

Dipl.-Ing. Jürgen Müller

Schulstraße 10
98617 Meiningen



Von der IHK Südtüringen öffentlich bestellter
und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken sowie Schäden und Mängel

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

Grundstückswertermittlung,
Baumängel, Bauschäden,
Beweissicherung, Bauplanung

Telefon: 0 36 93/ 80 36 86
Fax: 0 36 93/ 89 75 35
Mobil: 0170/ 4 91 43 53
E-Mail: svb-mueller@web.de

**Exposé zum
GUTACHTEN**

in dem Zwangversteigerungsverfahren am Amtsgericht Meiningen

ZUR ERMITTlung DES VERKEHRSWERTES

(i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

**Wohngrundstück, Einfamilienhaus
98527 Suhl, Gothaer Straße 125**



VERKEHRSWERT: 51 000,00 €

Aktenzeichen: K 2/ 23
zum Bewertungsstichtag: 03.05.2023

INHALTSVERZEICHNIS

1. Objektdaten
2. Lage- und Grundstücksbeschreibung
3. Objektbeschreibung
4. Wertermittlungsergebnisse
 - 4.1. Verfahrenswert nach dem marktangepassten Sachwert
 - 4.2. Verfahrenswert nach dem marktangepassten Ertragswert
5. Fotos
6. Auszug Bodenrichtwertinformation
7. Prinzipskizze Grundrisse (unmaßstäblich, nur zur Orientierung)

Das Exposé umfasst 10 Seiten incl. Anlagen. Es wurde nur im PDF-Format an das Amtsgericht Suhl gesendet.

1. OBJEKTDATEN

Objekt:	bebautes Grundstück; Wohngrundstück, Einfamilienhaus
Ort:	98527 Suhl
Straße/ Hausnummer:	Gothaer Straße 125
Eigentümer:	siehe Grundbuch
Grundbucheintragung: Flurstücksnummer/ Grundstücksgröße:	Grundbuch von Suhl, Blatt 3172 Flur 48, Flurstück 95/ 1 mit 0 m ² Flur 48, Flurstück 95/ 3 mit 6 m ² Flur 48, Flurstück 95/ 4 mit 112 m ² (Flurstücke bilden wirtschaftliche Einheit)
Auftraggeberin:	Amtsgericht Suhl Postfach 10 01 63, 98490 Suhl
Zweck der Wertermittlung:	Ermittlung des Verkehrswertes
Ortsbesichtigung:	03.05.2023
Bewertungsstichtag:	03.05.2023
Qualitätsstichtag:	entspricht Bewertungsstichtag
Teilnehmer am Ortstermin:	Vertreter der Eigentümer Vertreterin der Gläubigerin Mitarbeiterin i. A. Sachverständiger Sachverständiger
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen und Infor- mationen:	* Grundstücksangaben von der Auftraggeberin * Vergleichswerte der Bodenpreise in der Stadt Suhl vom 01.01.2022 * Bundesbaupreisindex vom I. Quartal 2023 * Kopie des Flurstücks- und Eigentümer nachweises * Kopie der Liegenschaftskarte * DIN 277 von 2005

2. LAGE- UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG ,Rechtliche Gegebenheiten

Großräumige Lage: Kommunale Einordnung:	Die zu bewertenden Grundstücke befinden sich im südlichen Be- reich der Stadt Suhl, die im Freistaat Thüringen liegt, nahezu zentral in Südniedersachsen. Neben der Kernstadt gehören weitere Orts-Stadtteile im Umland zur Stadt. Dies sind Albrechts, Dietzhausen, Vesser, Wichtshausen, Goldlauter-Heidersbach, Heinrichs, Mäbendorf, Gehlberg und Schmiedefeld am Rennsteig.
Verkehrslage und Infrastruktur:	Die Lage an den Autobahnen A 71 und A 73 ist beförderlich. Es sind somit günstige Wegebeziehungen in das Thüringer Umland und auch nach Bayern gegeben. Die Stadt ist an das Eisenbahn- netz der DB angeschlossen, Strecken Richtung Würzburg- Erfurt bzw. Meiningen- Eisenach. Die Ortsteile selbst sind über Land- und Kreisstraßen zu errei- chen. Suhl hat ca. 35 000 Einwohner. Die negative demogra- fische Entwicklung ist zunächst zum Stillstand gekommen. Die

Infrastruktur und die Einrichtungen des öffentlichen Lebens haben zentrale Funktionen über den Stadtbereich hinaus.

Die Einrichtungen der Versorgung, des Handels und der Dienstleistungen, die Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und auch die wichtigen Bereiche des öffentlichen Lebens sowie die Anlaufstellen der Verwaltung sind vorhanden.

Wirtschaftsstruktur:

In der Stadt sind eine Reihe von Arbeitsplätzen vorhanden. Es handelt sich im Wesentlichen um Betriebe des Mittelstandes, aber auch Betriebe mit überregionalem Profil sind angesiedelt. Ein Großteil der Bevölkerung hat die Möglichkeit eines Arbeitsangebotes im Stadtbereich bzw. im Umfeld. Die Verkehrslage erlaubt auch das Pendeln in das weitere Umfeld.

Ortsbild:

Suhl hat einen mit „Neubauten“ durchwachsenen zentralen Stadtbereich mit kleinstädtischem Charakter. Bedingt durch die geografische Lage und Höhenverhältnisse schließt sich in den Hangbereichen kleingliedrige Eigenheimbebauung an.

innerörtliche Lage:

Die zu bewertenden Grundstücke selbst befinden sich im bebauten „Zentrumsrandbereich“ in einer einfachen Wohnlage. Die umliegenden Grundstücke werden hauptsächlich durch ein- bis zweigeschossige sowie mehrgeschossige Wohn- und vereinzelt Geschäftshäuser gekennzeichnet.

Beeinträchtigungen:

Die direkte Lage an der Stadtdurchgangsstraße Richtung Autobahnauffahrt und Thüringer Wald erzeugt erhöhte Lärmimmissionen. Das stellt eine Einschränkung der üblichen Wohnnutzung dar und wird am Markt wahrgenommen!

Eintragungen in das Grundbuch Abteilung II:

Wertrelevante Eintragungen in der Abt. II des Grundbuchs sind in Form eines Überbauungsrechtes vorhanden.
Siehe dazu Punkt 5.4.1.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Hier sind keine unsichtbaren Belastungen, in Form von Abstandsfächern und Baulasten, seitens der Nachbargrundstücke eingetragen.

Bauplanungsrecht:

Entsprechend der Lage im Ortsgebiet regelt sich die bauliche Zulässigkeit im Bestand unter Einhaltung des § 34 BauGB, wobei sich die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche aus der Eigenart der näheren Umgebung ergeben und zu beachten sind.

Bauordnungsrecht:

Das Vorliegen einer Baugenehmigung wurde nicht geprüft. Die materielle Legalität der baulichen Anlage und die Nutzung werden in der vorliegenden Form unterstellt.

**Denkmalschutzbuch/
Baulastenverzeichnis:**

In das Denkmalschutzbuch bzw. in das Baulastenverzeichnis wurde persönlich und auftragsgemäß nicht eingesehen, wobei der Unterzeichnende durch den Auftraggeber die Informationen erhalten hat, dass keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis und im Denkmalschutzbuch vorhanden sind.

Entwicklungszustand:

Es handelt sich bei dem bebauten Grundstück um baureifes, voll erschlossenes Bauland.

Beitrags- und abgaben-

Nach Aussage der Eigentümer und laut Auftraggeber wird

rechtlicher Zustand:

zum gegenwärtigen Wertermittlungstichtag davon ausgegangen,

dass weder öffentlich- rechtliche Forderungen noch nicht-steuerliche Abgaben anstehen.

Tatsächliche Verhältnisse und sonstige Beschaffenheit

Vorbemerkungen:

Die Ausführungen zu den Grundstücken und zu deren Beschaffenheit basieren auf den Angaben der Gläubigerin, den vor Ort festgestellten Gegebenheiten und anhand der vorliegenden Kopien des Liegenschaftsauszuges vom Amt für Vermessung und Geoinformation. Die Grundstücke 95/ 3 und 95/ 4 liegen nebeneinander und bilden eine wirtschaftliche Einheit. (Das Grundstück 95/ 3 ist grundbuchlich eigentlich als Verkehrsfläche ausgewiesen). **Die beiden angrenzenden unbebauten Grundstücke 96/ 2 und 96/ 4 sind durch den Eigentümer von der Stadt Suhl zur Nutzung gepachtet und nur über diese ist das Gebäude gegenwärtig innerlich zu erschließen.**

Ausdehnung und Grenzverhältnisse:

Die bebauten, zu bewertenden Flurstücke 95/ 4 und 95/ 3 haben als wirtschaftliche Einheit eine unregelmäßige Grundrissform mit einer durchschnittlichen Länge von ca. 12,50 m (Nord-Südrichtung) und einer durchschnittlichen Breite von etwa 6,50 m (Ost-Westrichtung). Die Vermarkungssteine waren nicht einsehbar, die Vermarkungsgrenzen wurden jedoch anhand der Kopie der Liegenschaftskarte vor Ort nachvollzogen.

Baugrund:

Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass im Bereich des bebauten Grundstücks tragfähiger Baugrund ansteht.

Topographische Lage:

Die Geländelinie des Grundstücks kann als nahezu eben bezeichnet werden.

Tatsächliche Nutzung:

Auf dem Grundstück wurde ein freistehendes Wohngebäude errichtet.

Erschließung:

Das Grundstück ist erschlossen und mit Elektro-, Gas- und Wasseranschlüssen versehen. Die Abwässer gelangen direkt in die örtliche Kanalisation.

Straßenausbau:

Die erschließende „Gothaer Straße“ und die Harzgasse dienen der An- und Auffahrt und sind komplett ausgebaut.

Stellplatzsituation:

Auf dem Grundstück ist kein Stellplatz vorhanden, aber im angrenzenden Straßenraum.

Außenanlagen:

Die sehr geringen Außenanlagen sind in einem einfachen Zustand. An der südlichen Traufseite befindet sich eine schmale befestigte Fläche. Erschlossen kann das Gebäude nur über die beiden Nachbargrundstücke (Flurstücke 96/ 2 und 96/ 4), die von der Stadt Suhl gepachtet sind. Über das Flurstück 95/ 3 gelangt man von außen in den Keller. Dieser Zugang ist eingefriedet. Im Norden und Westen bildet das Gebäude die Grundstücksgrenze.

Kontaminationen/
Altlasten:

Aus der ehemaligen und jetzigen Nutzung des Standortes ist keine erhöhte Gefahr des Vorhandenseins von so genannten Altlasten gegeben.

3. OBJEKTBESCHREIBUNG DER BEBAUUNG

Wohngebäude

Es handelt sich um ein teilunterkellertes, eingeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss, welches in Giebelstellung zur Straße eingeordnet ist. Das Baujahr wurde nicht benannt, es kann geschätzt mit vor 1920 unterstellt werden.

Es wurde in traditioneller Bauweise errichtet. Zugänglich ist das Gebäude an der südlichen Traufseite. Das Gebäude wurde als „Winkelbau“ ausgeführt. Der Winkel wurde durch einen kleinen eingeschossigen Abstellraum geschlossen, der nur von außen zugänglich ist.

Funktionelle Nutzung

Kellergeschoss:	Es handelt sich um einen Raum, der nur von außen zugänglich ist.
Erdgeschoss:	Eingangsflur mit Treppenraum, Wohnzimmer, Küche, Büro, Schlafräum, Bad, WC, 2 Abstellräume
Dachgeschoss:	Treppenraum, 3 Schlafräume
Spitzboden:	nicht ausgebaut
Grundrissgestaltung:	Wohnfunktionen auf zwei Geschossen mit Durchgangszimmer
Besonnung/ Belichtung:	für die Funktion ausreichend

Baukonstruktive Beschreibung

Fundamente:	Naturstein
Außenwände:	Natursteinmauerwerk im KG, sonst Fachwerk
Innenwände:	analog der Außenwände
Außenwandbehandlung:	überwiegend Schieferverkleidung
Dachkonstruktion:	Satteldach, zimmermannsmäßiger Abbund, Ziegeldeckung
Decken:	Kellergewölbe, ansonsten Holzbalkendecken
Fenster:	Thermofenster aus Kunststoff
Türen:	alte Eingangstür aus Holz mit Glasteilen, einfache alte Innentüren
Treppen:	massive Kellertreppe, sonst Holztreppe
Fußböden:	überwiegend PVC- und textile Beläge, Fliesen, alte Dielung im OG
Wand- und Deckenbehandlung:	Raufasertapeten, Fliesen, tlw. Deckenverkleidungen
Sanitärinstallation:	einfache Ausstattung
Elektroinstallation:	einfache Ausführung
Heizung:	Zentralheizung auf Gasbasis (Therme allerdings defekt)

Besondere Bauteile/ Einrichtungen, Gebäudezustand

Besondere Einrichtungen: keine

Besondere Bauteile: Eine Außentreppe in den Keller und eine kleine Überdachung im Eingangsbereich.

Schäden und Mängel: Der allgemeine Bau- und Ausbauzustand des Wohnhauses wird durch Unterzeichnenden unter Berücksichtigung der Erbauungs-/ Sanierungszeit sowie der Materialauswahl mit „einfach“ bezeichnet. Es wurden in den 90-iger Jahren einige werterhöhende Sanierungen durchgeführt (Fenster und Heizung eingebaut, Sanitärbereich saniert). Jedoch liegen die Leistungen 25 bis 30 Jahre zurück und bedürfen wieder einer Modernisierung. Der Ausbau kann überwiegend als „einfach“ eingeschätzt werden. Die Dacheindeckung ist noch im Altzustand vorhanden. Das Gebäude ist nicht gedämmt. Das Obergeschoss ist überwiegend noch nicht saniert worden. Die alte Fassadenverkleidung weist einige schadhafte Stellen auf. Die vertikalen und horizontalen Sperrsichten im Kellerwandbereich sind unwirksam und die Wände im KG haben erhebliche Feuchteerscheinungen. Die Sanierungen im Wohngebäude sind überwiegend „mit eigener Arbeitsleistung“ ausgeführt.
Im Rahmen der Bewertung werden nur Kosten der Beseitigung des Reparaturstaus insoweit angesetzt, wie sie zur Wiederherstellung des altersgemäßen Normzustandes erforderlich sind. Da mit den Reparaturarbeiten in der Regel auch Modernisierungsleistungen verbunden sind, können hier nur pauschale Erfahrungssätze herangezogen werden, die nicht unbedingt den tatsächlichen Kosten für die Beseitigung des bestehenden Instandhaltungsstau entsprechen. Über zu tätige, mögliche Instandsetzungsmaßnahmen hinaus würde ein zukünftiger Erwerber vermutlich auch Arbeiten ausführen (Umbau und Modernisierung), welche gegenwärtig nicht nachzuvollziehen sind.

4. Wertermittlungsergebnisse**Werteinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale****Anteiliger Renovierungs- und Instandhaltungsstau der Bausubstanz (siehe Punkt 4.1.3.)**

Im Rahmen der Bewertung werden nur Kosten für die Beseitigung des „Renovierungsstaus“ insoweit angesetzt, wie sie zur Wiederherstellung des **baualtersgemäßen Normalzustandes** ! ohne werterhöhenden Charakter erforderlich sind. **Da eine Instandsetzung im Allgemeinen auch mit Modernisierungsmaßnahmen verbunden ist, kommen in der Regel noch zusätzliche Kosten hinzu, die allerdings werterhöhend in den Ansätzen wären.** Nach freier sachverständiger Würdigung werden die Kosten zur Revitalisierung der Substanz im Bestand **für das Wohngebäude auf ca. 4 400,00 €** (ca. 110 m² Wohn-/Nutzfläche * 40,00 €/ m²) zur Sicherung der baulichen Nutzungseinheit und durchschnittlichen Reparaturaufwand berücksichtigt.

4.1. Verfahrenswert nach dem marktangepassten Sachwert Wohnhaus**Sachwert der baulichen Anlage:**

Wohngebäude:	41 000,00 €
--------------	-------------

besondere Bauteile:	800,00 €
---------------------	----------

Sachwert der baulichen Außenanlagen:	0,00 €
--------------------------------------	--------

Bodenwert:	4 500,00 €
------------	------------

vorläufiger Verfahrenswert: 46 300,00 €

Im Grundstücksmarktbericht für die kreisfreie Stadt Suhl 2021 sind entsprechend der Nutzungsform Sachwertfaktoren ausgewiesen bzw. ausgewertet.
 (§ 21 Abs.1, § 8 Abs.2 Nr.1, § 14 Abs.2 Nr.1 ImmoWertV2021)

**Nach bürointernen Auswertungsdaten
 und aufgrund der „Lage, Nutzungs- sowie Verwertungsmöglichkeit“
 wird ein (gewichteter) Sachwertfaktor unter Beachtung des
 gegenwärtigen Verkäufermarktes von : 1,20 angesetzt.**

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert des bebauten Grundstücks:	55 560,00 €
Werteinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV):	-
abzüglich Renovierungs- und Instandhaltungsstau:	4 400,00 €

	51 160,00 €
marktangepasster Verfahrenswert gerundet (§ 21 Abs.1 ImmoWertV):	51 000,00 €

4.3. Verfahrenswertes nach dem marktangepassten Ertragswert

Im Allgemeinen wird als Vergleich, zur Ermittlung und Herleitung des Verkehrswertes, der Ertragswert bestimmt. Zur Anwendung des Ertragswertverfahrens sind Annahmen und Festlegungen zu treffen, die wie folgt definiert werden. Vorausgesetzt wird, dass durch Instandhaltung und entsprechende Reparaturmaßnahmen der Gebäude eine wirtschaftliche Lebensdauer von **mindestens 15 Jahren** erreicht wird. Aufwendungen zur Gewährleistung der zukünftigen Nutzung werden überschlägig ermittelt und stehen unter dem Gesichtspunkt einer Werterhaltung, ohne werterhöhenden Charakter. Aufwendungen zur Sanierung und Reparatur nutzbarer Flächen werden aus der im Sachwertverfahren ermittelten Wertminderung in Ansatz gebracht bzw. Kosten für Aufwendungen zur Nutzbarmachung von Flächen zugrundegelegt. Zur Gewährleistung der angenommenen Ertragserzielung werden im Allgemeinen Erneuerungsinvestitionen berücksichtigt, welche in Zeiträumen von jeweils 25-30 Jahren anfallen. Diese Investitionen sind notwendig, um verschlissene Anlagen und Teile zu ersetzen. Werden Erneuerungsinvestitionen unterlassen, so ist mit einem Ertragsrückgang zu rechnen. Es wird keine ertragsorientierte Nutzung unterstellt, um die Ansätze für eine marktgängige Verwertung abzuleiten. Im Grunde genommen handelt es sich unter Beachtung der Standortbedingungen um ein Grundstück, bei dem auch der Ertragswert zu wichtigen ist, da nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten auch nachhaltig verwertbar sind. Die zu berücksichtigenden anrechenbaren **Wohnflächen** wurden durch sachverständige Würdigung zur Erzielung eines nachhaltigen Ertrages nach der Bruttogrundfläche mit Hilfe von Nutzungskennzahlen mit hinreichender Genauigkeit (Abweichung vom Istzustand sind möglich, Nutzfläche ist nur als Grundlage dieser Ermittlung verwertbar) ermittelt.

WOHNFLÄCHE: ca. 110 m²

Unterstellt wird folgende Mietpreissituation:

MIETE WOHNUNG: 5,00 €/ m²

(Der IVD- Immobilienpreisspiegel Thüringen 2020/21 weist für den Ort selbst nur großräumige Angaben zu den Mietpreisen aus. Es wird Bezug genommen auf Vergleichsmieten als durchschnittliche Nettokaltmieten im ländlichen Raum für Wohnflächen/ Dienstleistungen, gemittelte Miete bezogen auf die Nutzungsdauer, für einfache bis normale Ausstattung; bürointerne Auswertungen)

Im durchschnittlichen Mietansatz finden Kriterien, wie die großräumige Lage, die Ortsstruktur, die infrastrukturelle Anbindung und die mögliche Ausstattung Berücksichtigung, wobei aus Vergleichswerten in der Region ableitbar ist, dass die hier angesetzte Netto- Kaltmiete einen marktüblichen nachhaltigen Ansatz darstellt, der in der Bandbreite der erzielbaren Mieterträge liegt. Auf eine Differenzierung zum Mietansatz für die unterschiedlichen Etagen wird verzichtet, es handelt sich um einen Durchschnittswert.

angesetzter Liegenschaftszinssatz: 3,0 %

(§ 33 ImmoWertV2021; objektspezifischer Liegenschaftszinssatz, entsprechend der Bandbreite der Liegenschaftszinssätze für Ein- bis Zweifamilienhäuser von 2,5 % bis 3,5 %)

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV2021):

110 m ²	*	5,00 €/ m ²	*	12 Monate	=	6 600,00 €
--------------------	---	------------------------	---	-----------	---	------------

nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV2021)

hier nach Anlage 3 ImmoWertV2021 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2)

Verwaltung für eine Wohnung: (1 * 339,00 €)	-	339,00 €
Instandhaltung (Wohnung: (110 m ² * 13,30 € /m ² gewichtet)	-	1 463,00 €
Mietausfallwagnis (Wohnnutzung): 2 % vom Rohertrag	-	132,00 €

Jahresreinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV2021):

Verzinsung Bodenwert:		4 666,00 €
3,0 % von 4 500,00 €	-	135,00 €

Jahresertrag der baulichen und sonstigen Anlagen:

* Barwertfaktor: 11,94		4 531,00 €
bei n = 15 Jahre, p = 3,0 %,		
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen (§ 28 ImmoWertV):		54 100,14 €
Bodenwert (§ 14 ImmoWertV2021):	+	4 500,00 €

vorläufiger Ertragswert:

		58 600,14 €
--	--	-------------

Marktanpassungsfaktor

Es wurden bereits marktrelevante Einflüsse im Mietansatz berücksichtigt, allerdings ist aus Verkäufen im Umfeld ableitbar, dass auch bei der Herleitung des Ertragswertes eine Korrelation zum Sachwertfaktor für die Marktanpassung besteht.

Somit wird nach freier sachverständiger Würdigung eine Marktanpassung des vorläufigen Ertragswertes mit dem

„Marktanpassungsfaktor“ 1,00 angesetzt.

marktangepasster vorläufiger Ertragswert:	58 600,14 €
--	-------------

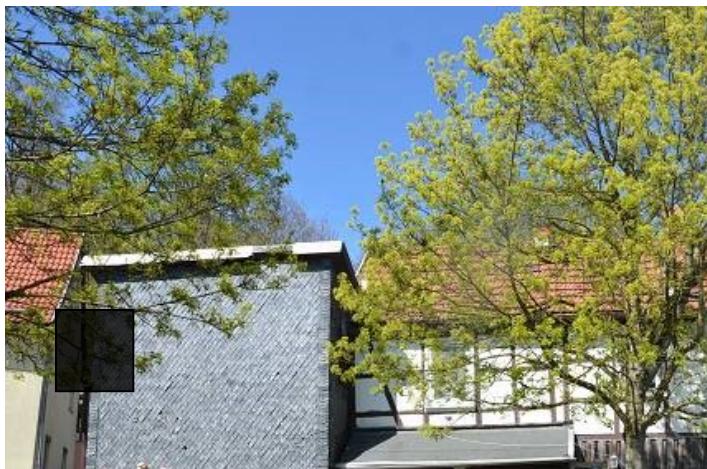
(Werteinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale
ImmoWertV2021:

Ertragswert:	54 200,14 €
Verfahrenswert aus dem marktangepassten Ertragswert gerundet:	54 000,00 €

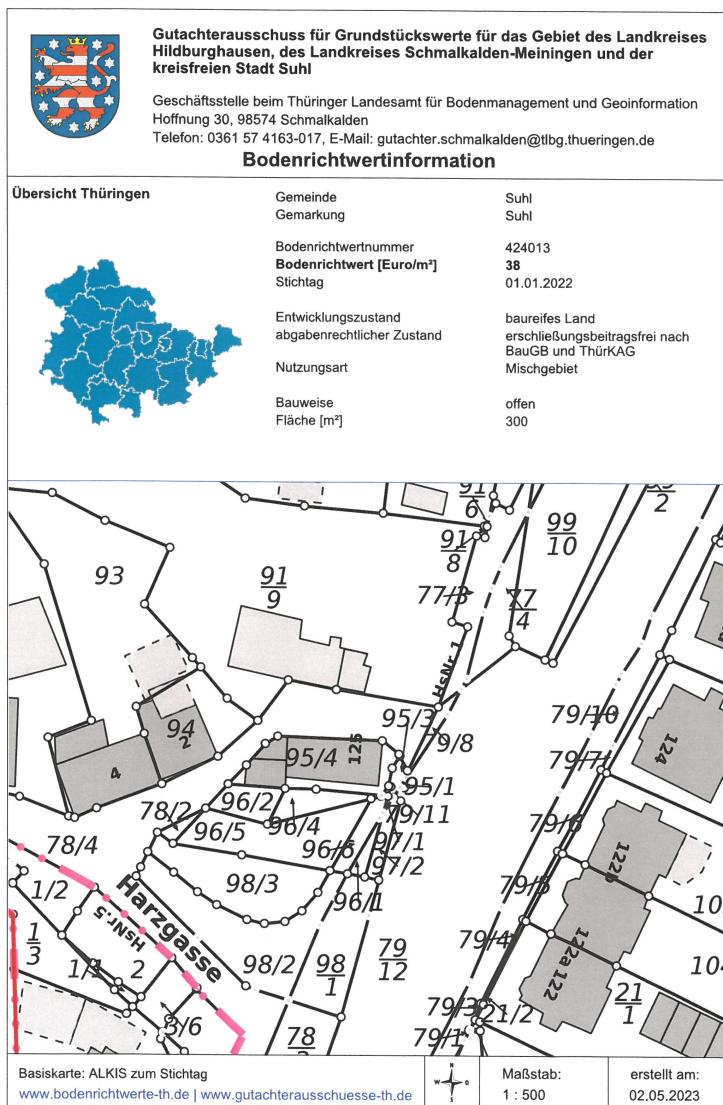
5. Fotos

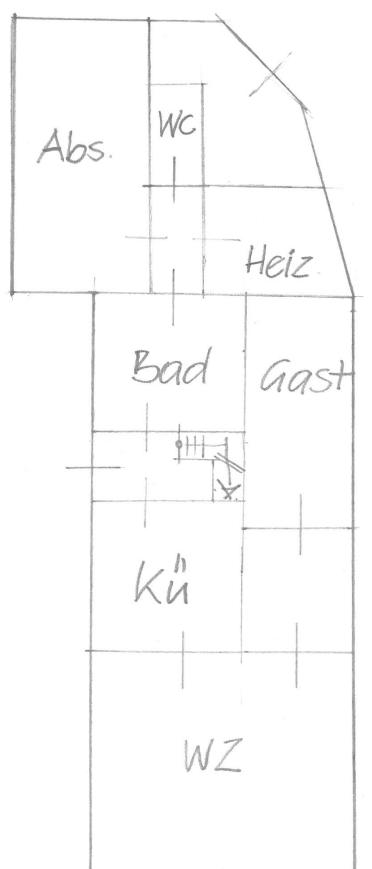


Foto 1 Nord-Ansicht

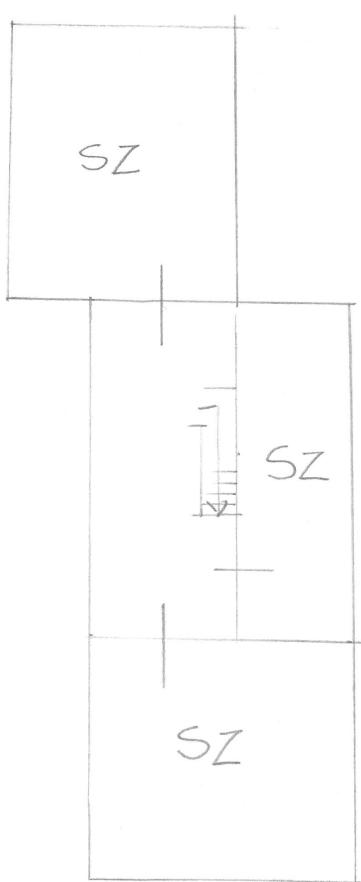
**Foto 2 West-Ansicht**

6. Auszug Bodenrichtwertinformation



7. Prinzipskizze Grundrisse (unmaßstäblich, nur zur Orientierung)

ERDGESCHOSSGRUNDRISS



OBERGESCHOSSGRUNDRISS