher durch den Sachwert.

Eine Ertragswertberechnung führt damit nicht zum Verkehrswert.

14. Verkehrswert (Verfahrenswert)

Grundlage für den Verkehrswert ist der marktangepasste vorläufige Sachwert nach Pkt. 12 mit 251.000,00 €.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert wird durch objektspezifische Marktanpassungsfaktoren an den Verkehrswert angepasst (nach sachverständiger Einschätzung):

- | | |
|---|-------------|
| . Abschlag infolge der Mikrolage nach Punkt 2:
(speziell fehlender Garten) | Faktor 0,85 |
| . Abschlag infolge der Kubatur und Grundrissaufteilung: | Faktor 0,80 |

Somit **Verkehrswert:**

251.000,00 € x 0,85 x 0,80 =

170.680,00 Euro

nach Rundung:

170.500,00 Euro.

=====

Anlagen

Katasterauszug, 28 Fotos



Thüringer Landesamt für
Bodenmanagement und Geoinformation
Katasterbereich Schmalkalden

Hoffnung 30
98574 Schmalkalden

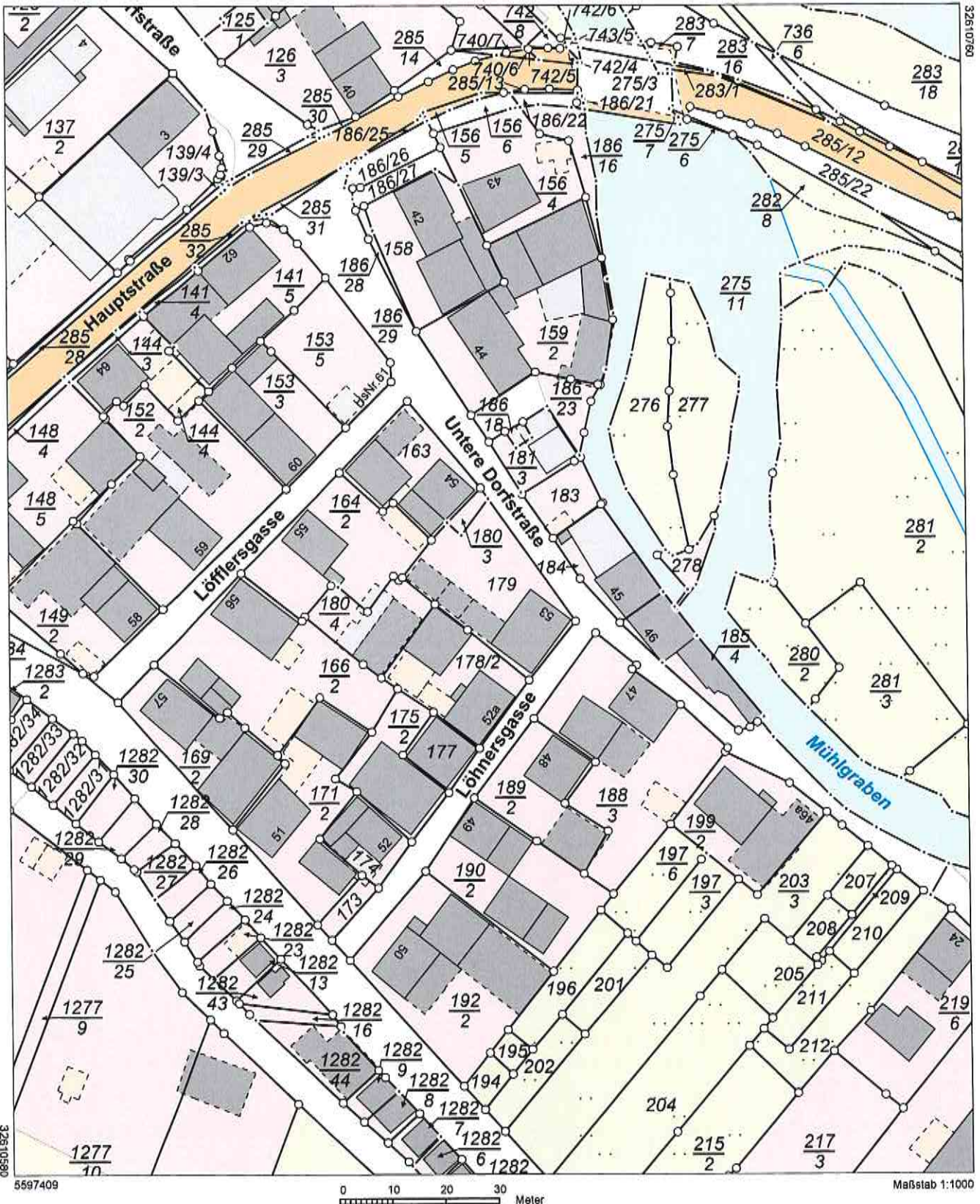
Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 15.02.2023

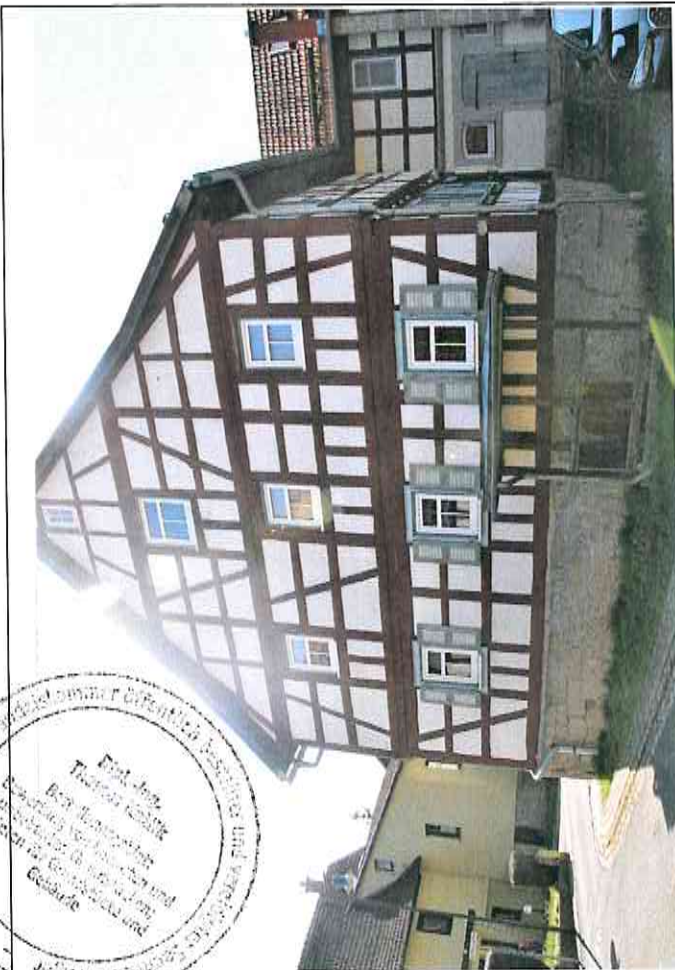
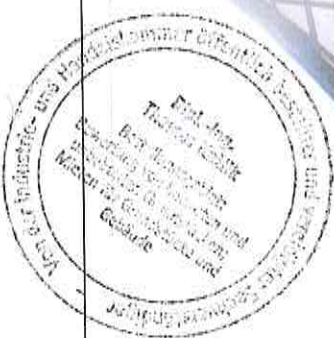
Flurstück: 179 Gemeinde: Leutersdorf
Gemarkung: Leutersdorf Kreis: Schmalkalden-Meiningen

5597629



Maßstab 1:1000

Vervielfältigung ist nur erlaubt, soweit die Vervielfältigungstücke demselben Nutzungszweck wie die Originalausgabe dienen (§ 20 Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz vom 16. Dezember 2008 (GVBl. S.574) in der jeweils geltenden Fassung). Die Ausgabe kann Fortführungen enthalten, die noch nicht in das Grundbuch übernommen worden sind. Im Kartenauszug dargestellte Gebäude mit gestrichelter Begrenzungslinie wurden ohne Grenzbezug aus Luftbildern erfasst.



Wohnhaus Nordostansicht



Wohnhaus Ostansicht



Wohnhaus mit Anbau Nordostansicht



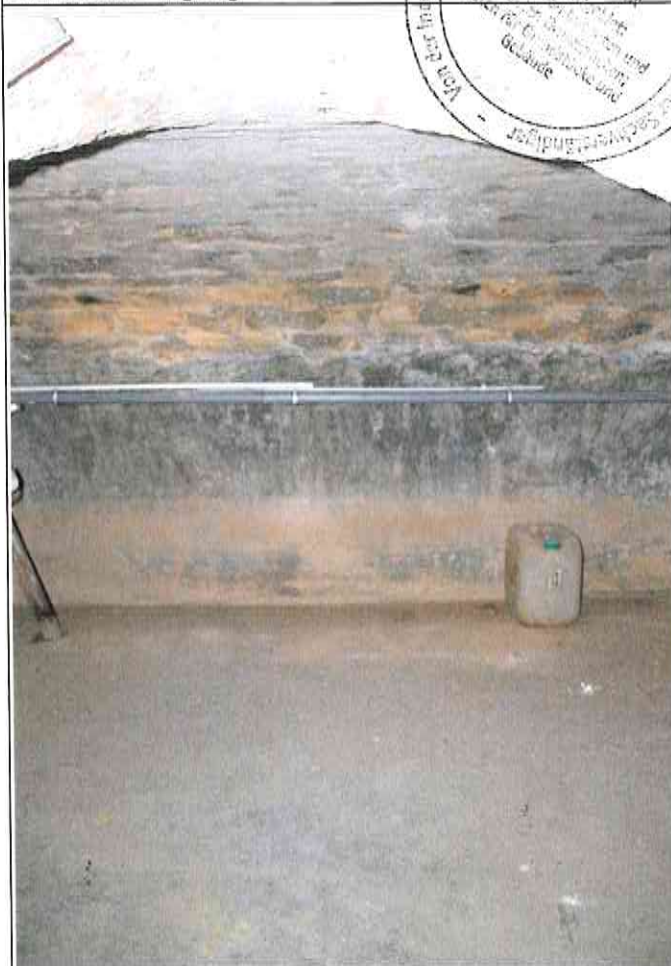
Wohnhaus Südwestansicht



Wohnhaus Eingang



Wohnhaus Kelleraußentreppe



Wohnhaus Teilunterkellerung



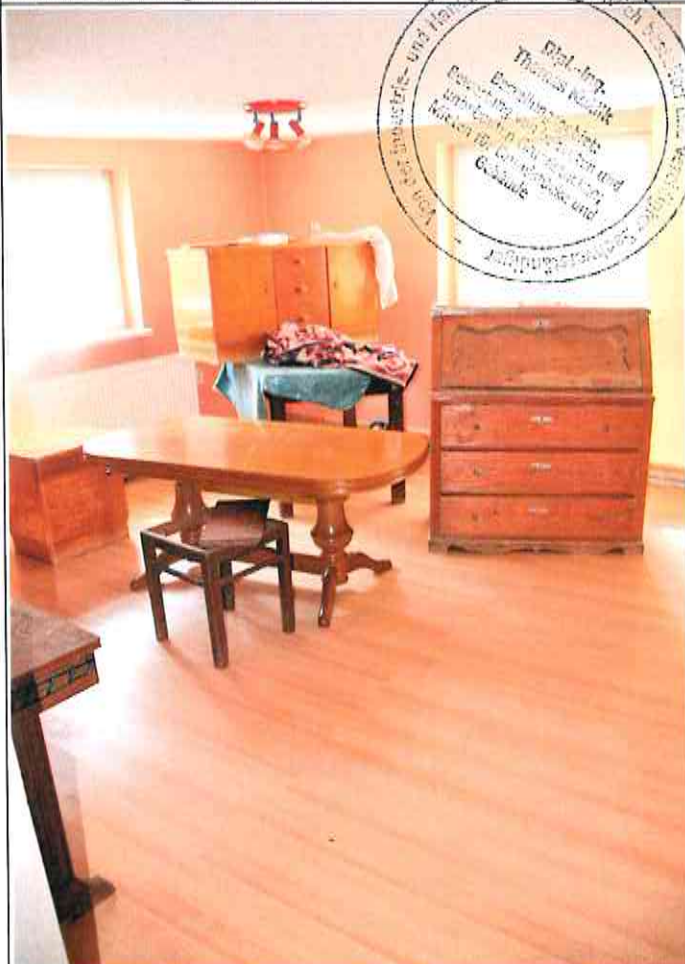
Wohnhausanbau Erdgeschoss Heizungsraum



Wohnhaus Erdgeschoss Flur



Wohnhaus Erdgeschoss Flur



Wohnhaus Erdgeschoss Wohnraum



Wohnhausanbau Erdgeschoss Küche



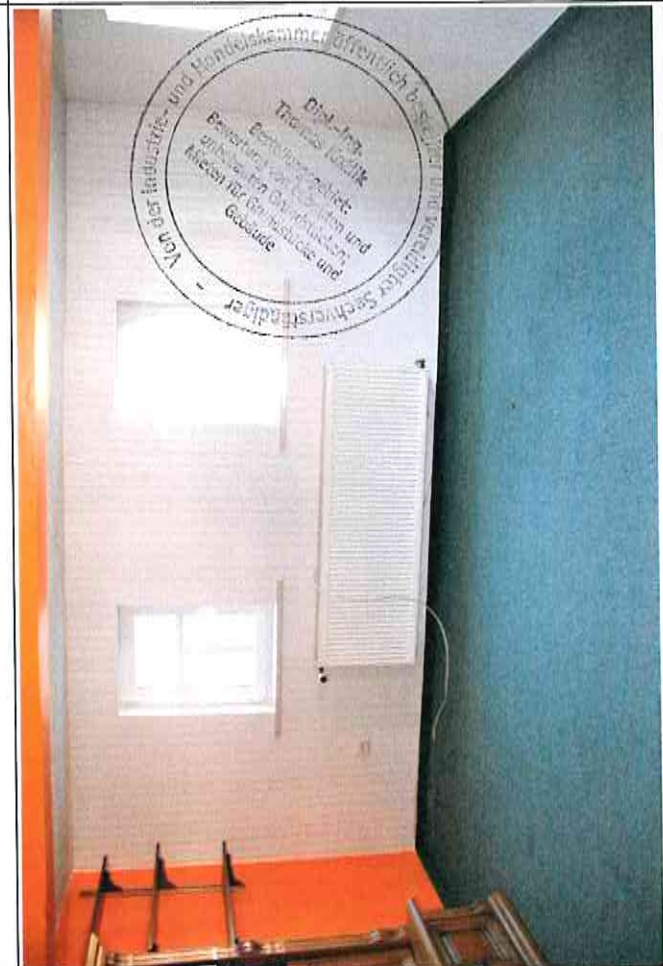
Wohnhaus Erdgeschoss Wohnraum



Wohnhaus Erdgeschoss Bad



Wohnhaus Erdgeschoss WC



Wohnhausanbau Erdgeschoss Wohnraum

Dipl.-Ing.
 Thomas Kießlik
 Bautechnik
 Bauwerks- und
 Bauteilprüfung
 und Baufeldprüfung
 im Stahl- und
 Stahlbetonbau
 sowie im
 Holzbau



Wohnhausanbau Erdgeschoss Flur



Wohnhaus Erdgeschoss Treppe zum Obergeschoss



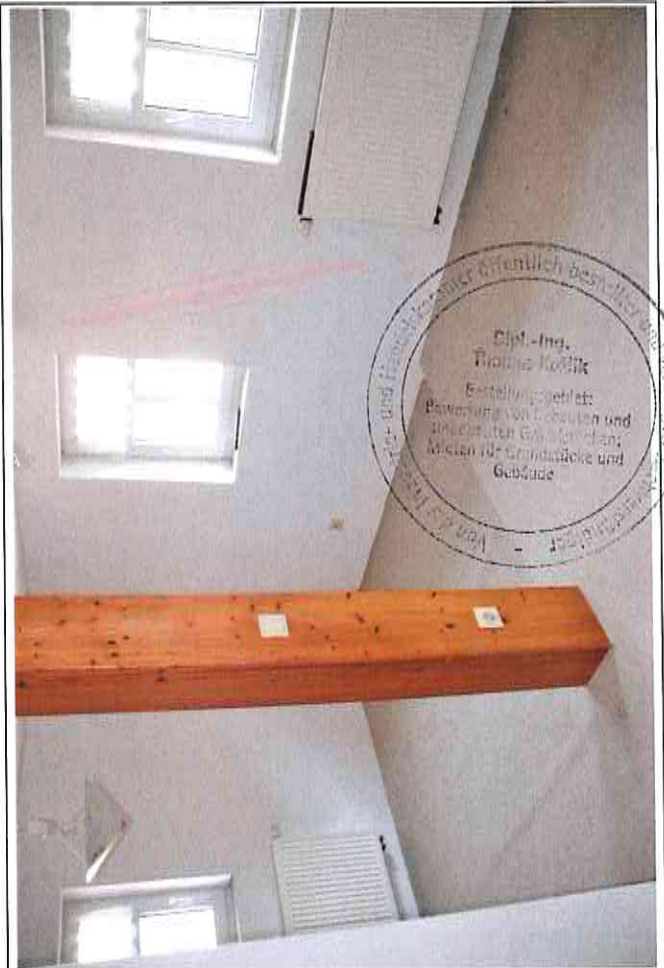
Wohnhaus Obergeschoss Flur



Wohnhausanbau Obergeschoss Bad



Wohnhaus Obergeschoss Wohnraum



Wohnhaus Obergeschoss Wohnraum



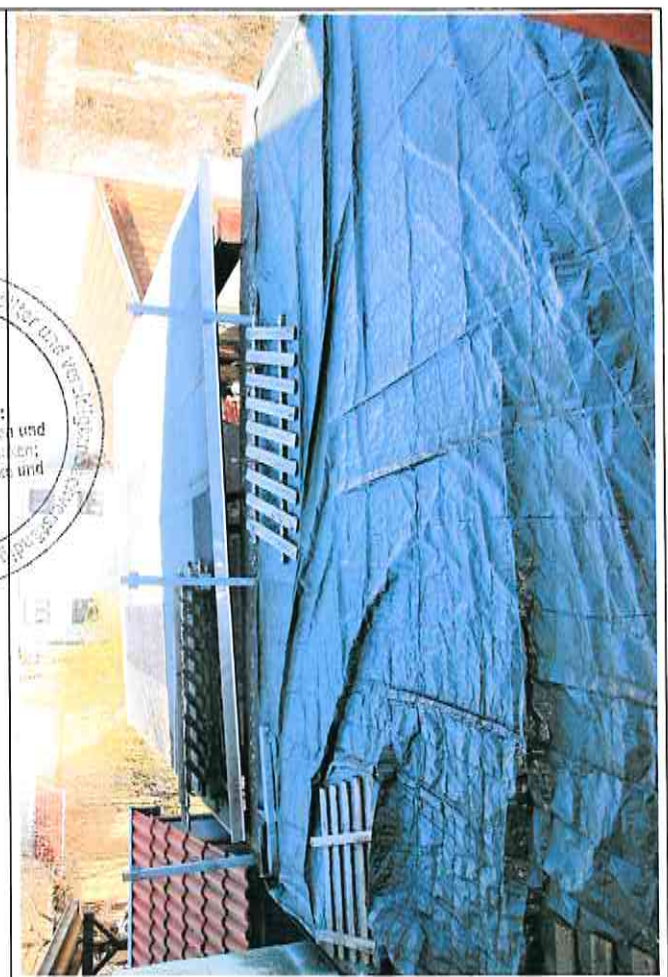
Wohnhaus Treppe zum Spitzboden



Wohnhaus Spitzboden



Garagen Nordostansicht



Garage Dachdraufsicht



Garage Innenbereich



Garage Innenbereich