

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

Flurstück:	2163
Gebäudenummer:	30a
Straße:	Dornsenberg
Ort:	99842 Ruhla
Landkreis:	Wartburgkreis
Land:	Thüringen
Bezeichnung:	Flurstück mit einem Wohnhaus (eingeschossig, zusätzlich mit einem ausgebauten Dachgeschoss und Spitzboden sowie unterkellert), einer Gebäudeerweiterung und einer offenen Überdachung
Suchkriterium:	Einfamilienhaus
Nutzung zum Wertermittlungsstichtag:	nach Angabe ungenutzt
Zweck der Ermittlung:	Verfahren 42 K 39/23 Amtsgericht Eisenach
Tag der Besichtigung:	17.04.2024, 13:00 Uhr (im Beisein des Schuldners und seinem Vater)
Wertermittlungsstichtag:	17.04.2024

Unterlagen:

- Grundbuchauszug und Angaben, bereitgestellt durch das Amtsgericht Eisenach
- Angaben der Anwesenden zum Tag der Besichtigung

ermittelte Daten:

- Recherche Katasterbereich Gotha (Thür. Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation)
- Grundstücks-u. Gebäudebesichtigung
- Recherche Stadtverwaltung Ruhla

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: 87.000,00 Euro

Meiningen, den 19.04.2024



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeines	4
2. Beschreibung der Lage	6
3. Nutzung	7
4. Baujahr	7
5. Brutto-Grundfläche	8
6. Bauart	8
7. Zustandsbeschreibung	9
8. Sachwert Gebäude	10
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 (1 Seite A4)	
- Angabe Stadtverwaltung Ruhla zum Sanierungsverfahren (1 Seite A4)	
- Normalherstellungskosten Wohnhaus Basis 2010 (1 Seite A4)	
- Kartenauszüge M 1: 500.000, 1: 50.000, 1:10.000	
- Katasterauszug M 1: 1.000	
- ungefährer Lageplan M 1:500	
- Luftbildaufnahmen (2 Stück)	
- Fotodokumentation (27 Stück)	

1. Allgemeines

Grundbuch:	Amtsgericht Eisenach Grundbuch von Ruhla (amtlicher Ausdruck vom 29.11.2023)
Blatt:	477, Gemarkung: Ruhla
Flur:	33
Flurstück:	2163
Fläche:	600 m ²
Abteilung II:	Durchführung Sanierungsverfahren, 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 Mischgebiet (nach Recherche Katasterbereich Gotha, siehe Anlage)
Einordnung:	ortsübliche Erschließung an der Straße Dornsenberg . Straße: ausgebaut und mit Bitumen befestigt (Gehweg Betonpflaster) . Wasser, Elektro, Erdgas: zentral . Abwasser: Direkteinleitung (nach Angabe)
Funktionstüchtigkeit:	bedingt gewährleistet Heizung: zentrale Warmwasserheizung auf Erdgasbasis (Heiztherme von Viessmann) Sanitär: im Erdgeschoss Bad mit kleiner Eckbadewanne, einer fast bodengleichen Dusche, WC, Waschbecken

Bemerkungen:

- . Nach der Recherche bei der Stadtverwaltung Ruhla (Angabe Frau Braun am 17.04.2024, siehe auch Anlage) ist das Sanierungsverfahren ein klassisches Vollverfahren und läuft bis zum 31.12.2031, Ausgleichsbeiträge sind danach noch nicht entrichtet worden, können aber noch anfallen.
- . 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 bedingt auffallend (teilweise Asbestplattenverkleidung Wohnhaus Südostseite).
- . 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 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.
- . Es fallen noch Beräumungs- und Entsorgungskosten an (geschätzter Aufwand nach Punkt 15).

- . 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.
- . Die sich im Haus zum Tag der Besichtigung aufhaltenden Personen hatten nach Angabe keine Mietverträge
- . Der Spitzboden war nicht begehbar (keine Treppe).

2. Beschreibung der Lage

Lage:

nach den Kartenausügen der Anlage

Ruhla ist eine Kleinstadt mit ca. 5.300 Einwohnern im südthüringischen Wartburgkreis (ca. 159.500 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

südwestliche Randlage von Ruhla,

südlich der Straße Dornsenberg

meist offene Wohnbebauung nordwestlich und südöstlich, südwestlich schließt Außenbereich an (Wald), die Bushaltestelle befindet sich unmittelbar zwischen dem Grundstück und der Straße

einfache bis mittlere Wohnlage

Nachteile: schlauchartiger Grundstückszuschnitt,
Hangigkeit, keine Stellplätze

Höhenlage:	ca. 455 - 480 m ü. NN
Gelände:	in Nordostrichtung fallend
Baugrund:	zum Wertermittlungsstichtag lag kein Baugrundgutachten vor
Grundstückszuschnitt:	nach dem Katasterauszug in Anlage: relativ regelmäßig, jedoch schlauchartig.

3. Nutzung

Das Wohnhaus wurde als Wohnobjekt genutzt.

Im Einzelnen:

Keller:	Lagerräume (Kaltlager), Raum mit Heiztherme
Erdgeschoss:	Flur/Treppenraum, Wohnzimmer, Abstellraum Gebäudeerweiterung, Küche, Bad (von der Küche erreichbar)
Dachgeschoss:	„halbe“ Treppe zum Dachgeschoss Abstellraum (wahrscheinlich ehem. WC) Flur/Treppenraum, 2 Wohnräume
Spitzboden:	ausgebaut (jedoch nicht begehbar)

4. Baujahr

Es liegen keine Angaben zum Baualter vor.

Das Wohnhaus könnte aufgrund der Bauart und Bauweise ursprünglich um 100 Jahre alt sein. Der nordwestliche Anbau könnte nachträglich errichtet worden sein (möglicherweise in der Zeit der ehem. DDR)

Nach 1990 und später wurden Investitionen getätigt:

- Dachdeckung
- Fenster
- Bad
- Heizung
- Innenausbau (Fußbodennutzschichten, teilweise Türen)
- Spitzbodenausbau.

5. Brutto-Grundfläche

Grundlagen: . DIN 277
 . Aufmaß des Unterzeichners

Wohnhaus: ca. $71 \text{ m}^2 \times 3 + 13 \text{ m}^2 \times 2 = \underline{239 \text{ m}^2}$

Raumhöhen: Keller: um 2,1 m
 Erdgeschoss: um 2,45 m
 Dachgeschoss: um 2,35 m

6. Bauart

(soweit ersichtlich)

Das Wohnhaus ist eingeschossig, zusätzlich mit einem ausgebauten Dachgeschoss und einem ausgebauten Spitzboden sowie mit einem Keller, die nordwestliche Wohnhauserweiterung ist eingeschossig und mit Keller.

Wohnhaus

. Wände: Massivwände (Ziegel, Schwemmsteine, im Keller auch möglicherweise Natursteine)

. Dachstuhl: Satteldach als Kehlbalkendach (ohne Kniestock), kleine Gaube zur Nordwestseite, Erweiterung Pultdachanbau

. Dachdeckung: Betondachsteindeckung

. Dachentwässerung: vorhanden

. Decken: über dem Kellergeschoss Massivdecke (Flachgewölbedecke aus Beton mit Stahlträgern), über dem Erdgeschoss Holzbalkendecken

. Wandaufbau: außen: Putz, örtlich Asbestplatten und Sicht-Ziegelmauerwerk in der Nordostecke des Erdgeschosses seitlich der Fenster
 innen: Putz, Gipskartonplatten, Bad voll mit Platten verkleidet

. Fenster: Kunststofffenster

. Außentür: Kunststofftüren, Holztür

- . Fußboden-
nutzschichten: Laminat bzw. Vinyl nach Angabe, Bad gefliest,
im Keller Beton
- . Innentreppen: zum Keller: 4 + 7 Stg. Betontreppe
zum Dachgeschoss: Holztreppe
zum ausgebauten Spitzboden: noch fehlend

offene Überdachung

- . eingeschossiger und seitlich offener Anbau südwestlich am Wohnhaus angebaut
- . Holzkonstruktion mit einem flachen Pultdach und offensichtlich
Wellpolyesterdeckung

Außenanlagen

- Grundleitungen/Kanäle/
Schächte: nicht einsehbar
- Einfriedung: Metallzaun, Maschendrahtzaun
- Oberfläche: Wege Betonpflaster
Außentreppen Betonpflaster, Beton
Vorgarten Pflanzen
Gartenbereich südwestlich vom Wohnhaus: Gras,
Gebüsch, Bäume

7. Zustandsbeschreibung

(soweit ersichtlich)

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

Der Ausbau entspricht überwiegend dem Standard nach 1990 und um 2020 (z.B. Heiztherme).

Auffallende Baumängel/Bauschäden:

- . das Gebäude entspricht nicht dem aktuellen Gebäudeenergiegesetz
- . verschlissene und abgenutzte Ausbauteile
(vernachlässigter Instandhaltungszustand)
- . örtlicher Asbesteinsatz
- . Gebäude ist vollgestellt und muss geräumt werden
- . Riss zwischen Wohnhaus und Anbau
- . Feuchtigkeit im Keller zum Hang.

Nach den Kriterien des ImmoWertV 21, Anlage 4 kann dem Gebäude nach einer internen Einschätzung (siehe Anlage) 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 ist für eine Weiternutzung geeignet, jedoch:

- . Siedlungshauscharakter (begrenzte Nutzflächen), Räume wurden jedoch durch Herausnehmen von Wänden vergrößert (Wohnzimmer Erdgeschoss, Wohnraum im Dachgeschoss) und das Gebäude wurde in der Nutzfläche durch den Ausbau des Spitzbodens vergrößert (jedoch beengter Zugang)
- . das Bad mit dem WC ist nur im Erdgeschoss über die Küche erreichbar.

Das Wohngebäude besitzt einen Sachwert.

8. Sachwert Gebäude

Brutto-Grundfläche n. Pkt. 5:	239 m ² (Wohnhaus)
Haustyp gemäß der ImmoWertV:	101 (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:	20 Jahre
Wertminderung infolge Baualter:	69,23 % (linear)
Kostenkennwert:	739,00 €/m ² BGF im Mittel gemäß einer Einschätzung gemäß der Anlage Preisbasis 2010 (einschl. Mehrwertsteuer und Baunebenkosten)

Regionalfaktur:	1,0
Indexierung Basis 2010:	1,813 (Stand I/2024)
Abschlag infolge des fehlenden Kniestocks:	Faktor 0,96 (nach dem Modell für den Sachwertfaktor des benachbarten Katasterbereiches Schmalkalden)
Zuschlag Ausbau Spitzboden:	Faktor 1,08 (nach dem Modell für den Sachwertfaktor des benachbarten Katasterbereiches Schmalkalden, jedoch reduziert)
vorläufiger Sachwert:	$229 \text{ m}^2 \times 739,00 \text{ €/m}^2 \times 0,3077 \times 1,813 \times 0,96 \times 1,08$ = 97.881,41 Euro nach Rundung: 98.000,00 Euro
	zusätzlich überschläglich geschätzt:
	Zeitwert offene Überdachung: 1.000,00 Euro
	Summe n. Rundung: 99.000,00 Euro. =====

9. Außenanlagen

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

10. Bodenwert

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

Danach beträgt der Bodenrichtwert 28,00 €/m² (Mischgebiet, Ein- u. Zweifamilienwohnhäuser, Sanierungsgebiet, sanierungsunbeeinflusst, erschlossen nach BauGB und KAG, offene Bebauung, zweigeschossig, Stand 1.1.2024).

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

Somit Bodenwert: $600 \text{ m}^2 \times 28,00 \text{ €/m}^2 = 16.800,00 \text{ Euro}$

17.000,00 Euro

=====

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

11. Vorläufiger Sachwert (vorläufiger Verfahrenswert)

Bebauungen sowie Außenanlagen: 99.000,00 Euro

Bodenwert: 17.000,00 Euro

Vorläufiger Sachwert: **116.000,00 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 Makrolage in Südthüringen.

Bei einem vorläufigen Sachwert von 116.000,00 € und einem Bodenrichtwert von 28,00 €/m² ergibt sich ein Sachwertfaktor von 1,16.

Somit marktangepasster vorläufiger Sachwert:

$1,16 \times 116.000,00 \text{ €} =$
n. Rundung:

134.560,00 Euro
134.500,00 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 134.500,00 €.

Dieser Wert unterstellt jedoch eine „übliche“ Abnutzung in einem „normalen“ Bauzustand in einem leerstehenden Gebäude 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 (Hangigkeit und Zuschnitt des Grundstückes): Faktor 0,90
- Baumängel und Bauschäden Wohnhaus nach Punkt 7, auch mögliche verdeckte: Faktor 0,80
- Asbesteinsatz (Sonderentsorgung): Faktor 0,95
- geschätzter Aufwand für Beräumung und Entsorgung - 5.000,00 Euro

Somit **Verkehrswert:**

134.500,00 Euro x 0,90 x 0,80 x 0,95 – 5.000,00 Euro = 86.998,00 Euro nach Rundung: 87.000,00 Euro

Bemerkung: das Sanierungsverfahren nach der Abteilung II des Grundbuches hat keinen erkennbaren Einfluss auf den Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag.

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