

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: 151/51

Gebäudenummer: 4

Straße: Hans- Hahn- Straße

Ort: 36469 Bad Salzungen  
OT Oberrohn

Landkreis: Wartburgkreis

Land: Thüringen

Bezeichnung: Flurstück mit einem Einfamilienwohnhaus  
(eingeschossig, zusätzlich mit ausgebautem  
Dachgeschoss und offensichtlich nicht unterkellert)

Suchkriterium: Einfamilienhaus

Nutzung zum  
Wertermittlungsstichtag: offensichtlich Eigennutzung Schuldner

Zweck der Ermittlung: Verfahren 41 K 38/23  
Amtsgericht Eisenach

Tag der Besichtigung: 04.12.2023, 13:00 Uhr (Gläubigerin und Schuldner  
fehlten)

Wertermittlungsstichtag: 04.12.2023

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

ermittelte Daten:

- Recherche Katasterbereich Gotha (Thür. Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation)
- Grundstücksbesichtigung (soweit möglich)
- Gebäudebesichtigung (von außen)

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.

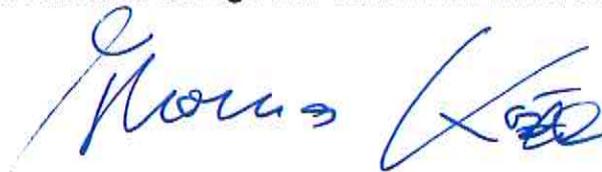
Damit bildet das Sachwertverfahren nach § 35-39 der ImmoWertV 21 die Grundlage für den Verkehrswert

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: 208.500,00 Euro**

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



Meiningen, den 08.12.2023



## Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeines	4
2. Beschreibung der Lage	6
3. Nutzung	6
4. Baujahr	7
5. Brutto-Grundfläche	7
6. Bauart	7
7. Zustandsbeschreibung	8
8. Sachwert Gebäude	9
9. Außenanlagen	10
10. Bodenwert	10
11. Vorläufiger Sachwert (vorläufiger Verfahrenswert)	10
12. Marktangepasster vorläufiger Sachwert (marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert)	10
13. Ertragswert	11
14. Verkehrswert (Verfahrenswert)	11
15. Literatur	12
16. Anlagen	
- Bodenrichtwertinformationen (1 Seite A4)	
- Kartenauszüge M 1: 500.000, 1: 50.000, 1:5.000	
- Katasterauszug	
- Luftbildaufnahmen (2 Stück)	
- Fotodokumentation (12 Stück)	

## 1. Allgemeines

Grundbuch:	Amtsgericht Bad Salzungen Grundbuch von Oberrohn (amtlicher Ausdruck vom 28.06.2023)
	Blatt: 178
	Gemarkung: Oberrohn
	Flurstück: 151/51
	Fläche: 680 m <sup>2</sup>
	Abteilung II: angeordnete Zwangsversteigerung
	Abteilung III: keine Angaben
Baulasten:	keine Eintragungen (gemäß Angabe AG Eisenach)
Denkmalschutz:	keine Eintragungen (gemäß Angabe AG Eisenach)
Flurbereinigungs- verfahren:	in kein Verfahren einbezogen (gemäß Angabe AG Eisenach)
Einordnung:	Innenbereich Mischgebiet  (nach Recherche Katasterbereich Gotha, siehe Anlage)
Einordnung:	ortsübliche Erschließung an der Hans-Hahn-Straße (Westseite)
	. Straße: ausgebaut und mit Bitumen befestigt
Funktionstüchtigkeit:	keine Angaben  Wohnhaus möglicherweise zentrale Warmwasserheizung auf Erdölbasis
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 von außen 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) 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.

. 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.

## 2. Beschreibung der Lage

Lage:	nach den Kartenauszügen der Anlage  Oberrohn ist seit 2018 ein Ortsteil von Bad Salzungen (Kur- und Kreisstadt mit ca. 23.000 Einwohnern) im thüringischen Wartburgkreis (ca. 159.500 Einwohner, einschl. Eisenach).  Oberrohn befindet sich ca.:  . 8 km nordwestlich von Bad Salzungen . 22 km südwestlich von Eisenach  . 65 km nordöstlich von Fulda  . 85 km westlich von Erfurt
Ortslage:	nach dem Lageplan und dem Katasterauszug der Anlage  dörfliche Lage von Oberrohn, offene Wohnbebauung als Nachbarbebauung  <u>mittlere Wohnlage</u>  (relativ ruhige Wohnlage, Stellplatz vorhanden)
Höhenlage:	ca. 276 - 277 m ü. NN
Gelände:	relativ eben
Baugrund:	zum Wertermittlungsstichtag lag kein Baugrundgutachten vor
Grundstückszuschnitt:	nach dem Katasterauszug in Anlage:  relativ regelmäßig, annähernd rechteckig/Form eines Parallelogramms

## 3. Nutzung

Das Grundstück wird zum Wertermittlungsstichtag offensichtlich als Wohnobjekt durch den Schuldner genutzt.

#### 4. Baujahr

Es liegen keine Angaben zum Baualter des Wohnhauses vor.

Es könnte aufgrund der Bauart und Bauweise zwischen 1990 und 2000 errichtet worden sein.

Der Unterzeichner schätzt das Wohngebäude von außen nach der für den Sachwertfaktor noch gültigen Sachwertrichtlinie in eine Standardstufe von ca. 2,3.

#### 5. Brutto-Grundfläche

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

Wohnhaus: ca.  $112 \text{ m}^2 \times 2 + 9 \text{ m}^2 = \underline{233 \text{ m}^2}$  (zusätzlich Balkon).

#### 6. Bauart

(soweit von außen)

Das Wohnhaus ist offensichtlich eingeschossig, zusätzlich mit einem ausgebauten Dachgeschoss und ohne Keller, der östliche Anbau ist ebenfalls eingeschossig und ohne ein ausgebautes Dachgeschoss (auch keine Unterkellerung).

Die restliche Bebauung ist untergeordnet (Holzschuppen, Gartenhaus) und ist Bestandteil der Außenanlagen.

#### Wohnhaus

- . Wände. offensichtlich Massivwände
- . Dachstuhl: Satteldach als Pfettendach mit Kniestock
- . Dachdeckung: Ziegeldeckung
- . Dachentwässerung: vorhanden
- . Decke über dem Erdgeschoss: wahrscheinlich Massivdecke
- . Wandaufbau: außen: Putz

- . Fenster: nicht ersichtlich, da die Außenrollläden verschlossen waren
- . Außentüren: Holztüren

### restliche Bebauung

- . eingeschossiges Gartenhaus in Holzbauweise
- . eingeschossiger Holzschuppen mit einer leichten Deckung

### Außenanlagen

- Grundleitungen/Kanäle/  
Schächte: nicht einsehbar
- Einfriedung: Maschendrahtzaun, Holzzaun, lebender Zaun
- Oberfläche: Zugang, Terrasse, Stellplätze: Betonpflaster  
ansonsten Gras, Laub- u. Nadelbäume, Gebüsch,  
Sträucher

## **7. Zustandsbeschreibung**

(soweit von außen ersichtlich)

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

Nach den Kriterien der für den Sachwertfaktor noch gültigen Sachwertrichtlinie kann dem Wohngebäude nach interner Einschätzung von außen eine Standardstufe von 2,3 zugeordnet werden.

Gravierende Baumängel/Bauschäden sind von außen nicht auffallend, jedoch könnte das Gebäude möglicherweise nicht dem aktuellen Gebäudeenergiegesetz entsprechen, örtliche Gebrauchsspuren sind ebenfalls von außen erkennbar (Balkonbrüstung).

Die Lage des Objektes ist für eine Weiternutzung geeignet (siehe Lagemerkmale in Pkt. 2), auffallend ist der relativ große Vorgarten im Vergleich zum Garten nordöstlich des Wohnhauses.

Die Kubatur und Grundrissaufteilung scheint für eine Weiternutzung geeignet.

Das Wohngebäude besitzt einen Sachwert.

## 8. Sachwert Gebäude

Brutto-Grundfläche n. Pkt. 5:	233 m <sup>2</sup> (Wohnhaus mit Anbau)	
Haustyp gemäß der Schachwertrichtlinie:	121 (Anbau untergeordnet)	
Standardstufe im Mittel nach interner Ein- schätzung von außen:	2,3	
Gesamtnutzungsdauer:	65 Jahre (nach der Sachwertrichtlinie)	
modifizierte Restnutzungsdauer:	37 Jahre	
geschätztes Baualter n. Pkt. 4:	28 Jahre (siehe dazu Punkt 4)	
Wertminderung infolge Baualter:	43,1 % (linear)	
Kostenkennwert:	918,00 €/m <sup>2</sup> BGF im Mittel gemäß einer Einschätzung von außen nach der Sachwertrichtlinie, Preisbasis 2010 (einschl. Mehrwertsteuer und Baunebenkosten)	
Regionalfaktor:	1,0	
Indexierung Basis 2010:	178,3 (Stand III2023)	
vorläufiger Sachwert:	233 m <sup>2</sup> x 918,00 €/m <sup>2</sup> x 0,569 x 1,783 = nach Rundung:	217.001,24 Euro 217.000,00 Euro
	zusätzlich überschläglich geschätzt:	
	Zeitwert Balkon:	3.000,00 Euro
	Summe n. Rundung:	<b>220.000,00 Euro.</b> =====

## 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 25,00 €/m<sup>2</sup> (Mischgebiet, Ein- u. Zweifamilienwohnhäuser, erschlossen nach BauGB und KAG, offene Bebauung, zweigeschossig, 30 m tief, 700 m<sup>2</sup>, Stand 1.1.2022).

Somit Bodenwert: 680 m<sup>2</sup> x 25,00 €/m<sup>2</sup> = **17.000,00 Euro**  
=====

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

## 11. Vorläufiger Sachwert (vorläufiger Verfahrenswert)

Bebauungen sowie Außenanlagen:	220.000,00 Euro
Bodenwert:	17.000,00 Euro

Vorläufiger Sachwert:	<b>237.000,00 Euro.</b> =====
-----------------------	----------------------------------

## 12. Marktangepasster vorläufiger Sachwert (marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert)

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

Sie zeigen, wie sich der Sachwert zum Verkehrswert verhält und berücksichtigen im Grunde die Makrolage in Südthüringen.

Bei einem vorläufigen Sachwert von 237.000,00 € und einem Bodenrichtwert von 25,00 €/m<sup>2</sup> ergibt sich nach Interpolation ein Sachwertfaktor von 0,88.

Somit marktangepasster vorläufiger Sachwert:

0,88 x 237.000,00 € =	208.560,00 Euro
n. Rundung:	<b>208.500,00 Euro</b>
	=====

### 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 208.500,00 €.

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

Somit **Verkehrswert:**

**208.500,00 Euro**

### Plausibilitätskontrolle

Bei den aus dem Katasterauszug „herausgemessenen“ Maßen könnte sich eine Wohnfläche von um 150 m<sup>2</sup> für das reine Wohnhaus ergeben.

Nach dem „Immobilienmarktbericht Thüringen - Umsatz- und Preisübersichten 2023 © Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaats Thüringen" ergeben sich im Wartburgkreis für bebaute Flurstücke von Ein- u. Zweifamilienwohnhäuser, die ab 1991 gebaut wurden (keine Neubauten) im Jahr 2022 bei 41 Verkäufen ein Median von 1.963 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und ein Mittelwert von 2.033 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (5. Perzentil 870 €/m<sup>2</sup>, 95. Perzentil 2.974 €/m<sup>2</sup>).

Bei einem Verkehrswert von 208.500,00 € und 150 m<sup>2</sup> angenommene Wohnfläche ergeben sich 1.390,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Damit wird weder der Median noch der Mittelwert aus der o.g. Untersuchung erreicht.

Gründe könnten sein:

- in der Untersuchung wurden auch Zweifamilienwohnhäuser integriert, die höhere Herstellungskosten verursachen
- die dörfliche Mikrolage (trotz der Eingemeindung nach Bad Salzungen) lässt geringere Kaufpreise vermuten als der Mittelwert/Median

## 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

Immobilienmarktbericht Thüringen - Umsatz- und Preisübersichten 2023 ©  
Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des  
Freistaats Thüringen



## 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	Bad Salzungen
Gemarkung	Oberrohn
Bodenrichtwertnummer	634233
<b>Bodenrichtwert [Euro/m<sup>2</sup>]</b>	<b>25</b>
Stichtag	01.01.2022
Entwicklungszustand abgabenrechtlicher Zustand	baureifes Land erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart ergänzende Nutzungsangabe	Mischgebiet Ein- und Zweifamilienhäuser
Bauweise	offen
Geschosszahl	2
Tiefe [m]	30
Fläche [m <sup>2</sup> ]	700



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag

[www.bodenrichtwerte-th.de](http://www.bodenrichtwerte-th.de) | [www.gutachterausschuesse-th.de](http://www.gutachterausschuesse-th.de)



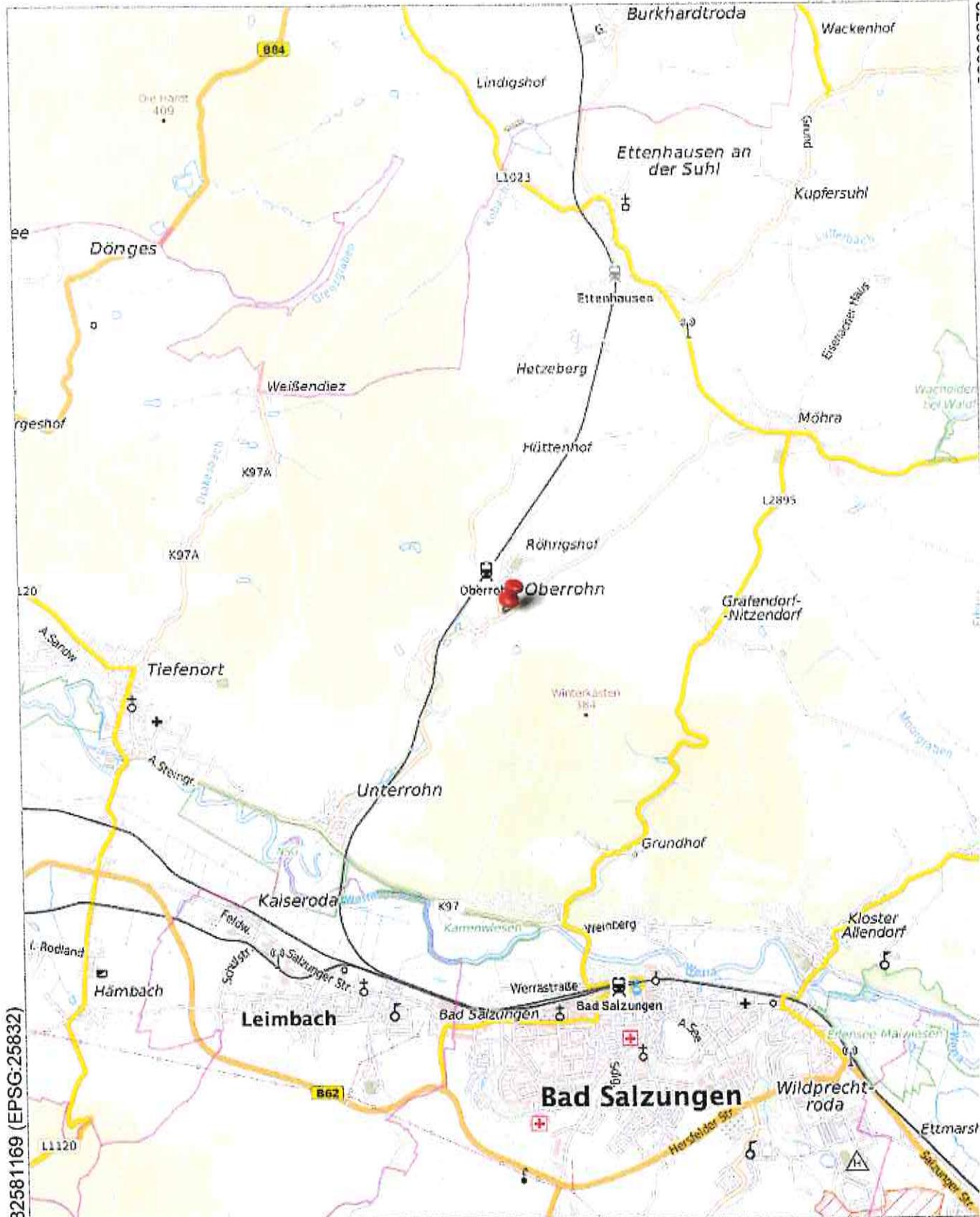
Maßstab:  
1 : 1000

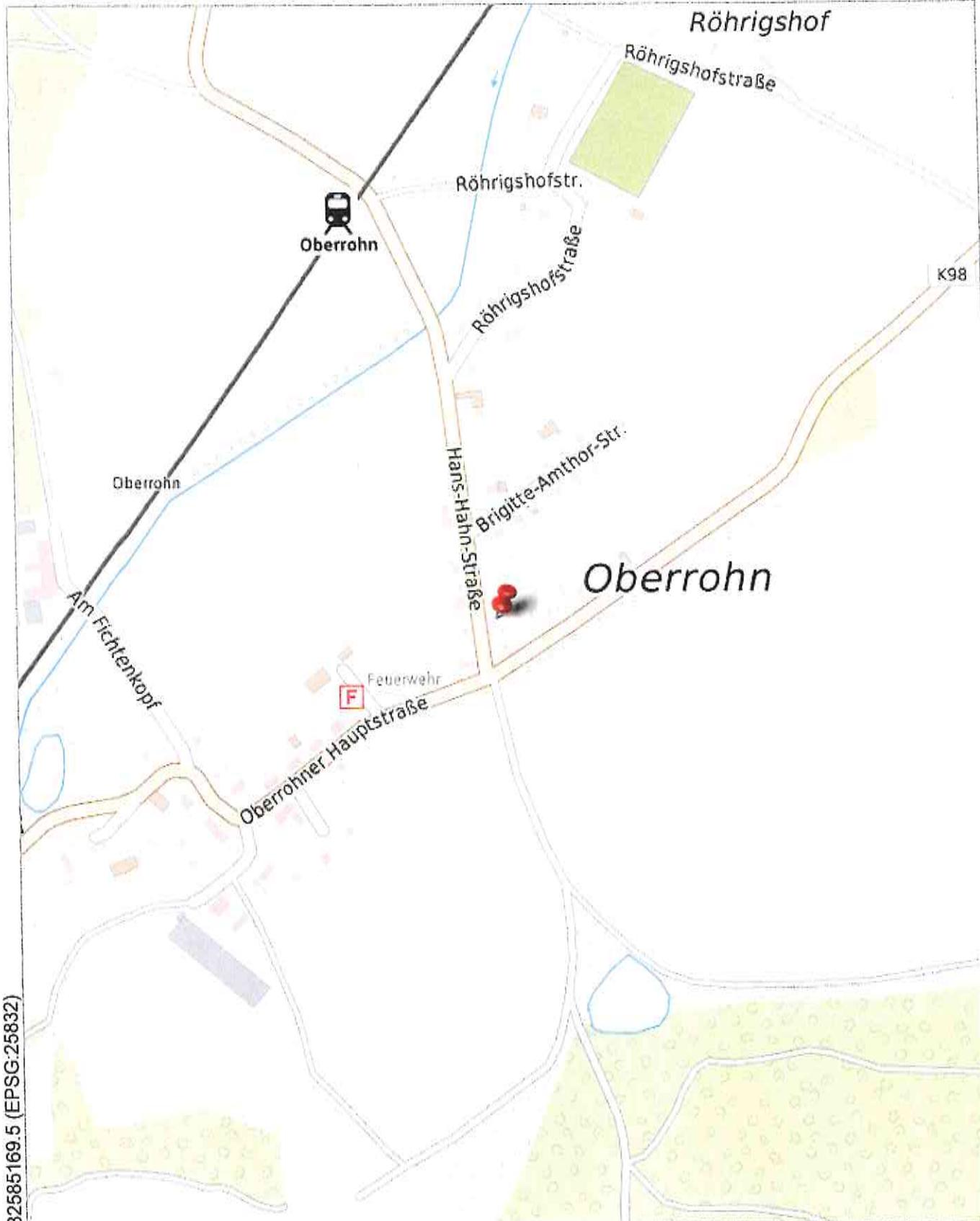
erstellt am:  
18.09.2023



32541164 (EPSG:25832)

5577039.4 (EPSG:25832)





32585169.5 (EPSG:25832)

5632895.2 (EPSG:25832)



Flurstück: 151/51  
Gemarkung: Oberrohn

Gemeinde: Bad Salzungen  
Kreis: Wartburgkreis



Vervielfältigung ist nur erlaubt, soweit die Vervielfältigungsstücke demselben Nutzungszweck wie die Originalausgabe dienen (§ 20 Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz vom 16. Dezember 2008 (GVBl. S.574) in der jeweils geltenden Fassung). Die Ausgabe kann Fortführungen enthalten, die noch nicht in das Grundbuch übernommen worden sind. Im Kartenauszug dargestellte Gebäude mit gestrichelter Begrenzungslinie wurden ohne Grenzbezug aus Luftbildern erfasst.



32585436.2 (EPSG:25832)

5633233.7 (EPSG:25832)

5633515.8

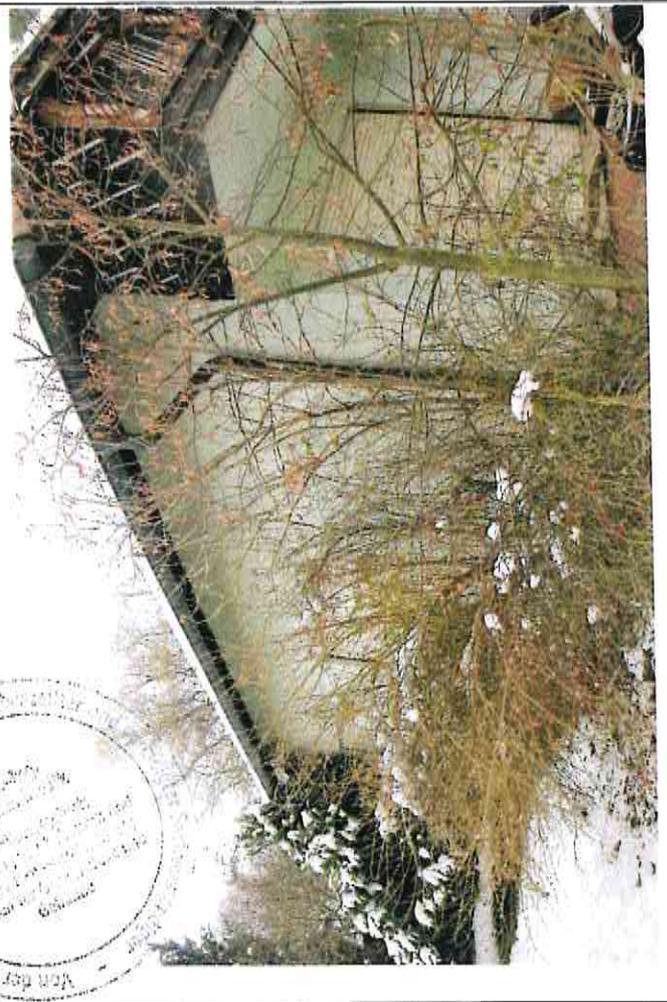


32585569.5 (EPSG:25832)

5633403 (EPSG:25832)



Wohnhaus Südwestansicht



Wohnhaus Nordwestansicht



Wohnhaus Nordostansicht



Wohnhaus Eingang Südostseite



Wohnhausanbau Nordwestansicht



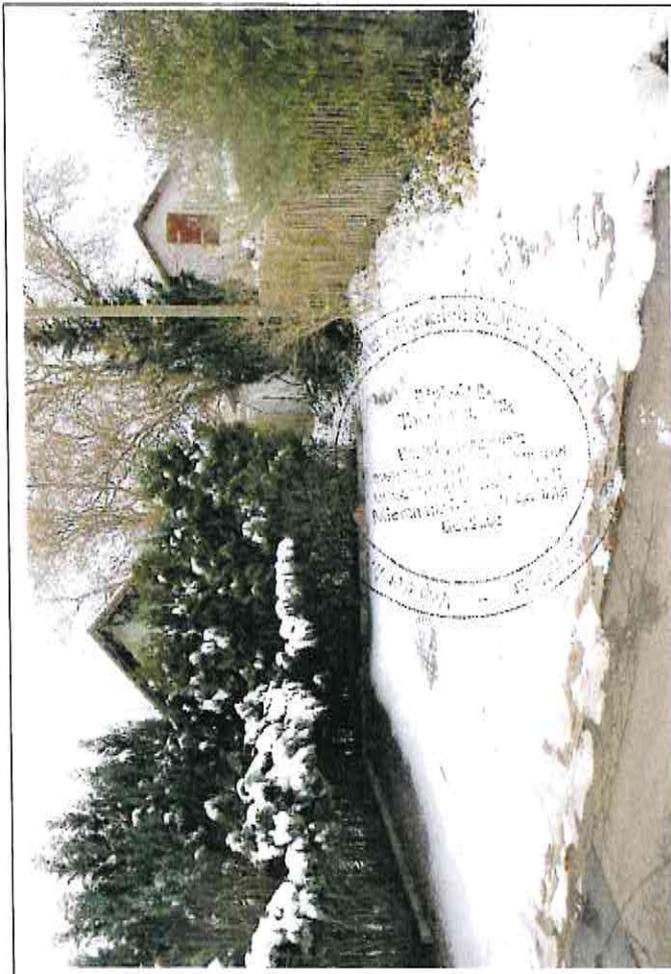
Wohnhausanbau Nordostansicht



Gartenhaus nordöstlicher Bereich



Holzschuppen nordwestlicher Bereich



Stellplätze südwestlicher Bereich



Zugang Südostseite



Vorgarten Westseite



Garten Ostseite