

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 bebauten Flurstückes nach dem äußeren Eindruck

Flurstück: 77

Gebäudenummer: 1

Straße: Steinstraße

Ort: 36466 Dermbach

Landkreis: Wartburgkreis

Land: Thüringen

Bezeichnung: Flurstück mit einem Wohnhaus
(zweigeschossig, zusätzlich mit einem offensichtlich
teilausgebauten Dachgeschoss und nicht unterkellert),
Anbau und Nebengebäude

Suchkriterium: Einfamilienhaus

Nutzung zum
Wertermittlungsstichtag: offensichtlich Eigennutzung Schuldner

Zweck der Ermittlung: Verfahren 41 K 35/23
Amtsgericht Eisenach

Tag der Besichtigung: 09.01.2024, 13:00 Uhr (Gläubigerin und Schuldner
fehlten)

Wertermittlungsstichtag: 09.01.2024

Unterlagen: - Grundbuchauszug und Angaben, bereitgestellt durch das
Amtsgericht Eisenach

ermittelte Daten: - Recherche Katasterbereich Gotha (Thür.
Landesamt für Bodenmanagement und
Geoinformation)
- Grundstücks-u. Gebäudebesichtigung
(soweit von den Straßen möglich)

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 (§ 10 der ImmoWertV 21) verwendete Ableitungsmodell und die zugrunde gelegten Daten zu beachten (Lit.4).

Die Bemerkungen in Pkt. 1 sind zu beachten!

Verkehrswert: 38.000,00 Euro

Das Gutachten konnte nur nach dem äußeren Eindruck erstellt werden, da der Schuldner und der Gläubiger zum Termin der Besichtigung nicht anwesend waren. Der Unterzeichner übernimmt keine Gewährleistung aufgrund von Annahmen und Ansätze infolge der fehlenden inneren Begehung!



Meiningen, den 12.01. 2024



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)	
- Kartenauszüge M 1: 500.000, 1: 50.000, 1:5.000	
- Katasterauszug	
- ungefährender Lageplan M 1:500	
- Luftbildaufnahmen (2 Stück)	
- Fotodokumentation (8 Stück)	

1. Allgemeines

Grundbuch:	Amtsgericht Bad Salzungen Grundbuch von Dermbach (amtlicher Ausdruck vom 28.06.2023)
Blatt:	103
Gemarkung:	Dermbach
Flur:	1
Flurstück:	77
Fläche:	317 m ²
Abteilung II:	angeordnete Zwangsversteigerung
Abteilung III:	keine Angaben
Baulasten:	keine Eintragungen (gemäß Angabe AG Eisenach)
Denkmalschutz:	keine Eintragungen- Bodendenkmal (gemäß Angabe AG Eisenach)
Flurbereinigungs- verfahren:	in kein Verfahren einbezogen (gemäß Angabe AG Eisenach)
Einordnung:	Innenbereich östlicher Bereich: Mischgebiet westlicher Bereich: allg. Wohngebiet (nach Recherche Katasterbereich Gotha, siehe Anlage)
Einordnung:	ortsübliche Erschließung an der Steinstraße (Nord-u. Westseite) bzw. Bahnhofstraße (Ostseite) . Straßen: ausgebaut und mit Bitumen befestigt (Gehweg teilweise Betonpflaster)
Funktionstüchtigkeit:	keine Angaben
Bemerkungen:	. Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Aus- künfte, 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 Gutachten geht von Altlastenfreiheit und Nichtvorhandensein des Echten Hausschwammes aus. Bei Nachweis ist ein Nachtrag zum Gutachten erforderlich. Hinweise waren während der Objektbesichtigung von außen bedingt auffallend (teilweise Asbestplattenverkleidung Wohnhaus, Wellasbestplattenverkleidung Überdachung Anbau).
- . 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) von außen 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.

2. Beschreibung der Lage

Lage:	nach den Kartenausügen der Anlage Dermbach mit ca. 7.100 Einwohnern im südthüringischen Wartburgkreis (ca. 159.500 Einwohner, mit Eisenach). Die Gemeinde Dermbach befindet sich im Feldatal der Thüringer Rhön, ca.: . 16 km südwestlich von Bad Salzungen . 41 km südwestlich von Eisenach . 100 km südwestlich von Erfurt . 45 km nordöstlich von Fulda
Ortslage:	nach dem Lageplan und dem Katasterauszug der Anlage nördliche Lage von Dermbach, an der Ecke Bahnhofstraße (Bundesstraße 285) / Steinstraße meist offene Wohnbebauung als Nachbarbebauung <u>einfache Wohnlage</u> Nachteile: schlauchartiger Grundstückszuschnitt relativ geringe Gartenfläche Lärmimmissionen durch die angrenzenden Straßen
Höhenlage:	ca. 361 - 366 m ü. NN
Gelände:	in Ostrichtung fallend
Baugrund:	zum Wertermittlungsstichtag lag kein Baugrundgutachten vor
Grundstückszuschnitt:	nach dem Katasterauszug in Anlage: schlauchartig, den Straßenverläufen angepasst.

3. Nutzung

Das Wohnhaus wird zum Wertermittlungstichtag möglicherweise als Wohnobjekt durch den Schuldner genutzt (gemäß Angabe Klingel).

Das Erdgeschoss könnte ursprünglich gewerblich genutzt worden sein.

Der Anbau könnte ein Lager sein.

Das Nebengebäude wird offensichtlich als Garage, Lager und zur Tierhaltung genutzt (Hundezwinger).

4. Baujahr

Es liegen keine Angaben zum Baualter vor.

Das Wohnhaus könnte aufgrund der Bauart und Bauweise ursprünglich um 100 Jahre und älter sein.

In der Zeit der ehem. DDR wurden Ausbauinvestitionen getätigt.

Nach 1990 wurden keine (von außen erkennbare) Investitionen getätigt (außer einer kleinen Solaranlage).

Das Nebengebäude wurde offensichtlich in der Zeit der ehem. DDR errichtet.

5. Brutto-Grundfläche

Grundlagen: . DIN 277
 . Schätzung durch den Unterzeichner („Herausmessen“ aus dem Katasterauszug)

Wohnhaus: ca. $130 \text{ m}^2 \times 2 = \underline{260 \text{ m}^2}$

Anbau: ca. $\underline{20 \text{ m}^2}$ (zusätzlich überdachte Terrasse)

Nebengebäude: ca. $\underline{70 \text{ m}^2}$

6. Bauart

(soweit von außen)

Das Wohnhaus ist offensichtlich zweigeschossig, zusätzlich mit einem wahrscheinlich teilausgebauten Dachgeschoss und einem möglicherweise teilausgebauten Spitzboden sowie ohne Keller, der westliche Wohnhausanbau ist ebenfalls eingeschossig, mit Dachbereich und ohne Unterkellerung.

Das Nebengebäude an der Grundstückswestseite ist ebenfalls eingeschossig und zusätzlich mit einem Dachbereich.

Wohnhaus

- . Wände: Erdgeschoss offensichtlich Massivwände
ab dem Obergeschoss Fachwerkwände
- . Dachstuhl: Satteldach mit Kniestock, Krüppelwalm und Gaube zur Nordseite
- . Dachdeckung: Betondachsteindeckung
- . Dachentwässerung: vorhanden
- . Decken: über dem Erdgeschoss möglicherweise Massivdecke, ansonsten Holzbalkendecken
- . Wandaufbau: außen: Plattenverkleidung, Asbestplatten
- . Fenster: Holzfenster
- . Außentür: Holztür
- . Tor: Holztor

Anbau

- . eingeschossiges Gebäude mit Satteldach in offensichtlicher Massivbauweise
- . Asbestplattenverkleidung, Betondachsteindeckung, Holztür, Holzfenster
- . zur Straße überdachte Terrasse (gemauerte Brüstung, Überdachung als Stahlkonstruktion mit Wellasbestdeckung)

Nebengebäude

- . eingeschossiges Massivgebäude mit Satteldach
- . Betondachsteindeckung
- . außen verputzt, Holztor, Holzfenster, Holztür, Glasbausteine

Außenanlagen

Grundleitungen/Kanäle/
Schächte:

nicht einsehbar

Einfriedung:

gemauerter Einfriedung Garten zur Nordseite
hier auch Stützmauer infolge Niveauunterschied zur
Straße, Metallzaun, Metalltor Garten zur Südseite

Oberfläche:

Gartenbereich örtlich befestigt

7. Zustandsbeschreibung

(soweit von außen ersichtlich)

Das Wohngebäude entspricht in seiner Bauart im Rohbau offensichtlich der Bauzeit gemäß Punkt 4.

Der Ausbau entspricht ehem. DDR-Standard (soweit von außen ersichtlich).

Auffallende Baumängel/Bauschäden:

- . das Gebäude entspricht nicht dem aktuellen Gebäudeenergiegesetz
- . verschlissene Ausbauteile (z.B. Fenster)
- . Asbesteinsatz.

Nach den Kriterien des ImmoWertV 21, Anlage 4 kann dem Gebäude nach dem äußeren Eindruck eine Standardstufe von 2,0 zuerkannt werden (im Grunde eine einfache Ausstattung).

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

Die Kubatur und Grundrissaufteilung scheint für eine Weiternutzung ebenfalls nur noch bedingt geeignet:

- . schlauchartiger Zuschnitt mit einer relativ geringen Gebäudetiefe
- . die offensichtlich gewerbliche Nutzung des Erdgeschosses ist aufgrund der Mikrolage und der Kubatur nicht nachhaltig

Das Wohngebäude besitzt einen geringen Sachwert.

Der Anbau und das Nebengebäude könnten ehem. DDR-Standard entsprechen.

Auffallend ist beim Anbau ebenfalls der Asbesteinsatz.

Das Nebengebäude kann nur von den Giebelseiten genutzt werden, da es einen Niveauunterschied zur Nordseite gibt und die Südseite direkt an des Fremdgrundstück 983 angrenzt.

Die Gebäude besitzen geringe „Anerkennungswerte“.

8. Sachwert Gebäude

Brutto-Grundfläche n. Pkt. 5:	260 m ² (Wohnhaus)	
Haustyp gemäß der ImmoWertV:	132 (Wohnhaus)	
Standardstufe im Mittel nach interner Ein- schätzung von außen:	2,0 (nach der ImmoWertV)	
Gesamtnutzungsdauer:	65 Jahre (nach dem Modell für den Sachwertfaktor)	
geschätzte modifizierte Restnutzungsdauer:	10 Jahre	
Wertminderung infolge Baualter:	84,6 % (linear)	
Kostenkennwert: Preisbasis 2010	694,00 €/m ² BGF im Mittel gemäß einer Einschätzung von außen nach der ImmoWertV 21, Anlage 4, (einschl. Mehrwertsteuer und Baunebenkosten)	
Regionalfaktor:	1,0	
Indexierung Basis 2010:	178,3 (Stand III/2023)	
vorläufiger Sachwert:	260 m ² x 694,00 €/m ² x 0,154 x 1,783 = nach Rundung:	49.545,58 Euro 49.500,00 Euro
	zusätzlich überschläglich geschätzt:	
	Zeitwert Nebengebäude, Anbau:	3.500,00 Euro
	Summe n. Rundung:	53.000,00 Euro. =====

9. Außenanlagen

Der Zeitwert der 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 für den östlichen Bereich (Wohnhaus, Anbau) 31,00 €/m² (Mischgebiet, Ein- u. Zweifamilienwohnhäuser, erschlossen nach BauGB und KAG, offene Bebauung, zweigeschossig, 25 m tief, 500 m², Stand 1.1.2022).

Der Bodenrichtwert für den westlichen Bereich (Garten, Nebengebäude) beträgt danach 32,00 €/m² (allg. Wohngebiet, erschlossen nach BauGB und KAG, offene Bebauung, zweigeschossig, 25 m tief, 500 m², Stand 1.1.2022).

Infolge der Grundstücksgröße und des Zuschnittes wird der sich ergebende mittlere Bodenrichtwert hier nicht weiter angepasst, sondern erst im Punkt 14 gewürdigt.

Somit Bodenwert: 317 m² x 31,40 €/m² = 9.985,50 Euro

10.000,00 Euro
=====

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

11. Vorläufiger Sachwert (vorläufiger Verfahrenswert)

Bebauungen sowie Außenanlagen:	53.000,00 Euro
Bodenwert:	10.000,00 Euro
 Vorläufiger Sachwert:	 63.000,00 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 und berücksichtigen im Grunde die Mikrolage in Südthüringen.

Bei einem vorläufigen Sachwert von 63.000,00 € und einem Bodenrichtwert von 31,50 €/m² ergibt sich ein Sachwertfaktor von 1,48, allerdings nur nach einer Extrapolation, da für derartig geringe vorläufige Sachwerte keine Untersuchungen durchgeführt wurden.

Somit marktangepasster vorläufiger Sachwert:

1,48 x 63.000,00 € =	93.240,00 Euro
n. Rundung:	93.000,00 Euro.
	=====

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 93.000,00 €.

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

- Mikrolage nach Punkt 2 (mit Größe und Zuschnitt des Grundstückes): Faktor 0,80
- Kubatur und Grundrissaufteilung Wohnhaus nach Punkt 7: Faktor 0,85
- Baumängel und Bauschäden Wohnhaus nach Punkt 7, auch mögliche verdeckte: Faktor 0,75
- Asbesteinsatz (Sonderentsorgung): Faktor 0,80

Somit **Verkehrswert:**

**93.000,00 Euro x 0,80 x 0,85 x
0,75 x 0,80 = 37.944,00 Euro
nach Rundung: 38.000,00 Euro**

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
Gemarkung

Dernbach
Dernbach

Bodenrichtwertnummer
Bodenrichtwert [Euro/m²]
Stichtag

634283
31
01.01.2022

Entwicklungszustand
abgabenrechtlicher Zustand

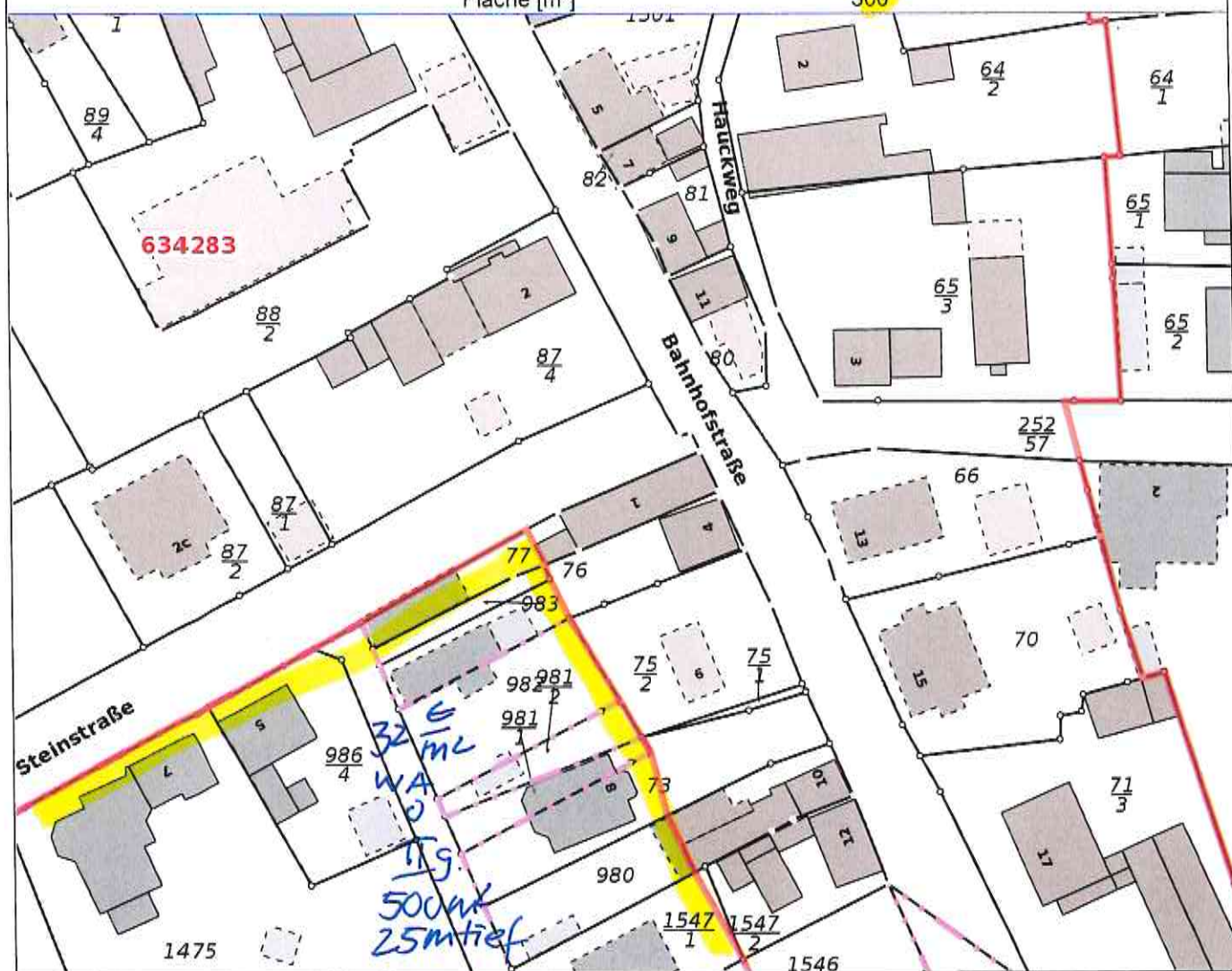
baureifes Land
erschließungsbeitragsfrei nach
BauGB und ThürKAG

Nutzungsart
ergänzende Nutzungsangabe

Mischgebiet
Ein- und Zweifamilienhäuser

Bauweise
Geschosszahl
Tiefe [m]
Fläche [m²]

offen
II
25
500



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag

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

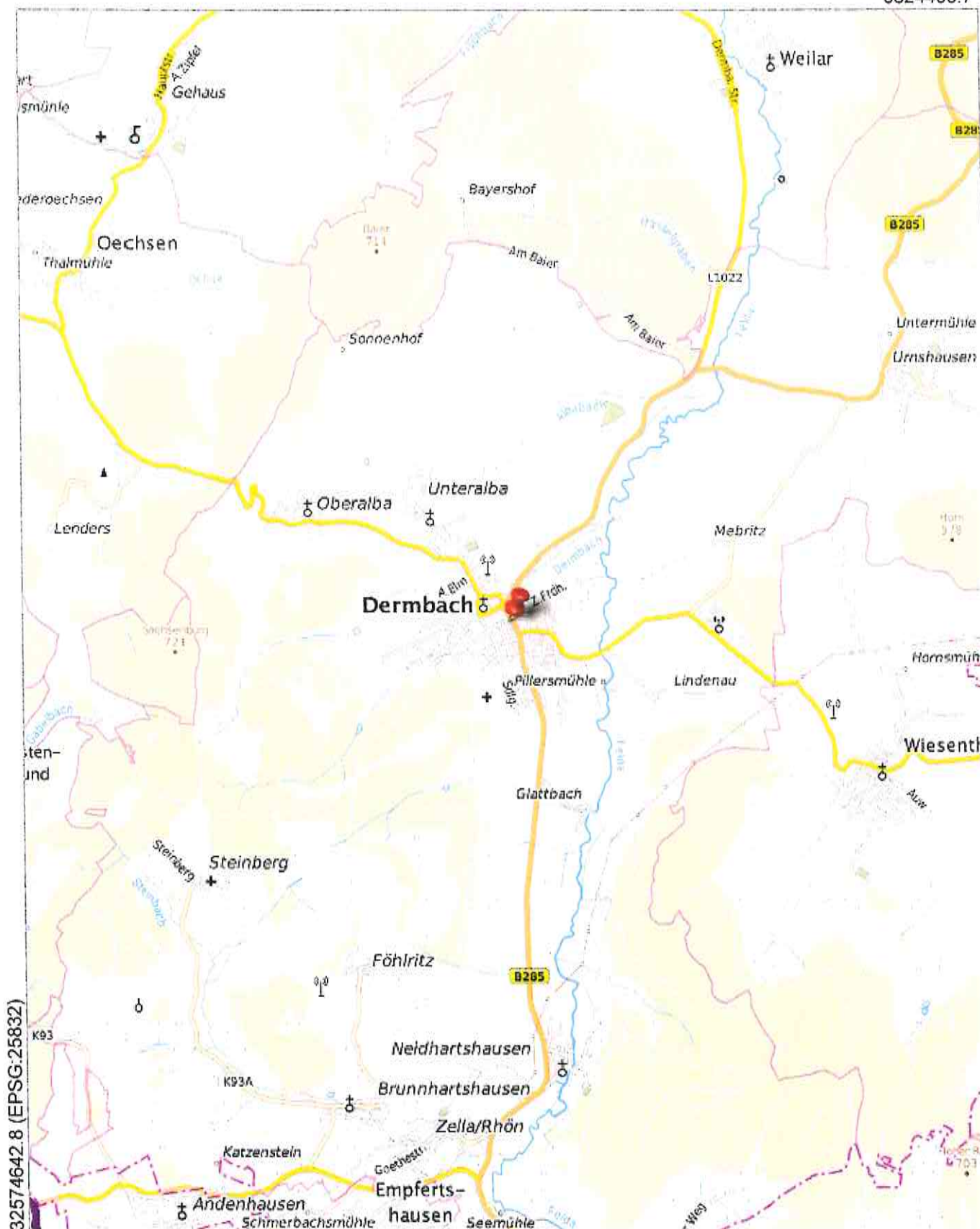


Maßstab:
1 : 1000

erstellt am:
07.12.2023



5624405.7



32574642.8 (EPSG:25832)

5613121.7 (EPSG:25832)

5619327.9





Thüringer Landesamt für
Bodenmanagement und Geoinformation
Katasterbereich Gotha

Schloßberg 1
99867 Gotha

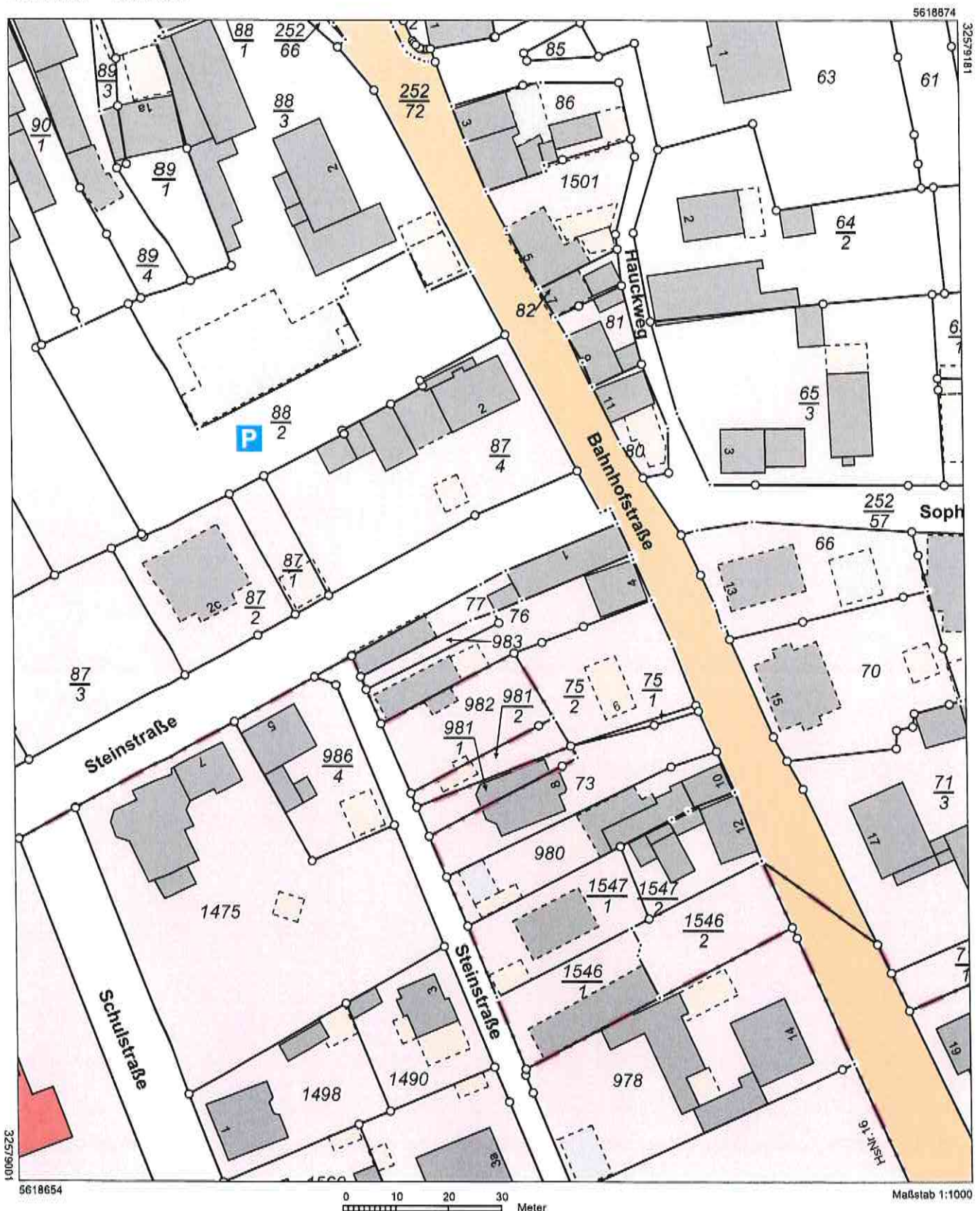
Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 07.12.2023

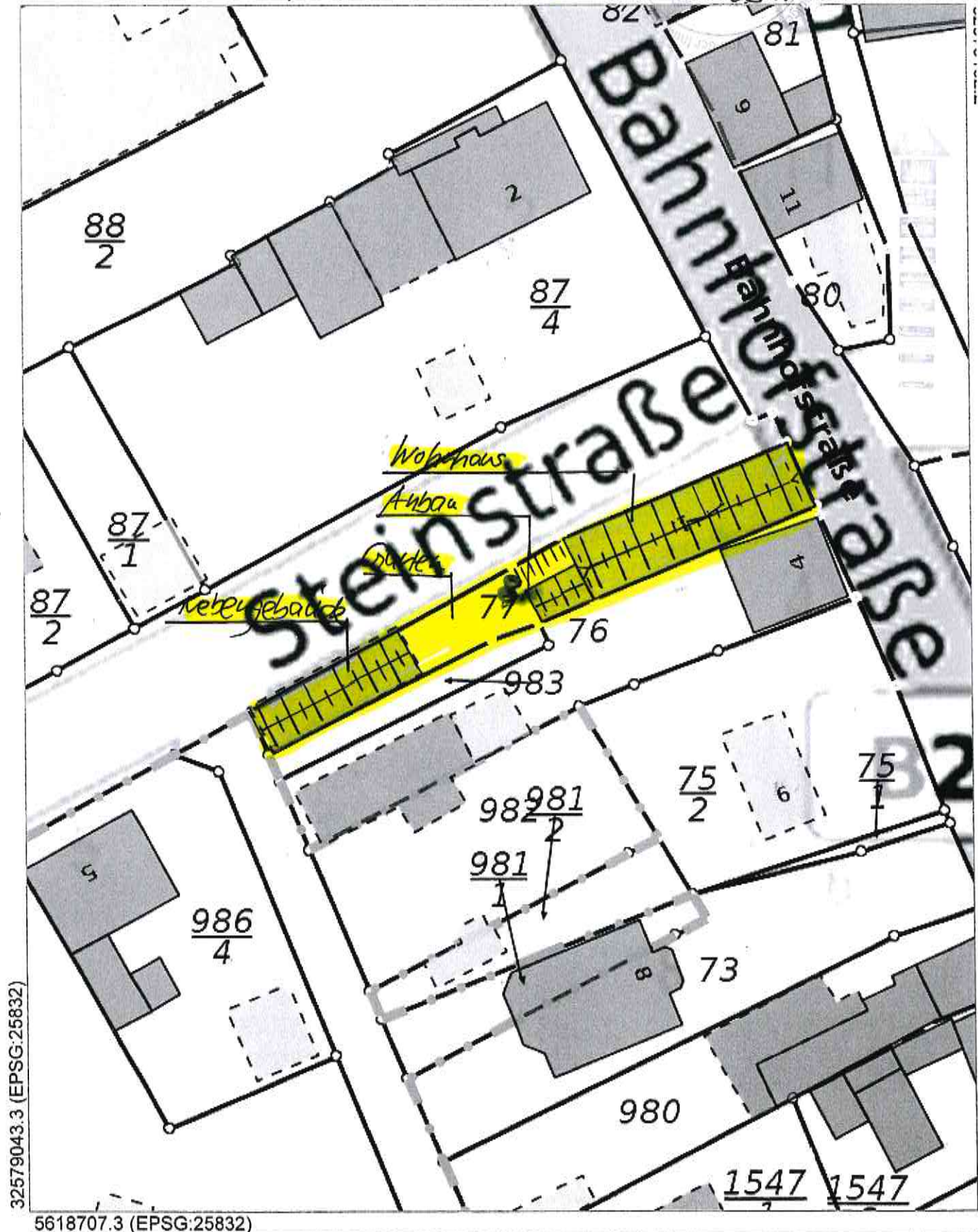
Flurstück: 77
Flur: 1
Gemarkung: Dermbach

Gemeinde: Dermbach
Kreis: Wartburgkreis



ungefährer Lageplan

09.12.2024 5618820.1



32579043.3 (EPSG:25832)

5618707.3 (EPSG:25832)



32578910 (EPSG:25832)

5618538 (EPSG:25832)

5618820.1



32579043.3 (EPSG:25832)

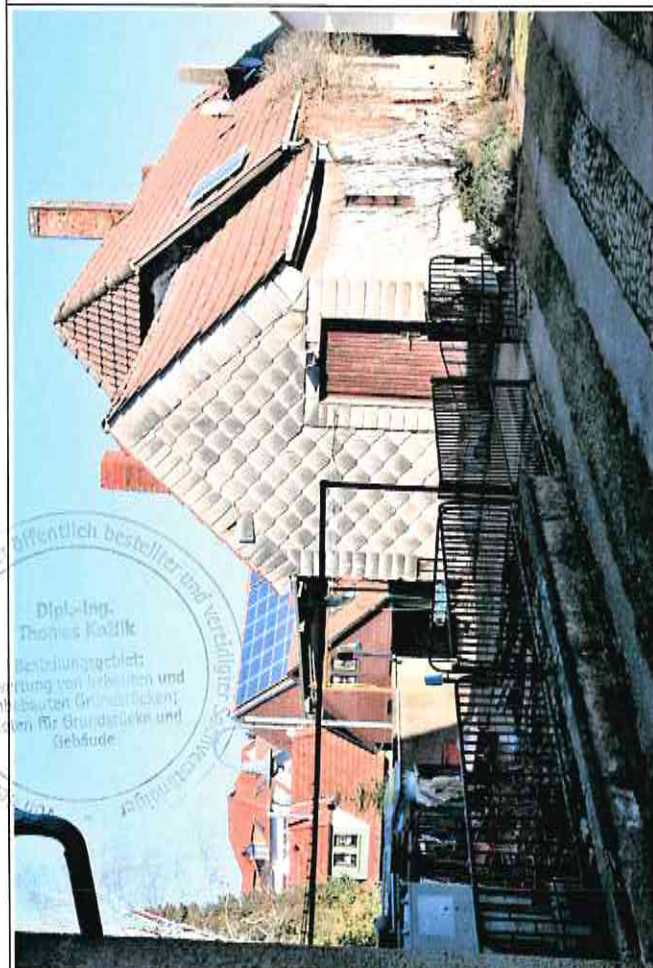
5618707.3 (EPSG:25832)



Wohnhaus Nordwestansicht



Wohnhaus Ostansicht



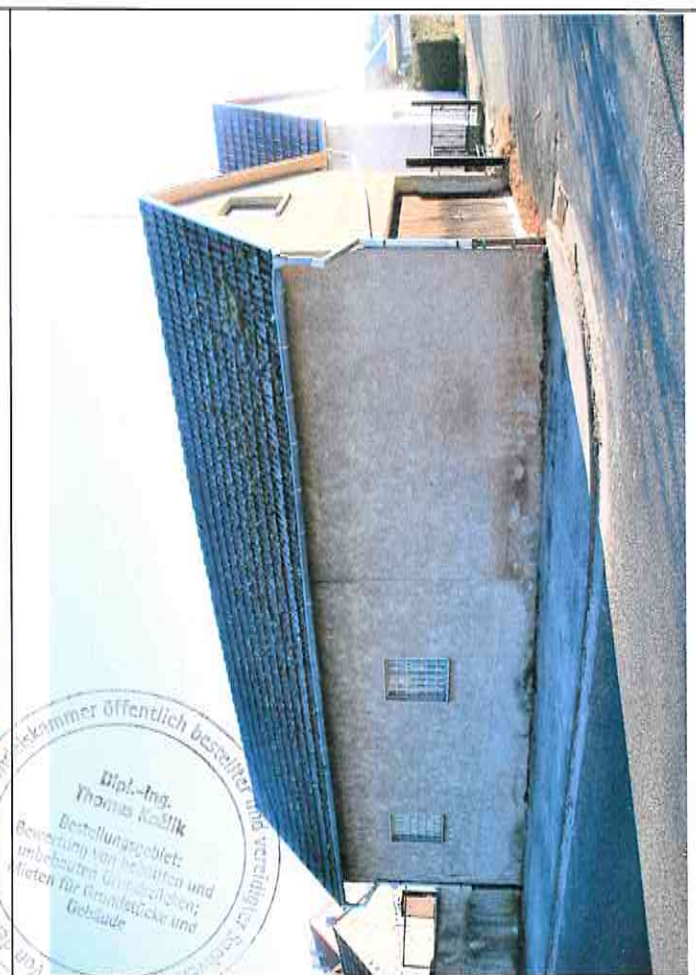
Wohnhaus, Anbau Südwestansicht



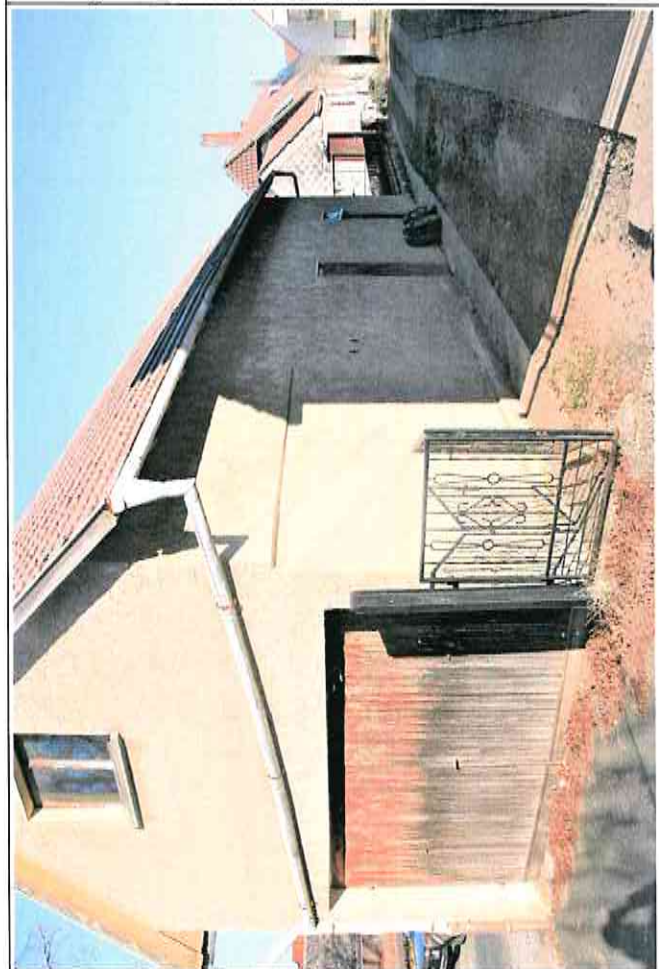
Wohnhaus, Anbau Nordwestansicht



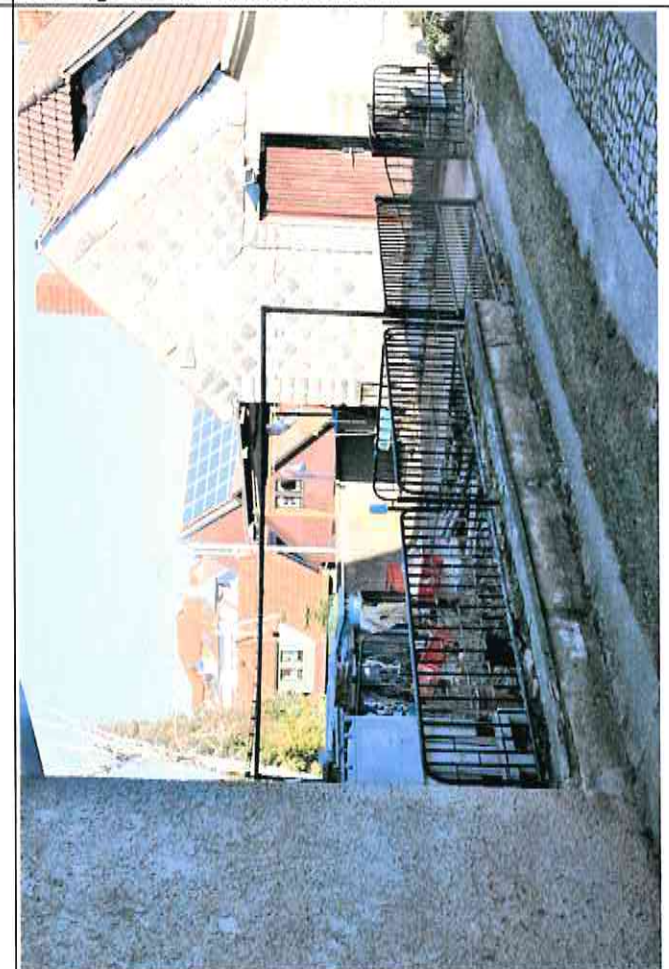
Nebengebäude Nordostansicht



Nebengebäude Nordwestansicht



Nebengebäude Südwestansicht



Garten Südwestansicht