

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 5 A
98617 Meiningen

Telefon

Büro: 03693/41206

privat: 03693/8827188

Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes der bebauten Flurstücke

Flurstücke: 73
69

Gebäudenummer: 23 (Flurstück 73)

Straße: Dambachtal (Flurstück 73)
Hügel (Flurstück 69)

Ort: 98553 Schleusingen, OT Altendambach

Landkreis: Hildburghausen

Land: Thüringen

Bezeichnung: 73: Flurstück mit einem Wohnhaus (eingeschossig,
zusätzlich teilunterkellert und mit einem ausgebauten
Dachgeschoss), einem Anbau sowie einem Schuppen

69: Flurstück mit einer Doppel-u. einer Einzelgarage

Suchkriterium: Einfamilienhaus (Flurstück 73)
Garage (Flurstück 69)

Nutzung zum
Wertermittlungstichtag: Wohnnutzung (Flurstück 73)
Garagennutzung (Flurstück 69)

Zweck der Ermittlung: Verfahren K 28/24 Amtsgericht Sonneberg

Tag der Besichtigung: 21.02. 2025, 10:00 Uhr (im Beisein der Antragsgegnerin und der Antragstellerin, jeweils mit Partner)

Wertermittlungstichtag: 21.02. 2025 (entspricht dem Qualitätsstichtag)

Unterlagen:

- Grundbuchauszug und Angaben, bereitgestellt durch das Amtsgericht Sonneberg
- Angaben der Anwesenden zum Tag der Besichtigung

ermittelte Daten:

- Recherche Katasterbereich Schmalkalden (Thür. Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation)
- Grundstücks- und Gebäudebesichtigungen
- Ermittlung der Brutto-Grundflächen

Auftraggeber: Amtsgericht Sonneberg

Eigentümer: nach dem Grundbuchauszug

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 nach Punkt 13 keine Grundlage für den Verkehrswert, auch, wenn das Garagenflurstück 69 Ertragswertcharakter besitzt.

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 Sachwertfaktors (§ 10 der ImmoWertV 21) verwendete Ableitungsmodell und die zugrunde gelegten Daten zu beachten (Lit.4).

Die Bemerkungen in Pkt. 1 sind zu beachten!

Verkehrswert:

Flurstück 73: 19.000,00 Euro

Flurstück 69: 7.000,00 Euro

Meiningen, den 25.02. 2025



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeines	4
2. Beschreibung der Lage	6
3. Nutzung	7
4. Baujahr	8
5. Brutto-Grundflächen	9
6. Bauart	9
7. Zustandsbeschreibung	11
8. Sachwert Gebäude	12
9. Außenanlagen	14
10. Bodenwert	14
11. Vorläufiger Sachwert (vorläufiger Verfahrenswert)	15
12. Marktangepasster vorläufiger Sachwert (marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert)	15
13. Ertragswert	16
14. Verkehrswert (Verfahrenswert)	16
15. Literatur	17
16. Anlagen	
- Bodenrichtwertinformation (1 Seite A4)	
- Normalherstellungskosten Wohnhaus Basis 2010 (1 Seite A4)	
- Kartenauszüge M 1: 500.000, 1: 50.000	
- Lagepläne M 1: 10.000, 1: 5.000	
- unbeglaubigte Katasterauszüge (4 Seiten A4)	
- ungefähre Lagepläne M 1: 500 (2 Seiten A4)	
- Luftbildaufnahmen (2 Stück)	
- Fotodokumentation (40 Stück)	

1. Allgemeines

Grundbuch:	Amtsgericht Hildburghausen Grundbuch von Altendambach (Amtlicher Ausdruck vom 11.09.2024)
Blatt:	350
Gemarkung:	Altendambach
Flurstücke:	73 69
Fläche:	449 m ² 760 m ²
Abteilung II:	angeordnete Zwangsversteigerung
Abteilung III:	nach dem Grundbuch
Baulasten:	keine (gemäß der Angabe Amtsgericht Sonneberg)
Denkmalschutz:	nein (gemäß der Angabe Amtsgericht Sonneberg)
Flurbereinigungs- verfahren:	nein (gemäß der Angabe Amtsgericht Sonneberg)
Einordnung:	gemäß § 34 Baugesetzbuch (Innenbereich) dörfliches Wohngebiet (nach Recherche Katasterbereich Schmalkalden, siehe Anlage)
Einordnung:	<u>Flurstück 73:</u> ortsübliche Erschließung an der Straße Dambachtal (Nordwestseite) bzw. Straße Hammerhohle südöstlich . Straßen: ausgebaut und mit Bitumen befestigt . Wasser, Elektro, Erdgas: zentral . Abwasser: Kleinklägrube <u>Flurstück 69:</u> ortsübliche Erschließung an der Straße Hügel (Nordwestseite) . Straße: mit Bitumen bzw. Pflaster befestigt . Elektro: Anschluss nach Angabe . Abwasser: offensichtlich noch über eine Kleinklägrube

Funktionstüchtigkeit: gewährleistet

Flurstück 73

Wohnhaus

Heizen: zentrale Warmwasserheizung auf Erdgasbasis
(Therme von Vaillant)

Sanitär: Erdgeschoss: Duschaum mit Dusche, WC,
Waschbecken,
WC mit Handwaschbecken

Dachgeschoss: Bad mit Wanne, WC,
Waschbecken

Wohnhausanbau

Lager

Schuppen

Lager

Flurstück 69:

Einzelgarage

Doppelgarage

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 bedingt auffallend (Wellasbestdeckung und teilweise Wellasbestverkleidung Schuppen, teilweise Hofüberdachung aus Wellasbest).
- . Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund- und Bodens erfolgen ausschließlich aufgrund der Unterlagen und ermittelten Daten nach Seite 2.
- . Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung sind nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung) erfolgt.

- . 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.
- . 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.
- . Es wird zum Wertermittlungsstichtag unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.
- . Das Gutachten geht von einem ausreichenden Versicherungsschutz aus (nach Angabe LVM Versicherung).
- . 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 geht von einem vollständigen Leerstand aus, Beräumungs- u. Entsorgungskosten werden im Punkt. 15 gewürdigt.
- . Der Schuppen und eine Garage der Doppelgarage waren nicht begehbar. Der Unterzeichner übernimmt keine Gewährleistung aufgrund der Annahmen und Ansätze infolge der Nichtbegehbarkeit.

2. Beschreibung der Lage

Lage: nach den Kartenauszügen (Anlage)

Altendambach ist ein Dorf mit ca. 300 Einwohnern und seit 2019 ein Ortsteil der Stadt Schleusingen (ca. 10.400 Einwohner) im südthüringischen Landkreis Hildburghausen (ca. 61.000 Einwohner).

Altendambach befindet sich ca.
 - 9 km nordwestlich von Schleusingen
 - 10 km südöstlich von Suhl
 - ca. 1 km Luftlinie westlich der Autobahn A 73

Ortslage: nach dem Lageplan und den unbeglaubigten Katasterauszügen (Anlage)

nordöstliche Ortslage von Altendambach, ca. 400 m bzw. 500 m nordöstlich der Dorfkirche, unmittelbar an der Straße Dambachtal (Landstraße 2634), meist dörfliche Wohnbebauung, östlich befindet sich Außenbereich

einfache (dörfliche) Wohnlage

Vorteil: relativ ruhige Wohnlage

Nachteile: Flurstück 73: kaum Nebenflächen, Zuschnitt, Hangigkeit, Erreichbarkeit (von der Straße Dambachtal Steilhang, von der Straße Hammerhohle sehr eng- Gegenverkehr nicht möglich)

Flurstück 69: Steilhang südöstlich der Garagen

Höhenlage: Flurstück 73: ca. 503- 510 m ü. NN
 Flurstück 69: ca. 503-509 m u. NN

Gelände: in Nordwestrichtung fallend (Flurstück 73 zum Dambachtal relativ steiler Hang)

Baugrund: zum Wertermittlungsstichtag lag kein Baugrundgutachten vor

Grundstückszuschnitt: nach den unbeglaubigten Katasterauszügen (Anlage),
 Flurstück 73: an der Ecke Nordseite ist ein Versatz
 Flurstück 69: relativ regelmäßig

3. Nutzung

Das Objekt Flurstück 73 wird zum Wertermittlungsstichtag als Wohnobjekt durch die Antragsgegnerin genutzt.

Wohnhaus

Keller Wohnhaus: Teilunterkellerung (Gewölbekeller)

Spitzboden: nicht ausgebaut

Dachgeschoss: Flur/Treppenraum, Küche mit Abstellraum, Wohnzimmer, Bad, Schlafzimmer

Erdgeschoss: Flur/Treppenraum, Innenflur mit anschließend Waschküche und Duschraum, Küche mit anschließend 2 Wohnräumen und Abstellraum

Anbau: Lager

Schuppen: Lager (nach Angabe)

Das Objekt Flurstück 69 ist zum Wertermittlungstichtag durch 2 Garagen bebaut (Einzel-u. Doppelgarage, also 3 Stellplätze). Nach Angabe ist die Einzelgarage für 20,00 €/Monat vermietet.

4. Baujahr

Flurstück 73

Nach der Einschätzung des Unterzeichners könnte das Wohnhaus mit dem Anbau ursprünglich um 1900 bis 1920 errichtet worden sein (Fachwerk mit Schwemmsteinen, teilweise Betondecke mit Stahlträgern). Der Gewölbekeller erscheint älter und könnte bereits um 1850 bzw. eher errichtet worden sein (Unterlagen zum Baujahr lagen nicht vor).

Ausbaumaßnahmen wurden in der Zeit der ehem. DDR durchgeführt.

Der Schuppen könnte ebenfalls in der Zeit der ehem. DDR errichtet worden sein.

Nach 1990 wurden am Wohnhaus Investitionen getätigt, soweit ersichtlich und nach Angabe:

- Dachdeckung Wohnhaus (nach Angabe um 2000)
- Fenster Dachgeschoss Wohnhaus (nach Angabe um 2005)
- Heizung (nach Angabe um 1995)
- Sanitärräume (neunziger Jahre und örtlich später)
- teilweise Fußbodennutzschichten.

Nach der Anlage 1 der ImmoWertV 21 ergibt sich für das Wohnhaus mit dem Anbau („erleidet das Schicksal“ des ursprünglichen Wohnhauses) eine definierte Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und infolge der örtlichen und geringen Modernisierungen eine modifizierte Restnutzungsdauer von ca. 12 Jahren zum Wertermittlungstichtag.

Dies ist lediglich eine Rechengröße für den vorläufigen Sachwert und kein Hinweis für eine tatsächliche Restnutzungsdauer.

Der Schuppen ist nicht wertrelevant, eigentlich abbruchwürdig. Durch seinen Abbruch würde eine Freifläche (z.B. für einen Stellplatz) geschaffen werden.

Flurstück 69

Nach Angabe wurden die Garagen um 1980 errichtet.

5. Brutto-Grundflächen

Grundlage: DIN 277

Aufmaß des Unterzeichners (soweit möglich)

Flurstück 69

Garagen: $3 \times 14 \text{ m}^2 = 42 \text{ m}^2$

Flurstück 73Wohnhaus

$120 \text{ m}^2 \times 2 = 240 \text{ m}^2$ (Gewölbekeller kein Ansatz)

Anbau

$45 \text{ m}^2 \times 3 = 135 \text{ m}^2$

Raumhöhen:	Gewölbekeller Wohnhaus	um 1,8 m (Scheitelhöhe)
	Erdgeschoss:	um 2,3 m (Anbau um 1,7 m)
	Dachgeschoss:	um 2,1 m (Wohnhaus)
	Spitzboden:	um 3,0 m (unter dem First Wohnhaus)

6. Bauart

(soweit ersichtlich)

Flurstück 69

Das Flurstück ist mit 2 Garagen (Einzel-u. Doppelgarage) bebaut:

- . eingeschossig
- . Beton-Fertigteilelemente
- . flaches Pultdach mit Pappdeckung
- . Metalltore, offensichtlich Rolltor (nach 1990)
- . Einfriedung: keine
- . Oberfläche: Natursteinpflaster, örtlich Bitumen, Gras

Flurstück 73

Die Bebauung des betreffenden Grundstückes besteht aus dem ursprünglichen Wohnhaus und dem Anbau sowie dem Schuppen

Das Wohngebäude ist eingeschossig, zusätzlich mit einem ausgebauten Dachgeschoss und teilunterkellert.

Der Anbau ist zweigeschossig und zusätzlich mit einem Dachgeschoss.

Im Einzelnen Wohnhaus mit Anbau:

- . Wände: Massivwände (Natursteine, Ziegel, auch Hohlblocksteine), meist jedoch Fachwerkwände (Ausfachungen Schwemmsteine)
- . Decken: über dem Gewölbekeller Wohnhaus: Natursteine
ab dem Erdgeschoss: meist Holzbalkendecken, örtlich Betondecke mit Stahlträgern
- . Dachstuhl: Satteldächer, Wohnhaus mit Gauben und Kniestock
- . Dachdeckung: Ziegeldeckung
- . Dachentwässerung: vorhanden
- . Wandaufbau: außen: meist Schiefer, örtlich Putz

innen: Wohnhaus verputzt bzw. Gipskartonplatten, auch Verkleidungen aus Holz, Anbau meist verputzt
- . Tor: Holztor Anbau
- . Fenster: Kunststoff- Isolierfenster, Holz- Verbundfenster, Holz- Einfachfenster (auch manuelle Außenrollläden)
- . Außentüren: Wohnhaus Holztür mit Einfachverglasung
Anbau Holztür
- . Innentüren: handelsüblich, teilweise lichte Höhe unter 2 m, örtlich um 1,75 m (zum Bad)
- . Innentreppen: zum Ober-u. Dachgeschoss: Holztreppen, verstärkt Schwellen und Absätze
- . Außentreppen: zum Gewölbekeller und zum Zugang: relativ steile Massivtreppen
- . Fußbodennutzschichten: Wohnhaus Dielung Kunststoffbelag, Laminat, örtlich Teppichboden und Fliesen, Anbau Dielung

Der Schuppen ist eingeschossig und nicht unterkellert.

Er ist aus einfachen Holzkonstruktion und überwiegend mit Wellasbest verkleidet und gedeckt (zum Garten offensichtlich „Preolit“- Bitumenschindel)

Außenanlagen

Grundleitungen/Kanäle/
Schächte, Leitungen/
Kleinklägrube:

nicht einsehbar

Einfriedung:

nur teilweise Holzzaun (Hof), hier auch Betonstützmauer zur Straße Hammerhohle

Oberfläche:

Gras, zur Straße Dambachtal offensichtlich Gabionen, vor dem Gewölbekeller Ausbildung als Terrasse (Terrazzoplatten, Einhausung aus Wellpolyester), Betonplatten vor dem Haupteingang, örtlich Betonpflaster

7. Zustandsbeschreibung

(soweit ersichtlich)

Flurstück 69

Die Garagen entsprechen ehem. DDR- Standard, lediglich das Tor der Einzelgarage wurde offensichtlich nach 1990 realisiert.

Auffallend sind die verschlissenen Metalltore, Abplatzungen und Risse.

Die Abmessungen (ca. 5,2 m x 2,7 m) sind so minimal, dass sie für größere PKWs zu beengt sind.

Die Garagen besitzen noch einen geringen Restsachwert, ein Ertrag aus einer Vermietung erscheint nicht nachhaltig.

Flurstück 73

Der Schuppen ist auch nach Punkt 4 abbruchwürdig:

- einfache provisorische Bauweise
- Asbesteinsatz
- Freifläche für Stellplatz.

Das Wohngebäude und der Anbau entsprechen in ihrer Bauart im Rohbau dem Baualter gemäß Punkt 4.

Der Ausbau entspricht teilweise ehem. DDR-Standard, die Investitionen nach 1990 entsprechen offensichtlich der jeweiligen Realisierungszeit.

Auffallende Baumängel/Bauschäden:

- . das Wohnhaus mit dem Anbau entspricht bei weitem nicht dem aktuellen Gebäudeenergiegesetz
- . teilweise fehlender (nicht fertiggestellter) Ausbau im Wohnhaus
- . teilweise verschlissene und verformte Außentreppen
- . Gefahr von verdeckten Bauschäden am Holz (Dachstuhl, Decken)

Nach den Kriterien des ImmoWertV 21, Anlage 4 kann dem Wohngebäude nach einer Einschätzung (siehe Anlage) nur eine Standardstufe von 1,8 zuerkannt werden (im Grunde eine einfache Ausstattung).

Die Lage des Objektes ist bedingt für eine Weiternutzung geeignet (siehe die Lagemerkmale in Pkt. 2).

Die Kubaturen und die Grundrissaufteilungen sind für eine Weiternutzung ebenso nur bedingt geeignet (ausreichende Raumhöhe im Erdgeschoss und im Dachgeschoss nach Punkt 5, relativ zweckmäßiger Zuschnitt), jedoch:

- . Wohnhaus mit dem Anbau ist nicht barrierefrei (Schwellen, Absätze, teilweise geringe Durchgangsbreiten und Durchgangshöhen unter 2 m der Innentüren)
- . relativ steile Außentreppen zum Gewölbekeller und von der Straße
- . geringe bis teilweise sehr geringe Raumhöhe im Keller nach Punkt 5
- . teilweise Durchgangsräume, keine Abgeschlossenheit zwischen Erd-u. Dachgeschoss.

Das Wohngebäude besitzt einen Restsachwert.

Der Anbau besitzt keinen Wert mehr, der zu einer Erhöhung des Verkehrswertes des betreffenden Grundstückes beiträgt.

Mit dem Ansatz von 0 Euro werden keine theoretischen Restsachwerte angesetzt, jedoch auch keine Abbruch- u. Entsorgungskosten. Dies entspricht auch dem örtlichen Grundstücksmarkt.

8. Sachwert Gebäude

Flurstück 69

Brutto-Grundfläche

n. Pkt. 5: 42 m² (Garagen)

Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre (nach der ImmoWertV)

Baualter nach Punkt 4:	45 Jahre	
Wertminderung infolge Baualter:	75,00 % (linear)	
Kostenkennwert:	300,00 €/m ² BGF im Mittel gemäß einer Einschätzung (einschl. Mehrwertsteuer und Baunebenkosten)	
Regionalfaktor:	1,0 (nach Lit.4)	
Indexierung Basis 2010:	184,7 (Stand IV/2024)	
vorläufiger Sachwert:	42 m ² x 300,00 €/m ² x 0,25 x 1,847 =	5.818,05 Euro
	Summe nach Rundung:	6.000,00 Euro =====

Flurstück 73

Brutto-Grundfläche n. Pkt. 5:	240 m ² (Wohnhaus, ohne Gewölbekelleransatz, der nicht zu einer Werterhöhung beiträgt)	
Haustyp gemäß der ImmoWertV:	121 (Wohnhaus)	
Standardstufe im Mittel nach interner Einschätzung:	1,8 (nach der ImmoWertV aufgrund einer inneren Einschätzung der Anlage)	
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre (nach der ImmoWertV)	
geschätzte modifizierte Restnutzungsdauer:	12 Jahre (nach Punkt 4)	
Wertminderung infolge Baualter:	85,00 % (linear)	
Kostenkennwert:	866,00 €/m ² BGF im Mittel gemäß einer Einschätzung nach der ImmoWertV 21, Anlage 4, Preisbasis 2010 (einschl. Mehrwertsteuer und Baunebenkosten)	
Regionalfaktor:	1,0 (nach Lit.4)	

Indexierung Basis
2010:

184,7 (Stand IV/2024)

vorläufiger Sachwert:

$240 \text{ m}^2 \times 866,00 \text{ €/m}^2 \times 0,15 \times 1,847$
=

57.582,07 Euro

zusätzlich geschätzter Zeitwert
für Schuppen (Abbruchkosten):
für Anbau:

-2 .500,00 Euro
0 Euro

Summe nach Rundung:

55.000,00 Euro
=====

9. Außenanlagen

Der Zeitwert der üblichen Außenanlagen ist nach der Lit.4 im Gebäudesachwert enthalten.

10. Bodenwert

Grundlage für den Bodenwert ist der entsprechende Bodenrichtwert, herausgegeben vom Katasterbereich Schmalkalden (siehe Anlage).

Danach beträgt der Bodenrichtwert 20,00 €/m² (dörfliches Wohngebiet, erschlossen nach dem BauGB und den Thür. KAG, offene Bebauung, 700 m², Stand 1.1.2024).

Aufgrund der Größe des Grundstückes 73 (449 m²) im Vergleich zur Größe des Bodenrichtwertgrundstückes (700 m²) wird nach einem Beschluss des örtlichen Gutachterausschusses vom 10.01.2015 eine Anpassung mit dem Faktor 0,95 vorgenommen.

Somit Bodenwert Flurstück 73: $449 \text{ m}^2 \times 20,00 \text{ €/m}^2 \times 0,95 = 8.531,00 \text{ Euro}$

nach Rundung:

8.500,00 Euro
=====

Für das Flurstück 69 wird der Bodenrichtwert angesetzt.

Somit Bodenwert Flurstück 69: $760 \text{ m}^2 \times 20,00 \text{ €/m}^2 =$

15.200,00 Euro

nach Rundung:

15.000,00 Euro
=====

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

11. vorläufiger Sachwert (vorläufiger Verfahrenswert)

Flurstück 73

Wohnhaus mit Anbau, Schuppen sowie Außenanlagen:	55.000,00 Euro
Bodenwert:	8.500,00 Euro
Vorläufiger Sachwert:	63.500,00 Euro =====

Flurstück 69

Garagen sowie Außenanlagen:	6.000,00 Euro
Bodenwert:	15.000,00 Euro
Vorläufiger Sachwert:	21.000,00 Euro =====

12. Marktangepasster vorläufiger Sachwert (marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert)

Der betreffende Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises hat 2023 für Einfamilienwohnhäuser Sachwertfaktoren ermittelt (Literatur ⁴⁾).

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

Flurstück 73

Bei einem vorläufigen Sachwert von 63.500,00 € einem Bodenrichtwert von 20,00 €/m² in einer definiert dörflichen Lage ergibt sich nach Berechnung ein Sachwertfaktor von 1,20.

Somit marktangepasster vorläufiger Sachwert:

$$\begin{array}{rcl}
 1,20 \times 63.500,00 \text{ €} & = & 76.200,00 \text{ Euro} \\
 \text{n. Rundung:} & & \mathbf{76.000,00 \text{ Euro}} \\
 & & \text{=====}
 \end{array}$$

Flurstück 69

Für derartige Flurstücke wurden keine Marktanpassungsfaktoren ermittelt.

13. Ertragswert

Flurstück 73

Eine Ertragswertberechnung führt auf dem örtlichen Grundstücksmarkt nicht zum Verkehrswert. Sie ist entbehrlich.

Der Verkehrswert wird vom Sachwert bestimmt. Derartige Wohnobjekte werden üblicherweise eigengenutzt, Renditeüberlegungen sind sekundär.

Flurstück 69

Der Ertragswert ist nach Punkt 7 nicht nachhaltig, auch wenn eine Garage nach Angabe vermietet ist.

14. Verkehrswert (Verfahrenswert)

Flurstück 73

Grundlage für den Verkehrswert ist der marktangepasste vorläufige Sachwert nach Pkt. 12 mit 76.000,00 €.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert muss durch eine objektspezifische Marktanpassung an den Verkehrswert angepasst werden (nach einer gutachterlichen Einschätzung):

. Abschlag infolge der Mikrolage nach Punkt 2:	Faktor 0,70
. Abschlag infolge der Nachteile in der Kubatur und Grundrissaufteilung nach dem Punkt 7:	Faktor 0,75
. Abschlag infolge der Baumängel (Fertigstellungskosten)/Bauschäden nach dem Punkt 7:	Faktor 0,70
. geschätzte Beräumungs-u. Entsorgungskosten (manuelle Beräumung, problematische Zufahrt), geschätzt:	9.000,00 €

Somit **Verkehrswert:**

76.000,00 Euro x 0,70 x 0,75 x 0,70 – 9.000,00 Euro = 18.930,00 Euro nach Rundung: 19.000,00 Euro
--

Flurstück 69

Grundlage für den Verkehrswert ist der vorläufige Sachwert nach Punkt 11 mit 21.000,00 Euro.

Dieser Wert aus dem vollen Bodenrichtwert und dem Restwert der Garagen ist zu hoch als Verkehrswert.

Anpassung:

- eine höherwertigere Nutzung des Flurstückes (z.B. als Wohnobjekt) erscheint unrealistisch, da unmittelbar südwestlich der Garagen Steilhang beginnt, damit muss der Bodenwert stark abgemindert werden: Faktor 0,50
- Investitionsbedarf der Garagen (z.B. Ersatz der Metalltore): Faktor 0,80
- relativ geringe Garagengrößen, die den Bedingungen der ehem. DDR geschuldet sind (nur bedingt Garagennutzung, eher Kaltlager): Faktor 0,85

Somit **Verkehrswert:**

21.000,00 Euro x 0,50 x 0,80 x 0,85 = 7.140,00 Euro
nach Rundung: 7.000,00 Euro

15. Literatur

1. Kleiber/Simon:
„Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 5. Auflage 2007,
Bundesanzeiger-Verlag
2. Immobilienwertermittlungsverordnung 2021
3. IVD-Preisspiegel Thüringen
4. Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze 2023
(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	Schleusingen
Gemarkung	Altendambach
Bodenrichtwertnummer	423006
Bodenrichtwert [Euro/m²]	20
Stichtag	01.01.2024
Entwicklungszustand	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart	dörfliches Wohngebiet
Bauweise	offen
Fläche [m²]	700



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag

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



Maßstab:

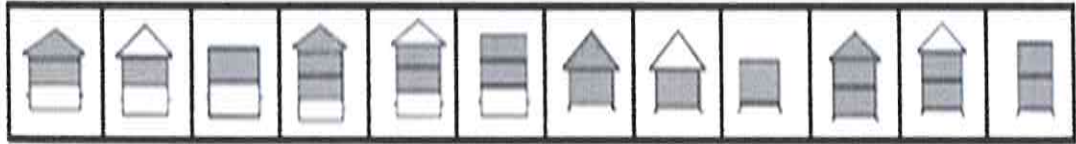
1 : 1000

erstellt am:

05.12.2024

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

121

2.

2.1 Standard frei wählen	1	2	3	4	5
Standardstufe 3,5	790	875	1005	1215	1515
2.2 zur Tabelle (click)					

1110

1	Aussenwände	1					23%	0,23	182 €
2	Dach		1				15%	0,30	131 €
3	Fenster u. Außentüren	0,1	0,5	0,4			11%	0,25	101 €
4	Innenwände u. -türen	0,5	0,5				11%	0,17	92 €
5	Deckenkonstr. u. Treppen		1				11%	0,22	96 €
6	Fußböden		1				5%	0,10	44 €
7	Sanitäreinrichtungen		0,5	0,5			9%	0,23	85 €
8	Heizung		1				9%	0,18	79 €
9	sonst. techn. Ausstattung		0,5	0,5			6%	0,15	56 €

Kostenkennwert 2010

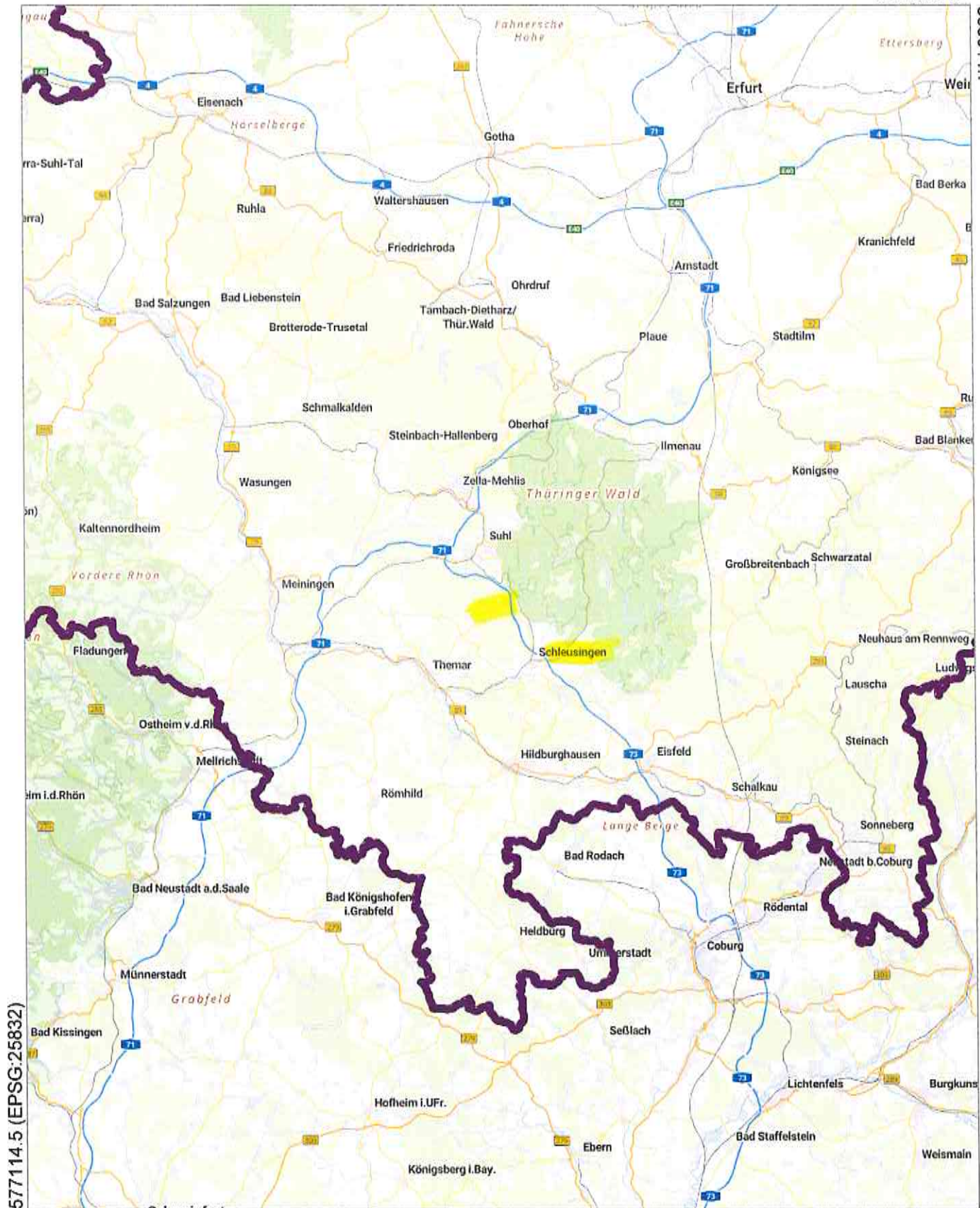
866 €

ermittelte Standardstufe

1,8

1,8

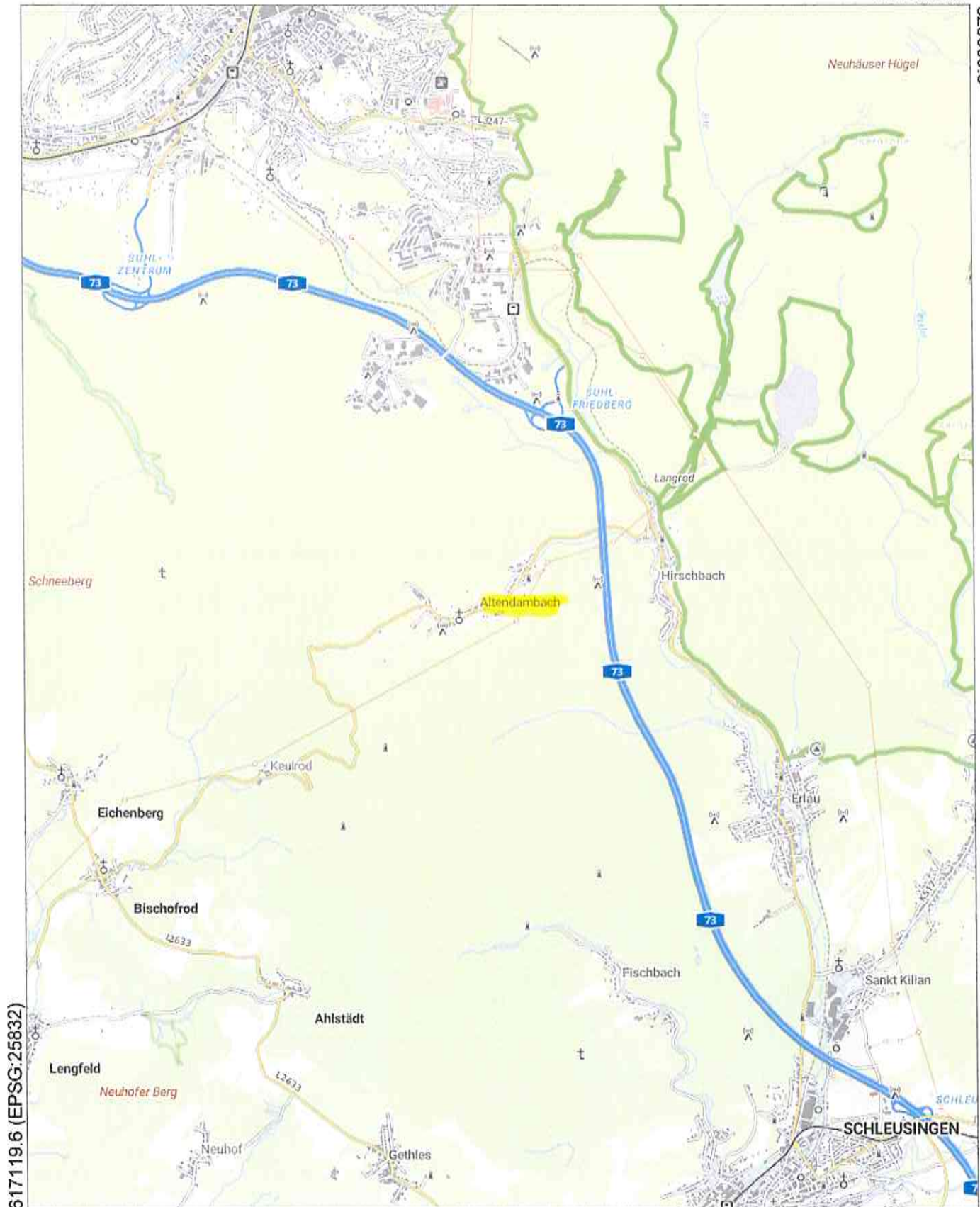
5658697.7



577114.5 (EPSG:25832)

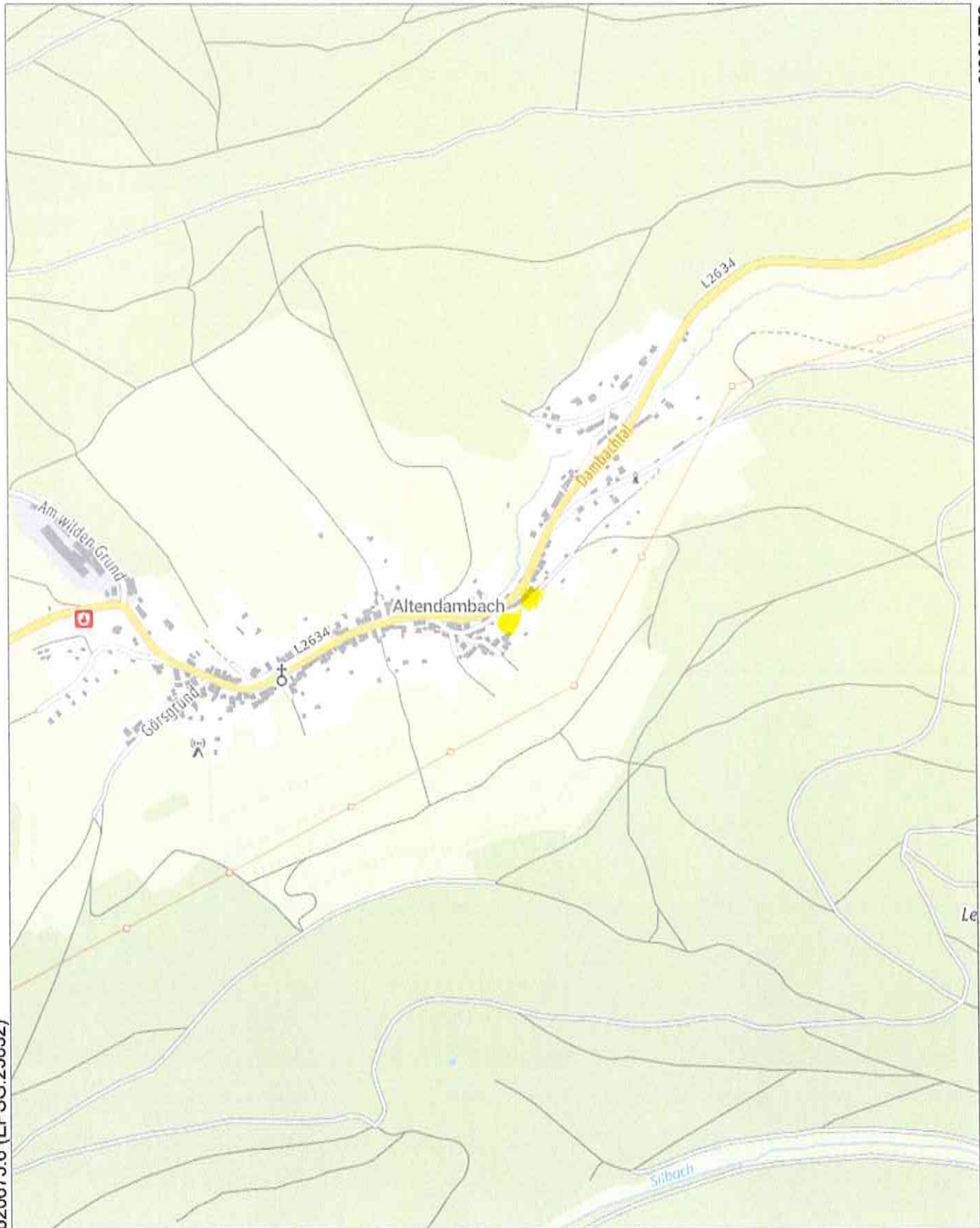
5545808.6 (EPSG:25832)

5607897.6



5596608.7 (EPSG:25832)

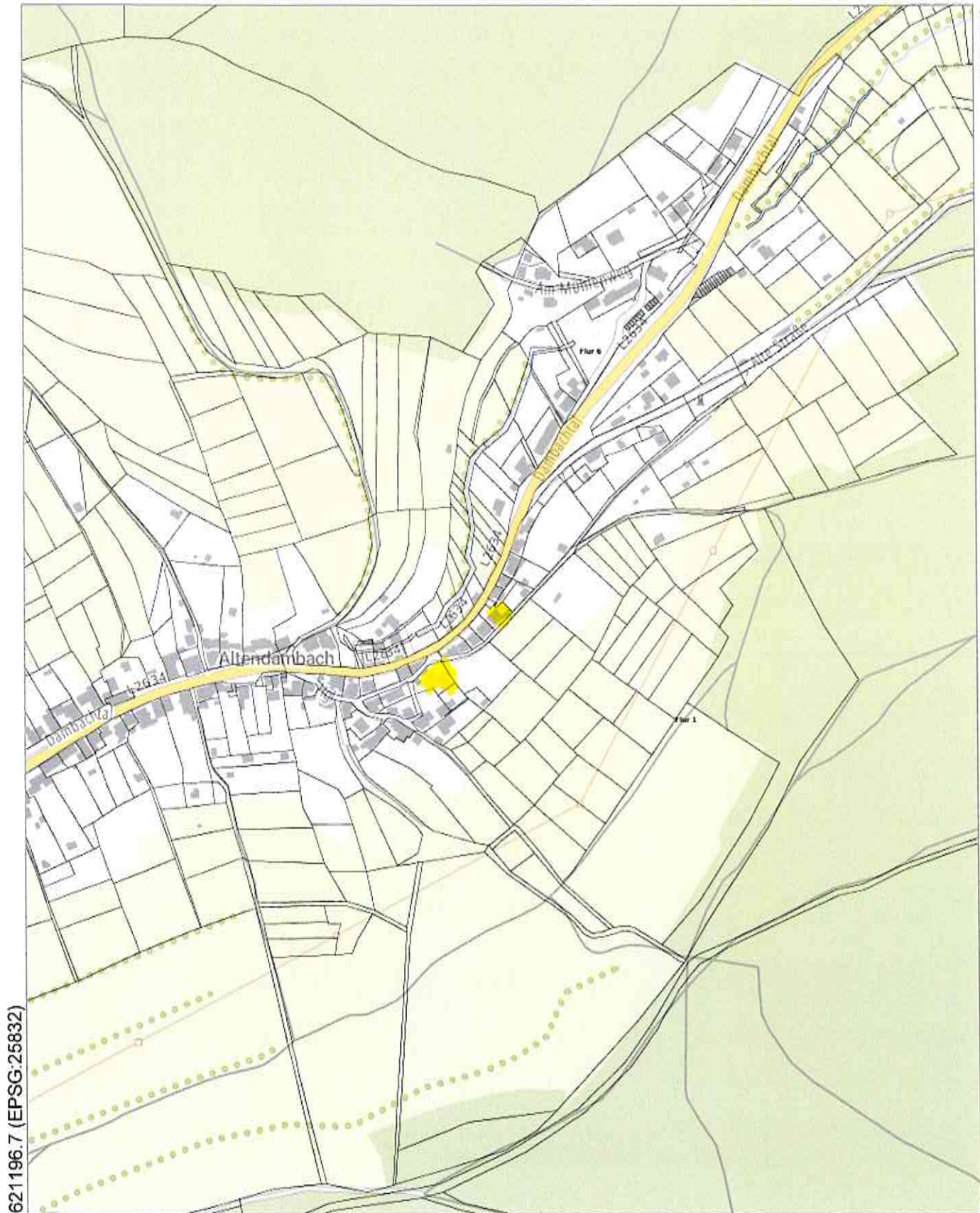
5603382.1



620675.6 (EPSG:25832)

5601124.3 (EPSG:25832)

5602874.8



621196.7 (EPSG:25832)

5601745.9 (EPSG:25832)