

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 (von der Straße)

Flurstück: 1561/27

Gebäudenummer: 6

Straße: Wilhelmstraße

Ort: 36469 Bad Salzungen
OT Tiefenort

Landkreis: Wartburgkreis

Land: Thüringen

Bezeichnung: Flurstück mit einem Wohnhaus
(eingeschossig, zusätzlich mit einem offensichtlich
ausgebautem Dachgeschoss, einem Keller und
einem unterkellerten Windfanganbau) sowie einem
Nebengebäude und einem Schuppen

Suchkriterium: Einfamilienhaus

Nutzung zum
Wertermittlungsstichtag: Wohnnutzung, offensichtlich durch den Schuldner

Zweck der Ermittlung: Verfahren 41 K 48/24
Amtsgericht Eisenach

Tag der Besichtigung: 13.01.2025, 13:00 Uhr

Wertermittlungsstichtag: 13.01.2025

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

ermittelte Daten: - Recherche Katasterbereich Gotha (Thür.
Landesamt für Bodenmanagement und
Geoinformation)
- Grundstücks-u. Gebäudebesichtigung von der
Straße

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: 102.000,00 Euro

Der Schuldner ließ keine innere Besichtigung und kein inneres Aufmaß zu, somit konnte nur eine Besichtigung von der Straße aus erfolgen.

Der Unterzeichner übernimmt keine Gewährleistung aufgrund der Annahmen und Ansätze infolge der Nichtbegehbarkeit!

Meiningen, den 16.01. 2025

Thomas Köstlik



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	9
9. Außenanlagen	10
10. Bodenwert	10
11. Vorläufiger Sachwert (vorläufiger Verfahrenswert)	11
12. Marktangepasster vorläufiger Sachwert (marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert)	11
13. Ertragswert	12
14. Verkehrswert (Verfahrenswert)	12
15. Literatur	12
16. Anlagen	
- Bodenrichtwertinformationen (1 Seite A4)	
- Kartenauszüge M 1: 500.000, 1: 50.000, 1:10.000	
- unbeglaubigte Katasterauszüge (2 Seiten A4)	
- ungefährer Lageplan M 1:500	
- Luftbildaufnahmen (2 Stück)	
- Fotodokumentation (4 Stück)	

1. Allgemeines

Grundbuch:	Amtsgericht Eisenach Grundbuch von Tiefenort (amtlicher Ausdruck vom 10.09.2024)
	Blatt: 230
	Gemarkung: Tiefenort
	Flur: 2
	Flurstück: 1561/27
	Fläche: 297 m ²
	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 Wilhelmstraße (Südseite)
	. Straße: ausgebaut und mit Bitumen befestigt (Gehweg Betonpflaster)
	. Wasser, Elektro, Erdgas: zentral (nach Angaben des Schuldners)
	. Abwasser: Direkteinleitung (nach Angaben des Schuldners)
Funktionstüchtigkeit:	keine Angaben

Bemerkungen:

- . 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 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 der Straße aus 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.
- . Das Gutachten geht von einem ausreichenden Versicherungsschutz aus.

- . Es wird zum Wertermittlungsstichtag unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

2. Beschreibung der Lage

Lage:	nach den Kartenausügen der Anlage
	Tiefenort ist ein Ortsteil von Bad Salzungen (Kur- und Kreisstadt mit ca. 24.600 Einwohnern mit Leimbach) im thüringischen Wartburgkreis (ca. 156.300 Einwohner mit Eisenach).
	Tiefenort ist seit 2018 ein größerer Ortsteil und befindet sich ca.:
	. 47 km nordwestlich von Meiningen
	. 2 km nördlich der Bundesstraße 62 zwischen Bad Salzungen und Merkers
	. 6 km nordwestlich von Bad Salzungen
	. 27 km südwestlich von Eisenach
Ortslage:	nach dem Lageplan und dem unbeglaubigten Katasterauszug der Anlage
	südwestliche Lage von Tiefenort, ca. 230 m Luftlinie südwestlich des Zentrums (Kirche), ca. 300 m Luftlinie östlich der Werra, meist Wohnbebauung als Nachbarbebauung
	<u>einfache bis mittlere Wohnlage</u>
	Vorteil: relativ ruhige Wohnlage (Stichstraße)
	Nachteil: relativ kleines Flurstück (kein Garten)
Höhenlage:	ca. 238 - 239 m ü. NN
Gelände:	relativ eben
Baugrund:	zum Wertermittlungsstichtag lag kein Baugrundgutachten vor
Grundstückszuschnitt:	nach dem Katasterauszug in Anlage: relativ regelmäßig, annähernd rechteckig/quadratisch

3. Nutzung

Das Wohnhaus wird offensichtlich als Wohnobjekt (durch den Schuldner) genutzt.

4. Baujahr

Es liegen keine Angaben zum Baualter vor.

Das Wohnhaus könnte aufgrund der Bauart und Bauweise ursprünglich in den siebziger Jahren des 20. Jahrhunderts errichtet worden sein.

Der Anbau ebenfalls, der carportartige Schuppen könnte nach 1990 errichtet worden sein.

Nach 1990 und später wurden offensichtlich einige werterhöhende Investitionen am Wohnhaus getätigt (Eingangstür, Fenster, teilweise Außenrollläden, Verkleidungen der Eingangstreppe).

5. Brutto-Grundfläche

Grundlagen: . DIN 277
 . Herausmessen aus dem Katasterauszug

Wohnhaus
und Windfanganbau: ca. $77 \text{ m}^2 \times 3 + 9 \text{ m}^2 \times 2 = \underline{249 \text{ m}^2}$

Raumhöhen: nicht ermittelbar

Anbau: ca. 30 m^2 (nur Erdgeschoss)

Raumhöhen: nicht ermittelbar

Schuppen: ca. 20 m^2

6. Bauart

(soweit von der Straße aus ersichtlich)

Das Wohnhaus ist eingeschossig, besitzt zusätzlich ein offensichtlich ausgebautes Dachgeschoss sowie einen Keller.

Der Windfanganbau östlich des Wohnhauses ist eingeschossig und zusätzlich unterkellert.

Das Nebengebäude am nördlichen Grundstücksbereich ist eingeschossig, nicht unterkellert, aber mit einem Dachbereich.

Der Schuppen ist eingeschossig, er könnte auch als Carport errichtet worden sein.

Wohnhaus

Das Wohnhaus ist offensichtlich ein Einfamilienwohnhaustyp der ehem. DDR (EW 65).

- . Wände: Massivwände (Hohlblocksteine, Ziegel, Kellerwandsteine)
- . Dachstuhl: Satteldach als Kehlbalkendach mit Gaube zur Westseite, kein Kniestock (Windfanganbau abgeschlepptes Pultdach)
- . Dachdeckung: Betondachsteine, Ziegeln
- . Dachentwässerung: vorhanden
- . Decken: Massivdecken (wahrscheinlich Handmontagedecken mit Füllkörpern)
- . Wandaufbau: außen: Putz
innen: keine Angaben
- . Fenster: Kunststoff- Isolierfenster (teilweise mit Außenrollläden manuell)
- . Außentür: Kunststofftür
- . Fußboden-
nutzschichten: keine Angaben
- . Innentreppen: keine Angaben
- . Außentreppe Eingang: 7 Stg. Massivtreppe mit Verkleidung

Nebengebäude

offensichtlich Massivwände, Pultdach mit leichter Deckung, Holztor; Holztür, Holzfenster

Schuppen

eingeschossiges carportartiges Gebäude aus Holz

Außenanlagen

Grundleitungen/Kanäle/Schächte: nicht einsehbar
 Einfriedung: zur Straße: keine, ansonsten örtlich Holzzaun
 Oberfläche: Hofbereich Splitt

nördlicher Grundstücksbereich nicht einsehbar

7. Zustandsbeschreibung

(soweit von der Straße ersichtlich)

Das Wohngebäude mit dem Windfanganbau entspricht in seiner Bauart im Rohbau offensichtlich der Bauzeit gemäß Punkt 4, also ehem. DDR-Standard.

Der Ausbau entspricht offensichtlich überwiegend ehem. DDR- Standard, einige Investitionen wurden nach 1990 getätigt.

Von der Straße aus sind keine Baumängel/Bauschäden auffallend, jedoch entspricht das Wohngebäude und der Windfanganbau offensichtlich nicht dem aktuellen Gebäudeenergiegesetz.

Nach den Kriterien des ImmoWertV 21, Anlage 4 kann dem Wohngebäude nach einer internen Einschätzung von außen eine Standardstufe von 2,0 zuerkannt werden.

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

Die Kubatur und Grundrissaufteilung könnte für eine Weiternutzung geeignet sein, jedoch besteht offensichtlich keine Barrierefreiheit, es könnte örtlich beengt sein (z.B. Geschosstreppen) und der Keller könnte nur eine relativ geringe Raumhöhe besitzen.

Das Wohngebäude besitzt einen Sachwert.

Das Nebengebäude und der Schuppen besitzen in der Summe nur einen relativ geringen Restsachwert.

8. Sachwert Gebäude

Brutto-Grundfläche n. Pkt. 5:	249 m ² (Wohnhaus mit Windfanganbau)
----------------------------------	---

Haustyp gemäß der ImmoWertV:	111 (Wohnhaus)
---------------------------------	----------------

Standardstufe im Mittel nach interner Ein- schätzung:	2,0 (nach der ImmoWertV)	
Gesamtnutzungsdauer:	65 Jahre (nach dem Modell für den Sachwertfaktor)	
geschätzte modifizierte Restnutzungsdauer:	16 Jahre	
Wertminderung infolge Baualter:	75,38 % (linear)	
Kostenkennwert:	725,00 €/m ² BGF im Mittel gemäß einer Einschätzung gemäß der Anlage Preisbasis 2010 (einschl. Mehrwertsteuer und Baunebenkosten)	
Regionalfaktor:	1,0	
Indexierung Basis 2010:	1,847 (Stand IV/2024)	
vorläufiger Sachwert:	249 m ² x 725,00 €/m ² x 0,2462 x 1,847	
	=	82.090,39 Euro
	nach Rundung:	82.000,00 Euro
	zusätzlich überschläglich geschätzt:	
	Zeitwert Nebengebäude, Schuppen:	3.500,00 Euro
	Summe n. Rundung:	85.500,00 Euro =====

Bemerkung: Der Nachteil des fehlenden Kniestocks im Wohnhaus wird durch die Gaube an der Westseite kompensiert.

9. Außenanlagen

Der Zeitwert der üblichen Außenanlagen ist nach dem Sachwertmodell im Sachwertfaktor enthalten.

10. Bodenwert

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

Danach beträgt der Bodenrichtwert 34,00 €/m² (Mischgebiet, Ein- u. Zweifamilienwohnhäuser, erschlossen nach BauGB und KAG, offene Bebauung, zweigeschossig, 30 m tief, 600 m², Stand 1.1.2024).

Infolge der Grundstücksgröße des betreffenden Flurstückes (297 m²) im Vergleich zur Größe des Bodenrichtwertgrundstückes (600 m²) wird in Anlehnung eines Beschlusses des örtlichen Gutachterausschusses des Nachbarkreises Schmalkalden- Meiningen vom 10. 01. 2015 eine Anpassung mit dem Faktor 1,06 vorgenommen.

Somit Bodenwert: 297 m² x 34,00 €/m² x 1,06 = 10.703,88 Euro

10.500,00 Euro

=====

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

11. Vorläufiger Sachwert (vorläufiger Verfahrenswert)

Bebauungen sowie Außenanlagen: 85.500,00 Euro

Bodenwert: 10.500,00 Euro

Vorläufiger Sachwert: **96.000,00 Euro**

=====

12. Marktangepasster vorläufiger Sachwert (marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert)

Der betreffende Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises hat 2024 für Einfamilienwohnhäuser Sachwertfaktoren ermittelt (Literatur ⁴⁾).

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

Bei einem vorläufigen Sachwert von 96.000,00 € und einem Bodenrichtwert von 34,00 €/m² ergibt sich ein Sachwertfaktor von 1,31 nach einer Berechnung mit Extrapolation.

Somit marktangepasster vorläufiger Sachwert:

1,31 x 96.000,00 € = 125.760,00 Euro

126.000,00 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 126.000,00 €.

Dieser Wert unterstellt jedoch eine „übliche“ Abnutzung und einen „normalen“ Bauzustand auf einem in der Region „typischen“ Einfamilienwohnhausgrundstück.

Damit muss noch eine objektspezifische Anpassung vorgenommen werden.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert wird also durch eine objektspezifische Marktanpassung an den Verkehrswert angepasst (nach einer gutachterlichen Einschätzung):

- Mikrolage nach Punkt 2: Faktor 0,90
- Abschlag infolge der Kubatur und Grundrissaufteilung nach Punkt 7: Faktor 0,90

Somit **Verkehrswert:**

<p>126.000,00 Euro x 0,90 x 0,90 =</p> <p style="text-align: right;">102.060,00 Euro</p> <p>nach Rundung: 102.000,00 Euro</p>

15. Literatur

1. Kleiber/Simon:
„Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 5. Auflage 2007,
Bundesanzeiger-Verlag
2. Immobilienwertermittlungsverordnung 2021
3. IVD-Preisspiegel 2023/2024 Thüringen
4. Sachwertfaktoren 2024, herausgegeben vom
entsprechenden Katasterbereich

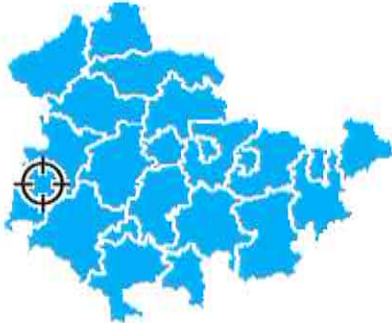


Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha und des Wartburgkreises

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	Bad Salzungen
Gemarkung	Tiefenort
Bodenrichtwertnummer	634505
Bodenrichtwert [Euro/m²]	34
Stichtag	01.01.2024
Entwicklungszustand	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart	Mischgebiet
ergänzende Nutzungsangabe	Ein- und Zweifamilienhäuser
Bauweise	offen
Geschosszahl	II
Tiefe [m]	30
Fläche [m ²]	600



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag

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

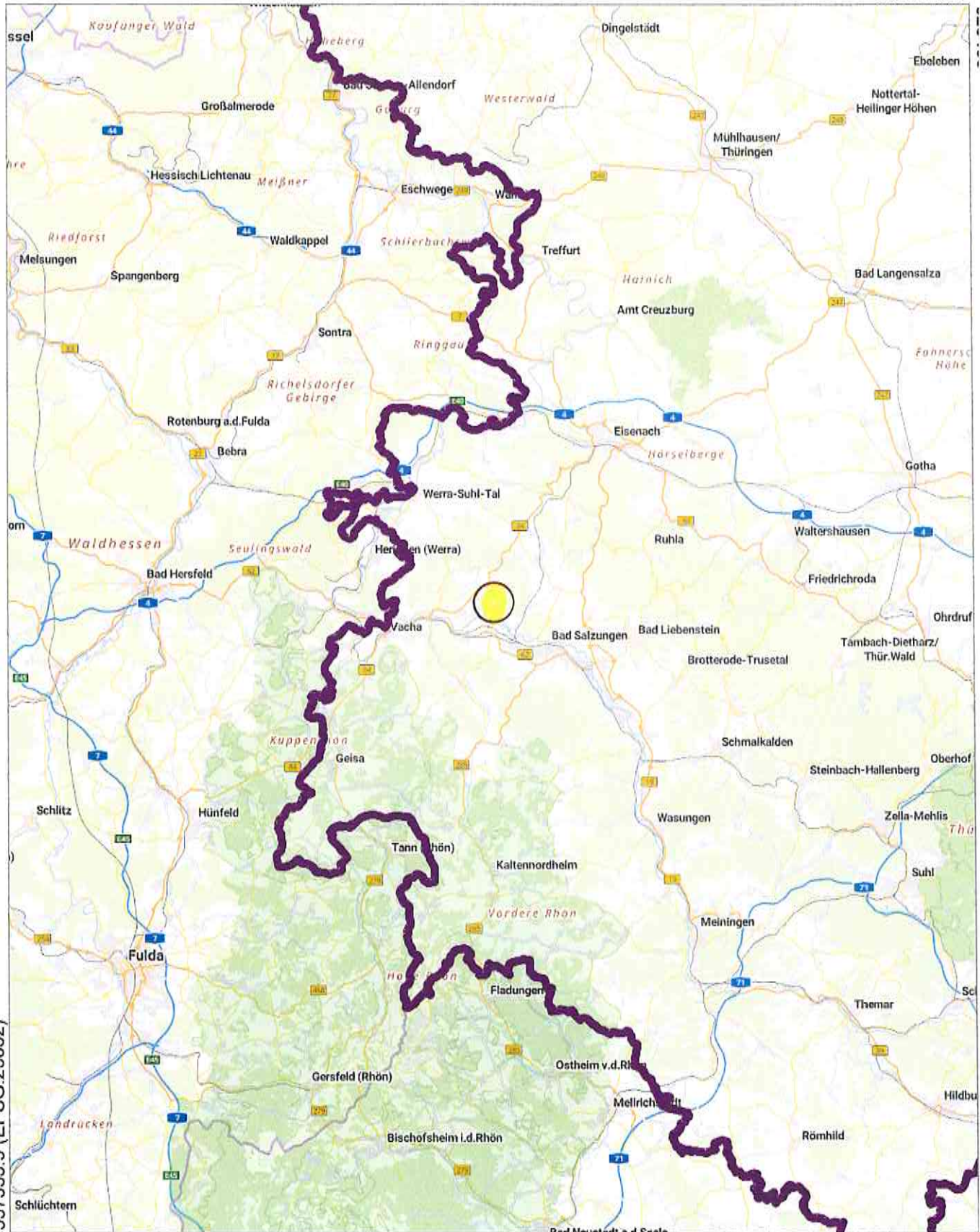


Maßstab:
1 : 1000

erstellt am:
06.11.2024

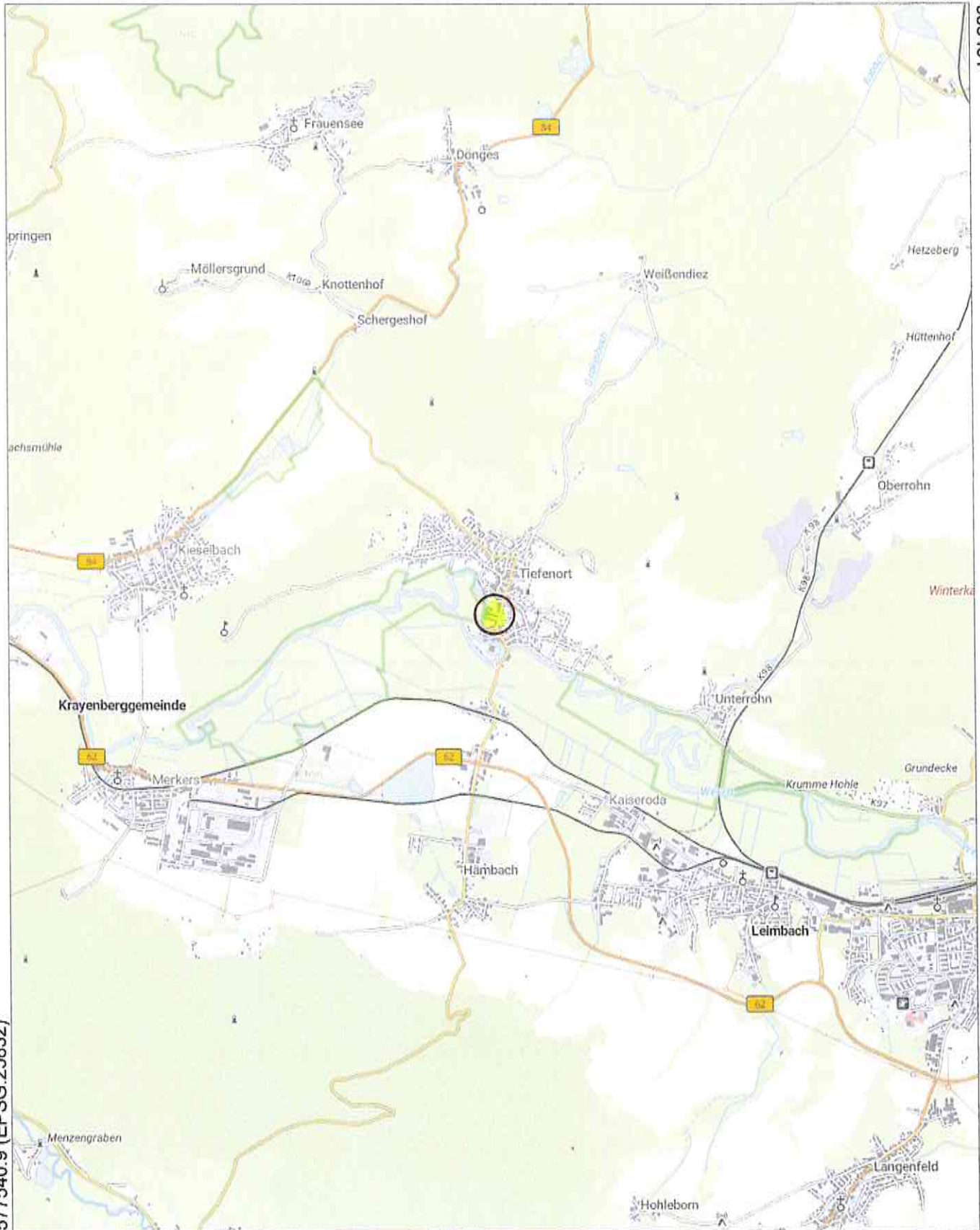


5688843.2



537535.9 (EPSG:25832)

5575954.1 (EPSG:25832)





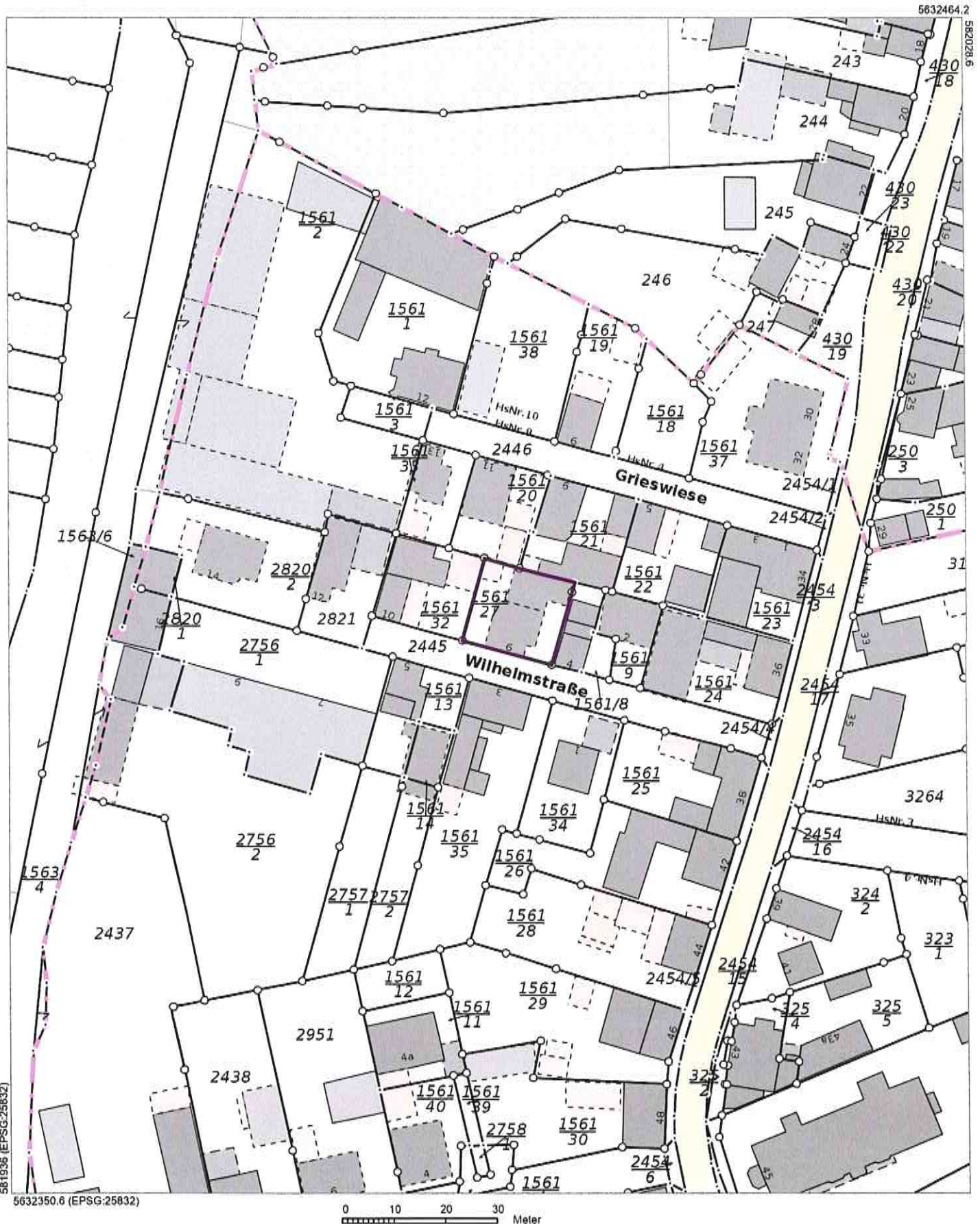
581096.9 (EPSG:25832)

5631269.7 (EPSG:25832)



Flurstück: 1561 / 27
Flur: 2
Gemarkung: Tiefenort

Gemeinde: Bad Salzungen
Kreis: Wartburgkreis



Kostenfreier Auszug aus dem Liegenschaftskataster entsprechend Onlinezugangsgesetz (OZG)

Die Ausgabe kann Fortführungen enthalten, die noch nicht in das Grundbuch übernommen worden sind. Weiterhin ist zu beachten, dass die enthaltenen Informationen nicht tagaktuell sind. Die mit gestrichelter Begrenzungslinie dargestellten Gebäude wurden ohne Grenzbezug erfasst.



Flurstück: 1561 / 27
Flur: 2
Gemarkung: Tiefenort

Gemeinde: Bad Salzungen
Kreis: Wartburgkreis

5632464.2

5632028.6



581936 (EPSG:25832)

5632350.6 (EPSG:25832)

0 5 10 15 Meter

Kostenfreier Auszug aus dem Liegenschaftskataster entsprechend Onlinezugangsgesetz (OZG)

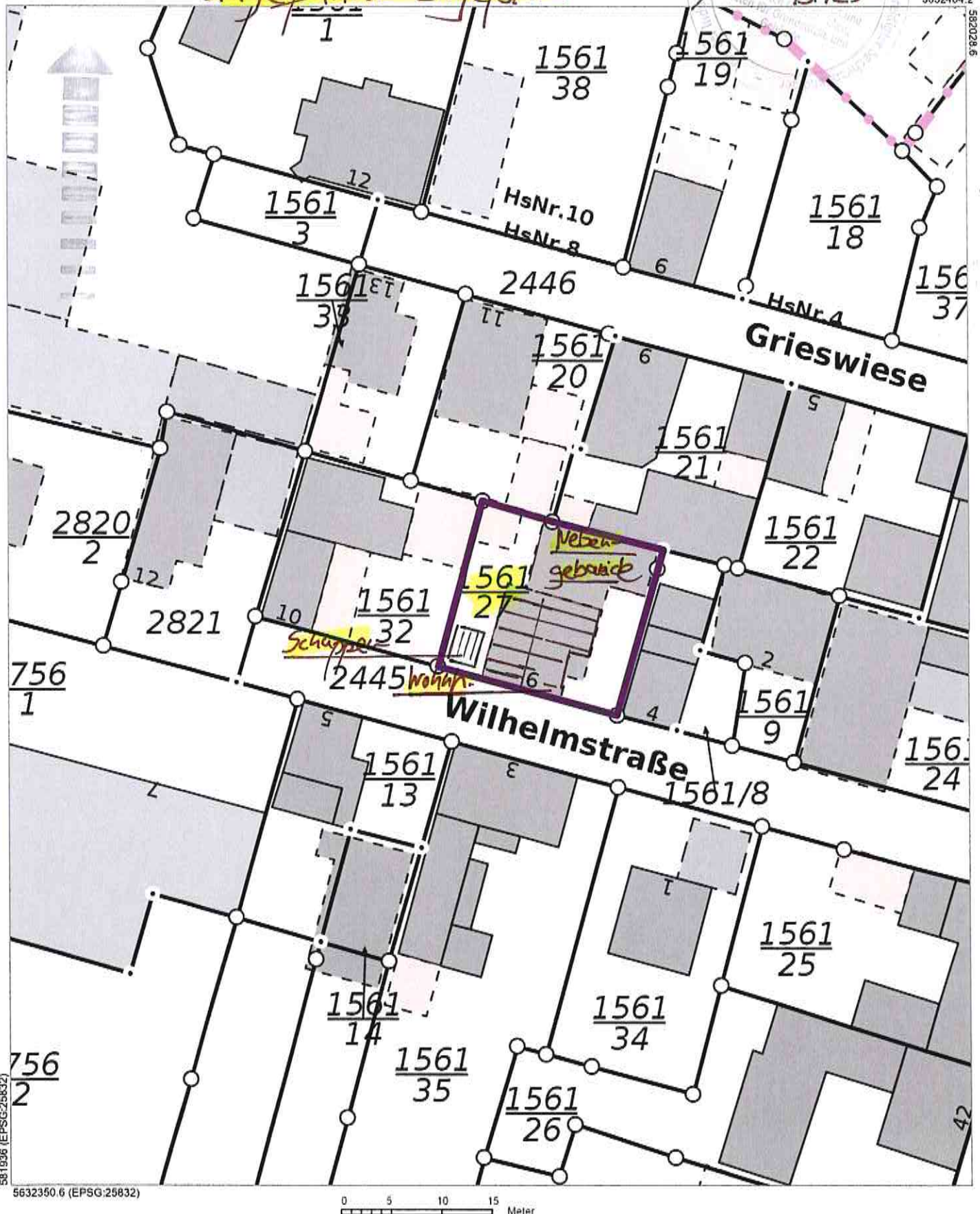
Die Ausgabe kann Fortführungen enthalten, die noch nicht in das Grundbuch übernommen worden sind. Weiterhin ist zu beachten, dass die enthaltenen Informationen nicht tagaktuell sind. Die mit gestrichelter Begrenzungslinie dargestellten Gebäude wurden ohne Grenzbezug erfasst.



Flurstück: 1561 / 27
Flur: 2
Gemarkung: Tiefenort

Gemeinde: Bad Salzungen
Kreis: Wartburgkreis

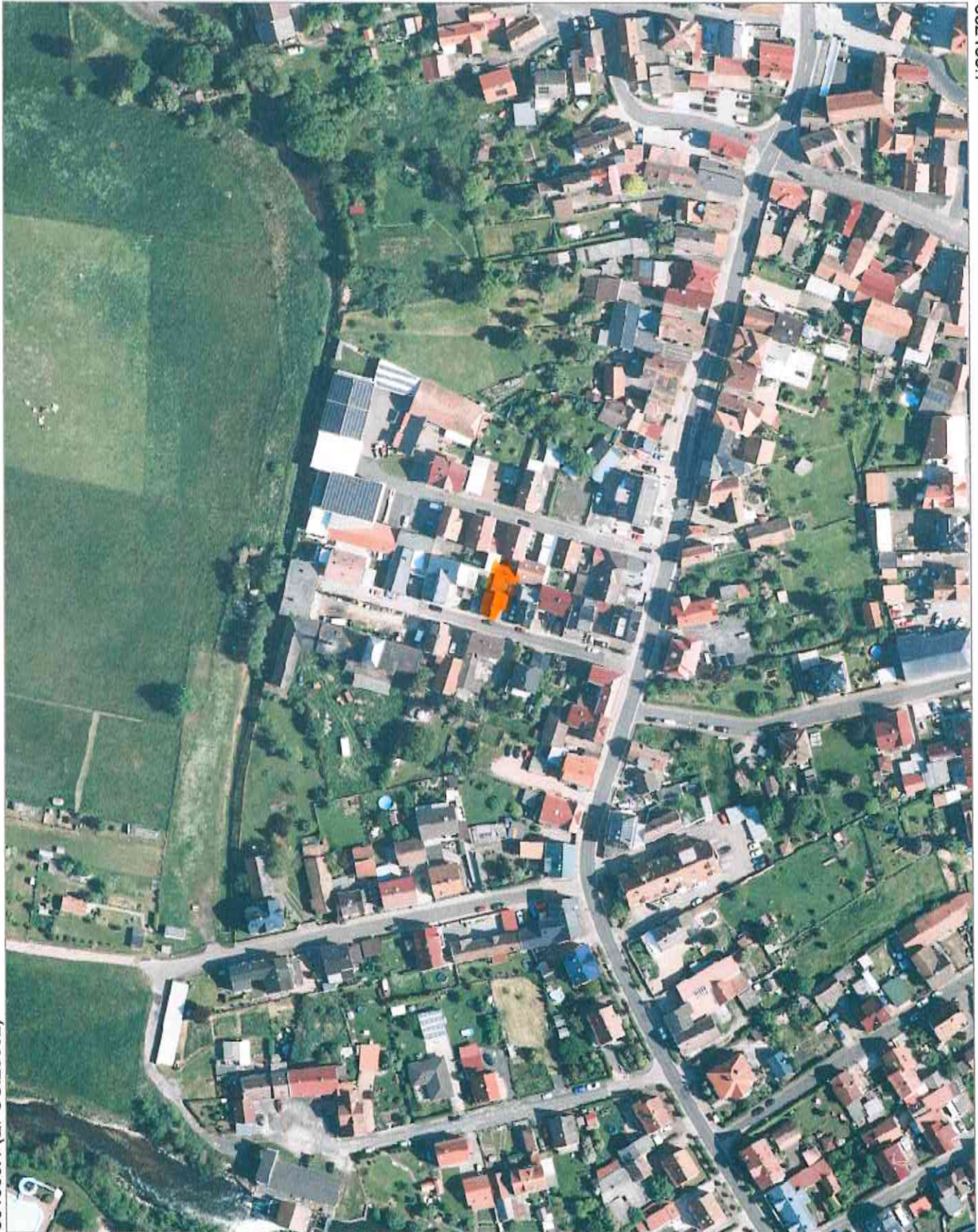
ungefähr Lageplan





581941.5 (EPSG:25832)

5632342.2 (EPSG:25832)



581808.1 (EPSG:25832)

5632172.8 (EPSG:25832)

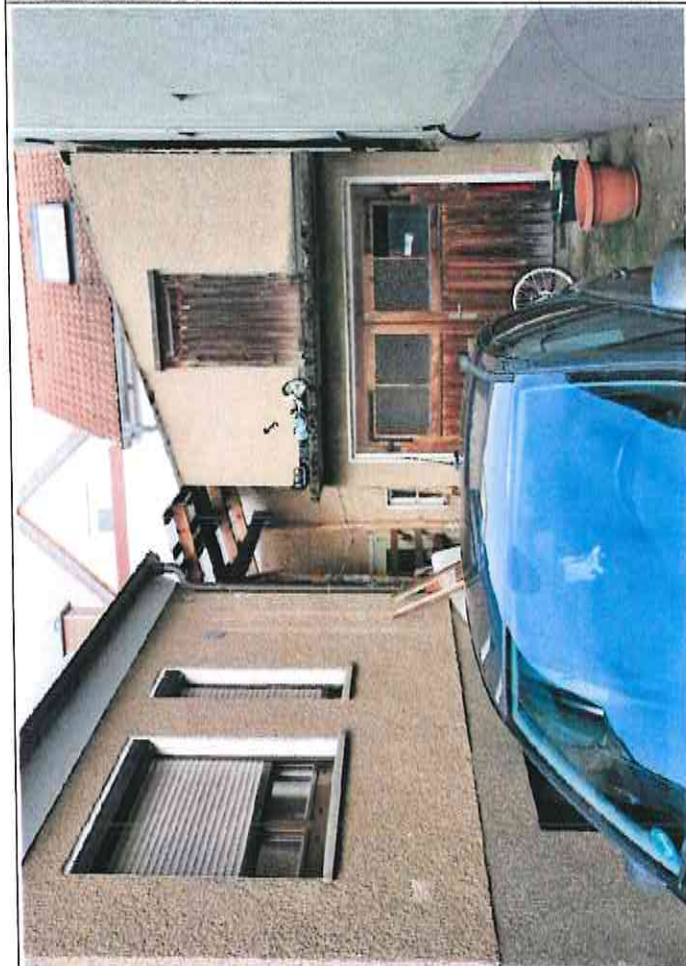


Südostansicht Wohnhaus



Südwestansicht Wohnhaus

Südansicht Nebengebäude



Südansicht Schuppen

