

Dipl.-Ing. Jürgen Müller

Schulstraße 10
98617 Meiningen



Von der IHK Südthüringen öffentlich bestellter
und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken sowie Schäden und Mängel

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

Grundstückswertermittlung,
Baumängel, Bauschäden,
Beweissicherung, Bauplanung

Telefon: 0 36 93/ 80 36 86
Fax: 0 36 93/ 89 75 35
Mobil: 0170/ 4 91 43 53
E-Mail: svb-mueller@web.de

**Exposé zum
GUTACHTEN**

in dem Zwangsversteigerungsverfahren am Amtsgericht Meiningen

ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

(i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

**Wohngrundstück, Einfamilienhaus
98529 Suhl/ OT Albrechts, Goldbachstraße 29**



VERKEHRSWERT: 35 000,00 €

Aktenzeichen: K 16/ 23

zum Bewertungsstichtag: 04.12.2023

INHALTSVERZEICHNIS

1. Objektdaten
2. Lage- und Grundstücksbeschreibung
3. Objektbeschreibung
4. Wertermittlungsergebnisse
 - 4.1. Verfahrenswert nach dem marktangepassten Sachwert
 - 4.2. Verfahrenswert nach dem marktangepassten Ertragswert
5. Fotos
6. Auszug Bodenrichtwertinformation

Das Exposé umfasst 9 Seiten incl. Anlagen. Es wurde nur im PDF- Format an das Amtsgericht Suhl gesendet.

1. OBJEKTDATEN

Objekt:	bebautes Grundstück; Einfamilienhaus		
Ort:	98529 Suhl/ OT Albrechts		
Straße/ Hausnummer:	Goldbachstraße 29		
Eigentümer:	siehe Grundbuch		
Grundbucheintragung:	Grundbuch von Albrechts, Blatt 727		
Flurstücksnummer/ Grundstücksgröße:	Flur 2, Flurstück 244/ 154	mit	155 m ²
Auftraggeberin:	Amtsgericht Suhl Postfach 10 01 63, 98490 Suhl		
Zweck der Wertermittlung:	Ermittlung des Verkehrswertes		
Ortsbesichtigung:	04.12.2023		
Bewertungsstichtag:	04.12.2023		
Qualitätsstichtag:	entspricht Bewertungsstichtag		
Teilnehmer am Ortstermin:	Mitarbeiterin i. A. Sachverständiger Sachverständiger		
Herangezogene Unterlagen, Erkundungen und Infor- mationen:	* Grundstücksangaben von der Auftraggeberin * Vergleichswerte der Bodenpreise in der Stadt Suhl vom 01.01.2022 * Bundesbaupreisindex vom III. Quartal 2023 * Kopie des Flurstücks- und Eigentüternachweises * Kopie der Liegenschaftskarte * DIN 277 von 2005		

Hinweis:

Durch Unterzeichnenden, der vom Amtsgericht Suhl mit der Erarbeitung eines Gutachtens beauftragt wurde, erfolgte am 07.11.2023 die Einladung zum Termin einer Ortsbesichtigung am 04.12.2023. **Eine Teilnahme am Ortstermin durch den Eigentümer erfolgte nicht.** Es sind dem Unterzeichnenden vom Eigentümer keinerlei Unterlagen sowie Informationen zum Objekt übergeben worden. Aufgrund der Nichtgewährung der inneren Zugänglichkeit erfolgt die Bewertung des Gebäudebereiches nach der äußeren Inaugenscheinnahme. Somit können eventuell werterhöhende bzw. wertmindernde Umstände nicht berücksichtigt werden. Vom Unterzeichnenden wurden die möglichen Grundinformationen aus der äußeren Inaugenscheinnahme übernommen.

2. LAGE- UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG ,Rechtliche Gegebenheiten

Großräumige Lage: Kommunale Einordnung:	Das zu bewertende Grundstück befindet sich im äußeren Bereich der Stadt Suhl, die im Freistaat Thüringen liegt, nahezu zentral in Südthüringen. Neben der Kernstadt gehören weitere Orts-Stadtteile im Umland zur Stadt. Dies sind Albrechts, Dietzhausen, Vesser, Wichtshausen, Goldlauter-Heidersbach, Heinrichs, Mäbendorf, Gehlberg und Schmiedefeld am Rennsteig.
Verkehrslage und Infrastruktur:	Die Lage an den Autobahnen A 71 und A 73 ist beförderlich. Es sind somit günstige Wegebeziehungen in das Thüringer Umland und auch nach Bayern gegeben. Die Stadt ist an das Eisenbahnnetz der DB angeschlossen, Strecken Richtung Würzburg- Erfurt bzw. Meiningen- Eisenach. Die Ortsteile selbst sind über Land- und Kreisstraßen zu errei-

chen. Suhl hat ca. 35 000 Einwohner. Die negative demografische Entwicklung ist zunächst zum Stillstand gekommen. Die Infrastruktur und die Einrichtungen des öffentlichen Lebens haben zentrale Funktionen über den Stadtbereich hinaus. Die Einrichtungen der Versorgung, des Handels und der Dienstleistungen, die Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und auch die wichtigen Bereiche des öffentlichen Lebens sowie die Anlaufstellen der Verwaltung sind vorhanden.

Wirtschaftsstruktur: In der Stadt sind eine Reihe von Arbeitsplätzen vorhanden; es handelt sich im Wesentlichen um Betriebe des Mittelstandes, aber auch Betriebe mit überregionalem Profil sind angesiedelt. Ein Großteil der Bevölkerung hat die Möglichkeit eines Arbeitsangebotes im Stadtbereich bzw. im Umfeld. Die Verkehrslage erlaubt auch das Pendeln in das weitere Umfeld.

Ortsbild: Suhl hat einen mit „Neubauten“ durchwachsenen zentralen Stadtbereich mit kleinstädtischem Charakter. Bedingt durch die geografische Lage und Höhenverhältnisse schließt sich in den Hangbereichen kleingliedrige Eigenheimbebauung an.

innerörtliche Lage: Das zu bewertende Grundstück selbst befindet sich im Ortsteil Albrechts. Die umliegenden Grundstücke werden hauptsächlich durch ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser gekennzeichnet. Es liegt ca. 4 km vom Stadtzentrum entfernt.

Beeinträchtigungen: Es sind keine unmittelbaren bzw. gravierenden Beeinträchtigungen vorhanden, welche eine Einschränkung der gegenwärtigen und zukünftigen Nutzung zur Folge hätten.

3.2. Rechtliche Gegebenheiten

Eintragungen in das Grundbuch Abteilung II: Wertrelevante Eintragungen in der Abt. II des Grundbuchs sind nicht vorhanden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Hier sind keine unsichtbaren Belastungen, in Form von Abstandsflächen und Baulasten, seitens der Nachbargrundstücke eingetragen.

Bauplanungsrecht: Entsprechend der Lage im Ortsgebiet regelt sich die bauliche Zulässigkeit im Bestand unter Einhaltung des § 34 BauGB, wobei sich die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche aus der Eigenart der näheren Umgebung ergeben und zu beachten sind.

Bauordnungsrecht: Das Vorliegen einer Baugenehmigung wurde nicht geprüft. Die materielle Legalität der baulichen Anlage und die Nutzung werden in der vorliegenden Form unterstellt.

Denkmalschutzbuch/ Baulastenverzeichnis: In das Denkmalschutzbuch bzw. in das Baulastenverzeichnis wurde persönlich und auftragsgemäß nicht eingesehen, wobei der Unterzeichnende durch den Auftraggeber die Informationen erhalten hat, dass keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis und im Denkmalschutzbuch vorhanden sind.

Entwicklungszustand: Es handelt sich bei dem bebauten Grundstück um baureifes, voll erschlossenes Bauland.

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: Es wird davon ausgegangen, dass zum gegenwärtigen Wertermittlungsstichtag weder öffentlich-rechtliche Forderungen noch nichtsteuerliche Abgaben anstehen.

Tatsächliche Verhältnisse und sonstige Beschaffenheit

Vorbemerkungen:	Die Ausführungen zu dem Grundstück und zu dessen Beschaffenheit basieren auf den Angaben des Auftraggebers, den vor Ort festgestellten Gegebenheiten und anhand der vorliegenden Kopien des Liegenschaftsauszugs vom Amt für Vermessung und Geoinformation.
Ausdehnung und Grenzverhältnisse:	Das bebaute, zu bewertende Grundstück hat eine leicht trapezförmige Grundrissform mit einer durchschnittlichen Länge von ca. 14 m (Nord- Süd- Richtung) und einer durchschnittlichen Breite von etwa 11 m (Ost- West- Richtung). Die Vermarkungssteine waren nicht einsehbar, die Vermarkungsgrenzen wurden jedoch anhand der Kopie der Liegenschaftskarte vor Ort nachvollzogen.
Baugrund:	Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass im Bereich des bebauten Grundstücks tragfähiger Baugrund ansteht.
Topographische Lage:	Die Geländelinie des Grundstücks kann als nahezu eben bezeichnet werden, wobei hinter der Bebauung zum Nachgrundstück das Gelände stark ansteigt.
Tatsächliche Nutzung:	Auf dem Grundstück wurde ein Einfamilienhaus errichtet.
Erschließung:	Das Grundstück ist vermutlich ortsüblich erschlossen. Durch Informationen Dritter befindet sich eine Gasleitung im Straßenraum und die Abwässer werden direkt in die örtliche Kanalisation eingeleitet.
Straßenausbau:	Die erschließende „Goldbachstraße“ dient der An- und Auffahrt und ist nur einfach ausgebaut.
Stellplatzsituation:	Auf dem Grundstück ist kein Stellplatz vorhanden!
Außenanlagen:	Die Außenanlagen sind in einem einfachen Zustand und stellen sich überwiegend als einfache ungeordnete Flächenbereiche dar. Es ist nur zum Teil eingefriedet. Reste eines Abbruchs an der Hinterfassade ragen noch in den Außenraum. Wege waren nicht erkennbar bzw. nicht vorhanden. Vor dem Gebäude am Gehweg ist ein Anschluss an die Stromversorgung installiert. Der Anteil der Außenanlagen ist sehr gering, nicht wertrelevant.
Kontaminationen/ Altlasten:	Aus der ehemaligen und jetzigen Nutzung des Standortes ist keine erhöhte Gefahr des Vorhandenseins von so genannten Altlasten gegeben.

3. OBJEKTBSCHREIBUNG DER BEBAUUNG

(nach äußerer Inaugenscheinnahme)

Wohnhaus

Bei dem Wohnhaus handelt es sich um ein nicht unterkellertes, eingeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss. Die straßenseitige Erschließung wurde auf die Rückseite verlegt.

Funktionelle Nutzung

Erdgeschoss: vermutlich Flur mit Treppenraum, Wohnzimmer, Küche, Bad, HA-Raum

Dachgeschoss:	vermutlich Flur mit Treppenraum, Schlafräume
Spitzboden:	vermutlich nicht ausbaufähig
Grundrissgestaltung:	keine Angaben möglich
Raumhöhen:	vermutlich für die allgemeine Nutzung geeignet
Besonnung/ Belichtung:	für die Funktion ausreichend

Baukonstruktive Beschreibung

Fundamente:	Naturstein, Beton
Außenwände:	überwiegend Fachwerk, EG tlw. Mz- Mauerwerk
Innenwände:	analog der Außenwände
Außenwandbehandlung:	tlw. Rauputz, Giebelseiten tlw. ohne Putz
Dachkonstruktion:	Satteldach, vermutlich zimmermannsmäßiger Abbund, Ziegeldeckung (neu)
Decken:	vermutlich Holzbalkendecken
Fenster:	Thermofenster aus Kunststoff
Türen:	Eingangstür aus Kunststoff mit Glasteilen, Innentüren : keine Angaben möglich
Treppen:	keine Angaben möglich
Fußböden:	keine Angaben möglich
Wand- und Deckenbehandlung:	keine Angaben möglich
Sanitärinstallation:	keine Angaben möglich
Elektroinstallation:	keine Angaben möglich
Heizung:	keine Angaben möglich

Besondere Bauteile/ Einrichtungen, Gebäudezustand

Besondere Einrichtungen:	keine Angaben möglich
Besondere Bauteile: Schäden und Mängel:	keine Der allgemeine Bau- und Ausbauzustand des Gebäudes wird durch Unterzeichnenden unter Berücksichtigung der Erbauungs-/ Sanierungszeit sowie der Materialauswahl mit „einfach“ bezeichnet. Es wurden nach äußerer Inaugenscheinnahme in den 90-er und folgenden Jahren vermutlich einige Sanierungsleistungen (Dacheindeckung, Einbau von Fenstern und Haustür aus Kunststoff) durchgeführt. Über den Ausbau können keine Angaben gemacht werden. Die Fassade hat einen schadhafte Außenputz bzw. fehlt er an Stellen gänzlich. Die Schwellenbereiche sind ebenfalls schadhaft. An der

Rückseite sind noch unschöne Reste eines Abbruchs vorhanden.
Die Schwellen der Fachwerkbereiche sind nach äußerer Beurteilung stark geschädigt

Da das Gebäude nicht besichtigt werden konnte, können weitere Angaben zu Schäden und Mängeln nicht weiter spezifiziert werden.

Im Rahmen der Bewertung werden nur Kosten der Beseitigung des Reparaturstaus insoweit angesetzt, wie sie zur Wiederherstellung des altersgemäßen Normzustandes erforderlich sind. Da mit den Reparaturarbeiten in der Regel auch Modernisierungsleistungen verbunden sind, können hier nur pauschale Erfahrungssätze herangezogen werden, die nicht unbedingt den tatsächlichen Kosten für die Beseitigung des bestehenden Instandhaltungsstaus entsprechen. Über zu tätigende, mögliche Instandsetzungsmaßnahmen hinaus würde ein zukünftiger Erwerber vermutlich auch Arbeiten ausführen (Umbau und Modernisierung), welche gegenwärtig nicht nachzuvollziehen sind.

4. Wertermittlungsergebnisse

Werteinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Anteiliger Renovierungs- und Instandhaltungsstau der Bausubstanz (siehe Punkt 4.1.3.)

Im Rahmen der Bewertung werden nur Kosten für die Beseitigung des „Renovierungsstaus“ insoweit angesetzt, wie sie zur Wiederherstellung des **baualtersgemäßen Normalzustandes** ! ohne werterhöhenden Charakter erforderlich sind. **Da eine Instandsetzung im Allgemeinen auch mit Modernisierungsmaßnahmen verbunden ist, kommen in der Regel noch zusätzliche Kosten hinzu, die allerdings werterhöhend in den Ansätzen wären.** Nach freier sachverständiger Würdigung und entsprechend von Erfahrungen werden die Kosten zur Revitalisierung der Substanz im Bestand **für das Gebäude und das Grundstück (gegebenenfalls neue Ableitung Abwässer) auf ca. 39 000,00 €** (ca. 110 m² Gesamt Wohn-/Nutzfläche * 350,00 €/ m²) zur Sicherung der baulichen Nutzungseinheit und durchschnittlichen Reparaturaufwand unterstellt und berücksichtigt. Da das Gebäude innerlich nicht besichtigt werden konnte, sind diese Annahmen als maßstäblich innerhalb der Bandbreite möglicher Aufwendungen für derartige Gebäudetypen anzusehen.

4.1. Verfahrenswert nach dem marktangepassten Sachwert Wohnhaus

Sachwert der baulichen Anlage:

Wohnhaus:	60 000,00 €
besondere Bauteile:	0,00 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen:	0,00 €
Bodenwert:	5 000,00 €

vorläufiger Verfahrenswert: 65 000,00 €

Im Grundstücksmarktbericht für die kreisfreie Stadt Suhl 2023 sind entsprechend der Nutzungsform **Sachwertfaktoren** ausgewiesen bzw. ausgewertet.
(§ 21 Abs.1, § 8 Abs.2 Nr.1, § 14 Abs.2 Nr.1 ImmoWertV2021)

Nach bürointernen Auswertungsdaten und aufgrund der „Lage, Nutzungs- sowie Verwertungsmöglichkeit“ wird ein (gewichteter) Sachwertfaktor unter Beachtung des

gegenwärtigen Verkäufermarktes von : 1,33 angesetzt.
marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert des bebauten Grundstücks: 86 450,00 €

(§ 8 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV):

- Werteinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Berücksichtigung der Mikrolage (fehlende, Stellplatzmöglichkeit, Verfahrenswert) innerörtliche Lage) abzüglich 15% vom marktangepassten

86 450,00 € * 15 % = 12 967,50	gerundet	- 12 000,00 €
- abzüglich Renovierungs- und Instandhaltungsstau:		- 39 000,00 €

		35 450,00 €
marktangepasster Verfahrenswert gerundet (§ 21 Abs.1 ImmoWertV):		35 000,00 €

4.2. Verfahrenswertes nach dem marktangepassten Ertragswert

Zur Anwendung des Ertragswertverfahrens sind in einem **Denkmodell** Annahmen und Festlegungen zu treffen, die wie folgt definiert werden. Vorausgesetzt wird, dass durch Instandhaltung und entsprechende Reparaturmaßnahmen die Gebäude eine **wirtschaftliche Lebensdauer von mindestens 25 Jahren** (siehe Sachwert) erreichen wird. Aufwendungen zur Gewährleistung der zukünftigen Nutzung werden überschlägig ermittelt und stehen unter dem Gesichtspunkt einer Werterhaltung, ohne werterhöhenden Charakter. Aufwendungen der Sanierung und Reparatur nutzbarer Flächen werden aus der im Sachwertverfahren ermittelten Wertminderung in Ansatz gebracht bzw. Kosten für Aufwendungen zur Nutzbarmachung von Flächen zugrundegelegt. Zur Gewährleistung der angenommenen Ertragserzielung werden im Allgemeinen Erneuerungsinvestitionen berücksichtigt, welche in Zeiträumen von jeweils 20- 25 Jahren anfallen. Diese Investitionen sind notwendig, um verschlissene Anlagen und Teile zu ersetzen. Werden Erneuerungsinvestitionen unterlassen, so ist mit einem Ertragsrückgang zu rechnen.

Es wird keine ertragsorientierte Nutzung unterstellt, um die Ansätze für eine marktgängige Verwertung abzuleiten. Im Grunde genommen handelt es sich unter Beachtung der Standortbedingungen um ein Grundstück, bei dem auch der Ertragswert zu wichten ist, da nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten auch nachhaltig verwertbar sind. Die zu berücksichtigenden anrechenbaren **Wohnflächen** wurden durch sachverständige Würdigung zur Erzielung eines nachhaltigen Ertrages nach der Bruttogrundfläche mit Hilfe von Nutzungskennzahlen mit hinreichender Genauigkeit (Abweichung vom Istzustand sind möglich, Wohnfläche ist nur als Grundlage dieser Ermittlung verwertbar) ermittelt.

WOHNFLÄCHE: ca. 110 m²

Unterstellt wird folgende Mietpreissituation:

MIETE WOHNUNG: 4,50 €/ m²

(Der IVD- Immobilienpreisspiegel Thüringen 2020/21 weist für den Ort selbst nur großräumige Angaben zu den Mietpreisen aus. Es wird Bezug genommen auf Vergleichsmieten als durchschnittliche Nettokaltmieten im ländlichen Raum für Wohnflächen/ Dienstleistungen, gemittelte Miete bezogen auf die Nutzungsdauer, für einfache bis normale Ausstattung; bürointerne Auswertungen)

Im durchschnittlichen Mietansatz finden Kriterien, wie die großräumige Lage, die Ortsstruktur, die infrastrukturelle Anbindung und die mögliche Ausstattung Berücksichtigung, wobei aus Vergleichswerten in der Region ableitbar ist, dass die hier angesetzte Netto- Kaltmiete einen marktüblichen nachhaltigen Ansatz darstellt, der in der Bandbreite der erzielbaren Mieterträge liegt. Auf eine Differenzierung zum Mietansatz für die unterschiedlichen Etagen wird verzichtet, es handelt sich um einen Durchschnittswert.

angesetzter Liegenschaftszinssatz: 3,0 %

(§ 33 ImmoWertV2021; objektspezifischer Liegenschaftszinssatz, entsprechend der Bandbreite der Liegenschaftszinssätze für Ein- bis Zweifamilienhäuser von 2,5 % bis 3,5 %)

Rohrertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV2021):

110 m² * 4,50 €/ m² * 12 Monate = 5 940,00 €

nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV2021)

hier nach Anlage 3 ImmoWertV2021 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2)

Verwaltung für eine Wohnung (1* 339,00 €)

- 339,00 €

Instandhaltung Wohnung: (110 m² * 13,30 €/m² gewichtet)

- 1 463,00 €

Mietausfallwagnis (Wohnnutzung) 2 % vom Rohrertrag

- 118,80 €

Jahresreinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV2021):	4 019,20 €
Verzinsung Bodenwert:3,0 % von 5 000,00 €	- 150,00 €

Jahresertrag der baulichen und sonstigen Anlagen:	3 869,20 €
--	-------------------

* Barwertfaktor: 17,41

bei n = 25 Jahre, p = 3,0 %,

Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen (§ 28 ImmoWertV):	67 362,77 €
---	-------------

Bodenwert (§ 14 ImmoWertV2021):	+ 5 000,00 €
---------------------------------	--------------

vorläufiger Ertragswert:**72 362,77 €**Marktanpassungsfaktor

Es wurden bereits marktrelevante Einflüsse im Mietansatz berücksichtigt, allerdings ist aus Verkäufen im Umfeld ableitbar, dass auch bei der Herleitung des Ertragswertes eine Korrelation zum Sachwertfaktor für die Marktanpassung besteht.

Somit wird nach freier sachverständiger Würdigung eine Marktanpassung des vorläufigen Ertragswertes mit dem

„Marktanpassungsfaktor“ 1,00 angesetzt.**marktangepasster vorläufiger Ertragswert:****72 362,77 €**

(Werteinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale

abzüglich Renovierungs- und Instandhaltungsaufwand

- 39 000,00 €

ImmoWertV202:

Ertragswert:

33 362,77 €

Verfahrenswert aus dem marktangepassten Ertragswert gerundet:**33 500,00 €****5. Fotos****Foto 1 Süd- Ost-Ansicht****Foto 2 Ost-Ansicht
(von Hinterraum)**

6. Auszug Bodenrichtwertinformation

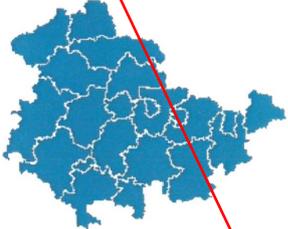


Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl

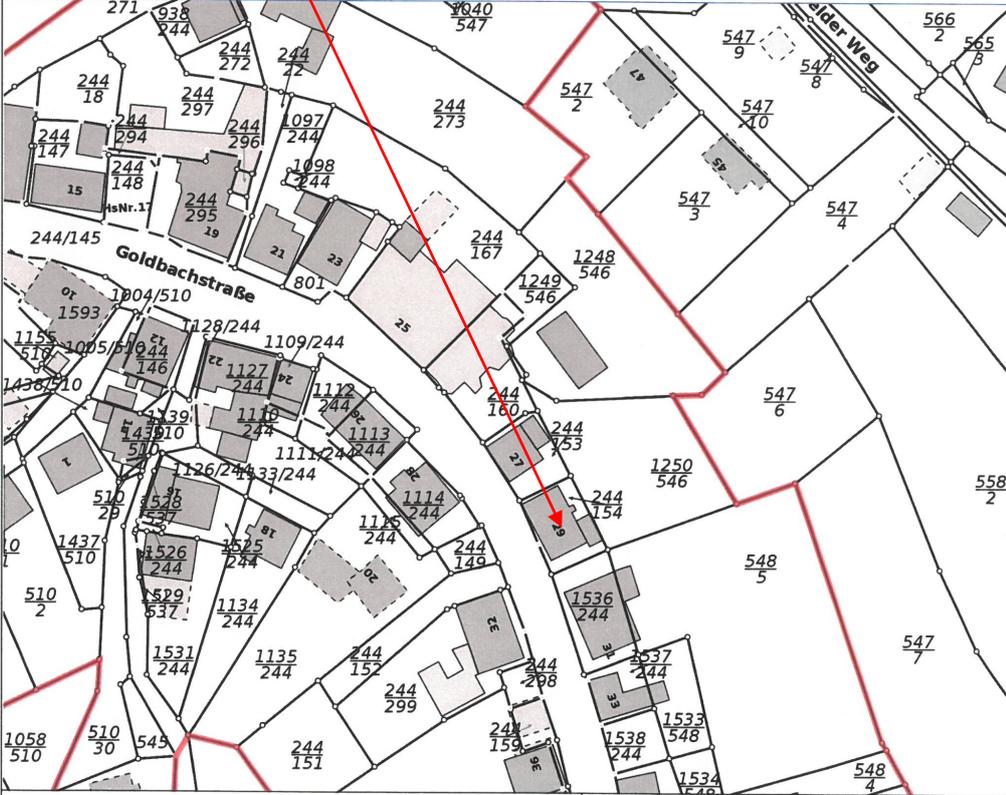
Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
 Hoffnung 30, 98574 Schmalkalden
 Telefon: 0361 57 4163-017, E-Mail: gutachter.schmalkalden@tlbg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen



Gemeinde	Suhl
Gemarkungen	Albrechts, Dietzhausen
Bodenrichtwertnummer	544188
Bodenrichtwert [Euro/m²]	32
Stichtag	01.01.2022
Entwicklungszustand	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart	Mischgebiet
Bauweise	offen
Fläche [m ²]	600



N	Maßstab: 1 : 1000	erstellt am: 24.10.2023
W		
O		
S		

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