

Dipl.-Ing. Jürgen Müller

Schulstraße 10
98617 Meiningen



Von der IHK Südthüringen öffentlich bestellter
und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken sowie Schäden und Mängel

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

Grundstückswertermittlung,
Baumängel, Bauschäden,
Beweissicherung, Bauplanung

Telefon: 0 36 93/ 80 36 86
Fax: 0 36 93/ 89 75 35
Mobil: 0170/ 4 91 43 53
E-Mail: svb-mueller@web.de

Exposé zum
GUTACHTEN
ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES
(i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
Wohn- und Geschäftsgrundstück,
98574 Schmalkalden, Westendstraße 4



VERKEHRSWERT: 380 000,00 € (als wirtschaftliche Einheit der Grundstücke
abgeleitet aus dem Ertragswert)

zum Bewertungsstichtag:
Aktenzeichen:

15.01.2024
11 K 32/ 23

INHALTSVERZEICHNIS

1. Objektdaten
2. Lage- und Grundstücksbeschreibung
3. Objektbeschreibung
4. Wertermittlungsergebnisse
 - 4.1. Verfahrenswert nach dem marktangepassten Sachwert
 - 4.2. Verfahrenswert nach dem marktangepassten Ertragswert
5. Auszug Bodenrichtwertinformation
6. Fotos
7. Auszug Planungsunterlagen

Das Exposé umfasst 10 Seiten incl. Anlagen. Es wurde nur im PDF- Format an das Amtsgericht Meiningen gesendet.

1. OBJEKTDATEN

Objekt:	bebautes Grundstück(Wohn- und Geschäftshaus) und unbebaute Grundstücke
Ort:	98574 Schmalkalden
Straße/ Hausnummer:	Westendstraße 4
Eigentümer:	siehe Grundbuch
Grundbucheintragung:	Grundbuch von Schmalkalden, Blatt 390
Flurstücksnummer/ Grundstücksgröße:	Flur 14, Flurstück 16/ 12 mit 1 279 m ² Flur 14, Flurstück 57/ 7 mit 22 m ² Flur 14, Flurstück 20/ 5 mit 32 m ²
Auftraggeber:	Amtsgericht Meiningen Lindenallee 15, 98617 Meiningen
Zweck der Wertermittlung:	Ermittlung des Verkehrswertes
Bewertungsstichtag:	15.01.2024
Qualitätsstichtag:	entspricht Bewertungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	15.01.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	Eigentümer Mitarbeiterin des Sachverständigen Sachverständiger
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen und Infor- mationen:	* Grundstücksangaben vom Auftraggeber * Vergleichswerte der Bodenpreise im Landkreis Schmalkalden -Meiningen * Bundesbauindex III: Quartal 2023 * Kopie des Grundbuchauszuges * Kopie der Liegenschaftskarte * Informationen aus dem IVD- Immobilien- preisspiegel (Stand 2021/ 2022) * DIN 277 von 2005 * Planungsunterlagen vom Eigentümer

2. LAGE- UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

3.1. Wohn- und Geschäftslage

Kommunale Einordnung:	Die Grundstücke befinden sich in Zentrumsrandlage der Stadt Schmalkalden, die mit ca. 20 000 Einwohnern im Landkreis Schmalkalden- Meiningen liegt und ca. 25 km von der Kreisstadt Meiningen entfernt ist.
Verkehrslage und Infrastruktur:	Die infrastrukturelle Lage der Stadt kann als „durchschnittlich“ bezeichnet werden. Bis zur Bundesstraße B 19, einer der Hauptverkehrsadern im südthüringischen Raum, beträgt die Entfernung von Schmalkalden aus ca. 6 km. Von dort sind gute Verbindungen in das nähere Umfeld, in das Bundesland Hessen und in den Freistaat Bayern gegeben. Die Anschlüsse an die Autobahn A 4 "Eisenach- Dresden" sind etwa 35 km sowie im Bereich Suhl/ Zella- Mehlis an die A 71 und A 73 ca. 25 km entfernt.

Wirtschaftsstruktur:	<p>Im Laufe der Jahre vollzog sich auch in Schmalkalden die Umstrukturierung in Handel, Gewerbe, Dienstleistungen und Industrie. Es wurden ehemalige Hauptproduktionszweige der Stadt, wie das metallverarbeitende Gewerbe und der Bereich der Werkzeug-</p> <p>produktion stillgelegt bzw. umgewandelt. Für die Region stellt Schmalkalden heute mit den zwei größeren Gewerbegebieten ein industrielles Mittelzentrum mit zentralörtlicher und Umlandfunktion dar, wobei die wesentlichen Bereiche der infrastrukturellen Einrichtungen am Standort vorhanden sind. Die Fachhochschule ist ein Faktor für den Standort.</p>
Demografische Lage:	<p>Es ist von einer rückläufigen demografischen Entwicklung am Standort und einer überalterten Bevölkerung auszugehen (bedingt auch durch den eingeschränkten Arbeitsmarkt in der Region). Die strukturellen Prognosen für die Bereiche Kaufkraft, Arbeitsmarkt und Bevölkerungsentwicklung für den Landkreis weisen eine überwiegend negative Tendenz aus.</p>
Ortsbild:	<p>Ortsbereich mit kleinstädtischem Charakter, zentraler Altstadtbereich mit Fachwerkbebauung</p>
Innerörtliche Lage:	<p>Die Grundstücke befindet sich im Zentrumsrandbereich der Stadt, in der Nähe des historischen Altstadtkerns, wo sich auch die hauptsächlichsten Einrichtungen des Handels, der Verwaltung und der Dienstleistungen befinden. Die Wohn- und Geschäftslage des Grundstückskomplexes kann, unter Beachtung der lokalen Ortstruktur, mit „relativ gut“ eingeschätzt werden. Die umliegende Bebauung wird überwiegend durch wohnlich und gemischt genutzte Grundstücke gekennzeichnet.</p>
Art der Bebauung:	<p>Im Umfeld sind überwiegend ein- bis mehrgeschossige Bebauung vorhanden.</p>
Beeinträchtigungen:	<p>Es sind keine gravierenden Beeinträchtigungen am Standort vorhanden. Es wird eingeschätzt, dass die Lage des Grundstücks eine nachhaltige Nutzung im gegenwärtigen Bestand ermöglicht.</p>
Eintragungen in das Grundbuch Abteilung II:	<p>Eine Eintragung ist vorhanden. „Dem Deutschen Reich (Reichseisenbahnvermögen) steht das Recht zu, durch die Grundstücke KtBl. 14 Parz. 198/ 78 und 212/ 75 eine Tonrohrleitung des Bahnhofs Schmalkalden anzulegen, eingetragen 15.03.1892“ Es wird keine wertrelevante Beeinträchtigung der gegenwärtigen Nutzung am Grundstück unterstellt bzw. berücksichtigt! Ein Sanierungsverfahren wird durchgeführt.</p>
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	<p>Hier sind keine unsichtbaren Belastungen in Form von Abstandsflächen oder Baulasten seitens der Nachbargrundstücke eingetragen.</p>
Bauordnungsrecht/ Bauplanungsrecht: Denkmalschutzbuch/ Baulastenverzeichnis:	<p>Die materielle Legalität der baulichen Anlage und die Nutzung werden in der vorliegenden Form unterstellt. In das Denkmalschutzbuch bzw. in das Baulastenverzeichnis wurde persönlich und auftragsgemäß nicht eingesehen. Nach Information vom Auftraggeber sind keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis bzw. im Denkmalsbuch vorhanden.</p>
Entwicklungszustand:	<p>Es handelt sich bei dem bebauten Grundstück um baureifes, voll erschlossenes Bauland (§ 2 ImmoWertV2021).</p>

Beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand:	Es wird davon ausgegangen, dass zum gegenwärtigen Wertermittlungsstichtag keine öffentlich- rechtlichen Forderungen und steuerlichen Abgaben anstehen.
Vorbemerkungen:	Die Ausführungen zu den Grundstücken und zu deren Beschaffenheit basieren auf den Angaben des Auftraggebers, des Eigentümers, auf den vor Ort festgestellten Gegebenheiten und anhand der vorliegenden Kopien des Grundbuches und des Liegenschaftsauszuges vom Amt für Vermessung und Geoinformation. Die Grundstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit.
Ausdehnung und Grenzverhältnisse:	Die Grundstücke haben alle eine unregelmäßige Grundrissform. Die Vermarkungssteine waren nicht einsehbar, die Vermarkungsgrenzen wurden jedoch anhand der Kopie der Liegenschaftskarte vor Ort nachvollzogen.
Baugrund:	Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass im Bereich des bebauten Grundstücks normal tragfähiger Baugrund ansteht.
Topographische Lage:	Die Geländelinie der Grundstücke kann als leicht fallend bezeichnet werden.
Tatsächliche Nutzung:	Auf den Grundstücken als wirtschaftliche Einheit ist ein Wohn- und Geschäftshaus vorhanden.
Erschließung:	Der Grundstücksbereich ist erschlossen und mit Elektro-, Wasser- Erdgas- sowie Telefonanschlüssen versorgt. Die anfallenden Abwässer gelangen direkt in die örtliche Vorflut.
Straßenausbau:	Die angrenzende Straße ist einfach ausgebaut und dient der Erschließung.
Stellplatzsituation:	Es sind keine Stellplätze gegenwärtig auf den Grundstücken vorhanden. Dafür steht in der unmittelbaren Nachbarschaft ein öffentlicher Parkplatz zur Verfügung!
Außenanlagen:	Der Grundstückskomplex ist durch eine dreiseitige Stützmauer begrenzt. Die Außenanlagen stellen sich als einfache Grünanlage ohne Bewirtschaftung dar.
Kontaminationen/ Altlasten:	Aus der ehemaligen und jetzigen Nutzung des Standortes ist keine erhöhte Gefahr des Vorhandenseins von so genannten Altlasten gegeben.

3. OBJEKTESCHREIBUNG

Wohn- und Geschäftshaus

Das Grundstück ist mit einem unterkellerten, zweigeschossigen Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Es wurde um 1904 errichtet und wird heute im Erdgeschoss und tlw. im Obergeschoss zu gewerblichen Zwecken und tlw. Im Obergeschoss und im Dachgeschoss zu wohnlichen Zwecken genutzt.

Funktionelle Beschreibung

(nach übergebenen Bestandsunterlagen)

Kellergeschoss: Funktionsnebenräume, Bad, Ausgang zum Garten, Heizungskeller, Hausanschlussraum (nur von außen zugänglich)

Erdgeschoss:	Eingangsflur- und Treppenraum, Rechtsanwaltkanzlei: bestehend aus 2 Büroräumen, Empfangsbereich, Miniküche, WC, ein Beratungsraum und Archiv (beide Räume noch nicht ganz fertiggestellt) ein separater Beratungsraum außerhalb der Kanzlei (noch nicht fertiggestellt)
Obergeschoss:	Flur- und Treppenraum, eine Toilette vom Treppenraum aus zugänglich eine Wohnung bestehend aus: Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Bad Gewerbeeinheit bestehend aus: 3 Beratungs-/ Büroräume, Küche, Archiv und Toiletten
Dachgeschoss:	Flur- und Treppenraum, eine Wohnung (noch nicht fertig gestellt) bestehend aus: Wohnzimmer, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Küche, Bad, Dusche unausgebauter Dachbodenbereich

Baukonstruktive Beschreibung

Fundamente:	Beton
Außenwände:	KG: Mauerwerk aus Sandstein EG: Mauerwerk OG/ DG: Fachwerk
Innenwände:	analog der Außenwände
Außenwandbehandlung:	KG/ EG: Sichtmauerwerk OG/ DG: Vollwärmeschutz
Dachkonstruktion:	gemischte Dachformen, zimmermannsmäßiger Abbund mit Ziegeleindeckung, Gauben
Decken:	massive Trägerkappendecke, sonst Holzbalkendecken
Fenster:	Kunststofffenster mit Thermoverglasung
Türen:	Haustür aus Holz mit Glasteilen, Innentüren: Futtertüren, tlw. Glas
Treppen:	massive Kellertreppe, sonst Holztreppen
Fußböden:	KG: Beton, sonst verschiedene Beläge, PVC- und textiler Belag, Parkett, Fliesenbelag
Wand- und Deckenbehandlung:	Raufasertapeten, Putz, Fliesen, tlw. Unterhangdecken
Sanitärinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Elektroinstallation: Heizung:	durchschnittliche Ausführung Zentralheizung auf Gasbasis

Garage/ Nebengebäude

Bei der Garage/ Nebengebäude handelt es sich um eine Einzelgarage, die unmittelbar an das Wohn-

und Geschäftshaus angebaut wurde. Sie wurde in massiver Bauweise errichtet, ist verputzt und hat ein zweiflügliges Garagentor aus Holz. Das flach geneigte Dach ist mit Bitumenpappe eingedeckt. Der Fußboden besteht aus Beton. Das Gebäude wird gegenwärtig zu Abstellzwecken genutzt. Vor dem Eingang befindet sich ein Carport (Holzkonstruktion mit Blecheindeckung).

4. Wertermittlungsergebnisse

Werteinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Der allgemeine Bau- und Ausbauzustand des Wohngebäudes wird durch Unterzeichnenden unter Berücksichtigung der Erbauungszeit sowie der Materialauswahl nach Inaugenscheinnahme **zum Bewertungsstichtag** mit „durchschnittlich- gut“ bezeichnet. Es wurde vor einigen Jahren die Fassade saniert. Die Sanierung im Ausbaubereich ist noch nicht abgeschlossen. So sind beide Wohnungen und Räume im Erdgeschoss noch nicht fertiggestellt. Aufgrund seiner Bauweise wird der Keller nur tlw. genutzt. Im Rahmen der Bewertung werden nur Kosten der Beseitigung des Reparaturstaus inso- weit angesetzt, wie sie zur Wiederherstellung des altersgemäßen Normzustandes erforderlich sind. Da mit den Reparaturarbeiten in der Regel auch Modernisierungsleistungen verbunden sind, können hier nur pauschale Erfahrungssätze herangezogen werden, die nichtunbedingt tatsächlichen Kosten für die Beseitigung des bestehenden Instandhaltungsstaus entsprechen. Über zu tätige, mögliche Instandsetzungsmaßnahmen hinaus würde ein zukünftiger Erwerber vermutlich auch Arbeiten aus- führen (Umbau und Modernisierung), die gegenwärtig nicht nachzuvollziehen sind.

Anteiliger Renovierungs- und Instandhaltungstau der Bausubstanz (siehe Punkt 4.3.)

Im Rahmen der Bewertung werden nur Kosten für die Beseitigung des Renovierungsstaus insoweit angesetzt, wie sie zur Wiederherstellung des **baualtersgemäßen Normalzustandes** ! ohne werter- höhenden Charakter erforderlich sind. **Da eine Instandsetzung im Allgemeinen auch mit Modernisierungsmaßnahmen verbunden ist, kommen in der Regel noch zusätzliche Kosten hinzu, die allerdings werterhöhend in den Ansätzen wären.** Nach freier sachverständiger Würdigung werden die Kosten zur Revitalisierung der Substanz im Bestand **mit ca. 100 000,00 €** (ca. 500 m² Wohn- und Nutzfläche * 200,00 €/ m²) zur Sicherung der baulichen Nutzungseinheit, der Restwertzeit und durchschnittlichen Reparaturaufwand im Bestand berücksichtigt.

4.1. Verfahrenswert nach dem marktangepassten Sachwert

Sachwert der baulichen Anlage

Wohn- und Geschäftshaus:	596 000,00 €
Garage:	7 000,00 €
besondere Bauteile:	4 500,00 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen:	0,00 €
Bodenwert:	24 000,00 €
	631 500,00 €

Im Grundstücksmarktbericht für den Landkreis Schmalkalden- Meiningen 2023 sind entsprechend der speziellen Nutzungsform keine Sachwertfaktoren ausgewiesen bzw. ausgewertet (§ 21 Abs.1, § 8 Abs.2 Nr.1, § 14 Abs.2 Nr.1 ImmoWertV2021).

Nach bürointernen Auswertungsdaten

und aufgrund der „Nutzungs- sowie Verwertungsmöglichkeit“ wird ein (gewichteter) Sachwertfaktor unter Beachtung des gegenwärtigen Verkäufermarktes von:

0,90 angesetzt.

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert des bebauten Grundstücks:	568 350,00 €
Werteinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV2021):	
abzüglich Renovierungs- und Instandhaltungstau:	- 100 000,00 €
	468 350,00 €
marktangepasster Verfahrenswert gerundet (§ 21 Abs.1 ImmoWertV):	468 000,00 €

4.2. Ermittlung des marktangepassten Verfahrenswertes nach dem Ertragswert

Im Allgemeinen wird als Vergleich, zur Ermittlung und Herleitung des Verkehrswertes, der Ertragswert bestimmt. Zur Anwendung des Ertragswertverfahrens sind Annahmen und Festlegungen zu treffen, die wie folgt definiert werden. Vorausgesetzt wird, dass durch Instandhaltung und entsprechende Reparaturmaßnahmen der Gebäude eine wirtschaftliche Lebensdauer von **mindestens 30 Jahren** erreicht wird. Aufwendungen zur Gewährleistung der zukünftigen Nutzung werden überschlägig ermittelt und stehen unter dem Gesichtspunkt einer Werterhaltung, ohne werterhöhenden Charakter.

Aufwendungen zur Sanierung und Reparatur nutzbarer Flächen werden aus der im Sachwertverfahren ermittelten Wertminderung in Ansatz gebracht bzw. Kosten für Aufwendungen zur Nutzbarmachung von Flächen zugrundegelegt. Zur Gewährleistung der angenommenen Ertragserzielung werden im Allgemeinen Erneuerungsinvestitionen berücksichtigt, welche in Zeiträumen von jeweils 25-30 Jahren anfallen. Diese Investitionen sind notwendig, um verschlissene Anlagen und Teile zu ersetzen. Werden Erneuerungsinvestitionen unterlassen, so ist mit einem Ertragsrückgang zu rechnen.

Es wird keine ertragsorientierte Nutzung unterstellt, um die Ansätze für eine marktgängige Verwertung abzuleiten. Es wird die gegenwärtige Nutzung von Gewerbe- und Wohneinheiten unterstellt. Die zu berücksichtigende anrechenbare **Wohn- und Nutzflächen** wurde aus den Planungsunterlagen entnommen bzw. mit Hilfe von Kennzahlen aus der Bruttofläche mit hinreichender Genauigkeit für dieses Gutachten ermittelt.

WOHNFLÄCHE: ca. **215 m²**
GEWERBEFLÄCHE EG: CA **140 m²**
GEWERBEFLÄCHE OG UND EIN RAUM EG: ca. **123 m²**

Unterstellt wird folgende Mietpreissituation:

FIKTIVE MIETE WOHNUNG: **8,50 €/ m²**
FIKTIVE MIETE GEWERBE EG: **7,50 €/ m²**
FIKTIVE MIETE GEWERBE OG: **6,00 €/ m²**

(Der IVD- Immobilienpreisspiegel Thüringen 2021/ 22 weist für den Ort selbst nur großräumige Angaben zu den Mietpreisen aus. Es wird Bezug genommen auf Vergleichsmieten als durchschnittliche Nettokaltmieten im ländlichen Raum für Wohnflächen/ Dienstleistungen, gemittelte Miete bezogen auf die Nutzungsdauer, für einfache bis normale Ausstattung; bürointerne Auswertungen)

Im durchschnittlichen Mietansatz finden Kriterien, wie die großräumige Lage, die Ortsstruktur, die infrastrukturelle Anbindung und die mögliche Ausstattung Berücksichtigung, wobei aus Vergleichswerten in der Region ableitbar ist, dass die hier angesetzte Netto- Kaltmiete einen marktüblichen nachhaltigen Ansatz darstellt, der in der Bandbreite der erzielbaren Mieterträge liegt. Auf eine Differenzierung zum Mietansatz für die unterschiedlichen Etagen wird verzichtet, es handelt sich um einen Durchschnittswert.

angesetzter Liegenschaftszinssatz: **5,0 %**

(§ 33 ImmoWertV2021; objektspezifischer Liegenschaftszinssatz, entsprechend der Bandbreite der Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser von 4,0 % bis 5,5 %)

Rohrertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV2021):

215 m ²	*	8,50 €/ m ²	*	12 Monate	=	21 930,00 €
140 m ²	*	7,50 €/ m ²	*	12 Monate	=	12 600,00 €
123 m ²	*	6,00 €/ m ²	*	12 Monate	=	8 856,00 €

						43 386,00 €

nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV2021)

hier nach Anlage 3 ImmoWertV2021 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2)

Verwaltung für vier Einheiten (4 * 339,00 €)	-	-	1 356,00 €
Instandhaltung : 478 m ² * 13,30 €/ m ² gewichtet	-	-	6 357,40 €
Mietausfallwagnis 3 % vom Rohrertrag	-	-	1 301,58 €

Jahresreinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV):

34 370,62 €

Verzinsung Bodenwert:
5,0 % von 24 000,00 € - 1 200,00 €

Jahresertrag der baulichen und sonstigen Anlagen: 33 170,62 €

* Barwertfaktor: 15,37
bei n = 30 Jahre, p = 5,0 %,

Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen (§ 28 ImmoWertV): 509 832,42 €
Bodenwert (§ 14 ImmoWertV2021): + 24 000,00 €

vorläufiger Ertragswert: 533 832,42 €

Marktanpassungsfaktor

Es wurden bereits marktrelevante Einflüsse im Mietansatz berücksichtigt, somit wird nach freier sachverständiger Würdigung eine Marktanpassung des vorläufigen Ertragswertes mit dem „Marktanpassungsfaktor“ **0,90** angesetzt.


marktangepasster vorläufiger Ertragswert: 480 449,18 €

(Werteinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale abzüglich Renovierungs- und Instandhaltungsaufwand: - 100 000,00 €

ImmoWertV2021) Ertragswert: 380 449,18 €

Verfahrenswert aus dem marktangepassten Ertragswert gerundet: 380 000,00 €

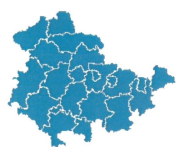
5. Auszug Bodenrichtwertinformation

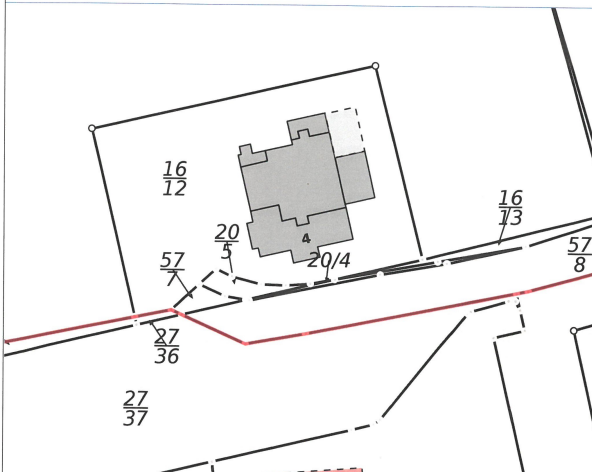


Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl

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

<p>Übersicht Thüringen</p> 	Gemeinde	Schmalkalden, Kurort Schmalkalden
	Gemarkung	Schmalkalden
	Bodenrichtwertnummer	364013
	Bodenrichtwert [Euro/m ²]	18
	Stichtag	01.01.2022
	Entwicklungszustand abgabenrechtlicher Zustand	baureifes Land erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
	Nutzungsart	Mischgebiet
Bauweise	offen	



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag
www.bodenrichtwerte-th.de | www.gutachterausschuesse-th.de
Maßstab: 1 : 500
erstellt am: 18.12.2023