

Gutachten



98527 Suhl
Im Schmargrunde

Flur 92 Flurstück 8

Az.: K 8/24



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 30 Seiten und 6 Anlagen mit insgesamt 6 Seiten. Es wurde in fünffacher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Unterzeichner.

Unser Zeichen GZ 140/2024

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Aktenzeichen: K 8/24

Unser Zeichen: GZ 140/2024

PLZ: 98527

Ort: Suhl
Anschrift: Im Sehmargrunde

Gemarkung: Suhl
Flur: 92
Flurstück: 8
Größe: 1.948 m²



westlicher Grundstücksbereich



östlicher Grundstücksbereich

Kurzbeschreibung: **Freizeitgarten**

Grundstück befindet sich am südlichen Randbereich von Suhl, innerhalb einer privaten Gartenanlage, aufgeteilt in zwei Einheiten, westlicher Grundstücksbereich ist bebaut mit einem Gartenhaus sowie einem Schuppen, der östliche Teil des Grundstückes ist mit zwei abbruchreifen Gartenhäusern bebaut

Westlicher Grundstücksbereich

Gartenbungalow Baujahr ca. 1981, Anbau Anfang/Mitte der 90er Jahre, Sanierung Anfang/Mitte der 90er Jahre, Dacheindeckung 2018/2019, Leichtbauweise, eingeschossig,

Raumaufteilung: Terrasse, zwei Räume, Küche, WC, Diele

Zustand: befriedigend

Nutzfläche: 34,00 m²

Schuppen Baujahr ca. 1981, ohne Sanierung, Leichtbauweise, eingeschossig, Grundfläche rd. 6 m², Zustand mäßig

übrige aufstehende Gebäude ohne Restwert

überwiegend Hanglage, Erschließung über einfach befestigte Anliegerwege

Bewertungstichtag: 29.10.2024

Verkehrswert: **16.000,00 €**

a) Altlastenverdachtsflächen sind, aufgrund der bisherigen, ausschließlichen Gartennutzung nicht gegeben. Es wird daher von einer Altlastenfreiheit ausgegangen.

b) Zuständiger Schornsteinfeger:

Herr
Michael Olt
Erlauer Hauptstraße 85
98553 Schleusingen

c) entfällt

d) Miet- oder Pachtverhältnisse bestehen nicht.

e) entfällt

f) Ein Gewerbebetrieb ist nicht vorhanden.

g) Zubehör ist nicht vorhanden.

h) entfällt.

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkungen	1
1.1	Auftraggeber	1
1.2	Gegenstand der Wertermittlung/Zweck des Gutachtens	1
1.3	Besichtigung	1
2.	Wertermittlungsgrundlagen	2
3.	Grundstücksbeschreibung	4
3.1	Makrostandort	4
3.2	Mikrostandort, öffentliche Anbindung	4
3.3.	Grundbuchrechtliche Angaben	5
3.4	Planungsrechtliche Gegebenheiten, Grundstückszustand in Anlehnung an § 4 und § 6 ImmoWertV	6
3.4.1	Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete	6
3.4.2	Baurecht	6
3.4.3	Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten	7
3.5	Gebäudebeschreibung	8
3.5.1	Westlicher Grundstücksbereich	8
3.5.1.1	Gartenbungalow	10
3.5.1.2	Schuppen	13
3.5.2	Östlicher Grundstücksbereich	15
3.5.2.1	Gartenbungalow	15
3.5.2.2	Kleiner Bungalow	18
3.6	Bruttogrundfläche und Wohn-/Nutzfläche	19
3.6.1	Ermittlung der Bruttogrundfläche	19
3.6.2	Nutzfläche	19
3.7	Außenanlagen	19
3.8	Restnutzungsdauer	20
4.	Wertermittlung	20
4.1	Definition des Verkehrswertes	20
4.2	Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens	21
4.3	Bodenwert	21
4.3.1	Entwicklungszustand	21
4.3.2	Bodenwertermittlung	22
4.3.3	Berücksichtigung der makro- und mikrobedingten Lagemerkmale	23
4.3.4	Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	24
5.	Verkehrswert	25
	Anlagen	
	Landkarte	
	Stadtplan	
	Flurkarte	
	Luftbild mit Katasterangaben	
	Bodenrichtwertinformation	
	Lageplan	

GRUNDSTÜCKE/BAULICHE ANLAGEN

1. Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Suhl, Az.: K 8/24
- Abteilung Zwangsversteigerung -

1.2 Gegenstand der Wertermittlung/Zweck des Gutachtens

Verkehrswerteinschätzung für das Grundstück in 98527 Suhl, Im Sehmargrunde, in der Gemarkung Suhl, Flur 92, Flurstück 8, 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 18.09.2024 zur Ortsbesichtigung am 01.10.2024, 14.15 Uhr eingeladen. Auf Wunsch einer Eigentümerin wurde der Termin auf den 29.10.2024, 14.00 Uhr verlegt. Alle weiteren Beteiligten wurden mit Schreiben vom 23.09.2024 über die Terminverlegung informiert. Die Besichtigung des Bewertungsgrundstückes konnte zu diesem Termin stattfinden.

Zum Ortstermin waren anwesend: ein Vertreter der Eigentümer
Frau Dipl.-Ing. Ök. Dorothea Schneider = Gutachterin

2. Wertermittlungsgrundlagen

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

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) v. 18.08.1896 in der jeweils geltenden Fassung
- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, Stand 10/2022
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in allen 5 Fassungen:
 - BauNVO 62 vom 26.06.1962
 - BauNVO 68 vom 26.11.1968
 - BauNVO 77 vom 15.09.1977
 - BauNVO 86 vom 30.12.1986
 - BauNVO 90 vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021, rechtsverbindlich ab 01.01.2022
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19. Mai 2010
- Bodenrichtwertrichtlinie vom 11.01.2011
- Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012
- Vergleichswertrichtlinie vom 20.03.2014
- Ertragswertrichtlinie vom 12.11.2015
- der DIN 276 „Kosten im Hochbau“, Juni 1993 und DIN 277, in den aktuellen Fassungen
- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) Bundesministerium für Verkehr-, Bau und Stadtentwicklung, Sachwertrichtlinie (SW RL) vom 05.09.2012
- Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 01.04.2004
- Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie Mietausfallwagnis nach Zweiter Berechnungsverordnung) ab 01.03.2006, Aktualisierung vom 01.01.2023

- 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
- Gerichtsbeschluss des Amtsgerichtes Suhl vom
23.08.2024
- Grundbuchauszug von Suhl/Suhl/Blatt 197
- IVD Immobilienverband Deutschland, Freistaat
Thüringen Preisspiegel 2023/2024
- Grundstücksmarktberichte 2020 bis 2023
Gutachterausschuss Landkreis Schmalkalden-Meiningen,
Landkreis Hildburghausen und kreisfreie Stadt Suhl
- Mietspiegel der Stadt Suhl zum 01.01.2024
- Bodenrichtwertinformation des Gutachterausschusses
zum Bodenrichtwert zum 01.01.2024
- sonstige Unterlagen und Auskünfte durch:
- Stadtverwaltung Suhl vom 17.09./05.11.2024
- Zweckverband Wasser- und Abwasser Suhl „Mittlerer
Rennsteig“ vom 17.09.2024

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Makrostandort

- Suhl ist kreisfreie Stadt mit rd. 36.986 Einwohnern (Stand 31.12.2023, Thüringer Landesamt für Statistik vom 19.08.2024) und liegt mitten im Thüringer Wald
- in ca. 7 km Entfernung verläuft der bekannteste Höhenwanderweg Deutschlands - der Rennsteig
- Suhl hat unmittelbaren Anschluss an die Bundesautobahn A 71 Sangerhausen - Schweinfurt sowie die A 73 Suhl – Lichtenfels/Bamberg
- über die A 71 besteht Anschluss an die A 4 Kirchheimer Dreieck - Görlitz am Erfurter Kreuz in ca. 55 km Entfernung
- zur Stadt gehören zehn eingemeindete Dörfer

3.2 Mikrostandort, öffentliche Anbindung

- das Bewertungsgrundstück befindet sich am südlichen Randbereich von Suhl, innerhalb einer privaten Gartenanlage
- mittelbar nördlich verläuft die Bahnlinie (deutlich tiefer gelegen) bzw. befindet sich der Ortsteil Neundorf
- Anbindung an den ÖPNV bietet eine ca. 1 km entfernte Bushaltestelle
- die nächstmöglichen Einkaufsmöglichkeiten befinden sich erst ca. 1,8 km entfernt
- ärztliche Versorgung besteht ausreichend im Stadtzentrum
- Topographie
ausgehend von der östlich angrenzenden Grundstücksgrenze zur westlichen Grenze Hanglage
- verkehrstechnische Erschließung
ohne, beidseitig (westlich und östlich) einfach befestigte Anliegerwege (vermutlich nicht öffentlich gewidmet)
- innere Erschließung
Zufahrt vom westlichen Grundstücksbereich aufgrund des Grundstücksgefälles nicht möglich, vom östlichen Grundstücksbereich bedingt möglich, aktuell aufgrund der Vernachlässigung des Grundstückes erst nach Beräumung ggf. möglich
- Versorgung/Entsorgung
Strom für beide Teilflächen (nach Angaben einer Eigentümerin), keine Abwassererschließung (nach Angaben des Abwasserzweckverbandes besteht eine ca. 1 m³ große Klärgrube bzw. abflusslose Grube, die nach Anforderung der Eigentümer durch den Versorger abgefahren wird), jeweils Sommerwasserleitungen für die beiden Bungalows (Angaben einer Eigentümerin)

- Nutzung

Freizeitgarten, wurde aufgrund der Größe und der Lage von den bisherigen Eigentümern in zwei Einheiten geteilt (neuwertige Zaunanlage), der westliche Teil des Grundstückes ist mit einem Gartenhaus sowie einem Schuppengebäude bebaut, der östliche Teil des Grundstückes ist mit zwei abbruchreifen Gartenhäusern bebaut

3.3 Grundbuchrechtliche Angaben

Rechtliche Gegebenheiten

Gemarkung: Suhl

Grundbuchband Blatt 197

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Nutzung	Größe m ²
2	92	8	Im Sehmargrunde		1.948

Grundbuch:

Abteilung I

Eigentümer: -

Abteilung II

Lasten und Beschränkungen: ZV-Vermerk

sonstige/nichttitulierte Rechte: keine Eintragungen bekannt

Es lag die Kopie eines unbeglaubigten Grundbuchauszuges vom 14.08.2024 vor.

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

3.4.1 Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete

Die Stadtverwaltung Suhl teilte dazu am 17.09.2024 folgendes mit:

- lt. rechtskräftigem Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Gartenland ausgewiesen
- das Grundstück befindet sich im Außenbereich nach § 35 BauGB, eine weitere Bebauung oder Ersatzbebauung kann nur über eine Bauvoranfrage geklärt werden
- das Grundstück befindet sich weder innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes, Planfeststellungsverfahrens noch weiterer Schutzgebiete
- befindet sich im Geltungsbereich des Naturparks Thüringer Wald

3.4.2 Baurecht

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich. Somit ist eine Bebauung grundsätzlich nicht möglich.

Nach Einsicht in die Bauakte bei der Stadt Suhl erfolgte im Jahr 1981 die Baugenehmigung für zwei Fertigteilbungalows. Die damals genehmigte Lage dieser Bungalows ist anhand der Anlage ersichtlich.

Danach wurden zwei Fertigteilgardenhäuser TYP GL 14 genehmigt.

Die tatsächliche Lage und Größe/Anzahl der aufstehenden Gebäude entspricht nicht dieser Baugenehmigung.

Nach Angaben einer Eigentümerin wurde der westlich gelegene Gartenbungalow ohne Baugenehmigung Anfang der 90er Jahre erweitert.

Der östlich gelegene Gartenbungalows und ein weiterer kleiner Bungalow sind in einem derartig desolaten Zustand, dass ein Abriss notwendig ist.

Eine schriftliche Anfrage durch die Unterzeichnerin bei der Stadt Suhl, inwieweit Ersatzbauten nach einem Abriss dafür genehmigungsfähig wären, wurde nicht beantwortet. Dies könne erst durch eine Bauvoranfrage geklärt werden.

Bei der vorliegenden Wertermittlung kann daher nur bedingt die materielle und formelle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen unterstellt werden.

Baulasten bestehen lt. schriftlicher Stellungnahme der Stadt Suhl vom 12.08.2024 nicht.

Die Gebäude stehen lt. schriftlicher Auskunft durch die Stadt Suhl vom 02.08.2024 nicht unter Denkmalschutz.

Das Flurstück ist nicht von einem Flurbereinigungsverfahren betroffen (schriftliche Stellungnahme vom 13.08.2024 durch das Thüringer Landesamt und Geoinformation, Referat Flurbereinigungsverfahren, Meiningen).

3.4.3 Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten

Abgabenrechtliche Situation

Seit 2019 werden in Thüringen keine Straßenausbaubeiträge mehr erhoben. Der Abwasserzweckverband teilte am 17.09.2024 schriftlich mit, dass keine Beiträge erhoben werden.

Bodenbeschaffenheit, Altlasten, etc.

Bei der Wertermittlung wurde von normal gewachsenem Boden ausgegangen.

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

Sonstige Besonderheiten sind nicht bekannt.

Hausschwammbefall

Verdacht auf Hausschwammbefall besteht für das westlich gelegene Gartenhaus nicht. Das östlich gelegene Gartenhaus und die Garage weisen erhebliche Nässeschäden und einen desolaten Zustand auf, so dass ggf. Hausschwammbefall vorliegen könnte.

Energieausweis

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

3.5 Gebäudebeschreibung

3.5.1 Westlicher Grundstücksbereich



Zuwegung vom westlichen
Grundstücksbereich



obere Freifläche



Terrassenfläche



westlicher Hangbereich mit Bungalow



Dachansicht Bungalow und Aussicht



Teilung des Grundstückes durch Maschendrahtzaun

3.5.1.1 Gartenbungalow

- Baujahr: ca. 1981 und Anbau Anfang/Mitte der 90er Jahre
- Sanierung: ca. Anfang/Mitte der 90er Jahre, Dacheindeckung 2018/2019
- Konstruktionsmerkmale: Leichtbauweise, vermutlich massives Fundament
- Geschossigkeit: eingeschossig
- Fassade: Holzverkleidung
- Hausflur: PVC-Hauseingangstür
- Dach: Holzkonstruktion, flaches Satteldach, Bitumenschindeln, nach Angaben einer Eigentümerin ca. 2018/2019 erneuert



Eingang Bungalow



Außenansicht Bungalow

Raumaufteilung: Terrasse, zwei Räume, Küche, WC, Diele

Ausstattung:

Boden: PVC-Belag

Wände: überwiegend Paneelverkleidung

Decken: tlw. Paneele, tlw. tapeziert, Deckenhöhe ca. 2,10 m

Türen: Innentüren tlw. Holz, tlw. Falttüren

Fenster: PVC

Verglasung: Isolierverglasung

E-Installation: unter Putz, tlw. über Putz

Sanitär: WC, Waschtisch

Heizung: ein Ölofen

- Gesamtzustand: befriedigend



vorderer Raum



Küche



Zwischenflur



rückwärtiger Raum



WC

3.5.1.2 Schuppen

- Baujahr: ca. 1981
- Sanierung: ohne
- Konstruktionsmerkmale: Leichtbauweise, vermutlich massives Fundament
- Geschossigkeit: eingeschossig
- Fassade: Asbestplatten
- Dach: Holzkonstruktion, Pultdach, Wellblecheindeckung, tlw. schadhaf

Raumaufteilung: Abstellraum, ehemaliges WC

Ausstattung:

- Boden: Estrich
- Wände: Asbestplatten
- Decken: ohne Zwischendecke Deckenhöhe ca. 2,50 m
- Türen: Holz
- Fenster: Holz, Altbestand
- Verglasung: Einfachverglasung

E-Installation: über Putz

Sanitär: ohne

Heizung: ohne

- Gesamtzustand: mäßig



Außenansicht



rückwärtige Ansicht



Abstellraum



WC (lt. Angaben einer
Eigentümerin ohne Nutzung)

3.5.2 östlicher Grundstücksbereich



Zuwegung mit schadhafter Grundstückseinzäunung

3.5.2.1 Gartenbungalow

- Baujahr: ca. 1981 und ggf. weitere Anbauten
- Sanierung: nicht bekannt
- Konstruktionsmerkmale: Leichtbauweise, vermutlich massives Fundament
- Geschossigkeit: eingeschossig
- Fassade: Holzverkleidung
- Hausflur: PVC-Hauseingangstür, abgängig
- Dach: Holzkonstruktion, flaches Satteldach, Bitumenbahnen, abgängig, tlw. Dachbereich eingefallen



Dachansicht



rückwärtige Gebäudeansicht

Raumaufteilung: Terrasse, zwei Räume, Bad, Küche

Ausstattung:

- Boden: verschimmelt
- Wände: überwiegend Paneelverkleidung/Holzverkleidung, verschimmelt, Bereich Küche bereits tlw. eingebrochen
- Decken: Holzverkleidung, verschimmelt, abgängig
- Türen: Innentüren tlw. Holz, tlw. Falldüren, abgängig
- Fenster: PVC, abgängig
- Verglasung: Isolierverglasung

- E-Installation: unter Putz, tlw. über Putz, abgängig
- Sanitär: WC, Waschtisch, gefliest, abgängig
- Heizung: nicht bekannt

- Gesamtzustand: abgängig



Veranda/Vordach



Küche mit eingesackter Rückwand



Zimmeransicht mit verschimmeltem Inventar, hohe Nässeschäden



Zimmeransicht, WC

3.5.2.2 Kleiner Bungalow

- Baujahr: ca. 1981
- Sanierung: ohne
- Konstruktionsmerkmale: Leichtbauweise, gesamte Konstruktion neigt sich bereits stark in eine Seite, keine Standsicherheit mehr gegeben
- Geschossigkeit: eingeschossig
- Fassade: Holzverkleidung
- Dach: Holzkonstruktion, Pultdach, Wellasbesteindeckung, abgängig
- Gesamtzustand: abgängig



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 bildete das grob überschlägliche örtliche Aufmaß sowie die vorliegenden Katasterunterlagen.

3.6.1 Ermittlung der Bruttogrundfläche

westlich gelegener Bungalow

ca. 4,00 m	x	ca. 6,00 m	=	24,00 m ² x 1	=	24,00 m ²
ca. 3,80 m	x	ca. 3,80 m	=	14,44 m ² x 1	=	14,44 m ²
ca. 1,50 m	x	ca. 2,50 m	=	3,75 m ² x 1	=	3,75 m ²
					=	42,19 m ²

3.6.2 Nutzfläche

Die Nutzfläche dieses Bungalows weist entsprechend dem grob überschläglichen örtlichen Aufmaßes folgende Angaben aus:

ein Zimmer:	ca. 12,30 m ²
Küche:	ca. 2,80 m ²
Zwischenflur:	ca. 3,60 m ²
Zimmer:	ca. 12,20 m ²
WC:	ca. 2,85 m ²
gesamt:	rd. 34,00 m ²

Das Nebengebäude im westlichen Bereich des Grundstückes weist eine Grundfläche von ca. 2,50 m x 2,50 m auf.

Für die beiden östlich aufstehenden, desolaten Wohnbungalows erfolgen keine Flächenangaben.

3.7 Außenanlagen

Hausanschlüsse:	Strom, vermutlich beidseitig Sommerwasserleitung, nach Angaben des Abwasserzweckverbandes eine abflusslose Grube (vermutlich östlicher Bereich, westlich abflussloser PVC-Behälter)
Einfriedung:	tlw. Holzlattenzaun, im östlichen Bereich überwiegend abgängig, tlw. Maschendrahtzaun, Altbestand mit Metallpfosten, westlicher Bereich überwiegend Maschendrahtzaun, ca. mittig des Grundstückes Maschendrahtzaun, nach Angaben einer Eigentümerin ca. 2021 erneuert
Freiflächen:	westlicher Bereich mit Terrasse, alte Steinplatten, tlw. ehemalige Teichanlage, tlw. Betonpflanzringe, einige alte Obstbäume, im östlichen Bereich tlw. diverser Baum- und Buschbewuchs, tlw. Nadel- und tlw. Laubbäume

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 die westlich aufstehenden Gebäude wird ein pauschaler Restwert von 15.000,00 € eingeschätzt.

Für die östlich noch aufstehenden Gebäude kann kein Restwert mehr eingeschätzt werden.

Insgesamt haben Berücksichtigung gefunden:

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

4. Wertermittlung

4.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert wurde nach § 194 BauGB ermittelt.

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

4.2 Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Im vorliegenden Fall erfolgt der Ansatz eines pauschalen Restwertes für den westlich am Grundstücksrand aufstehenden Bungalow und das Schuppengebäude.

Für die östlich noch aufstehenden Gebäude kann aufgrund des desolaten Bauzustandes kein Restwert mehr berücksichtigt werden.

Das Grundstück wird damit im Vergleichswertverfahren (Bodenwert) in Anlehnung an §§ 24 bis 26 ImmoWertV bewertet.

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

4.3 Bodenwert

4.3.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

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

Aufgrund der Grundstücksbeschreibung, der Lage im Außenbereich und der tatsächlichen Nutzung ist das Grundstück als Gartenland/Erholungsfläche einzustufen.

Definition:

Privater Kleingarten

Dauerkleingärten sind für eine dauernde kleingärtnerische Nutzung bestimmt und werden als Grünflächen im Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt bzw. im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Kleingartenflächen, die nicht als solche in Bebauungsplänen festgesetzt sind, müssen stets dem Außenbereich zugerechnet werden. Sie stellen zumindest kein Baugebiet i. S. des § 1 Abs. 2 BauNVO dar.

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 Suhl ausgewiesene zonale Bodenrichtwert weist dabei folgende Angaben aus (Anlage):

Bodenrichtwertnummer:	427509
Bodenrichtwert:	4,00 €/m ²
Entwicklungszustand:	sonstige Fläche
Nutzungsart:	Freizeitgartenfläche
Stichtag:	01.01.2024

Das Grundstück hat einen annähernd rechteckigen Grundstückszuschnitt.

Breite (von West nach Ost): ca. 68 m

Tiefe: ca. 28 m

Geländeprofil: überwiegend relativ steile Hanglage von West nach Ost

Die tlw. Steil- und Hanglage ist überwiegend typisch für die Kleingarten- und Freizeitgärten in und um Suhl bzw. Zella-Mehlis. Bezogen auf dieses Geländeprofil erfolgt daher kein Abschlag.

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

1.948 m ²	x	4,00 €/m ²	=	7.792,00 €
			rd.	8.000,00 €

Die Übergröße des Grundstückes wird unter Punkt 4.3.4 berücksichtigt.

4.3.3 Berücksichtigung der makro- und mikrobedingten Lagemerkmale

Die mikro- und makroökonomischen Ausgangsdaten zeigen eine befriedigende Tendenz der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung auf.

Entsprechend den Angaben aus dem integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Suhl wird die Stadt mit einem Durchschnittsalter von über 46,7 Jahren und einem mittleren Niveau ausgewiesen.

- Arbeitslosenquote im Arbeitsagenturbezirk Suhl, Stichtag November 2024 ca. 6,8 %
- einzelhandelsrelevanter Kaufkraftkennziffernindex ca. 98,2 % je Einwohner (Stichtag 2024)
- Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Suhl (Quelle: Landesamt für Statistik, Gebietsstand 31.12.2021):
 - Entwicklung (2022 von 37.200 Einw.) bis 2042 - 28,6 %
 - Altersstruktur:
 - Anteil der über 65jährigen 2022: ca. 32,3 % Δ 12.010 Einwohner
 - Prognose im Jahr 2042: ca. 36 % Δ 9.570 Einwohner
 - Bevölkerung im Erwerbsalter nimmt bis zum Jahr 2042 um – 33,9 % ab

Gemäß Zukunftsatlas 2022 für Deutschland, herausgegeben durch das Schweizer Forschungsinstitut Prognose im Oktober 2022, wird die Stadt Suhl wie folgt eingestuft:

- Gesamtindex Platz 372 von 400 Städten und Landkreisen
- es bestehen hohe Zukunftsrisiken hinsichtlich der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung
- der Indikator Wohlstand & Soziale Lage erreicht mit Platz 315 die „beste“ Platzierung

4.3.4 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (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

Das Grundstück weist aber mit ca. 2.000 m² eine deutliche Übergröße aus.

Die bisherigen Nutzer haben diesen Umstand dahingehend berücksichtigt, dass innerhalb des Familienverbundes das Grundstück geteilt wurde.

Im vorliegenden Fall könnte dies zukünftig über eine Verpachtung oder Realteilung des Grundstückes erfolgen.

Insgesamt erschwert somit diese Grundstücksgröße die Vermarktung bzw. die entsprechenden Nachfrager suchen überwiegend überschaubare Ferienhaus-/Wochenendhausgrundstücke.

Ein zusätzlicher Abschlag von 25 % auf den Bodenwert mit rd. (rd. 8.000,00 € x 25 %) 2.000,00 € erscheint angemessen.

Bezogen auf den desolaten Zustand der am östlichen Randbereich aufstehenden Bungalows, muss ein üblicher Käufer von nicht unerheblichen Entsorgungskosten und Entrümpelungskosten ausgehen.

Ob die Stadt Suhl nach Beräumung dieser Aufbauten die Genehmigung erteilt Ersatzbauten an dieser Stelle zu errichten, ist unklar und kann nur über eine Bauvoranfrage geklärt werden.

Für die anteiligen Entsorgungs- und Entrümpelungskosten für die östlich aufstehenden Bungalows wird ein pauschaler Ansatz von 5.000,00 € berücksichtigt.

Somit wird folgender Verkehrswert eingeschätzt:

Bodenwert:		8.000,00 €
Abschlag Übergröße Grundstück:	-	2.000,00 €
Zeitwert Wohnbungalow und Nebengebäude:	+	15.000,00 €
Abschlag desolater Bungalow:	-	5.000,00 €
Verkehrswert gesamt:		16.000,00 €

5. Verkehrswert

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

Der Verkehrswert des Grundstückes in 98527 Suhl, Im Sehmargrunde, Flur 92 Flurstück 8 ermittelt sich unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Umstände mit:

16.000,00 €

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.

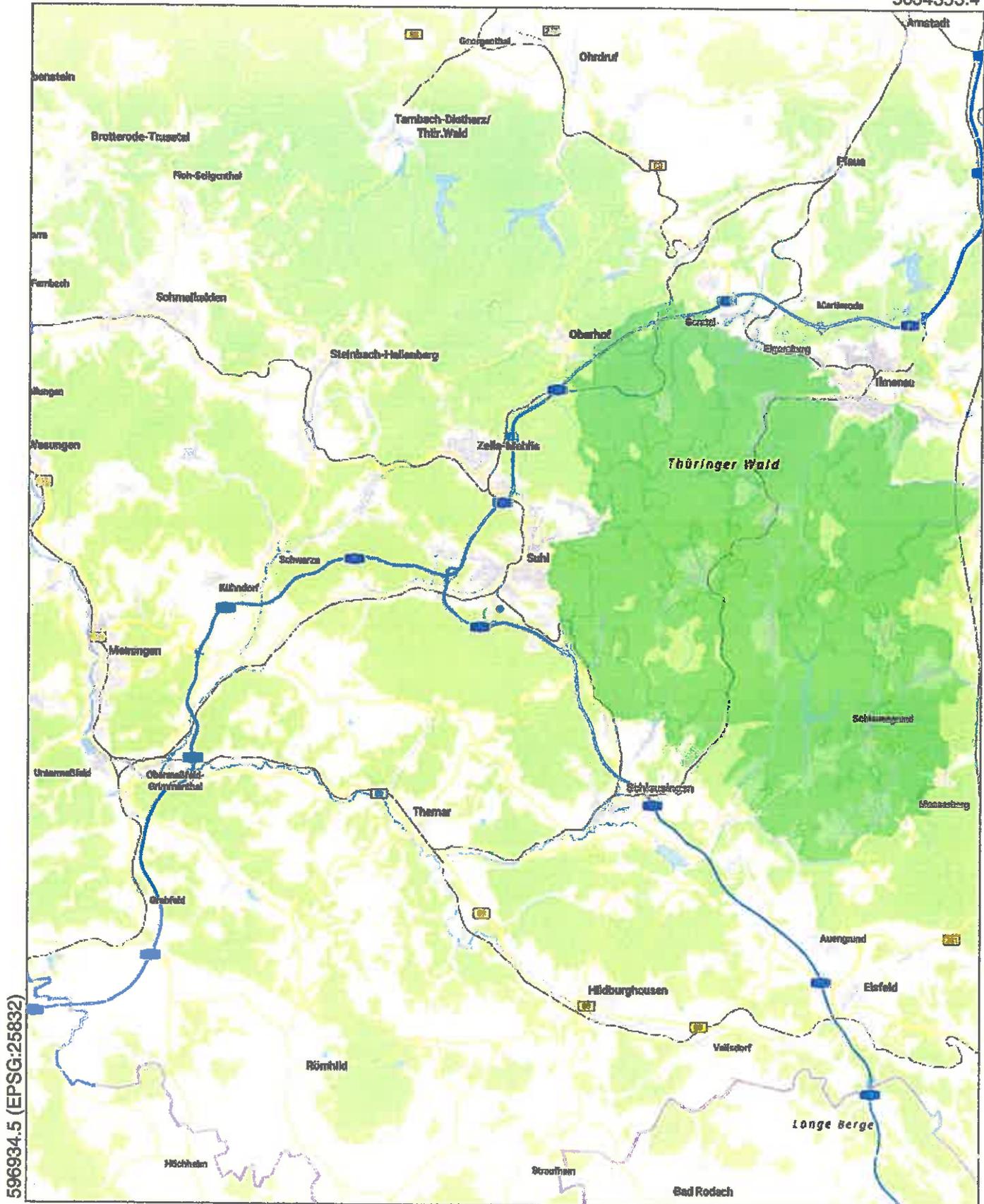

Dorothea Schneider

Erfurt, 10.12.2024

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

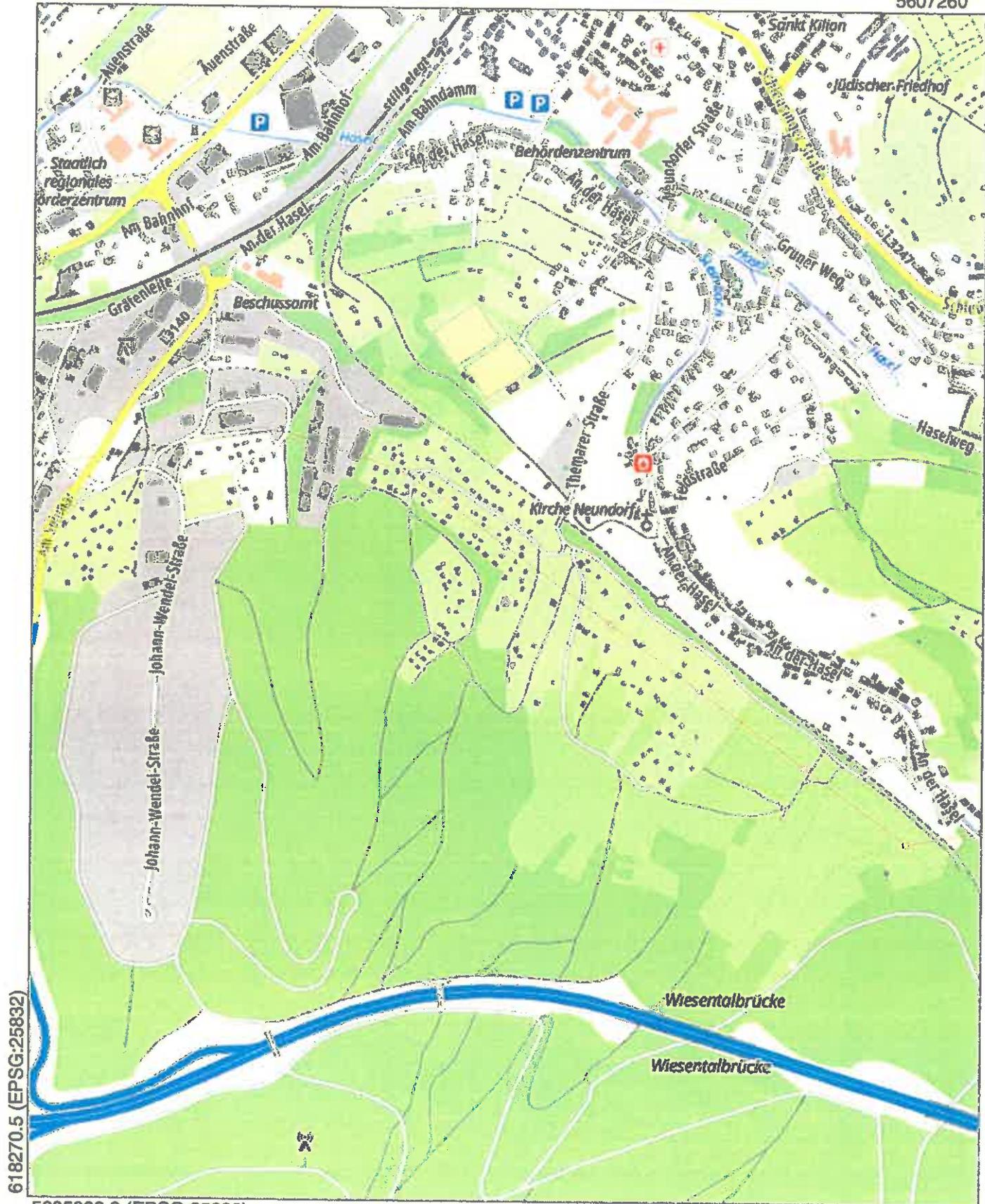


5634353.4



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.
© GeoBasis-DE / BKG 2024 dl-de/by-2-0

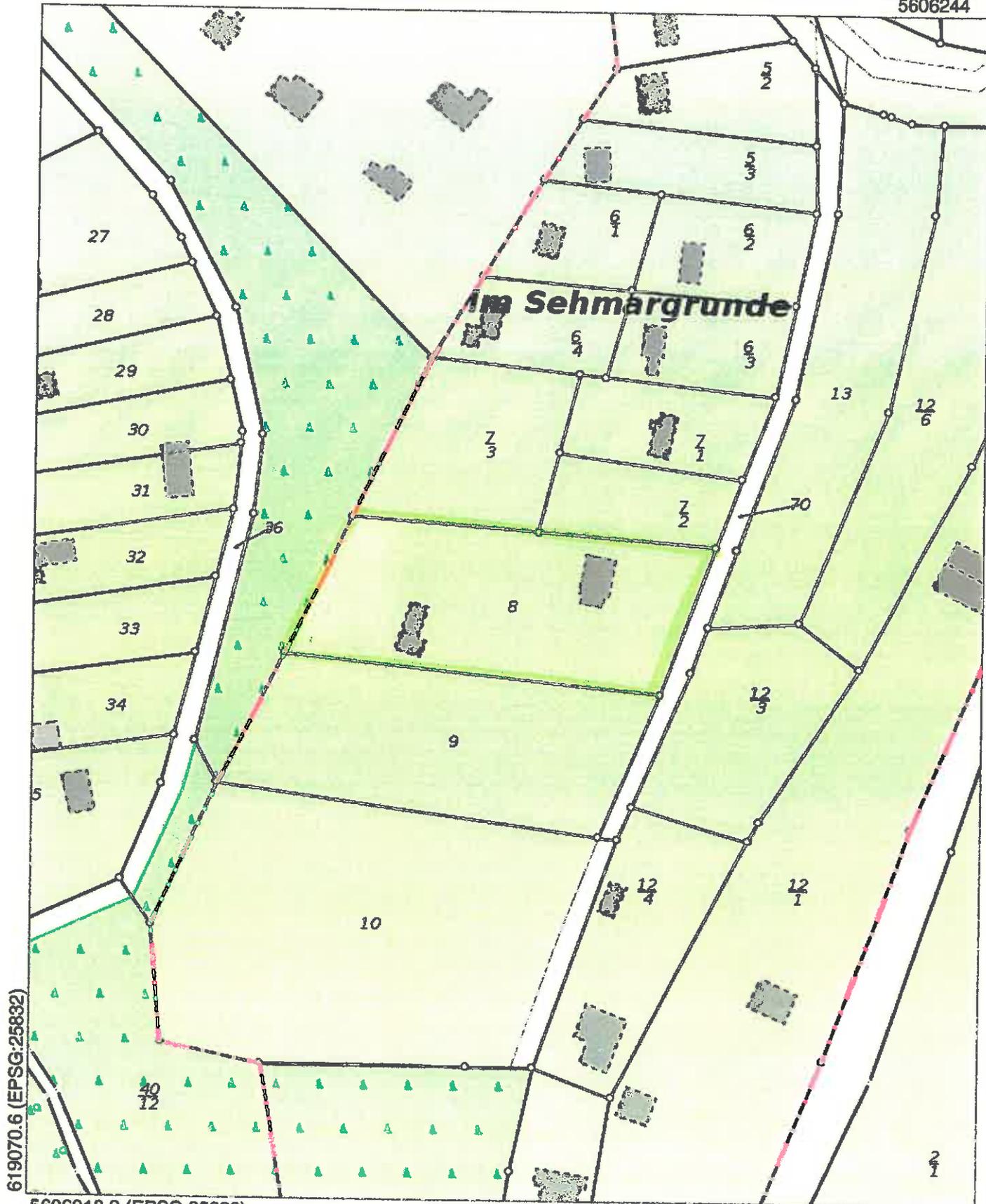
5607260



618270.5 (EPSG:25832)

5605002.2 (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.
© GeoBasis-DE / BKG 2024 dl-de/by-2-0

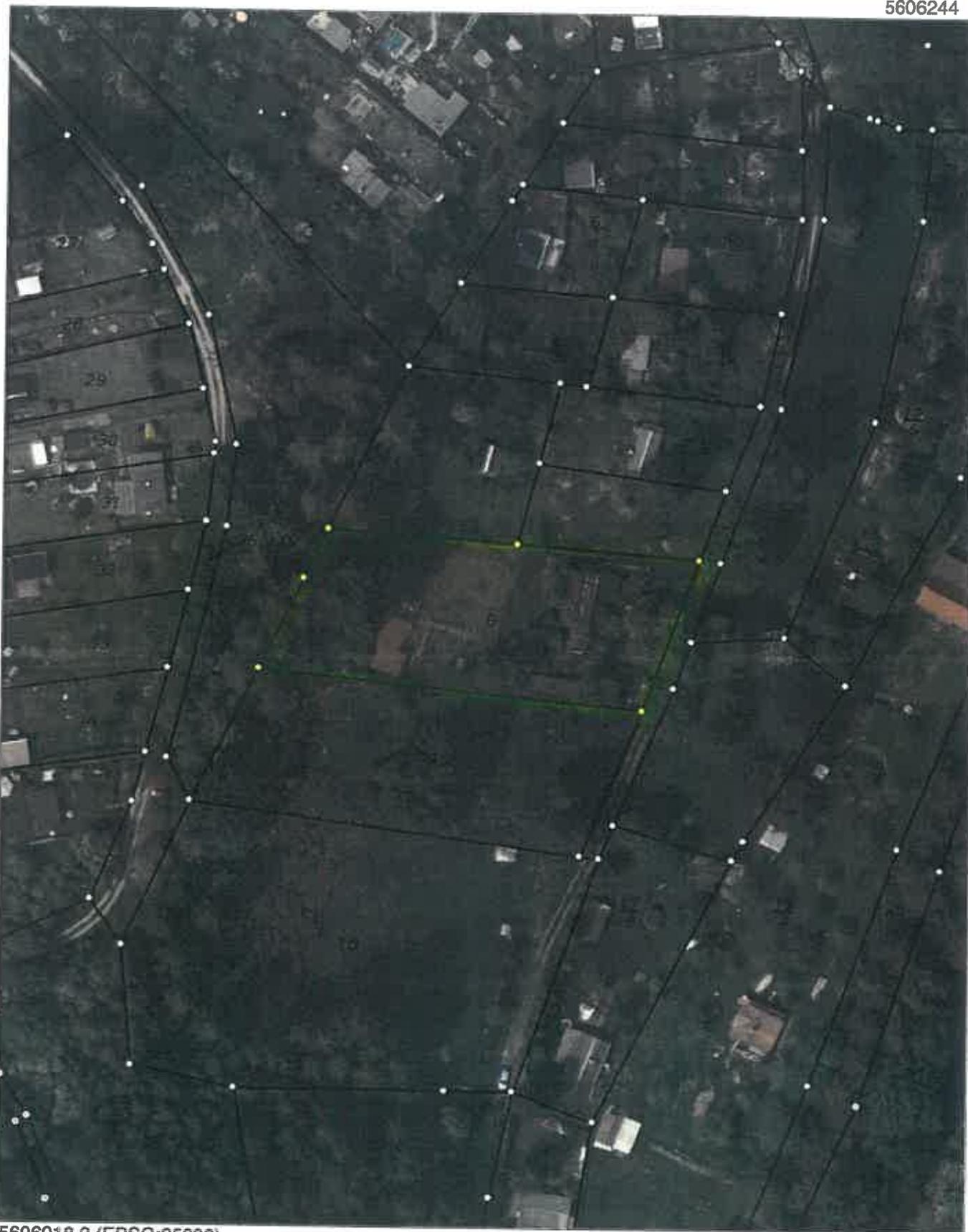


619070.6 (EPSG:25832)

5606018.2 (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.
© GeoBasis-DE / BKG 2024 dl-de/by-2-0

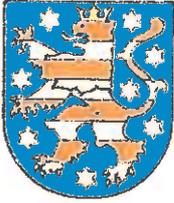
5606244



619070.6 (EPSG:25832)

5606018.2 (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.
© GeoBasis-DE / BKG 2024 dl-de/by-2-0



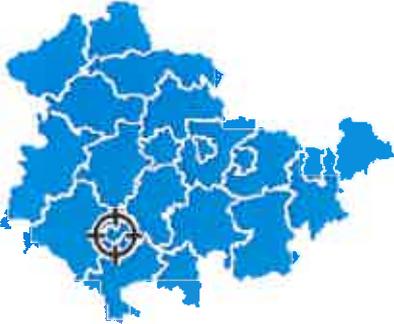
Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl

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



Gemarkung

Suhl

Bodenrichtwertnummer

427509

Bodenrichtwert [Euro/m²]

4

Stichtag

01.01.2024

Entwicklungszustand

sonstige Fläche

Nutzungsart

Freizeitgartenfläche



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag

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



Maßstab:

1 : 2000

erstellt am:

02.12.2024

Stellfläche
verbieten.

Flur 105 A

STANDORT ZUSTIMMUNG

Reg.-Nr. 11-106/81
nur gültig mit Schreiben v. 27.08.81

VEB Energiekombinat Suhl
Ing.-Bereich Verteilung Gas
Erdgasleitungen

117. H. B. B. M.
IB-Letter

Meister

Im Sehmargrunde

2887

Standortzustimmung / Einleitungs-genehmigung

Nr. 65/78/81

denk. 28.8.81

VEB Wasser- und Wärmeversorgung Suhl
Sitzverwaltung
Betriebsbereich Erdgas

ohne Anschlussverpflichtung

Standort

wird ohne Anschlussverpflichtung zugestimmt

gem. Schreiben vom 25.8.81

Reg.-Nr. 11-282-81

VEB Energiekombinat Suhl

Ingenieurbereich Verteilung Eit Suhl

Betriebsmeister

Ing.-Bereichsleiter

Städtebauliche Bestätigung

Registriernummer 1131/335/81

nur gültig mit Schreiben v. 18.11.81

Rat der Stadt Suhl

Stadtbaumeister

[Signature]

Standortzustimmung
Nr. 1131/335/81
Dem Bauvertrahen wird
/ ohne entsprechende Post- und Fernmeldeamt
/ (Hilfsmittel) Anlagen zugestimmt.
den 18.11.81
[Signature]