

Dipl. Ing. **Thomas Kožlik**

von der Industrie- und Handelskammer Südthüringen
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
sowie Mieten für Grundstücke und Gebäude

Töpfemarkt 5 A
98617 Meiningen

Telefon

Büro: 03693/41206

privat: 03693/8827188

Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes des teilweise bebauten Flurstückes

Flurstück:	3/2
Gebäudenummer:	2a
Straße:	Am Breitungner Rennweg
Ort:	36448 Bad Liebenstein OT Bairoda
Landkreis:	Wartburgkreis
Land:	Thüringen
Bezeichnung:	Flurstück mit einem Einfamilienwohnhaus im Rohbau (eingeschossig, nicht unterkellert, mit Dachbereich), einem Garagengebäude sowie einer landwirtschaftlichen Nutzfläche
Suchkriterium:	Einfamilienhaus/land- und forstwirtschaftlich genutztes Grundstück
Nutzung zum Wertermittlungstichtag:	Wohnobjekt: ungenutzt westlicher Grundstücksbereich Verpachtung
Zweck der Ermittlung:	Verfahren 41 K 8/23 Amtsgericht Eisenach
Tag der Besichtigung:	05. 06. 2023, 13:00 Uhr im Beisein des Schuldners
Wertermittlungstichtag:	05.06. 2023
Unterlagen:	- Grundbuchauszug und Angaben, bereitgestellt durch das Amtsgericht Eisenach - Angaben des Schuldners und Grundriss gemäß Anlage

ermittelte Daten:

- Recherche Katasterbereich Gotha (Thür. Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation)
- Aufmaß (Ermittlung der Brutto-Grundflächen)
- Grundstücks- und Gebäudebesichtigung

Auftraggeber: Amtsgericht Eisenach

Eigentümer: nach dem Grundbuchauszug

Das Gutachten wurde nach bestem Wissen und Gewissen aufgrund der Unterlagen und ermittelten Daten erstellt.

Grundlage für den Verkehrswert gemäß §194 des Baugesetzbuches ist die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021.

Das Vergleichswertverfahren führt nicht zum Verkehrswert, da keine entsprechenden Vergleichswerte zur Verfügung stehen.

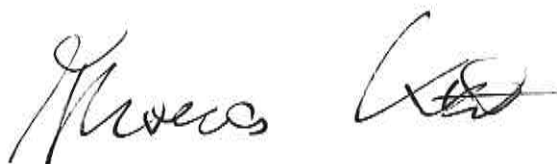
Das Ertragswertverfahren ist für derartige Objekte nach Punkt 13 keine Grundlage für den Verkehrswert.

Damit bildet das Sachwertverfahren nach § 35-39 der ImmoWertV 21 die Grundlage für den Verkehrswert.

Zur Sicherstellung der Modellkonformität sind das bei der Ermittlung des Sachwertfaktors (§21 Absatz 4 der ImmoWertV 21) verwendete Ableitungsmodell und die zugrunde gelegten Daten zu beachten (Lit.4).

Die Bemerkungen in Pkt. 1 sind zu beachten!

Verkehrswert: 209.500,00 Euro



Meiningen, den 08.06. 2023



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeines	4
2. Beschreibung der Lage	6
3. Nutzung	7
4. Baujahr	7
5. Brutto-Grundfläche	7
6. Bauart	7
7. Zustandsbeschreibung	9
8. Sachwert Gebäude	10
9. Außenanlagen	11
10. Bodenwert	11
11. Vorläufiger Sachwert (vorläufiger Verfahrenswert)	11
12. Marktangepasster vorläufiger Sachwert (marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert)	12
13. Ertragswert	12
14. Verkehrswert (Verfahrenswert)	12
15. Literatur	13
16. Anlagen	
- Bodenrichtwertinformationen (1 Seite A4)	
- fiktive Normalherstellungskosten <u>nach</u> der Fertigherstellung für das Wohnhaus, Basis 2010 (1 Seite A4)	
- Kartenauszüge M 1: 500.000, 1: 50.000, 1:5.000	
- Katasterauszug M 1: 1.000	
- Grundriss Erdgeschoss nach Fertigstellung (bereitgestellt durch Schuldner)	
- Verlegeplan Decke, isometrische Darstellung Wohnhaus (2 Seiten A4)	
- Luftbildaufnahmen (2 Stück)	
- Fotodokumentation (20 Stück)	

1. Allgemeines

Grundbuch:	Amtsgericht Bad Salzungen
Flurstück:	3/2
Fläche:	3.361m ²
Baulasten:	keine Eintragungen (nach Angabe AG Eisenach)
Denkmalschutz:	keine Eintragungen (nach Angabe AG Eisenach)
Flurbereinigungs- verfahren:	in kein Verfahren einbezogen (nach Angabe AG Eisenach)
Einordnung:	Mischgebiet-Ein-u. Zweifamilienwohnhäuser (nach Recherche Katasterbereich Gotha, siehe Anlage)
Einordnung:	Erschließung an der Straße Am Breitunger Rennweg (Ostseite), . Straße: teilausgebaut und Schotter befestigt nach Angabe Schuldner: . Wasser: zentral . Elektro: zentral . Abwasser: biologische Kleinklärrube gemeinsam mit dem nördlichen Nachbargrundstück 3/1, Lage auf 3/1
Funktionstüchtigkeit:	Wohnhaus: nicht gewährleistet (Rohbau) Garage: offensichtlich gewährleistet (nicht begehbar).
Bemerkungen:	. Das Gutachten geht von Altlastenfreiheit und Nichtvorhandensein des Echten Hausschwammes aus. Bei Nachweis ist ein Nachtrag zum Gutachten erforderlich. Hinweise waren während der Objektbesichtigung nicht auffallend.

- . Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund- und Bodens erfolgen ausschließlich aufgrund der Unterlagen und ermittelten Daten nach den Seiten 1 und 2.
- . Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung sind nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung) erfolgt.
- . Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen.
- . Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden ist nicht erfolgt. Es wird unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund- und Bodens vorhanden sind, die eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.
- . Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund- und Bodens und der baulichen Anlagen ist nicht erfolgt.
- . Es wird zum Wertermittlungsstichtag unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.
- . Das Gutachten geht von einem ausreichenden Versicherungsschutz aus.
- . Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.
- . Das Garagengebäude war zum Wertermittlungsstichtag innen nicht begehbar. Der Unterzeichner übernimmt

keine Garantien für Annahmen und Ansätze infolge der Nichtbegehrbarkeit.

2. Beschreibung der Lage

Lage:	nach den Kartenausügen der Anlage Bad Liebenstein ist eine Kleinstadt (Kurort) mit ca. 7.700 Einwohnern im thüringischen Wartburgkreis (ca. 158.900 Einwohner, mit Eisenach). Bad Liebenstein liegt ca.: - 31 km nördlich von Meiningen - 12 km östlich von Bad Salzungen - 5 km östlich der Bundesstraße 19 (Würzburg/Eisenach) Die Autobahn A 4 verläuft nördlich, die Autobahn A 71 verläuft südöstlich von Bad Liebenstein (Meiningen – Erfurt bzw. Schweinfurt)
Ortslage:	nach dem Katasterauszug der Anlage südliche Randlage von Bairoda. Bairoda ist ein dörflicher Ortsteil von Bad Liebenstein, ca. 3 km südöstlich, unmittelbar nördlich befindet sich ein Einfamilienwohnhaus, weitere Wohnhäuser sind nordöstlich, südlich und östlich liegt Außenbereich <u>gute dörfliche Wohnlage mit Landwirtschaftsfläche</u> (ruhige Wohnlage mit ausreichend Nebenflächen unmittelbar am Außenbereich, jedoch auch relativ abgelegen)
Höhenlage:	ca. 371 - 340 m ü. NN
Gelände:	leicht in Westrichtung fallend, im Bereich der Gebäude ist das Gelände eingeebnet (Schotter/Kies)
Baugrund:	zum Wertermittlungsstichtag lag kein Baugrundgutachten vor
Grundstückszuschnitt:	nach dem Katasterauszug in Anlage: relativ regelmäßig, annähernd trapezförmig.

3. Nutzung

Das bebaute Teilobjekt im östlichen Grundstücksbereich ist zum Wertermittlungsstichtag mit einem Einfamilienwohnhaus im Rohbau (geplanter Grundriss siehe Anlage) und mit einem Garagengebäude (offensichtlich 2 Stellplätze nicht begehbar) bebaut.

Im westlichen Bereich wird das Grundstück als Wiese verpachtet.

4. Baujahr

Das Wohnhaus wurde nach Angabe des Schuldners 2021 im Rohbau errichtet.

Das Garagengebäude entspricht nach Angabe noch teilweise Teil der ursprünglichen Bebauung (u.a. Wände, Decke), ansonsten wurde es mit dem Wohnhaus umgestaltet.

Gemäß der Anlage wird dem Wohngebäude nach der Fertigstellung (Ausbau) eine Standardstufe von ca. 3,5 gemäß der, für den Sachwertfaktor noch gültigen, Sachwertrichtlinie unterstellt.

Damit besitzt das Wohngebäude eine Lebensdauer von 75 Jahren, also zum Wertermittlungsstichtag 73 Jahre.

5. Brutto-Grundfläche

Grundlagen:

- . DIN 277
- . Bauunterlagen der Anlage
- . Aufmaß des Unterzeichners

Garagengebäude: ca. 65 m² (ohne Dachbereich)

Wohnhaus: ca. $282 \times 2 = \underline{564 \text{ m}^2}$ (zusätzlich Überdachungen)

Raumhöhen: Erdgeschoss ca. 2,8 m (Rohbauhöhe)
Dachgeschoss ca. 2,5 m (unter dem First).

6. Bauart

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

Garagengebäude

Das Garagengebäude ist eingeschossig, nicht unterkellert und besitzt infolge des Satteldaches einen flachen Dachbereich.

Es sind offensichtlich 2 Stellplätze vorhanden.

Die Wände sind nach Angabe Massivwände (außen verputzt), über dem Erdgeschoss liegt eine Stahlbetondecke.

Das Satteldach ist mit Dachziegeln (offensichtlich engobiert) gedeckt, die Dachentwässerung ist aus Kupfer.

Die Tore sind aus Holz.

Wohnhaus

Das Wohnhaus ist eingeschossig, nicht unterkellert und besitzt einen Dachbereich.

Es befindet sich im Rohbau

. Bodenplatte/ Fundamente:	offensichtlich Beton auf Schotter/Kies
. Decke über dem Erdgeschoss:	Holz
. Wände:	Konstruktion aus Brettsper Holz
. Dachstuhl:	Satteldach als Pfettendach, mit abgewalmten Anbauten
. Dachdeckung:	Ziegeldeckung, offensichtlich engobiert
. Dachentwässerung:	vorhanden (Kupfer)
. Wandaufbau:	außen: Putz, örtlich Holz (mit Vollwärmeschutz) innen: Holz (nicht fertiggestellt)
. Fenster:	Holz-Isolierfenster
. Außentür:	provisorisch
. Innentüren:	noch keine
. Treppen:	zum Dachgeschoss Holztreppe (ausziehbare Leitertreppe)
. Fußbodennutz- schichten:	noch keine
. Installation, Sanitär, weitere Ausbau:	noch keiner

Außenanlagen

Grundleitungen/Kanäle/

Schächte, Kleinklägrube: nicht einsehbar

Einfriedung: örtlich Maschendrahtzaun

Oberfläche: Gras, Laubbäume, Schotter/Kies im Bereich Wohnhaus

7. Zustandsbeschreibung

(soweit ersichtlich)

Garagengebäude

Das Garagengebäude besitzt nach dem äußeren Eindruck keine gravierenden Baumängel bzw. Bauschäden.
Es besitzt einen Sachwert.

Wohngebäude

Das Wohngebäude entspricht in seiner Bauart gegenwärtigem Standard.

Nach den Kriterien der für den Sachwertfaktor noch gültigen Sachwertrichtlinie wird dem Wohngebäude nach der Fertigstellung und nach interner Einschätzung eine Standardstufe von 3,5 gemäß der Anlage unterstellt.

Gravierende Baumängel/Bauschäden sind nicht auffallend.

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

Die Kubatur und Grundrissaufteilung ist für eine Weiternutzung ebenso gut geeignet (zweckmäßige Raumhöhen, zweckmäßiger Zuschnitt, barrierefrei im Erdgeschoss).
Das Wohngebäude besitzt einen Sachwert.
Dabei besteht die Schwierigkeit, Fertigstellungskosten zu ermitteln (innerer Ausbau, Außenanlagen).

Dies ist erforderlich, um eine Marktanpassung mit dem vom Gutachterausschuss aus Verkäufen ermittelten Sachwertfaktor durchzuführen.

Es steht jedem Eigentümer frei, den Standard des Ausbaues zu bestimmen und somit die Kosten zu beeinflussen. Ebenso sind die Ausbaukosten zum Wertermittlungsstichtag aufgrund der Situation im Bausektor schwer kalkulierbar (Materialpreise, Handwerkerpreise, Fachhandwerker).

Das Verhältnis Rohbau/Ausbau hat sich in den letzten Jahrzehnten von um 60/40 annähernd umgekehrt, in Abhängigkeit vom Ausbauniveau.

Dies ist auch dem immer mehr steigenden technischen Fortschritt in Verbindung mit der Nachhaltigkeit und dem Klimaschutz geschuldet.

8. Sachwert Gebäude

Brutto-Grundfläche n. Pkt. 5:	564 m ² (Wohnhaus)	
Standardstufe im Mittel nach interner Ein- schätzung:	3,5 (siehe Anlage) <u>nach</u> der Fertigstellung	
Gesamtnutzungsdauer:	75 Jahre (nach der Sachwertrichtlinie)	
Restnutzungsdauer:	73 Jahre (siehe dazu Punkt 4)	
Wertminderung infolge Baualter:	2,7 % (linear)	
Kostenkennwert:	821,00 €/m ² BGF im Mittel gemäß der Anlage nach der Sachwertrichtlinie, Preisbasis 2010 (einschließlich Mehrwertsteuer und Baunebenkosten) <u>nach</u> der Fertigstellung	
Regionalfaktor:	1,0	
Indexierung Basis 2010:	176,4 (Stand I/2023)	
vorläufiger Sachwert nach der Fertigstellung des Wohnhauses:	564 m ² x 821,00 €/m ² x 0,973 x 1,764 = nach Rundung:	794.755,76 Euro 795.000,00 Euro
	zusätzlich: geschätzter Zeitwert Garagegebäude:	10.000,00 Euro
	Summe n. Rundung:	805.000,00 Euro.
	=====	

9. Außenanlagen

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

10. Bodenwert

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

Danach beträgt der Bodenrichtwert 23,00 €/m² (Mischgebiet, Ein- u. Zweifamilienwohnhäuser, erschlossen nach BauGB und KAG, offene Bebauung, zweigeschossig, 30 m tief, Stand 1.1.2022).

Für den bebauten Teilbereich mit den Gebäuden (ca. 1.300 m²) ist der Bodenrichtwert angemessen.

Für den Restbereich (2.061) ist der Bodenrichtwert für Grünland Grundlage (unter 0,50 €/m²).

Aufgrund der Lage zum bebauten Innenbereich werden 1,00 €/m² angesetzt.

Somit Bodenwert:

$$23,00 \text{ €/m}^2 \times 1.300 \text{ m}^2 + 1,00 \text{ €/m}^2 \times 2061 \text{ m}^2 = 31.961,00 \text{ Euro}$$

n. Rundung: **32.000,00 Euro.**

Bemerkung:

Erschließungskosten bzw. Anliegerbeiträge, die noch anfallen, sind nicht im Bodenwert enthalten!

11. Vorläufiger Sachwert (vorläufiger Verfahrenswert)

Bebauungen sowie
Außenanlagen nach Fertigstellung: 805.000,00 Euro

Bodenwert Mischgebietsfläche: 32.000,00 Euro

Vorläufiger Sachwert (nach der Fertigstellung des Wohnhauses: **837.000,00 Euro.**

=====

12. Marktangepasster vorläufiger Sachwert (marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert)

Der betreffende Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises hat 2022 für Einfamilienwohnhäuser Sachwertfaktoren ermittelt (Literatur ⁴⁾).

Sie zeigen, wie sich der Sachwert zum Verkehrswert verhält.

Bei einem vorläufigen Sachwert nach der Fertigstellung von 835.000,00 € (also ohne die landwirtschaftliche Nutzfläche) und einem Bodenrichtwert von 23,00 €/m² für die Mischgebietsfläche ergibt sich nach Extrapolation ein Sachwertfaktor von 0,57.

Somit marktangepasster vorläufiger Sachwert nach der Fertigstellung:

0,57 x 835.000,00 € =	475.950,00 Euro
n. Rundung:	476.000,00 Euro
=====	

Damit zeigt sich auch das Preisniveau für derartige Wohnhäuser in der Region.

zusätzlich: **2.000,00 Euro** für die landwirtschaftliche Nutzungsfläche.

13. Ertragswert

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

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

14. Verkehrswert (Verfahrenswert)

Grundlage für den Verkehrswert ist der marktangepasste vorläufige Sachwert nach Pkt.12 mit 476.000,00 € + 2.000,00 € = 478.000,00 €.

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

- | | |
|--|----------------|
| - geschätzte Fertigstellungskosten Wohnhaus: | - 300.000 Euro |
| - Nachteil gemeinsame Kleinklärrube | Faktor 0,98 |
| - Vorteil Wohnlage nach Punkt 2: | Faktor 1,20 |

Somit **Verkehrswert:**

$$\begin{aligned} & (478.000,00 \text{ €} - 300.000,00 \text{ €}) \times 0,98 \times \\ & 1,20 = \quad \quad \quad 209.328,00 \text{ Euro} \\ & \text{nach Rundung: } \underline{209.500,00 \text{ Euro}} \end{aligned}$$

15. Literatur

1. Kleiber/Simon:
„Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 5. Auflage 2007,
Bundesanzeiger-Verlag
2. Immobilienwertermittlungsverordnung 2021
3. IVD-Preisspiegel 2022/2023 Thüringen
4. Sachwertfaktoren 2022, herausgegeben vom
entsprechenden Katasterbereich



Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha und des Wartburgkreises

Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Schloßberg 1, 99867 Gotha
Telefon: 0361 57 4016-330, E-Mail: gutachter.gotha@tlbg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen



Gemeinde
Gemarkungen

Bad Liebenstein
Bad Liebenstein, Bairoda, Bairoda-Wolfsberg, Steinbach

Bodenrichtwertnummer
Bodenrichtwert [Euro/m²]
Stichtag

634151
23
01.01.2022

Entwicklungszustand
abgabenrechtlicher Zustand

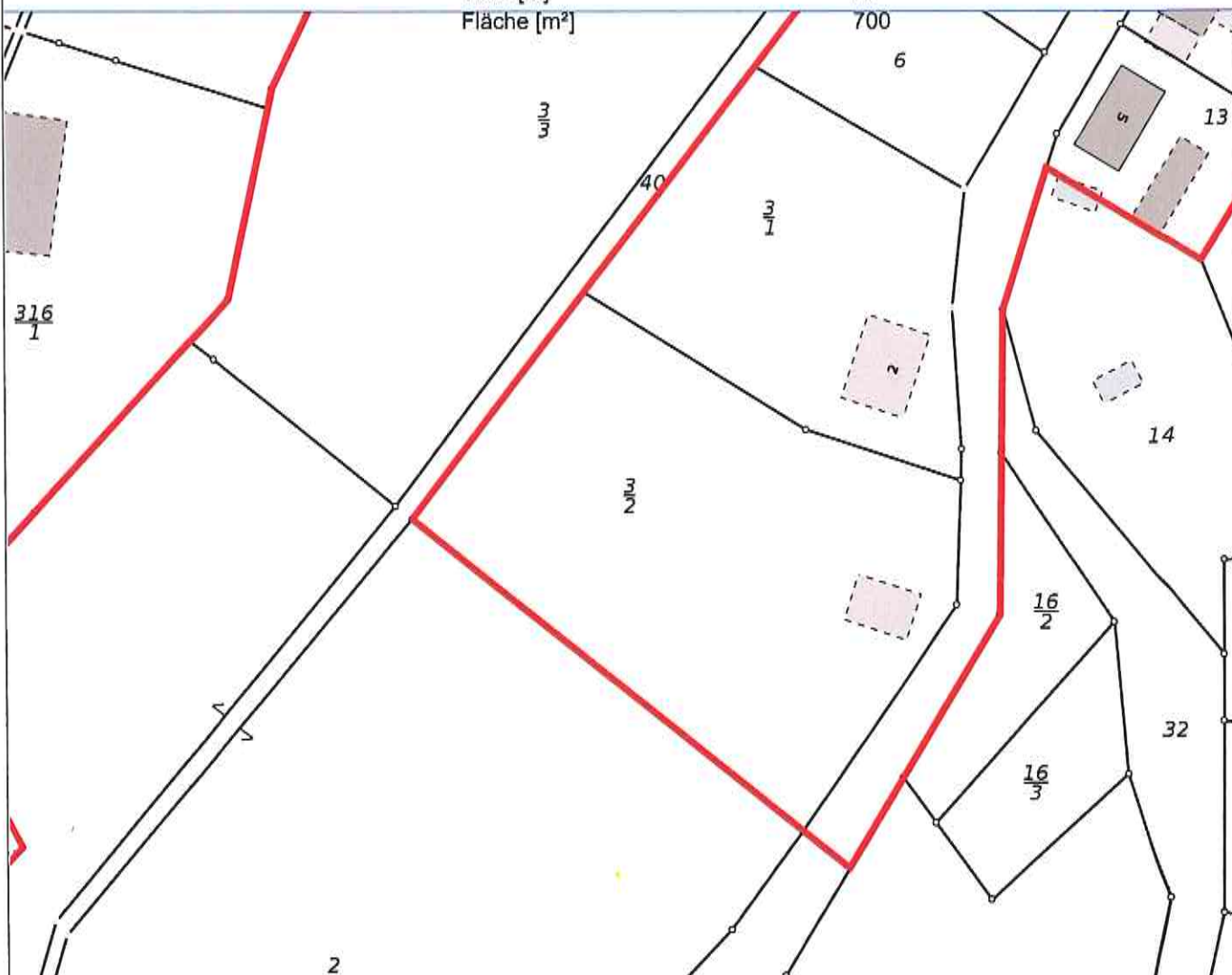
baureifes Land
erschließungsbeitragsfrei nach
BauGB und ThürKAG

Nutzungsart
ergänzende Nutzungsangabe

Mischgebiet
Ein- und Zweifamilienhäuser

Bauweise
Geschosszahl
Tiefe [m]
Fläche [m²]

offen
2
30
700



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag

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

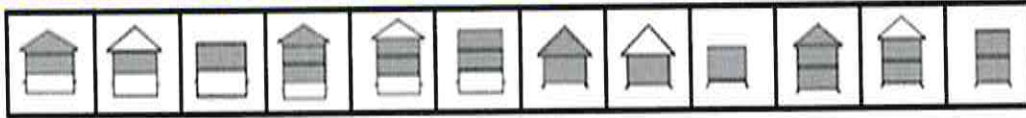


Maßstab:
1 : 1000

erstellt am:
06.05.2023

NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN WOHNHAUS FIKTIV nach FERIGHERSTELLUNG

1.

EFH
DHH
RHS

101	102	103	111	112	113	121	122	123	131	132	133
201	202	203	211	212	213	221	222	223	231	232	233
301	302	303	311	312	313	321	322	323	331	332	333

1.1 Eingabe Haustyp

122

2.

2.1 Standard frei wählen	1	2	3	4	5
Standardstufe 3,5 ▼	585	650	745	900	1125

823

2.2 zur Tabelle (click)

1	Aussenwände				1		23%	0,92	207 €
2	Dach				1		15%	0,60	135 €
3	Fenster u. Außentüren				1		11%	0,44	99 €
4	Innenwände u. -türen			1			11%	0,33	82 €
5	Deckenkonstr. u. Treppen			1			11%	0,33	82 €
6	Fußböden			1			5%	0,15	37 €
7	Sanitäreinrichtungen			1			9%	0,27	67 €
8	Heizung			1			9%	0,27	67 €
9	sonst. techn. Ausstattung			1			6%	0,18	45 €

Kostenkennwert 2010

821 €

ermittelte Standardstufe

3,5

3,5