

Gutachten



36466 Dermbach OT Stadtlengsfeld

Am Markt 23

Az.: 42 K 61/23



Sachverständigenbüro D. Schneider

**WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN
Grund und Boden, Gebäude,
Industrie-Gewerbeanlagen, Mieten und Pachten,
Hotel- und Gaststättenbetriebe**

**Dipl.-Ing. Ök. Dorothea Schneider
von der IHK Erfurt
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten, Hotel- und Gaststättenbetrieben**

**Sachverständigenbüro D. Schneider
Johannesstraße 39
99084 Erfurt
Tel.: (0361) 2 11 51 18
Fax: (0361) 2 11 51 23**

**Sachverständigenbüro D. Schneider
Friedrich-Ebert-Anlage 36
60325 Frankfurt a. M.
Tel.: (069) 2 44 33 30 85**

e-mail: info@wertgutachten-schneider.de

Dieses Gutachten enthält 21 Seiten und 7 Anlagen mit insgesamt 10 Seiten. Es wurde in fünffacher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Unterzeichner.

Unser Zeichen GZ 106/2024

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkungen	1
1.1	Auftraggeber	1
1.2	Gegenstand der Wertermittlung/Zweck des Gutachtens	1
1.3	Besichtigung	1
2.	Wertermittlungsgrundlagen	2
3.	Grundstücksbeschreibung	4
3.1	Makrostandort	4
3.2	Mikrostandort, öffentliche Anbindung	4
3.3.	Grundbuchrechtliche Angaben	5
3.4	Planungsrechtliche Gegebenheiten, Grundstückszustand in Anlehnung an § 4 und § 6 ImmoWertV	6
3.4.1	Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete	6
3.4.2	Baurecht	6
3.4.3	Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten	6
3.5	Gebäudebeschreibung	8
3.6	Bruttogrundfläche (BGF) und Wohn-/Nutzflächen	11
3.7	Außenanlagen	11
3.8	Restnutzungsdauer	11
4.	Wertermittlung	12
4.1	Definition des Verkehrswertes	12
4.2	Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens	12
4.3	Bodenwert	13
4.3.1	Entwicklungszustand	13
4.3.2	Bodenwertermittlung	13
4.4	Berücksichtigung der makro- und mikrobedingten Lagemerkmale	15
4.5	Besondere objektspezifische Marktanpassung (in Anlehnung an § 8 (3) ImmoWertV)	16
5.	Verkehrswert	18
Anlagen		
Landkarte		
Stadtplan		
Flurkarte		
Luftbild mit Katasterangaben		
Bodenrichtwertinformation		
Bauunterlagen		
Bevölkerungsentwicklung		

GRUNDSTÜCKE/BAULICHE ANLAGEN

1. Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Eisenach, Az.: 42 K 61/23
- Abteilung Zwangsversteigerung -

1.2 Gegenstand der Wertermittlung/Zweck des Gutachtens

Verkehrswerteinschätzung für das Grundstück in 36466 Dermbach Ortsteil Stadtlengsfeld, Am Markt 23, einschließlich der aufstehenden Gebäude und Außenanlagen im Rahmen einer Zwangsversteigerung.

Die Feststellung des Verkehrswertes dient zur Information und Entscheidungsfindung.

Ein Verkehrswert-/Marktwertgutachten ist eine sachverständige Meinungsäußerung zum Verkehrs-/Marktwert des zu bewertenden Objektes.

Es handelt sich im Grunde um die Prognose des am Grundstücksmarkt für das Bewertungsobjekt erzielbaren Preises.

Anmerkung:

Entsprechend dem Qualitäts- bzw. Wertermittlungsstichtag, in Verbindung mit den Vorgaben der aktuellen ImmoWertV 2021 sowie den Übergangsregelungen dieser Verordnung (§§ 10 (1) und 53 ImmoWertV) und den bisherigen Auswertungen der zuständigen Gutachterausschüsse, erfolgt die Ableitung des Verkehrswertes auch in Anlehnung an die ImmoWertV 2010.

1.3 Besichtigung/ Wertermittlungsstichtag

Die für das Gutachten grundlegenden, wertbeeinflussenden Umstände und Merkmale wurden am Bewertungstag anhand von Planunterlagen bei der Ortsbesichtigung ermittelt.

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der in der Kopfleiste angegebene Tag der Ortsbesichtigung.

Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 21.06.2024 zur Ortsbesichtigung am 09.04.2024, 10.45 Uhr eingeladen. Die Besichtigung des Objektes musste die Gutachterin aus gesundheitlichen Gründen kurzfristig absagen. Die Beteiligten wurden daher mit Schreiben vom 10.04.2024 zu einem neuen Besichtigungstermin am 16.04.2024, 10.00 Uhr eingeladen. Zu diesem Termin konnte das Objekt nur nach dem äußeren Anschein besichtigt werden, da der Eigentümer nicht vor Ort war. .

Mit Schreiben vom 17.04.2024 wurde daher der Eigentümer gebeten, sich mit der Gutachterin in Verbindung zu setzen, um einen verbindlichen Besichtigungstermin abzustimmen. Gleichzeitig erfolgte der Hinweis, wenn wir keine Rückmeldung erhalten, die Bewertung anhand des äußeren Anscheins erfolgen müsste. Eine Reaktion des Eigentümers erfolgte nicht.

Zum Ortstermin waren anwesend: Vertreter des Antragstellers
Frau Dipl.-Ing. Ök. Dorothea Schneider - Gutachterin

2. Wertermittlungsgrundlagen

Die Bewertung erfolgt nach den geltenden Bestimmungen zum Zwecke der Verkehrswertermittlung sowie auf der Grundlage folgender Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und maßgeblichen Veröffentlichungen.

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) v. 18.08.1896 in der jeweils geltenden Fassung
- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, Stand 10/2022
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in allen 5 Fassungen:
 - BauNVO 62 vom 26.06.1962
 - BauNVO 68 vom 26.11.1968
 - BauNVO 77 vom 15.09.1977
 - BauNVO 86 vom 30.12.1986
 - BauNVO 90 vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021, rechtsverbindlich ab 01.01.2022
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19. Mai 2010
- Bodenrichtwertrichtlinie vom 11.01.2011
- Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012
- Vergleichswertrichtlinie vom 20.03.2014
- Ertragswertrichtlinie vom 12.11.2015
- der DIN 276 „Kosten im Hochbau“, Juni 1993 und DIN 277, in den aktuellen Fassungen
- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) Bundesministerium für Verkehr-, Bau und Stadtentwicklung, Sachwertrichtlinie (SW RL) vom 05.09.2012
- Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 01.04.2004
- Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie Mietausfallwagnis nach Zweiter Berechnungsverordnung) ab 01.03.2006, Aktualisierung vom 01.01.2024

- Bewertungsliteratur/Sonstige Unterlagen

- Kleiber
Verkehrswertermittlung von Grundstücken,
Verlag: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft Köln
10. vollständig neu überarbeitete u. erweiterte Auflage
2023
- Kleiber:
Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 9.
neu bearbeitete Auflage 2022
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/
Meisel
Baukosten 2020/21 Instandsetzung/Sanierung
Modernisierung/Umnutzung
Verlag für Wirtschaft und Verwaltung
Hubert Wingen Essen
- Dröge
Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und
Gewerberaum, 3. Auflage, Verlag: Luchterhand 2005
- Pohnert/Ehrenberg/Haase/Joeris
Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen,
8. Auflage, IZ Immobilienzeitung 2015
- Kröll/Hausmann/Rolf
Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung,
5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015,
Werner Verlag 2015
- Gerichtsbeschluss vom 13.03.2024
- Grundbuchauszug von Bad
Salzungen/Stadtlengsfeld/Blatt 1005
- IVD Immobilienverband Deutschland, Freistaat
Thüringen Preisspiegel 2023/24
- Geoproxy Kartenauszüge (Flurkarte/Luftbilder)
- Bodenrichtwertinformation durch den Gutachter-
ausschuss Landkreis Wartburgkreis zum Stichtag
01.01.2024
- Grundstücksmarktbericht 2022 Gutachterausschüsse
Landkreis Gotha, Wartburgkreis
- Grundstücksmarktbericht 2023 Gutachterausschüsse
Suhl, Landkreis Schmalkalden-Meiningen und Landkreis
Hildburghausen
- weitere Unterlagen und Auskünfte durch:
- Gemeinde Dermbach vom 13.05.2024
- Wasser und Abwasser-Verband vom 16.05.2024
- Landratsamt Wartburgkreis vom 04.01.2024
- Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und
Archäologie vom 09.01.2024

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Makrostandort

- Dermbach ist seit dem 01.01.2019 eine Einheitsgemeinde in der thüringischen Rhön, im idyllisch gelegenen Feldataal
- besteht aus 8 Ortsteilen, u.a. Stadtlengsfeld
- liegt zentral in der Vorderrhön, im thüringischen Wartburgkreis
- die Einheitsgemeinde Dermbach hat ca. 9.751 Einwohner zum Stichtag 30.06.2023 (Thüringer Landesamt für Statistik vom 29.05.2024)
- Lage direkt an der Bundesstraße 285 (Bad Salzungen - Mellrichstadt)
- Anbindung an die Bundesautobahn A 4 (Kirchheimer Dreieck – Dresden) besteht an den jeweils ca. 36 km entfernten Anschlussstellen Kirchheim oder Friedewald
- Entfernungen: Bad Salzungen ca. 16 km, Bad Hersfeld ca. 47 km, Eisenach ca. 46 km, Fulda ca. 45 km

3.2 Mikrostandort, öffentliche Anbindung

- das Bewertungsobjekt befindet sich in der unmittelbaren Zentrumslage von Stadtlengsfeld, einem Ortsteil von Dermbach, mit ca. 1.666 Einwohnern lt. Internetseite der Gemeinde
- die Umgebungsbebauung ist vorwiegend geprägt von in geschlossener Bauweise errichteten Mehrfamilienwohnhäusern bzw. größeren Ein- bis Zweifamilienhäusern
- gegenüber befindet sich die ehemalige Schule und die Kirche

- Anbindung an den ÖPNV bietet eine nahe gelegene Bushaltestelle
- im Ort kann eine Kindertagesstätte und eine Gemeinschaftsschule besucht werden
- Einkaufsmöglichkeiten stehen im Umkreis von ca. 300 m zur Verfügung
- die ärztliche Versorgung ist erst in Dermbach gesichert

- Topographie
tlw. eben, in südlicher Richtung zur Ratsgasse abfallendes Gelände

- verkehrstechnische Erschließung
Eckgrundstück einer Durchgangsstraße (30er Zone) und einer ruhigen Anliegerstraße

- innere Erschließung
Zufahrt über die Ratsgasse vorhanden, Zufahrt zum rückwärtigen Grundstücksbereich nicht möglich

- Versorgung/Entsorgung
lt. Angaben des Vertreters des Antragstellers voll erschlossen, Medien abgestellt

- Nutzung
ehemaliges Wohn- und Geschäftshaus

3.3 Grundbuchrechtliche Angaben

Rechtliche Gegebenheiten
Gemarkung: Stadtlengsfeld
Grundbuchband Blatt 1005

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Nutzung	Größe m ²
1	1	1119	Marktstraße 23		360

Grundbuch:

Abteilung I
Eigentümer: -

Abteilung II
Lasten und Beschränkungen: - Zwangsversteigerung ist angeordnet
- Sanierungsverfahrens

sonstige/nichttitulierte Rechte: keine Eintragungen bekannt

Es lag die Kopie eines unbeglaubigten Grundbuchauszuges vom 28.12.2023 vor.

3.4 Planungsrechtliche Gegebenheiten, Grundstückszustand (§§ 2, 5 und 11 der ImmoWertV)

3.4.1 Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete

Die Gemeinde Dermbach teilte mit Schreiben vom 13.05.2024 u.a. folgendes zum Grundstück mit:

Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Ein Flächennutzungsplan ist für den Ortsteil Stadtlengsfeld bislang nicht festgesetzt. Weiterhin ist ein Bebauungsplan für diesen innerörtlichen Bereich nicht vorhanden.

Das Grundstück befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Sanierungsgebietes „Stadtkern Stadtlengsfeld“ (vereinfachtes Verfahren) sowie der Gestaltungssatzung vom 11.04.2006.

3.4.2 Baurecht

Durch das zuständige Bauarchiv konnten einige ältere Bauunterlagen eruiert werden. Danach erfolgte im Jahr 1952 der Umbau des Gebäudes in ein Landwarenhaus und der Einbau eines Schornsteins im Jahr 1956 bis 1962. Das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes ist dabei deutlich älter und wird auf ca. 1900 bis ca. 1920 geschätzt.

Bei der vorliegenden Wertermittlung wird daher und insbesondere aufgrund des Alters des Gebäudes die materielle und formelle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen unterstellt.

Entsprechend der schriftlichen Stellungnahme des Landratsamtes des Wartburgkreises vom 04.01.2024, bestehen keine Baulasten zu Lasten des Bewertungsgrundstückes.

Stellplatzverpflichtungen bestehen nicht, es wird von einem Bestandsschutz ausgegangen.

Das Gebäude ist nach schriftlicher Stellungnahme des Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie in Erfurt vom 09.01.2024 Bestandteil des Denkmalensembles Ortskern.

3.4.3 Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten

Abgabenrechtliche Situation

Seit 2019 werden in Thüringen keine Straßenausbaubeiträge mehr erhoben.

Das Grundstück ist an die öffentlichen Erschließungsanlagen des Wasser und Abwasser – Verbandes Bad Salzungen angeschlossen. Die anfallenden Abwässer vom Grundstück werden direkt in die öffentliche Entwässerungsanlage der Zentralen Kläranlage zur Behandlung zugeführt. Es bestehen rückständige Gebühren- und Beitragsforderungen in Höhe von insgesamt 12.549,08 €.

Aufgrund der verfahrenstechnischen Besonderheiten eines Zwangsversteigerungsverfahrens erfolgt keine Berücksichtigung des noch zu zahlenden Forderungen. Es wird unterstellt, dass diese Forderung des Abwasserzweckverbandes im Zwangsversteigerungstermin angemeldet wird und aus dem Erlös vorrangig befriedigt werden kann. Damit verbleibt keine zusätzliche Zahlungslast für den zukünftigen Ersteher des Grundstückes.

Bodenbeschaffenheit, Altlasten, etc.

Bei der Wertermittlung wurde von normal tragfähigen Baugrund ausgegangen.

Altlastenverdachtsflächen sind, aufgrund der bisherigen, ausschließlichen Wohn- und Einzelhandelsnutzung, in Verbindung mit der fast vollständigen Überbauung des Grundstückes, nicht gegeben. Es wird daher von einer Altlastenfreiheit ausgegangen.

Sonstige Besonderheiten sind nicht bekannt.

Hausschwammbefall

Verdacht auf Hausschwammbefall kann aufgrund des desolaten Gebäudezustandes, in Verbindung mit der fehlenden Innenbesichtigung, nicht ausgeschlossen.

Energieausweis

Ein Energieausweis liegt offensichtlich nicht vor.

3.5 Gebäudebeschreibung

Das Gebäude steht offensichtlich seit mehreren Jahren leer und ist unsaniert. Eine Innenbesichtigung konnte nicht stattfinden. Die Angaben über den Zustand des Gebäudes erfolgte daher nach dem äußeren Anschein und beruhen aber auch auf Annahmen und Vermutungen.

- Baujahr: nicht genau bekannt, vermutlich Anfang des 20. Jh. bis ca. 20er Jahre des 20. Jh., 1952/56 Umbau zu einem Landwarenhaus
- Sanierung: offensichtlich keine
- Konstruktionsmerkmale: tlw. Massivbauweise, Natursteinsockel Mauerwerksbau, tlw. Fachwerkbauweise, vermutlich nur teilunterkellert, aufgrund des abfallendes Geländes ist die Kellerebene tlw. ebenerdig
- Geschossigkeit: zweigeschossig, nicht ausgebautes Dachgeschoss
- Fassade: Fassade zur Straße Am Markt: verputzt, tlw. im Sockelbereich alte Plattenverkleidung, tlw. unverputzt, sehr schadhaf, Fassade zur Ratsgasse alte DDR-Erd- und Obergeschoss Eternit/Asbestschindeln, überwiegend sehr schadhaf, sichtbare Kellerebene verputzt, tlw. unverputzt, schadhaf
- Decken: KG vermutlich massiv, G Holzbalkendecke, im Bereich der Ratsgasse sind im Obergeschoss sichtbare Durchbiegungen erkennbar
- Treppen: lt. Bauunterlagen diverse Treppen, vermutlich Holz, ggf. auch massiv
- Dach: Holzkonstruktion, Satteldach, Ziegeleindeckung, offensichtlich abgängig, mehrere Schornsteine, offensichtlich erfolgte eine Sanierung der Schornsteinköpfe

- **KG, EG/OG:**

Raumaufteilung: Raumstrukturen im Keller nicht bekannt, vermutlich diverse Lagerräume im Keller lt. Grundrissen aus den 50er Jahren
im EG diverse ehemalige Laden- und Lagerräume, Nebenflächen
im OG diverse ehemalige Ladenräume im Bereich der Ratsgasse, im Bereich zum Markt diverse Nebenflächen

Ausstattung:

Boden: vermutlich Beläge, tlw. Klinker, tlw. Dielung, abgängig

Wände: vermutlich tapeziert, tlw. gefliest, abgängig

Decken: vermutlich verputzt

Türen: Holz

Fenster: Holz, abgängig, straßenseitig Schaufenster

Verglasung: Einfachverglasung

E-Installation: vermutlich abgängig

Sanitär: vermutlich abgängig

Heizung: vermutlich abgängig

- **Gesamtzustand:** abgängig



Straßenansicht



Straßenansicht



Straßenansicht



Außenansicht Seitenflügel in der Ratsgasse



Ansicht Seitenflügel

Hinweis: Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen die Angaben über sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.

3.6 Bruttogrundfläche (BGF) und Wohn-/Nutzflächen

Die Bruttogrundflächen wurden nach DIN 277 (1987) nur grob überschläglich, auch aufgrund der fehlenden weiteren Drittverwendungsfähigkeit, ermittelt. Grundlage bildeten die vorliegenden baulichen Unterlagen.

ca. 9,50 m	x	ca. 17,50 m	= rd.	166,25 m ²	x 3	= rd.	499,00 m ²
(ca. 3,00 m	x	ca. 7,00 m)/2	= rd.	10,50 m ²	x 3	= rd.	32,00 m ²
ca. 10,30 m	x	ca. 7,50 m	= rd.	77,25 m ²	x 4	= rd.	309,00 m ²
ca. 9,00 m	x	ca. 9,00 m	= rd.	81,00 m ²	x 4	= rd.	324,00 m ²
						= rd.	1.164,00 m ²

Gegebenenfalls geringfügige Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Gebäudebestand beeinflussen das Endergebnis unwesentlich. Diese Flächenangaben gelten nur für diese Bewertung.

Aufgrund der fehlenden weiteren Nutzung, wird auf eine Ermittlung der Wohn- und Nutzfläche anhand der vorliegenden Bauunterlagen verzichtet.

3.7 Außenanlagen

Einfriedung: straßenseitig allseitige Grenzbebauung
 Freifläche: überwiegend ohne

3.8 Restnutzungsdauer (in Anlehnung an § 4 (3) ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie entspricht dabei regelmäßig dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) und dem Alter der baulichen Anlagen. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen bzw. unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern bzw. verkürzen.

Unter Berücksichtigung des offensichtlichen desolaten Zustandes, der absoluten Größe des Gebäudes in Verbindung mit in den letzten Jahren deutlich gestiegenen Sanierungsaufwendungen, der fehlenden Nachfrage nach Einzelhandels- bzw. Büroflächen im ländlichen Bereich, der ungünstigen Raumstrukturen und der fehlenden Freiflächen, die auch eine Umnutzung und Sanierung in Wohnungen nicht renditefähig erscheinen lassen, kann für das Gebäude keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr eingeschätzt werden.

Insgesamt haben Berücksichtigung gefunden:

- Baujahr/Alter s. oben
- Bauweise, Konstruktionsmerkmale
- durchgeführte oder unterlassene Instandhaltungen
- Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen
- Verbesserung der Wohn- und sonstigen Nutzungsverhältnissen
- wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser

4. Wertermittlung

4.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert wurde nach § 194 BauGB ermittelt.

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

4.2 Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens

In Anlehnung an § 6 (1) ImmoWertV ist das Bewertungsverfahren nach der Art des Grundstückes und der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Das Grundstück ist als unbebaut einzustufen und wird damit im Vergleichswertverfahren (Bodenwert) in Anlehnung an §§ 24 bis 26 ImmoWertV bewertet.

Bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise ist im Bewertungsfalle der Verkehrswert auf der Basis des Vergleichswertes und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten.

4.3 Bodenwert

4.3.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

Entscheidend für die "Qualität" eines Grundstückes ist die "von der Natur der Sache" her gegebene Möglichkeit der Benutzung und der wirtschaftlichen Ausnutzung, wie sie sich aus den Gegebenheiten der örtlichen Lage des Grundstücks bei vernünftiger wirtschaftlicher Betrachtungsweise objektiv anbietet.

Aufgrund der Grundstücksbeschreibung, der Lage im dörflichen Umfeld und der tatsächlichen Nutzung ist das Grundstück als erschließungsbeitragsfreies ortsüblich erschlossenes Bauland (Mischgebiet) einzustufen.

Definition:

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind. Die Qualitätsstufe "Bauland" setzt voraus, dass dem Eigentümer ein nach dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf Bebauung seines Grundstücks in seinem gegenwärtigen Zustand zusteht.

4.3.2 Bodenwertermittlung (§§ 13 bis 16 ImmoWertV i.V.m. §§ 26, 40 bis 41 ImmoWertV)

Der Bodenwert ist vorbehaltlich erheblicher Abweichungen der zulässigen von der tatsächlichen Nutzung sowie Besonderheiten von Grundstücken im Außenbereich und Liquidationsobjekten und ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln.

Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage von geeigneten Bodenrichtwerten ermittelt werden. Diese sind bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts entsprechend § 9 ImmoWertV anzupassen (objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zu Grunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Im vorliegenden Fall liegen keine ausreichenden Vergleichspreise vor, es wird daher auf die Bodenrichtwerte Bezug genommen.

Der, lt. Internetangaben des zuständigen Gutachterausschusses des Wartburgkreises ausgewiesene zonale Bodenrichtwert weist dabei folgende Angaben aus (Anlage):

Bodenrichtwertnummer:	634294
Bodenrichtwert:	20,00 €/m ²
Entwicklungszustand:	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart:	Mischgebiet
ergänzende Nutzungsangabe:	Mehrfamilienhäuser
Bauweise:	offen
Geschosszahl:	II
Grundstücksgröße:	350 m ²
Stichtag:	01.01.2024

Das Grundstück hat einen annähernd unregelmäßigen aber überwiegend rechteckigen Grundstückszuschnitt.

Straßenfronten:	zur Straße Am Markt:	ca. 18 m
	zur Ratsgasse:	ca. 28 m

Zu – oder Abschläge auf die Prämissen des Bodenrichtwertes erfolgen dabei nicht.

360 m ²	x	20,00 €/m ²	=	7.200,00 €
--------------------	---	------------------------	---	------------

4.4. Berücksichtigung der makro- und mikrobedingten Lagemerkmale

Die allgemeinen preisbildenden Faktoren für das unmittelbare immobilienwirtschaftliche Umfeld sind überwiegend als mäßig einzuschätzen. Die strukturellen Prognosen für den Bereich Kaufkraft und Bevölkerungsentwicklung für den Wartburgkreis weisen befriedigende bis tlw. gute Tendenzen auf.

- Arbeitslosenquote im Arbeitsagenturbezirk, Stichtag April 2024 5,7 %
- einzelhandelsrelevanter Kaufkraftkennziffernindex ca. 88,8 % je Einwohner (Stichtag 2023) (2022 waren es 88,7 %)
- Bevölkerungsentwicklung für den gesamten Landkreis (Quelle: Landesamt für Statistik, Gebietsstand 31.12.2021):
 - Entwicklung (2021 von 159.520 Einw.) bis 2042 - 13,1 %
 - Altersstruktur:
 - Anteil der über 65jährigen 2021: ca. 27,2 % Δ 43.460 Einwohner
 - Prognose im Jahr 2042: ca. 33,0 % Δ 45.690 Einwohner
- Bevölkerung im Erwerbsalter nimmt bis zum Jahr 2042 um 20,5 % ab

Gemäß Zukunftsatlas 2022 für Deutschland, herausgegeben durch das Schweizer Forschungsinstitut Prognos im Oktober 2022 wird der Landkreis Wartburgkreis wie folgt eingestuft:

- Platz 345 von 400 Städten und Landkreisen
- wird als Landkreis mit leichten Zukunftsrisiken ausgewiesen
- die Indikatoren Wohlstand & Soziale Lage bzw. Stärke erhielten mit den Rängen 181 bzw. 284 die besten Platzierungen
- die übrigen Indikatoren befinden sich bereits im hinteren Drittel der Platzierungen

4.5 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (in Anlehnung an § 8 (3) ImmoWertV)

Nachfolgend aufgeführte Grundstücksmerkmale sind, soweit diese dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechen, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen:

- wirtschaftliche Überalterung
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand
- Baumängel/Bauschäden
- abweichende Erträge von den marktüblich erzielbaren Erträgen
- erhebliche Abweichung der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung

Im vorliegenden Fall ist das Grundstück mit einem desolaten größeren ehemaligen Wohn- und Geschäftshaus auf einem sehr kleinen Grundstück bebaut.

Wie bereits ausgeführt, ist eine grundlegende Sanierung, in Verbindung mit den hohen Sanierungskosten und der dörflichen Lage, nicht wirtschaftlich umsetzbar.

Im gemeinsamen Grundstücksmarktbericht 2023 der Gutachterausschüsse des Landkreises Schmalkalden-Meiningen, Landkreis Hildburghausen sowie der Stadt Suhl, wurde 2023 eine aktuelle Studie über den Verkaufspreis von Grundstücken mit verbrauchten Mehrfamilienhäusern veröffentlicht.

Andere Gutachterausschüsse haben diese Untersuchungen nicht durchgeführt.

Unter Berücksichtigung der mittelbar vergleichbaren Prämissen, kann von einer hinreichenden Vergleichbarkeit dieser Auswertung ausgegangen werden.

Danach wurden 371 Kauffälle der Jahre 2018 bis 2023 mit folgenden Prämissen untersucht:

Kaufpreis bis 130 % des Bodenwertes und über 0

Gesamtfläche von 100 m² bis 1.500 m²

gemischte Baufläche und Wohnbaufläche als Art der baulichen Nutzung

bis zu 15.000 € als Anteil der baulichen Anlagen

Zeitraum 01.01.2018 bis 27.01.2023

Durch die Gutachterausschüsse wurden folgende Ergebnisse veröffentlicht:

Grundstücke mit verbrauchten Wohn- und Geschäftshäusern:

im Mittel 74 % des Bodenrichtwertes

in einer Bandbreite zwischen 61,25 % bis 87,25 % des Bodenrichtwertes

Dieser Untersuchung lagen folgende Medianwerte zu Grunde:

Kaufpreis:	15.000,00 € (Bandbreite 1,00 € bis 75.000,00 €)
Grundstücksgröße:	570 m ² (Bandbreite 116 m ² bis 1.490 m ²)
Bodenrichtwert:	37,00 €/m ² (Bandbreite 10,00 €/m ² bis 180,00 €/m ²)
Bodenwert gesamt:	19.380,00 € (Bandbreite 3.480,00 € bis 126.225,00 €)
Baujahr Gebäude:	1900

Bezogen auf die Lage (geringer Bodenrichtwert und damit keine nachgefragte Lagequalität), die Restriktionen bei der Finanzierung eines Neubaus, in Verbindung mit den deutlich höheren Zinsen gegenüber Anfang 2022, den hohen Baukosten sowie den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes, in Verbindung mit der geringen Grundstücksgröße, wird ein Ansatz von lediglich 60 % des eingeschätzten Bodenwertes für angemessen beurteilt.

$$7.200,00 \text{ €} \quad \times \quad 60 \% \quad = \quad \text{rd.} \quad 4.000,00 \text{ €}$$

5. Verkehrswert

Der Verkehrswert ist im Bewertungsfalle auf der Basis des Vergleichswertes unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu ermitteln.

Der Verkehrswert des Grundstückes in 36466 Dermbach Ortsteil Stadtlengsfeld, Am Markt 23 ermittelt sich unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Umstände, nach dem äußeren Anschein, mit:

4.000,00 €

Anmerkung:

Die Ermittlung des Verkehrswertes wurde in Anlehnung an die Grundsätze der ImmoWertV vom 14.07.2021 durchgeführt. Für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z. B. Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Bauteile und Bodenverunreinigungen, Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz) wird eine Haftung unsererseits ausgeschlossen. Es wurde sich nur auf die wesentlichen, wertrelevanten Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale bezogen. Der Verkehrswert in diesem Gutachten wurde überschlägig ermittelt. Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung wichtig sind.

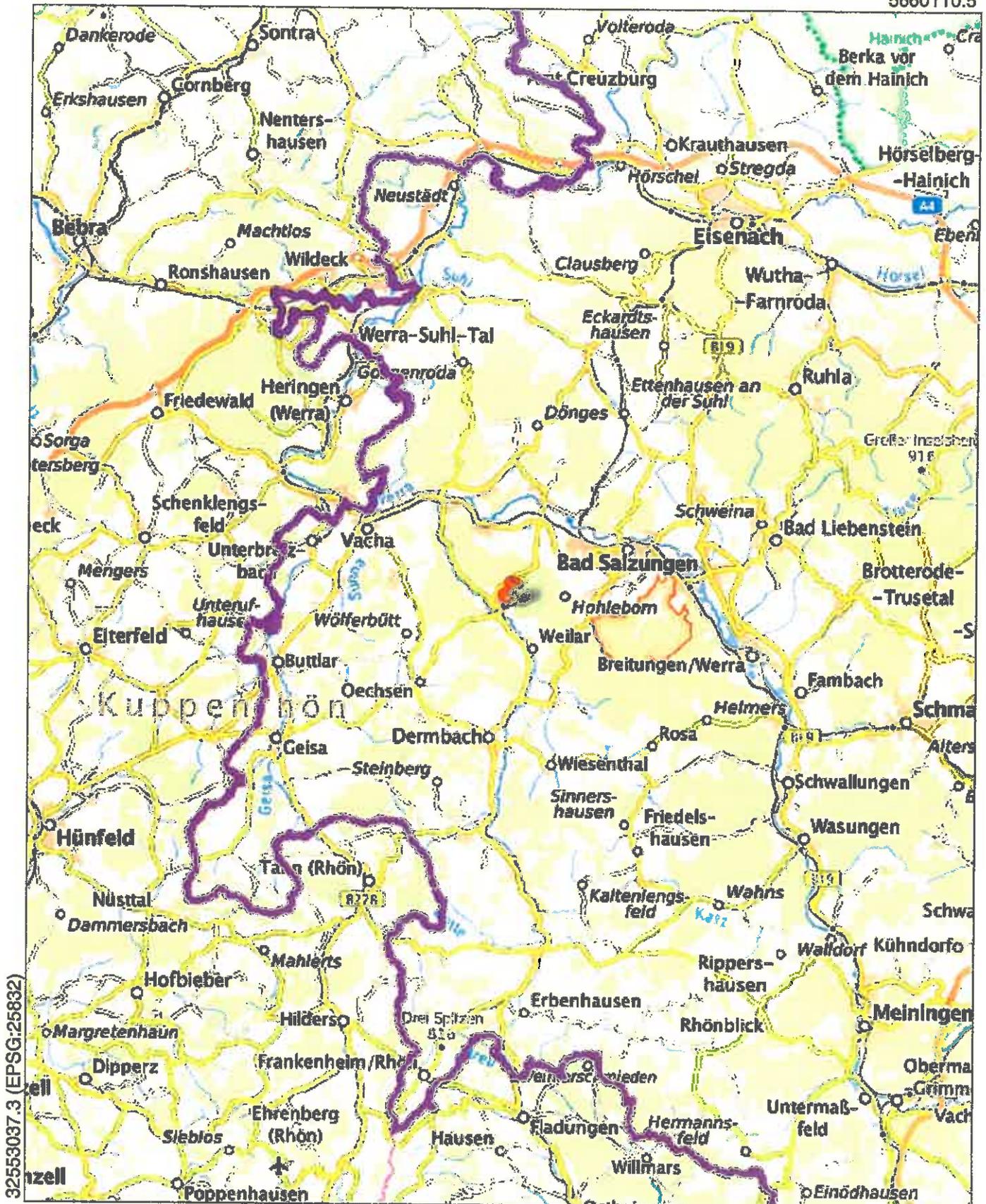
Das Gutachten wurde unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

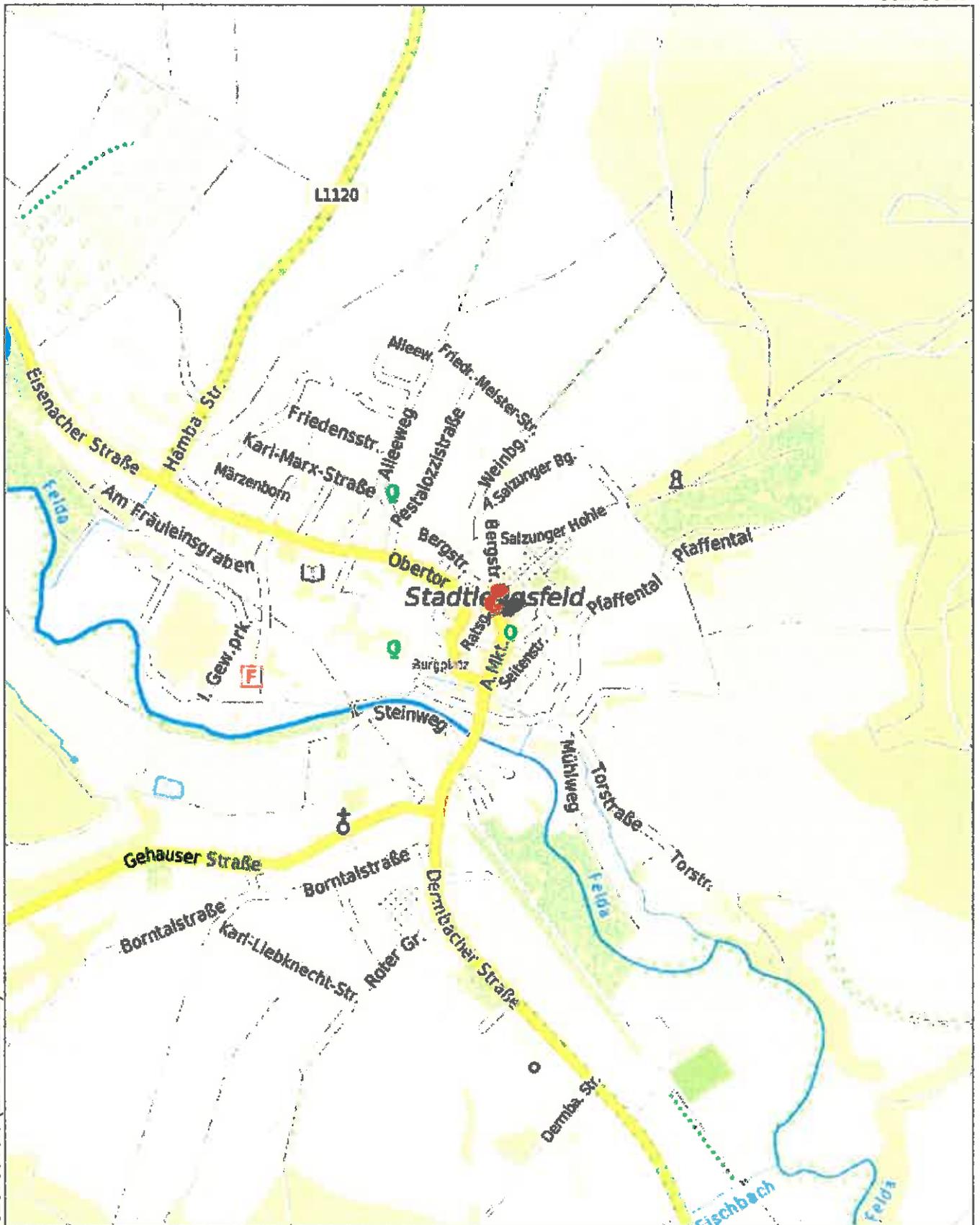

Dorothea Schneider

Erfurt, 31.05.2024

Öffentlich bestellt und vereidigt von
der Industrie- und Handelskammer Erfurt
Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten,
Hotel- und Gaststättenbetriebe



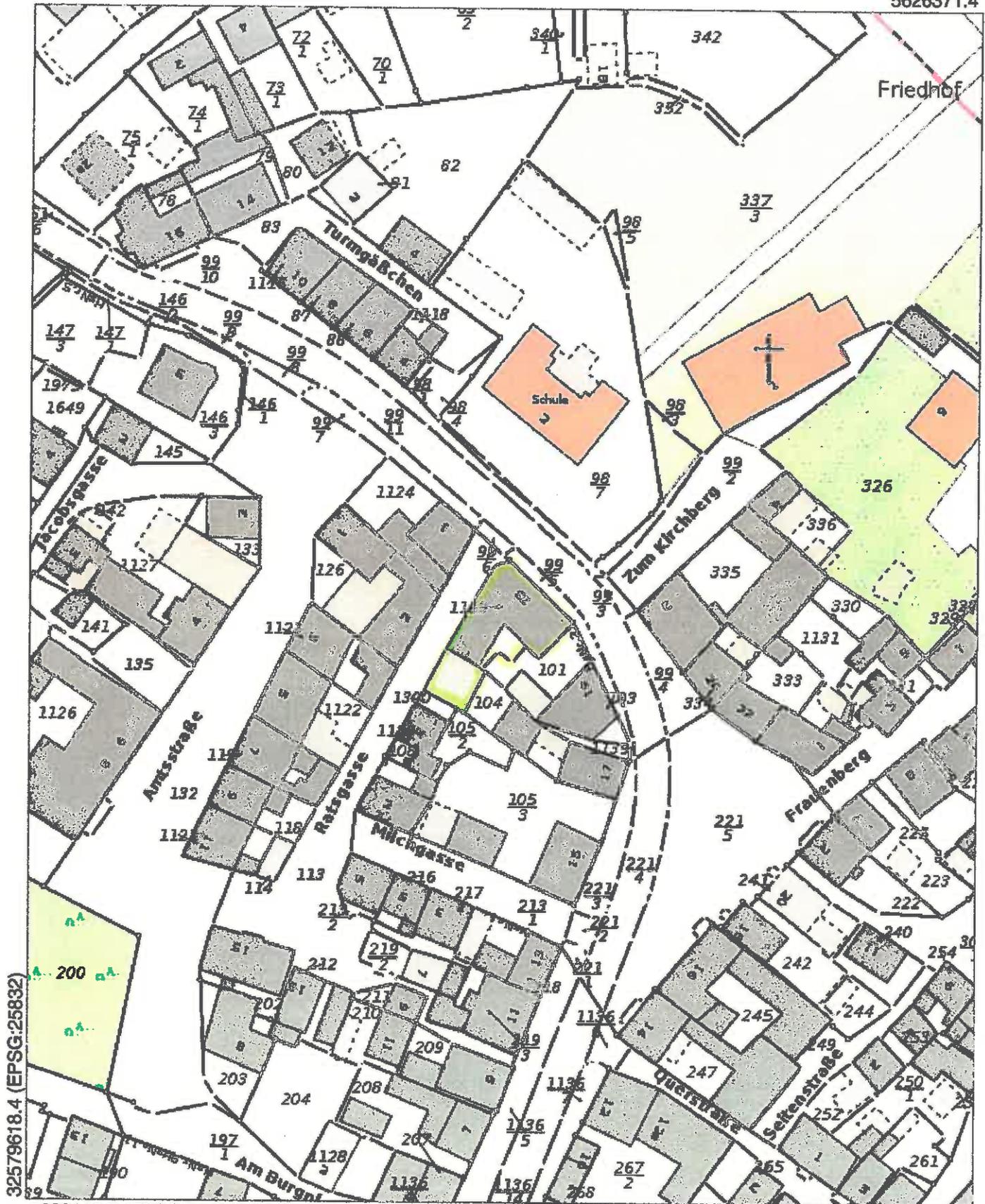




32578818.3 (EPSG:25832)

5625130.1 (EPSG:25832)

Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann. © basemap.de / BKG 2023



5626371.4



32579618.4 (EPSG:25832)

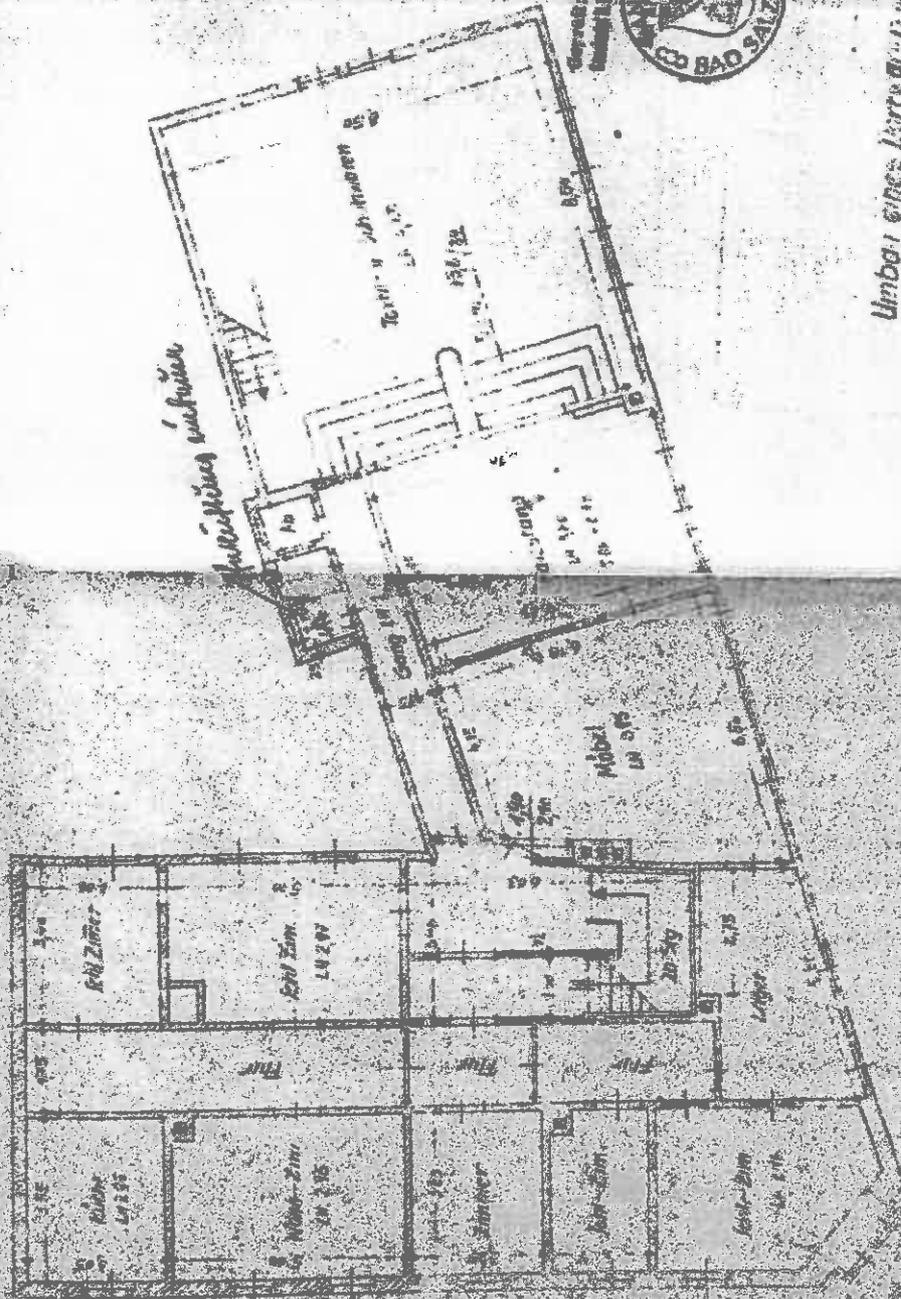
5626145.7 (EPSG:25832)

Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann. © basemap.de / BKG 2023

Obergeschossgrundriss

der Konsumgenossenschaft ~ Vst. 50

Stadtlengsfeld / Rhön



Umbau eines Terrassen-
hauses für die Kfz-
Eon Salzungen
1923
1:100
6/12

Der Baumeister:

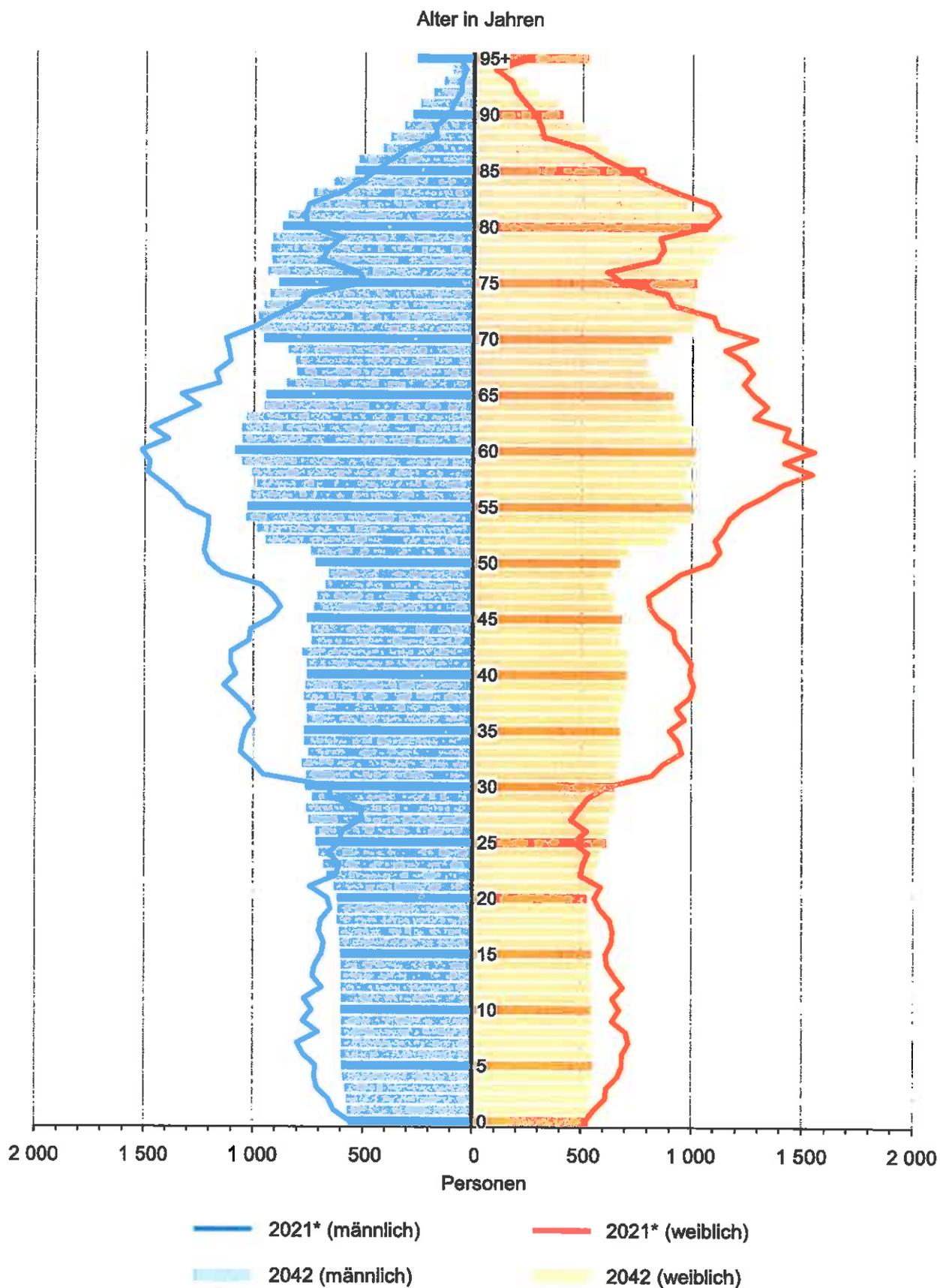
KOPFUM
Baumeister
Königsplatz 10
1000 Berlin

1000

Grafische Darstellung der Bevölkerungsentwicklung bis 2042

Altersaufbau der Bevölkerung 2021 und 2042

Landkreis Wartburgkreis



* IST-Werte des Jahres 2021