Gutachten

98544 Zella-Mehlis

Hauptstraße 12

Az.: K 5/23

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 41 Seiten und 8 Anlagen mit insgesamt 15 Seiten. Es wurde in fünffacher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Unterzeichner.

Unser Zeichen GZ 163/2023

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Aktenzeichen: K 5/23 Unser Zeichen: GZ 163/2023

PLZ: 98544 Ort: Zella-Mehlis
Straße: Hauptstraße 12

Gemarkung: Zella-Mehlis
Flur: ---
Flurstück: 1891
Größe: 238 m²

Kurzbeschreibung: Einfamilienhaus mit Garagenanbau

Grundstück befindet sich innerhalb des Ortsteiles Mehlis der Stadt Zella-Mehlis, im thüringischen Landkreis Schmalkalden-Meiningen, bebaut mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit Garagenanbau

Einfamilienhaus: Baujahr vermutlich Ende des 19. Jh./Anfang des 20. Jh., rückwärtiger Anbau Mitte der 80er Jahre des 20. Jh., Teilsanierung in den 90er Jahren des 20. Jh., Mauerwerksbau, tlw. Fachwerkbauweise, voll unterkellert, zweigeschossig, nicht ausgebautes Dachgeschoss, Anbau zweigeschossig

Raumaufteilung:

KG:	drei Kellerräume, Vorraum mit Treppenaufgang, zwei Hobbyräume (davon ein Raum mit rückwärtigem Außenzugang), rückwärtiger Anbau mit separatem Abstellraum
EG:	Diele, Küche, drei Zimmer, Bad
OG:	Flur, vier Zimmer, WC
DG:	zwei Bodenräume
Wohnfläche:	ca. 135,00 m²
Gesamtzustand:	befriedigend

Garagenanbau: Baujahr vermutlich 50er bis 70er Jahre des 20. Jh., Teilsanierung nach 1990, Mischmauerwerk, unterkellert, eingeschossig
Gesamtzustand: mäßig

Bewertungsstichtag: 27.11.2023

Verkehrswert: 68.000,00 €

a) Altlastenverdachtsflächen sind, aufgrund der bisherigen, ausschließlichen Wohnnutzung nicht gegeben. Es wird daher von einer Altlastenfreiheit ausgegangen. Sonstige Besonderheiten sind nicht bekannt.

b) Bezirksschornsteinfeger: Herr
Matthias Haupt
Bierbachstraße 22
98544 Zella-Mehlis

c) entfällt

d) Das Objekt ist nicht vermietet oder verpachtet.

e) Es besteht keine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG.

f) Ein Gewerbebetrieb ist nicht vorhanden.

g) Zubehör ist nicht vorhanden.

h) Ein Energieausweis liegt nicht vor.

INHALTSVERZEICHNIS

Anlagen
Landkarte
Stadtplan
Flurkarte
Luftbild mit Katasterangaben
Bodenrichtwertinformation
Leitungsverlauf
Bauunterlagen
Bevölkerungsentwicklung

GRUNDSTÜCKE/BAULICHE ANLAGEN

1. Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Suhl, Az.: K 5/23
- Abteilung Zwangsversteigerung -

1.2 Gegenstand der Wertermittlung/Zweck des Gutachtens

Verkehrswerteinschätzung für das Grundstück in 98544 Zella-Mehlis, Hauptstraße 12, einschließlich der aufstehenden Gebäude und Außenanlagen zum Zwecke der Vermögensbestimmung.

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 04.10.2023 zur Ortsbesichtigung am 19.10.2023, 12.30 Uhr eingeladen. Zu diesem Termin erschienen die Eigentümer nicht vor Ort und die Besichtigung konnte nur nach dem äußeren Anschein erfolgen.

Die Beteiligten wurden daher mit Schreiben vom 10.11.2023 erneut angeschrieben und gebeten, einen neuen Termin mitzuteilen. Eine Beteiligte reagierte per E-Mail und teilte mit, keinen Schlüssel mehr für das Objekt zu haben. Diese Beteiligte beauftragte einen Schlüsseldienst zum Öffnen des Objektes. Das Objekt konnte somit am 27.11.2023, 12.00 Uhr besichtigt werden.

Zum Ortstermin waren anwesend: Termine 19.10./27.11.2023
Frau Dipl.-Ing. Ök. Dorothea Schneider – Gutachterin
Gläubigervertreter

Termin 27.11.2023
Schlüsseldienst

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 (WoFlV) vom 01.04.2004

- Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie Mietausfallwagnis nach Zweiter Berechnungsverordnung) ab 01.03.2006, Aktualisierung vom 01.01.2023

- 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

Auftrag vom 11.09.2023, Gerichtsbeschluss vom 18.08.2023

Grundbuchauszug von Suhl/Zella-Mehlis/Blatt 2691

Geoproxy Kartenauszüge (Flurkarte/Luftbilder)

IVD-Preisspiegel Thüringen 2023/24

Grundstücksmarktberichte 2018 bis 2023
Gutachterausschuss Landkreis Schmalkalden-Meiningen, Landkreis Hildburghausen und kreisfreie Stadt Suhl

Bodenrichtwertinformation des Gutachterausschusses Schmalkalden-Meiningen zum Stichtag 01.01.2022

Sonstige Unterlagen:
- Auskunft Landratsamt Schmalkalden-Meiningen vom 10.08.2023
- Stadtverwaltung Zella-Mehlis vom 04.10.2023
- Auskunft Zweckverband Wasser und Abwasser Suhl „Mittlerer Rennsteig“ 11.01.2024
- Gutachterausschuss Schmalkalden vom 27.10.2023

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Makrostandort

- Zella-Mehlis liegt im Landkreis Schmalkalden-Meiningen und hat ca. 12.477 Einwohner zum 30.06.2023 (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik vom 24.01.2024)
- bedeutender Wirtschaftsstandort im Landkreis Schmalkalden-Meiningen, gegenwärtige Überlegungen, dass die mittelbar angrenzenden Städte Suhl, Zella-Mehlis und Oberhof fusionieren im Rahmen der geplanten Gebietsreform
- im Osten verläuft die Bundesautobahn 71 (Sangerhausen - Schweinfurt) mit den Anschlussstellen Oberhof und Suhl/Zella-Mehlis (vom Bewertungsobjekt ca. 9 km), ab Suhl besteht Anschluss an die A 73 (Suhl - Coburg), ca. 15 km entfernt
- die B 62 verläuft von Benshausen Richtung Autobahn A 71
- Entfernungen von Benshausen: Suhl ca. 12 km, Meiningen ca. 18 km, Gotha ca. 45 km und Erfurt ca. 70 km

3.2 Mikrostandort, öffentliche Anbindung

- das Bewertungsobjekt befindet sich innerhalb des Ortsteiles Mehlis von der Stadt Zella-Mehlis
- mittelbar zum Mehliser Markt gelegen, angrenzend weitere Wohnbebauung und tlw. gemischt genutzte Bebauung

- Anbindung an den ÖPNV besteht durch eine ca. 190 m entfernte Bushaltestelle
- Einkaufsmöglichkeiten stehen ca. 850 m entfernt zur Verfügung (Supermarkt)
- es können in der Stadt Kindertagesstätten und verschiedene Schulen besucht werden
- die ärztliche Versorgung ist in Zella-Mehlis gesichert

- Topographie
überwiegend abfallendes Gelände

- verkehrstechnische Erschließung
innerstädtische Anliegerstraße, gering frequentierte Durchgangsstraße

- innere Erschließung
seitliche Zuwegung zum rückwärtigen Grundstücksbereich, Zufahrt zur seitlich aufstehenden Garage von der Straße aus vorhanden

- Versorgung/Entsorgung
voll erschlossen mit: Strom, Wasser, Gas, öffentliche Kanalisation
(es ist nicht bekannt, ob alle Medienanschlüsse noch voll funktionsfähig sind)

- Nutzung
Einfamilienhaus, ggf. Zweifamilienhaus

3.3 Grundbuchrechtliche Angaben

Rechtliche Gegebenheiten
Gemarkung: Zella-Mehlis
Grundbuchband Blatt 2691

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Nutzung	Größe m²
1		1891	Hauptstraße 12		238

Grundbuch:

Abteilung I
Eigentümer: -

Abteilung II
Lasten und Beschränkungen: keine Eintragungen

sonstige/nichttitulierte Rechte: keine Eintragungen bekannt

Es lag die Kopie eines unbeglaubigten Grundbuchauszuges vom 02.08.2023 vor.

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

3.4.1 Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete

Die Stadt Zella-Mehlis teilte dazu am 04.10.2023 folgendes schriftlich mit:

- im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Grundstück als gemischte Baufläche dargestellt
- eine verbindliche Bauleitplanung liegt nicht vor
- das Flurstück ist dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen
- liegt im Geltungsbereich der Sanierungssatzung von Zella-Mehlis (vereinfachtes Verfahren)

Das Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation teilte am 15.08.2023 schriftlich mit, dass kein Flurbereinigungsverfahren anhängig ist.

3.4.2 Baurecht

Für die aufstehenden Gebäude waren bei den zuständigen Bauarchiven der Stadt und des Landkreises keine aktuellen Bauunterlagen auffindbar.

Das Gebäude weist einen offensichtlichen Baujahreszeitraum Ende des 19. Jh./Anfang des 20. Jh. auf.

Im Jahr 1982 wurde der Um- und Ausbau des Wohnhauses mit einem rückwärtigen dreigeschossigen Anbau (wurde nur zweigeschossig realisiert), ein Garagenanbau sowie die Werterhaltung baurechtlich genehmigt.

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

Baulasten bestehen lt. schriftlicher Stellungnahme des Landratsamtes Schmalkalden-Meiningen vom 14.08.2023 nicht.

Stellplatzverpflichtungen bestehen nicht, es wird von einem Bestandsschutz ausgegangen.

Das Gebäude steht lt. schriftlicher Stellungnahme des Landratsamtes Schmalkalden-Meiningen nicht unter Denkmalschutz bzw. ist nicht Bestandteil eines Denkmalensembles.

Sonstige Besonderheiten sind nicht bekannt.

3.4.3 Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten

Abgabenrechtliche Situation
Für das Grundstück sind keine sachlich rückständigen Erschließungskosten ersichtlich. Seit 2019 werden in Thüringen keine Straßenausbaubeiträge mehr erhoben.

Der Zweckverband Wasser und Abwasser Suhl „Mittlerer Rennsteig teilte am 11.01.2024 zu der Abwassererschließung des Grundstückes folgendes mit:

- Grundstück ist an die öffentliche Entwässerungseinrichtung angeschlossen
- die Schmutzwasserbehandlung erfolgt auf der zentralen Kläranlage Zella-Mehlis
- der Zweckverband erhebt keine Herstellungsbeiträge

Bodenbeschaffenheit, Altlasten, etc.
Bei der Wertermittlung wurde von normal tragfähigen Baugrund bzw. gewachsenem Boden ausgegangen.

Altlastenverdachtsflächen sind, aufgrund der bisherigen, ausschließlichen Wohnnutzung nicht wahrscheinlich. Es wird daher von einer Altlastenfreiheit ausgegangen.

Sonstige Besonderheiten sind nicht bekannt.

Hausschwammbefall
Verdacht auf Hausschwammbefall besteht oberflächlich betrachtet nicht.

Energieausweis
Ein Energieausweis liegt nicht vor.

3.5 Gebäudebeschreibung

Das Grundstück ist mit einem freistehenden, zweigeschossigen Einfamilienhaus sowie einem Garagenanbau bebaut.

Zum ersten Ortstermin am 19.10.2023 konnte das Gebäude nur von außen besichtigt werden.

Zum zweiten Ortstermin am 27.11.2023 wurde im Auftrag einer Eigentümerin das Gebäude durch einen Schlüsseldienst geöffnet.

Die Baubeschreibung erfolgte daher entsprechend der örtlichen Inaugenscheinnahme sowie anhand der Angaben aus der Baubeschreibung aus den 80er Jahren.

Straßenansicht

Straßenansicht mit Garagenanbau

Straßenansicht mit Garagenanbau

seitliche Zuwegung zum rückwärtigen Grundstück
und schadhafte Stützmauer für Windfang Hauseingang

rückwärtige schadhafte Stützmauer

rückwärtige Stützmauer

rückwärtiger Anbau sowie rückwärtiger, ebenerdiger Hauseingang/Kellerebene

rückwärtige Freifläche

3.5.1 Wohnhaus mit rückwärtigem Anbau

- Baujahr:	nicht genau bekannt, vermutlich Ende des 19. Jh./Anfang des 20. Jh., rückwärtiger Anbau Mitte der 80er Jahre des 20. Jh.
- Sanierung:	Teilsanierung in den 90er Jahren des 20. Jh.
- Konstruktionsmerkmale:	voll unterkellert, Keller überwiegend Bruchstein/Mauerwerksbau, lt. Bauakte aus den 80er Jahren wurde die straßenseitige Erdgeschossfachwerkwand durch eine 24er Gasbetonwand ersetzt, übrige Außenwände Fachwerkbauweise (aufgrund der Hanglage ist der rückwärtige Bereich der Kellerebene ebenerdig und von außen zugänglich), seitlicher Außenzugang zum Hauseingang über massivem Mauerwerk für Windfang, sehr schadhaft inklusive Fundament, tlw. Fliesenverkleidung bzw. Waschbetonverkleidung
- Geschossigkeit:	zweigeschossig, nicht ausgebautes Dachgeschoss, Anbau zweigeschossig
- Fassade:	Sockel tlw. Spaltklinker, lt. Bauunterlagen HWL Platten sowie sichtbare Asbestbetonschindeln, tlw. schadhaft, straßenseitig Erdgeschoss verputzt, mäßiger Zustand
- Decken:	KG tlw. massiv, tlw. Holzbalkendecken, G Holzbalkendecken, rückwärtiger Anbau massiv
- Treppen:	KG gerade einfache Holztreppe zum Erdgeschoss, Altbestand, EG zum DG tlw. gewendelte Holztreppe, Treppenhauswände verkleidet mit Paneelen/Holzverkleidung, Standard der 90er Jahre
- Hausflur:	giebelseitige Hauseingangstür Alu mit Überdachung und seitlichem Windschutz, sichtbare Vandalismusschäden, hofseitige Außentür Holz, tlw. Alu zur ebenerdigen Kellerebene, überwiegend schadhaft bzw. Scheiben defekt
- Dach:	Holzkonstruktion, Satteldach, Ziegeleindeckung, gedämmt nach Angaben im Gutachten von 1993 (offensichtlich Anfang der 90er Jahre neu gedeckt und gedämmt, entsprechend den damaligen Vorgaben) rückwärtiger Anbau: Holzkonstruktion, Schleppdach, vermutlich Bitumenbahnen

- KG:

Raumaufteilung:	drei straßenseitige Kellerräume, hofseitiger Vorraum mit Treppenaufgang, zwei rückwärtige Hobbyräume (davon ein Raum mit rückwärtigem Außenzugang und ein Raum mit Gastherme, aufgrund der Hanglage ebenerdig), rückwärtiger Anbau mit Abstellraum, ebenfalls ebenerdig

Ausstattung:

Boden:	tlw. Estrich, tlw. gefliest, tlw. geringfügig unterschiedliche Höhenniveaus
Wände:	Naturstein, tlw. getüncht, tlw. Paneel- bzw. Holzverkleidung, tlw. nicht geschlossene Wanddurchbrüche in einem Kellerraum
Decken:	Kellerbereich Kappgewölbe, tlw. Lehmfüllungsdecken, tlw. sehr schadhaft, Deckenhöhe zwischen ca. 2,20 m bis ca. 2,55 m
Türen:	Innentüren Holz, überwiegend ohne
Fenster:	PVC
Verglasung:	Isolierverglasung

E-Installation:	über tlw. unter Putz, neuerer Hausanschlusskasten (nach 1990)
Sanitär:	Waschtisch, Waschmaschinenanschluss
Heizung:	tlw. Plattenheizkörper vorhanden, Gastherme vorhanden (Altbestand aus den 90er Jahren)

separater Abstellraum Anbau

Vorraum Keller Hauptgebäude

schadhafte Decke im Vorraum Keller

Raum mit unmittelbarem ebenerdigen Außenzugang

Gastherme

rückwärtiger Kellerraum

- EG:

Raumaufteilung:	Diele, Küche (Durchgangsraum), drei Zimmer (davon ein gefangener Raum), Bad

Ausstattung:

Boden:	PVC-Belag, Laminat, tlw. gefliest, tlw. sehr schadhaft
Wände:	Küche Fliesenspiegel, Zimmer tlw. Paneelverkleidung
Decken:	Styroporplatten, tlw. Paneelverkleidung, Deckenhöhen ca. 2,50 m (ohne abgehangene Decken)
Türen:	Innentüren Holzfuttertüren, tlw. Falttür
Fenster:	PVC, mechanische Rollläden tlw. defekt
Verglasung:	Isolierverglasung

E-Installation:	unter Putz, offensichtlich erneuert
Sanitär:	Tageslichtbad mit: Eckwanne, Dusche, WC, Waschtisch, Boden gefliest, Wände tlw. halbhoch gefliest, Sanitärausstattung überwiegend verwaltet, diverse Schäden/erhebliche Gebrauchsspuren an der Duschabtrennung, tlw. Schwarzschimmel an den Wandfliesen, nach Angaben der Eigentümerin ca. 2012 erneuert
Heizung:	Plattenheizkörper, Kaminofen, nach Angaben der Eigentümerin defekt

seitlicher Hauseingang

Diele

großer Wohnraum

gefangenes Zimmer

Küche

rückwärtiger Wohnraum

Bad

separates WC

- OG:

Raumaufteilung: Flur, vier Zimmer (tlw. gefangener Raum bzw. Durchgangszimmer), WC

Ausstattung:

Boden:	PVC-Belag, tlw. Textilbelag, tlw. Laminat, diverse fehlende Randleisten
Wände:	verputzt, tlw. Paneelverkleidung
Decken:	verputzt, tapeziert, Deckenhöhe ca. 2,80 m
Türen:	Holzfuttertüren
Fenster:	Holz, mechanische Rollläden
Verglasung:	Isolierverglasung

E-Installation:	unter Putz, offensichtlich in den 90er Jahren erneuert
Sanitär:	WC, Waschtisch, einfacher Standard
Heizung:	Plattenheizkörper

Treppenhaus

gefangener Wohnraum

großer Wohnraum

WC

- DG:
Raumaufteilung: zwei Bodenräume

Ausstattung:

Boden:	Belag, erhebliche Gebrauchsspuren
Wände:	Holz- bzw. Paneelverkleidung
Decken:	Holzverkleidung, Deckenhöhe ca. 1,90 m
Türen:	eine einfache Zwischentür, Holz
Fenster:	zwei kleine giebelseitige PVC-Fenster
Verglasung:	Isolierverglasung
E-Installation:	unter Putz, offensichtlich veraltet
Sanitär:	Waschtisch
Heizung:	Plattenheizkörper

- Gesamtzustand: befriedigend

Bodenraum mit Treppenabgang

Abtrennung zum weiteren Bodenraum

Bodenraum

3.5.2 Garagenanbau

- Baujahr:	nicht genau bekannt, vermutlich 50er bis 70er Jahre des 20. Jh.
- Sanierung:	Teilsanierung nach 1990
- Konstruktionsmerkmale:	Mischmauerwerk, Hohlblocksteine, unterkellert
- Geschossigkeit:	eingeschossig
- Fassade:	Asbestschindelverkleidung, tlw. schadhaft
- Decken:	KG massiv
- Treppen:	ohne
- Dach:	Holzkonstruktion, Pultdach, Wellasbesteindeckung

- KG:
Raumaufteilung: Kellerraum, hofseitiger Außenzugang (konnte nicht besichtigt werden)

Ausstattung:

Boden:	vermutlich Estrich
Wände/Decken:	vermutlich verputzt
Fenster:	ohne
E-Installation:	vermutlich über Putz

rückwärtige Freifläche mit Zugang Keller Garage

- **EG:**
  Raumaufteilung: Garage

Ausstattung:

Boden:	Estrich
Wände:	verputzt
Decken:	verputzt
Türen:	Metallhubtor
Fenster:	Holz
E-Installation:	über Putz
Heizung:	Heizkörper

Gesamtzustand: mäßig

seitliche Außenansicht

Außenansicht

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) ermittelt. Grundlage bildeten die vorliegenden Bauunterlagen.

3.6.1 Ermittlung der Bruttogrundfläche

Wohnhaus:								
ca. 10,00 m	x	ca. 8,00 m	=	80,00 m²	x	4	=	320,00 m²
Anbau:								
ca. 3,49 m	x	ca. 2,55 m	=	8,90 m²	x	2	=	17,80 m²
							=	337,80 m²
Garage								
ca. 3,43 m	x	ca. 5,68 m	=	19,48 m²	x	2	=	38,96 m²

3.6.2 Ermittlung der Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde grob überschläglich anhand der vorliegenden Bauunterlagen ermittelt.

Erdgeschoss:

Diele:	ca. 7,00 m²
Küche:	ca. 8,30 m²
Zimmer:	ca. 7,30 m²
Zimmer:	ca. 13,50 m²
Zimmer:	ca. 27,00 m²
WC:	ca. 1,80 m²
Bad:	ca. 5,30 m²

Obergeschoss:

Diele:	ca. 7,00 m²
Küche:	ca. 8,30 m²
Zimmer:	ca. 7,30 m²
Zimmer:	ca. 13,50 m²
Zimmer:	ca. 27,00 m²
WC:	ca. 1,80 m²

Die Wohnfläche beträgt ca. 135,00 m².

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

3.7 Außenanlagen

Einfriedung:	straßenseitig ohne, rückwärtige massive Stützmauer, Mischmauerwerk, tlw. sichtbare Außenwölbungen der Stützmauer erkennbar (angrenzende Grundstückseigentümer haben eine provisorische Befestigung durch Spanngurte vorgenommen, Metallgeländer mit blickdichter Wellblechverkleidung
Freiflächen:	seitlicher Außenzugang, erhebliches Gefälle, tlw. Steinplatten, rückwärtig überwiegend ebenerdige Hof- und Freifläche, alter Bitumenbelag, abgängig, tlw. geringfügige Grünfläche mit tlw. größerem Baumbewuchs, straßenseitig seitliche Metallbox

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.

Für das Wohnhaus wird unter Berücksichtigung des Baujahres und des zurückliegenden Sanierungszeitraumes, von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 25 Jahren, bei einer Gesamtnutzungsdauer von 65 Jahren ausgegangen.

Für den Garagenanbau wird ein pauschaler Restwert angesetzt.

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 Grundstücks und der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Der Verkehrswert ist im Bewertungsfalle auf der Basis des Sachwertes (in Anlehnung an §§ 35 bis 39 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt und den objektspezifischen Besonderheiten abzuleiten, da hier eine auf Ertrag ausgerichtete Nutzung nicht im Vordergrund steht (Eigennutzung).

Ein- und Zweifamilienhäuser werden in den seltensten Fällen wegen einer zu erwartenden Rendite erworben. Bei der überwiegenden Mehrzahl der Interessenten steht die Schaffung eines Eigenheimes im Vordergrund. Auf eine angemessene Verzinsung des eingesetzten Kapitals wird dabei weitgehend verzichtet. Der Verkaufswert solcher Häuser orientiert sich daher vornehmlich an dem aus den Herstellungskosten resultierenden Sachwert. Eine Ertragsberechnung wird deshalb nicht durchgeführt.

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 städtebaulichen 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 Landkreis Schmalkalden-Meiningen ausgewiesene zonale Bodenrichtwert weist dabei folgende Angaben aus (Anlage):

Bodenrichtwertnummer:	424133
Bodenrichtwert:	38,00 €/m²
Entwicklungszustand:	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart:	Mischgebiet
Bauweise:	offen
Grundstücksfläche:	300 m²
Stichtag:	01.01.2022

Das Grundstück hat einen annähernd rechteckigen Grundstückszuschnitt.

Straßenfront:	ca. 15 m
Tiefe:	ca. 16 m

Unmittelbar angrenzend befindet sich eine andere Bodenrichtwertzone mit einem deutlich höheren Bodenrichtwert. Aufgrund der abweichenden Lagemerkmale, wird dieser Bodenrichtwert nicht in der Bodenwerteinschätzung berücksichtigt.

238 m²	x	38,00 €/m²	=	9.044,00 €

Durch das seit Februar 2022 deutlich veränderte Marktgeschehen (Ukraine-Krieg, Energiekrise, hohe Kerninflation sowie insbesondere hohe Finanzierungskosten) wird eine positive Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund des zurückliegenden Stichtages des Bodenwertes nicht für angemessen erachtet.

Zu- oder Abschläge auf die Prämissen des Bodenrichtwertes erfolgen daher nicht.

4.4 Sachwertverfahren in Anlehnung an (§§ 35 bis39 ImmoWertV)

4.4.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale mit anschließender Bezugnahme auf Marktgegebenheiten. Der Sachwert setzt sich aus den Komponenten Bodenwert, Herstellungskosten der baulichen Anlagen (vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen) sowie die nach Erfahrungswerten oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten abgeleiteten Außenanlagen bzw. sonstige Anlagen zusammen (vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen).

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen- Raum oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen sowie mit dem Regionalfaktor und Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren,

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer vergleichbaren baulichen Anlage aufzuwenden wären.

Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)
Grundlage bilden die Normalherstellungskosten 2010 entsprechend der Anlage 4 in der ImmoWertV 2021 in Verbindung mit § 12 Abs. 5; Satz 3, gültig ab 01.01.2022.

Die NHK 2010 enthalten neben den Kostenkennwerten weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart, wie Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren sowie teilweise weitergehende Erläuterungen.

Dabei ist der Kostenkennwert zu Grunde zu legen, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entspricht.

Hat ein Gebäude dabei in Teilbereichen erheblich voneinander abweichende Standardmerkmale oder unterschiedliche Nutzungen, kann es sinnvoll sein, die Herstellungskosten getrennt nach Teilbereichen zu ermitteln.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in €/m² Bruttogrundflächen angegeben und berücksichtigen keine regionalen Baupreisunterschiede.

Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11:2006. In Ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstandard des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen.

Berechnungschema zur Ermittlung eines gewichteten Standards und gewichteten Normalherstellungskosten								
Ausstattungsmerkmal	Standardeinstufungen 1	2	3	4	5	Wägungsanteil	Standard gewichtet	gewogene anteilige NHK
Außenwände	0,80	0,20				0,23	0,28	134,09
Dächer		0,50	0,50			0,15	0,38	102,38
Außentüren und Fenster		0,50	0,50			0,11	0,28	75,08
Innenwände	1,00					0,11	0,11	62,70
Deckenkonstr./Treppen	1,00					0,11	0,11	62,70
Fußböden		1,00				0,07	0,14	44,45
Sanitäreinrichtungen		1,00				0,07	0,14	44,45
Heizung		0,50	0,50			0,09	0,23	61,43
sonstige technische Einrichtungen		0,50	0,50			0,06	0,15	40,95
Summe						1,00	1,80	628,22
Typ bewertenden Gebäudes								
Typ 1.12 (zweigeschossig, nicht ausgebautes DG, unterkellert)	570,00	635,00	730,00	880,00	1.100,00			

Anmerkung: Der zuständige Gutachterausschuss Landkreis Schmalkalden-Meiningen sowie auch alle anderen Gutachterausschüsse in Thüringen werden erst ab 2024 Regionalfaktoren für das Sachwertverfahren veröffentlichen.

Anpassung der NHK anhand Baukostenindexveränderung

Baukostenindexveränderung
(IV/2023/2010) = 100 % 1,613

Durchschnitt 2010/2015: 0,90

Baukostenindex: 1,613/0,90 = 1,79

628,00 €/m² x 1,79 = rd. 1.124,00 €/m²

Garage pauschal 1.000,00 €

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)
Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer (siehe 3.8) zur Gesamtnutzungsdauer (gemäß Anlage 1 zur ImmoWertV). Die Alterswertminderung wurde linear angesetzt.

4.4.2 Berechnung des vorläufigen Sachwertes des Grundstücks

Gebäude	BGF m²	NHK €/m²	Herstellungskosten BGF x NHK
Wohnhaus	337,80	1.124,00	379.687,20 €
Alterswertminderungsfaktor	61,54 %		-233.659,50 €
Gebäudesachwert			146.027,70 €
pauschaler Ansatz Garage			1.000,00 €

Außenanlagen
Zu den Außenanlagen gehören vor allem Einfriedungen, Tore, Stützmauern, Wege- und Platzbefestigungen und besondere Gartenanlagen, aber auch die außerhalb des Gebäudes gelegenen Versorgungs- und Abwasseranlagen innerhalb der Grundstücksgrenzen.

Ihr Zeitwert wird unter angemessener Berücksichtigung der Sätze der Bewertungsliteratur (Vogels) gestützt auf die Erfahrungssätze bei gleichartigen Objekten mit einem bestimmten Prozentsatz des Gebäudewertes geschätzt.

vorläufiger Sachwert des Grundstücks
Der Sachwert ergibt sich aus der Summe des Bodenwertes und dem Wert der baulichen Anlagen.

Gebäudesachwert		147.027,70 €
Außenanlagen	0,00 %	0,00 €
ohne Ansatz, da die Außenanlagen bei der Ableitung der Sachwertfaktoren nicht separat berücksichtigt wurden		
Wert der baulichen Anlagen		147.027,70 €
Bodenwert		9.044,00 €
		156.071,70 €
vorläufiger Sachwert	**rd.**	**156.000,00 €**

4.4.3 Ermittlung des marktangepassten, objektspezifischen Sachwertes

4.4.3.1 Berücksichtigung der makro- und mikrobedingten Lagemerkmale

Die allgemeinen preisbildenden Faktoren für das unmittelbare immobilienwirtschaftliche Umfeld sind für den Landkreis Schmalkalden-Meiningen als befriedigend einzuschätzen.

- Arbeitslosenquote im Agenturbezirk Schmalkalden-Meiningen,
  Stichtag Dezember 2023 4,5 %

- einzelhandelsrelevanter Kaufkraftkennziffernindex ca. 88,3 % je Einwohner (Stichtag 2023)

- Bevölkerungsentwicklung für den gesamten Landkreis Schmalkalden-Meiningen (Quelle: Landesamt für Statistik, herausgegeben Oktober 2019):

Entwicklung 2019 (124.960 Einw.) bis 2040	- 17,3 %	
- Altersstruktur: Anteil der über 65-jährigen 2019:	ca. 26,8 %	^ 33.530 Einwohner
Prognose im Jahr 2040:	ca. 35,6 %	^ 36.770 Einwohner

- Bevölkerung im Erwerbsalter nimmt bis zum Jahr 2040 um 28,6 % ab

Insgesamt ist daher eine Verschlechterung der demografischen Entwicklung gegeben.

Gemäß Zukunftsatlas 2022 für Deutschland, herausgegeben durch das Schweizer Forschungsinstitut Prognos im September 2022 wird der Landkreis Schmalkalden-Meiningen wie folgt eingestuft:

- Rang 334 hinsichtlich Zukunftschancen

- wird als Landkreis mit leichten Risiken ausgewiesen

- dabei befinden sich fast alle Indikatoren bereits im hinteren Drittel der Platzierungen, lediglich der Indikator Wohlstand & Soziale Lage befindet sich auf Rang 141

4.4.3.2 Ansatz von Sachwertfaktoren

Entsprechend den Vorgaben des § 35 (3) der ImmoWertV erfolgt eine Anpassung an die allgemeine Marktlage durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39 ImmoWertV.

Die Sachwertfaktoren sind von den örtlichen Gutachterausschüssen zu ermitteln (Grundlage § 193 Abs. 5 Satz 2, Nr. 2 im BauGB) und werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten abgeleitet. Der so ermittelte Sachwertfaktor ist auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen (objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor).

Die Sachwertfaktoren sind im Wesentlichen abhängig von:

- der Gebäudeart
- dem Gebäudealter
- der absoluten Höhe des Sachwertes
- der Lage und dem Einzugsbereich der Immobilie
- den Besonderheiten des Gebäudes

Damit sind für den Ansatz der Marktanpassungsfaktoren insbesondere die absolute Höhe des vorläufigen Sachwertes, in Verbindung mit der Lage und dem Einzugsbereich der Immobilie, maßgebend.

Der Sachwert mit dem Marktanpassungsfaktor 1,00 ist der Sachwert, bei dem der Sachwert dem Verkehrswert entspricht. Je höher bzw. niedriger die Wirtschafts- und Kaufkraft innerhalb einer Region ist bzw. welche Prognosen für die weitere wirtschaftliche Entwicklung gestellt werden, desto höher bzw. niedriger ist der Abschlag bzw. Zuschlag auf den Sachwert.

Im gemeinsamen Grundstücksmarktbericht 2023 (veröffentlicht 12/2023) der Gutachterausschüsse Landkreise Schmalkalden-Meiningen, Hildburghausen und der Stadt Suhl, wurden Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser bezogen auf das Bodenwertniveau von 40,00 €/m² in städtischen Lagen mit Stichtag 01.10.2021 empirisch abgeleitet.

Danach wurde bei einem vorläufigen Sachwert zwischen ca. 150.000,00 € bis ca. 160.000,00 € und einem Bodenwertniveau von 40,00 €/m², ein Sachwertfaktor von 1,06 bzw. 1,04 angegeben.

Dieser Stichprobe lagen folgende Durchschnittswerte zu Grunde:

Baujahr:	1979
Grundstücksgröße:	653 m²
Wohnfläche:	141 m²
Restnutzungsdauer:	37 Jahre
Zeitraum der Untersuchung:	01/2020 bis 6/2023

Durch das seit Februar 2022 deutlich veränderte Marktgeschehen (Ukraine-Krieg, Energiekrise, hohe Kerninflation sowie insbesondere hohe Finanzierungskosten), herrschen erhebliche negative Nachfragekomponenten. Das verabschiedete Gebäudeenergiegesetz bringt weitere Unsicherheiten in den Markt mit einer entsprechenden Kaufzurückhaltung, da insbesondere bei derartigen Immobilien hohe Sanierungskosten drohen und aktuell keine verlässlichen Aussagen über ggf. mögliche Förderungen dazu vorliegen.

Das aktuelle Transaktionsvolumen ist deutlich rückläufig bzw. tlw. stark eingebrochen. Hauptursache sind die deutlich gestiegenen Finanzierungskosten sowie die aktuelle sehr große Unsicherheit am Markt.

Es besteht dabei ein linearer Zusammenhang zwischen sinkendem Transaktionsvolumen und fallenden Immobilien- bzw. Bodenpreisen.

Im letzten Jahr hat es einen Reallohnverlust von rd. 4 % gegeben, so dass die Nachfrage, in Verbindung mit der Finanzierbarkeit von Wohneigentum bzw. Hausfinanzierung deutlich rückläufig ist.

Im aktuellen vdp Immobilienpreisindex (Stand 3. Quartal 2023) sanken die Wohnimmobilienpreise um 6,30 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum.
In der aktuellen Auswertung des Statistischen Bundesamtes vom 22.09.2023, sind die Preise für Wohnimmobilien im 2. Quartal um durchschnittlich 9,90 % gegenüber dem Vorjahresquartal gesunken. Das ist der bisher höchste gemessene Rückgang.

Das Grundstück befindet sich unmittelbar im Kurvenbereich der Hauptstraße und verfügt nur über einen geringen Anteil an Freiflächen. Durch die Hanglage des Grundstückes besteht hofseitig ab 1.Obergeschoss ein unverbaubarer Freiblick, aber die geringe rückwärtige nutzbare Freifläche beträgt lediglich ca. 80 m².

Unter Berücksichtigung der geringeren wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes, des deutlich jüngeren Baujahres der Stichprobe gegenüber dem Bewertungsobjekt, aber insbesondere aufgrund der sich deutlich negativ entwickelnden Nachfragefaktoren (siehe oben) gegenüber dem überwiegenden Zeitraum der Auswertung des Gutachterausschusses, wird ein Sachwertfaktor von 0,70 für angemessen beurteilt.

156.000,00 €	x	0,70	=	109.000,00 €

4.4.3.3 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

Um die eingeschätzte Restnutzungsdauer zu gewährleisten, sind notwendige Instandsetzungs- und Sanierungsarbeiten durchzuführen. In Anlehnung an Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2020/21 Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung erfolgt daher der grob überschlägliche Ansatz der Sanierungs- und Instandsetzungskosten.

Entsprechend der ImmoWertV, in Verbindung mit aktuellen Rechtsprechungen, führt der Ansatz von vollen Schadensbeseitigungskosten/Fertigstellungskosten zu unplausiblen Verkehrswerten.

Der Ansatz von Fertigstellungs-/Schadensbeseitigungsaufwendungen/Sanierungskosten ist immer im Kontext an die Immobiliennachfragen zu betrachten.

Eine aktuelle bundesweite Expertenbefragung hat diesen Zusammenhang empirisch bewiesen.

Mit steigender bzw. sinkender Immobiliennachfrage reagiert der Markt entsprechend unterschiedlich auf Bauschäden bzw. Aufwendungen zur Fertigstellung/Sanierung/rückständigen Instandhaltung einer Immobilie.

Bei geringer Nachfrage wird ein höherer Prozentsatz von tatsächlichen Aufwendungen vom Markt berücksichtigt, bei höherer oder sehr hoher Nachfrage weniger bzw. überhaupt nicht.

Somit sind die angesetzten Aufwendungen nicht identisch mit tatsächlich zu erwartenden Kosten bei grundhafter Behebung v.g. Schäden/Mängel/Sanierung/Instandhaltung.

Diese Aufwendungen sind ebenfalls bereits um die fiktive Alterswertminderung bereinigt und entsprechen daher nicht den tatsächlichen notwendigen Aufwendungen.

Im vorliegenden Fall wird ein üblicher Käufer die vor ca. 30 Jahren durchgeführte Teilsanierung tlw. erneuern und ggf. austauschen. Weiterhin werden allgemeine Renovierungsaufwendungen sowie Instandsetzungen im Außenbereich notwendig (ggf. Baumfällung und notwendige Instandsetzung der grenzständigen Stützmauer).

Dazu gehören insbesondere der Austausch der Heizungsquelle bzw. Rohrleitungen, Ersatz der Bodenbeläge, ggf. Fenster bzw. Rollläden sowie Instandsetzung der Außenanlagen.

Ein anteiliger Ansatz von 300,00 €/m² Wohnfläche erscheint daher angemessen.

300,00 €/m²	x	135 m²	=	rd.	41.000,00 €

Somit ergibt sich folgender marktangepasster, objektbezogener Sachwert:

marktangepasster Sachwert:		109.000,00 €
anteilige Instandsetzungen:	-	41.000,00 €
marktangepasster, objektbezogener Sachwert:		68.000,00 €

5. Vergleichswertverfahren (in Anlehnung an §§ 24 bis 26 ImmoWertV)

Im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt.

Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Neben Vergleichspreisen bzw. anstelle von Vergleichspreisen können dabei auch geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Diese sind, analog zu Kaufpreisen, auf Eignung zu prüfen und ggf. anzupassen (objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Vom zuständigen Gutachterausschuss Landkreis Schmalkalden-Meiningen wurden im Rahmen des Grundstücksmarktberichtes 2023 keine Durchschnittswerte für diese Art und Größe von Grundstücken veröffentlicht.

Es erfolgte daher beim Gutachterausschuss Landkreis Schmalkalden-Meiningen ein Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

Dabei wurden folgende Prämissen vorgegeben:

- gewöhnlicher Geschäftsverkehr
- Lage Zella Mehlis
- Weiterverkauf
- freistehende EFH und ZFH
- Baujahr zwischen 1850 bis 1920
- Wohnflächen zwischen 100 m² bis 200 m²
- Teilmodernisierung 1990 bis 2000
- unvermietet
- Kauffälle ab 2022 bis aktuell

Der Gutachterausschuss Landkreis Schmalkalden-Meiningen konnte fünf mittelbar vergleichbare Kauffälle übermitteln. Alle Datensätze befinden sich in Zella-Mehlis.

Dabei erfolgt eine Anpassung entsprechend dem Baujahr der Gebäude, der Größe der Wohnfläche, der Lage (Höhe des Bodenrichtwertes), des Ausstattungsstandards sowie der abweichenden Grundstücksgröße. Weiterhin wurde berücksichtigt, dass nur die Kauffälle 2 bis 5 über Garagen bzw. Nebengebäude verfügen.

Die Kauffälle und die Anpassungen werden nachfolgend aufgeführt:

Auszug aus der Kaufpreissammlung

lfd. Nr.	Kauf Zeitp.	BRW zum 01.01.2022	Wohnfl. in m²	Baujahr	Standard Stufe	Größe Grundstück	Neben-gebäude	Unterkellerung in %	gesamt Kaufpreis
1	2022	35,00	160,00	1912	1,60	255,00	k.A.	100	50.000,00 €
2	2022	65,00	100,00	1900	2,20	448,00	vorhanden	40	132.000,00 €
3	2022	26,00	100,00	1890	1,80	225,00	vorhanden	100	110.000,00 €
4	2023	38,00	150,00	1910	1,90	1291,00	vorhanden	100	100.000,00 €
5	2023	33,00	140,00	1908	1,80	307,00	vorhanden	100	80.000,00 €
	ungewogener Durchschnitt								94.400,00 €

Anpassung an das Bewertungsobjekt

lfd. Nr.	Datum Kauf	Lage/ BRW	Wohnfläche in m²	Baujahr	Standard Stufe	Grundstücks größe	Nebengebäude	Unterkellerung	Kaufpreis angepasst
1	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	45.000,00
2	0,95	0,80	1,10	1,00	0,70	0,90	0,95	1,10	72.650,24
3	0,95	1,05	1,10	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	108.627,75
4	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	0,70	0,75	1,00	42.000,00
5	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	0,95	1,00	68.400,00
	angepasster ungewogener Durchschnitt								67.335,60 €

Es zeigt sich bei dieser geringen Anzahl von Vergleichswerten eine relativ große Spreizung der angepassten Vergleichswerte, bei einem insgesamt relativ niedrigen Kaufpreisniveau.

Aufgrund der geringen Anzahl der angepassten Datensätze kann eine Ableitung des Verkehrswertes anhand dieser Vergleichswerte nicht erfolgen.

Somit stützt der mittelbare Vergleichswert den eingeschätzten, marktangepassten, objektspezifischen Sachwert.

6. Verkehrswert

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

Der Verkehrswert des Grundstückes in 98544 Zella-Mehlis, Hauptstraße 12 ermittelt sich unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Umstände mit:

68.000,00 €

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, 01.02.2024

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

Dipl.-Ing. Ök. Dorothea Schneider
Sachverständige für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten, Hotel- und Gaststättenbetriebe
Öffentlich bestellt und vereidigt

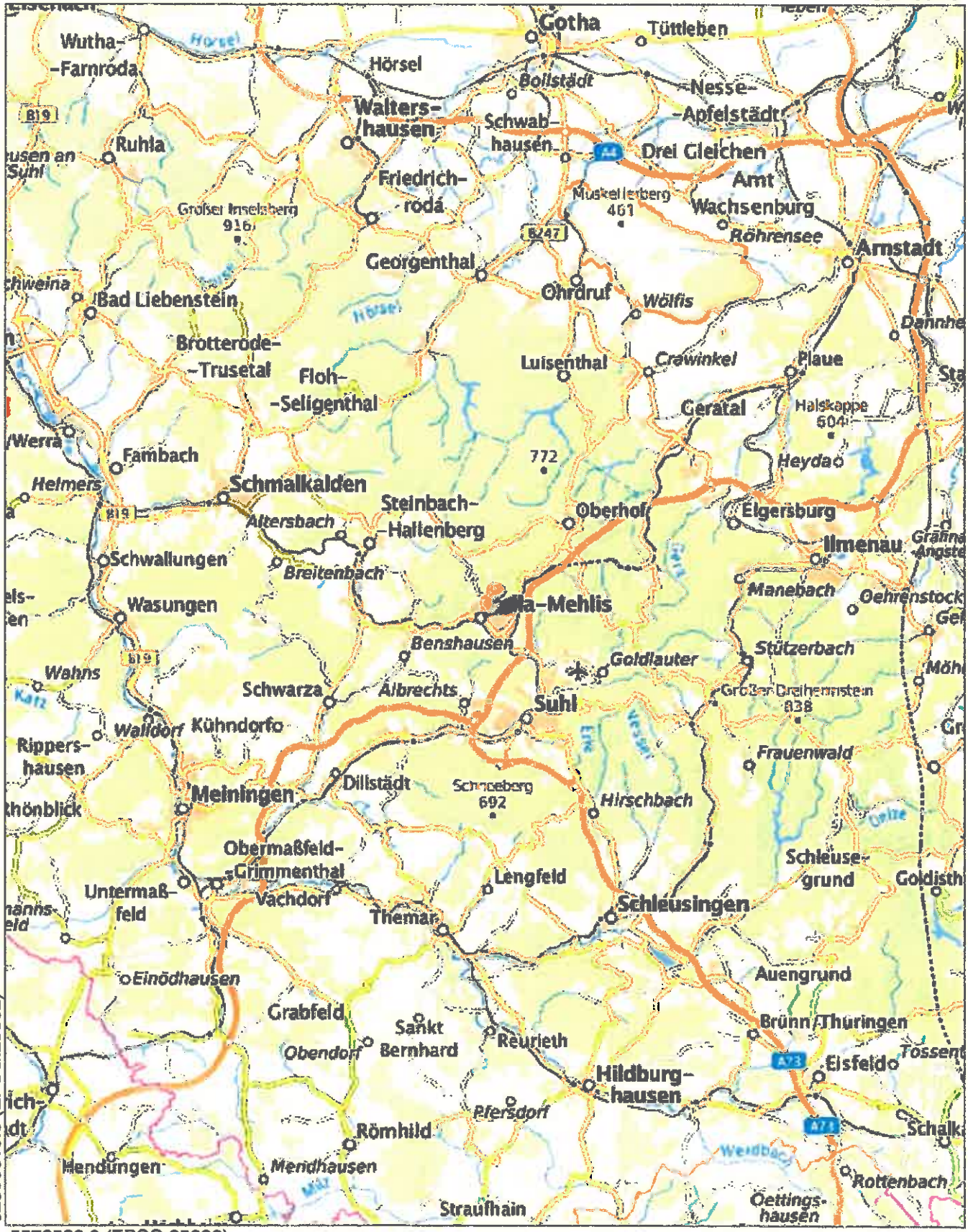
Immobiliengutachterin HypZert
HypZert GmbH
Dipl.-Ing. Ök. Dorothea Schneider
Zert.-Nr. 10/070993
CIS HypZert (F)
für finanzwirtschaftliche Zwecke

Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft

GDI-Th Thüringen

Geoproxy Kartenauszug ca. 1 : 300000 02.10.2023

5647302.8



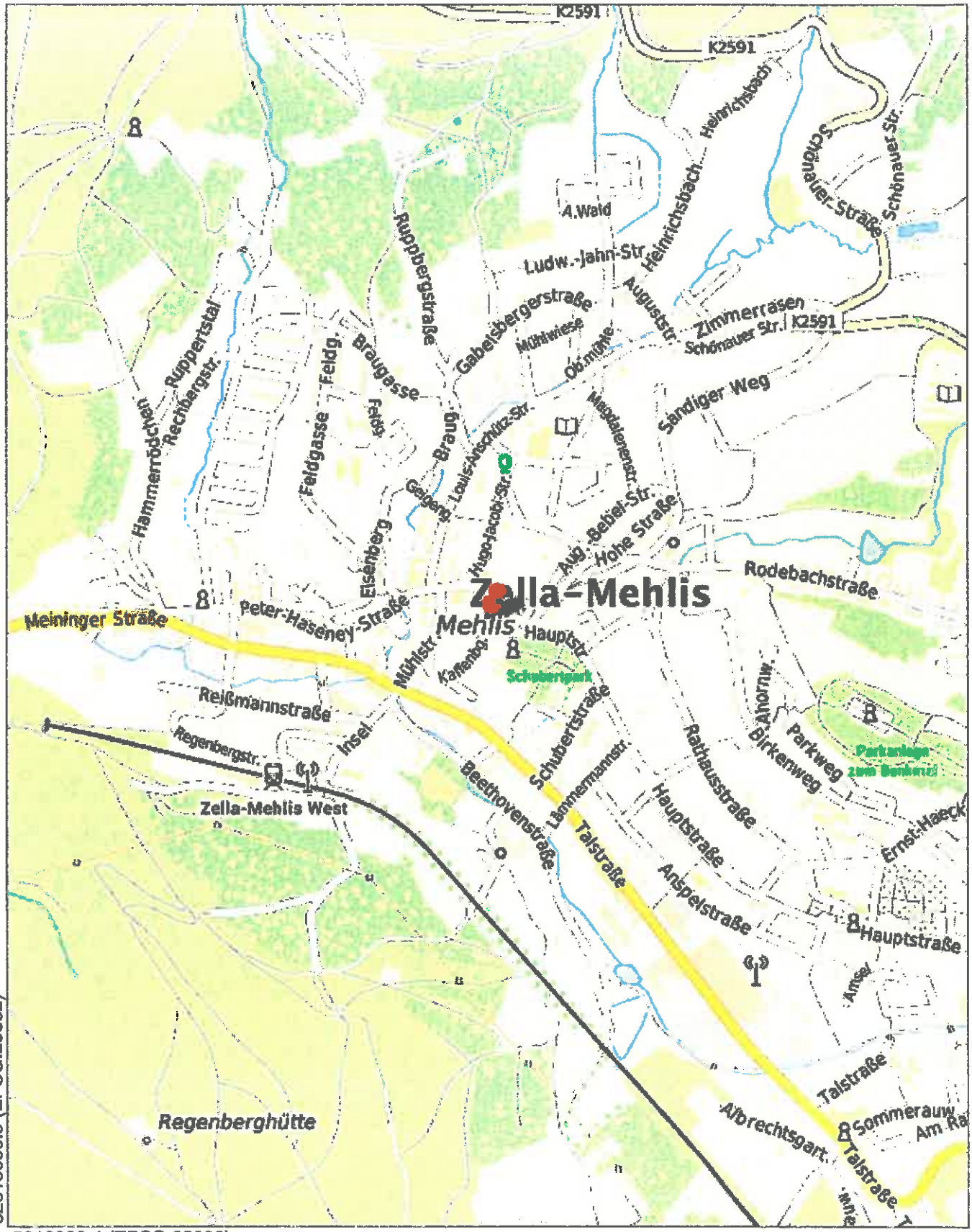
5579598.8 (EPSG:25832)

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

Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft

Geoproxy Kartenauszug ca. 1 : 10000 02.10.2023

5614579.2



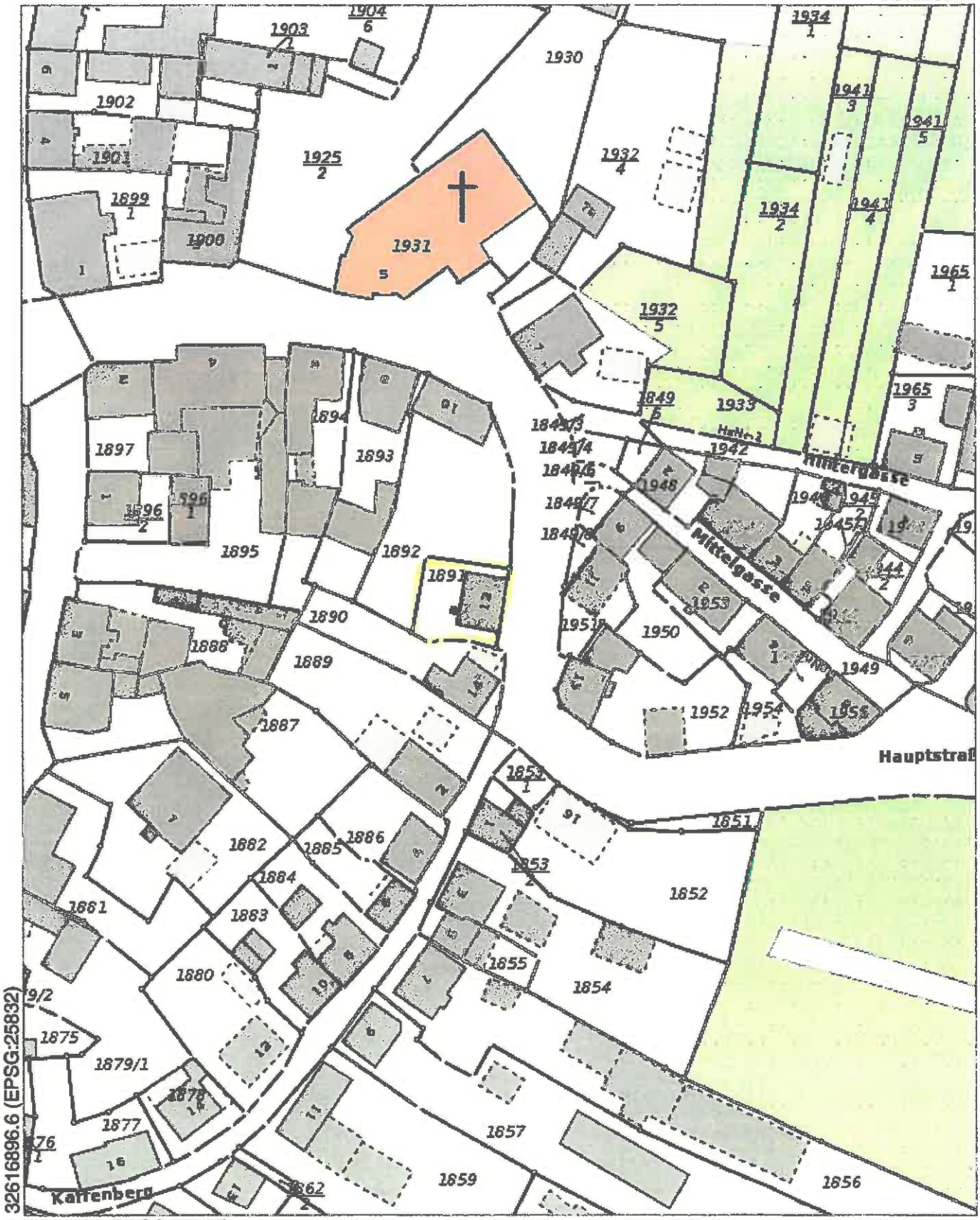
32616096.5 (EPSG:25832)

5612322.4 (EPSG:25832)

Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft

Geoproxy Kartenauszug ca. 1 : 1000 02.10.2023

5613563.7



32616896.6 (EPSG:25832)

5613338 (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

Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft

Geoproxy Kartenauszug ca. 1 : 1000 02.10.2023

5613563.7

32616896.6 (EPSG:25832)

5613338 (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

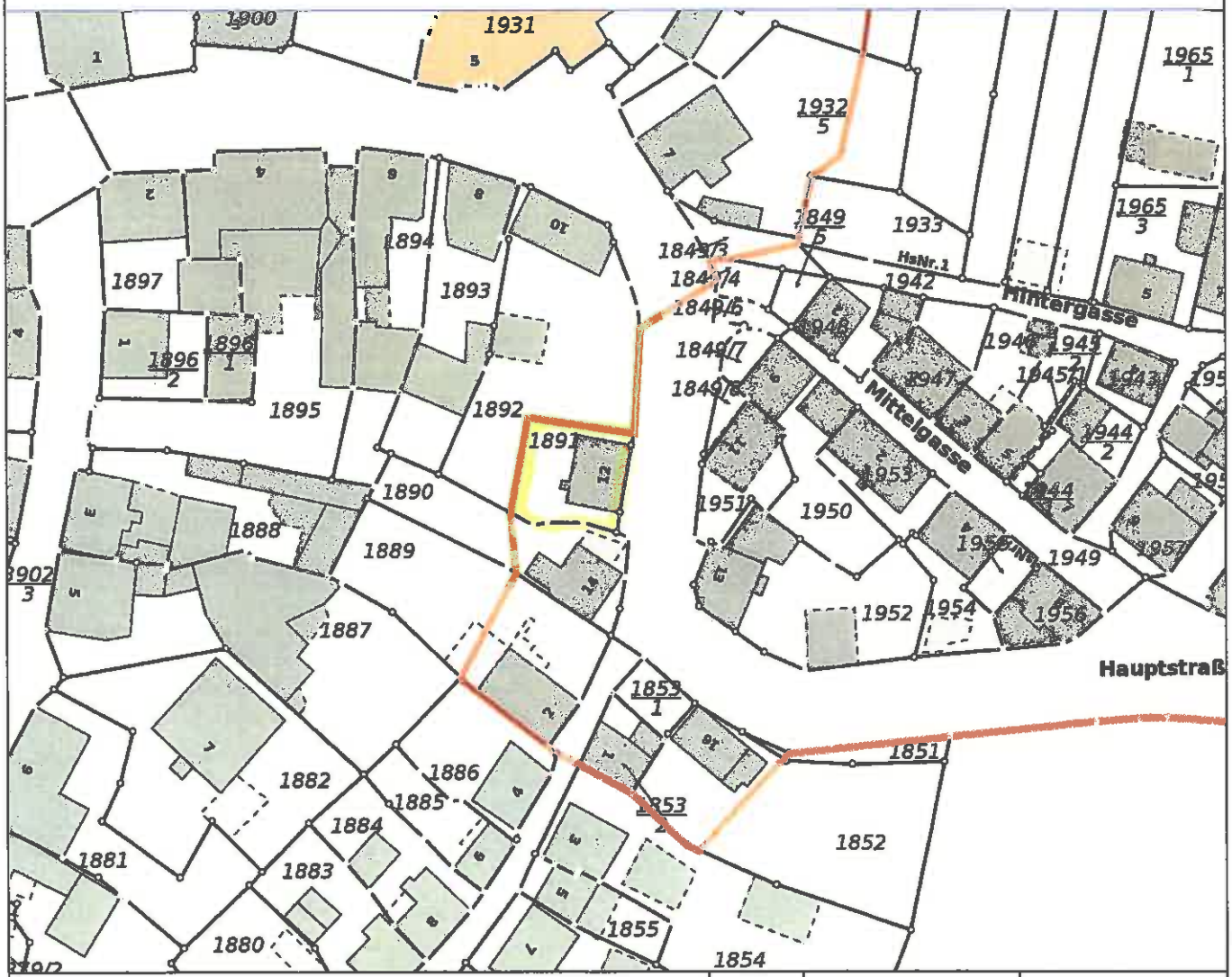
Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl

Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Hoffnung 30, 98574 Schmalkalden
Telefon: 0361 57 4163-017, E-Mail: gutachter.schmalkalden@tlbg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

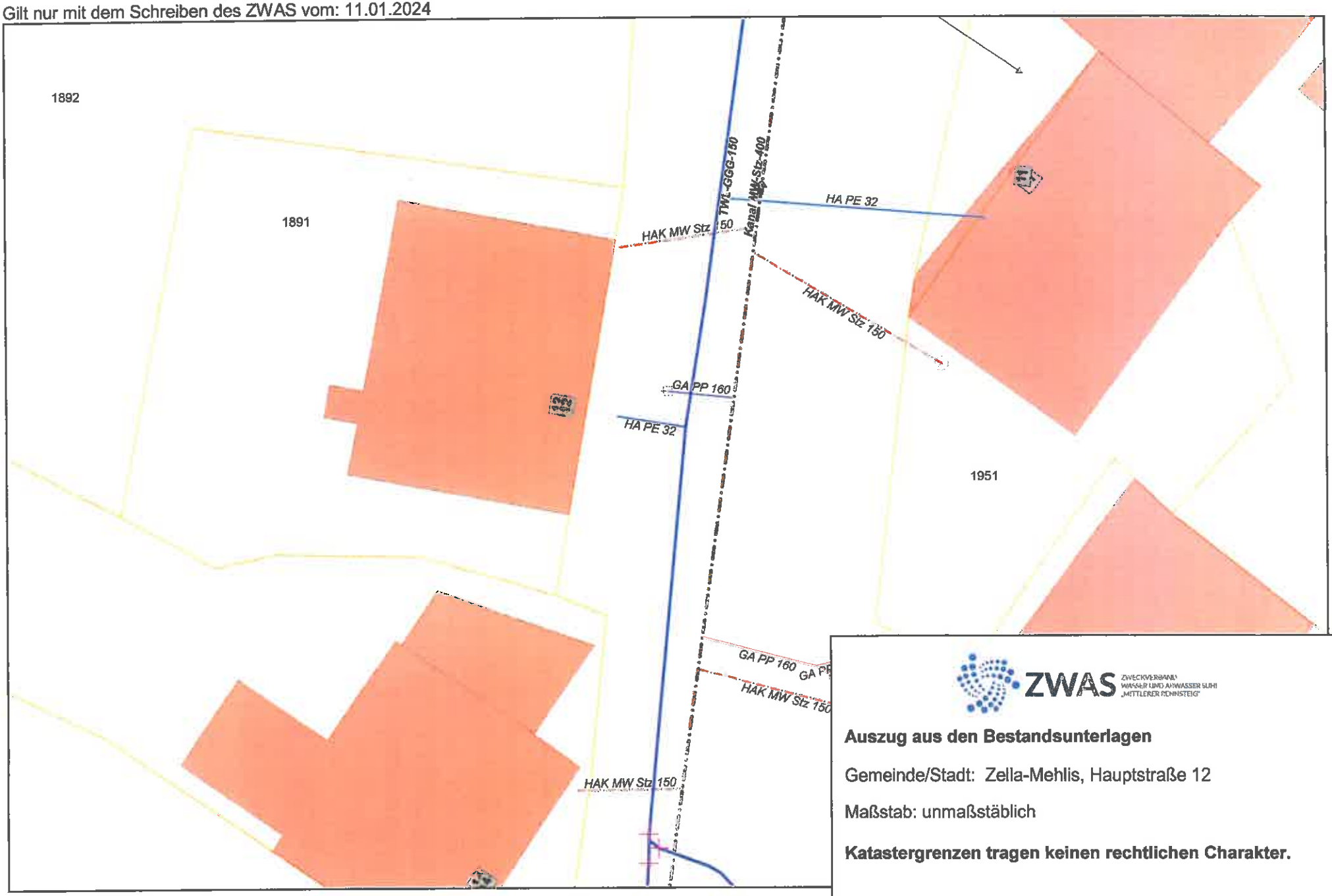
Übersicht Thüringen

Gemeinde	Zella-Mehlis
Gemarkung	Zella-Mehlis
Bodenrichtwertnummer	424133
Bodenrichtwert [Euro/m²]	**38**
Stichtag	01.01.2022
Entwicklungszustand	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart	Mischgebiet
Bauweise	offen
Fläche [m²]	300



Maßstab:	erstellt am:
1 : 1000	02.12.2023

Gilt nur mit dem Schreiben des ZWAS vom: 11.01.2024



ZWAS ZWECKVERBAND WASSER UND ABWASSER SUHL „MITTLERER RENNSTEIG"

Auszug aus den Bestandsunterlagen

Gemeinde/Stadt: Zella-Mehlis, Hauptstraße 12

Maßstab: unmaßstäblich

Katastergrenzen tragen keinen rechtlichen Charakter.

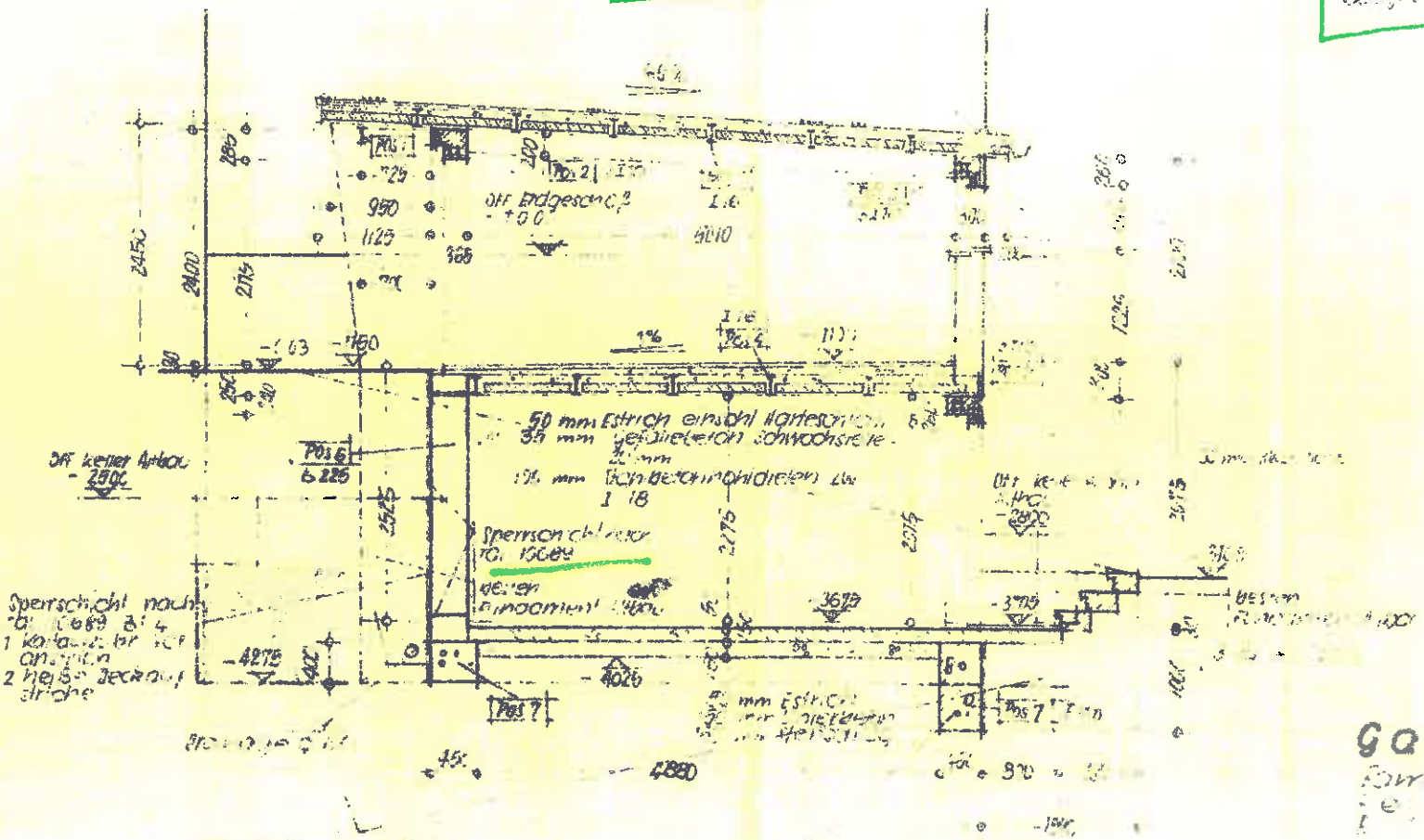
Bauunterlagen

Dachaufbau:

[illegible]

Achtung:

[illegible]



5.7.82

Gemeinnützige Bauverein der Stadt Neustadt

Garagenanbau

Bauherr: Walter Eckert

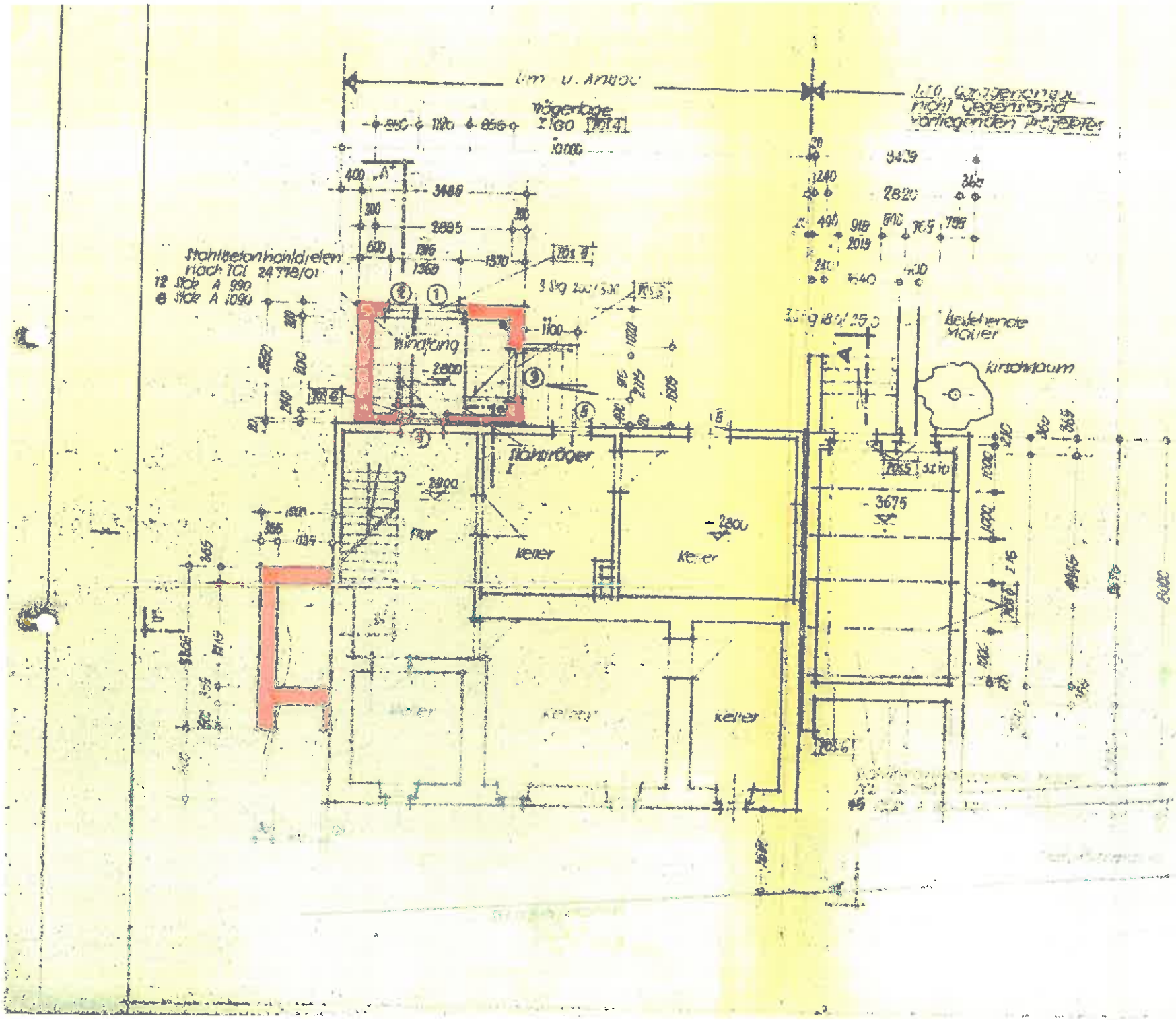
[illegible]

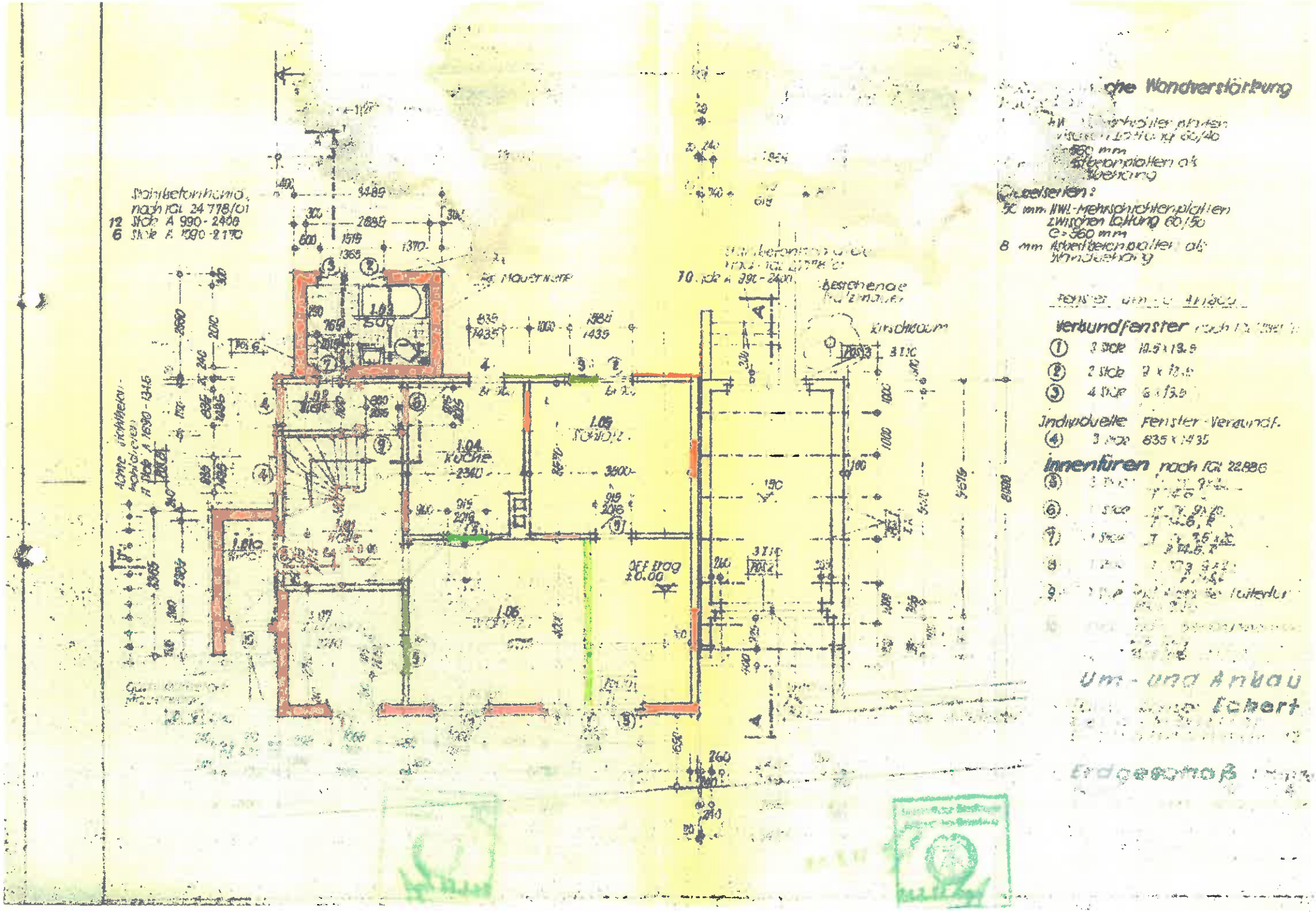
Schnitt A-A

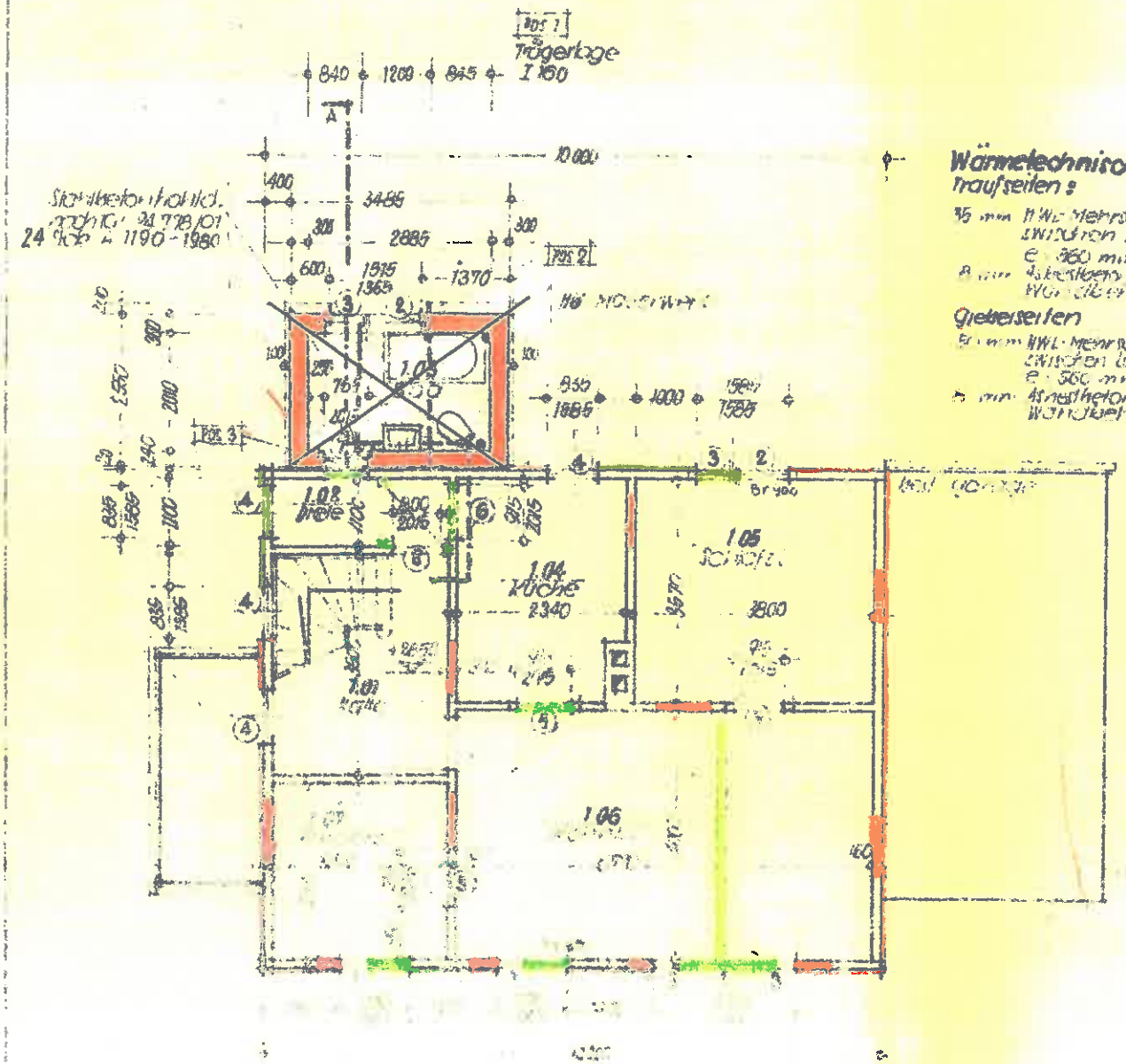
[illegible]

[illegible]

Im Bereich der Eingangstür [illegible]


Um- u. Anbau
Stahlbetonhohldielen
nach TGL 24778/01
Windfang
Stahlträger
Flur
Keller
Keller
Keller
Keller
Keller
Kirschbaum
Um- und Anbau
Verbundfenster nach TGL 22881
1 Stck
Innentür nach TGL 22896
Außentür nach TGL 22897
Verbundfenster
Um- und Anbau
Erdgeschoß


che Wandverstärkung
Stahlbetonkamm. nach TGL 24 778/01
12 Stck A 990 - 2400
6 Stck A 1990 - 2170
Mauernische
Kaminzug
Verbundfenster
Individuelle Fenster-Verbundf.
Innentüren nach TGL 22886
Um- und Anbau
Eichert
Erdgeschoß



Wärmetechnische Wandverstärkung

Traufseiten:

35 mm HWL-Mehrschichtenplatten zwischen Lattung 60/40 e = 360 mm
8 mm Asbestzementplatten als Wandbekleidung

Giebelseiten

35 mm HWL-Mehrschichtenplatten zwischen Lattung 60/50 e = 360 mm
8 mm Asbestzementplatten als Wandbekleidung

Verbundfenster nach TGL 22881/11

(1) 3 Stck 10,5 x 15
(2) 1 Stck 9 x 15 sowie 1 Stck 9 x 13,5
(3) 5 Stck 6 x 15 sowie 1 Stck 6 x 13,5

individuelle Fenster-Verbundf.

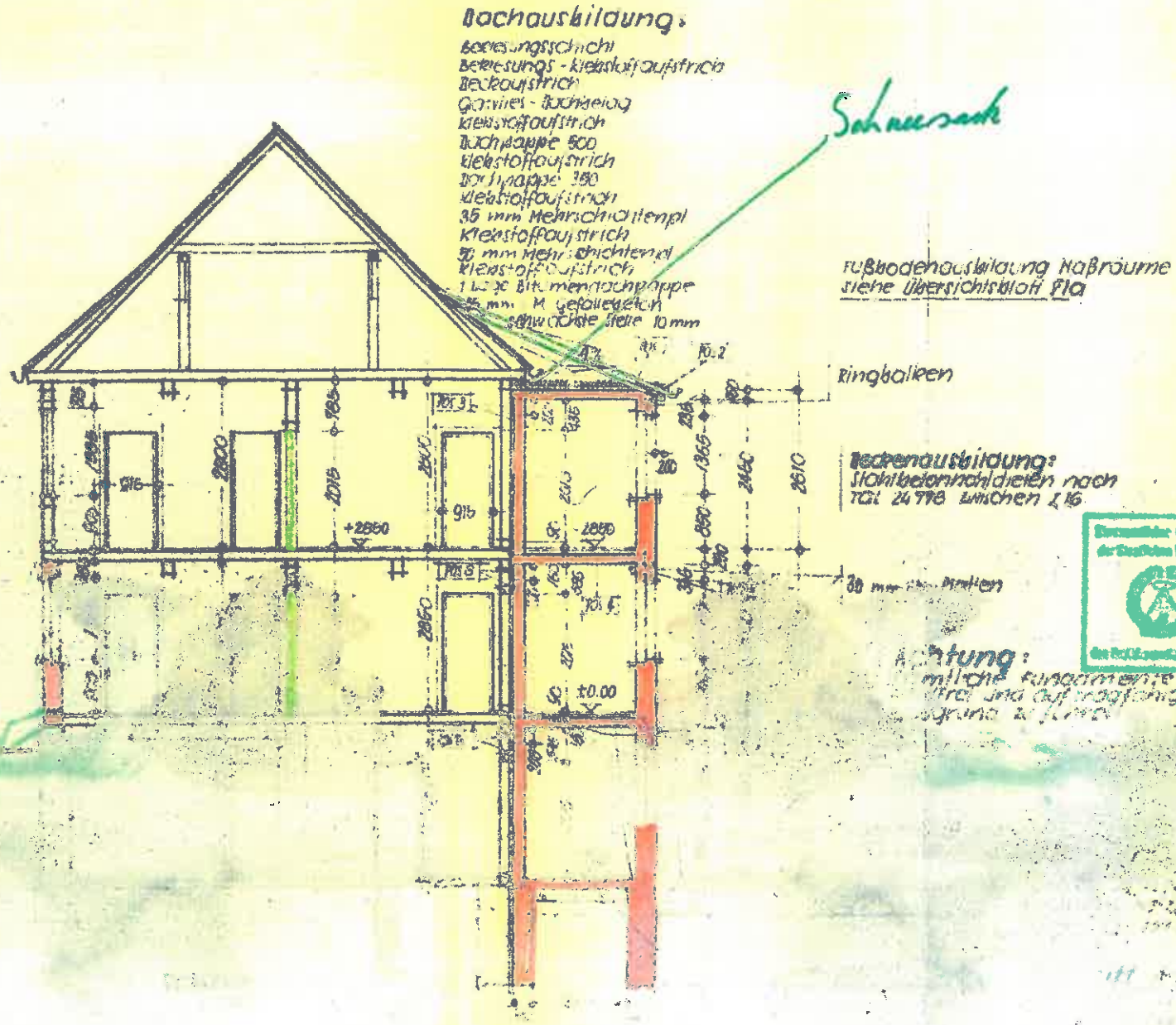
(4) 4 Stck 835 x 1985

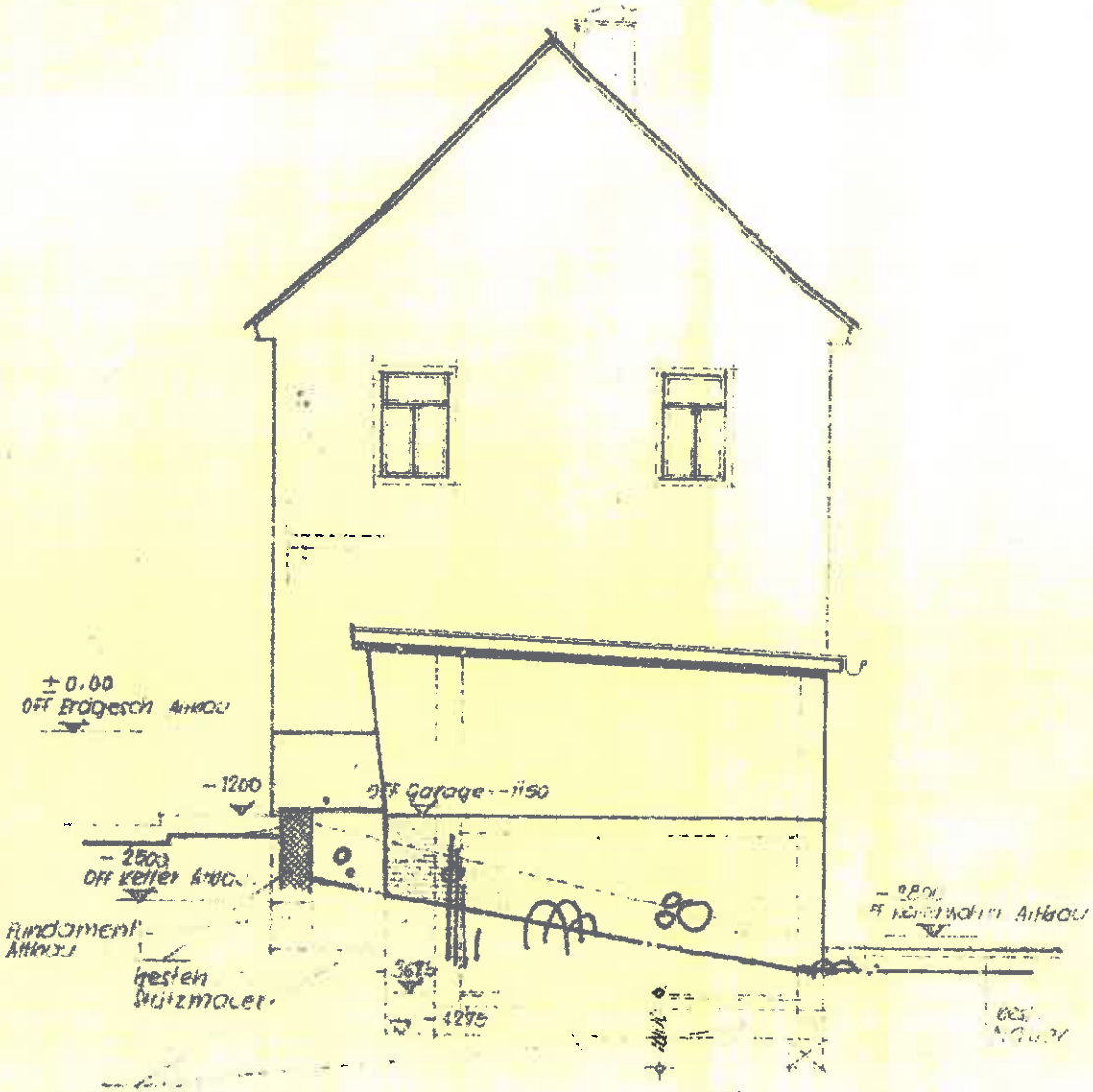
Innentüren nach TGL 22886

(5) 3 Stck [illegible] 9x20 [illegible]
(6) [illegible]
(7) [illegible] 7x20 [illegible]
(8) [illegible]

Um- und Anbau
[illegible] EGRert
[illegible]

Obergeschoß [illegible]


Dachausbildung:
Betriebsungsschicht
Betriebsungs - Klebstoffaufstrich
Deckaufstrich
Gewebe - Dachbelag
Klebstoffaufstrich
Dachpappe 500
Klebstoffaufstrich
Dachpappe 350
Klebstoffaufstrich
35 mm Mehrschichtenpl
Klebstoffaufstrich
30 mm Mehrschichtenpl
Klebstoffaufstrich
1 Lage Bitumendachpappe
mm M gefüllegleich
schwächste Stelle 10 mm
Schneesack
Fußbodenausbildung Naßräume
siehe Übersichtsblatt Fla
Ringbalken
Deckenausbildung:
Stahlbetonhohldielen nach
TGL 24798 Blatt 16
30 mm Mörtel
+2860
±0.00



Unterfangung des Giebelmauerwerkes Anbau
Die Tiefen sind maßstäblich
die Seite des Garagenfundamentes
Die Unterfangung ist unter
Anleitung des Bauleiters durchzuführen

im Bereich der
Unterfangung
Tiefergründung

Garagenanbau

Eckert

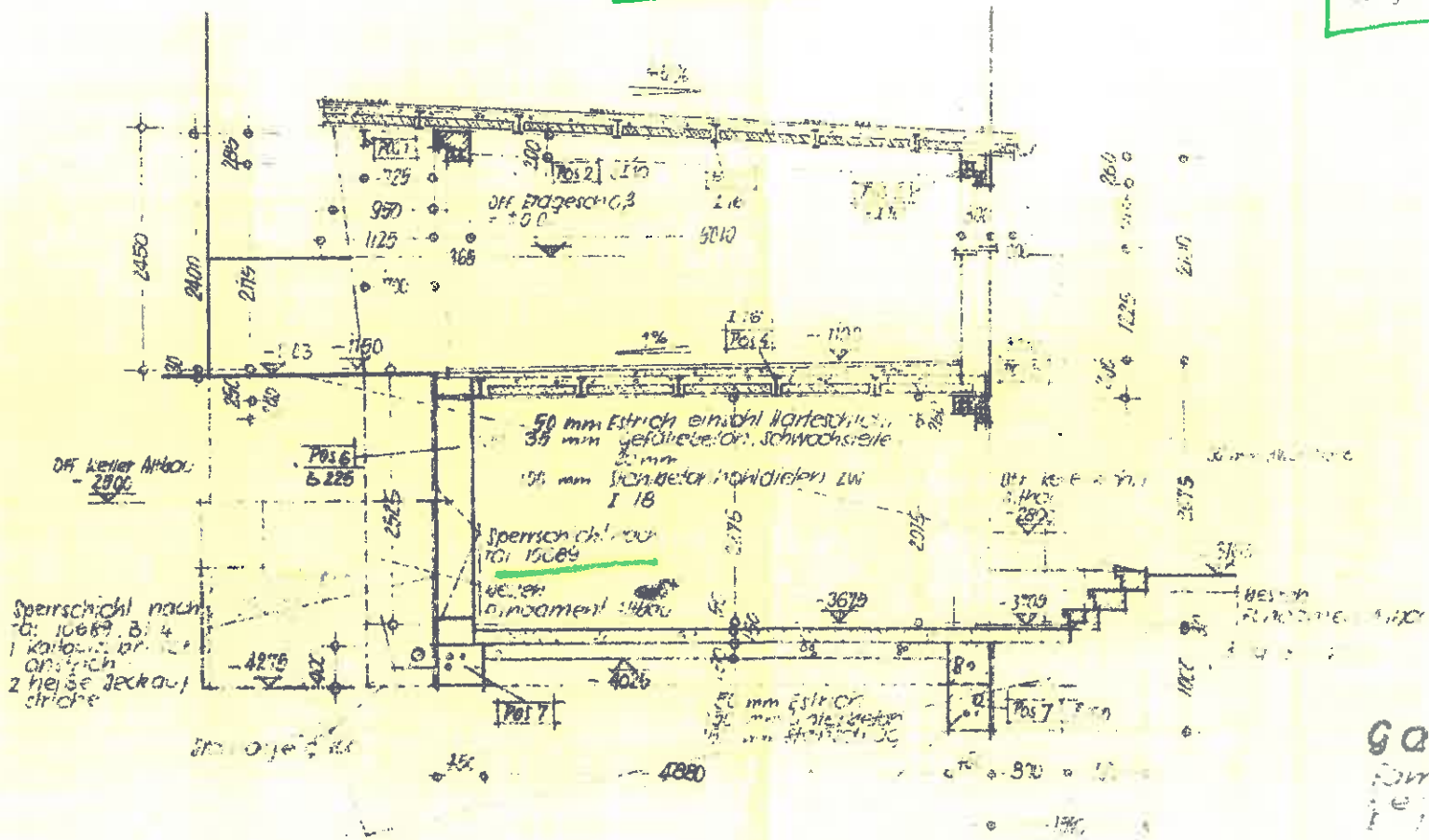
Giebelansicht

6

Dachaufbau:

Oberflächenschutz in 3 Lagen
Bitumenbahn mit 3 Anschlüssen
1 Lage Bitumenpappe 80 qm
2 Lagen " " 50 qm
20 mm Ausgleichsbeton
100 mm Hohlblocksteine nach TGL 24773/01
zwischen 2 x 16 Stahlträgern

Achtung:
Sämtliche Fundamente und tragende Bauteile



Garagenanbau
Familie Eckert

Schnitt A-A

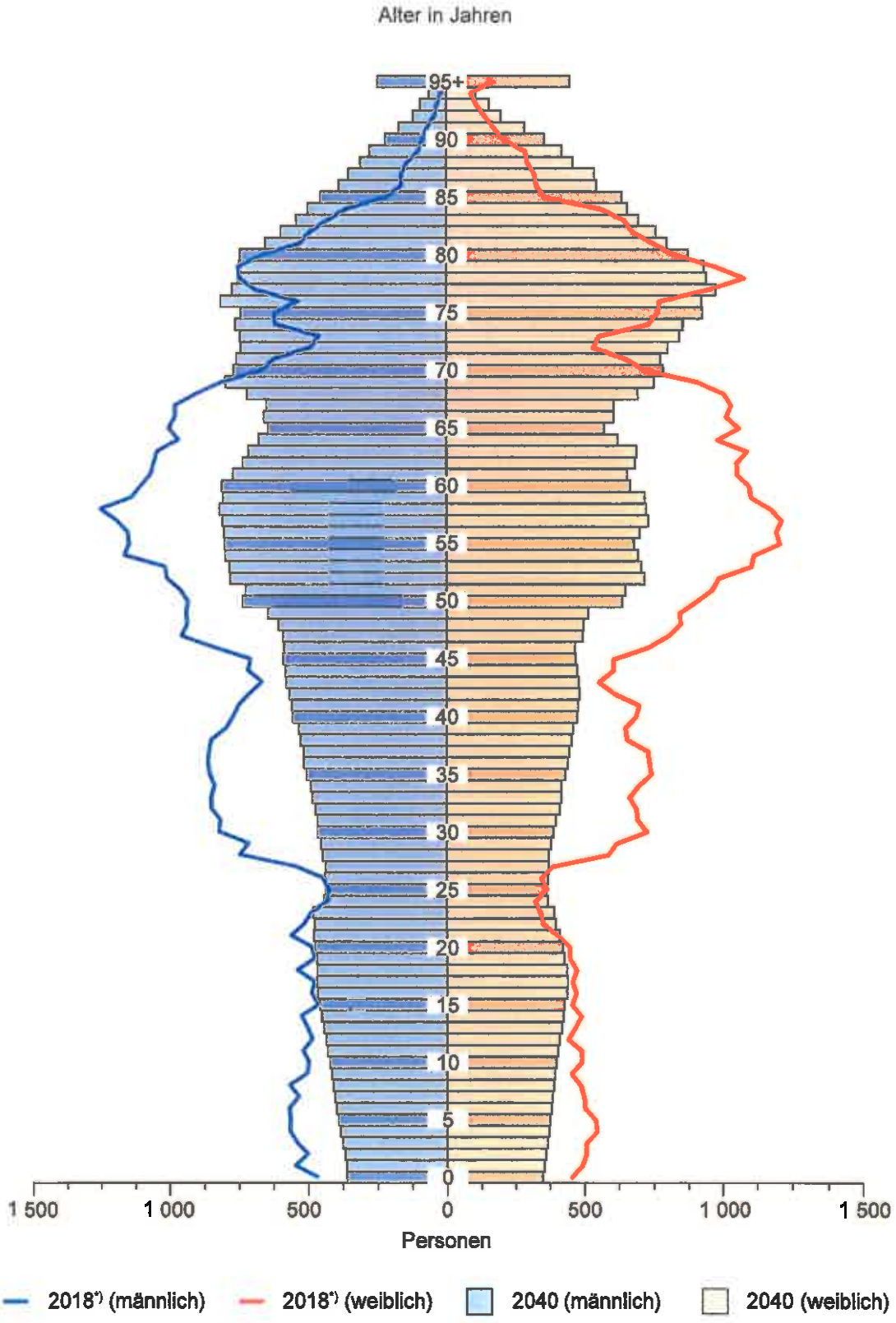
5.7.84

Gesamtschule Bad Liebenwerda der Stadtbezirksverwaltung

Grafische Darstellung der Bevölkerungsentwicklung bis 2040

Landkreis Schmalkalden-Meiningen

Altersaufbau der Bevölkerung 2018 und 2040



*) IST-Werte des Jahres 2018

Thüringer Landesamt für Statistik