

Gutachten



98574 Schmalkalden
Ortsteil Asbach

Talstraße 164

Az.: 11 K 21/23



**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

Dieses Gutachten enthält 37 Seiten und 7 Anlagen mit insgesamt 10 Seiten. Es wurde in fünffacher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Unterzeichner.

Unser Zeichen GZ 159/2023

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Aktenzeichen: 11 K 21/23

Unser Zeichen: GZ 159/2023

PLZ: 98574 Ort: Schmalkalden OT Asbach
Straße: Talstraße 164

Gemarkung: Asbach
Flur/Flst: 13, 53/5 mit 221 m²
13, 78/1 mit 47 m²
15, 1 mit 200 m²



Kurzbeschreibung: Doppelhaushälfte (Flurstück 53/5)

Grundstück befindet sich am nördlichen Randbereich von Asbach, einem ca. 5 km nordöstlich von Schmalkalden gelegenen Ortsteil der Stadt, im thüringischen Landkreis Schmalkalden-Meiningen, bebaut mit einer Doppelhaushälfte

Einfamilienhaus: Baujahr vermutlich 50er/60er Jahre des 20. Jh., geringfügige Teilsanierung nach 1990, Mauerwerksbau, Sandsteinsockel, voll unterkellert, eingeschossig, ausgebautes Dachgeschoss

Raumaufteilung:

KG: diverse Vorratsräume, Heizungsraum, Kellergarage, überwiegend offene, tlw. geschlossene Abstellflächen unter den Balkonanbauten

EG: Diele mit Treppenaufgang und Zugang Keller, drei Zimmer, Küche, Bad, Balkone mit Betonunterbau

DG: Diele, drei Zimmer

Wohnfläche: ca. 128,00 m²

Gesamtzustand: erheblicher Sanierungsaufwand

Flurstück 78/1: unbebautes, rückwärtiges, kleines Gartengrundstück, ohne Verbindung zu Flurstück 53/5, überwiegend eben

Flurstück 1: unbebautes, rückwärtiges Hanggrundstück, ohne Verbindung zu Flurstück 53/5, mit überwiegend Buschbewuchs

Bewertungstichtag: 19.10.2023

Verkehrswert:	Flurstück 53/5	33.000,00 €
	Flurstück 78/1	338,00 €
	Flurstück 1	60,00 €

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
Steffen Schmidt
Suhler Straße 36
98587 Steinbach-Hallenberg

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

1.	Vorbemerkungen	1
1.1	Auftraggeber	1
1.2	Gegenstand der Wertermittlung/Zweck des Gutachtens	1
1.3	Besichtigung	1
2.	Wertermittlungsgrundlagen	2
3.	Grundstücksbeschreibung	4
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	8
3.6	Bruttogrundfläche (BGF) und Wohn-/Nutzflächen	17
3.6.1	Ermittlung der Bruttogrundfläche	17
3.6.2	Ermittlung der Wohnfläche	17
3.7	Außenanlagen	18
3.8	Restnutzungsdauer	18
4.	Wertermittlung	19
4.1	Definition des Verkehrswertes	19
4.2	Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens	19
4.3	Bodenwert	19
4.3.1	Entwicklungszustand	19
4.3.2	Bodenwertermittlung	20
4.4	Sachwertverfahren in Anlehnung an §§ 35 – 39 ImmoWertV	22
4.4.1	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	22
4.4.2	Berechnung des vorläufigen Sachwertes	24
4.4.3	Ermittlung des marktangepassten, objektspezifischen Sachwertes	25
4.4.3.1	Berücksichtigung der makro- und mikrobedingten Lagemerkmale	25
4.4.3.2	Ansatz von Sachwertfaktoren	26
4.4.3.3	Besondere objektspezifische Marktanpassung (in Anlehnung an § 8 (3) ImmoWertV)	28
5.	Vergleichswertverfahren	30
6.	Verkehrswert	31

Anlagen

Landkarte

Stadtplan

Flurkarte

Luftbild mit Katasterangaben

Bodenrichtwertinformation

skizzenhafte Darstellung der Raumstruktur

Bevölkerungsentwicklung

GRUNDSTÜCKE/BAULICHE ANLAGEN

1. Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Meiningen, Az.: 11 K 21/23
- Abteilung Zwangsversteigerung -

1.2 Gegenstand der Wertermittlung/Zweck des Gutachtens

Verkehrswerteinschätzung für das Grundstück in 98574 Schmalkalden Ortsteil Asbach, Talstraße 164, einschließlich der aufstehenden Gebäude und Außenanlagen zum Zwecke der Vermögensbestimmung.

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 04.09.2023 zur Ortsbesichtigung am 14.09.2023, 16.00 Uhr eingeladen. Dieser Termin wurde kurzfristig am 14.09.2023 telefonisch durch den Eigentümer abgesagt.

Mit Schreiben vom 05.10.2023 wurden die Beteiligten erneut zum Besichtigungstermin am 19.10.2023, 17.00 Uhr eingeladen. Die Besichtigung des Objektes konnte zu diesem Termin stattfinden.

Zum Ortstermin waren anwesend: Eigentümer, Vertreter Gläubigerbank
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 29.08.2023, Gerichtsbeschluss vom 29.08.2023
	Grundbuchauszug von Meiningen/Asbach/Blatt 2225
	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 Landratsamt Meiningen vom 16.06./21.06.2023
	- Auskunft GEWAS Schmalkalden vom 19.09.2023
	- Gutachterausschuss Schmalkalden vom 02.11.2023

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Makrostandort

- Stadt Schmalkalden im Südwesten Thüringens, im Landkreis Schmalkalden-Meiningen
- hat ca. 19.855 Einwohner (Stand 30.06.2023, Thüringer Landesamt für Statistik vom 13.12.2023)
- Schmalkalden ist eine historische Fachwerkstadt
- seit 2004 offizielle Trägerin des Titels „Hochschulstadt“ (Fachhochschule Schmalkalden mit über 3.000 Studenten)
- keinen direkten Anschluss zu einer Bundesstraße oder Bundesautobahn
- neue Umgehungsstraße fertig gestellt
- 4 km entfernt in Niederschmalkalden besteht Anschluss an die Bundesstraße 19 (Eisenach - Meiningen)
- nächste Anschlussstelle an die Bundesautobahn 71 (Sangerhausen - Schweinfurt) in Meiningen, ca. 24 km entfernt bzw. in Suhl/Zella-Mehlis, ca. 26 km entfernt
- Anschluss an die Bahn ist in Schmalkalden gegeben

3.2 Mikrostandort, öffentliche Anbindung

- das Bewertungsgrundstück befindet sich am nördlichen Randbereich von Asbach, einem ca. 5 km nordöstlich von Schmalkalden gelegenen Ortsteil der Stadt
- dörflich geprägter Ortsteil mit ca. 1.280 Einwohnern
- Umgebungsbebauung ist geprägt von beidseitig der Durchgangsstraße aufstehenden Ein-/Zweifamilienhäusern mit überwiegend offener, aber überwiegend enger Bebauung
- im öffentlichen Straßenbereich sind keine Stellplatzflächen vorhanden
- ein kleiner Supermarkt befindet sich ca. 1,6 km entfernt
- Anbindung an den ÖPNV (Bus Haltestelle) bietet eine ca. 120 m entfernte Bushaltestelle
- die ärztliche Versorgung ist durch verschiedene in Schmalkalden ansässige Ärzte ausreichend gesichert
- direkt in Asbach kann eine Kindertagesstätte und Grundschule besucht werden, weiterführende Schulen sind ausreichend im Stadtgebiet von Schmalkalden vorhanden

- Topographie

Flurstück 53/5: überwiegend ebenerdig

Flurstück 78/1: überwiegend ebenerdig, geringfügig ansteigendes Gelände

Flurstück 2: beginnende Hang-/Steillage

- verkehrstechnische Erschließung

gering frequentierte Durchgangsstraße

- innere Erschließung

Zuwegung vorhanden, keine Zufahrt zum rückwärtigen Grundstück

- Versorgung/Entsorgung

Strom, Wasser (lt. schriftlicher Stellungnahme des Abwasserzweckverbandes ist ggf. zu prüfen, ob der Anschluss noch den anerkannten Regeln der Technik entspricht), Kleinkläranlage (Direkteinleiter in den Vorflut Asbach)

- Nutzung

Doppelhaushälfte

3.3 Grundbuchrechtliche Angaben

Rechtliche Gegebenheiten

Gemarkung: Asbach

Grundbuchband Blatt 2225

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Nutzung	Größe m²
1	13	53/5	Talstraße 164		221
4	15	1	Waldfläche, Bei den Koten		200
5	13	78/1	Talstraße		47

Grundbuch:

Abteilung I

Eigentümer: -

Abteilung II

Lasten und Beschränkungen: Zwangsversteigerungsvermerk

sonstige/nichttitulierte Rechte: keine Eintragungen bekannt

Es lag die Kopie eines unbeglaubigten Grundbuchauszuges vom 16.06.2023 vor.

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

3.4.1 Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete

Entsprechend des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes Schmalkalden aus dem Jahr 2004, ist das Flurstück 53/3 als Wohnbaufläche dargestellt. Die Flurstücke 78/1 und 1 sind als Flächen für die Forstwirtschaft dargestellt.

Ein Bebauungsplan liegt nicht vor.

Entsprechend der Baunutzungsverordnung wird das Grundstück Flurstück 53/5 nach § 34 BauGB beurteilt.

Die Flurstücke 78/1 und 1 befinden sich im Außenbereich.

Lt. schriftlicher Auskunft des Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation vom 21.06.2023, ist kein Flurbereinigungsverfahren anhängig.

3.4.2 Baurecht

Aktuelle Bauunterlagen waren bei den zuständigen Bauarchiven nicht vorhanden. Einige rudimentäre Bauunterlagen konnten durch die Bauarchive aus den 60er und 70er Jahren aufgefunden werden.

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

Baulasten bestehen lt. schriftlicher Auskunft des Landkreises Schmalkalden-Meiningen vom 16.06.2023 nicht.

Stellplatzverpflichtungen sind nicht bekannt, es wird von einem Bestandsschutz ausgegangen.

Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz (schriftliche Auskunft des Landkreises Schmalkalden-Meiningen vom 21.06.2023).

3.4.3 Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten

Abgabenrechtliche Situation

Sachlich rückständige Erschließungskosten bestehen nicht. Seit 2019 werden in Thüringen keine Straßenausbaubeiträge mehr erhoben.

Der GespringWasser Schmalkalden teilte am 19.09.2023 mit, dass nicht absehbar ist, wann das Wohngrundstück an die öffentliche Abwassererschließung angeschlossen wird. Erst danach wird ein weiterer Teilbetrag von rd. 1.000,00 € fällig.

Die bisherigen Erschließungskosten wurden danach beglichen.

Bodenbeschaffenheit, Altlasten, etc.

Bei der Wertermittlung wurde von normalen Baugrund bzw. normal gewachsenen Boden 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 Flurstück 53/5 ist mit einer Doppelhaushälfte bebaut.



Straßenansicht



Straßenansicht



Straßenansicht



rückwärtige Ansicht



rückwärtige Ansicht Flurstück 78/1



Ansicht Flurstück 1

Das Flurstück 53/5 ist mit einer Doppelhaushälfte bebaut.

- Baujahr: nicht genau bekannt, vermutlich 50er/60er Jahre des 20. Jh.
- Sanierung: geringfügige Teilsanierung nach 1990
- Konstruktionsmerkmale: 24er Mauerwerksbau, Sandsteinsockel, mäßiger Zustand, voll unterkellert, rückwärtige Balkon/Terrassenanbauten Betonbauweise, schadhaft
- Geschossigkeit: eingeschossig, ausgebautes Dachgeschoss
- Fassade: Kratzputz, Altbestand, Sockel tlw. Naturbruchsteine
- Decken: KG massiv, G Holzbalkendecken
- Treppen: Außentreppenanlage, massiv, Natursteinfliesen, Innentreppe überwiegend gerade Holztreppe, rückwärtige Metallaußentreppe, schadhaft, einfachst (befindet sich bereits auf dem angrenzenden Fremdfurstück)
- Hausflur: überdachter Hauseingangsbereich Holzkonstruktion, Schleppdach, Bitumenschindeln, PVC-Hauseingangstür
- Dach: Holzkonstruktion, asymmetrisches Satteldach, straßenseitig alte Bitumenschindeln, hofseitig tlw. erneuerte Bitumenschindeln, keine Dämmung
- **KG:**
 Raumaufteilung: diverse Vorratsräume, Heizungsraum, Kellergarage (Durchfahrtsbreite ca. 2,10 m), überwiegend offene, tlw. geschlossene Abstellflächen unter den Balkonanbauten

Ausstattung:

- Boden: Beton, Estrich, tlw. schadhaft
- Wände: verputzt, diverse erhebliche Absandungen/Putzschäden sichtbar, tlw. Kratzputz
- Decken: verputzt, tlw. schadhaft, Deckenhöhe ca. 1,90 m bis ca. 2,00 m
- Türen: Holz, alt, zweiflügeliges Holztor, alt
- Fenster: Holz, alt
- Verglasung: Einfachverglasung

E-Installation: über Putz, tlw. erneuert, Garage Kraftstromanschluss

Sanitär: ohne

Heizung: Gastherme mit WW-Boiler, ca. 2012 nach Angaben des Eigentümers erneuert, Boden gefliest, Wände halbhoch gefliest, tlw. Paneele, verkleidet (schlechter Zustand), tlw. Plattenheizkörper, alte Heizschleifen in Garage



Außenansicht Zufahrt Garage



Kellerbereich



Bereich unter einer Terrasse



Heizungsraum

- EG:

Raumaufteilung: Diele mit Treppenaufgang und Zugang Keller, drei Zimmer, Küche, Bad, Balkone mit Betonunterbau

Ausstattung:

Boden: PVC-Belag

Wände: verputzt, tapeziert

Decken: verputzt, Deckenpaneele, Deckenhöhe ca. 2,30 m

Türen: Holz, tlw. Glaseinsatz

Fenster: Holz, mäßiger Zustand, straßenseitig mechanische Rollläden, tlw. defekt

Verglasung: Isolierverglasung

E-Installation: unter Putz, offensichtlich nach 1990 erneuert

Sanitär: Tageslichtbad mit: Eckwanne, WC, Waschtisch, Boden gefliest, Wände halbhoch gefliest, tlw. Schwarzsimmel sichtbar

Heizung: Plattenheizkörper, alte Rohrleitungen sichtbar

Terrasse tlw. seitliche Holzverkleidung mit Holzfenstern, Verbundverglasung, tlw. ohne Verglasung, Überdachung Well-PVC, Bodenplatte Balkone massiv, sehr schadhaft



Hauseingang



Diele



Zimmer



Zimmer



Badansichten



großer Balkonbereich



eingehauster Balkonbereich



Außentreppe zum großen Balkon (befindet sich bereits auf dem Fremdflurstück 53/4)

- DG:

Raumaufteilung: Diele, drei Zimmer

Ausstattung:

Boden: Belag, abgewohnt auf Dielung
 Wände: verputzt, tapeziert, tlw. Paneele
 Decken: verputzt, Deckenhöhe ca. 2,10 m bis ca. 2,15 m
 Türen: Holz, tlw. Glaseinsatz
 Fenster: PVC, straßenseitig mechanische Rollläden
 Verglasung: Isolierverglasung

E-Installation: unter Putz
 Sanitär: ohne
 Heizung: DDR-Plattenheizkörper

- Gesamtzustand: erheblicher Sanierungsaufwand



Diele



Zimmer



Diele mit Zimmerzugang

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 bildeten das tlw. grob überschlägliche örtliche Aufmaß sowie die vorhandenen Bauunterlagen.

3.6.1 Ermittlung der Bruttogrundfläche

Doppelhaushälfte:

ca. 3,30 m	x	ca. 5,40 m	=	17,82 m ²	x 3	=	53,46 m ²
ca. 5,00 m	x	ca. 5,00 m	=	25,00 m ²	x 3	=	75,00 m ²
ca. 4,30 m	x	ca. 8,00 m	=	34,40 m ²	x 3	=	103,20 m ²
						=	231,66 m ²

3.6.2 Ermittlung der Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde anhand des grob überschläglichen örtlichen Aufmaßes ermittelt.

Danach beträgt die Wohnfläche:

Erdgeschoss:

Diele:	ca. 7,50 m ²
Bad:	ca. 5,00 m ²
Küche:	ca. 13,70 m ²
Zimmer:	ca. 13,00 m ²
Zimmer:	ca. 22,00 m ²
Balkone:	ca. 6,00 m ² (zwei Balkone jeweils ¼ Flächenansatz)

Obergeschoss:

Diele:	ca. 12,00 m ²
Zimmer:	ca. 14,50 m ²
Zimmer:	ca. 11,90 m ²
Zimmer:	ca. 22,00 m ²

Die Wohnfläche beträgt ca. 128,00 m².

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

3.7 Außenanlagen

Flurstück 53/5:

Einfriedung: straßenseitig ohne, rückwärtige Grenzbebauung bzw. geringfügige Überbauung der Balkonanbauten

Freiflächen: Vorgartenfläche und geringfügig seitliche Freifläche mit Klärgrube

Flurstück 78/1:

Einfriedung: genaue Grundstücksgrenzen nicht offensichtlich erkennbar, Maschendrahtzaun, Holzlattenzaun

Freiflächen: gesamtes Flurstück unbebaut, Grünfläche mit tlw. rückwärtigem Zugang zum Fremdgrundstück 53/2

Flurstück 1:

Einfriedung: genaue Grundstücksgrenzen nicht offensichtlich erkennbar, tlw. Maschendrahtzaun

Freiflächen: gesamtes Flurstück unbebaut, Hanggrundstück, überwiegend Buschbewuchs

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.

Für die zu bewertende Doppelhaushälfte wird noch eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 20 Jahren bei einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren eingeschätzt.

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 Grundstücks 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 (Mischgebiet) 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-Meiningen ausgewiesene zonale Bodenrichtwert weist dabei folgende Angaben aus (Anlage):

Bodenrichtwertnummer:	363026
Bodenrichtwert:	24,00 €/m ²
Entwicklungszustand:	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart:	Mischgebiet
Bauweise:	offen
Grundstücksfläche:	600 m ²
Stichtag:	01.01.2022

Die zu bewertenden Flurstücke bilden aufgrund der unterschiedlichen Lage und des fehlenden Zusammenhangs, keine wirtschaftliche Einheit.

Flurstück 53/5:

Dieses Flurstück hat einen annähernd rechteckigen Grundstückszuschnitt.

Straßenfront: ca. 16 m

Tiefe: ca. 14 m

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

221 m² x 24,00 €/m² = 5.304,00 €

Flurstück 78/1

Der Bodenrichtwert beträgt für dieses Flurstück 0,45 €/m² zum Stichtag 01.01.2022 bezogen auf die Nutzungsart Ackerflächen sowie einer sehr niedrigen Ackerzahl von 29.

Dieses Flurstück ist ein rückwärtiges kleines Gartengrundstück, ohne Verbindung mit dem Flurstück 53/5. Die Zuwegung kann nur über das Fremdfurstück 53/4 erfolgen. Lt. Thüringen Viewer wird die tatsächliche Nutzung als Wohnbaufläche angegeben.

Derartige Flurstücke werden nur mit einem geringen Bodenwertanteil bezogen auf das baureife Land preislich eingeordnet.

Unter Berücksichtigung der geringen Größe, in Verbindung mit der fehlenden Verbindung zum Flurstück 53/5, erfolgt ein Ansatz von 30 % des Bodenrichtwertes für baureifes Land.

$$47 \text{ m}^2 \quad \times \quad 24,00 \text{ €/m}^2 \times 0,30 \quad = \quad \text{rd. } 338,00 \text{ €}$$

Flurstück 1

Dieses Flurstück ist ein rückwärtiges Hanggrundstück, ohne Verbindung mit dem Flurstück 53/5. Die Zuwegung kann nur über die Fremdfurstücke 53/4 und 129 erfolgen.

Eine tatsächliche Nutzung für dieses Grundstück ist nur sehr eingeschränkt aufgrund der Hanglage und dem überwiegenden Baum- und Buschbewuchs möglich.

Im Thüringen Viewer wird die Nutzung des Flurstückes als Laub- und Nadelgehölz angegeben.

Der Bodenrichtwert beträgt für dieses Flurstück 0,45 €/m² zum Stichtag 01.01.2022 bezogen auf die Nutzungsart Ackerflächen sowie einer sehr niedrigen Ackerzahl von 29.

Das Flurstück ist wirtschaftlich nur sehr eingeschränkt nutzbar.

Unter Berücksichtigung der geringen Größe in Verbindung mit der fehlenden Verbindung zum Flurstück 53/5 sowie der abweichenden Nutzungsart bezogen auf die Prämissen des Bodenrichtwertes, wird ein Ansatz von 0,30 €/m² eingeschätzt. Dabei wird der Aufwuchs nicht mit bewertet.

$$200 \text{ m}^2 \quad \times \quad 0,30 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 60,00 \text{ €}$$

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 €/m² 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	Standardelinstufungen					Wägungsanteil	Standard gewichtet	gewogene anteilige NHK
	1	2	3	4	5			
Außenwände	1,00					0,23	0,23	141,45
Dächer		1,00				0,15	0,30	102,75
Außentüren und Fenster			1,00			0,11	0,33	86,35
Innenwände	1,00					0,11	0,11	67,65
Deckenkonstr./Treppen	1,00					0,11	0,11	67,65
Fußböden		1,00				0,07	0,14	47,95
Sanitäreinrichtungen		1,00				0,07	0,14	47,95
Heizung		0,50	0,50			0,09	0,23	66,15
sonstige technische Einrichtungen		1,00				0,06	0,12	41,10
Summe						1,00	1,71	669,00
Typ bewertenden Gebäudes								
Typ 2.01 DHH	615,00	685,00	785,00	945,00	1180,00			
(eingeschossig, ausgebautes DG, unterkellert)								

Anmerkung: Der zuständige Gutachterausschuss Landkreis Schmalkalden-Meiningen sowie auch alle anderen Gutachterausschüsse in Thüringen werden erst ab 2024 Regionalfaktoren für das Sachwertverfahren veröffentlichen.

Anpassung der NHK anhand Baukostenindexveränderung

Baukostenindexveränderung 1,606
(Stand III/2023) 2010 = 100

Durchschnitt 2010/2015: 0,90

Baukostenindex: $1,606 / 0,90 = 1,78$

$669,00 \text{ €/m}^2 \times 1,78 = \text{rd. } 1.191,00 \text{ €/m}^2$

pauschaler Zeitwert für die Terrassenbereiche: 1.000,00 €

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 ²	NHK €/m ²	Herstellungskosten BGF x NHK
Doppelhaushälfte	231,66	1.191,00	275.907,06 €
Alterswertminderungsfaktor	66,67 %		-183.947,24 €
Gebäudesachwert			91.959,82 €
Zeitwert rückwärtige Balkone/Terrassenanbauten			1.000,00 €

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		92.959,82 €
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		92.959,82 €
Bodenwert		5.304,00 €
vorläufiger Sachwert	rd.	98.263,82 €
		98.000,00 €

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 November 2023 4,5 %
- 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 letzten gemeinsamen Grundstücksmarktbericht 2021 der Gutachterausschüsse der Landkreise Schmalkalden-Meiningen, Hildburghausen und der Stadt Suhl wurden für Doppelhaushälften, Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser Sachwertfaktoren veröffentlicht.

Danach wurde bei einem vorläufigen Sachwert von 100.000,00 € und einem Bodenwertniveau von 20,00 €/m², ein Sachwertfaktor von 0,99 angegeben.

Dabei weist die Stichprobe dazu folgende Durchschnittswerte aus:

Baujahr:	1951
Restnutzungsdauer:	31 Jahre
Wohnfläche:	122 m ²
Grundstücksgröße:	476 m ²
Zeitraum der Untersuchung:	07/2017 bis 05/2021

Durch das seit Februar 2022 deutlich veränderte Marktgeschehen (Ukraine-Krieg, Energiekrise, hohe Kerninflation sowie insbesondere hohe Finanzierungskosten), herrschen erhebliche negative Nachfragekomponenten. Das verabschiedete Gebäudeenergiegesetz bringt weitere Unsicherheiten in den Markt mit einer entsprechenden Kaufzurückhaltung.

Das aktuelle Transaktionsvolumen ist deutlich rückläufig bzw. tlw. stark eingebrochen. 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 Immobilien- bzw. Bodenpreisen.

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 3. Quartal 2023) sanken die Wohnimmobilienpreise gegenüber dem 3. Quartal 2022 um 6,70 %.

In der aktuellen Auswertung des Statistischen Bundesamtes vom 22.09.2023, sind die Preise für Wohnimmobilien im 2. Quartal um durchschnittlich 9,90 % gegenüber dem Vorjahresquartal gesunken. Das ist der bisher höchste gemessene Rückgang.

Unter Berücksichtigung der gesamtwirtschaftlich negativen Gemengelage und der eher mäßigen Mikrolage des Bewertungsgrundstückes (relativ hohe Verschattung), erfolgt auf den vorläufigen Sachwert des Wohnhauses ein Ansatz eines Sachwertfaktors von 0,75.

ca. 98.000,00 € x 0,75 = rd. 74.000,00 €

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

Im vorliegenden Fall besteht bei den Bewertungsgrundstücken die Besonderheit, dass diese nicht miteinander verbunden sind.

Das bebaute Wohngrundstück Flurstück 53/5 endet unmittelbar an der südlichen Gebäudegrenze bzw. an den rückwärtigen Balkonen.

Die Außentreppe am Balkon befindet sich daher bereits auf dem Fremdflurstück 53/4. Die beiden Flurstücke 78/1 und 1 sind nicht zu erreichen.

Das Wohngrundstück verfügt daher nicht über tatsächliche Frei- und Grünflächen (bis auf die geringe Vorgartenfläche).

Ein dinglich gesichertes Gehrecht bzw. Nutzungsrecht für die unmittelbar angrenzende Garten- und Grünfläche, die zum Flurstück 53/4 gehört, existiert nach telefonischen Angaben des Grundbuchamtes Meiningen vom 14.12.2023 nicht.

Somit ist der Wohn- und Nutzwert erheblich eingeschränkt. Da von der öffentlichen Straße aus ein Zugang vorhanden ist, muss auch ein Notwegerecht nicht von dem angrenzenden Grundstückseigentümer des Flurstückes 53/4 eingeräumt werden.

Insgesamt erfolgt daher ein Abschlag von 20 % auf den marktangepassten Sachwert.

ca. 74.000,00 € x 0,20 = rd. 15.000,00 €

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 Immobiliennachfragen 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.

Um über die Dauer der eingeschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer die Nutzung des Gebäudes aufrechtzuhalten, werden diverse Ersatzinvestitionen (Sanitär, Heizleitungen, tlw. Fenster, tlw. Dacheindeckung, alle Bodenbeläge u.a.) notwendig.

Ein anteiliger Instandsetzungsaufwand von 200,00 €/m² Wohnfläche wird als angemessen beurteilt.

$$128 \text{ m}^2 \quad \times \quad 200,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad \text{rd.} \quad 26.000,00 \text{ €}$$

Somit ergibt sich folgender, marktangepasster objektbezogener Sachwert:

marktangepasster Sachwert:		74.000,00 €
Abschlag fehlende Arrondierung, kein Zugang zu den rückwärtigen Flurstücken, fehlende Freifläche:	-	15.000,00 €
Abschlag anteilige Instandsetzungen:	-	26.000,00 €
marktangepasster, objektbezogener Sachwert:		33.000,00 €

5. Vergleichswertverfahren (in Anlehnung an §§ 24 bis 26 ImmoWertV)

Im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen der Verkehrswert abgeleitet.

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 des Landkreises 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
- Asbach und vergleichbare Lagen
- Doppelhaushälften
- Weiterverkauf
- Baujahr ab 1960 bis 1980
- geringfügig nach 1990 saniert
- Wohnflächen zwischen 90 m² bis 150 m²
- Grundstücksgröße zwischen 200 m² bis 800 m²
- Kauffälle ab 2021 bis aktuell

Der Gutachterausschuss Landkreis Schmalkalden-Meiningen konnte keine vergleichbaren Kaufpreise, die annähernd die Besonderheiten dieses Bewertungsgrundstückes abbilden, selektieren.

Ein Vergleichswertverfahren kann daher nicht durchgeführt werden.

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 98574 Schmalkalden Ortsteil Asbach, Talstraße 164 ermittelt sich unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Umstände mit:

Flurstück 53/5	33.000,00 €
Flurstück 78/1	338,00 €
Flurstück 1	60,00 €

Anmerkung:

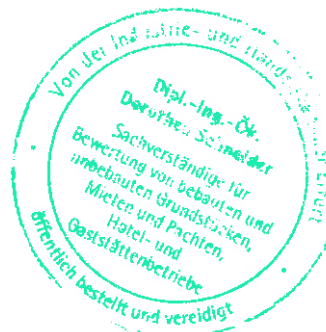
Die Ermittlung des Verkehrswertes wurde in Anlehnung an die Grundsätze der ImmoWertV vom 14.07.2021 durchgeführt. Für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z. B. Befall durch tierische oder 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.

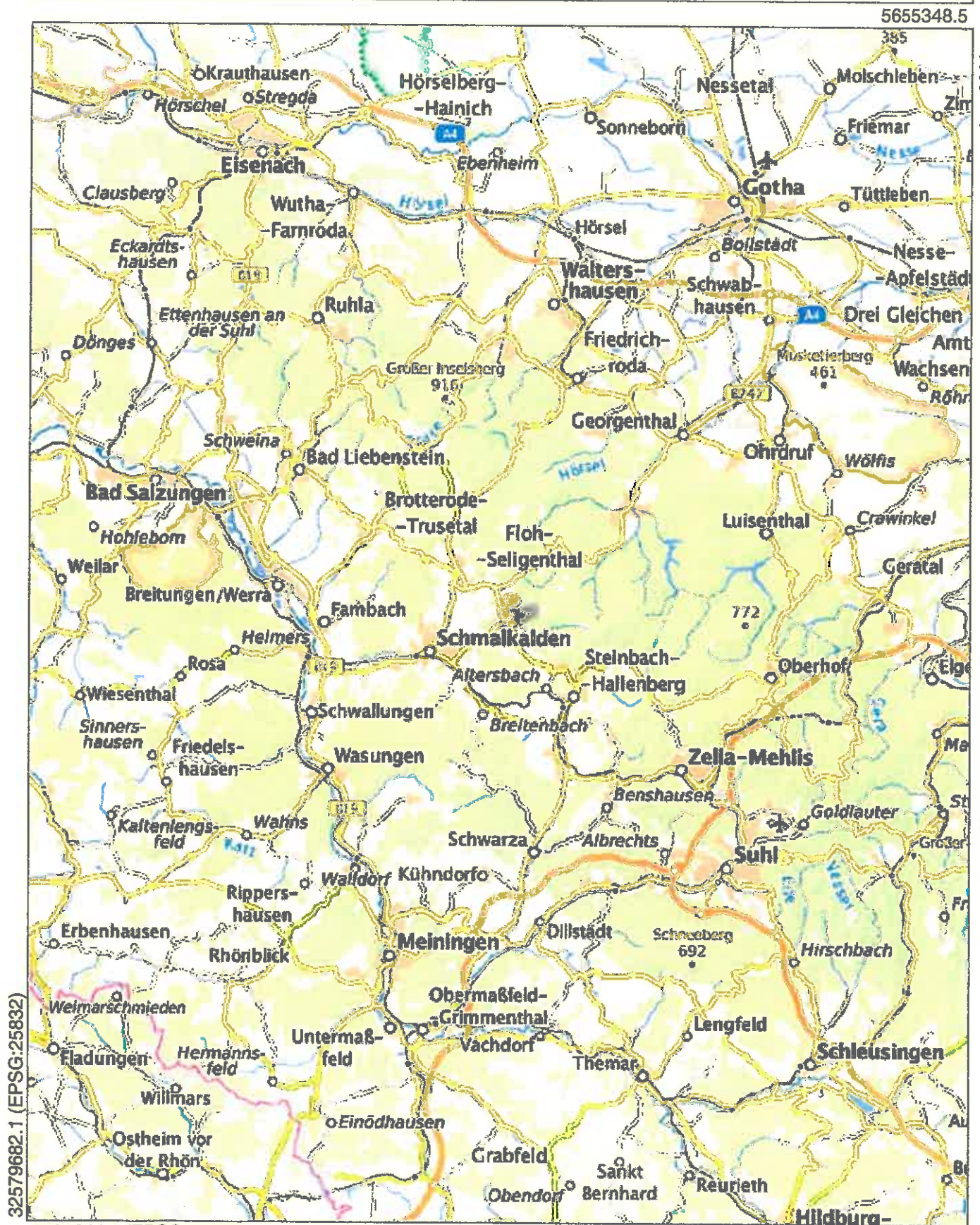
Das Gutachten wurde unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.


Dorothea Schneider

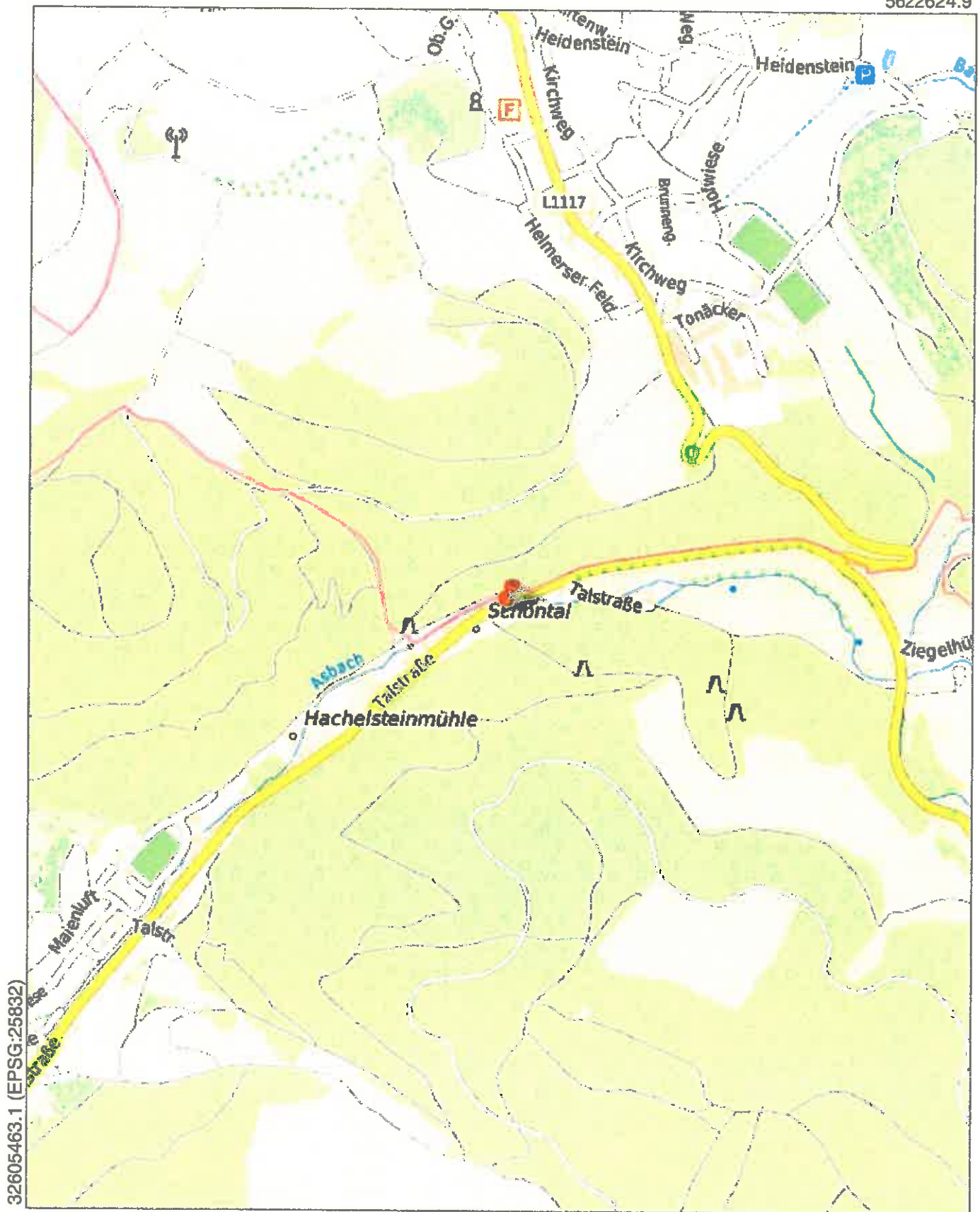
Erfurt, 15.12.2023

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





5622624.9



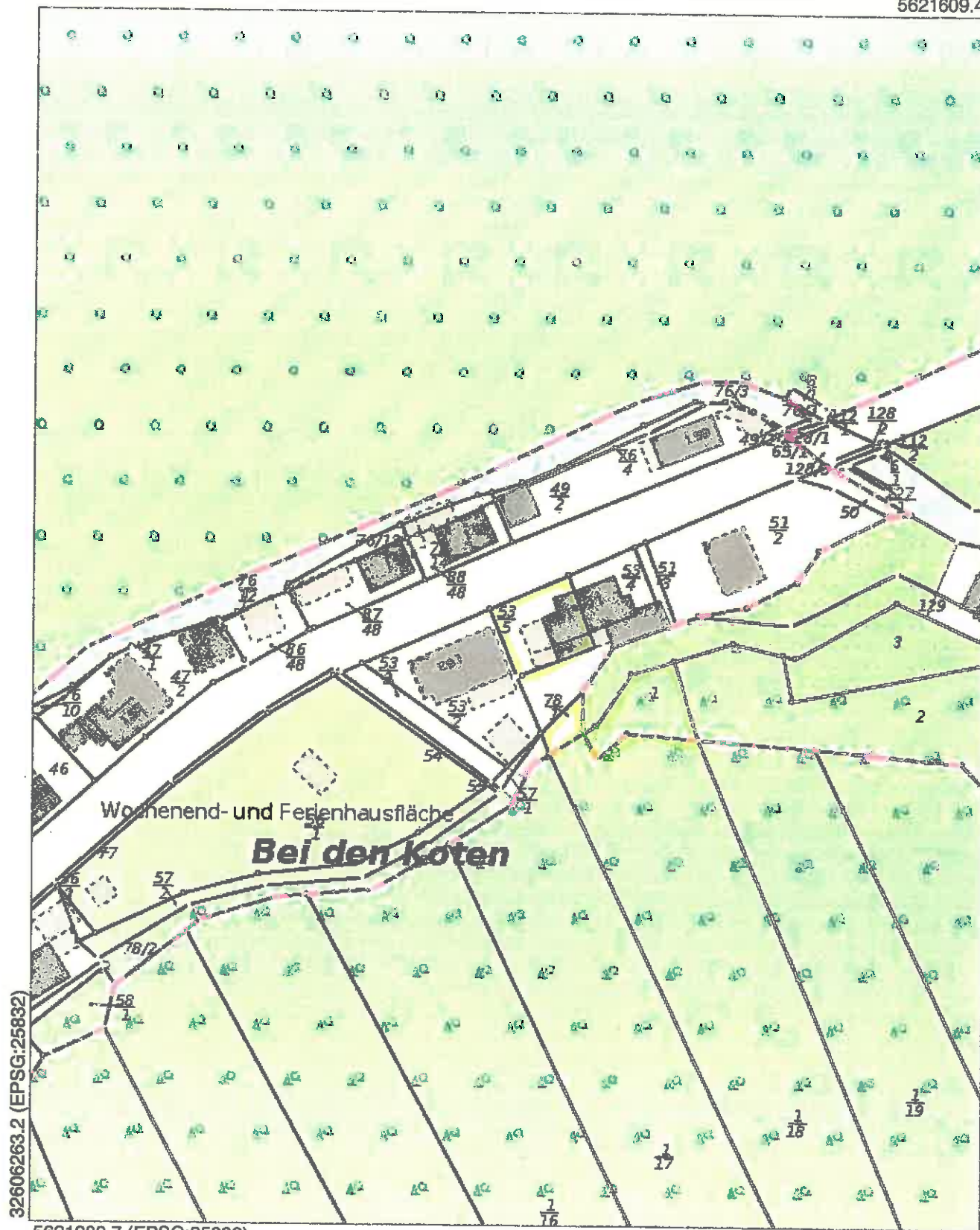
32605463.1 (EPSG:25832)

5620368.1 (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

5621609.4

32606441



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

5621609.4



32606263.2 (EPSG:25832)

5621383.7 (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



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

Bodenrichtwertinformation

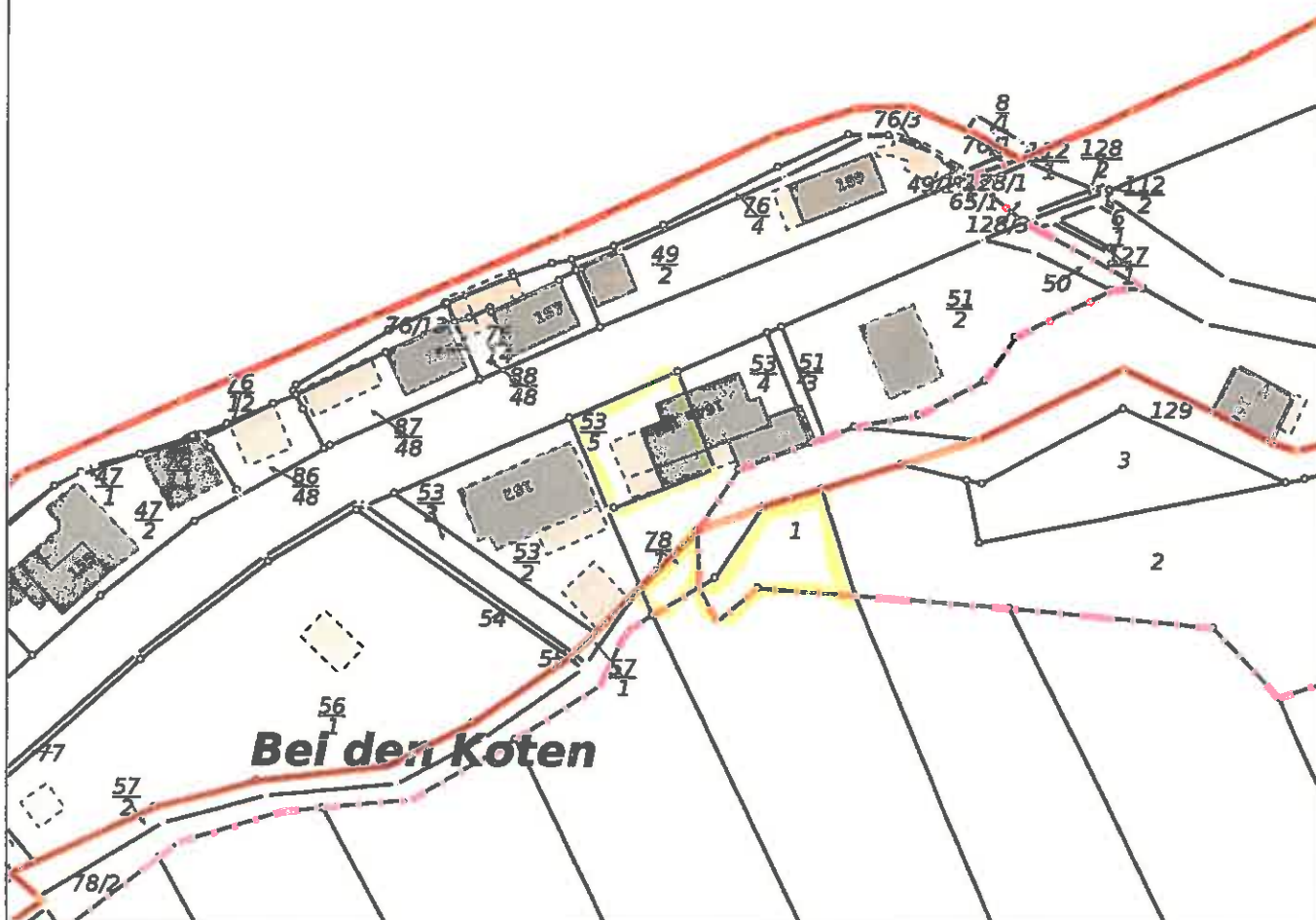
Schmalkalden, Kurort Asbach

363026
24
01.01.2022

**baureifes Land
erschließungsbeitragsfrei nach
BauGB und ThürKAG
Mischgebiet**

Mischgebiet

offen
600



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



erstellt am:
30.11.2023



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



Gemarkungen

Asbach, Mittelschmalkalden,
Haindorf, Möckers, Rotterode,
Schmalkalden, Aue, Näherstille,
Reichenbach, Volkers, Weidebrunn,
Zillbach

Bodenrichtwertnummer

668108

Bodenrichtwert [Euro/m²]

0,45

Stichtag

01.01.2022

Entwicklungszustand

Fläche der Land- oder Forstwirtschaft

Nutzungsart

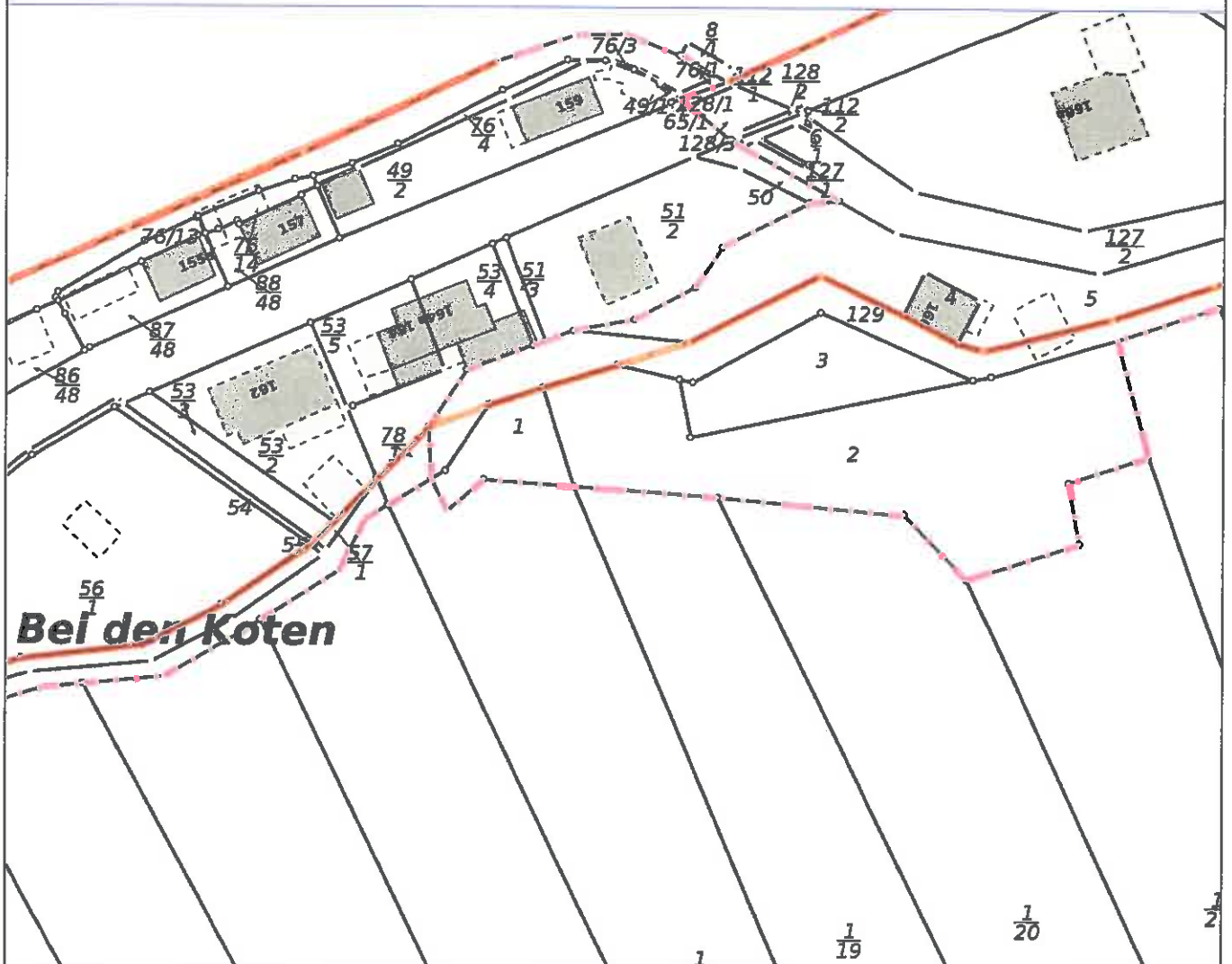
Ackerland

Fläche [m²]

10000

Ackerzahl

29



Bei den Koten

Basiskarte: ALKIS zum Stichtag

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

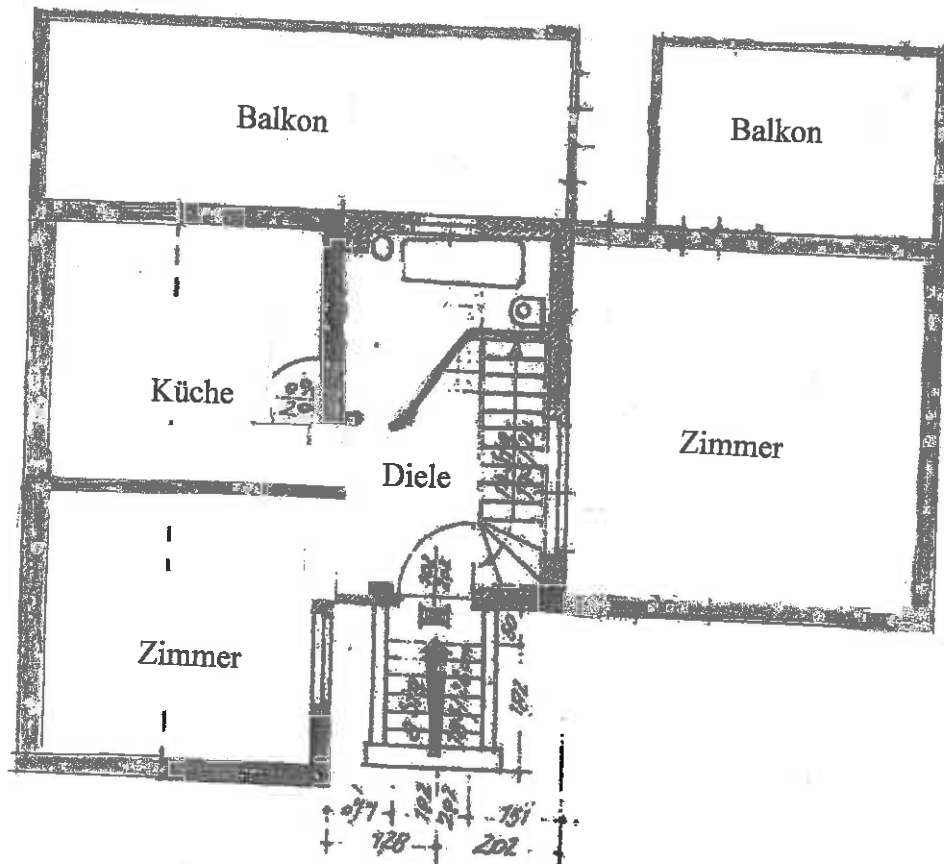


Maßstab:

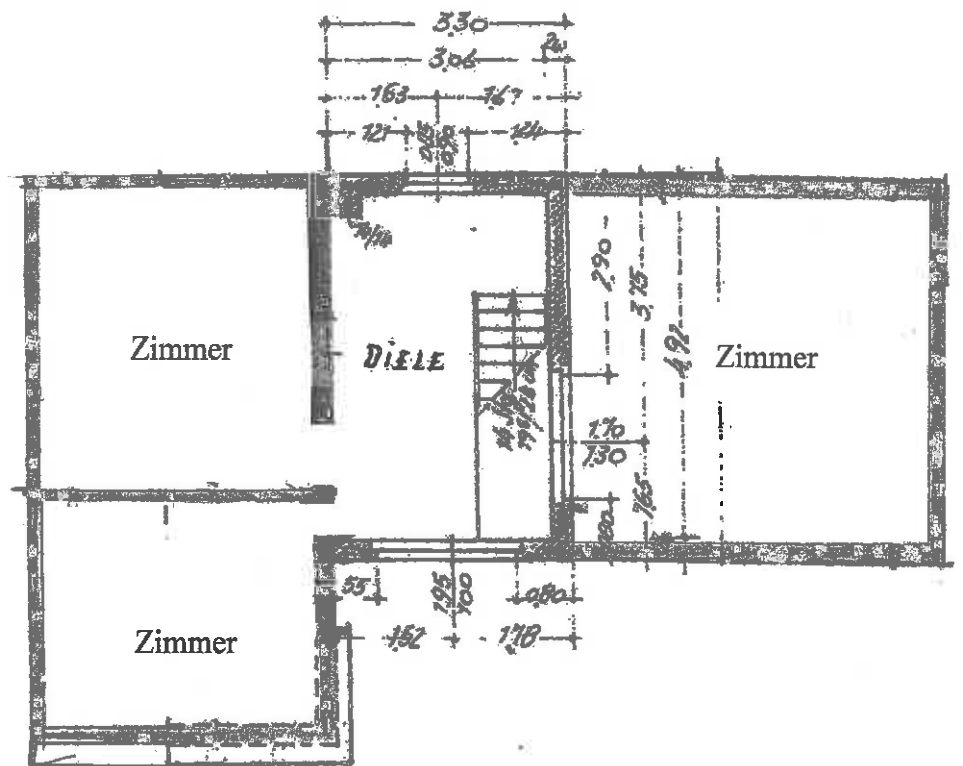
1 : 1000

erstellt am:

01.12.2023



Skizzenhafte Darstellung der Raumstruktur Erdgeschoss



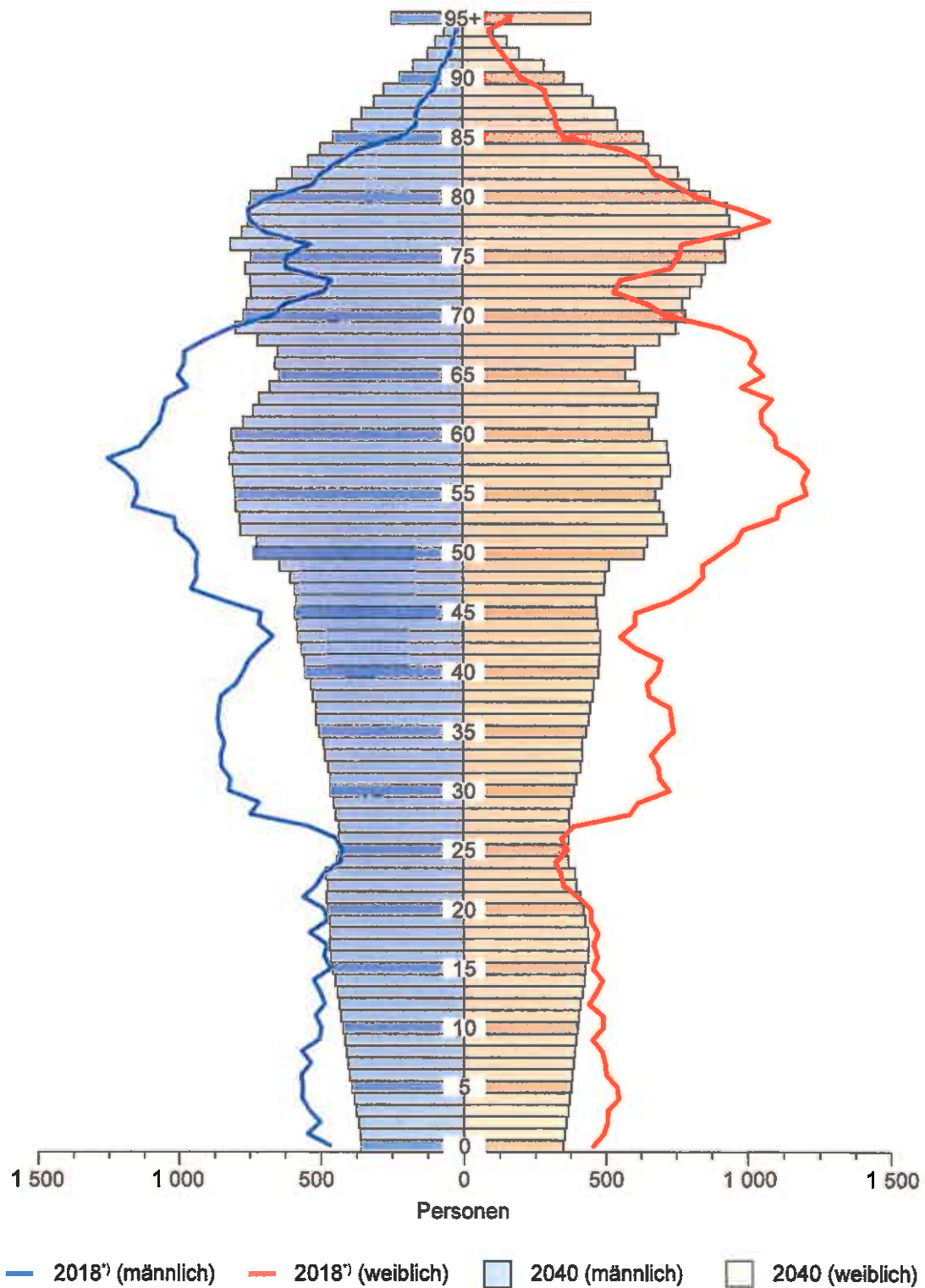
Skizzenhafte Darstellung der Raumstruktur
Obergeschoss/Dachgeschoss

Grafische Darstellung der Bevölkerungsentwicklung bis 2040

Landkreis Schmalkalden-Meiningen

Altersaufbau der Bevölkerung 2018 und 2040

Alter in Jahren



^{*)} IST-Werte des Jahres 2018