

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 (teilweise nach dem äußeren Eindruck)

Flurstück:	28
Gebäudenummer:	36
Straße:	Dorfstraße
Ort:	99842 Ruhla, OT Thal
Landkreis:	Wartburgkreis
Land:	Thüringen
Bezeichnung:	Flurstück mit einem Wohnhaus (zweigeschossig, zusätzlich mit einem nicht ausgebauten Dachgeschoss und einer Teilunterkellerung), einem Anbau und Nebengebäude mit Carport
Suchkriterium:	Einfamilienhaus
Nutzung zum Wertermittlungsstichtag:	ungenutzt
Zweck der Ermittlung:	Verfahren 41 K 66/23 Amtsgericht Eisenach
Tag der Besichtigung:	05.08.2024, 13:00 Uhr (im Beisein der Antragsgegnerin)
Wertermittlungsstichtag:	05.08.2024
Unterlagen:	- Grundbuchauszug und Angaben, bereitgestellt durch das Amtsgericht Eisenach - Angaben der Anwesenden zum Tag der Besichtigung und eines Nachbarn

ermittelte Daten:

- Recherche Katasterbereich Gotha (Thür. Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation)
- Grundstücks-u. Gebäudebesichtigung sowie Aufmaß (soweit 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!

Der Unterzeichner übernimmt keine Gewährleistung infolge der Annahmen und Ansätze aufgrund der Nichtbegehrbarkeit.

Verkehrswert: 1.000,00 Euro



Meiningen, den 09.08. 2024



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeines	4
2. Beschreibung der Lage	6
3. Nutzung	7
4. Baujahr	7
5. Brutto-Rauminhalt	8
6. Bauart	8
7. Zustandsbeschreibung	10
8. Sachwert Gebäude	11
9. Außenanlagen	11
10. Bodenwert	11
11. Vorläufiger Sachwert (vorläufiger Verfahrenswert)	12
12. Marktangepasster vorläufiger Sachwert (marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert)	12
13. Ertragswert	13
14. Verkehrswert (Verfahrenswert)	13
15. Literatur	14
16. Anlagen	
- Bodenrichtwertinformationen (2 Seiten A4)	
- Kartenauszüge M 1: 500.000, 1: 50.000, 1:10.000	
- unbeglaubigter Katasterauszug M 1: 1.000	
- ungefährrer Lageplan M 1:500	
- Luftbildaufnahmen (3 Stück)	
- Fotodokumentation (24 Stück)	

1. Allgemeines

Grundbuch:	Amtsgericht Eisenach Grundbuch von Thal (amtlicher Ausdruck vom 28.12.2023)
Blatt:	2
Gemarkung:	Thal
Flur:	1
Flurstück:	28
Fläche:	490 m ²
Abteilung II:	angeordnete Zwangsversteigerung
Abteilung III:	keine Angaben
Baulasten:	keine Eintragungen (gemäß Angabe AG Eisenach)
Denkmalschutz:	Umgebungsschutz zu Denkmalen Dorfstraße 39 und 40 (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 Straße Dorfstraße . Straße: ausgebaut und mit Bitumen befestigt (Gehweg Betonpflaster) . Wasser, Elektro: zentral . Abwasser: Direkteinleitung (nach Angabe)
Funktionstüchtigkeit:	nicht mehr gewährleistet <u>Wohnhaus</u> Heizung: offensichtlich defekt Sanitär: im Erdgeschoss Duschaum mit Dusche, WC, Waschbecken

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 bedingt auffallend (offensichtlich teilweise Wohnhaus mit Asbestplatten verkleidet, Wellasbesttafeln im Bereich des eingebrochenen Nebengebäudes).
- . 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 Wertermittlungstichtag 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.
- . Bereiche des Anbaus und die teilweise verfallenen Nebengebäude waren nicht begehbar (der Unterzeichner übernimmt keine Gewährleistung infolge der Annahmen und Ansätze aufgrund der Nichtbegehbarkeit).
- . Es fallen noch Beräumungs- u- Entsorgungskosten an (das Objekt ist nicht beräumt).

2. Beschreibung der Lage

Lage:

nach den Kartenausügen der Anlage

Ruhla ist eine Kleinstadt mit ca. 5.200 Einwohnern im südthüringischen Wartburgkreis (ca. 159.200 Einwohner mit Eisenach).

Ruhla ist ein Erholungsort im Naturpark Thüringer Wald, zwischen Eisenach und dem Inselsberg.

Ruhla liegt ca.

- . 15 km südöstlich von Eisenach
- . 23 km Luftlinie nordöstlich von Bad Salzungen
- . 44 km nördlich von Meiningen

Ortslage:

nach dem Lageplan und dem Katasterauszug der Anlage

Thal ist seit 1994 ein Ortsteil von Ruhla und liegt ca. 2 km nördlich von Ruhla.

südliche Lage von Thal, südwestlich der Burgruine Scharfenburg (Burg aus dem 12. Jahrhundert), zwischen Dorfstraße und dem Berg der Burgruine

einfache Wohnlage

Nachteile: schlauchartiger Grundstückszuschnitt, Hangigkeit

Höhenlage:	ca. 320 - 330 m ü. NN
Gelände:	in Südwestrichtung fallend
Baugrund:	zum Wertermittlungstichtag lag kein Baugrundgutachten vor
Grundstückszuschnitt:	nach dem Katasterauszug in Anlage: relativ schlauchartig, mit geringer werdender Breite in Nordostrichtung

3. Nutzung

Das Wohnhaus wurde als Wohnobjekt genutzt und ist nach Angabe seit ca. 9 Jahren ungenutzt, jedoch nicht leerstehend (Möbel, ect.).

Im Einzelnen:

Wohnhaus

Teilunterkellerung: Lagerraum

Erdgeschoss: Flur/Treppenraum, 3 Wohnräume, Duschaum

Obergeschoss: Flur/Treppenraum, 4 Wohnräume

Dachgeschoss: nicht ausgebaut

Anbau

nach Angabe ehem. Werkstatt

Nebengebäude

nach Angabe u.a. Kleintierhaltung

Carport

PKW-Stellplatz

4. Baujahr

Es liegen keine Angaben zum Baualter vor.

Das Wohnhaus könnte aufgrund der Bauart und Bauweise ursprünglich weit über 100 Jahre alt sein und wurde möglicherweise um 1900 aufgestockt (viel höhere Räume im Obergeschoss als im Erdgeschoss).

Nach 1990 und später wurden offensichtlich keine werterhöhenden Investitionen getätigt.

Ebenso im Anbau, der um 1900 errichtet worden sein könnte.

Die Nebengebäude und der Carport wurden offensichtlich nach dem Anbau errichtet.

Nach der Sachwertrichtlinie ergäbe sich für das Wohnhaus noch eine modifizierte Restnutzungsdauer von um 10 Jahre.

Der Unterzeichner kann dem Objekt jedoch keine realistische Restnutzungsdauer mehr unterstellen.

5. Brutto-Rauminhalt

Grundlagen: . DIN 277
 . Aufmaß des Unterzeichners bzw. „herausmessen“ aus dem Katasterauszug

Wohnhaus: ca. 70 m² x 8 m i. M.= 560 m²

Raumhöhen:

Teilunterkellerung: um 1,8 m

Erdgeschoss: um 2,1 m bis 2,2 m
 (Unterzug um 2,0 m)

Obergeschoss: um 2,8 m

Dachgeschoss: um 3,1 m (unter dem First)

Anbau: um 400 m²

Nebengebäude: um 140 m²

6. Bauart

(soweit ersichtlich)

Das Wohnhaus ist zweigeschossig, zusätzlich mit einem nicht ausgebauten Dachgeschoss und einer Teilunterkellerung, es besitzt an der Nordostseite einen Laubengang.

. Wände. Kellerwände Massivwände (Natursteine, Ziegel)
 ab dem Erdgeschoss: Fachwerkwände

- . Dachstuhl: Satteldach
- . Dachdeckung: Ziegeldeckung
- . Dachentwässerung: vorhanden
- . Decken: Holzbalkendecken (auch über der Teilunterkellerung)
- . Wandaufbau: außen: offensichtlich Asbestplatten und Schieferplatten, Sockel Straßenseite mit Fliesenverkleidung
innen: Putz, örtlich Paneele und Fliesen
- . Fenster: Holz- Einfachfenster
- . Außentür: Holztür (mit leichter Eingangsüberdachung)
- . Innentüren: Holztüren
- . Fußboden-
nutzschichten: PVC- Belag, Fliesen im Flur und Duschaum
im Keller Beton
- . Innentreppen: zum Keller: 9 Stg. Massivtreppe
zum Ober-u. Dachgeschoss: Holztreppe
- . Außentreppen: zur Eingangstür: 5 Stg. Massivtreppe mit
Fliesenverkleidung

Anbau

- . Wände Ziegel massiv
- . Satteldach mit Ziegeldeckung
- . Wände meist verputzt, zur Südostseite auch unverputzt

Nebengebäude

- . offensichtlich nicht oder nur örtlich massiv
- . meist verfallen

Carport

Holzkonstruktion mit offensichtlicher Blechdeckung

Außenanlagen

Grundleitungen/Kanäle/Schächte: nicht einsehbar

Einfriedung: nur örtlich Holzzaun (verfallen)

Oberfläche: zur Straße: Betonformsteine, Gebüsch, Nadelbaum
massive Außentreppen
nordöstlicher Gebäudeteil: Steilhang mit Gebüsch und Laubbäumen

7. Zustandsbeschreibung

(soweit ersichtlich)

Das Wohngebäude entspricht im Rohbau der Bauzeiten nach Punkt 4, der Ausbau entspricht ehem. DDR- Standard und örtlich (z.B. Duschaum) dem Stand der 90er Jahre des 20. Jahrhunderts.

Nach den Kriterien der (für den Sachwertfaktor noch gültigen) Sachwertrichtlinie kann dem Gebäude nach interner Einschätzung nur noch eine Standardstufe von um 1,3 zuordnet werden.

Auffallende Baumängel/Bauschäden:

- verschlissene und abgewohnte Ausbauteile
- das Gebäude entspricht nicht dem aktuellen Gebäudeenergiegesetz
- örtlicher Asbesteinsatz
- Dachundichtigkeiten
- Kellerdecke nicht massiv.

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

Ebenso ist die Kubatur trotz hoher Räume im Obergeschoss und einer üblichen Grundrissaufteilung nur bedingt für eine Weiternutzung geeignet:

- geringe Raumhöhen in der Teilunterkellerung und speziell im Erdgeschoss (hier auch Stufen/Schwellen und begrenzte lichte Türhöhen)
- keine Barrierefreiheit mit relativ engen und steilen Innentreppen, Schwellen/Stufen

Das Wohngebäude besitzt keinen Restsachwert, der zu einer Erhöhung des Verkehrswertes führen würde.
Es ist abbruchreif.

Eine Sanierung und Modernisierung liegt im Bereich von Neubaukosten und höher, gleichzeitig müsste dann auch die Mikrolage „ertragen“ werden, dies ist unwirtschaftlich.

Der Anbau und die Nebengebäude sind dem Wohnhaus untergeordnet, sie „erleiden“ das Schicksal des Wohngebäudes (die Nebengebäude sind bereits örtlich eingefallen).

Eine nachhaltige Nutzung ist nicht erkennbar.

Damit sind sie ebenfalls abbruchreif.

8. Sachwert Gebäude

Nach Punkt 7 belastet das Wohnhaus mit dem Anbau und den Nebengebäuden den Wert des Grundstückes durch Abbruch-u. Entsorgungskosten.

Diese Kosten schwanken in der Region in Abhängigkeit von der Baukonjunktur und den Entsorgungskosten beträchtlich.

Zum Ansatz kommen mittlere Erfahrungswerte des Unterzeichners, erschwerend ist in diesem Objekt noch die Beengtheit und die Hangigkeit (Gesamtkubatur nach Punkt 5):

$1.100 \text{ m}^3 \times 50,00 \text{ €/m}^3 \text{ umbauter Raum} = \underline{\underline{55.000,00 \text{ Euro}}}$ nach Rundung.

9. Außenanlagen

Kein Ansatz, da die vorhandenen Außenanlagen bei einer Neu- oder Umnutzung ersetzt werden müssen.

10. Bodenwert

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

Danach beträgt der Bodenrichtwert 36,00 €/m² (Mischgebiet, Ein- u. Zweifamilienwohnhäuser, erschlossen nach BauGB und KAG, offene Bebauung, zweigeschossig, 40 m tief, Stand 1.1.2024).

Infolge der Hanglage und des Zuschnittes wird eine Zonenbewertung durchgeführt:

- bebaute südwestliche Lage zur Straße Ansatz voller Bodenrichtwert
- nordwestliche Restlage Ansatz 0,35 €/m² infolge Hangigkeit- Unlandcharakter (entspricht dem Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen gemäß der Anlage)

Somit Bodenwert: $250 \text{ m}^2 \times 36,00 \text{ €/m}^2 + 240 \text{ m}^2 \times 0,35 \text{ €/m}^2 = 9.084,00 \text{ Euro}$

9.000,00 Euro
=====

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

11. Vorläufiger Sachwert (vorläufiger Verfahrenswert)

Bebauungen sowie Außenanlagen:	- 55.000,00 Euro
Bodenwert:	9.000,00 Euro

Vorläufiger Sachwert:	0 Euro =====
-----------------------	------------------------

12. Marktangepasster vorläufiger Sachwert (marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Wartburgkreise hat 2022 für Wohnhäuser (Einfamilienwohnhäuser, Zweifamilienwohnhäuser, Mehrfamilienhäuser und Wohn-u. Geschäftshäuser) Sachwertfaktoren ermittelt (Literatur ⁴).

Sie zeigen, wie sich der Sachwert zum Verkehrswert verhält.

Für derartige Liquidationsobjekte liegen keine örtlichen Marktanpassungsfaktoren vor.

In einer Untersuchung zum Stand 2023 für die südthüringischen Landkreise Schmalkalden- Meiningen, Hildburghausen sowie die Stadt Suhl (Literatur 4) wurden jedoch Grundstücke mit einer wirtschaftlich verbrauchter Bausubstanz untersucht.

Danach erreichen Ein-u. Zweifamilienwohnhausgrundstücke ca. 69 % des entsprechenden Bodenwertes und Mehrfamilienwohnhausgrundstücke oder Wohn-u. Geschäftshäuser ca. 74%

Damit zeigt sich, dass auf dem örtlichen Grundstücksmarkt auch für die Grundstücke noch positive Verkaufswerte erzielt werden, wenn die Abbruch-u. Entsorgungskosten über dem in der Region relativ geringen Bodenwert liegen und theoretisch nur 0 Euro erzielt werden könnten.

In diesem Fall könnten die Abbruch- u. Entsorgungskosten jedoch noch höher sein, auf jeden Fall wird der Bodenwert die Abbruch- u. Entsorgungskosten bei weitem nicht erreichen.

Die Differenz zwischen dem relativ geringen Bodenwert (auch infolge der Mikro- u. Makrolage) und den Abbruch- u. Entsorgungskosten ist in diesem Fall besonders hoch.

Mit dem Ansatz von nur 10 % des Bodenwertes wird dieser Situation Rechnung getragen (Bodenwert nach Punkt 10):

0,10 x 9.000,00 € =	900,00 Euro
nach Rundung:	1.000,00 Euro
=====	

13. Ertragswert

Eine Ertragswertberechnung zur Ermittlung des Verkehrswertes ist zum Wertermittlungstichtag kaum realistisch, das Objekt ist ein auch Sachwertobjekt.

14. Verkehrswert (Verfahrenswert)

Grundlage für den Verkehrswert ist der marktangepasste vorläufige Sachwert nach Pkt. 12 mit 1.000,00 €.

Auf eine objektspezifische Anpassung des marktangepassten vorläufigen Sachwertes kann verzichtet werden, da die Anpassung bereits im Punkt 12 vorgenommen wurde,

Somit:

Verkehrswert 1.000,00 Euro =====

Der Verkehrswert hat eher symbolischen Charakter, im Grunde ist das Objekt wertlos.

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
und Untersuchungen des Gutachterausschusses der Nachbarkreises
Schmalkalden-Meiningen/Suhl und der Stadt Suhl 2023 zu Grundstücken zu
wirtschaftlich verbrauchten Wohnimmobilien