

Amtsgericht Meiningen  
Eing.: 24. JUNI 2019  
..... Anl. .... €KM  
GBS - St. - Ba - V. - Steck

# Gutachten



98596 Brotterode-Trusetal  
OT Brotterode

Feldstraße 12

Az.: 12 K 91/18



**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  
Mainzer Landstraße 49  
60329 Frankfurt a. M.  
Tel.: (069) 308 55 010  
Fax: (069) 308 55 100**

**e-mail: [info@arens-gutachten.de](mailto:info@arens-gutachten.de)**

Dieses Gutachten enthält 37 Seiten und 10 Anlagen mit insgesamt 28 Seiten. Es wurde in fünffacher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Unterzeichner.

Unser Zeichen GZ 126/2019

## Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Aktenzeichen: 12 K 91/18

PLZ: 98596

Ort: Brotterode-Trusetal

OT Brotterode

Straße: Feldstraße 12

Unser Zeichen: GZ 126/19

Gemarkung: Brotterode

Flur: 27 *→ St. S. & S. 6A*

Flurstücke: 86, 87

Größe: 1.208 m<sup>2</sup> insgesamt



### Kurzbeschreibung: **Einfamilienhaus mit zwei Einliegerwohnungen**

befindet sich am Randbereich von Brotterode, einem Ortsteil der Stadt Brotterode-Trusetal, im thüringischen Landkreis Schmalkalden-Meiningen, bebaut mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus, Fertigteildoppelgarage, diverse Nebengebäude in Fertigteilbauweise

#### Einfamilienwohnhaus:

Baujahr ca. 2000, Massivbauweise, nicht unterkellert, eingeschossig, ausgebautes Dachgeschoss

#### Raumaufteilung:

EG: - zwei Einliegerwohnungen mit rd. 52 m<sup>2</sup> und 54 m<sup>2</sup>  
- diverse Nebenräume u.a. Garage und Sauna

DG: - Flur, Küche, drei Zimmer, Bad, Loggia, großer Balkon, Abstellraum

Wohnfläche: rd. 141,00 m<sup>2</sup>

Gesamtzustand: gut

#### Fertigteildoppelgarage:

Baujahr ca. 2003, Betonfertigteilelemente, Metallhubtore

Gesamtzustand: gut

Zufahrt/Leitungen nur über Baulasten gesichert

Bewertungstichtag: 13.05.2019

**Verkehrswert: 326.000,00 €**

a) Bezirksschornsteinfeger:

Herr  
Heiko Bonß  
Schlossgartenstraße 37  
98574 Schmalkalden

b) entfällt

c) Das Grundstück wird von dem Eigentümer und dessen Familienangehörigen (zwei Einliegerwohnungen) selbst genutzt. Miet- oder Pachtverträge bestehen danach nicht.

d) Es ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.

e) Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.

f) Ein Energieausweis existiert nicht.

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>1</b>
1.1	Auftraggeber	1
1.2	Gegenstand der Wertermittlung, Zweck des Gutachtens	1
1.3	Besichtigung/Wertermittlungstichtag	1
1.4	Mietverhältnisse	1
<b>2.</b>	<b>Wertermittlungsgrundlagen</b>	<b>2</b>
<b>3.</b>	<b>Grundstücksbeschreibung</b>	<b>4</b>
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	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnungen	11
3.5.2	Fertigteildoppelgarage	17
3.6	Bruttogrundfläche (BGF) und Wohn- und Nutzflächen	18
3.6.1	Ermittlung der Bruttogrundfläche	18
3.6.2	Ermittlung der Wohn- und Nutzfläche	18
3.7	Außenanlagen	19
3.8	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (in Anlehnung an § 6 (6) ImmoWertV)	19
<b>4.</b>	<b>Wertermittlung</b>	<b>20</b>
4.1	Definition des Verkehrswertes	20
4.2	Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens	20
4.3	Bodenwert	20
4.3.1	Entwicklungszustand	20
4.3.2	Bodenwertermittlung (§ 16 ImmoWertV i.V.m § 9 und 10 ImmoWertV)	21
4.4	Sachwertverfahren in Anlehnung an §§ 21 –23 ImmoWertV	23
4.4.1	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	23
4.4.2	Berechnung des vorläufigen Sachwertes	25
4.4.3	Ermittlung des marktangepassten, objektspezifischen Sachwertes	26
4.4.3.1	Berücksichtigung der makro- und mikrobedingten Lagemerkmale	26
4.4.3.2	Ansatz von Sachwertfaktoren	27
4.4.3.3	Auskunft aus der Kaufpreissammlung	28
4.4.3.4	Besondere objektspezifische Marktanpassung	30
4.4.3.5	Einschätzung des marktangepassten, objektbezogenen Verkehrswertes	31
<b>5.</b>	<b>Verkehrswert</b>	<b>32</b>
	<b>Anlagen</b>	
	Landkarte	
	Stadtplan	
	Flurkarte	
	Luftbild	
	Bodenrichtwertinformation	
	Stellungnahme Abwasserzweckverband	
	Leitungsverläufe	
	Baulasten zu Gunsten des Bewertungsgrundstückes	
	Bauunterlagen	
	grafische Darstellung der Bevölkerungsentwicklung bis 2035	

## **GRUNDSTÜCKE/BAULICHE ANLAGEN**

### **1. Vorbemerkungen**

#### **1.1 Auftraggeber**

Amtsgericht Meiningen, Az.: 12 K 91/18  
- Abt. Zwangsversteigerung -

#### **1.2 Gegenstand der Wertermittlung/Zweck des Gutachtens**

Verkehrswerteinschätzung für das Grundstück in 98596 Brotterode-Trusetal, Feldstraße 12, 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.

#### **1.3 Besichtigung/ Wertermittlungstichtag**

Die für das Gutachten grundlegenden, wertbeeinflussenden Umstände und Merkmale wurden am Bewertungstag anhand von Planunterlagen bei der Ortsbesichtigung ermittelt.

Der Wertermittlungs- und Qualitätstichtag ist der in der Kopfleiste angegebene Tag der Ortsbesichtigung.

Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 12.04.2019 zur Ortsbesichtigung am 29.04.2019, ab ca. 16.30 Uhr eingeladen. Per E-Mail wurde dieser Termin vom Eigentümer abgesagt, mit der Bitte, einen Besichtigungstermin in der 19./20. Kalenderwoche vorzuschlagen. Mit Schreiben vom 30.04.2019 wurde den Beteiligten daher der 13.05.2019, ab ca. 14.30 Uhr vorgeschlagen. Die Besichtigung des Objektes konnte zu diesem Termin stattfinden.

Zum Ortstermin waren anwesend: Eigentümer  
Frau Dipl.-Ing. Ök. Dorothea Schneider - Gutachterin

#### **1.4 Mietverhältnisse**

Das Grundstück wird von dem Eigentümer und dessen Familienangehörigen (zwei Einliegerwohnungen) selbst genutzt. Miet- oder Pachtverträge bestehen danach nicht.

## 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 vom 08. Dezember 1986 (BGBI. I S. 2253), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBI. I S. 3634)
- 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 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, Juni 1987
- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) Bundesministerium für Verkehr-, Bau und Stadtentwicklung, Sachwertrichtlinie (SW RL) vom 05.09.2012
- Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 01.01.2004
- Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie Mietausfallwagnis nach Zweiter Berechnungsverordnung) ab 01.03.2006, Aktualisierung vom 01.01.2019

**- Bewertungsliteratur/Sonstige Unterlagen**

- |                                    |   |
|------------------------------------|---|
| Kleiber                            | Verkehrswertermittlung von Grundstücken,<br>Verlag: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft Köln<br>8. vollständig neu überarbeitete u. erweiterte Auflage<br>2017 |
| Schmitz/Krings/Dahlhaus/<br>Meisel | Baukosten 2018 Instandsetzung/Sanierung<br>Modernisierung/Umnutzung<br>Verlag für Wirtschaft und Verwaltung<br>Hubert Wingen Essen                            |
| Dröge                              | Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und<br>Gewerberaum, 3. Auflage, Verlag: Luchterhand 2005  |
| Pohnert/Ehrenberg/Haase/Joeris     | Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen,<br>8. Auflage, IZ Immobilienzeitung 2015  |
- Gerichtsbeschluss des Amtsgerichtes Meiningen vom  
08.04.2019
- Grundbuchauszug von Meiningen/Brotterode/Blatt 1167
- IVD Immobilienverband Deutschland, Freistaat  
Thüringen Preisspiegel 2017/2018, 2018/2019
- Grundstücksmarktberichte 2016 bis 2018  
Gutachterausschuss Landkreis Schmalkalden-Meiningen,  
Landkreis Hildburghausen und kreisfreie Stadt Suhl
- sonstige Unterlagen und Auskünfte durch:
- Stadtverwaltung Brotterode-Trusetal vom 12.04.2019
  - Abwasserzweckverband „Gespringwasser“ vom  
09.05.2019
  - Landratsamt Schmalkalden-Meiningen vom  
13.02./21.02.2019
  - Grundbuchamt Meiningen vom 16.05.2019
  - Gutachterausschuss Schmalkalden vom 20.05.2019



### 3. Grundstücksbeschreibung

#### 3.1 Makrostandort

- Stadt im Südwesten Thüringens, im Norden des Landkreises Schmalkalden-Meiningen, am oberen Lauf der Truse
- hat ca. 6.055 Einwohner (Stand 30.06.2018)
- seit Dezember 2011 besteht die Stadt Brotterode - Trusetal (Neugliederung)
- keinen direkten Anschluss zu einer Bundesstraße oder Bundesautobahn
- erst 14,5 km entfernt Anschluss an die Bundesstraße 19 (Eisenach - Meiningen)
- nächste Anschlussstelle an die Bundesautobahn 71 (Sömmerda – Schweinfurt) in Meiningen, ca. 36 km entfernt bzw. in Waltershausen an die Bundesautobahn 4, ca. 20 km entfernt

#### 3.2 Mikrostandort, öffentliche Anbindung

- das Bewertungsobjekt befindet sich am südlichen Ortsrand von Brotterode
- die unmittelbare Umgebungsbebauung ist nördlich von aufgelockerter, individueller Wohnbebauung geprägt, weiterhin befinden sich angrenzend überwiegend Gartenflächen
- Anbindung an den ÖPNV besteht an einer ca. 400 m entfernten Bushaltestelle
- es können in der Stadt zwei Kindertagesstätten besucht werden, es ist eine Grundschule und eine Gemeinschaftsschule in der Stadt vorhanden
- Einkaufsmöglichkeiten sowie Dienstleistungsanbieter sind ebenfalls vorhanden (ca. 400 m, Supermarkt ca. 900 m)
- die ärztliche Versorgung ist durch vier Allgemeinmediziner, Zahnärzte sowie das Kreiskrankenhaus in Schmalkalden gesichert (ca. 15 km)
- Topographie  
überwiegend eben
- verkehrstechnische Erschließung  
Anliegerstraße, relativ schmal, bis zur Grundstückseinfahrt, danach ist die Anliegerstraße ein Feld-/Wanderweg
- innere Erschließung  
Zufahrt vorhanden (über Baulasten gesichert)
- Versorgung/Entsorgung  
Strom, Wasser (Übergabeschacht außerhalb des Grundstückes), über Baulasten gesichert  
Kleinkläranlage (Vollbiologie), lt. Bauunterlagen
- Nutzung  
größeres Einfamilienhaus mit zwei Einliegerwohnungen

### 3.3 Grundbuchrechtliche Angaben

Rechtliche Gegebenheiten

Gemarkung: Brotterode

Grundbuchband Blatt 1167

Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Nutzung	Größe m <sup>2</sup>
27	86	Feldstraße 12		1.000
27	87	Feldstraße 12		208

Grundbuch:

Abteilung I

Eigentümer: ---

Abteilung II

Lasten und Beschränkungen: - Zwangsversteigerungsvermerk

sonstige/nichttitulierte Rechte: keine Eintragungen bekannt

Es lag die Kopie eines beglaubigten Grundbuchauszuges vom 14.02.2019 vor.

### **3.4 Planungsrechtliche Gegebenheiten, Grundstückszustand in Anlehnung an § 4 und § 6 ImmoWertV**

#### **3.4.1 Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete**

Die Stadtverwaltung Brotterode-Trusetal teilte mit Schreiben vom 12.04.2019 u.a. folgendes zum Grundstück mit:

Im vorliegenden Entwurf zum Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Wohnbaufläche ausgewiesen. Ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Das Grundstück ist nicht in einem Sanierungsgebiet oder in einem Gebiet, in dem Erhaltungssatzung erlassen wurde, gelegen. Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Planfeststellungsbeschlusses und ist unter bestimmten Voraussetzungen nach § 34 BauGB bebaubar.

#### **3.4.2 Baurecht**

Das aufstehende Einfamilienhaus mit zwei Einliegerwohnungen sowie einer Doppelgarage wurden 1999 bzw. 2003 baurechtlich genehmigt und auch gebaut.

Bei der vorliegenden Wertermittlung wird daher die materielle und formelle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen unterstellt.

Baulasten bestehen zu Lasten der Bewertungsflurstücke lt. schriftlicher Stellungnahme des Landratsamtes Schmalkalden-Meiningen vom 21.02.2019 nicht.

Es bestehen zu Gunsten des Bewertungsflurstückes diverse Baulasten für die Zu- und Abfahrt und für notwendige Ver- und Entsorgungsleitungen über die Fremdfurstücke 88, 89, 91 und 92 (Anlagen).

Stellplatzverpflichtungen bestehen nicht, auf dem Grundstück sind ausreichende Stellplatzflächen vorhanden bzw. darstellbar.

Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz (schriftliche Auskunft der Stadtverwaltung Brotterode-Trusetal vom 12.04.2019).

#### **3.4.3 Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten**

##### **Abgabenrechtliche Situation**

Der Abwasserzweckverband GespringWasser Schmalkalden teilte mit Schreiben vom 09.05.2019 u.a. folgendes mit (Anlage):

Das Gebäude verfügt nicht über einen Abwasserhausanschluss zur öffentlichen Kanalisation. Die anfallenden Schmutzabwässer werden mittels einer vollbiologischen Kleinkläranlage auf dem Grundstück vorgeklärt. Die öffentliche Kanalisation in der Feldstraße endet in einer erheblichen Entfernung vom Grundstück Richtung Südstraße. Bei einer Wiedernutzung des Gebäudes müsste in jedem Fall ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation über einen Erschließungsvertrag hergestellt werden (aufgrund des erheblichen Aufwandes muss der Bauherr sämtliche Kosten übernehmen).

Straßenausbaubeiträge wurden bisher nicht erhoben. Mit der Erhebung von Straßenausbaubeiträgen ist kurz- bis mittelfristig nicht zu rechnen. Das Grundstück befindet sich nicht an einer öffentlichen Straße (schriftliche Auskunft der Stadtverwaltung Brotterode-Trusetal vom 12.04.2019).

**Bodenbeschaffenheit, Altlasten, etc.**

Bei der Wertermittlung wurde von normal tragfähigem Baugrund ausgegangen.

Altlastenverdachtsflächen sind aufgrund der bisherigen und historischen Nutzung (überwiegend Gartenflächen) nicht wahrscheinlich. Es wird daher von einer Altlastenfreiheit ausgegangen.

Sonstige Besonderheiten sind nicht bekannt.

**Hausschwammbefall**

Verdacht auf Hausschwammbefall besteht nicht.

**Energieausweis**

Ein Energieausweis liegt aktuell nicht vor.

### 3.5 Gebäudebeschreibung

Das Grundstück ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus, einer Fertigteildoppelgarage, einem Holzschuppen/Hundehütte, einem Fertigteilgartenhaus und Futterraufe bebaut.



Außenansicht



Außenansicht



Giebelansicht



seitliche Außenansicht



seitliche Außenansicht



Hofansicht





Hofansicht



rückwärtige Hofansicht

### 3.5.1 Einfamilienhaus mit Einliegerwohnungen

- Baujahr: 2000
- Konstruktionsmerkmale: Streifenfundamente, Bodenplatte, 36,50er Außenmauerwerk, Innenwände 24er bzw. 11,50er Mauerwerksbauweise, tlw. Trockenbau, nicht unterkellert
- Geschossigkeit: eingeschossig, ausgebautes Dachgeschoss  
Vorbau eingeschossig
- Fassade: verputzt, tlw. Klinkerkaschierungen
- Decken: Stahlbeton, Decke über Dachgeschoss Holzbalkendecke
- Treppen: gewendelte Betontreppe, gefliest
- Hausflur: zwei separate Hauseingänge, Alu-Eingangstür
- Dach: Holzkonstruktion, Satteldach, Ziegeleindeckung, Spitzboden  
Boden gedämmt, Unterspannbahn, Firsthöhe ca. 1,50 m,  
nicht begehbar



Spitzboden



**- EG:**

- Raumaufteilung: eine Einliegerwohnung mit:
- Flur, Abstellraum, Bad, zwei Zimmer, dabei ein Raum mit Küchenbereich
- eine Einliegerwohnung mit:
- Flur, Küche, zwei Zimmer, Bad
- übrige Räume Erdgeschoss:
- Garage, Heizungsraum, Küche (Sommerküche) mit unmittelbarem Außenzugang, Zwischenflur, Sauna

**Ausstattung:**

- Boden: überwiegend gefliest, tlw. Garage/Heizungsraum Estrich, tlw. Wohnräume Textilbelag
- Wände: verputzt, tlw. tapeziert, tlw. Strukturputz, tlw. Holzverkleidung, Küchen Fliesenspiegel
- Decken: verputzt, tapeziert, tlw. Paneelverkleidung, Deckenhöhe ca. 2,50 m
- Türen: Holz, tlw. Glaseinsatz
- Fenster: PVC, überwiegend mechanische Rollläden
- Verglasung: Isolierverglasung

E-Installation: unter Putz, keine Wechselsprechanlagen

Sanitär: Einliegerwohnungen Tageslichtbäder mit: Dusche, WC, Waschbecken, Handtuchheizkörper, Waschmaschinenanschluss (tlw. im Abstellraum), Boden und Wände gefliest, Standard des Baujahres  
Saunaraum mit Saunakabine und Dusche sowie Waschmaschinenanschluss, Boden und Wände gefliest

Heizung: tlw. Plattenheizkörper in den Einliegerwohnungen sowie Garage, übrige Räume bis auf Sauna, Garage, Heizungsraum und Flur Fußbodenheizung (Angabe des Eigentümers)

Ölheizungsanlage Baujahr 1999, 22 kW, 200 l WW-Boiler

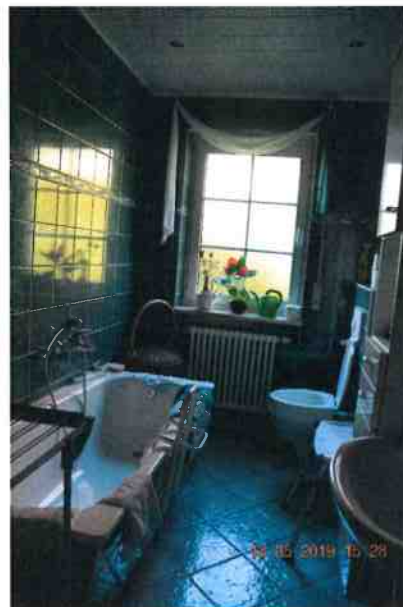
Besondere Ausstattung: Brauchwasseranlage für alle WC, Waschmaschinenanschlüsse, Küchenabzug mit Abzugshaube



Sommerküche



Sauna



Bäder Einliegerwohnungen



Wohnraum Einliegerwohnung, Erdgeschoss

**- DG:**

Raumaufteilung: Flur, Küche, drei Zimmer, Bad, Loggia, großer Balkon, Abstellraum

**Ausstattung:**

Boden: Textilbelag, tlw. gefliest

Wände: verputzt, tapeziert

Decken: Paneelverkleidung, Deckenhöhe ca. 2,40 m/2,45 m

Türen: Holz, tlw. Glaseinsatz

Fenster: PVC, mechanische Rollläden

Verglasung: Isolierverglasung

E-Installation: unter Putz

Sanitär: Tageslichtbad mit: sehr großer Wanne (nach Angaben des Eigentümers dauert es über eine Stunde bis die Wanne normal gefüllt ist), Dusche (Duschtempel), WC, Waschtisch, Handtuchheizkörper, Boden und Wände gefliest

Heizung: Plattenheizkörper, tlw. niedrige Radiatoren

Balkon/Loggia: Boden Estrich, beschichtet, Vollholzbrüstung tlw. mit Ornamentverzierungen



Wohnraum Dachgeschoss



Wohnraum Dachgeschoss



Küche Dachgeschoss



Bad Dachgeschoss



Balkon



Balkon/Loggia

- Gesamtzustand: gut



### 3.5.2 Fertigteildoppelgarage

- Baujahr: 2003
- Konstruktionsmerkmale: Betonfertigteilelemente
- Tore: Metallhubtore
- Dach: Flachdach



Doppelgarage



Doppelgarage

Gesamtzustand: gut

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 vorliegenden baulichen Unterlagen zur Baugenehmigung.

#### 3.6.1 Ermittlung der Bruttogrundfläche

Wohnhaus:

ca. 9,00 m	x	ca. 16,00 m	=	144,00 m <sup>2</sup>	x 1	=	144,00 m <sup>2</sup>
ca. 9,64 m	x	ca. 10,70 m	=	103,15 m <sup>2</sup>	x 1	=	103,15 m <sup>2</sup>
ca. 0,50 m	x	ca. 9,00 m	=	4,50 m <sup>2</sup>	x 2	=	9,00 m <sup>2</sup>
ca. 9,00 m	x	ca. 14,40 m	=	129,60 m <sup>2</sup>	x 1	=	129,60 m <sup>2</sup>
ca. 6,50 m	x	ca. 9,64 m	=	62,66 m <sup>2</sup>	x 1	=	62,66 m <sup>2</sup>
						=	448,41 m <sup>2</sup>

Garage

ca. 6,00 m	x	ca. 6,00 m	=	36,00 m <sup>2</sup>	x 1	=	36,00 m <sup>2</sup>
------------	---	------------	---	----------------------	-----	---	----------------------

#### 3.6.2 Ermittlung der Wohn- und Nutzfläche

Die Wohn- und Nutzflächen wurden anhand der vorliegenden Bauunterlagen zur Baugenehmigung übernommen.

Nutzflächen Erdgeschoss:

Heizungsraum:	7,21 m <sup>2</sup>
Sommerküche:	33,24 m <sup>2</sup>
Sauna:	12,56 m <sup>2</sup>
Flur:	7,75 m <sup>2</sup>
Garage:	21,70 m <sup>2</sup>

Wohnflächen:

Einliegerwohnungen im Erdgeschoss:

Flur, zwei Zimmer, Küche, Bad:	52,41 m <sup>2</sup>
Flur, zwei Zimmer mit Küchenbereich, Abstellraum, Bad:	54,07 m <sup>2</sup>

Dachgeschoss:

Küche:	12,82 m <sup>2</sup>
Wohnraum:	36,05 m <sup>2</sup>
Zimmer:	28,28 m <sup>2</sup>
Bad:	15,36 m <sup>2</sup>
Zimmer:	29,41 m <sup>2</sup>
Flur:	5,64 m <sup>2</sup>
Abstellraum:	1,21 m <sup>2</sup>
Balkon (1/4 Ansatz):	8,50 m <sup>2</sup>
Balkon (1/4 Ansatz):	3,30 m <sup>2</sup>
Gesamt:	140,57 m <sup>2</sup>

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

### 3.7 Außenanlagen

Außenanlagen: Hofbereich überwiegend gepflastert (Ökopflaster),  
4.000 l Brauchwassertank und 4.000 l Öltank (beide unterirdisch)  
Einzäunungen: tlw. Maschendrahtzaun, tlw. blickdichte Heckenbegrenzung

### 3.8 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (in Anlehnung an § 6 (6) 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.

Dabei können durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen bzw. unterlassene Instandsetzungen die wirtschaftliche Restnutzungsdauer verlängern bzw. verkürzen.

Unter Berücksichtigung des Baujahres, in Verbindung mit dem Ausstattungsstandard, wird von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 50 Jahren für das Wohnhaus ausgegangen. Dabei wird eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren zu Grunde gelegt.

Für die Doppelgarage wird bei einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren noch eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 25 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**

Der Verkehrswert ist im Bewertungsfalle auf der Basis des Sachwertes (in Anlehnung an § 21 bis 23 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**

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 geprägten Umfeld und der tatsächlichen Nutzung ist das Grundstück als erschließungsbeitragsfreies ortsüblich erschlossenes Bauland (Wohnen) 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 (§ 16 ImmoWertV i.V.m. § 9 und 10 ImmoWertV)

Der Bodenwert ist vorbehaltlich (ohne Besonderheiten von bebauten Grundstücken im Außenbereich sowie erhebliche Abweichungen der zulässigen von der tatsächlichen Nutzung) ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage von geeigneten Bodenrichtwerten ermittelt werden.

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 Schmalkalden- Meinungen ausgewiesene zonale Bodenrichtwert weist dabei folgende Angaben aus (Anlage):

Bodenrichtwertnummer:	360002
Bodenrichtwert:	19,00 €/m <sup>2</sup>
Entwicklungszustand:	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart:	allgemeine Wohngebiet
Bauweise:	offen
Grundstückstiefe:	600 m <sup>2</sup>
Stichtag:	31.12.2018

Das Grundstück hat einen überwiegend unregelmäßigen, tlw. rechteckigen Zuschnitt.

Straßenfront: besteht unmittelbar nicht, Zufahrt über Baulasten gesichert

Breite: ca. 15 m bis ca. 30 m

Tiefe: ca. 55 m

Geländeprofil: überwiegend eben, tlw. Böschungsfläche

Aufgrund der Übergröße des Grundstückes, aber auch der vorhandenen Bebauung, erfolgt eine Unterteilung in zwei Bodenwertzonen.

**Bodenwertzone 1:**

Bezogen auf die Prämissen des Bodenrichtwertgrundstückes wird eine anteilige Teilfläche von ca. 800 m<sup>2</sup> (aufgrund der Übergröße der Bebauung gegenüber der üblichen Umgebungsbebauung) als Baulandfläche berücksichtigt.

$$\text{ca. 800 m}^2 \quad \times \quad 19,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 15.200,00 \text{ €}$$

**Bodenwertzone 2:**

Die Restfläche wird als Arrondierungs-/Hausgartenfläche eingeschätzt.

Üblicherweise werden derartige Flächen mit einem Ansatz von 10 % bis 50 % des vergleichbaren Bodenwertes gehandelt.

Im vorliegenden Fall wird ein Ansatz von 50 % des vergleichbaren Bodenwertes als sachgerecht beurteilt.

$$\text{ca. 408 m}^2 \quad \times \quad 19,00 \text{ €/m}^2 \times 0,50 \quad = \quad 3.876,00 \text{ €}$$

#### **4.4 Sachwertverfahren in Anlehnung an (§§ 21-23 ImmoWertV)**

##### **4.4.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen**

Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert setzt sich aus den Komponenten Bodenwert, Herstellungskosten der baulichen Anlagen (Gebäude) sowie die nach Erfahrungswerten oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten abgeleiteten Außenanlagen bzw. sonstige Anlagen zusammen.

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-Raum oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen.

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären.

##### **Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)**

Das Bundesministerium für Verkehr-, Bau und Stadtentwicklung hat eine neue Sachwertrichtlinie (SW RL) am 05.09.2012 veröffentlicht.

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 €/m<sup>2</sup> 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	3,00	231,15
Dächer			1,00			0,15	3,00	150,75
Außentüren und Fenster			1,00			0,11	3,00	110,55
Innenwände			1,00			0,11	3,00	110,55
Deckenkonstr./Treppen			1,00			0,11	3,00	110,55
Fußböden			1,00			0,07	3,00	70,35
Sanitäreinrichtungen			0,75	0,25		0,07	3,25	74,03
Heizung			0,75	0,25		0,09	3,25	95,18
sonstige technische Einrichtungen			1,00			0,06	3,00	60,30
Summe						1,00	2,75	1.013,40
Typ bewertenden Gebäudes								
Typ 1.21 (eingeschossig, ausgebautes DG, nicht unterkellert)	790,00	875,00	1.005,00	1.215,00	1.515,00			

Garage: 14.1: 245,00 €/m<sup>2</sup>

### Anpassung der NHK anhand Baukostenindexveränderung

Baukostenindexveränderung 1,134

(Stand I/2019) 2015 = 100

Durchschnitt 2010/2015: 0,90

Baukostenindex: 1,134/0,90 = 1,26

angepasste Herstellungskosten:

$$1.013,00 \text{ €/m}^2 \times 1,26 = 1.276,00 \text{ €/m}^2$$

$$245,00 \text{ €/m}^2 \times 1,26 = 309,00 \text{ €/m}^2$$

besondere Bauteile (Loggia, Terrasse): 8.000,00 €

**Technische Wertminderung**

Die technische Wertminderung ist die Minderung des Herstellungswertes wegen Alters, Baumängel oder Bauschäden.

Die Alterswertminderung wurde aufgrund der angesetzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und Gesamtnutzungsdauer in Anlehnung an § 23 ImmoWertV linear angesetzt.

**4.4.2 Berechnung des vorläufigen Sachwertes**

Gebäude	BGF m <sup>2</sup>	NHK €/m <sup>2</sup>	Herstellungskosten
			BGF x NHK
Wohnhaus bes. Bauteile (Loggia, Terrasse) Nebengebäude	448,41	1.276,00	572.171,16 € 8.000,00 €
Alterswertminderung	28,57 %		-165.754,90 €
Gebäudesachwert			414.416,26 €
Doppelgarage	36,00	309,00	11.124,00 €
Alterswertminderung	37,50 %		-4.171,50 €
Gebäudesachwert			6.952,50 €

**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.

**Sachwert**

Der Sachwert ergibt sich aus der Summe aus dem Bodenwert und dem Wert der baulichen Anlagen.

Gebäudesachwert		421.368,76 €
Außenanlagen	0,00 %	0,00 €
ohne Ansatz, da der Gutachterausschuss Schmalkalden - Meinungen bei der Ableitung der Sachwertfaktoren Außenanlagen nicht berücksichtigt wurden		-----
Wert der baulichen Anlagen		421.368,76 €
Bodenwert		19.076,00 €
		-----
<b>Sachwert</b>	<b>rd.</b>	<b>440.444,76 €</b> <b>440.000,00 €</b>

#### 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 März 2019 4,0 %
- einzelhandelsrelevanter Kaufkraftkennziffernindex ca. 87,0 % je Einwohner (Stichtag 2018) (2017 waren es 86,9 %)
- Bevölkerungsentwicklung für den gesamten Landkreis Schmalkalden-Meiningen (Quelle: Landesamt für Statistik, 2015):

Entwicklung 2014 (125.056 Einw.) bis 2035 - 16,30 % bzw. 20.424 Einw.

- |   |             |                    |
|---|-------------|--------------------|
| - Altersstruktur: Anteil der über 65jährigen 2014:                  | ca. 24,37 % | ^ 30.478 Einwohner |
| Prognose im Jahr 2035:  | ca. 36,29 % | ^ 37.974 Einwohner |
| - Bevölkerung im Erwerbsalter nimmt bis zum Jahr 2035 um 34,38 % ab |             |                    |

Insgesamt ist daher eine Verschlechterung der demografischen Entwicklung gegeben.

Gemäß Internetseite der Bertelsmann Stiftung, Wegweiser Kommune vom 11.01.2019, entwickelt sich die Bevölkerung der Stadtverwaltung Brotterode-Trusetal wie folgt:

- eingestuft als Demographietyp 8: stark alternde Kommune

Gemäß Zukunftsatlas 2016 für Deutschland, herausgegeben durch das Schweizer Forschungsinstitut Prognos im Mai 2016 wird der Landkreis Schmalkalden-Meiningen wie folgt eingestuft:

- Platz 334 von 402 Städten und Landkreisen (Stand 2013 Platz 345)
- wird als Landkreis mit Zukunftsrisiken ausgewiesen
- dabei befinden sich die meisten Indikatoren bereits im hinteren Drittel der Platzierungen, lediglich der Indikator Wohlstand befindet sich auf Rang 161



#### 4.4.3.2 Ansatz von Sachwertfaktoren

Entsprechend den Vorgaben der ImmoWertV (§ 8 Abs. 2 Nr.1 i. V. m. § 14 Abs. 2 Nr. 1) erfolgt eine Anpassung an die allgemeine Marktlage.

Danach sind nach den Vorgaben der ImmoWertV § 14 (1) und (2) empirisch abgeleitete Marktanpassungsfaktoren, die die allgemeinen Wertverhältnisse am örtlichen Immobilienmarkt widerspiegeln sollen, anzuwenden. Diese Marktanpassungsfaktoren sind von den örtlichen Gutachterausschüssen zu ermitteln (Grundlage § 193 Abs.5 Satz 2, Nr.2 im BauGB).

Diese Marktanpassungsfaktoren 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 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 aktuellen gemeinsamen Grundstücksmarktbericht 2018 der Landkreise Schmalkalden-Meiningen, Hildburghausen und der Stadt Suhl wurden keine Sachwertfaktoren veröffentlicht.

Im gemeinsamen Grundstücksmarktbericht 2016 dieser Gutachterausschüsse wurden Sachwertfaktoren für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser veröffentlicht.

Da der Bodenrichtwert für das Bewertungsgrundstück sich gegenüber dem Bodenrichtwert 2016 weder in den Prämissen noch der Höhe des Bodenrichtwertes geändert hat, kann von vergleichbaren Nachfragebedingungen ausgegangen werden.

Danach wurde bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 420.000,00 € (ein höherer vorläufiger Sachwert wurde nicht ausgewiesen) und einem Bodenwertniveau von 20,00 €/m<sup>2</sup> ein rechnerischer Sachwertfaktor von 0,66 angegeben.

Dieser Auswertung lagen insgesamt 174 Datensätze der Jahre 2013 bis 2015 zu Grunde.

Unter Berücksichtigung der Übergröße des Einfamilienwohnhauses (ca. 246 m<sup>2</sup> Wohnfläche) mit Einliegerwohnungen, aber auch dem Umstand, dass die Einliegerwohnungen ebenerdig begehbar sind, wird eine eingeschränkte Nachfrage unter Berücksichtigung der Nutzung in Bezug auf ein Mehrgenerationenhaus eingeschätzt. Bei diesem Ansatz wurde auch der zurückliegende Zeitraum der Untersuchung des Gutachterausschusses geringfügig werterhöhend mit berücksichtigt.



Entsprechend diesen Gegebenheiten, wird der Ansatz des Sachwertfaktors von 0,75 für angemessen beurteilt.

$$440.000,00 \text{ €} \quad \times \quad 0,75 \quad = \quad 330.000,00 \text{ €}$$

#### **4.4.3.3 Auskunft aus der Kaufpreissammlung**

Beim zuständigen Gutachterausschuss des Landkreises Schmalkalden-Meiningen wurde ein Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung gestellt:

Dabei wurden folgende Prämissen vorgegeben:

- - Weiterverkauf von freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern mit Einliegerwohnung
- - Baujahre zwischen 1995 bis 2005
- - Grundstücksflächen zwischen 800 m<sup>2</sup> bis 1.500 m<sup>2</sup>
- - Wohnflächen zwischen 180 m<sup>2</sup> bis 250 m<sup>2</sup>
- - Zeitraum ab 2017 bis aktuell
- - Lage Brotterode-Trusetal und vergleichbare Lagen

Durch die zuständige Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Schmalkalden konnten 10 mittelbar vergleichbare Verkäufe selektiert werden.

Die Analyse wird nachfolgend aufgeführt:

Auszug aus der Kaufpreissammlung							
lfd. Nr.	allgemeine Lage	Kaufzeit punkt	Grundstücks größe	Wohnfläche	Ausstattung in m <sup>2</sup>	Garage/ Carport	Wohnfläche €/m <sup>2</sup>
1	Steinbach- Hallenberg	2017	1.377	125	3,2	1	1.827,00 €
2	Viernau	2017	904	139	2,90		1.593,00 €
3	Zella- Mehliis	2018	595	130	3,00	2,00	1.542,00 €
4	Weidebrunn	2018	1.353	148	k.A.	3,00	1.216,00 €
5	Benshausen	2018	1.135	115	3,00	4,00	1.792,00 €
6	Zella- Mehliis	2018	579	115	3,20	k.A.	1.739,00 €
7	Viernau	2018	569	185	k.A.	k.A.	1.297,00 €
8	Oberhof	2018	579	166	k.A.	3,00	2.072,00 €
9	Aue	2018	436	123	k.A.	1,00	1.910,00 €
10	Breitungen	2019	583	107	k.A.	3,00	1.831,00 €
ungewogenes arithmetisches Mittel							1.681,90 €
Anpassung an das Bewertungsobjekt							
Aufgrund der deutlichen Abweichungen der Bodenwertniveaus (ca. 40,00 €/m <sup>2</sup> bis 65,00 €/m <sup>2</sup> ) werden die Kauffälle 3, 6, 7 und 8 eliminiert.							
1	Steinbach- Hallenberg	2017	1.377	125	3,2	1	1.827,00 €
2	Viernau	2017	904	139	2,90		1.593,00 €
4	Weidebrunn	2018	1.353	148	k.A.	3,00	1.216,00 €
5	Benshausen	2018	1.135	115	3,00	4,00	1.792,00 €
9	Aue	2018	436	123	k.A.	1,00	1.910,00 €
10	Breitungen	2019	583	107	k.A.	3,00	1.831,00 €
ungewogenes arithmetisches Mittel							1.694,83 €
ungewogenes arithmetisches Mittel nur Kauffälle 1, 2, 4, 5 (nur Kauffälle mit größerer Grundstücksfläche)							1.607,00 €

Insgesamt ist festzustellen, dass alle Kauffälle deutlich geringere Wohnflächen gegenüber dem Bewertungsobjekt aufweisen. Angaben über Einliegerwohnungen wurden bei diesen Kauffällen nicht explizit angegeben.

Unter Berücksichtigung dieser Gegebenheiten, wird von einer eingeschränkten Nachfrage ausgegangen.

Auf den Vergleichswert bezogen auf die vier Kauffälle mit größeren Grundstücken von 1.607,00 €/m<sup>2</sup>, erfolgt ein Abschlag von 15 %. Somit ergibt sich folgender Vergleichswert:

$$1.607,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 246 \text{ m}^2 \quad = \quad 395.322,00 \text{ €}$$

$$395.322,00 \text{ €} \quad \times \quad 0,85 \quad = \quad 336.024,00 \text{ €}$$

#### 4.4.3.4 Besondere objektspezifische Marktanpassung

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

Um die eingeschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer zu gewährleisten, sind notwendige Instandsetzungs- und Sanierungsarbeiten durchzuführen. In Anlehnung an Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2018 Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung erfolgt daher der grob überschlägliche Ansatz der Sanierungs- und Instandsetzungskosten.

Im vorliegenden Fall sind keine signifikanten Baumängel/Bauschäden bekannt und ersichtlich.

Die Heizungsanlage ist ca. 19 Jahre alt und mittelfristig zu ersetzen.

Ein Ansatz von 4.000,00 € wird anteilig berücksichtigt.

Dieser Kostenansatz ist nicht identisch mit tatsächlich zu erwartenden Kosten bei grundhafter Behebung v.g. Schäden/Mängel. Diese sind erst nach Kostenschätzung bzw. nach Einholung diesbezüglicher Angebote zu bestimmen.

Diese Aufwendungen sind dabei bereits in der fiktiven Alterswertminderung bereinigt und entsprechen daher nicht den tatsächlichen notwendigen Aufwendungen.

Die Höhe dieses Reparaturrückstaus ist nicht identisch mit den Mängelbeseitigungskosten, der Reparaturrückstau wird nur insoweit angesetzt, als das es zur Wiederherstellung des baualtersgemäßen Normalzustandes unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer erforderlich ist.

Entsprechend der schriftlichen Stellungnahme, in Verbindung mit dem Lageplan, befindet sich der Trinkwasserübergabeschacht außerhalb des Bewertungsgrundstückes. Die Lage der weiteren privaten Wasserleitung ist nicht explizit bekannt, verläuft aber zwingend über weitere Fremdflurstücke.

Dinglich gesicherte Leitungsdienstbarkeiten bestehen entsprechend der schriftlichen Stellungnahme des Grundbuchamtes Meiningen vom 16.05.2019 zu Gunsten des Bewertungsgrundstückes nicht.

Die unmittelbare Zufahrt/Zuwegung ist nur über Baulasten gesichert.

Die Baulast ist eine freiwillig übernommene öffentlich-rechtliche Verpflichtung, die den Grundstückseigentümer zu einem sein Grundstück betreffendem Tun, Dulden, oder Überlassen verpflichtet, das sich nicht bereits aus dem öffentlichen Baurecht ergibt.

Es besteht jedoch das wesentliche Merkmal, dass mit einer Baulast eine nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht bestehende Verpflichtung des Grundstückseigentümers gegenüber der öffentlichen Verwaltung, und zwar der Bauaufsichtsverwaltung, begründet wird.

Anders als die Grunddienstbarkeit sichert die Baulast die Stellung des Grundeigentümers nicht zivilrechtlich. Um ein Nutzungsrecht des Begünstigten zu begründen, ist eine gesonderte privatrechtliche Vereinbarung notwendig (sog. „Doppelsicherung“). Für den Begünstigten besteht allenfalls ein Anspruch auf ermessensfehlerfreie Entscheidungen über die Durchsetzung einer Baulast. Die Übernahme einer Baulast bewirkt nur eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung gegenüber der Baubehörde. Sie verpflichtet den belasteten Eigentümer nicht, die Nutzung auch tatsächlich zu dulden. Der begünstigte Eigentümer hat auch keinen Nutzungsanspruch.

Somit besteht eine gewisse Rechtsunsicherheit, inwieweit ein zukünftiger Nutzer ein Nutzungsentgelt für die Zufahrt/Leitungen über die Fremdgrundstücke zahlen müsste.

Für dieses als geringfügig eingeschätzte wirtschaftliche Risiko wird auf den gemittelten Ausgangswert zwischen marktangepasstem Sachwert und Vergleichswert (Punkt 4.4.3.2 und 4.4.3.3) ein Abschlag von 1 % eingeschätzt.

#### 4.4.3.5 Einschätzung des marktangepassten, objektbezogenen Verkehrswertes

Üblicherweise wird bei einer ausreichenden Anzahl von vergleichbaren Verkäufen, dass Vergleichswertverfahren zur Ableitung des Verkehrswertes bei individuell genutzten Wohnimmobilien herangezogen.

Unter Berücksichtigung der nur bedingten Vergleichbarkeit der unter Punkt 4.4.3.4 ausgewerteten Vergleichswerte, wird daher zur Ableitung des Verkehrswertes auch der marktangepasste Sachwert herangezogen:

gemittelter Ausgangswert marktangepasster Sach- und Vergleichswert:

$$(330.000,00 \text{ €} + 336.000,00 \text{ €})/2 = 333.000,00 \text{ €}$$

marktangepasster, objektbezogener Mittelwert Sach- und Vergleichswert:

marktangepasster Mittelwert Sach- und Vergleichswert:		333.000,00 €
Abschlag Heizungserneuerung:	-	4.000,00 €
Abschlag Zufahrt/Leitungen nur über Baulast: gesichert (1 % von 333.000,00 €)	-	3.000,00 €
marktangepasster, objektspezifischer Mittelwert:	rd.	326.000,00 €

## 5. Verkehrswert

Der Verkehrswert ist im Bewertungsfalle auf der Basis des Sach- und Vergleichswertes unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu ermitteln.

Der Verkehrswert des Grundstückes in 98596 Brotterode-Trusetal, Feldstraße 12 ermittelt sich unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Umstände mit:

**326.000,00 €**

**Aufgrund verfahrenstechnischer Vorgaben erfolgt eine formale Aufteilung der zu bewertenden Grundstücke. Diese Wertaufteilung stellt dabei keinen selbständig veräußerbaren Verkehrswert dar.**

<b>Flurstück 86</b>	<b>323.000,00 €</b>
<b>Flurstück 87</b>	<b>3.000,00 €</b>

### Anmerkung:

Die Ermittlung des Verkehrswertes wurde in Anlehnung an die Grundsätze der ImmoWertV vom 19.05.2010 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, 20.06.2019

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



Justizbehörden Meiningen  
- Posteingangsstelle -  
Eingang 17. Jan. 2020 8  
Abschr. .... / Anlagen.....  
GKostSt.Abdr. .... / Scheck.....



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

Geschäftsführerin:  
Dipl.-Ing. Ök. Dorothea Schneider

Öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung  
von bebauten und unbebauten  
Grundstücken, Mieten und Pachten,  
Hotel- und Gaststättenbetrieben

CIS HypZert (F)

ARENS GmbH Johannesstraße 39 99084 Erfurt

Amtsgericht Meiningen  
Abt. Zwangsversteigerung  
Frau Rechtspflegerin Gramann  
Lindenallee 15  
98617 Meiningen

Mitglied im Gutachterausschuss Dresden  
Mitglied im Gutachterausschuss Erfurt

99084 Erfurt, Johannesstraße 39  
Tel.: (0361) 211 51 18  
Fax: (0361) 211 51 23  
Amtsgericht Jena HRB Nr. 101049

Erfurt, 15.01.2020

60329 Frankfurt a.M., Mainzer Landstraße 49  
Tel.: (069) 308 55 010  
Fax: (069) 308 55 100

**Aktenzeichen: 12 K 91/18 GZ – 126/19**

e-mail: [info@arens-gutachten.de](mailto:info@arens-gutachten.de)

**DB Privat- und Firmenkundenbank AG mit Sitz in Frankfurt/Main ./ Fuchs, Volker**

Sehr geehrte Frau Rechtspflegerin Gramann,

anbei übermitteln wir Ihnen die spezifischen Angaben zum dem Bewertungsobjekt in

**Brotterode-Trusetal OT Brotterode, Feldstraße 12  
Flur 27 Flurstücke 86, 87**

Beide Flurstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit. Der Verkehrswert wurde insgesamt mit 326.000,00 € eingeschätzt.


Aufgrund verfahrenstechnischer Vorgaben erfolgt eine formale Aufteilung der zu bewertenden Grundstücke. Diese Wertaufteilung stellt dabei keinen selbständig veräußerbaren Verkehrswert dar.

Flurstück 86: 323.000,00 €, bebaut mit Wohnhaus und Doppelgarage

Flurstück 87: 3.000,00 €, bebaut mit Holzschuppen/Hundezwinger

Für eventuelle Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

  
Dorothea Schneider

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