

Dipl. Ing. **Thomas Kožlik**

von der Industrie- und Handelskammer Südthüringen
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
sowie Mieten für Grundstücke und Gebäude

Töpfermarkt 5 A
98617 Meiningen

Telefon

Büro: 03693/41206

privat: 03693/8827188

Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes

1. des 3/6 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Suhl, Flur 33, Flurstück 68/2 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Keller, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr.1, Sondernutzungsrecht am Stellplatz Nr.1 (Wohnungsgrundbuch Blatt 12425)

2. des 2/6 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Suhl, Flur 33, Flurstück 68/2 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Keller, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr.2, Sondernutzungsrecht am der Garage Nr.2 (Wohnungsgrundbuch Blatt 12426)

3. des 1/6 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Suhl, Flur 33, Flurstück 68/2 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Keller, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr.3, Sondernutzungsrecht am Stellplatz Nr.3 (Wohnungsgrundbuch Blatt 12427)

Flurstück:	68/2
Gebäudenummer:	18
Straße:	Grünwaldstraße
Ort:	98527 Suhl
Landkreis:	kein (kreisfreie Stadt)
Land:	Thüringen
Suchkriterium:	Eigentumswohnung
Bezeichnung:	Grundstück mit einem Dreifamilienwohnhaus (zweigeschossig, zusätzlich teilunterkellert und mit einem nicht ausgebauten Dachgeschoss) sowie einer Garage und Stellplätze und einem Nebengebäude

hier: Wohnung 1 im Erdgeschoss
Wohnung 2,3 im Obergeschoss

Nutzung: Wohnnutzung

Zweck der Ermittlung: Verfahren K 6/23 Amtsgericht Suhl

Tag der Besichtigung: 13.09.2023, 13.00 Uhr
(im Beisein des, nach eigenen Angaben, Ehemanns der Schuldnerin)

Wertermittlungsstichtag: 13.09.2023

ermittelte Daten:

- Recherche Grundbuchamt Suhl
- Recherche Stadtwerke Suhl/Zella-Mehlis
- Recherche Thür. Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

Unterlagen:

- Angaben des Anwesenden zum Tag der Besichtigung
- Grundstücks-u. Gebäudebesichtigung
- Akte des Amtsgerichtes Meiningen

Auftraggeber: Amtsgericht Suhl

Eigentümer: nach dem Grundbuchauszug

Das Gutachten wurde nach bestem Wissen und Gewissen aufgrund der Unterlagen und ermittelten Daten erstellt.

Basis für den Verkehrswert gemäß § 194 des Baugesetzbuches ist die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021.

Das Vergleichswertverfahren führt nicht zum Verkehrswert, da keine entsprechenden Vergleichswerte zur Verfügung stehen.

Das Ertragswertverfahren nach § 27-34 der ImmoWertV 21 ist nach Punkt 13 keine ausreichende Grundlage für den Verkehrswert, obwohl es sich nach der Teilungserklärung um Eigentumswohnungen handelt..

Damit bildet das Sachwertverfahren die Grundlage für den Verkehrswert.

Zur Sicherstellung der Modellkonformität sind das bei der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes und des Sachwertfaktors (§21 Absatz 4 der ImmoWertV 21) verwendete Ableitungsmodell und die zugrunde gelegten Daten zu beachten (Lit.4).

Die Bemerkungen in Pkt. 1 sind zu beachten!

Verkehrswert

Blatt 12425: 37.000,00 Euro

Blatt 12426: 25.000,00 Euro

Blatt 12427: 12.500,00 Euro

Thomas Ködlik



Meiningen, den 18.09.2023

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeines	5
2. Beschreibung der Lage	7
3. Nutzung	8
4. Baujahr	9
5. Beschreibung der baulichen Anlagen	9
6. Beschreibung der Miteigentumsanteile	12
7. Sachwert Gebäude	12
8. Außenanlagen	13
9. Bodenwert	13
10. Vorläufige Sachwerte (vorläufige Verfahrenswerte)	14
11. Marktangepasste vorläufige Sachwerte (marktangepasste vorläufige Sachwerte)	14
12. vorläufige Ertragswerte	15
13. Verkehrswerte (Verfahrenswerte)	15
14. Literatur	16
15. Anlagen	
- Bodenrichtwertinformation (1 Seite A4) - Angaben Stadtwerke Suhl/Zella Mehlis (4 Seiten A4) - Normalherstellungskosten Wohnhaus Basis 2010 (1 Seite A4) - Kartenauszüge M 1: 500.000, 1: 50.000 - Lageplan 1: 10.000 - Katasterauszug M 1: 1.000 - Lageplan M 1: 250 - Bauunterlagen aus der Teilungserklärung Grundbuchamt Suhl: Grundrisse, Schnitt, Ansichten (6 Seiten A4) - Luftbildaufnahmen (2 Stück) - Fotodokumentation (39 Stück)	

1. Allgemeines

Grundbuch:	Amtsgericht Suhl Grundbücher von Suhl (amtliche Ausdrücke vom 24.05.2023)
Blätter:	12425-12427 (Wohnungsgrundbücher)
Gemarkung:	Suhl
Flur:	33
Flurstück:	58/2
Größe:	450 m ²
Anteile:	12425: 3/6 12426: 2/6 12427: 1/6
Abt. II:	Stromleitungsrecht für die Stadtwerke Suhl/Zella- Mehlis Auflassungsvormerkung für die Schuldnerin Angeordnete Zwangsversteigerung
Abt. III:	nach dem Grundbuch
Denkmalschutz:	kein (nach der Angabe des Amtsgerichtes Suhl)
Baulasten:	keine (nach der Angabe des Amtsgerichtes Suhl)
Flurbereinigungs- verfahren:	nicht anhängig (nach der Angabe des Amtsgerichtes Suhl)
Einordnung:	gemäß § 34 Baugesetzbuch (Innenbereich): allg. Wohngebiet (nach Recherche des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation gemäß der Anlage)
Erschließung:	ortsübliche Erschließung an der Grünewaldstraße/Ecke Kellerstraße Straßen: ausgebaut und mit Bitumen befestigt Wasser, Elektro, Erdgas: zentral Abwasser: Direkteinleitung (nach Angabe).

Funktionstüchtigkeit:	Heizen: zentrale Warmwasserheizung auf Erdgasbasis
	Kochen: Elektroherde
	Sanitär: WE 1: Duschraum mit Dusche, WC, Waschbecken, Fußbodenheizung nach Angabe (Bemerkung weiterer Duschraum offensichtlich nicht funktionstüchtig)
	WE 2: Duschraum mit fast bodengleicher Dusche, WC, Waschbecken, Fußbodenheizung nach Angabe
	WE 3: Bad mit Wanne, WC, Waschbecken
	Bemerkung: noch WC im Obergeschoss.
Bemerkungen:	. Das Gutachten geht von Altlastenfreiheit und das Nichtvorhandensein des Echten Hausschwammes aus. Bei Nachweis ist ein Nachtrag zum Gutachten erforderlich. Hinweise waren während der Objektbesichtigung bedingt auffallend (Gefahr des Echten Hausschwammes aufgrund von Dachundichtigkeiten, Asbestplattenverkleidung an der Fassade. . Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund- und Bodens erfolgen ausschließlich aufgrund der Unterlagen und ermittelten Daten gemäß Seite 2. . Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. . Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen. . Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden ist nicht erfolgt. Es wird unterstellt, dass im Wohnhaus keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund- und Bodens vorhanden sind, die eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.

- . Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund- und Bodens und der baulichen Anlagen ist nicht erfolgt.
- . Das Gutachten geht von einem ausreichenden Versicherungsschutz zum Wertermittlungstichtag aus.
- . Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtssprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.
- . Der Verkehrswert beinhaltet keine Möbel, auch keine Küchen.

Bodenrichtwert: 126,00 €/m² zum Stand 01.01.2022, offene Bauweise, 600 m² Fläche, einschl. Erschließung nach BauGB und ThürKAG

(nach Angabe Gutachterausschuss Schmalkalden, siehe Anlage).

2. Beschreibung der Lage

Lage: Die kreisfreie Stadt Suhl befindet sich am Fuße des Thüringer Waldes in einer Höhe von ca. 400 - ca. 700 m ü. NN und zählt ca. 37.000 Einwohner. (Stand 31.12.2022)

Sie ist die größte thüringische Stadt südlich des Rennsteiges.

Suhl befindet sich an den Eisenbahnstrecken 570 Erfurt - Meiningen; 815 Erfurt - Schweinfurt - Würzburg bzw. 573 über Zella-Mehlis in Richtung Wernshausen. Die Stadt wird durch mehreren Landstraßen durchquert, und liegt an der Zusammenführung der Autobahnen A 71 und A 73 („Thüringer Wald-Autobahn“ zwischen Thüringen und Bayern).

Suhl befindet sich in einer landschaftlich reizvollen Lage und erstreckt sich im Tal von Steina, Lauter und Hasel bis in das Zentralmassiv des Thüringer Waldes (Höhe ca. 1.000 m).

Ortslage:	nach den Kartenausügen (Anlage) relativ zentrale Stadtlage von Suhl, Ecklage zur Kellerstraße ca. 250 m Luftlinie südöstlich vom Stadtkern (Steinweg), meist offene Wohnbebauung (Mehrfamilienwohnhäuser) als Nachbarbebauung <u>mittlere bis gute Wohnlage</u> (auch nach dem aktuellen Mietspiegel der Stadt Suhl) Nachteil: Ecklage mit einer relativ geringen Grundstücksgröße (keine nichteinsehbare Gartenfläche, nur kleiner Vorgarten an der Grünwaldstraße) Vorteil: Zentrumsnähe und trotzdem relativ ruhige Wohnlage
Höhenlage:	ca. 454 - 456 m ü. NN
Gelände:	relativ eben
Baugrund:	zum Wertermittlungstichtag lag kein Baugrundgutachten vor
Grundstückszuschnitt:	nach dem Lageplan der Anlage: relativ regelmäßig, annähernd rechteckig, den Straßenverläufen angepasst, mit zusätzlicher Teilfläche an der westlichen Ecke.

3. Nutzung

Zum Wertermittlungstichtag wird das Objekt durch eine Partei als Wohnhaus genutzt.

Die betreffenden Wohnungen befindet sich im Grunde in einem Zweifamilienwohnhaus, sofern man die kleine Einraumwohnung 3 mit der Wohnung 2 im Obergeschoss als eine Wohnung betrachtet.

Die Wohnung 1 umfasst das gesamte Erdgeschoss, also etwa die Fläche der Wohnung 2 und 3 (siehe Grundrisse der Teilungserklärung in der Anlage).

Dabei ist zu beachten, dass diese Pläne nicht komplett der tatsächlichen Nutzung entsprechen (so ist die Dusche der WE 1 nicht nutzbar, in der WE 2 und 3 wurden Grundrissänderungen vorgenommen, der Wintergarten und die Terrasse sind nicht einer WE zugewiesen, die Diele der WE 3 ist gemeinsamer Flur, der Parkplatz 3 ist nicht realisiert, ebenso sind die Kellerräume 2 und 3 nicht abgetrennt).

Das Wohnhaus ist zweigeschossig, zusätzlich teilunterkellert und mit einem nicht ausgebauten Dachgeschoss.

Außerdem gehört noch ein Nebengebäude (ehem. Kegelbahn-keine Zuordnung) sowie eine Garage der Wohnung 2 neben 2 Stellplätzen der Wohnung 1 und 3 (Stellplatz 3 nicht realisiert) zum betreffenden Flurstück.

Die Wohnflächen betragen auf Grundlage der Pläne der Teilungserklärung und nach dem Aufmaß des Unterzeichners:

WE 1: ca. 130 m²

WE 2: ca. 98 m²

WE 3: ca. 40 m² (ohne Diele).

4. Baujahr

Das Wohnhaus wurde nach Angabe ursprünglich um 1871 errichtet (kann durch den Unterzeichner infolge der Gewölbekellerausbildung bestätigt werden) und wurde anschließend baulich erweitert (u.a. um 1900, erkennbar an der Schwemmsteinausfachung).

Um 1987 sind danach Ausbauinvestitionen vorgenommen worden und noch erkennbar (u.a. Dachdeckung, Asbestverkleidungen, Holz-Verbundfenster).

Um 1997 wurden gemäß Angabe weitere Ausbauinvestitionen getätigt:

- örtlich Fenster, Außenrollläden manuell
- Heizung
- Elektroinstallation
- Außentüren
- Sanitärräume (Duschräume später)
- weitere Ausbauinvestitionen.

Bei einer Standardstufe von ca. 2,1 für das Wohnhaus (gemäß der Anlage) ergibt sich nach der Sachwertrichtlinie, die noch die Grundlage für den Sachwertfaktor ist, eine Gesamtnutzungsdauer von 65 Jahren und eine modifizierte Restnutzungsdauer von ca. 10 Jahren bei Gebäuden, bei denen die überwiegenden Investitionen am Ausbau 20 Jahre und mehr vor dem Wertermittlungsstichtag lagen. Es ist somit zum Wertermittlungsstichtag fiktiv ca. **55 Jahre** alt.

5. Beschreibung der baulichen Anlagen

(soweit ersichtlich bzw. nach Bauunterlagen der Anlage sowie nach Angabe des Anwesenden zum Tag der Besichtigung)

Das Gebäude ist teilunterkellert und besitzt ein ausgebautes Erd-u. Obergeschoss sowie ein nicht ausgebautes Dachgeschoss.

An der Northwestseite befindet sich noch ein Nebengebäude (ehem. Kegelbahn), es ist eingeschossig, nicht unterkellert und mit einem nicht ausgebauten Dachbereich.

Nebengebäude

- . Wände: massive Ziegelwände, Dachbereich Fachwerk (Schwemmsteinausfachungen erkennbar)
- . Decke: Holzbalkendecke
- . Dach: Pultdach mit Betonsteindeckung

Wohnhaus

- . Fundamente/
Kellerwände: Natursteine
- . Wände: Massivwände (Ziegel), Fachwerkwände (u.a. Schwemmsteinausfachungen erkennbar)
- . Geschossdecken: Holzbalkendecken (über der Teilunterkellerung Gewölbe)
- . Innentreppen: Holztreppe zum Ober- u. Dachgeschoss sowie Innenhof zum Kellergeschoss Massivtreppe
- . Dachstuhl: Satteldach und Pultdach (zimmermannsmäßig abgebunden)
- . Dachdeckung: Betondachsteine, Bitumenschindeln
- . Dachentwässerung: vorhanden
- . Fenster: Holz- Verbundfenster, örtlich Holz-Einfachfenster und Holz-Isolierfenster (Außenrollläden manuell)
- . Innentüren: handelsüblich
- . Außentüren: Kunststoff
- . Garagentor: Rolltor mit elektrischer Betätigung
- . Wandaufbau: außen: meist Asbestplatten, örtlich Putz bzw. unverputzt
innen: Putz, Sanitärräume und örtlich in den Küchen Fliesen, Verkleidungen teilweise mit Paneelen und Holz

- . Fußboden-
nutzschichten: meist Parkett, Fliesen, Dielung, im Keller Beton
- . Terrasse und Wintergarten (Holzbauweise) im Obergeschoss ohne Zuordnung
- . Raumhöhen: Erdgeschoss: um 2,2 m (Duschraum) bis ca. 2,9 m
 Obergeschoss: um 2,0 m (Duschraum) bis ca. 2,7 m
 Kellergeschoss: um 1,8 und 2,2 m (Scheitelhöhe)

Außenanlagen:

- Grundleitungen,
Schächte, Kanäle: nicht einsehbar
- Einfriedung: keine
- Oberfläche: Innenhof: Beton
 Stellplatz: 1 Beton- Wabenplatten
 Vorgarten zur Grünewaldstraße: Gebüsch, Baumbewuchs, Gras

Einschätzung

Wohnhaus

Die Bauweise entspricht der jeweiligen Entstehungszeit nach Punkt.4

Der Ausbau entspricht noch teilweise ehem. DDR-Standard, teilweise dem Standard meist der neunziger Jahre (siehe Punkt 4).

Nach den Kriterien der aktuellen Sachwertrichtlinie besitzt das Gebäude im Mittel eine Standardstufe von nur ca. 2,1.

Auffallende Baumängel/Bauschäden:

- Asbestplattenverkleidungen (Sonderentsorgung)
- Dachundichtigkeiten mit Folgeschäden (Feuchteschäden)
- nach dem Gebäudeenergiegesetz kein ausreichender Wärmeschutz
- teilweise abgewohnte Ausbauteile.

Die Kubatur und Grundrissaufteilungen sind nur bedingt für eine Weiternutzung geeignet:

- teilweise sind Räume nicht mit der Wohnung abgeschlossen (Gästezimmer WE 2)
- teilweise wurden offensichtlich Flurräume den Wohnungen zugeordnet (z.B. Diele WE 3)
- teilweise Durchgangsräume
- örtlich geringe Raumhöhen (z.B. Duschräume, hier auch lichte Türhöhen um 1,8 m)
- keine Barrierefreiheit (relativ enge und steile Treppen, keine Ebenerdigkeit, örtlich beengt- Duschräume).

Nebengebäude

Das Nebengebäude besitzt keinen Wert mehr, der zu einer Erhöhung des Verkehrswertes des Gesamtobjektes beiträgt.

Es belastet im Gegenteil den Wert infolge Abbruchkosten.

So ist eine wirtschaftliche Weiternutzung nicht erkennbar, örtlich sind Feuchteschäden auffallend, vor allem werden durch einen Abbruch Freiflächen (kleine Gartenfläche) geschaffen, die den Wohnwert des Wohnhauses erhöhen.

6. Beschreibung der Miteigentumsanteile

Die betreffende Wohnung 1 befindet sich im Erdgeschoss und die betreffenden Wohnungen 2 und 3 im Obergeschoss des Wohngebäudes, zusätzlich besitzen sie einen Kellerraum sowie einen Stell- bzw. Garagenplatz.

Der Zuschnitt ist in der Teilungserklärung der Anlage ersichtlich (siehe dazu Punkt 3 und 5).

7. Sachwert Gebäude

Nebengebäude

Die Abbruchkosten schwanken stark in der Abhängigkeit von der Baukonjunktur.

Zum Ansatz kommen mittlere Abbruch- u. Entsorgungskosten, die durch die Notwendigkeit eines manuellen Abbruchs noch erhöht sind (Kubatur nach der Teilungserklärung).

Abbruchkosten: ca. $150 \text{ m}^2 \text{ u.R.} \times 50 \text{ €/m}^3 = \underline{\underline{7.500,00 \text{ Euro}}}$

Wohnhaus

Brutto-Grundfläche: $175 \text{ m}^2 \text{ im Mittel} \times 3 = 525 \text{ m}^2$
(Grundlage: Teilungserklärung der Anlage, ohne Teilunterkellerung)

Haustyp: 132

Standardstufe im Mittel
nach interner Ein-
schätzung: 2,1 (siehe Anlage)

Gesamtnutzungs-
dauer: 65 Jahre

fiktives Baualter zum Wertermittlungs- stichtag n. Pkt. 4:	55 Jahre
Wertminderung infolge Baualter:	84,6 % (linear)
Zuschlag Zweifamilien- wohnhaus:	5 % (nach der Sachwertrichtlinie)
Kostenkennwert Basis 2010:	705,00 €/m ² BGF (im Mittel, siehe Anlage)
Indexierung Basis 2010:	177,9 (Stand zum Wertermittlungsstichtag II/2023)
Vorläufiger Sachwert:	$525 \text{ m}^2 \times 705,00 \text{ €/m}^2 \times 1,05 \times 1,779 \times 0,154$ = 106.471,75 Euro n. Rundung: 106.500,00 Euro
	zusätzlich geschätzter Zeitwert der Teilunterkellerung: 3.000,00 Euro
	Summe: 109.500,00 Euro. =====

8. Außenanlagen

Die üblichen Außenanlagen sind nach dem Schwertmodell im Gebäudesachwert integriert.

9. Bodenwert

Grundlage für den Bodenwert ist der entsprechende Bodenrichtwert nach Punkt 1.

Infolge der Grundstücksgröße (450 m²) im Vergleich zur Größe des Bodenrichtwertgrundstückes (600 m²) wird gemäß einem Beschluss des Gutachterausschusses vom 10.1.2015 wird eine Anpassung durch den Faktor 1,03 vorgenommen.

Somit Gesamtbodenwert:

450 m ² x 126,00 €/m ² x 1,03 =	58.401,00 Euro
n. Rundung:	58.500,00 Euro
=====	

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

10. Vorläufiger Sachwert (vorläufiger Verfahrenswert)

gesamtes Gebäude nach Punkt 7 und Außenanlagen sowie Abbruchkosten:	102.000,00 Euro
Bodenwert	58.500,00 Euro

Vorläufiger Sachwert:	160.500,00 Euro.
-----------------------	-------------------------

11. Marktangepasste vorläufige Sachwerte (marktangepasste vorläufige Verfahrenswerte)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Stadt Suhl hat 2021 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- u. Zweifamilienwohnhäuser ermittelt (Auswertung von Verkäufen 2017-2021).

Sie geben das Verhältnis Sachwert zu Verkehrswert an und berücksichtigen im Grunde die Makrolage Südthüringen.

Bei einem vorläufigen Sachwert von 160.500,00 € und einem Bodenrichtwert von 126,00 €/m² zum Wertermittlungstichtag ergibt sich danach ein Sachwertfaktor von 1,08 auf Grundlage des höchsten veröffentlichten Bodenwert von 80 €/m²:

1,08 x 160.500,00 € =	173.340,00 Euro
n. Rundung:	173.500,00 Euro.

Entsprechend den im Grundbuchauszug festgelegten Anteilen am Grundstück ergeben sich folgenden anteiligen Bodenwerte:

WE 1: 3/6 x	Euro = <u>86.750,00 Euro</u>
WE 2: 2/6 x	Euro = <u>57.833,33 Euro</u>
WE 3: 1/6 x	Euro = <u>28.916,67 Euro.</u>

12. vorläufige Ertragswerte

Für Suhl liegt ein Mietspiegel vor. Er berücksichtigt jedoch nur Bestandsmieten der Jahre 2015 bis 2021 und umfasst keine Ein- bis Zweifamilienwohnhäuser, wie hier im Grunde.

Der ivd- Preisspiegel Thüringen 2022/2023 ermittelt für Suhl 5,20 bis 6,70 €/m² für komplett sanierte Bestandsobjekte in Abhängigkeit vom Wohnwert.

Eine Ertragswertberechnung zur Ermittlung des Verkehrswertes ist jedoch zum Wertermittlungstichtag kaum realistisch, da nachhaltige Marktmieten nicht zu erwarten sind, auch wenn das Objekt noch durch eine Partei genutzt wird.

Für eine Neunutzung gemäß der Teilungserklärung und ein Erzielen von Marktmieten fehlt das Konzept und die erforderlichen Kosten zum Wertermittlungstichtag.

Die Kosten liegen jedoch nach Erfahrungswerten des Unterzeichners im Bereich von Neubaukosten und können noch höher sein (siehe Punkt 4-6):

- Beseitigung von Bauschäden (Feuchteschäden, ggf. Folgeschäden)
- Einhaltung der Forderungen des Wärmeschutzes, des Schallschutzes, des Brandschutzes und der Baustatik
- Asbestentsorgung.

Der Ansatz einer geringen Miete über die fiktive Restnutzungsdauer gemäß Punkt 4 ist nicht zielführend.

13. Verkehrswerte (Verfahrenswerte)

Grundlage für die Verkehrswerte ist der marktangepasste vorläufige Sachwert nach Punkt 11.

Der vorläufige Sachwert wird mit einer objektspezifischen Marktanpassung nach einer gutachterlichen Einschätzung an den Gesamtverkehrswert angepasst:

- Nachteile infolge der Kubatur und Grundrissaufteilung nach Punkt 5: Faktor 0,80
- Abschlag infolge der Baumängel und Bauschäden nach Punkt 5: Faktor 0,60
- Verdacht auf verdeckte Baumängel/Bauschäden
(z.B. Echter Hausschwamm): Faktor 0,90
- Abschlag infolge des Stromleitungsrechtes nach Abt. II
des Grundbuches: das Recht berührt nur eine Grundstücksecke
gemäß der Anlage, Ansatz 10% Wertminderung einer Fläche
von ca. 40 m² auf Grundlage des Bodenwertes:
 $0,10 \times 40 \text{ m}^2 \times 126,00 \text{ €/m}^2 \times 1,03 = 519,12 \text{ Euro}$, nach Rundung: - 500,00 Euro
 (damit WE 1: - 250,00 Euro
 WE 2: - 167,00 Euro
 WE 3: - 83,00 Euro).

Somit Gesamtverkehrswert:

$173.500,00 \text{ Euro} \times 0,80 \times 0,60 \times 0,90 - 500,00 \text{ Euro} = 74.452,00 \text{ Euro}$

nach Rundung: 74.500,00 Euro

Somit Verkehrswerte zum Wertermittlungstichtag:

WE 1: $74.500,00 \text{ Euro} \times 3/6 = 37.250,00 \text{ Euro}$

nach Rundung 37.000,00 Euro

WE 2: $74.500,00 \text{ Euro} \times 2/6 = 24.833,00 \text{ Euro}$

nach Rundung 25.000,00 Euro

WE 3: $74.500,00 \text{ Euro} \times 1/6 = 12.416,67 \text{ Euro}$

nach Rundung 12.500,00 Euro.

14. Literatur

1. Rössler/Langner/Simon/Kleiber:
„Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“
2. Immobilienwertermittlungsverordnung 2021
3. ivd- Preisspiegel Thüringen 2022/2023
4. Liegenschaftszinssätze und Marktanpassungsfaktoren 2021 der Stadt Suhl,
herausgegeben vom entsprechenden Gutachterausschuss



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	Suhl
Gemarkung	Suhl
Bodenrichtwertnummer	420001
Bodenrichtwert [Euro/m²]	126
Stichtag	01.01.2022
Entwicklungszustand abgabenrechtlicher Zustand	baureifes Land erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart	allgemeines Wohngebiet
Bauweise	offen
Fläche [m²]	600



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag

www.bodenrichtwerte-th.de | www.gutachterausschuesse-th.de



Maßstab:
1 : 1000

erstellt am:
30.06.2023

KIG Meiningen

Von: Netzauskunft <netzauskunft@swsz-netz.de>
Gesendet: Mittwoch, 13. September 2023 12:43
An: 'KIG Meiningen'
Betreff: AW: K 6 aus 23 Amtsgericht Suhl
Anlagen: KIG_Strom.pdf; KIG_Gas.pdf

Sehr geehrter Herr Kožlik,
folgende Auskunft kann ich Ihnen zum Sachverhalt geben.
Das Stromleitungsrecht berührt nur eine Ecke des Flurstückes, dort befindet sich im Grenzbereich eine MS-Spannungsleitung.
Dazu wurde folgende Information im Dez. 2000 behördlich eingetragen.
Sollten Sie noch Fragen zum Sachverhalt haben, stehe ich Ihnen zur Verfügung.

Zuständige Behörde:

Thüringer Landesamt für Straßenbau
Bescheinigungsstelle für Versorgungsleitungen
Außenstelle Sonneberg
Köppelsdorfer Straße 86
96515 Sonneberg

Eingangsdatum:

Reg.-Nr.:

27. 12

50023/2000/172

Liste der Grundstücke und Dienstbarkeiten

Id.Nr.	fort.Nr.	Flur	Flurstück	Grundbuchblatt	Leitung, Anlage, Dienstbarkeit, Schutzstreifen (m²)	Schutz
1	2	3	4	5	6	

58

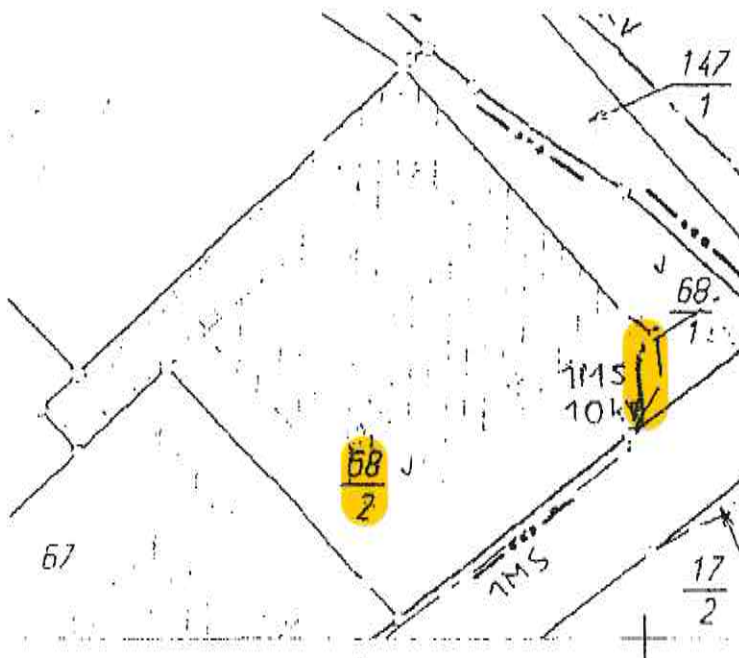
1544

33

68/2

42425-42427

1 MS Kabel 10 kV
5,5



Als Anlage erhalten Sie die Lagepläne zu den Gas- und Stromversorgungsleitungen.

Mit freundlichen Grüßen

Roland Hirsch
stellv. Abteilungsleiter - Abt. Netzplanung/-bau

Telefon: +49 3681 495 1770
E-Mail: netzauskunft@swsz-netz.de

Sitz: Fröhliche-Mann-Straße 2 | 98528 Suhl

Registergericht Jena | HRB 501668
USt-ID: DE 255520665 | Steuernummer: 171/125/02041
Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Ralf Belgardt | Vors.d. Aufsichtsrates: André Knapp

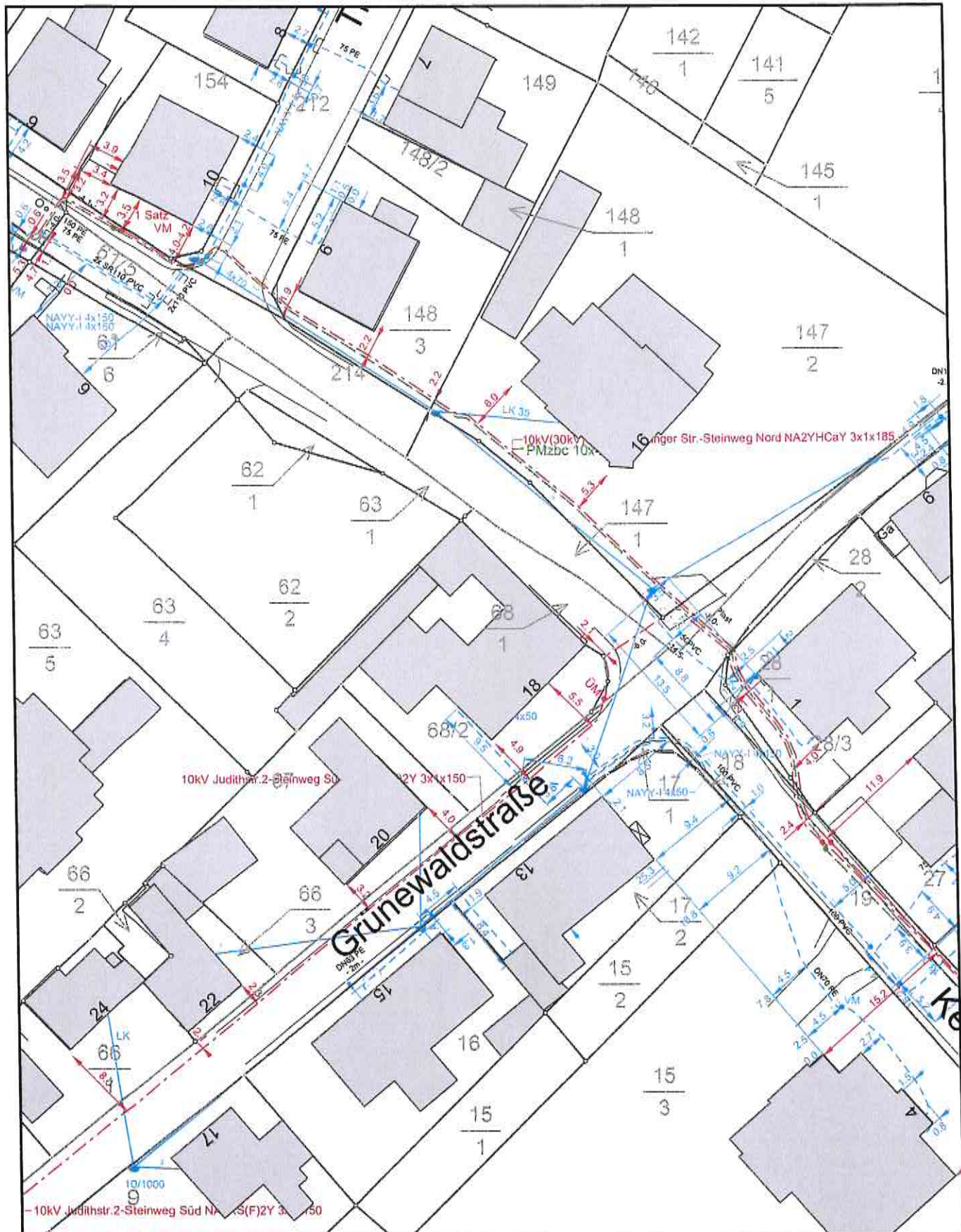
Telefon: +49 3681 495 0 | E-Mail: info@swsz-netz.de | Internet: www.swsz-netz.de

-----Ursprüngliche Nachricht-----
Von: KIG Meiningen <kig-mgn@arcor.de>
Gesendet: Freitag, 8. September 2023 13:16
An: 'Netzauskunft' <netzauskunft@swsz-netz.de>
Betreff: K 6 aus 23 Amtsgericht Suhl

Sehr geehrter Herr Hirsch,

vielen Dank für Ihre Hilfe
Im Rahmen eines Verfahrens des Amtsgerichtes Suhl (siehe Anlage) Bitte ich
um Auskunft zu Vereinbarung/Notarvertrag bzgl. des Stromleitungsrechtes
(Lage im Lageplan, Schutzbreite).

Vielen Dank und schönes Wochenende.



MS-Kabel
NS-Kabel
MS-Freileitung
NS-Freileitung

(Quelle der Flurkarte: © GeoBasisDE / TLVermGeo) Die Darstellung der Flurkarte ist nicht als Eigentumsnachweis geeignet. Abweichungen von den in diesem Plan/Skizze eingezeichneten Leitungen, Schächten und Anlagen sind hinsichtlich Lage/Höhe Maßangaben nicht auszuschließen. Die SWSZ Netz GmbH übernimmt keine Haftung für etwaige Maß- und Lageungenauigkeiten. Die Lage von unvermaßten Kabeln, Leitungen und Bauteilen des Versorgungsnetzes ist grundsätzlich als unsicher zu betrachten! Stillgelegte (Totgelegte) Leitungen sind in den Plänen nicht dargestellt und können u.U. in der Örtlichkeit vorhanden sein.



Bestand Stromversorgungsanlagen

Ort: Suhl

Straße: Grunewaldstr. 18

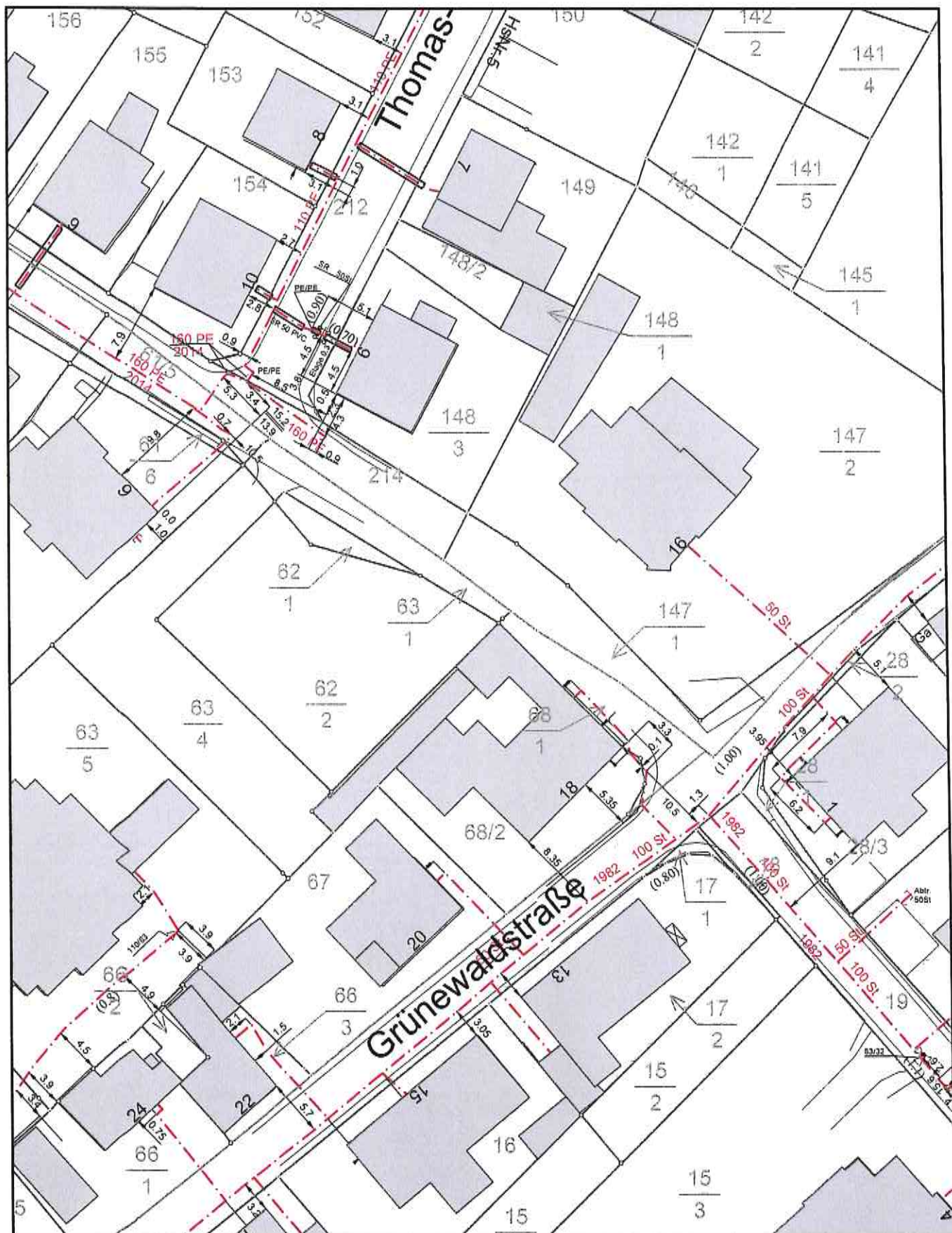
Blatt-Nr.: 1S

Erstellt am: 13.09.2023

Erstellt von: i.A.Hirsch

M 1 : 500





HD-Leitung
MD-Leitung
ND-Leitung



(Quelle der Flurkarte: © GeoBasisDE / TLVermGeo) Die Darstellung der Flurkarte ist nicht als Eigentumsnachweis geeignet. Abweichungen von den in diesem Plan/Skizze eingezeichneten Leitungen, Schächten und Anlagen sind hinsichtlich Lage/Höhe Maßangaben nicht auszuschließen. Die SWSZ Netz GmbH übernimmt keine Haftung für etwaige Maß- und Lageungenauigkeiten. Die Lage von unvermaßten Kabeln, Leitungen und Bauteilen des Versorgungsnetzes ist grundsätzlich als unsicher zu betrachten! Stillgelegte (Totgelegte) Leitungen sind in den Plänen nicht dargestellt und können u.U. in der Örtlichkeit vorhanden sein.



Bestand Gasversorgungsanlagen

Ort: Suhl

Straße: Grünwaldstr. 18

Blatt-Nr.: 1G

Erstellt am: 13.09.2023

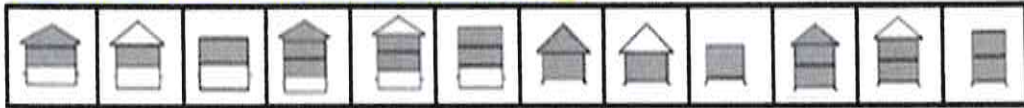
Erstellt von: i.A. Hirsch

M 1 : 500



NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN WOHNHAUS BASIS 2010

1.

EFH
DHH
RHS

101	102	103	111	112	113	121	122	123	131	132	133
201	202	203	211	212	213	221	222	223	231	232	233
301	302	303	311	312	313	321	322	323	331	332	333

1.1 Eingabe Haustyp

132

2.

2.1 Standard frei wählen	1	2	3	4	5
Standardstufe 3,5 ▼	620	690	790	955	1190

873

2.2 zur Tabelle (click)

1	Aussenwände	1					23%	0,23	143 €
2	Dach		1				15%	0,30	104 €
3	Fenster u. Außentüren	0,2	0,6	0,2			11%	0,22	77 €
4	Innenwände u. -türen		1				11%	0,22	76 €
5	Deckenkonstr. u. Treppen		1				11%	0,22	76 €
6	Fußböden			1			5%	0,15	40 €
7	Sanitäreinrichtungen			1			9%	0,27	71 €
8	Heizung			1			9%	0,27	71 €
9	sonst. techn. Ausstattung			1			6%	0,18	47 €

Kostenkennwert 2010

705 €

ermittelte Standardstufe

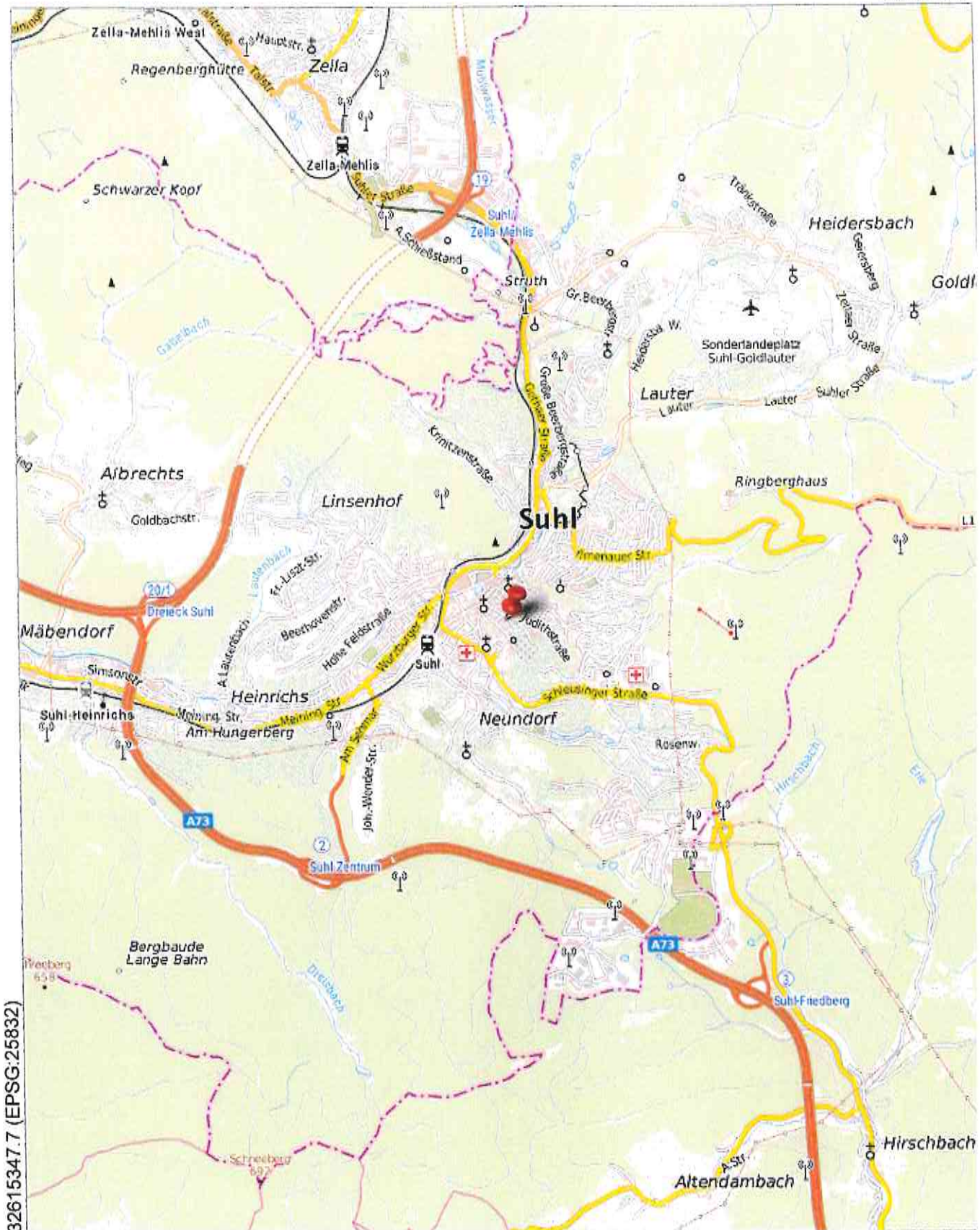
2,1

2,1



32575342.7 (EPSG:25832)

5551089.9 (EPSG:25832)



32615347.7 (EPSG:25832)

5601867.9 (EPSG:25832)