

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

Töpfemarkt 5A
98617 Meiningen

Telefon

Büro: 03693/41206

privat: 03693/8827188

Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes des bebauten Grundstückes (nach dem äußeren Eindruck)

Flurstück:	69
Gebäudenummer:	5
Straße:	Bocksberg
Ort:	98528 Suhl
Land:	Thüringen
Bezeichnung:	Grundstück mit villenartigem Wohnhaus (soweit ersichtlich: eingeschossig, zusätzlich voll unterkellert und mit einem nicht ausgebauten Dachgeschoss)
Suchkriterium:	Einfamilienhaus
Nutzung:	Wohnnutzung
Zweck der Ermittlung:	Verfahren K 12/24 Amtsgericht Suhl
Tag der Besichtigung:	22.04. 2025, 13:00 Uhr (im Beisein eines Vertreters der Gläubigerin, der Schuldner fehlte)
Wertermittlungsstichtag:	22.04. 2025
Unterlagen:	- Angaben des Amtsgerichtes Suhl - Angaben und Unterlagen der Gläubigerin und des Schuldners (siehe Anlage)

ermittelte Daten:

- Grundstücksbesichtigung (nur von den Straßen außen)
- Gebäudebesichtigung (nur von den Straßen außen)
- Recherche Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

Auftraggeber: Amtsgericht Suhl

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

Grundlage 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 ist für das spezielle Objekt nach Punkt 13 keine ausreichende Grundlage für den Verkehrswert.

Damit bildet das Sachwertverfahren nach § 35-39 der ImmoWertV 21 die Grundlage für den Verkehrswert.

Zur Sicherstellung der Modellkonformität sind das bei der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes und des Sachwertfaktors (§10 der ImmoWertV 21) verwendete Ableitungsmodell und die zugrunde gelegten Daten zu beachten (Lit.4).

Die Bemerkungen in Pkt. 1 sind zu beachten!

Der Unterzeichner übernimmt keine Gewährleistung für die Annahmen und Ansätze aufgrund der Nichtbegehbarkeit!

Verkehrswert 578.000,00 Euro



Meiningen, den 24.04.2025

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeines	4
2. Beschreibung der Lage	6
3. Nutzung	7
4. Baujahr	7
5. Brutto-Grundfläche	7
6. Bauart	7
7. Zustandsbeschreibung	8
8. Sachwert Gebäude	8
9. Außenanlagen	9
10. Bodenwert	9
11. Vorläufiger Sachwert (vorläufiger Verfahrenswert)	10
12. Marktangepasster vorläufiger Sachwert (marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert)	10
13. Ertragswert	11
14. Verkehrswert (Verfahrenswert)	11
15. Literatur	11
16. Anlagen	
<ul style="list-style-type: none"> - Bodenrichtwertinformationen (1 Seite A 4) - Normalherstellungskosten Wohnhaus Basis 2010 (1 Seite A4) - Lagepläne M. 1: 500.000, 1: 50.000, 1: 10.000 - unbeglaubigte Katasterauszüge (2 Seiten A4) - ungefährender Lageplan M. 1: 500 - Bauunterlagen, bereitgestellt durch die Gläubigerin: Grundrisse, Schnitt, Ansichten, Flächenermittlungen (7 Seiten A4) - durch den Unterzeichner nicht aktualisiert und überprüfbar - Bauunterlagen, bereitgestellt durch den Schuldner: Grundrisse, Schnitt, Wohnfläche (4 Seiten A4) – durch den Unterzeichner nicht aktualisiert und überprüfbar - Luftbildaufnahmen (2 Stück) - Fotodokumentation (11 Stück) 	

1. Allgemeines

Grundbuch:	Amtsgericht Suhl Grundbuch von Suhl (Amtlicher Ausdruck vom 17.12.2024) Blatt: 3127 Gemarkung: Suhl Flur: 77 Flurstück: 69 Fläche: 1.269 m ² Abteilung II: angeordnete Zwangsversteigerung Abteilung III: nach dem Grundbuch
Baulasten:	keine (nach Angabe des Amtsgerichtes Suhl)
Denkmalschutz:	kein (nach Angabe des Amtsgerichtes Suhl)
Flurbereinigungs- verfahren:	nein (nach Angabe des Amtsgerichtes Suhl)
Einordnung:	allgemeines Wohngebiet (nach Recherche Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, siehe Anlage)
Erschließung:	ortsübliche Erschließung an der Straße Bocksberg (Südseite)- nach Angabe des Schuldners Straße Bocksberg: ausgebaut und mit Bitumen befestigt Wasser/Elektro: zentral Abwasser: Direkteinleitung (nach Angabe des Schuldners)
Funktionstüchtigkeit:	offensichtlich gewährleistet (siehe Anlage und nach Angabe des Schuldners) Heizen: Wärmepumpe mit Fußbodenheizung Kochen: Elektro Sanitär: siehe Grundrisse der Anlage
Bemerkungen:	. Das Gutachten geht von Altlastenfreiheit und Nichtvorhandensein des Echten Hausschwammes aus. Bei Nachweis ist ein Nachtrag zum Gutachten erforderlich. Hinweise waren während der Objektbesichtigung von außen nicht auffallend.

- . Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund- und Bodens erfolgen ausschließlich aufgrund der der Unterlagen und ermittelten Daten gemäß Seite 1 und 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 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 aus.
- . Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.
- . Das Gutachten versteht sich im Leerstand (also ohne Inventar, Möbel, ect.) und ohne mietrechtliche Bindungen.

2. Beschreibung der Lage

Lage:	<p>nach Lageplänen (Anlage)</p> <p>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. 36.300 Einwohner (Stand 31.12.2023). Sie ist die größte thüringische Stadt südlich des Rennsteiges.</p> <p>Suhl befindet sich an den Eisenbahnstrecken 570 Erfurt - Meiningen; 815 Erfurt - Schweinfurt - Würzburg bzw. 573 über Zella-Mehlis in Richtung Wernshausen.</p> <p>Die Stadt wird durch mehrere Landstraßen durchquert, und liegt an der Zusammenführung der Autobahnen A 71 und A 73 („Thüringer Wald-Autobahn“ zwischen Thüringen und Bayern).</p> <p>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)</p>
Ortslage:	<p>nach Lageplan und den unbeglaubigten Katasterauszügen (Anlage)</p> <p>nordöstliche Stadtlage von Suhl ca. 2,8 km Luftlinie nordöstlich vom Stadtzentrum (Steinweg), Ecklage, Nachbarbebauungen sind meist ein- bis zweigeschossige Wohnbauten, auch Gärten</p> <p>mittlere bis gute Wohnlage</p> <p>Vorteile: ruhige Wohnlage, Nähe zum Außenbereich, ausreichende Grundstücksgröße (ausreichend Nebenflächen), reizvoller Blick in Südrichtung</p> <p>Nachteile: relativ enge und steile Zufahrtsstraßen, Geländeneigung, Abhängigkeit von KFZ</p>
Höhenlage:	ca. 563-568 m ü. NN
Gelände:	im Südostrichtung fallend

- Baugrund: zum Wertermittlungsstichtag lag kein Baugrundgutachten vor
- Grundstückszuschnitt: nach den unbeglaubigten Katasterauszügen (Anlage): relativ regelmäßig, annähernd trapezförmig, langgestreckt, den Straßenverläufen angepasst

3. Nutzung

Zum Wertermittlungsstichtag wird das Objekt als Wohnobjekt offensichtlich durch den Schuldner eigengenutzt.

Im Einzelnen

siehe die Grundrisse der Anlage, danach beträgt die Wohnfläche im Erdgeschoss ca. 198 m² (ohne Balkon und Freisitze), die Nutzfläche im Kellergeschoss beträgt danach um 196 m².

4. Baujahr

Nach den Bauunterlagen der Anlage wurde das Wohnhaus ab 2008 errichtet.

Gemäß der Anlage besitzt das Wohngebäude nach der Sachwertrichtlinie eine Standardstufe von ca. 4,0.

Bei einer definierten Gesamtnutzungsdauer nach der ImmoWertV 21 von 80 Jahren für das Wohngebäude ergibt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer von ca. 64 Jahren im Mittel, also ist das Gebäude zum Wertermittlungsstichtag ca. 16 Jahre alt.

5. Brutto-Grundfläche

Grundlagen: DIN 277
Bauunterlagen der Anlage

230 m² x 3 = 690 m² (Keller-Erd- und Dachbereich)

6. Bauart

(soweit von außen ersichtlich)

Wohnhaus

Das Wohnhaus ist eingeschossig, zusätzlich unterkellert und mit einem nicht ausgebauten Dachgeschoss (weitere Beschreibung: siehe Anlage).

Außenanlagen

Grundleitungen/Kanäle/ Schächte:	nicht einsehbar
Einfriedung:	Metallzaun, Maschendrahtzaun, Natursteine, Holz (zur Nordseite von der Straße keine erkennbare Einfriedung)
Oberfläche:	südlich Wohnhaus: Freifläche, Stellplätze aus einer Plattenbefestigung ansonsten: Gras, Ziergewächse, Sträucher, Nadelbäume, örtliche Schotterbefestigungen, Freisitz, Stützwandkonstruktion, Außentreppen

7. Zustandsbeschreibung

(soweit von außen ersichtlich und nach den Bauunterlagen der Anlage)

Das villenartige Wohnhaus entspricht offensichtlich der Bauzeit nach Punkt 4 in einer gehobenen Ausstattung (nach den Kriterien des Basisjahres 2010 eine Standardstufe von ca. 4,0 gemäß der Anlage).

Baumängel bzw. Bauschäden sind von außen und gemäß der Gläubigerin und des Schuldners nicht auffallend.

Die Lage ist für eine Weiternutzung gut geeignet (siehe Lagemerkmale in Punkt 2).

Die Kubatur und Grundrissaufteilung ist offensichtlich zweckmäßig (ausreichende Raumhöhen, Ebenerdigkeit in der Wohnebene) und großzügig (Flächen gemäß der Anlage).

8. Sachwert Gebäude

Brutto-Grundfläche
n. Pkt. 5: 690 m²

Haustyp nach
der Sachwertrichtlinie: 102

Standardstufe nach
der Anlage: 4,0

Kostenkennwert
Basis 2010, entsprechend
Kostengruppe 300 und 400
DIN 276/1993, einschl.
Mehrwertsteuer und
Baunebenkosten: 844,00 €/m² im Mittel (siehe Anlage)

Bauindex 2010/Wertermittlungsstichtag:	187,2 (Stand I/2025)	
Baualter n. Pkt. 4:	16 Jahre	
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre (nach der ImmoWertV 21)	
Alterswertminderung:	20,00 %	
Altersminderungsfaktor:	0,80	
Regionalfaktor:	kein Ansatz nach dem Sachwertmodell	
Herstellungskosten Wohnhaus:	690 m ² x 844,00 €/m ² x 1,872 x 0,80	
	=	872.124,34 Euro
	nach Rundung:	872.000,00 Euro
	=====	

9. Außenanlagen

Der Zeitwert der üblichen Außenanlagen ist nach dem Sachwertmodell im Gebäudesachwert enthalten.

10. Bodenwert

Grundlage für den Bodenwert ist der entsprechende Bodenrichtwert, herausgegeben vom Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation (siehe Anlage).

Danach beträgt der Bodenrichtwert 36,00 €/m² (Stand 01. 01. 2024, allgemeines Wohngebiet, erschlossen nach dem BauGB und dem ThürKAG, offene Bebauung, Fläche 1.200 m²).

Infolge der Größe des betreffenden Flurstückes (1.269 m²) im Vergleich zur Größe des Richtwertgrundstückes braucht gemäß einem Beschluss des örtlichen Gutachterausschusses vom 10.01.2015 keine Anpassung vorgenommen werden.

Somit Bodenwert:

1.269 m² x 36,00 €/m² = 45.684,00 Euro

nach Rundung: **45.500,00 Euro.**

=====

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

11. Vorläufiger Sachwert (vorläufiger Verfahrenswert)

Gebäudesachwert mit Außenanlagen: 872.000,00 Euro

Bodenwert: 45.500,00 Euro

Vorläufiger Sachwert: **917.500,00 Euro**

=====

12. Marktangepasster vorläufiger Sachwert (marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Suhl hat zum Stand 2023 u.a. für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser Sachwertfaktoren ermittelt (Literatur 4).

Sie zeigen, wie sich der Sachwert zum Verkehrswert verhält und berücksichtigen im Grunde die Makrolage in Südthüringen.

Bei einem vorläufigen Sachwert von 917.500,00 € und einem Bodenrichtwert von 36,00 €/m² ergibt sich danach ein Sachwertfaktor von 0,63 nach einer Berechnung in einer definiert städtischen Lage.

Damit zeigt sich, dass die fiktiven Herstellungskosten im Sachwert bei weitem nicht erreicht werden, ein enormer Abzug muss vorgenommen werden.

Somit marktangepasster vorläufiger Sachwert:

0,63 x 917.500,00 € = 578.025,00 Euro

n. Rundung: **578.000,00 Euro**

=====

13. Ertragswert

Eine Ertragswertberechnung ist nicht zielführend, da das Objekt nicht unter Ertragswertbedingungen gehandelt wird, Eigennutz ist primär, Renditeüberlegungen sind sekundär.

14. Verkehrswert (Verfahrenswert)

Grundlage für den Verkehrswert ist der marktangepasste vorläufige Sachwert nach Pkt. 12 mit 578.000,00 €.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert wird nicht weiter durch objektspezifische Marktanpassungsfaktoren an den Verkehrswert angepasst (nach sachverständiger Einschätzung).

Der Nachteil der Mikrolage (Erreichbarkeit, speziell im Winter, Hanglage, auch des Grundstückes) wird durch die Vorteile der Mikrolage nach Punkt 2 und dem vom außen erkennbaren Zustand und die Art des Gebäudes sowie der Ausstattung ausgeglichen.

Der entsprechende Grundstücksmarkt für das Objekt umschließt zwar nicht ältere Personen, für die jüngeren Teilnehmer am Grundstücksmarkt (Familien) ist das Objekt jedoch sehr interessant.

Damit beträgt der **Verkehrswert**:

578.000,00 € x 1,0 = 578.000,00 Euro

15. Literatur

1. Kleiber/Simon:
„Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 5. Auflage 2007,
Bundesanzeiger-Verlag
2. IVD-Preisspiegel 2023/2024
3. Immobilienwertermittlungsverordnung 2021
4. Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze 2023 der Stadt Suhl,
herausgegeben vom entsprechenden Katasterbereich



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

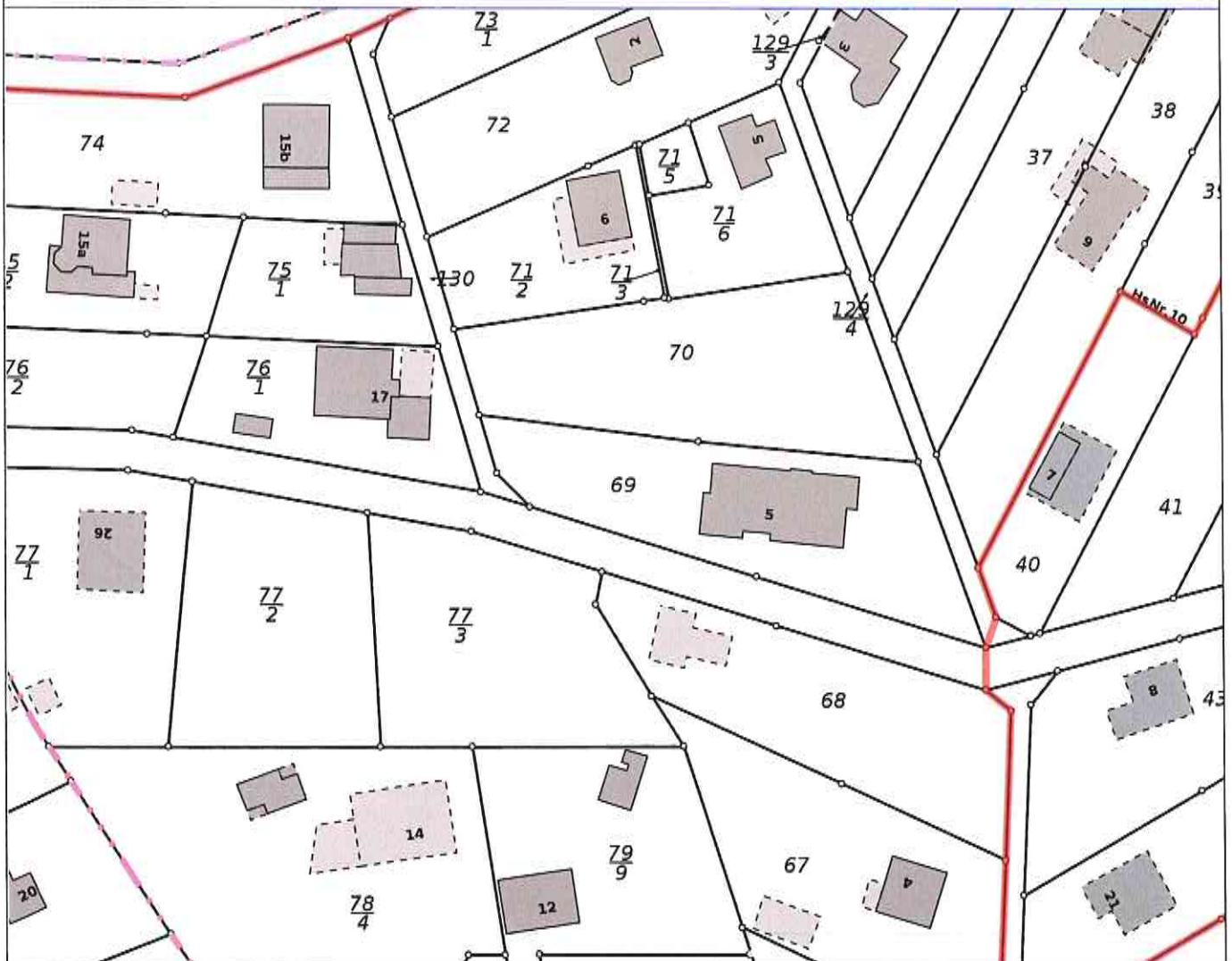
Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Hoffnung 30, 98574 Schmalkalden
Telefon: 0361 57 4163-017, E-Mail: gutachter.schmalkalden@tlbg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen



Gemeinde	Suhl
Gemarkung	Suhl
Bodenrichtwertnummer	420064
Bodenrichtwert [Euro/m²]	36
Stichtag	01.01.2024
Entwicklungszustand abgabenrechtlicher Zustand	baureifes Land erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart	allgemeines Wohngebiet
Bauweise	offen
Fläche [m ²]	1200



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag

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

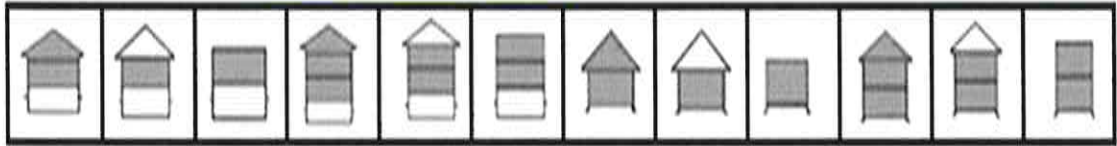


Maßstab:
1 : 1000

erstellt am:
06.03.2025

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

102

2.

2.1 Standard frei wählen	1	2	3	4	5
Standardstufe 3,5	545	605	695	840	1050

768

2.2 zur Tabelle (click)

1	Aussenwände				0,5	0,5	23%	1,04	217 €
2	Dach				1		15%	0,60	126 €
3	Fenster u. Außentüren			0,5	0,5		11%	0,39	84 €
4	Innenwände u. -türen			0,5	0,5		11%	0,39	84 €
5	Deckenkonstr. u. Treppen			0,5	0,5		11%	0,39	84 €
6	Fußböden			0,5	0,5		5%	0,18	38 €
7	Sanitäreinrichtungen				0,5	0,5	9%	0,41	85 €
8	Heizung				1		9%	0,36	76 €
9	sonst. techn. Ausstattung				1		6%	0,24	50 €

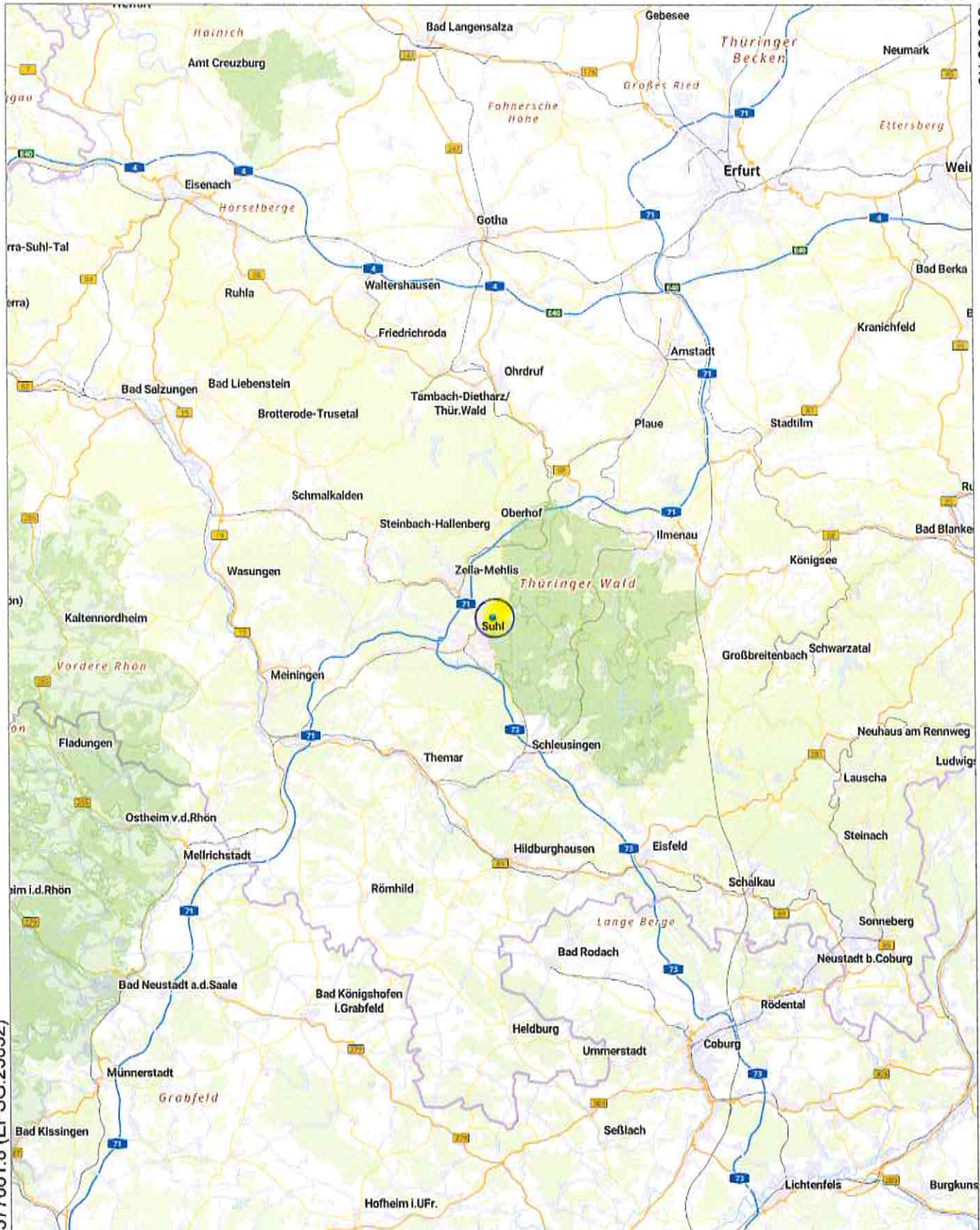
Kostenkennwert 2010

844 €

ermittelte Standardstufe

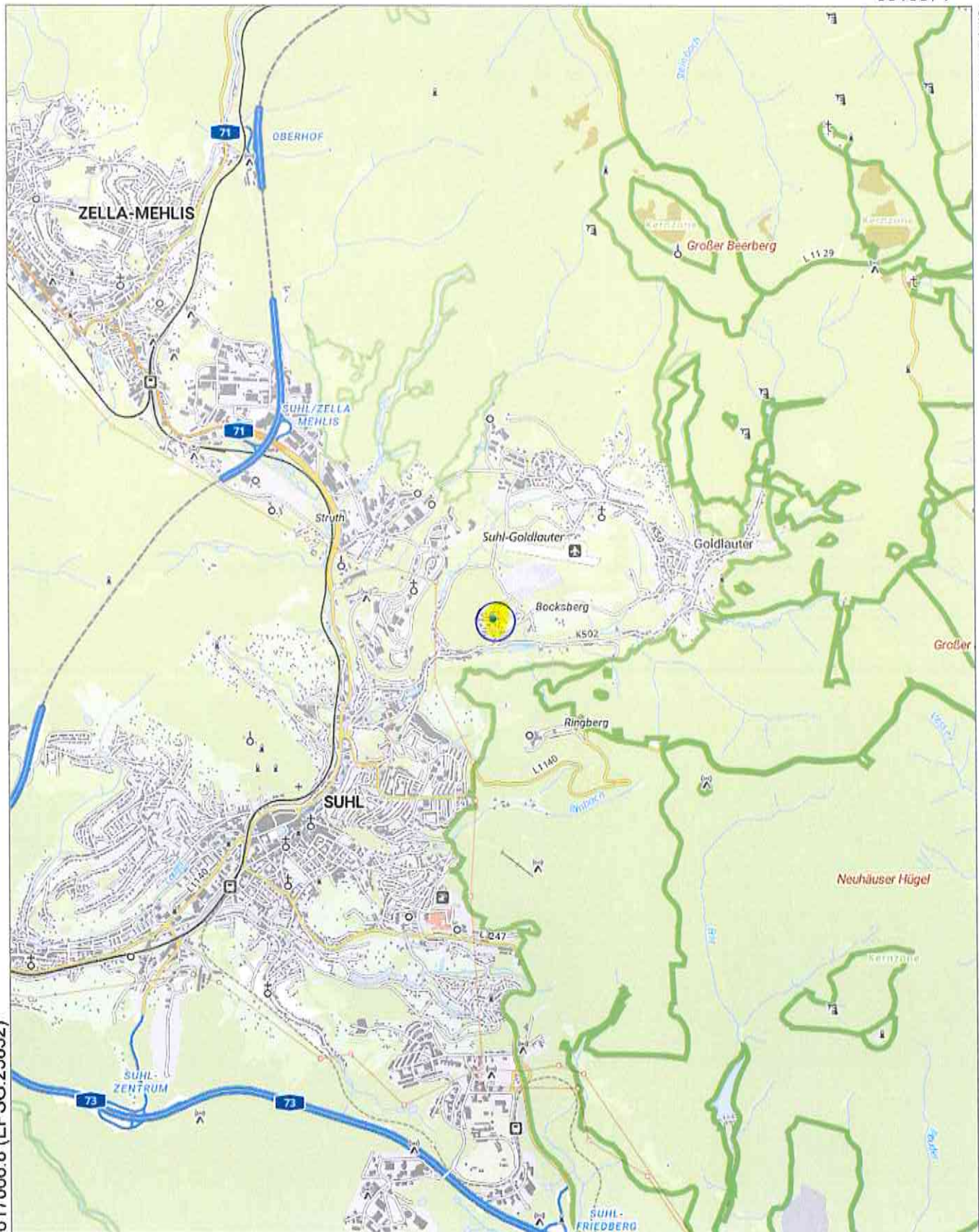
4,0

4,0



577061.8 (EPSG:25832)

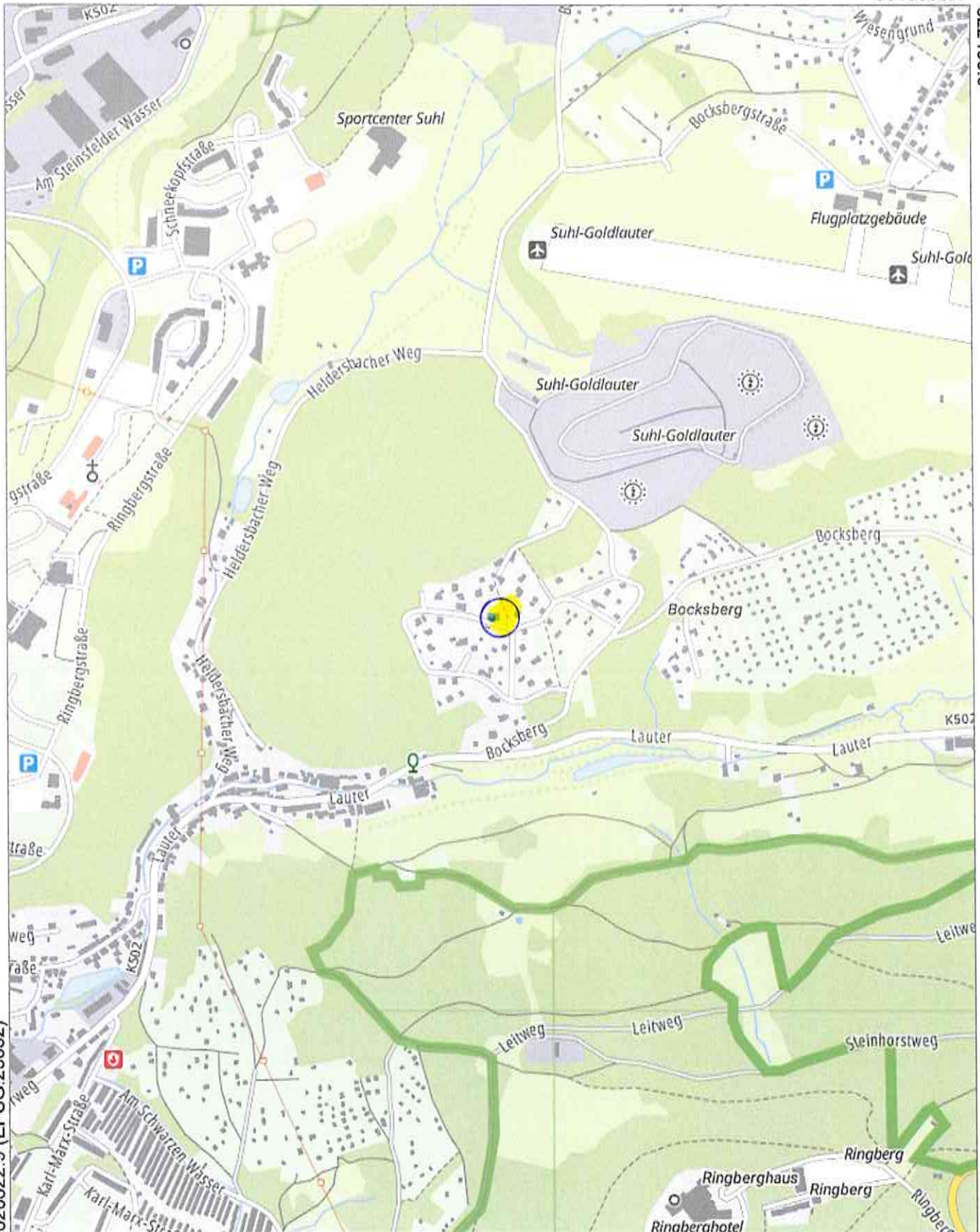
5553282 (EPSG:25832)



617066.8 (EPSG:25832)

5604082.1 (EPSG:25832)

5610855.4



620622.9 (EPSG:25832)

5608597.6 (EPSG:25832)