

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 der bebauten Flurstücke als wirtschaftliche Einheit

Flurstücke:	220,221
Gebäudenummer:	34
Straße:	Kirchberg
Ort:	98617 Rhönblick OT Bettenhausen
Landkreis:	Schmalkalden-Meiningen
Land:	Thüringen
Bezeichnung:	Flurstücke mit einem dörflichen Einfamilienwohnhaus, (zweigeschossig, zusätzlich überwiegend unterkellert und mit einem nichtausgebauten Dachgeschoss) sowie einem eingeschossigen Windfanganbau (offensichtlich Überbau auf Flurstück 223)
Suchkriterium:	Einfamilienhaus
Nutzung zum Wertermittlungsstichtag:	Wohnnutzung des Schuldners mit Familie
Zweck der Ermittlung:	Verfahren 11 K 12/23 Amtsgericht Meiningen
Tag der Besichtigung:	07. 03. 2023, 13:00 Uhr im Beisein des Schuldners und dessen Lebenspartnerin
Wertermittlungsstichtag:	15.06. 2023
Unterlagen:	- Grundbuchauszug und Angaben, bereitgestellt durch das Amtsgericht Meiningen - Angaben des Schuldners

- ermittelte Daten:
- Recherche Katasterbereich Schmalkalden (Thür. Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation)
 - Aufmaß (Ermittlung der Brutto-Grundflächen sowie Fläche des Wohnrechtes)
 - Grundstücks- und Gebäudebesichtigung
 - Recherche Grundbuchamt Meiningen
- 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 Objekt hat im Grunde Unikatcharakter).

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 des Liegenschaftszinssatzes (§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!

unbelasteter Gesamtverkehrswert:
65.500,00 Euro

fiktive Einzelverkehrswerte nach Punkt 15:
Flurstück 220: 30.000,00 Euro
Flurstück 221: 35.500,00 Euro

Wert des Wohnrechtes: 34.500,00 Euro

1. Allgemeines

Grundbuch:	Amtsgericht Meiningen Grundbuch von Bettenhausen (amtlicher Ausdruck vom 22.03.2023)
Blatt:	641
Gemarkung:	Bettenhausen
Flurstück:	220 221
Fläche:	51 m ² 59 m ²
Abteilung II:	angeordnete Zwangsversteigerung Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) für Hildegard und Karl-Heinz Kirsch
Abteilung III:	nach dem Grundbuch
Baulasten:	keine (nach Angabe Amtsgericht Meiningen)
Denkmalschutz:	Bestandteil des Denkmalensembles „Historischer Ortskern von Bettenhausen“ (nach Angabe Amtsgericht Meiningen)
Flurbereinigungs- verfahren:	kein Verfahren anhängig (nach Angabe Amtsgericht Meiningen)
Einordnung:	gemäß § 34 Baugesetzbuch (Innenbereich) dörfliches Wohngebiet (nach Recherche Katasterbereich Schmalkalden, siehe Anlage)
Erschließung:	keine Erschließung an der Straße Kirchberg, sondern nur über das Fremdgrundstück 223 und den Windfanganbau auf dem Fremdgrundstück 223
Funktionstüchtigkeit:	gewährleistet
. Heizung:	Kachelofenluftheizung, Nachtspeicheröfen
. Warmwasser:	Elektroboiler

. Sanitär:	Erdgeschoss: Bad mit Badewanne, Dusche, WC Waschbecken
	Obergeschoss: Duschraum mit Dusche, WC, Waschbecken.

2. Beschreibung der Lage

Lage:	nach Lageplänen (Anlage)
	Bettenhausen ist ein Dorf mit ca. 700 Einwohnern der Gemeinde Rhönblick (ca. 2.600 Einwohner) im südthüringischen Landkreis Schmalkalden-Meiningen (ca. 124.00 Einwohner), thüringischer Teil der Rhön, 9 km westlich von Meiningen in landschaftlich reizvoller Lage (jedoch ohne Bahnanschluss bzw. Bundesstraßenanschluss)
	Die Autobahn A 71 verläuft ca. 10 km östlich von Bettenhausen in Richtung Schweinfurt und Erfurt
Ortslage:	nach dem Katasterauszug und dem ungefähren Lageplan (Anlage)
	zentrale Ortslage von Bettenhausen, östlich der Dorfkirche, dörfliche Nachbarbebauung
	<u>einfache (dörfliche) Wohnlage</u>
	Nachteil: keine Nebenflächen für Garten und Stellplätze, Einsehbarkeit
Höhenlage:	ca. 362 bis 363 m ü. NN
Gelände:	relativ eben
Baugrund:	zum Wertermittlungsstichtag lag kein Baugrundgutachten vor
Grundstückszuschnitt:	nach dem Katasterauszug der Anlage: relativ regelmäßig, annähernd rechteckig.

3. Nutzung

Nach Angabe wurde das Objekt zu beiden Wertermittlungsstichtagen als Wohnobjekt der Fam. des Schuldners als Wohnobjekt eigengenutzt, einschl. der Räume mit Wohnrecht.

Im Einzelnen:

Kellergeschoss: Waschküche, Kaltlager

Erdgeschoss: Windfanganbau (offensichtlich auf dem Fremdgrundstück 223)

Flur/Treppenraum

Bad

3 Wohnräume (davon 1 Durchgangsraum)

Terrasse auf Garage auf Fremdgrundstück 224- **kein** Ansatz

Obergeschoss: Flur/Treppenraum

Schlafzimmer

Küche ca. 17 m²- 100% Wohnrecht

Duschraum ca. 6 m² (Bereich ehemaliges Schlafzimmer) -
100% Wohnrecht

Schlafzimmer ca. 13 m² 100% Wohnrecht

Wohnzimmer ca. 17 m²- 100% Wohnrecht

Dachgeschoss: nicht ausgebaut

Damit beträgt die Wohnfläche mit 100% Wohnrecht ca. 53 m², bei einer 50%igen Mitnutzung der Flure/Treppenträume sind dies ca. 60 m².

4. Baujahr

Das Wohnhaus wurde gemäß der Angabe ursprünglich in 2 Teilschritten errichtet:

Wohnhaus westlicher Bereich (überwiegend Flurstück 220): um 1900

Wohnhaus östlicher Bereich (überwiegend Flurstück 221): um 1970.

In den neunziger Jahren des 20. Jahrhundert bis um 2000 wurden Investitionen am Rohbau getätigt:

- Dachdeckung
- Fassade mit Wärmeschutz
- Sanitäräume
- überwiegend Fenster, teilweise mit Außenrollläden
- Fußbodennutzschichten.

Gemäß der Anlage besitzt das Wohngebäude nach der für den Sachwertfaktor noch gültigen Sachwertrichtlinie eine Standardstufe von ca. 2,5 gemäß der Anlage.

Da das Wohngebäude jedoch nach der o.g. Angabe zum Wertermittlungsstichtag ursprünglich überwiegend bereits mehr als 50 Jahre bzw. über 100 Jahre alt ist und die Investitionen am Ausbau meist älter als 20 Jahre alt sind, ergibt sich nach der Sachwertrichtlinie eine modifizierte Restnutzungsdauer bei einem länger zurückliegenden teilmodernisierten Gebäude von 20 Jahren im Mittel zum Wertermittlungsstichtag, damit ist das Gebäude fiktiv 50 Jahre alt.

5. Brutto-Grundfläche

Grundlagen:	. DIN 277
	. Aufmaß des Unterzeichners
Wohnhaus:	ca. 93 m ² x 4 = 372 m ²
Windfanganbau:	ca. 7 m ² , zusätzlich überdachte Eingangstreppe
Raumhöhen Wohnhaus: Unterkellerung:	um 1,9 m um 2,8 m (Scheitelhöhe Gewölbe)
	Erdgeschoss um 2,15 m (unter Unterzügen um 2,0 m)
	Obergeschoss: um 2,2 m
	Dachgeschoss: um 1,9 m
	Spitzboden um 1,7 m (unter der Firstpfette).

6. Bauart

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

Auf den betreffenden Flurstücken befindet sich ein dörfliches Einfamilienwohnhaus, mit der Besonderheit, dass die Fläche der Flurstücke annähernd der Gebäudefläche entspricht, dass das Wohnhaus nur über das Fremdgrundstück 223 vom Kirchberg erreichbar ist, dass sich der Windfanganbau auch offensichtlich auf dem Nachbarflurstück 223 befindet und die Garage mit der Terrasse auf dem Nachbarflurstück 224.

Das Wohnhaus ist zweigeschossig, zusätzlich überwiegend unterkellert und mit einem nichtausgebauten Dachgeschoss.

Der Windfanganbau ist eingeschossig und ist der Zugang zum westseitigen Gewölbekeller.

. Wände.	sog. Altbau an der Westseite: Fachwerk (Schwemmsteinausfachung im Dachgeschoss erkennbar), Natursteine, im Kellerbereich auch Hohlblocksteine und Betonwand sog. Neubau an der Ostseite: Hohlblocksteine, Ziegel
----------	--

- . Dachstuhl: Satteldach, als offensichtlich Pfettendach
- . Dachdeckung: Ziegeldeckung
- . Dachentwässerung: vorhanden
- . Decken: Gewölbe aus Natursteinen über dem Keller der Ostseite, Holzbalkendecken, Massivdecke (Beton, Stahlträger)
- . Wandaufbau: außen: Putz,
ab dem Erdgeschoss mit Wärmeschutz, Schiefer

innen: Putz, örtlich Paneele an Decken
Sanitärräume voll gefliest. Ebenso im Nassbereich der Küche
- . Fenster: Kunststoff-Isolierfenster, Holz- Verbundfenster, örtlich Holz- Einfachfenster, Außenrollläden manuell
- . Außentür: Holztür
- . Innentüren: handelsübliche Innentüren
- . Treppen: Kellerinnentreppe über den Windfang 5 Stg. Steintreppe zum Ober- u. Dachgeschoss relativ enge und steile Holztreppe (lichte Breite um 75 cm)
Eingangstreppe: 2 Stg. Massivtreppe mit Überdachung (Holzkonstruktion, abgewalmtes Pultdach mit leichter Deckung),
Stufe von einem Wohnraum im Erdgeschoss zu einem weiteren Wohnraum
- . Fußbodennutzschichten: PVC- Belag, Fliesen (Sanitärräume), Teppichboden,
- . Windfang: eingeschossig, offensichtlich Massivwände, Pultdach mit Ziegeldeckung, 8 Stg. massive Innentreppe zum Erdgeschoss, Kellerzugang unter dem Treppenpodest

Außenanlagen

Grundleitungen/Kanäle/
Schächte: nicht einsehbar

ansonsten keine weiteren Außenanlagen.

7. Zustandsbeschreibung (soweit ersichtlich)

Das Wohngebäude entspricht im Rohbau den Baujahren nach Punkt 4, der Ausbau entspricht teilweise ehem. DDR- Standard und teilweise dem Stand der neunziger Jahre des 20. Jahrhunderts.

Nach den Kriterien der für den Sachwertfaktor noch gültigen Sachwertrichtlinie kann dem Gebäude nach interner Einschätzung eine Standardstufe von 2,5 zugeordnet werden.

Auffallende Baumängel/Bauschäden:

- das Gebäude entspricht nicht dem aktuellen Gebäudeenergiegesetz
- örtlicher Befall durch tierische Holzschädlinge im Dachbereich.

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

Die Kubatur und Grundrissaufteilung ist für eine Weiternutzung ebenso nur bedingt geeignet:

- relativ geringe Raumhöhen nach Punkt 5, speziell auch unter den Unterzügen
- relativ enge und steile Innentreppen im Wohnhaus, keine Barrierefreiheit
- örtlich Stufen
- örtlich beengt.

Das Wohngebäude besitzt noch einen Restsachwert.

8. Sachwert Gebäude

Brutto-Grundfläche n. Pkt. 5:	372 m ² (Wohnhaus)
Gebäudetyp nach der Sachwertrichtlinie:	112 (Wohnhaus, teilweise Nichtunterkellerung vernachlässigt)
Standardstufe im Mittel nach interner Ein- schätzung:	2,5 (siehe Anlage)
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre (nach der Sachwertrichtlinie)
modifizierte Restnutzungsdauer:	20 Jahre (siehe dazu Punkt 4)
fiktives Baualter n. Pkt. 4:	50 Jahre (siehe dazu Punkt 4)
Wertminderung infolge Baualter:	71,4 % (linear)
Kostenkennwert:	682,00 €/m ² BGF im Mittel gemäß der Anlage nach der Sachwertrichtlinie, Preisbasis 2010 (einschließlich Mehrwertsteuer und Baunebenkosten) nach der Anlage

Regionalfaktor:	1,0	
Indexierung Basis 2010:	176,4 (Stand I/2023)	
vorläufiger Sachwert:	372 m ² x 682,00 €/m ² x 0,286 x 1,764	
	=	127.994,68 Euro
	Zusätzlich geschätzter Zeitwert des Windfanganbaues und des überdachten Eingangsbereiches:	3.500,00 Euro
	Summe nach Rundung:	131.500,00 Euro.
		=====

9. Außenanlagen

Der Zeitwert der üblichen Außenanlagen ist nach der Sachwertrichtlinie im Gebäudesachwert enthalten.

10. Bodenwert

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

Danach beträgt der Bodenrichtwert 13,00 €/m² (dörfliches Wohngebiet, erschlossen nach BauGB und KAG, offene Bebauung, Fläche 400 m², Stand 1.1.2022).

Aufgrund der Größe der Grundstücke (110 m²) im Vergleich zur Größe des Bodenrichtwertgrundstück (400 m²) wird gemäß einem Beschluss des örtlichen Gutachterausschusses vom 10.01.2015 eine Anpassung mit dem geschätzten Faktor 1,10 vorgenommen.

Somit Bodenwert:

13,00 €/m ² x 110 m ² x 1,10 =	1.573,00 Euro
n. Rundung:	1.500,00 Euro
	=====

11. Vorläufiger Sachwert (vorläufiger Verfahrenswert)

Bebauungen sowie Außenanlagen:	131.500,00 Euro
Bodenwert:	1.500,00 Euro
Vorläufiger Sachwert:	133.000,00 Euro.
	=====

12. Marktangepasster vorläufiger Sachwert (marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert)

Der betreffende Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises hat 2021 für Einfamilienwohnhäuser Sachwertfaktoren ermittelt (Literatur⁴).

Sie zeigen, wie sich der Sachwert zum Verkehrswert verhält.

Bei einem vorläufigen Sachwert von 133.000,00 € (Bodenwert, Wohnhaussachwert) einem Bodenrichtwert von 13,00 €/m² ergibt sich nach Interpolation ein Sachwertfaktor von 0,88.

Somit marktangepasster vorläufiger Sachwert:

$$0,88 \times 133.000,00 \text{ €} = 117.040,00 \text{ Euro}$$

n. Rundung: **117.000,00 Euro.**
=====

13. Ertragswert

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

Der Verkehrswert wird vom Sachwert bestimmt. Derartige Wohnobjekte werden üblicherweise eigengenutzt, Renditeüberlegungen sind sekundär.

14. Verkehrswert (Verfahrenswert)

Gesamtverkehrswert beider betreffenden Flurstücke

Grundlage für den Verkehrswert ist der marktangepasste vorläufige Sachwert nach Pkt. 12 mit 117.000,00 €.

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

. Abschlag infolge der Kubatur nach Punkt 7:	Faktor 0,80
. Abschlag infolge der Lage nach Punkt 2 (Mikrolage):	Faktor 0,70
. Abschlag infolge einer fiktiven Überbaurente: 7 m ² (Überbaufläche nach Punkt 7) x 13,00 €/m ² (Bodenrichtwert) x 2,85%/100 (Liegenschaftszinssatz nach Lit.4) x 15 (geschätzter Rentenbarwertfaktor) = nach Rundung	- 50,00 €
. Ansatz für Notwegrente analog Überbaurente:	- 50,00 €

Somit **Gesamtverkehrswert:**

$117.000,00 \text{ €} \times 0,80 \times 0,70 - 100,00 \text{ €} =$ $65.420,00 \text{ Euro}$ <p style="text-align: center;">nach Rundung: <u>65.500,00 Euro</u></p>
--

Fiktive Einzelverkehrswerte pro Flurstück

Die Flurstücke bilden eine (zwingende) wirtschaftliche Einheit.

Eine Trennung in Einzelflurstücke kann nur fiktiv durchgeführt werden. Dabei wird unterstellt, dass der Gesamtverkehrswert der Summe der beiden Einzelverkehrswerten entsprechen soll.

Grundlage der Trennung sind die anteiligen Grundstücksflächen.

Flurstück 220: $0,46 \times 65.500,00 \text{ €} = 30.000,00 \text{ Euro}$ nach Rundung

Flurstück 221: $0,54 \times 65.500,00 \text{ €} = 35.500,00 \text{ Euro}$ nach Rundung.

Wert des Wohnungsrechtes nach Abt. II des Grundbuches

Nach der Abt. II des Grundbuches besteht eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) für die Mutter des Schuldners (geboren 01.08.1952) und dem Vater (geboren 13.12.1947).

Nach Recherche beim Grundbuchamt Meiningen umfasst das Wohnungsrecht nach dem entsprechenden Notarvertrag das Obergeschoss des Wohnhauses, bestehend aus Wohnzimmer, Schlafzimmer und Küche, alle dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienenden Räume sollen danach gemeinschaftlich genutzt werden, z.B. Bad/WC.

Die Nebenkosten unterliegen den Wohnungsrechtberechtigten.

Nach dem Notarvertrag und dem Aufmaß vor Ort umfasst das Wohnrecht eine gewichtete Wohnfläche von 60 m² (siehe Punkt 3).

angemessene Miete

(einschließlich der Mitnutzung aller gemeinschaftlichen Anlagen) nach einer separaten Rückrechnung vom Verkehrswert zum Ertragswert:

200,00 Euro/Monat

Jährlicher Vorteil

. 200,00 € x 12 = 2.400,00 Euro

. zusätzlich Unkündbarkeit und Sicherheit gegen Mieterhöhungen (hier Ansatz 5 % der ersparten Nettokaltmiete): 120,00 Euro

Summe: 2.520,00 Euro

Leibrentenfaktor: zum Wertermittlungsstichtag:
 Absterbeordnung 2019/2021:
 Zinssatz 2,85 % nach Lit.4, monatlich vorschüssig,
 Mann 76 Jahre, Frau 71 Jahre, bis zum Tod der
 letztversterbenden Person: **13,7469**

Somit Wert des Wohnrechtes:

2.520,00 € x 13,7469 = 34.642,19 Euro
 n. Rundung: **34.500,00 Euro.**

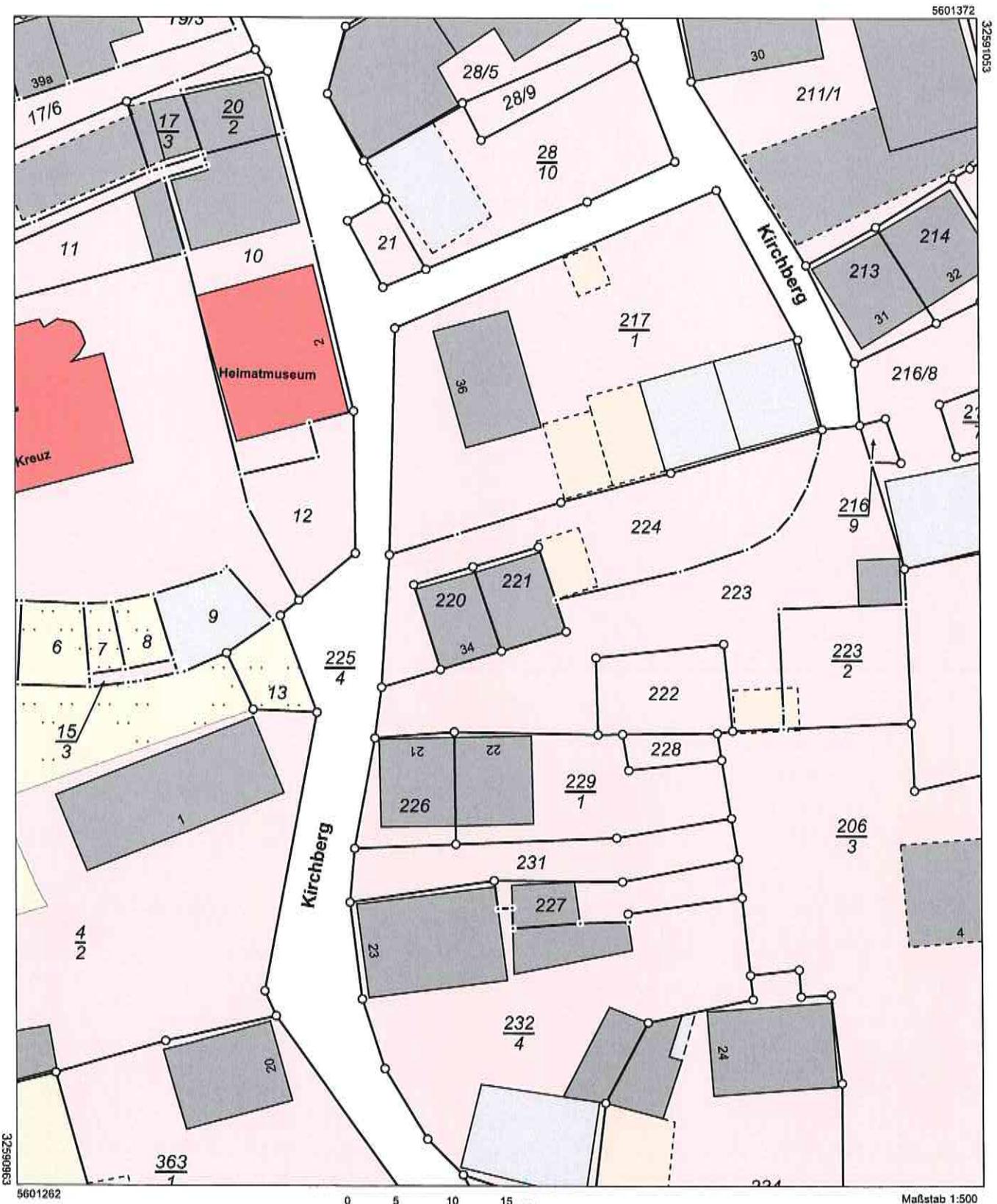
Dieser Wert reduziert den unbelasteten Verkehrswert.

Anlage:

Katasterauszug
 ungefährender Lageplan
 24 Fotos



Flurstück: 220 Gemeinde: Rhönblick
Gemarkung: Bettenhausen Kreis: Schmalkalden-Meiningen

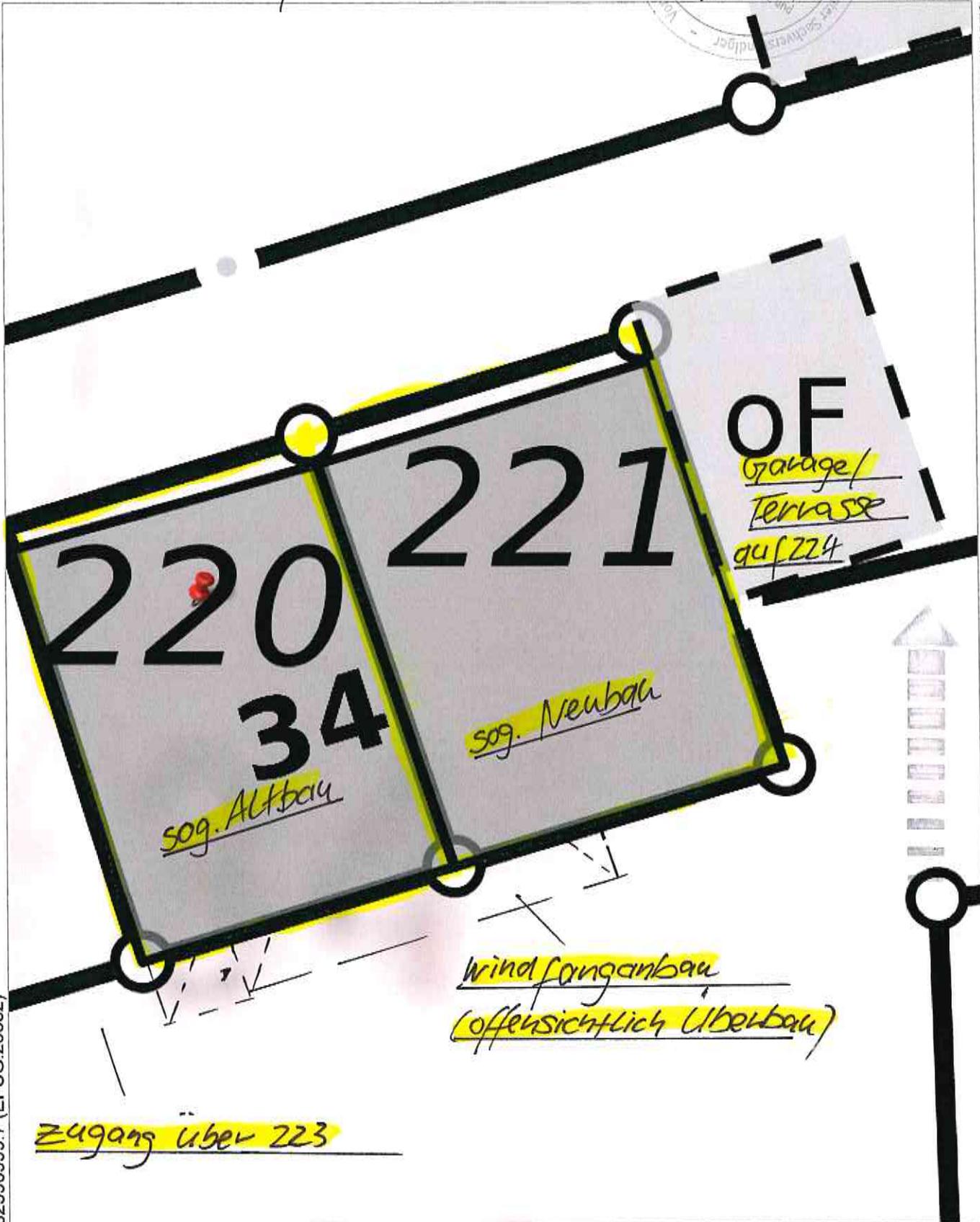


Vervielfältigung ist nur erlaubt, soweit die Vervielfältigungsstücke demselben Nutzungszweck wie die Originalausgabe dienen (§ 20 Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz vom 16. Dezember 2008 (GVBl. S.574) in der jeweils geltenden Fassung). Die Ausgabe kann Fortführungen enthalten, die noch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

ungefährer Lageplan



5601328



32590999.7 (EPSG:25832)

5601305.4 (EPSG:25832)



Südwestansicht



Westansicht



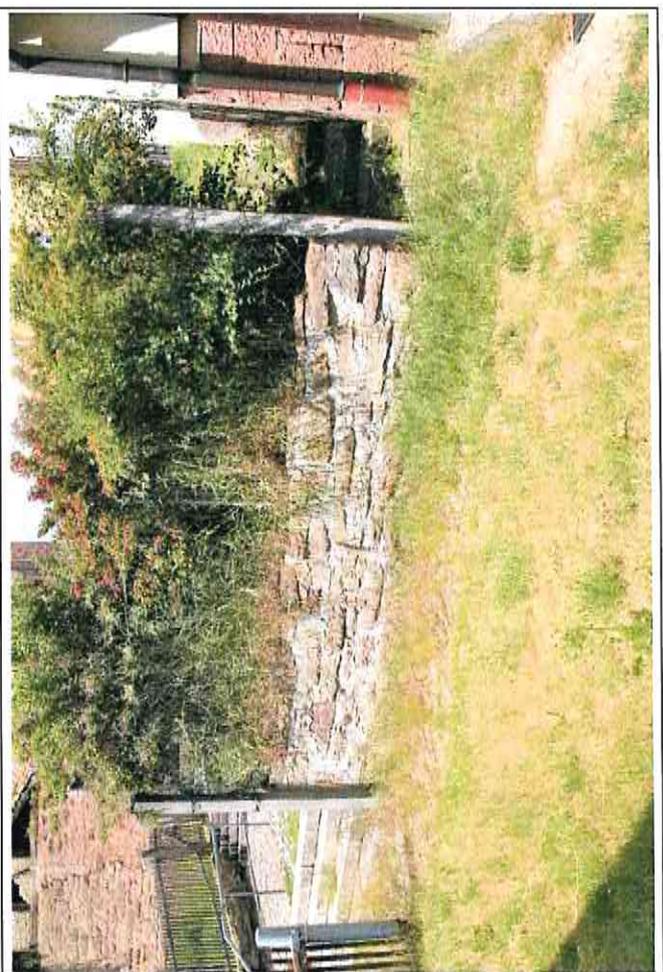
Nordansicht



Südansicht (Windfanganbau offensichtlich Überbau)



Ostansicht (Garage/Terrasse ohne Bewertung da auf 224)



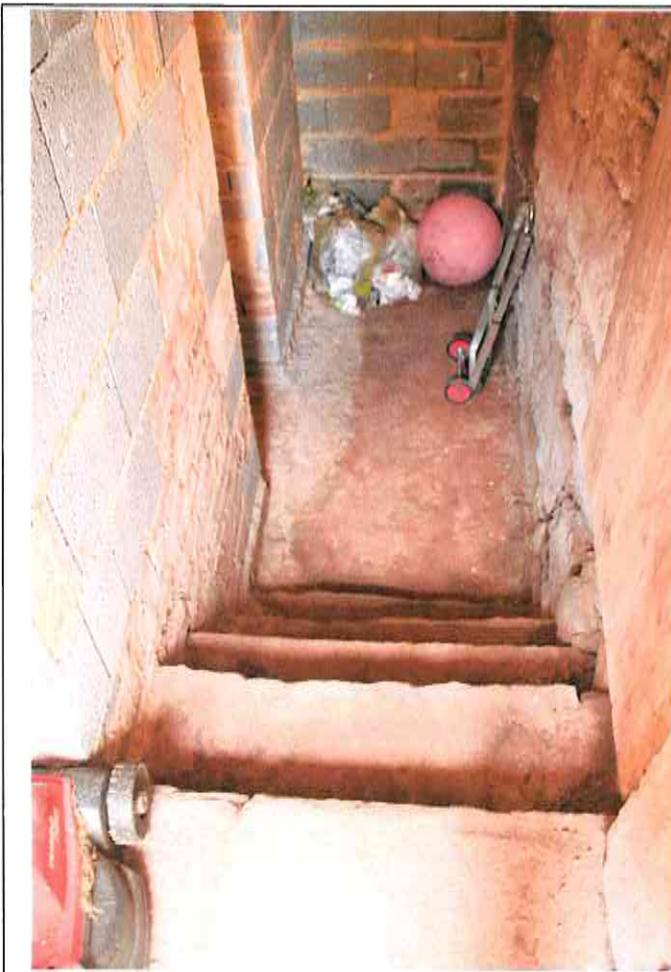
Zugang über Fremdgrundstück 223



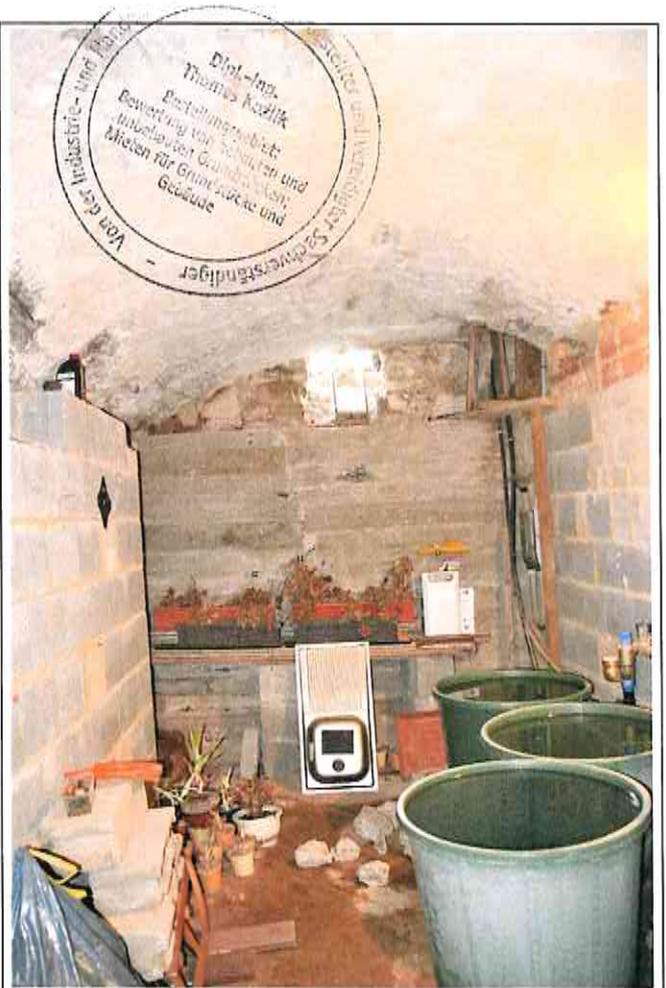
Innenbereich Windfang (offensichtlich Überbau auf 223)



Kellerbereich Flurstück 221



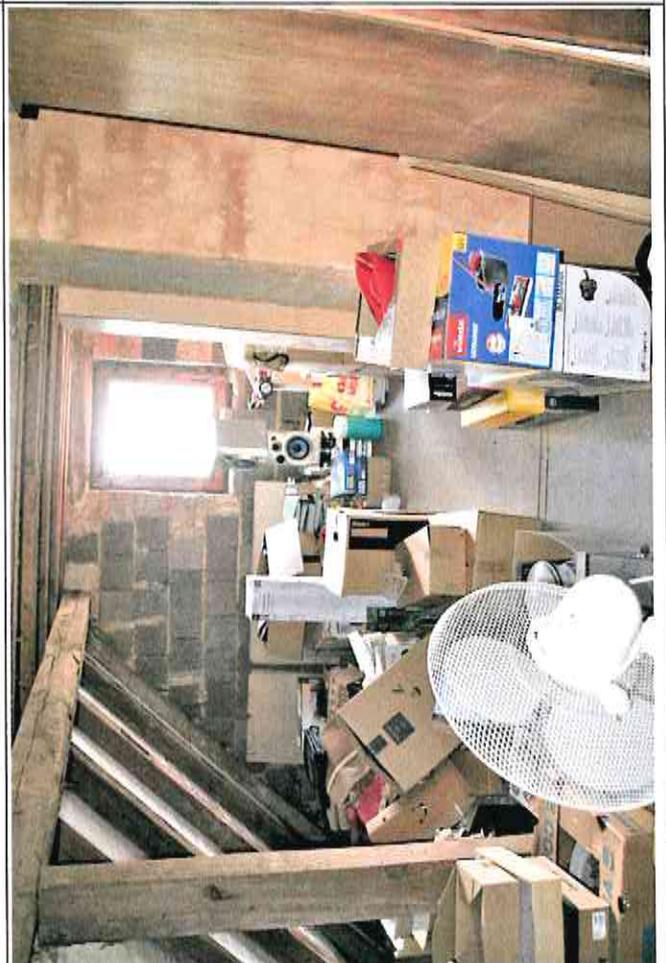
Kellerbereich Flurstück 220



Kellerbereich Flurstück 220



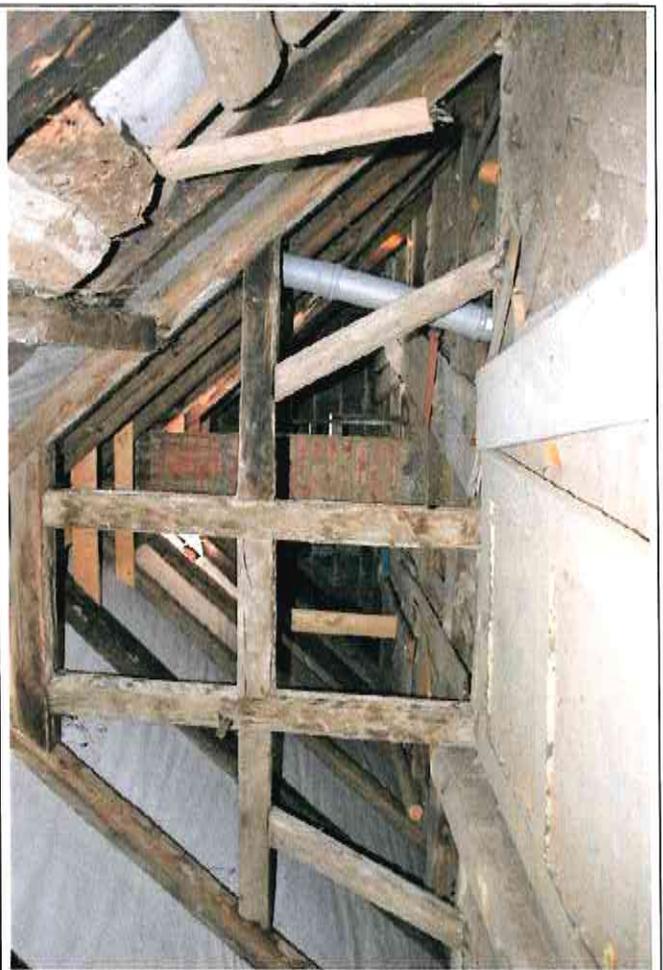
Innentreppe zum Dachgeschoss



Dachgeschoss Flurstück 221



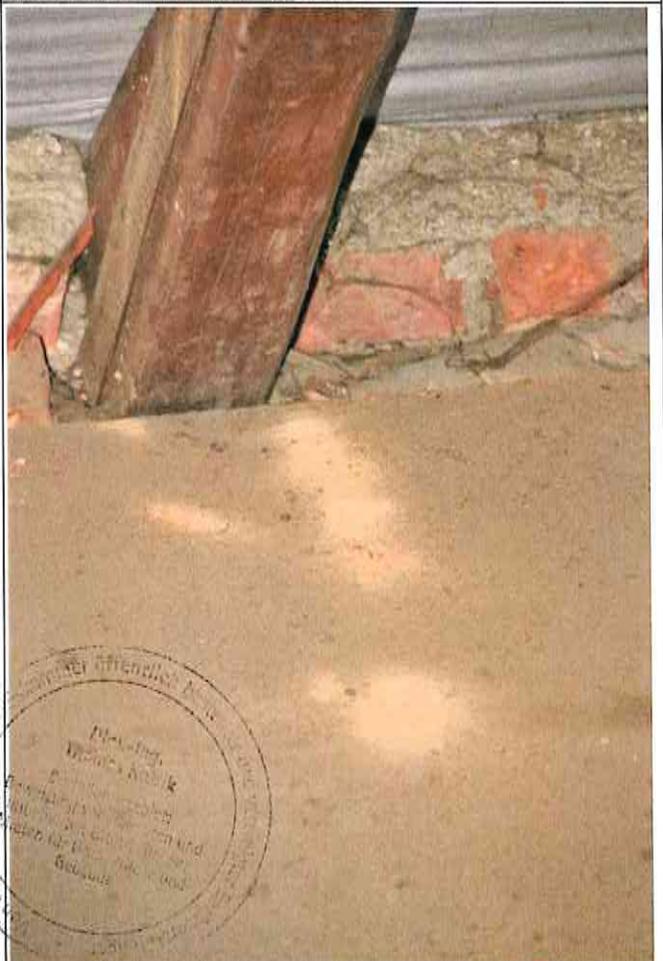
Spitzboden Flurstück 220



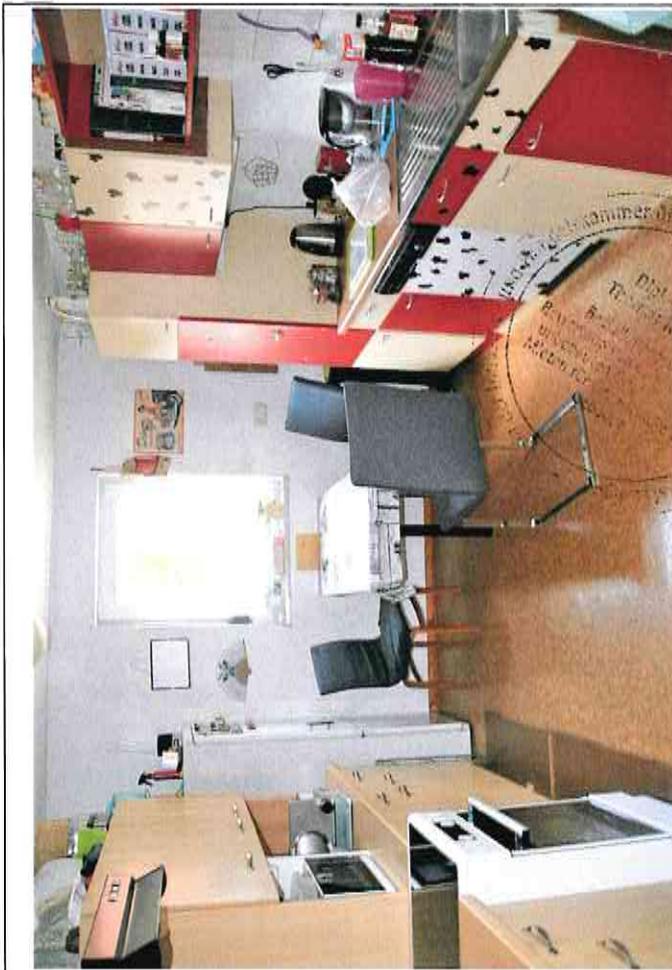
Spitzboden Flurstück 220/221



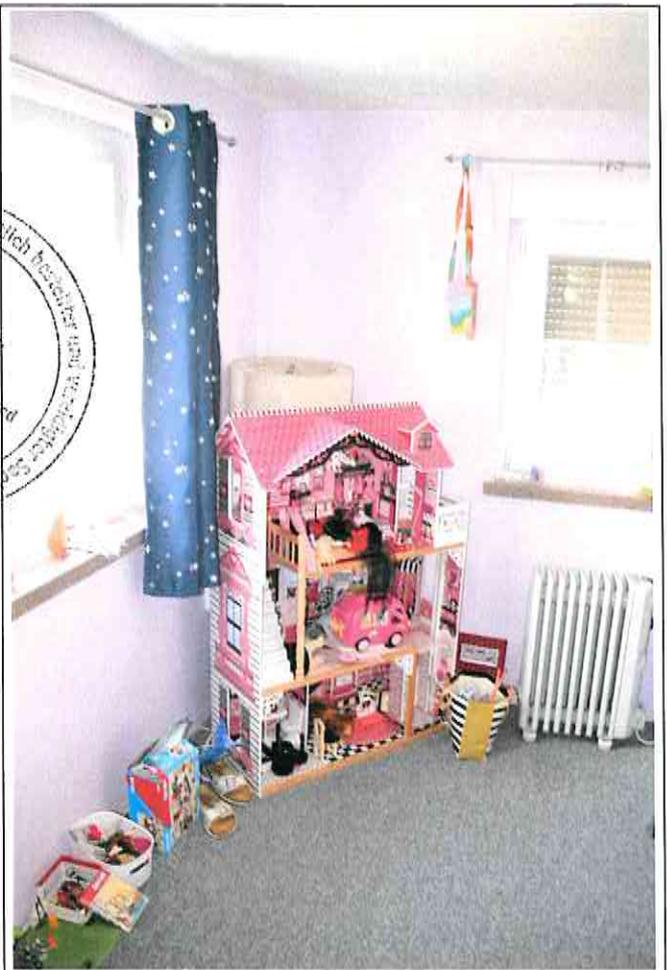
Dachgeschoss- Befall durch tierische Holzschädlinge



Dachgeschoss- Befall durch tierische Holzschädlinge



Obergeschoss Küche 100% Wohnrecht



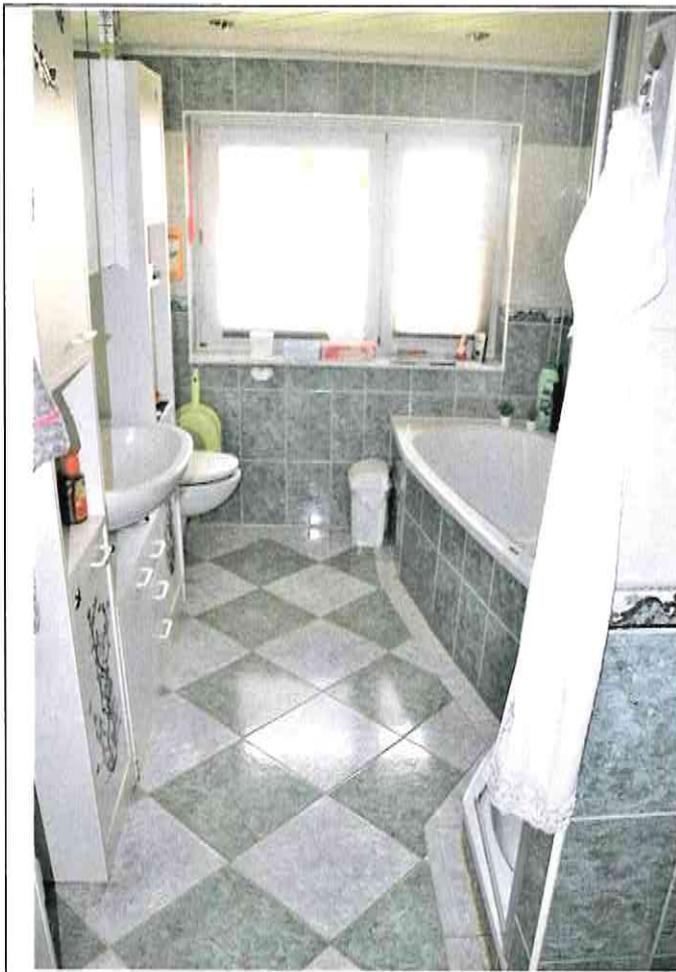
Obergeschoss Wohnraum 100% Wohnrecht



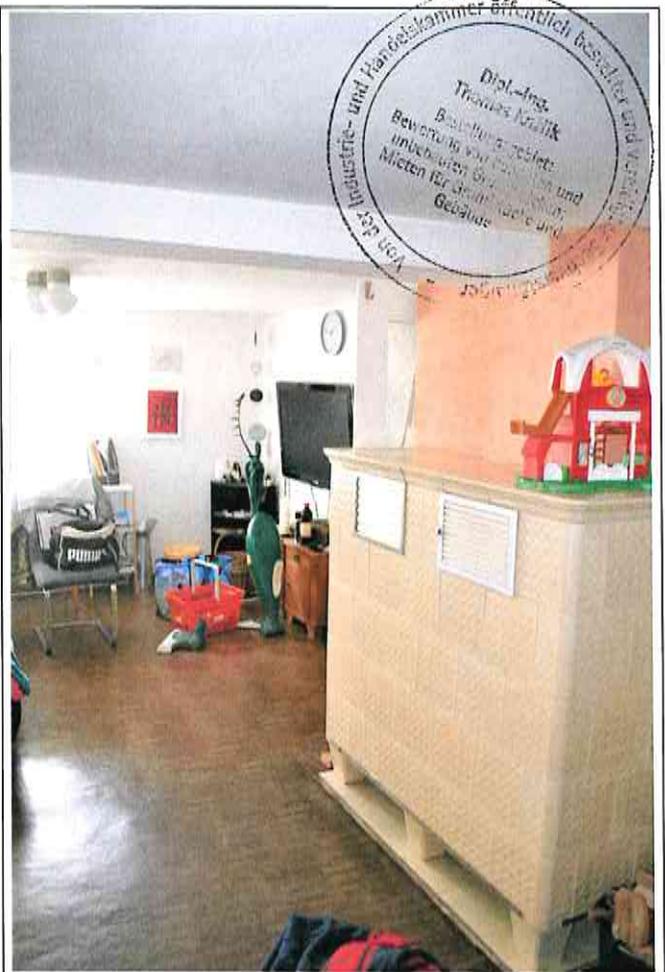
Obergeschoss Duschaum, ehemals Schlafzimmer 100% Wohnrecht



Obergeschoss Schlafzimmer 100% Wohnrecht

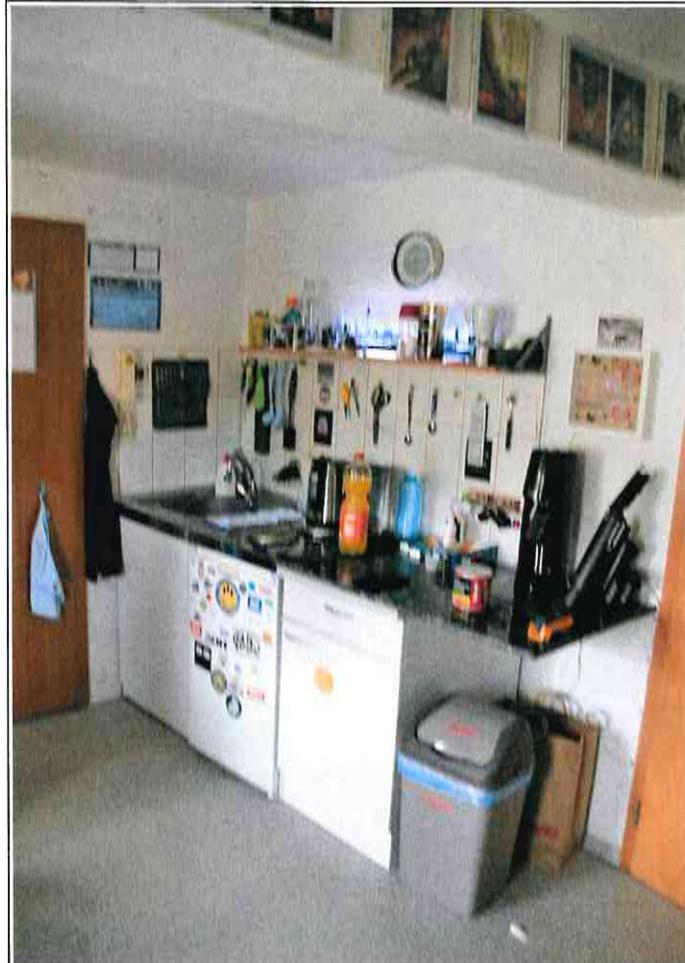


Erdgeschoss Bad



Dipl.-Ing.
 Thomas Krauß
 Bauplanungs- und
 Bewerungs- und
 Mieten für Grundstücke und
 Gebäude
 Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter
 Sachverständiger

Erdgeschoss Wohnraum



Erdgeschoss Wohnraum



Erdgeschoss Wohnraum