

Gutachten



98617 Meiningen Ortsteil Herpf

Oberdorf 1

Az.: 11 K 21/24



Sachverständigenbüro D. Schneider

WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN
Grund und Boden, Gebäude,
Industrie-Gewerbeanlagen, Mieten und Pachten,
Hotel- und Gaststättenbetriebe

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

Sachverständigenbüro D. Schneider
Johannesstraße 39
99084 Erfurt
Tel.: (0361) 2 11 51 18
Fax: (0361) 2 11 51 23

Sachverständigenbüro D. Schneider
Friedrich-Ebert-Anlage 36
60325 Frankfurt a. M.
Tel.: (069) 2 44 33 30 85

e-mail: info@wertgutachten-schneider.de

Dieses Gutachten enthält 28 Seiten und 7 Anlagen mit insgesamt 9 Seiten. Es wurde in vierfacher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Unterzeichner.

Unser Zeichen GZ 131/2024

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Aktenzeichen: 11 K 21/24

Unser Zeichen: GZ 131/2024

PLZ: 98617 Ort: Meiningen Ortsteil Herpf
Straße: Oberdorf 1

Gemarkung: Herpf

Flur: ---
Flurstück: 84/3



Kurzbeschreibung: Wohnhaus mit Verbinderbau und Scheunenanbau

Grundstück befindet sich innerhalb der Ortslage von Herpf, einem Ortsteil der Stadt Meiningen, im thüringischen Landkreis Schmalkalden-Meiningen, ehemaliges Einfamilienhaus mit Verbinderbau und Scheunenanbau

Bewertung erfolgt anhand des äußeren Anscheins

Wohngebäude mit Verbinder: Baujahr vermutlich Ende des 19. Jh./Anfang des 20. Jh., vermutlich nur geringfügig saniert, vermutlich tlw. Fachwerkbauweise, geringfügig Bruchsteinmauerwerk, nicht bekannt ob unterkellert, Wohnhaus zweigeschossig, offensichtlich tlw. ausgebautes Dachgeschoss, Verbinder zweigeschossig

Raumaufteilung:

EG bis DG: nicht bekannt

Wohnfläche: rd. 116,00 m² (grob geschätzt)

Gesamtzustand: offensichtlich stark sanierungsbedürftiger Zustand, Verwahrlosung gegeben

Scheunenanbau: Baujahr vermutlich Ende des 19. Jh., offensichtlich ohne Sanierung, Fachwerkbauweise, zweigeschossig

Raumaufteilung: vermutlich Lagerflächen

Gesamtzustand: offensichtlich schlecht

Bewertungsstichtag: 08.08.2024

Verkehrswert: 20.000,00 €

a) Altlastenverdachtsflächen sind, aufgrund der bisherigen, ausschließlichen Wohnnutzung nicht wahrscheinlich. Es wird daher von einer Altlastenfreiheit ausgegangen.

b) Bezirksschornsteinfeger: Herr
 Christian Höchenberger
 Forststraße 29
 98587 Steinbach-Hallenberg

c) entfällt

d) Das Grundstück wird offensichtlich nicht mehr genutzt. Miet- oder Pachtverhältnisse bestehen vermutlich nicht.

e) Es besteht vermutlich keine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG.

f) Ein Gewerbebetrieb ist nicht vorhanden.

g) Zubehör konnte aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht festgestellt werden.

h) Ein Energieausweis liegt vermutlich 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
3.5.1	Wohngebäude mit Verbinder	10
3.5.2	Scheunenanbau	11
3.6	Bruttogrundfläche (BGF) und Wohn-/Nutzflächen	13
3.6.1	Ermittlung der Bruttogrundfläche	13
3.6.2	Ermittlung der Wohnfläche	13
3.7	Außenanlagen	13
3.8	Restnutzungsdauer	14
4.	Wertermittlung	14
4.1	Definition des Verkehrswertes	14
4.2	Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens	14
4.3	Bodenwert	15
4.3.1	Entwicklungszustand	15
4.3.2	Bodenwertermittlung	15
4.4	Sachwertverfahren in Anlehnung an §§ 35 – 39 ImmoWertV	17
4.4.1	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	17
4.4.2	Berechnung des vorläufigen Sachwertes	19
4.4.3	Ermittlung des marktangepassten, objektspezifischen Sachwertes	20
4.4.3.1	Berücksichtigung der makro- und mikrobedingten Lagemerkmale	20
4.4.3.2	Ansatz von Sachwertfaktoren	21
4.4.3.3	Besondere objektspezifische Marktanpassung (in Anlehnung an § 8 (3) ImmoWertV)	22
5.	Verkehrswert	23
	Anlagen	
	Landkarte	
	Stadtplan	
	Flurkarte	
	Luftbild mit Katasterangaben	
	Bodenrichtwertinformation	
	Bauunterlagen	
	Bevölkerungsentwicklung	

GRUNDSTÜCKE/BAULICHE ANLAGEN

1. Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Meiningen, Az.: 11 K 21/24
- Abteilung Zwangsversteigerung -

1.2 Gegenstand der Wertermittlung/Zweck des Gutachtens

Verkehrswerteinschätzung für das Grundstück in 98617 Meiningen Ortsteil Herpf, Oberdorf 1 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 11.07.2024 zur Ortsbesichtigung am 08.08.2024, 14.00 Uhr eingeladen. Zu diesem Termin konnte die Besichtigung aufgrund der Abwesenheit der Eigentümerin nur nach dem äußeren Anschein stattfinden. Mit Schreiben vom 12.08.2024 (Einwurfseinschreiben) wurde der Eigentümerin die Möglichkeit gegeben, sich bis zum 23.08.2024 zur Absprache eines neuen Besichtigungstermins mit der Gutachterin in Verbindung zu setzen. Gleichzeitig wurde daraufhin gewiesen, dass sollte keine Rückmeldung erfolgen, die Bewertung anhand des äußeren Anscheins vom 08.08.2024 erfolgen müsste. Eine Rückmeldung erfolgte nicht.

Die Bewertung erfolgt somit nach dem äußeren Anschein.

Zum Ortstermin war anwesend: 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 01.01.2024

- 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 01.07.2024, Gerichtsbeschluss vom
01.07.2023
- Grundbuchauszug von Meiningen/Herpf/Blatt 598
- Geoproxy Kartenauszüge (Flurkarte/Luftbilder)
- IVD-Preisspiegel Thüringen 2023/24
- Grundstücksmarktberichte 2018 bis 2023
Gutachterausschuss Landkreis Schmalkalden-Meiningen,
Landkreis Hildburghausen und kreisfreie Stadt Suhl
- Bodenrichtwertinformation des Gutachterausschusses
Landkreis Schmalkalden-Meiningen zum Stichtag
01.01.2024
- Sonstige Unterlagen:
- Auskunft Landratsamt Schmalkalden-Meiningen
vom 14.06.2024
 - Stadtverwaltung Meiningen vom 31.07.2024
 - KWA vom 11.07.2024

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Makrostandort

- ehemalige Residenzstadt, heute Kreisstadt des Landkreises Schmalkalden-Meiningen
- hat ca. 24.867 Einwohner (Stand 31.12.2023, Thüringer Landesamt für Statistik vom 24.10.2024) und liegt in Südthüringen
- Mittelstadt an der Werra - gilt als Kultur-, Justiz- und Finanzzentrum Südthüringens
- bekannt durch das seit 1831 geführte „Meininger Theater“, auch als „Südthüringisches Staatstheater“ bekannt
- liegt im Werratal zwischen Rhön und Thüringer Wald an der Klassikerstraße
- bis zur Landeshauptstadt Erfurt sind es ca. 87 km, bis zum unterfränkischen Würzburg ca. 102 km und bis nach Suhl ca. 30 km
- zwei Anschlussstellen an die Bundesautobahn 71 (Sangerhausen – Schweinfurt)
- Bundesautobahn 73 ist nach 14 km über die A 71 und dem Autobahndreieck Suhl erreichbar
- B 19 (Eisenach - Meiningen) und B 89 (Meiningen - Sonneberg - Kronach) verlaufen durch die Stadt
- Meiningen ist der bedeutendste Bahnknoten der Region, Bahnhof ist mit 4 Bahnlinien erreichbar

3.2 Mikrostandort, öffentliche Anbindung

- das Bewertungsobjekt befindet sich im ca. 9 km westlich von Meiningen gelegenen, dörflich geprägten Ortsteil Herpf
- innerhalb der Ortslage, Umgebungsbebauung ist geprägt von weiterer Mischbebauung bzw. überwiegender Wohnbebauung, die tlw. in offener, tlw. geschlossener Bauweise errichtet wurde
- Anbindung an den ÖPNV bietet eine ca. 300 m entfernte Bushaltestelle
- direkt in Herpf kann eine Kindertagesstätte sowie eine Grundschule besucht werden, weiterführende Schulen stehen in Meiningen zur Verfügung
- Einkaufsmöglichkeiten stehen im Randbereich von Meiningen zur Verfügung (ca. 7 km)
- die ärztliche Versorgung ist ebenfalls erst in Meiningen gesichert

- Topographie
nahezu eben

- verkehrstechnische Erschließung
dörfliche, tlw. sehr schmale Anliegerstraßen, ohne Gehwege

- innere Erschließung
Zufahrt zum Grundstück vorhanden bzw. möglich

- Versorgung/Entsorgung
Strom, Wasser, öffentliche Kanalisation
(inwieweit die Hausanschlüsse noch vorhanden sind, ist nicht bekannt)

- Nutzung
ehemaliges Wohnhaus mit Verbinderbau und Scheunenanbau

3.3 Grundbuchrechtliche Angaben

Rechtliche Gegebenheiten
Gemarkung: Herpf
Grundbuchband Blatt 598

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Nutzung	Größe m ²
6		84/3	Oberdorf 1		299

Grundbuch:

Abteilung I
Eigentümer: -

Abteilung II
Lasten und Beschränkungen: Testamentsvollstreckung, ZV-Verfahren

sonstige/nichttitulierte Rechte: keine Eintragungen bekannt

Es lag die Kopie eines beglaubigten Grundbuchauszuges vom 11.06.2024 vor.

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

3.4.1 Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete

Die Stadt Meiningen teilte dazu am 31.07.2024 für das Grundstück folgendes mit:

- lt. Flächennutzungsplan Mischgebiet
- es liegt kein Bebauungsplan vor
- die gesamte Ortslage von Herpf befindet sich innerhalb eines Erhaltungssatzungsgebietes im vereinfachten Verfahren, sanierungsbedingte Ausgleichsbeiträge fallen daher nicht an
- das Grundstück befindet sich nicht innerhalb eines Planfeststellungsbeschlusses, eines sonstigen Schutzgebietes oder einer Veränderungssperre
- die weitere Nutzung des Grundstückes wird als Wohnhaus mit Nebengebäuden beurteilt
- tangierende Baumaßnahmen sind nicht bekannt

3.4.2 Baurecht

Das Grundstück ist mit Gebäuden bebaut, die vermutlich Ende des 19./Anfang des 20. Jh. errichtet wurden.

Lt. den Angaben aus dem Bauarchiv, erfolgte 1971 die Baugenehmigung über den Ausbau des Nebengebäudes (Verbinderbau zwischen Wohnhaus und Scheune) in Wohnräume (Erdgeschoss Bad und Abstellraum und Obergeschoss ein Wohnraum).

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

Baulasten bestehen lt. schriftlicher Auskunft des Landkreises Schmalkalden-Meiningen vom 14.06.2024 nicht.

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

Das Gebäude ist lt. der schriftlichen Auskunft des Landkreises Schmalkalden-Meiningen vom 14.06.2024 Bestandteil des Denkmalensembles historischer Ortskern von Herpf.

3.4.3 Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten

Abgabenrechtliche Situation

Seit 2019 werden in Thüringen keine Straßenausbaubeiträge mehr erhoben.

Der KWA Meininger Umland teilte am 11.07.2024 schriftlich mit, dass das Grundstück an den öffentlichen Kanal angeschlossen ist (inwieweit es auch einen Hausanschluss gibt, ist aufgrund der fehlenden Besichtigung nicht bekannt). Beiträge wurden noch nicht erhoben. Mittelfristig ist danach mit einem Betrag von 1.466,60 € zu rechnen.

Bodenbeschaffenheit, Altlasten, etc.

Bei der Wertermittlung wurde von normal tragfähigem 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 kann weder bestätigt noch verneint werden, da eine Besichtigung nicht stattgefunden hat.

Energieausweis

Ein Energieausweis liegt offensichtlich nicht vor.

3.5 Gebäudebeschreibung

Das Grundstück ist mit einem Ein- bzw. Zweifamilienhaus, einem Verbinderbau und einer Scheune bebaut.

Das Ein- bzw. Zweifamilienhaus grenzt unmittelbar an der östlichen Giebelwand an ein Nebengebäude eines Fremdflurstückes an.

Die Gebäude konnten nur dem äußeren Anschein nach beurteilt werden, da eine Innenbesichtigung nicht möglich war.

Die weiteren Angaben in Bezug auf die Ausstattungen der Gebäude, beruhen daher tlw. auch auf Annahmen und Vermutungen.



Straßenansicht



Straßenansicht



Außenansicht mit Giebelansicht Wohngebäude



Traufseite des Wohnhauses und Verbinderbau



Außenansicht Wohnhaus und Scheune

3.5.1 Wohngebäude mit Verbinder

- Baujahr: nicht bekannt, vermutlich Ende des 19. Jh./Anfang des 20. Jh.
 - Sanierung: vermutlich nur geringfügig
 - Konstruktionsmerkmale: vermutlich tlw. Fachwerkbauweise, geringfügig Bruchsteinmauerwerk, nicht bekannt ob unterkellert
 - Geschossigkeit: zweigeschossig, offensichtlich tlw. ausgebautes Dachgeschoss (Wohnhaus), Verbinderbau zweigeschossig
 - Fassade: verputzt, mäßiger tlw. sehr schadhafter Zustand
 - Decken: offensichtlich Holzbalkendecken
 - Treppen: vermutlich Holz
 - Hausflur: Hauseingangstür im Verbinderbau, PVC-Außentür mit Überdachung
 - Dach: Wohnhaus: Holzkonstruktion, Satteldach, Ziegeleindeckung, Ziegeleindeckung, Altbestand
Verbinderbau: Holzkonstruktion, Pultdach, Bitumenbahnen, Schornsteinkopf verrohrt
- EG bis DG:**
Raumaufteilung: nicht bekannt
- Ausstattung:**
- Boden: vermutlich Belag mit hohem Verschleißgrad
 - Wände: verputzt, tapeziert mit hohem Renovierungsbedarf
 - Decken: vermutlich verputzt
 - Türen: Innentüren vermutlich Holz, alt
 - Fenster: Holz, vermutlich in den 90er Jahren erneuert, alte Fensteraußenfaschen
 - Verglasung: Isolierverglasung
- E-Installation: nicht bekannt, ob Altbestand oder nach 1990 erneuert
 - Sanitär: lt. Bauunterlagen aus den 70er Jahren des 20. Jh., befindet sich das Bad im Verbinder, vermutlich in den 90er Jahren erneuert
 - Heizung: vermutlich nach 1990 erneuert mit Plattenheizkörpern, vermutlich Ölheizung
- Gesamtzustand: offensichtlich stark sanierungsbedürftiger Zustand, Verwahrlosung gegeben

3.5.2 Scheunenanbau

- Baujahr: nicht bekannt, vermutlich Ende des 19. Jh.
- Sanierung: offensichtlich ohne
- Konstruktionsmerkmale: Fachwerkbauweise
- Geschossigkeit: zweigeschossig
- Fassade: Sichtfachwerk, tlw. schadhaft
- Decken: vermutlich Holzbalkendecke
- Treppen: vermutlich Holzstiege
- Dach: Holzkonstruktion, Satteldach, Ziegeleindeckung, Altbestand

Raumaufteilung: vermutlich Lager

Ausstattung:

- Boden: vermutlich gestampfter Lehm
- Wände: vermutlich Sichtfachwerk
- Decken: vermutlich Holz
- Türen: traufseitiges Holztor, alt
- Fenster: Holz, einfachst

E-Installation: vermutlich abgängig



seitliche Ansicht Scheune



Traufseite der Scheune mit Anbau von Fremdgrundstück aus



Außenansicht/Giebelseite Scheune

Gesamtzustand: offensichtlich schlecht, entsprechend dem äußeren Anschein

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 die Katasterunterlagen.

Somit können nur sehr grob überschlägliche Angaben getätigt werden.

3.6.1 Ermittlung der Bruttogrundfläche

Wohnhaus:

$$\text{ca. } 9,50 \text{ m} \quad \times \quad \text{ca. } 6,50 \text{ m} \quad = \quad \text{ca. } 61,75 \text{ m}^2 \quad \times \quad 3 \quad = \quad 185,25 \text{ m}^2$$

Verbinder

$$\text{ca. i.M. } 6,10 \text{ m} \quad \times \quad \text{ca. } 3,75 \text{ m} \quad = \quad \text{ca. } 22,88 \text{ m}^2 \quad \times \quad 2 \quad = \quad 45,76 \text{ m}^2$$

Scheune

$$\text{ca. } 8,50 \text{ m} \quad \times \quad \text{ca. } 8,00 \text{ m} \quad = \quad \text{ca. } 68,00 \text{ m}^2 \quad \times \quad 2 \quad = \quad 136,00 \text{ m}^2$$

3.6.2 Ermittlung der Wohnfläche

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung, in Verbindung mit dem Fehlen von Bauunterlagen und Aufmaßskizzen, erfolgt ein Ansatz entsprechend den üblichen Umrechnungsfaktoren bei Ein- und Zweifamilienhäusern von Bruttogrundflächen und Wohnflächen.

Danach wird für das Gebäude ein Ansatz von 75 % der Bruttogrundfläche bezogen auf das Erd- und Obergeschoss sowie den hälftigen Ansatz im Dachgeschoss von (61,75 x 2,50 x 0,75) rd. 116,00 m² berücksichtigt. Die Wohn- und Nutzfläche im Verbinderbau wird mit rd. 36,00 m² lt. den Angaben aus den Bauunterlagen eingeschätzt.

Die Wohnfläche beträgt somit ca. 152 m².

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

3.7 Außenanlagen

Einfriedung: überwiegend ohne, im Bereich des Vorgartens tlw. Bruchsteinmauer,
 tlw. Holzlattenzaun, abgängig

Garten: verwildert

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 der äußeren Inaugenscheinnahme, in Verbindung mit der Größe und der Lage des Grundstücks, können für die Gebäude und baulichen Anlagen keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr eingeschätzt werden.

Für das Wohnhaus mit Verbinder wird daher lediglich ein Ansatz von 10 % des Restbauwertes 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.

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 Grundstücks 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 (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 Grundstücks 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:	283032
Bodenrichtwert:	17,00 €/m ²
Entwicklungszustand:	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart:	dörfliches Wohngebiet
Bauweise:	offen
Grundstücksfläche:	600 m ²
Stichtag:	01.01.2024

Das Grundstück hat einen annähernd langgestreckten, in Teilbereichen rechteckigen Grundstückszuschnitt.

Straßenfront: ca. 36 m

Tiefe: ca. 8 m, tlw. ca. 20 m

Zu- oder Abschläge auf die Prämisen des Bodenrichtwertes erfolgen nicht.

299 m² x 17,00 €/m² = 5.083,00 €

Anmerkung: Der Umstand der geringen Grundstücksfläche wird 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 €/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	Standardeinstufungen					Wägungsanteil	Standard gewichtet	gewogene anteilige NHK
	1	2	3	4	5			
Außenwände	1,00					0,23	0,23	154,10
Dächer	1,00					0,15	0,15	100,50
Außentüren und Fenster		1,00				0,11	0,22	81,95
Innenwände	1,00					0,11	0,11	73,70
Deckenkonstr./Treppen	1,00					0,11	0,11	73,70
Fußböden	0,50	0,50				0,07	0,11	49,53
Sanitäreinrichtungen		1,00				0,07	0,14	52,15
Heizung		1,00				0,09	0,18	67,05
sonstige technische Einrichtungen	1,00					0,06	0,06	40,20
Summe						1,00	1,31	692,88
Typ bewertenden Gebäudes								
Typ 1.31/1.32	670,00	745,00	845,00	1030,00	1.290,00			
(zweigeschossig, t/w. ausgebautes DG, nicht unterkellert)								

Anmerkung: Der zuständige Gutachterausschuss der Landkreise Schmalkalden-Meiningen sowie Landkreis Hildburghausen sowie auch alle anderen Gutachterausschüsse in Thüringen werden erst zu einem späteren Zeitpunkt Regionalfaktoren für das Sachwertverfahren veröffentlichen.

Anpassung der NHK anhand Baukostenindexveränderung

Baukostenindexveränderung (Stand II/2024/2021) = 100		1,315		
Durchschnitt 2010/2021:		1,39		
Baukostenindex:		1,315 x 1,39 = 1,828		
693,00 €/m ²	x	1,828	= rd.	1.267,00 €/m ²

Für den Scheunenanbau 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 ²	NHK €/m ²	Herstellungskosten BGF x NHK
Wohnhaus mit Verbinder	231,01	1.267,00	292.689,67 €
Alterswertminderungsfaktor	90,00 %		-263.420,70 €
Gebäudesachwert			29.268,97 €
Zeitwert Scheunenanbau			5.000,00 €
vorläufiger Sachwert des Grundstücks			
Der Sachwert ergibt sich aus der Summe des Bodenwertes und dem Wert der baulichen Anlagen.			
Gebäudesachwert			34.268,97 €
Außenanlagen	0,00 %		0,00 €
ohne Ansatz aufgrund des offensichtlichen desolaten Zustandes			
Wert der baulichen Anlagen			34.268,97 €
Bodenwert			5.083,00 €
vorläufiger Sachwert	rd.		39.351,97 €
			39.000,00 €

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 September 2024 4,9 %
- einzelhandelsrelevanter Kaufkraftkennzifferindex ca. 90,4 % je Einwohner (Stichtag 2024)
- Bevölkerungsentwicklung für den gesamten Landkreis Schmalkalden-Meiningen (Quelle: Landesamt für Statistik, Gebietsstand 31.12.2021):
 - Entwicklung (2022 von 123.920 Einw.) bis 2042 - 12,3 %
 - Altersstruktur:
 - Anteil der über 65jährigen 2022: ca. 27,9 % \triangle 34.570 Einwohner
 - Prognose im Jahr 2042: ca. 32,3 % \triangle 35.120 Einwohner
- Bevölkerung im Erwerbsalter nimmt bis zum Jahr 2042 um 18,0 % 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.

Aufgrund der fehlenden wirtschaftlichen Restnutzungsdauer werden für derartige Grundstücke durch den zuständigen Gutachterausschuss keine Sachwertfaktoren ermittelt.

Im Jahr 2023 veröffentlichte die Geschäftsstelle dieser Gutachterausschüsse eine Untersuchung über den Einfluss des Bodenwertes die mit verbrauchten Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut sind.

Bei der Untersuchungen waren folgende Prämissen vorgegeben:

- Kaufpreis bis 130 % des Bodenwertes und über 0
- Gesamtflächen zwischen 100 m² bis 1.500 m²
- gemischte Baufläche und Wohnbaufläche als Art der baulichen Nutzung
- bis zu 10.000,00 € als Anteil der baulichen Anlagen
- Vertragsdatum von 01/2018 bis 03/2023

Danach wurden folgende Ergebnisse ausgewiesen:

bei derartigen Grundstücken wurde im Durchschnitt 69 % des jeweiligen Bodenwertes vereinbart

Diesen Untersuchungen lagen folgende durchschnittliche Einflussfaktoren zu Grunde:

Gesamtfläche:	606 m ²
Bodenrichtwert:	27,00 €/m ²
Kaufpreis:	11.000,00 €
Anteil der baulichen Anlagen:	- 4.473,00 €
Anzahl der Datensätze:	371
Zeitraum der Untersuchung:	01/2018 bis 02/2023

In Anlehnung an diese Untersuchung erfolgt, auch unter Berücksichtigung des deutlich höheren Anteils der baulichen Anlagen, ein Abschlag von 30 % auf den anteiligen Sachwert und Bodenwert.

$$39.000,00 \text{ €} \quad \times \quad 0,70 \quad = \quad 27.000,00 \text{ €}$$

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

Das Grundstück konnte nur von außen besichtigt werden. Für einen potenziellen Käufer bleibt daher ein nicht unerhebliches wirtschaftliches Risiko über den tatsächlichen Zustand der Gebäude.

Darüber hinaus ist das Grundstück sehr klein. Ausreichende Frei- und Grünflächen sind überwiegend nicht vorhanden.

Ein zusätzlicher Abschlag aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung von 25 %, wird daher als angemessen berücksichtigt.

$$27.000,00 \text{ €} \quad \times \quad 0,75 \quad = \quad \text{rd.} \quad 20.000,00 \text{ €}$$

5. Verkehrswert

Der Verkehrswert ist im Bewertungsfalle auf der Basis des Sachwertes unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu ermitteln.

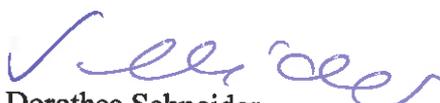
Der Verkehrswert des Grundstückes in 98617 Meiningen OT Herpf, Oberdorf 1 ermittelt sich unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Umstände, **nach dem äußeren Anschein**, mit:

20.000,00 €

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.

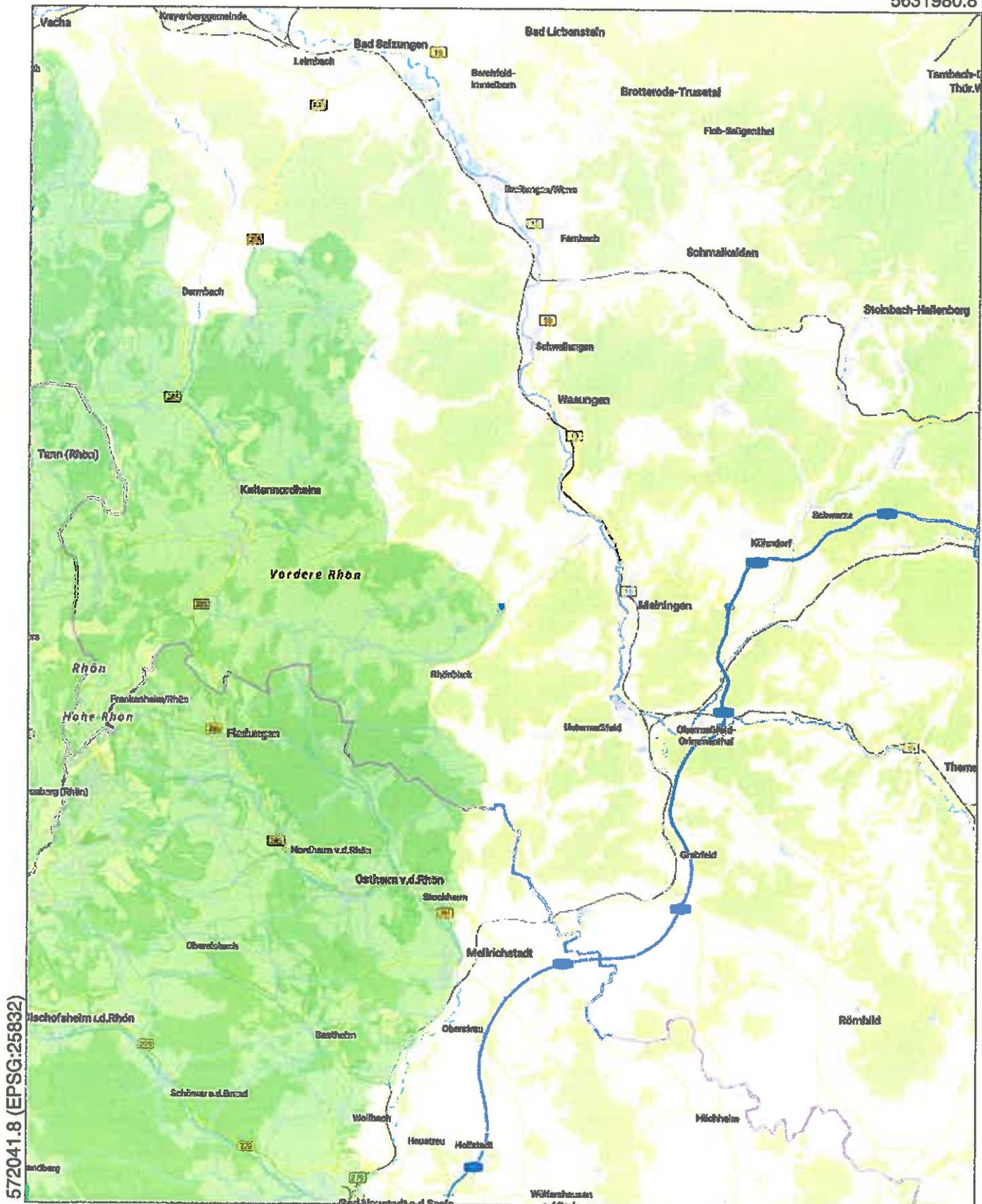
Das Gutachten wurde unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

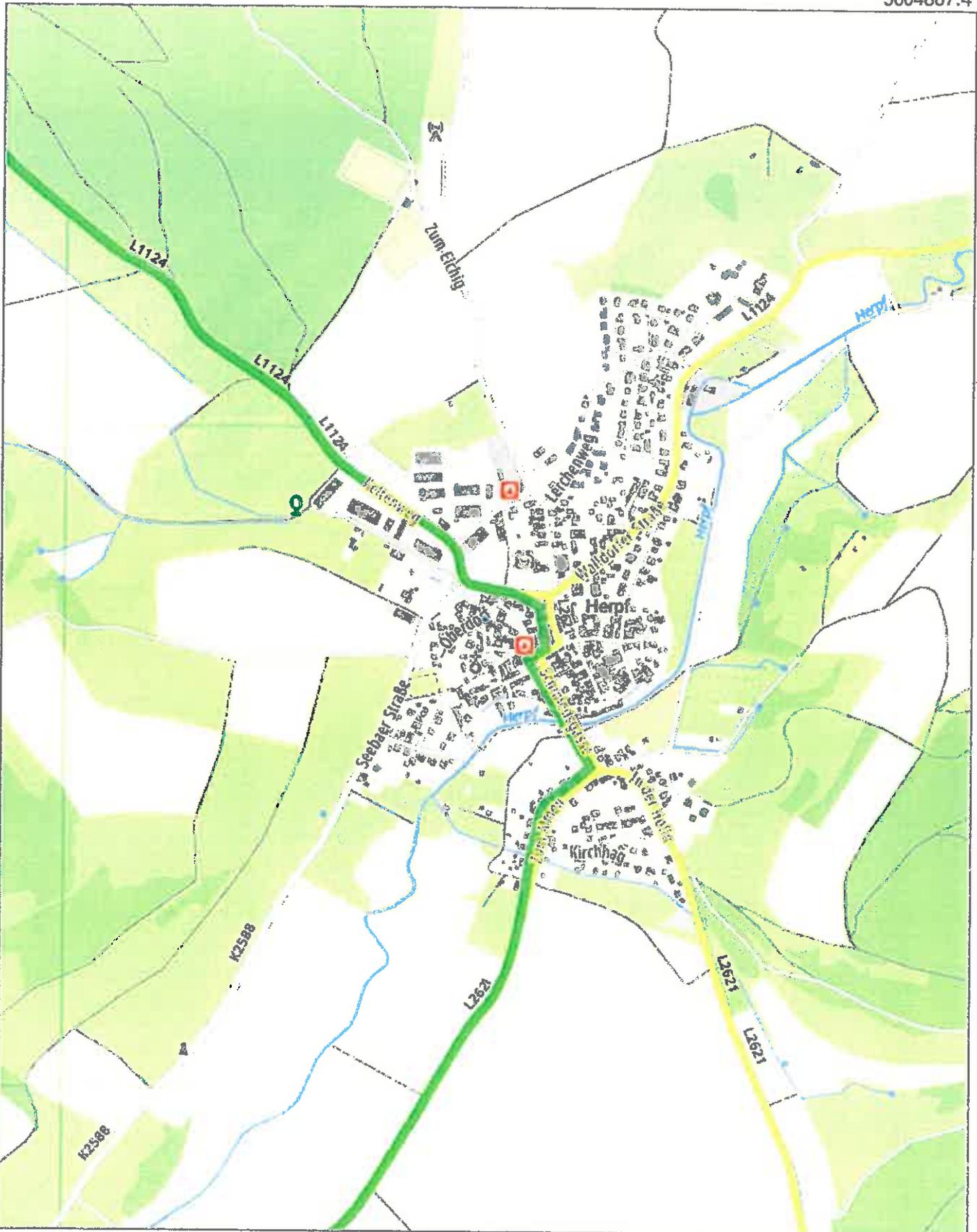

Dorothea Schneider

Erfurt, 29.10.2024

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







593377.8 (EPSG:25832)

5602629.6 (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.
© GeoBasis-DE / BKG 2024 dl-de/by-2-0



594177.9 (EPSG:25832)

5603645.6 (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.
© GeoBasis-DE / BKG 2024 dl-de/by-2-0



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

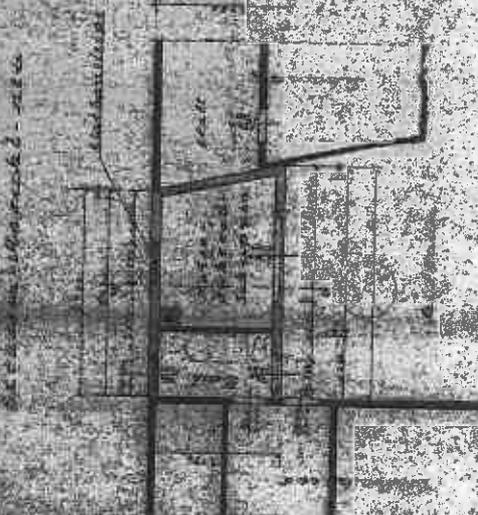
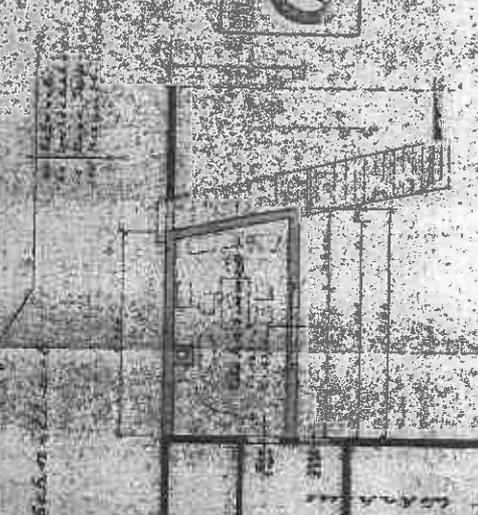
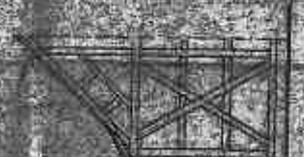
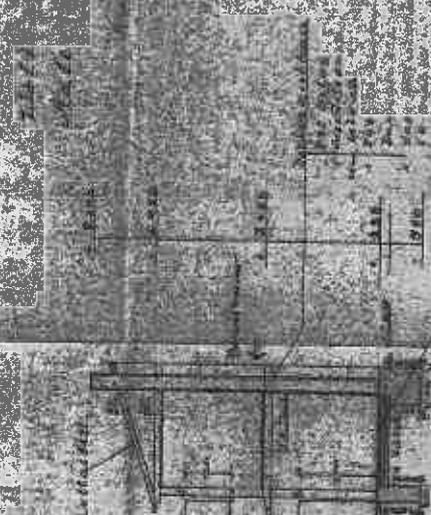


Gemeinde	Meiningen
Gemarkung	Herpf
Bodenrichtwertnummer	283032
Bodenrichtwert [Euro/m²]	17
Stichtag	01.01.2024
Entwicklungszustand	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart	dörfliches Wohngebiet
Bauweise	offen
Fläche [m ²]	600



Grundrisse/Schnitt Verbinderbau

1) Stock in Arbeit



1) Stock in Arbeit
 2) Stock in Arbeit
 3) Stock in Arbeit

1) Stock in Arbeit

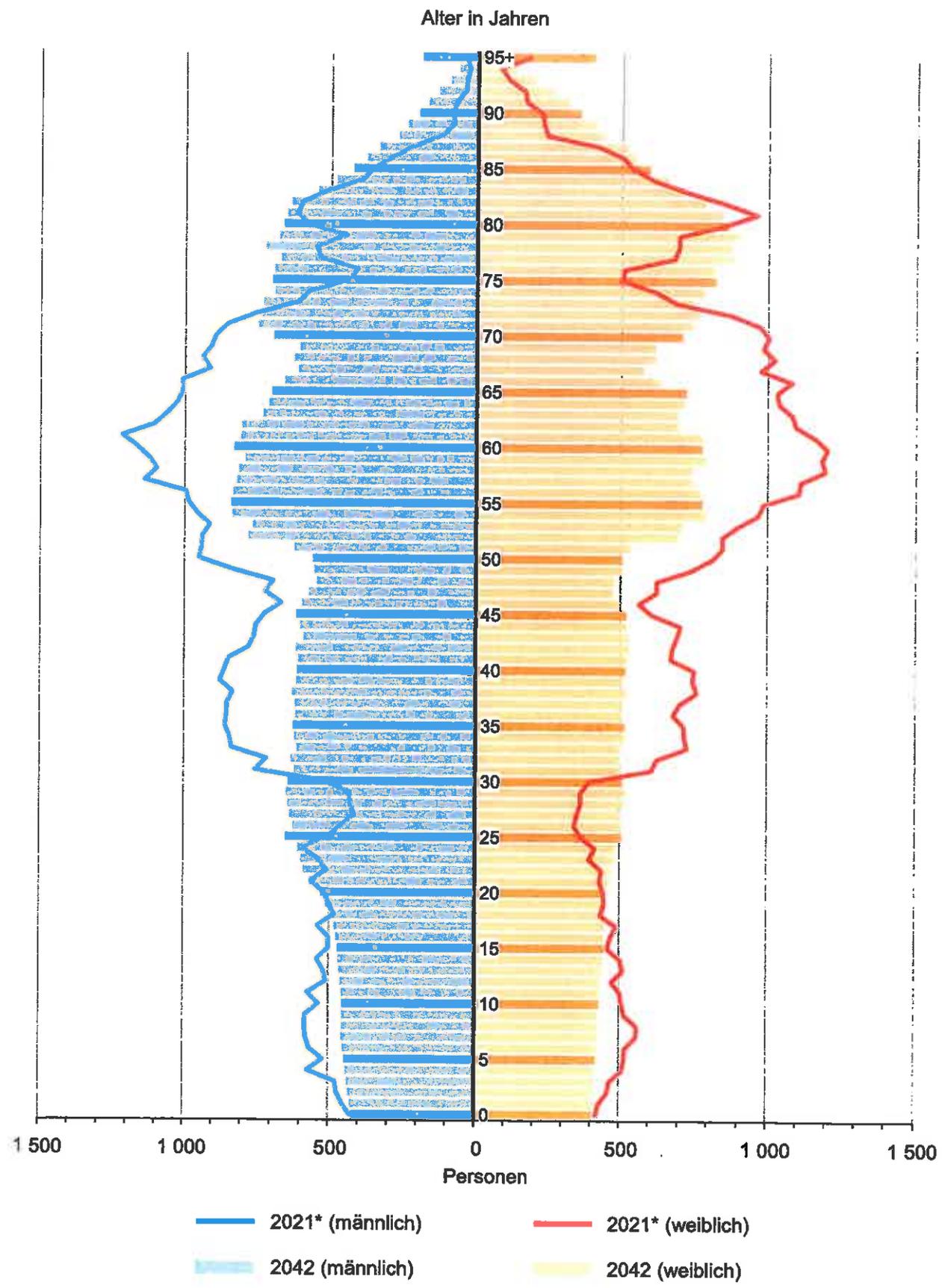
1) Stock in Arbeit

1) Stock in Arbeit

Grafische Darstellung der Bevölkerungsentwicklung bis 2042

Altersaufbau der Bevölkerung 2021 und 2042

Landkreis Schmalkalden-Meiningen



* IST-Werte des Jahres 2021