

Gutachten



98544 Zella-Mehlis

Hirtenstraße 4

Az.: K 10/24



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 20 Seiten und 7 Anlagen mit insgesamt 8 Seiten. Es wurde in vierfacher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Unterzeichner.

Unser Zeichen GZ 149/2024

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Aktenzeichen: K 10/24

Unser Zeichen: GZ 149/2024

PLZ: 98544	Ort:	Zella-Mehlis	Gemarkung:	Zella-Mehlis
	Anschrift:	Hirtenstraße 4	Flur:	---
		aufgeteilt in 6 Eigentumswohnungen	Flurstück:	1937
		unterschiedlicher Miteigentumsanteile	Größe:	681 m ²



Kurzbeschreibung: unbebautes Grundstück, mit Abbruchmaterial belastet

Grundstück befindet sich innerhalb des Ortsteiles Mehliß, der Stadt Zella-Mehlis, im thüringischen Landkreis Schmalkalden-Meiningen

das ehemalige Gebäude auf dem Grundstück wurde im Jahr 2008 abgerissen, auf dem Grundstück lagert diverses Abbruchmaterial einschließlich Asbestabfälle

im Jahr 1999 wurde das Grundstück in sechs Eigentumswohnungen unterteilt, Baugenehmigung dazu existiert nicht

Topografie: tlw. ansteigend, tlw. Böschungsfläche, tlw. Stützmauer (nicht eindeutig erkennbar, ob diese Mauer zum Grundstück gehört)

Medienanschlüsse befinden sich in der Straße

Bewertungstichtag: 19.11.2024

Verkehrswert (ohne Abteilung II): 6,00 €

Eigentumswohnung Nr. 1	1,00 €
Eigentumswohnung Nr. 2	1,00 €
Eigentumswohnung Nr. 3	1,00 €
Eigentumswohnung Nr. 4	1,00 €
Eigentumswohnung Nr. 5	1,00 €
Eigentumswohnung Nr. 6	1,00 €

a) Altlastenverdachtsflächen sind, aufgrund der ehemaligen, ausschließlichen Wohnnutzung nicht wahrscheinlich. Auf dem Grundstück befindet sich der Bauschutt des im Jahr 2008 abgebrochenen Wohnhauses. Daher befinden sich auch Sonderabfall auf dem Grundstück (u.a. Asbest).

b) entfällt

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	7
3.4	Planungsrechtliche Gegebenheiten, Grundstückszustand in Anlehnung an § 4 und § 6 ImmoWertV	9
3.4.1	Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete	9
3.4.2	Baurecht	9
3.4.3	Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten	9
3.4.4	Außenanlagen	10
4.	Wertermittlung	10
4.1	Definition des Verkehrswertes	10
4.2	Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens	10
4.3	Bodenwert	10
4.3.1	Entwicklungszustand	10
4.3.2	Bodenwertermittlung	11
4.3.3	Berücksichtigung der makro- und mikrobedingten Lagemerkmale	12
4.3.4	Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	13
4.4	Separater Ausweis der Wertminderung beim Bestehen bleiben der Auflassungsvormerkung Abt. II	14
5.	Verkehrswert	15
Anlagen		
Landkarte		
Stadtplan		
Flurkarte		
Luftbild mit Katasterangaben		
Bodenrichtwertinformation		
Leitungsverlauf		
Bevölkerungsentwicklung		

GRUNDSTÜCKE/BAULICHE ANLAGEN

1. Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Suhl, Az.: K 10/24
- Abteilung Zwangsversteigerung -

1.2 Gegenstand der Wertermittlung/Zweck des Gutachtens

Verkehrswerteinschätzung für das in Eigentumswohnungen aufgeteilte Grundstück in 98544 Zella-Mehlis, Hirtenstraße 4, im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

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. Wertermittlungstichtag, 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/ Wertermittlungstichtag

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

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

Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 05.11.2024 zur Ortsbesichtigung am 19.11.2024, 10.00 Uhr eingeladen. Das Grundstück konnte zu diesem Termin besichtigt werden.

Zum Ortstermin waren anwesend: Vertreter des Antragsstellers
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 (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 |
- Gerichtsbeschluss des Amtsgerichtes Suhl vom
07.10.2024
- Grundbuchauszüge von Suhl/Zella-Mehlis/Blätter 5911
bis 5916
- IVD Immobilienverband Deutschland, Freistaat
Thüringen Preisspiegel 2023/2024
- Grundstücksmarktberichte 2020 bis 2024
Gutachterausschuss Landkreis Schmalkalden-Meiningen,
Landkreis Hildburghausen und kreisfreie Stadt Suhl
- Bodenrichtwertinformation des Gutachterausschusses
zum Bodenrichtwert zum 01.01.2024
- sonstige Unterlagen und Auskünfte durch:
- Grundbuchamt Suhl vom 06.11.2024
 - Stadtverwaltung Zella-Mehlis vom 06.11.2024
 - Zweckverband Wasser- und Abwasser Suhl „Mittlerer
Rennsteig“ vom 06.11.2024
 - Landratsamt Schmalkalden-Meiningen vom
26.09./06.11.2024

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Makrostandort

- Zella-Mehlis liegt im Landkreis Schmalkalden-Meiningen und hat ca. 12.272 Einwohner zum 31.12.2023 (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik vom 19.12.2024)
- 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 Mehliß von der Stadt Zella-Mehlis
- angrenzend befindet sich freistehende, kleinstädtische Mischbebauung, gegenüber befindet sich eine Dreifelder-Sporthalle
- Anbindung an den ÖPNV besteht durch eine ca. 200 m entfernte Bushaltestelle
- Einkaufsmöglichkeiten stehen ca. 750 m entfernt zur Verfügung (Supermarkt)
- es können in der Stadt Kindertagesstätten und verschiedene Schulen besucht werden
- die ärztliche Versorgung ist in Zella-Mehlis gesichert



Straßenansicht



Straßenansicht



Ansicht von der Hirtenstraße aus



Ansicht von der Hirtenstraße aus



rückwärtige Ansicht

- Topographie

tlw. ansteigend, tlw. Böschungsfläche,

tlw. Stützmauer (nicht eindeutig sichtbar, ob diese Mauer zum Grundstück gehört)

- verkehrstechnische Erschließung

Anliegerstraße, Einbahnstraße

- innere Erschließung

Zufahrt von der Hirtenstraße aus möglich

- Versorgung/Entsorgung

Medienanschlüsse befinden sich in der Straße

- Nutzung

ohne, Grundstück ist unbebaut, Abbruchmaterial diverser ehemaliger Baumaterialien einschließlich Asbestabfälle lagern auf dem Grundstück

3.3 Grundbuchrechtliche Angaben

Rechtliche Gegebenheiten

Gemarkung: Zella- Mehliis

Grundbuchband Blätter 5911

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Größe in m ²	Miteigentumsanteil
1		1937	Gebäude- Freifläche	681	219/1.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1 nebst Sondernutzungsrecht an der Terrasse im Aufteilungsplan gekennzeichnet mit der Nr. 1.					

Rechtliche Gegebenheiten

Gemarkung: Zella- Mehliis

Grundbuchband Blätter 5912

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Größe in m ²	Miteigentumsanteil
1		1937	Gebäude-Freifläche	681	152/1.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan gekennzeichnet mit der Nr. 2.					

Rechtliche Gegebenheiten

Gemarkung: Zella- Mehliis

Grundbuchband Blätter 5913

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Größe in m ²	Miteigentumsanteil
1		1937	Gebäude-Freifläche	681	225/1.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan gekennzeichnet mit der Nr. 3.					

Rechtliche Gegebenheiten

Gemarkung: Zella- Mehliis

Grundbuchband Blätter 5914

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Größe in m ²	Miteigentumsanteil
1		1937	Gebäude-Freifläche	681	153/1.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan gekennzeichnet mit der Nr. 4.					

Rechtliche Gegebenheiten
Gemarkung: Zella- Mehliß
Grundbuchband Blätter 5915

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Größe in m²	Miteigentumsanteil
1		1937	Gebäude-Freifläche	681	151/1.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan gekennzeichnet mit der Nr. 5					

Rechtliche Gegebenheiten
Gemarkung: Zella- Mehliß
Grundbuchband Blätter 5916

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Größe in m²	Miteigentumsanteil
1		1937	Gebäude-Freifläche	681	100/1.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan gekennzeichnet mit der Nr. 6					

Grundbuch:

Abteilung I
Eigentümer: -

Abteilung II
Lasten und Beschränkungen: alle Grundbücher: ZV-Vermerk
Grundbücher Blatt 5913; 5915 und 5916
Auflassungsvormerkung

sonstige/nichttitulierte Rechte: keine bekannt

Es lagen die Kopien der beglaubigten Grundbuchauszüge vom 17.09.2024 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 am 06.11.2024 dazu folgenden Sachstand mit:

- im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt
- die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach § 34 BauGB
- das Grundstück befindet sich nicht innerhalb eines Sanierungs- bzw. Erhaltungssatzungsgebietes

3.4.2 Baurecht

Das Grundstück ist unbebaut.

Das ehemalige Gebäude wurde im Rahmen einer Beseitigungsverfügung im Jahr 2008 durch das Landratsamt Schmalkalden-Meiningen abgerissen.

Der Bauschutt verblieb dabei ungeordnet auf dem Grundstück.

Das Grundstück wurde im Jahr 1999 in sechs Eigentumswohnungen entsprechend der vorliegenden Teilungserklärung unterteilt. Eine Baugenehmigung dazu existierte nicht.

Baulasten bestehen lt. schriftlicher Stellungnahme durch das Landratsamt Schmalkalden-Meiningen vom 26.09.2024 nicht. Ein aktuelles Baurecht existiert somit nicht.

Entsprechend der schriftlichen Auskunft der unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Schmalkalden-Meiningen vom 06.11.2024, ist das Grundstück weder als Einzeldenkmal noch als Denkmalensemble ausgewiesen.

3.4.3 Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten

Abgabenrechtliche Situation

Seit 2019 werden in Thüringen keine Straßenausbaubeiträge mehr erhoben.

Der Zweckverband Wasser- und Abwasser Suhl teilte am 06.11.2024 schriftlich mit, dass das Grundstück trink- und abwasserseitig erschlossen ist (Anlage).

Bodenbeschaffenheit, Altlasten, etc.

Bei der Wertermittlung wurde von normal tragfähigen Baugrund ausgegangen.

Altlastenverdachtsflächen sind, aufgrund der bisherigen, ausschließlichen Wohnnutzung nicht gegeben. Auf dem Grundstück befindet sich der Bauschutt des im Jahr 2008 abgebrochenen Wohnhauses. Daher befinden sich auch Sonderabfall auf dem Grundstück (u.a. Asbest).

Sonstige Besonderheiten sind nicht bekannt.

3.4.4 Außenanlagen

Einfriedung: tlw. Bauzaun
Freifläche: überwiegend verwildertes Grundstück, Bauschutt

4. Wertermittlung

4.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert wurde nach § 194 BauGB ermittelt.

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

4.2 Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

4.3 Bodenwert

4.3.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

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

Aufgrund der Grundstücksbeschreibung, der Lage im kleinstädtebaulichen 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 Grundstückes 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 Landkreises Schmalkalden-Meinungen ausgewiesene zonale Bodenrichtwert weist dabei folgende Angaben aus (Anlage):

Bodenrichtwertnummer:	424133
Bodenrichtwert:	39,00 €/m ²
Entwicklungszustand:	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart:	Mischgebiet
Bauweise:	offen
Grundstücksgröße:	400 m ²
Stichtag:	01.01.2024

Das Grundstück hat einen annähernd rechteckigen Grundstückszuschnitt.

Straßenfront: ca. 15 m

Tiefe: ca. 53 m

Geländeprofil: tlw. eben, tlw. ansteigend von der Hirtenstraße aus, am südlichen Randbereich Böschungsfläche und abfallendes Gelände

Zu- oder Abschläge auf den Bodenrichtwert erfolgen zunächst nicht.

681 m² x 39,00 €/m² = 26.559,00 €

Anmerkung: Der Umstand des auf dem Grundstück verbliebenen Bauschuttes wird unter Punkt 4.3.4 berücksichtigt.

4.3.3 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 November 2024 4,7 %
- einzelhandelsrelevanter Kaufkraftkennziffernindex ca. 90,4 % je Einwohner (Stichtag 2024)
- Bevölkerungsentwicklung für den gesamten Landkreis Schmalkalden-Meiningen (Quelle:
Landesamt für Statistik, Gebietsstand 31.12.2021):
- Entwicklung (2022 von 123.920 Einw.) bis 2042 - 12,3 %
- Altersstruktur:
Anteil der über 65jährigen 2022: ca. 27,9 % \triangle 34.570 Einwohner

Prognose im Jahr 2042: ca. 32,3 % \triangle 35.120 Einwohner
- Bevölkerung im Erwerbsalter nimmt bis zum Jahr 2042 um 18,0 % 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

4.3.4 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

Auf dem Grundstück befinden sich Bauschuttablagerungen des ehemaligen aufstehenden zweigeschossigen Wohngebäudes.

Dieser Bauschutt ist nicht nach Art der Bauabfälle sortiert und lagert seit ca. 2008 auf dem Grundstück.

Nach Angaben des Antragstellers sind daher hohe Entsorgungskosten gegeben, sowohl aufgrund der stark gestiegenen Entsorgungskosten, der notwendigen Vorsortierung sowie dem tlw. bereits durch die Vegetation überwucherten Grundstück.

Nach Angaben des Antragstellers wurden aktuelle Kostenangebote eingeholt, die um ein Vielfaches den verbleibenden Bodenwert übersteigen.

Da durch den vorhandenen Schuttberg tlw. Gefahren in Bezug auf die Verkehrssicherheit bestehen, wäre ein üblicher, zukünftiger Eigentümer verpflichtet, diesen Bauschutt zu beseitigen.

Ein vernünftig denkender Käufer wird daher kein Grundstück erwerben, dessen Verkehrswert einen hohen negativen Betrag ausweist.

Die Aufteilung des Grundstückes in sechs Eigentumswohnungen hat ebenfalls keinen positiven Wert, da kein Gebäude auf dem Grundstück vorhanden ist.

Somit kann für die Eigentumswohnungen kein positiver Verkehrswert eingeschätzt werden.

4.4. Separater Ausweis der Wertminderung beim Bestehen bleiben der Auflassungsvormerkung Abt. II

In den Grundbuchblättern Nr. 5913, 5915 und 5916 bzw. den Eigentumswohnungen Nr. 3, 5 und 6 wurde unter der lfd. Nr. 1 in Abteilung II des Grundbuches eine Auflassungsvormerkung eingetragen.

Auflassungsvormerkungen (auch: Eigentumsverschaffungsvormerkungen) sind ein Sicherungsmittel eigener Art (keine Dienstbarkeiten). Sie sichern den Anspruch auf Verschaffung des Eigentums zu Gunsten desjenigen, der sich als Berechtigter aus einem Kaufvertrag oder einem anderen Rechtsgeschäft (z. B. Tausch) mit dem Eigentümer ergibt. Sie hindert den bisherigen, noch im Grundbuch vermerkten Eigentümer, weitere Verfügungen bzgl. des Grundstücks zu treffen, die den Anspruch des Erwerbers auf Verschaffung des Eigentums beeinträchtigen oder vereiteln könnten.

Das bedeutet, dass ein belastetes Grundstück (oder Teil davon) nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden kann und daher auch kein Marktgeschehen für solche Grundstücke besteht. Die Ermittlung eines Verkehrswertes, der aus der Preisbildung im Markt abzuleiten ist, ist daher nicht unmittelbar möglich.

Daher stellt diese Eintragung eine zusätzliche Belastung dar.

Da ein vernünftig handelnder Investor derartige Eigentumswohnungsanrechte nicht erwerben wird und ein negativer Verkehrswert daher nicht ausgewiesen werden kann, erfolgt kein zusätzlicher Abschlag für diese Eintragungen.

5. Verkehrswert

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

Der Verkehrswert des in Eigentumswohnungen aufgeteilten Grundstückes in 98544 Zella-Mehlis, Hirtenstraße 4, ermittelt sich unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Umstände mit:

6,00 €

Aufgrund verfahrenstechnischer Vorgaben erfolgt eine formale Aufteilung der zu bewertenden Eigentumswohnungen. Diese Wertaufteilung stellt dabei keinen selbständig veräußerbaren Verkehrswert dar.

Eigentumswohnung Nr. 1	1,00 €
Eigentumswohnung Nr. 2	1,00 €
Eigentumswohnung Nr. 3	1,00 €
Eigentumswohnung Nr. 4	1,00 €
Eigentumswohnung Nr. 5	1,00 €
Eigentumswohnung Nr. 6	1,00 €

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.

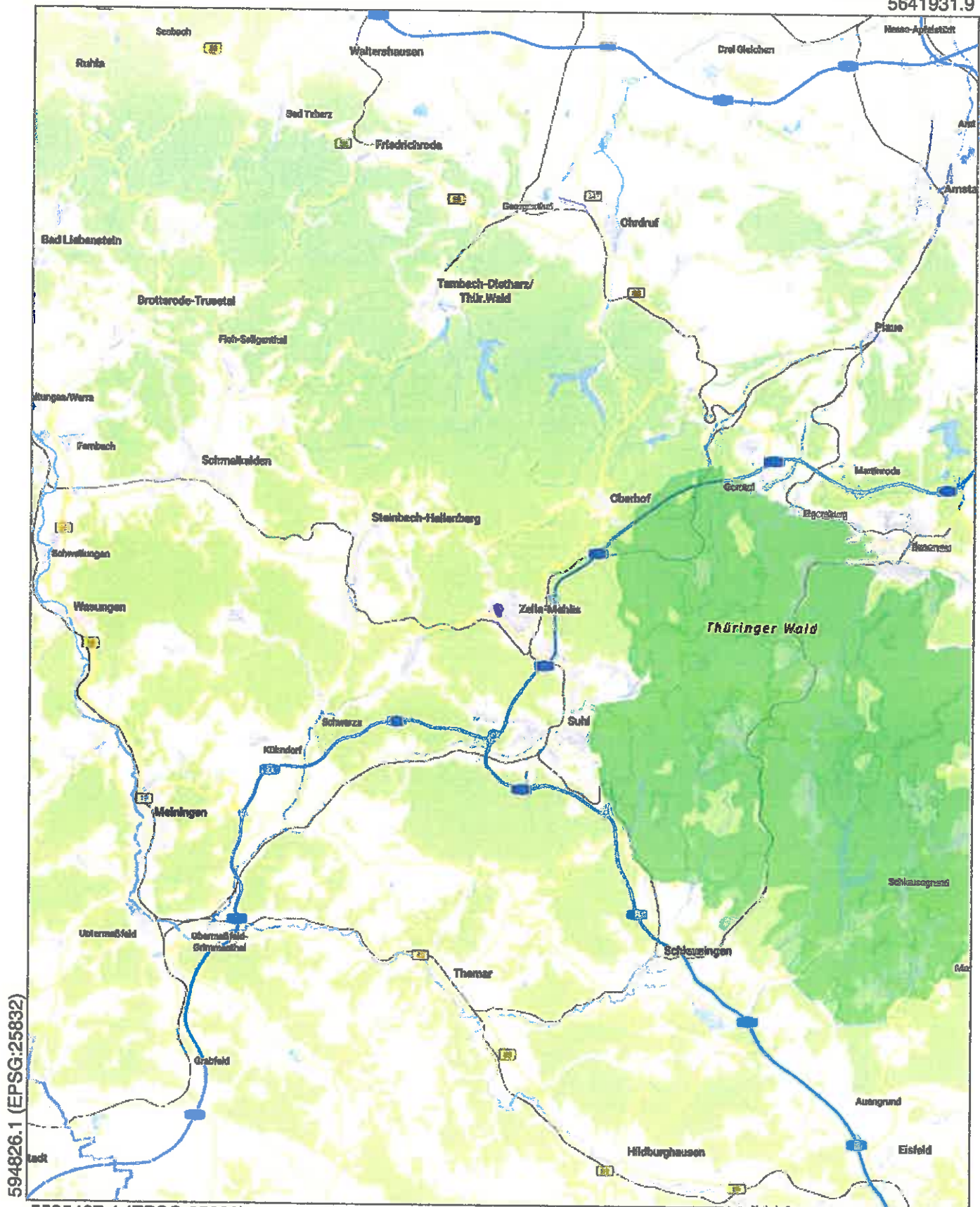

Dorothea Schneider

Erfurt, 23.12.2024

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



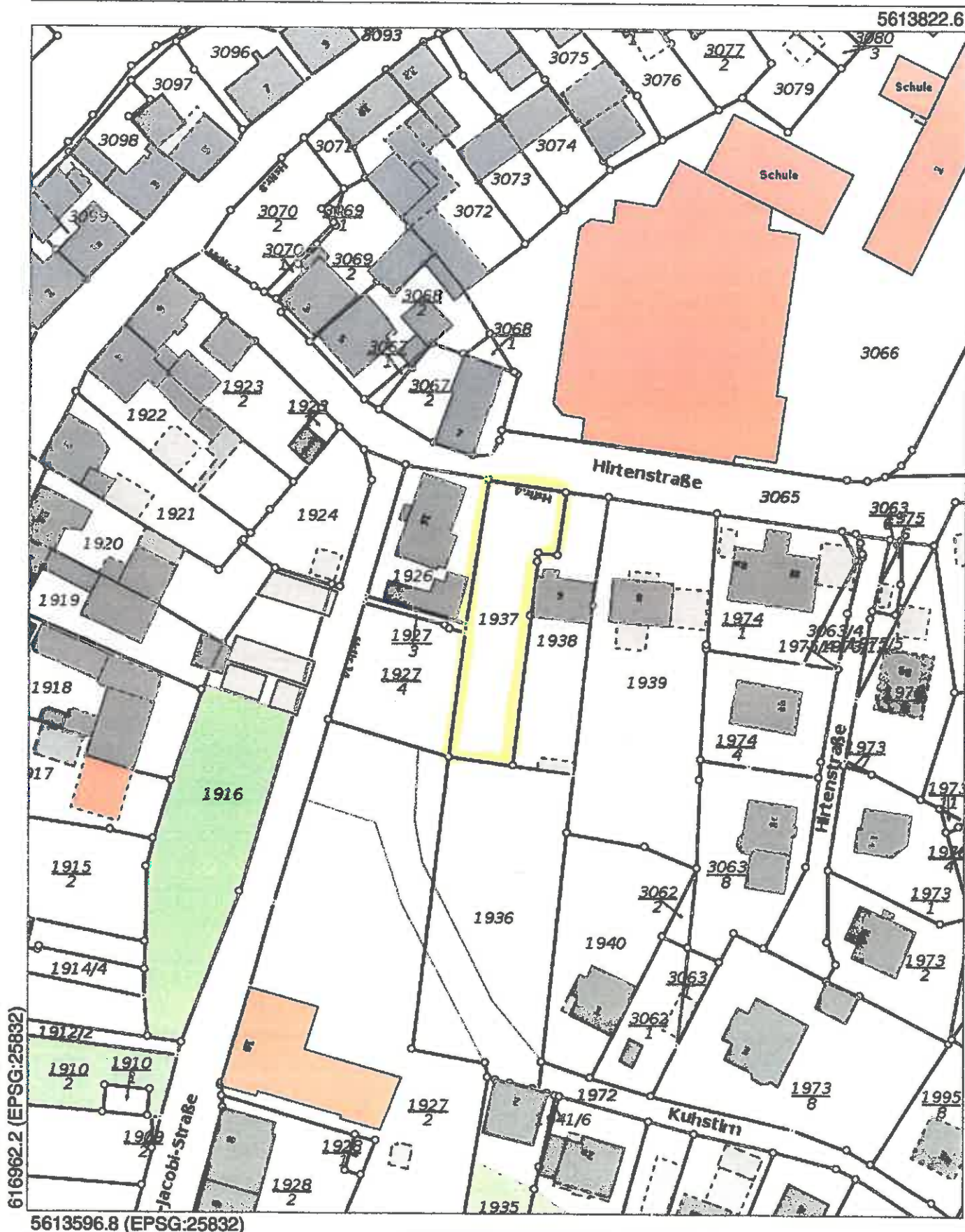
5641931.9



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



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





616962.2 (EPSG:25832)

5613596.8 (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.
© 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



Gemeinde
Gemarkung

Zella-Mehlis
Zella-Mehlis

Bodenrichtwertnummer
Bodenrichtwert [Euro/m²]
Stichtag

424133
39
01.01.2024

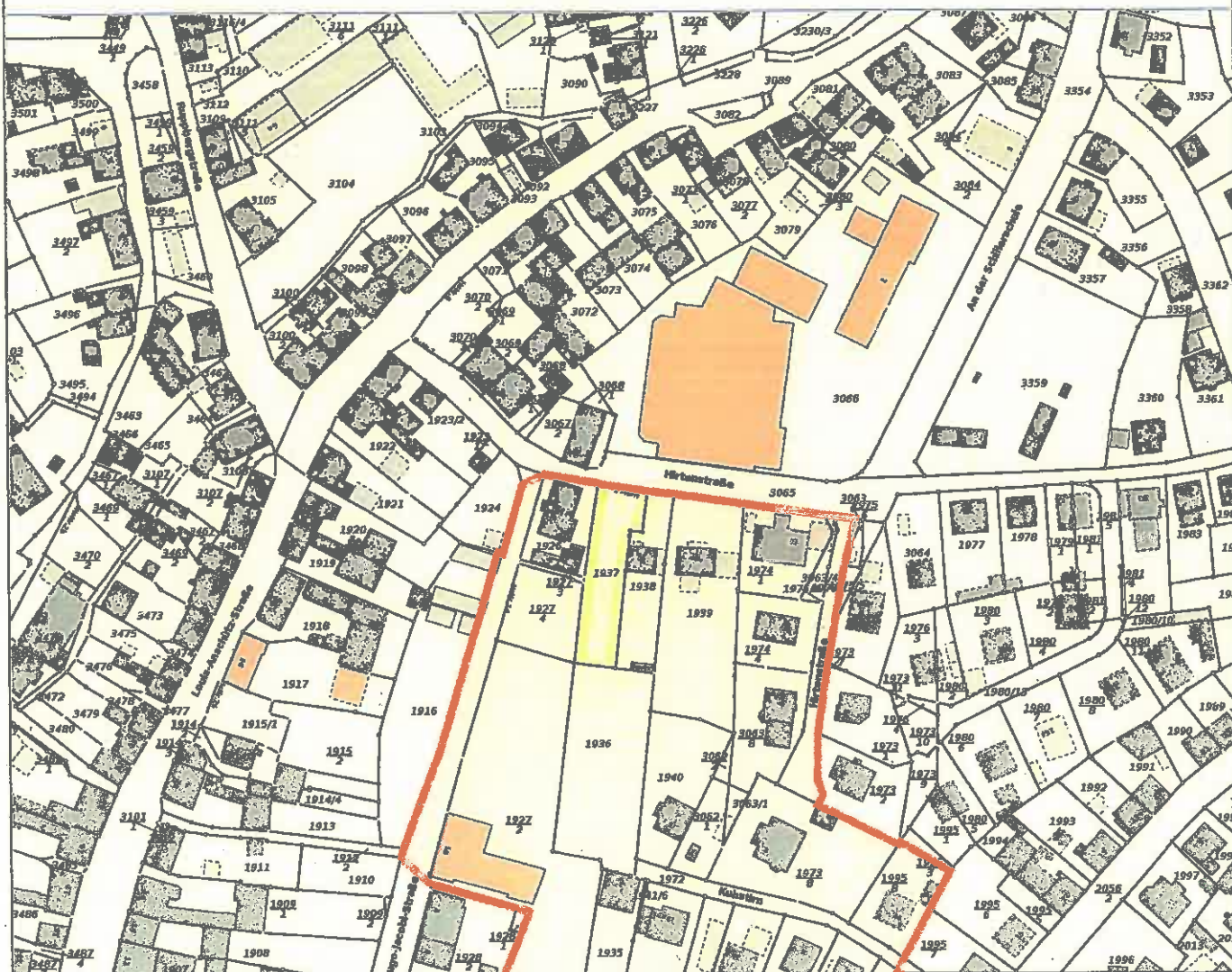
Entwicklungszustand
abgabenrechtlicher Zustand

baureifes Land
erschließungsbeitragsfrei nach
BauGB und ThürKAG
Mischgebiet

Nutzungsart

Bauweise
Fläche [m²]

offen
400



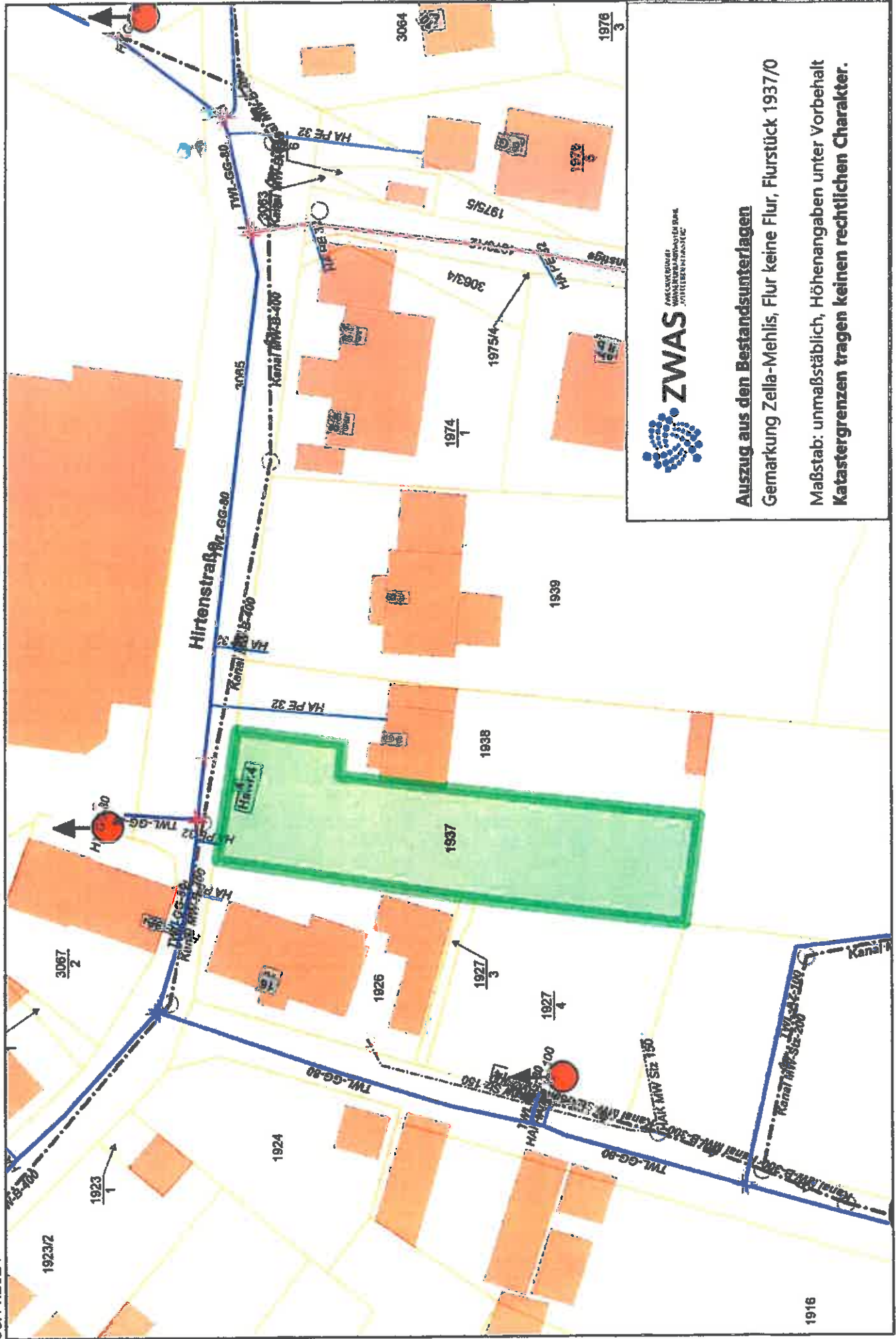
Basiskarte: ALKIS zum Stichtag

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



Maßstab:
1 : 2000

erstellt am:
15.12.2024



Auszug aus den Bestandsunterlagen

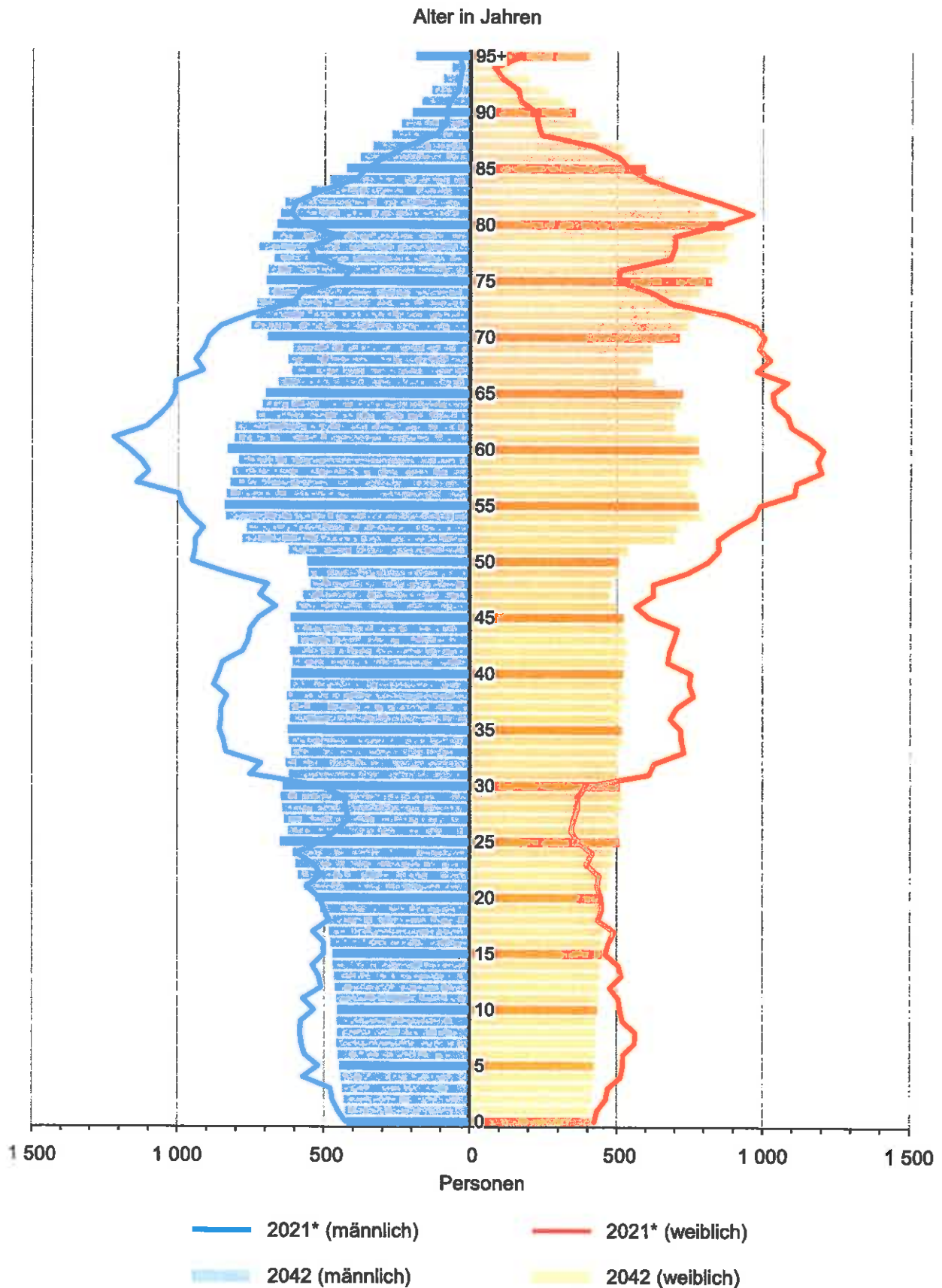
Gemarkung Zella-Mehlis, Flur keine Flur, Flurstück 1937/0

Maßstab: unmaßstäblich, Höhenangaben unter Vorbehalt
Katastergrenzen tragen keinen rechtlichen Charakter.

Grafische Darstellung der Bevölkerungsentwicklung bis 2042

Altersaufbau der Bevölkerung 2021 und 2042

Landkreis Schmalkalden-Meiningen



* IST-Werte des Jahres 2021

Thüringer Landesamt für Statistik