

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 Suhl
ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES
(i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
Mietwohngrundstück, Mehrfamilienhaus
98544 Zella- Mehlis, Mühlstraße 7



VERKEHRSWERT: 141 500,00 €

Aktenzeichen: K 1/ 25

zum Bewertungsstichtag: 08.07.2025

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
7. Auszug Planungsunterlagen (unmaßstäblich, nur zur Orientierung)

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Wohnungen innen nicht besichtigt werden konnten!

Das Exposé umfasst 16 Seiten incl. Anlagen. Es wurde nur im PDF- Format an das Amtsgericht Suhl gesendet.

1. OBJEKTDATEN

| | |
|--|---|
| Objekt: | bebautes Grundstück; Wohngrundstück, Mehrfamilienhaus |
| Ort: | 98544 Zella- Mehlis |
| Straße/ Hausnummer: | Mühlstraße 7 |
| Eigentümer: | nach Grundbuchstand |
| Grundbucheintragung: Flurstücksnummer/ Grundstücksgröße: | Grundbuch von Zella- Mehlis, Blatt 6271 Flurstück 1882 mit 853 m ² |
| Auftraggeber: | Amtsgericht Suhl Hölderlinstraße 1, 98527 Suhl Aktenzeichen: K 1/ 25 |
| Zweck der Wertermittlung: | Ermittlung des Verkehrswertes |
| Ortsbesichtigung: | 08.07.2025 |
| Bewertungsstichtag: | 08.07.2025 |
| Qualitätsstichtag: | entspricht Bewertungsstichtag |
| Teilnehmer am Ortstermin: | Frau Dumke, Mitarbeiterin i.A. Sachverständiger Herr Müller, Sachverständiger |
| Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen und Infor- mationen: | * Grundstücksangaben vom Auftraggeber * Vergleichswerte der Bodenpreise im Landkreis Schmalkalden- Meiningen vom 01.01.2024 * Bundesbaupreisindex vom II. Quartal 2025 * Kopie des Flurstücks- und Eigentümersnachweises * Kopie der Liegenschaftskarte * DIN 277 von 2005 * Planungsunterlagen aus dem Archiv der Stadt Zella-Mehlis |

2. LAGE- UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

| | |
|---------------------------------|--|
| Großräumige Lage: | Das Grundstück liegt in der Stadt Zella-Mehlis, im Landkreis Schmalkalden-Meiningen (Raum Südthüringen). |
| Kommunale Einordnung: | Zella-Mehlis hat ca. 10 000 Einwohner, ist eine eigenständige Stadt und liegt unmittelbar neben der Stadt Suhl, dem größten Siedlungszentrum in Südthüringen. Das zu bewertende Grundstück befindet sich in der zentrumsnahen Stadtlage von Zella-Mehlis. Die Thüringer Landeshauptstadt Erfurt ist ca. 60 km entfernt. |
| Verkehrslage und Infrastruktur: | Zu erreichen ist die Stadt über Landstraßen I. und II. Ordnung sowie direkt über die Bundesstraße B 62 aus dem ländlichen umgebenden Raum. Die Autobahn A 71 als Nord- Süd- Verbindung bindet an der Anschlussstelle Suhl/ Zella- Mehlis an. Die günstige Anschlussmöglichkeit über die A 73 in den bayerischen Raum, Richtung Coburg/ Nürnberg, ist vorteilhaft für Wohnen und Gewerbe. |
| Wirtschaftsstruktur: | Die Stadt Zella-Mehlis im Verbund mit Suhl bildet ein Mittelzentrum |

| | |
|---|--|
| | mit „erweiterten“ Funktionen. Neben den historisch gewachsenen wirtschaftlichen Eckpunkten der Forst- und Landwirtschaft hat das metallverarbeitende und feinwerktechnische Gewerbe in der Region eine größere Bedeutung und Entwicklung. |
| Demografische Lage: | Es ist von einer rückläufigen bzw. stagnierenden demografischen Entwicklung am Standort und einer überalterten Bevölkerung auszugehen. Die strukturellen Prognosen für den Bereich Kaufkraft, Arbeitsmarkt und Bevölkerungsentwicklung für den Bereich weisen eine überwiegend negative Tendenz aus. |
| Ortsbild: | Die Stadt hat kleinstädtischen Charakter. |
| Innerörtliche Lage: | Das bebaute Grundstück selbst liegt im östlichen „Stadtteil“ von Zella-Mehlis. Die hauptsächlichen Einrichtungen der Versorgung, des Handels und der Verwaltung befinden sich in zentraler Lage in der Kernstadt und im Randgebiet. Die umgebende Bebauung wird durch überwiegend Wohnbereiche geprägt. Bezogen auf den Ort kann die Lage des Grundstücks mit „gut“ eingeschätzt werden. Die Autobahnauffahrt ist ca. 1,5 km, das Zentrum der Stadt ist ca. 0,6 km entfernt. |
| Art der Bebauung: | offene Bauweise |
| Beeinträchtigungen: | Es sind vermutlich keine unmittelbaren bzw. gravierenden Beeinträchtigungen vorhanden, welche eine Einschränkung der gegenwärtigen und zukünftigen Nutzung zur Folge hätten. |
| Eintragungen in das Grundbuch Abt. II: | Wertrelevante Eintragungen, das Grundstück betreffend, wurden nicht benannt. |
| nicht eingetragene Rechte und Lasten: | Hier sind keine unsichtbaren Belastungen, z.B. in Form einer Abstandsfläche oder Baulast, seitens eines Nachbargrundstücks benannt worden. |
| Bauplanungsrecht: | Entsprechend der Lage im Ortsgebiet regelt sich für das Wohngrundstück die bauliche Zulässigkeit im Bestand unter Einhaltung des § 34 BauGB, wobei sich die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche aus den Festlegungen der Örtlichkeit ergeben. |
| Bauordnungsrecht: | Das Vorliegen einer Baugenehmigung wurde nicht geprüft. Die materielle Legalität der baulichen Anlage des Wohnhauses und die Nutzung werden in der vorliegenden Form unterstellt. |
| Denkmalschutzbuch/ Baulastenverzeichnis: | Nach Information vom Auftraggeber sind keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden. Eine Eintragung im Denkmalschutzbuch ist vorhanden. Das Gebäude erfüllt die Voraussetzungen im Ensemble des § 2 Abs. 2. ThürDSchG und ist somit Kulturdenkmal aus geschichtlichen und künstlerischen Gründen sowie aus Gründen der historischen Stadtbildpflege. Somit sind die denkmalpflegerischen Belange besonders zu beachten und beabsichtigte Veränderungen abzustimmen. |
| Entwicklungszustand: | Es handelt sich bei dem bebauten Grundstück um baureifes, voll erschlossenes Bauland (§ 5 ImmoWertV). |
| Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: | Es wird davon ausgegangen, dass zum Wertermittlungsstichtag keine öffentlich-rechtlichen Beiträge bzw. nichtsteuerlichen Abgaben vorhanden sind. |

| | |
|-----------------------------------|--|
| Hinweis: | Die Ausführungen zum Grundstück und zu dessen Beschaffenheit basieren auf den Angaben des Auftraggebers, den vor Ort festgestellten Gegebenheiten und anhand der vorliegenden Kopien des Liegenschaftsauszeuges vom Amt für Vermessung und Geoinformation. Der offene, zusammengelegte Einfahrtsbereich von der Mühlstraße aus wird vom Flurstück Nr. 1881 und vom Flurstück Nr. 1882 genutzt. |
| Ausdehnung und Grenzverhältnisse: | Das bebaute, zu bewertende Grundstück hat eine unregelmäßige Grundrissform mit einer maximalen Länge von ca. 30 m und einer maximalen Breite von etwa 28 m. Die Vermarkungssteine waren nicht einsehbar, die Vermarkungsgrenzen wurden jedoch anhand der Kopie der Liegenschaftskarte vor Ort visuell nachvollzogen. Die Zufahrt wird gemeinsam mit dem Nachbargrundstück Mühlstraße 9 genutzt (ohne nachvollziehbare gesicherte Regelung). Die tatsächliche Nutzung im Außenbereich ist stark verbunden mit dem benannten Nachbargrundstück (siehe auch Nutzung südlicher Seitenraum) ! |
| 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 fällt von Norden nach Süden und von Osten nach Westen. Zum Hinterraum steigt die Geländelinie terrassenmäßig an. |
| Tatsächliche Nutzung: | Auf dem Grundstück wurde eine ehemalige Schule zu einem Mehrfamilienhaus umgebaut. |
| Erschließung: | Das Grundstück ist erschlossen und mit Elektro-, Telekommunikations-, Gas- und Wasseranschlüssen versehen. Die Abwässer gelangen direkt in die örtliche Kanalisation. |
| Straßenausbau: | Die erschließende „Mühlstraße“ dient der An- und Auffahrt und ist komplett ausgebaut. |
| Stellplatzsituation: | Auf dem Grundstück wären Stellplätze vorhanden bzw. sind Flächen nutzbar. Zur Zeit sind Teilbereiche mit Sperrmüll belegt. |
| Außenanlagen: | Die Außenanlagen, speziell im Seiten- und Hinterraum sind in einem ungepflegten, verwahrlosten Zustand. Das Grundstück ist teilweise eingefriedet. Eine geordnete Nutzung der Außenanlagen ist nicht erkennbar. Der Zufahrtsbereich/ Zugang ist mit Bitumenbelag befestigt. |
| Kontaminationen/ Altlasten: | Aus der ehemaligen und jetzigen Nutzung des Standortes ist keine erhöhte Gefahr des Vorhandenseins von sogenannten Altlasten gegeben. |

3. OBJEKTBSCHREIBUNG DER BEBAUUNG

Es handelt sich um ein teilunterkellertes, zweigeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss, welches um 1925 in Massiv- und Fachwerkbauweise errichtet wurde. Es wurde früher als Schule genutzt. Zu einem vermutlich späteren Zeitpunkt (um 1967) wurde noch ein zweigeschossiger Gebäudeteil angebaut. Es befinden sich gegenwärtig 5 Wohnungen im Gebäude, davon 2 im Anbau. **Die Wohnungen konnten nicht besichtigt werden!**

Funktionelle Nutzung

(siehe dazu Auszug Planungsunterlagen, Pkt. 7.5. „Altunterlagen“)

| | |
|--------------------------------------|---|
| Kellergeschoss: | Flur mit Treppenraum, Abstellraum/ Waschküche, Heizung |
| Erdgeschoss: | Eingangsflur mit Treppenhaus, eine Wohnung bestehend aus: Wohnzimmer, Küche, Bad, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer (nur teilweise begangen), gesamter EG Bereich im „Althaus“ |
| Anbau: | auf halber Treppe, eine Wohnung bestehend aus: (siehe Anlage) vermutlich, Einraumwohnung mit Küche sowie Sanitärbereich möglich |
| Obergeschoss: | Flur mit Treppenhaus, eine Wohnung bestehend aus: Wohnzimmer, Küche, Bad, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer (gesamter 1.OG – Bereich im „Althaus“ |
| Anbau: | auf halber Treppe, eine Wohnung bestehend aus: (siehe Anlage) vermutlich, Einraumwohnung mit Küche sowie Sanitärbereich möglich |
| Dachgeschoss: | Flur mit Treppenraum, eine Wohnung über den gesamten DG-bereich im „Althaus“ |
| Spitzboden: | vermutlich nicht ausgebaut, nicht ausbaufähig |
| Grundrissgestaltung: | einfach, zweckmäßig |
| Raumhöhen: Besonnung/ Belichtung: | hohe Raumhöhen, für die allgemeine Nutzung geeignet für die Funktion ausreichend |

Baukonstruktive Beschreibung

| | |
|----------------------|---|
| Fundamente: | Beton |
| Außenwände: | Althaus: Fachwerk Anbau: Hbl.- und MZ- Mauerwerk |
| Innenwände: | analog der Außenwände |
| Außenwandbehandlung: | Rauputz, ca. 5 cm Wärmeschutz |
| Dachkonstruktion: | Satteldach, zimmermannsmäßiger Abbund der Holzkonstruktion, Bitumenschindeleindeckung, Anbau mit Satteldach und Bitumeneindeckung |
| Decken: | massive und Holzbalkendecken |
| Fenster: | Thermofenster aus Kunststoff |
| Türen: | Haustür aus Holz mit Glasteilen, zu Innentüren keine Angaben möglich |
| Treppen: | Kellertreppe und Eingangstreppe aus Beton (mit Überdachung), Innentreppe aus Holz |

| | |
|-----------------------------|--|
| Fußböden: | keine Angaben möglich |
| Wand- und Deckenbehandlung: | keine Angaben möglich |
| Sanitärinstallation: | keine Angaben möglich |
| Elektroinstallation: | keine Angaben möglich |
| Heizung: | Gaszentralheizung, Warmwasser über Gas |

Besondere Bauteile/ Einrichtungen, Gebäudezustand

| | |
|--------------------------|--|
| Besondere Einrichtungen: | keine Angaben möglich |
| Besondere Bauteile: | Dachgaube, Eingangstreppe (nicht wertrelevant) |
| Schäden und Mängel: | <p>Der allgemeine Bau- und Ausbauzustand des Wohnhauses wird durch Unterzeichnenden nach äußerer Inaugenscheinnahme, unter Berücksichtigung der Erbauungs-/ Sanierungszeit sowie der Materialauswahl mit überwiegend „einfach“ bezeichnet.</p> <p>Es wurden vermutlich Anfang/ Mitte der neunziger Jahre einige werterhöhende Sanierungen durchgeführt. So wurde die Fassade geringfügig gedämmt, neue Fenster und eine Heizungsanlage eingebaut. Zum Ausbau und zu Schäden und Mängel des Wohnhauses können aufgrund der nur äußeren Inaugenscheinnahme keine Angaben gemacht werden. Vermutlich sind die Wohnungen mit einer einfachen Wohnqualität noch nutzbar.</p> <p>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 Instandhaltungstaus entsprechen. Über zu tätige, mögliche Instandsetzungsmaßnahmen hinaus würde ein zukünftiger Erwerber vermutlich auch Arbeiten ausführen (Umbau und Modernisierung) welche gegenwärtig nicht nachzuvollziehen sind.</p> |

4. Wertermittlungsergebnisse

Anteiliger Renovierungs- und Instandhaltungstau des Wohnhauses

Im Rahmen der Bewertung werden nur Kosten für die Beseitigung des Renovierungstaus insoweit angesetzt, wie sie zur Wiederherstellung des baualtersgemäßen Normalzustandes ohne werterhöhenden Charakter erforderlich sind.

Dazu werden Informationen aus "Baukosten 2012/ 2013" nach Schmitz/ Krings/ Dahlhaus/ Meisel, 21. Auflage, „Baupreise Kompakt“, Baukosteninformationssystem, Stuttgart, (BKI 2013) sowie bürointerne Vergleichswerte angesetzt.

Die Kosten für den Bestand **des Wohngebäudes werden auf ca. 91 000,00 €** (Gesamtwohnfläche ca. **453 m² * 200,00 €/ m²** nur zur Sicherung der Substanz im Bestand) zur Sicherung der angesetzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer geschätzt.

Da eine Sanierung auch mit Modernisierungsmaßnahmen verbunden ist, kommen in der Regel noch zusätzliche Kosten hinzu, die allerdings werterhöhend in den Ansätzen wären.

4.1. Verfahrenswert nach dem marktangepassten Sachwert Wohnhaus

Sachwert der baulichen Anlage:

| | |
|--------------------------------------|--------------|
| Wohnhaus: | 293 000,00 € |
| besondere Bauteile: | 0,00 € |
| Sachwert der baulichen Außenanlagen: | 0,00 € |

| | |
|---|---|
| Bodenwert: | 23 000,00 € |
| | ----- |
| | vorläufiger Sachwert: 316 000,00 € |
| Werteinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV2021: | |
| abzüglich Renovierungs- und Instandhaltungsaufwand: | - 91 000,00 € |
| abzüglich Beräumung, Entsorgung: | - 5 000,00 € |
| | ----- |
| Markt angepasster Sachwert: | 220 000,00 € |

4.2. Verfahrenswertes nach dem marktangepassten Ertragswert

Im Allgemeinen wird als Vergleich, zur Ermittlung und Herleitung des Verkehrswertes, der Ertragswert bestimmt. Zur Anwendung des Ertragswertverfahrens sind Annahmen und Festlegungen zu treffen, die wie folgt definiert werden. Vorausgesetzt wird, dass durch Instandhaltung und entsprechende Reparaturmaßnahmen der Gebäude eine wirtschaftliche Lebensdauer von **mindestens 20 Jahren** erreicht wird. Aufwendungen zur Gewährleistung der zukünftigen Nutzung werden überschlägig ermittelt und stehen unter dem Gesichtspunkt einer Werterhaltung, ohne werterhöhenden Charakter. Aufwendungen zur 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 25-30 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 eine ertragsorientierte Nutzung (Mietwohnobjekt) unterstellt, um die Ansätze für eine marktgängige Verwertung abzuleiten. **Die Wohnungen konnten nicht besichtigt werden, mögliche Mietverträge lagen nicht vor.** Die zu berücksichtigenden anrechenbaren **Wohnflächen** wurden durch sachverständige Würdigung zur Erzielung eines nachhaltigen Ertrages nach der Bruttogrundfläche mit Hilfe von Nutzungskennzahlen mit hinreichender Genauigkeit ermittelt. Die Flächen sind als Grundlage zur Berechnung des Ertrages zu betrachten (Abweichungen von den Vorschriften DIN 287, II. BV können in zulässigen Größen, Abweichungen vom Istzustand möglich sein). Für die Nutzungsqualität der Wohnbereiche im Stadtgebiet sind für allgemeine Einschätzungen nachfolgende Kriterien in eine Gesamtbetrachtung einzubeziehen:

- Image
- überwiegende Art der Bebauung
- Grad der Bebauung
- Bevölkerungsdichte
- Entfernung zum Zentrum
- Infrastruktur (Erreichbarkeit ÖPNV)
- medizinische Versorgung/Apotheken
- Bildungseinrichtungen (Kindereinrichtungen/Schulen/Hochschulen)
- Einkaufsmöglichkeiten
- Gemeinbedarfs- und Freizeiteinrichtungen
- Durchgrünung

Allgemein können die Wohnlagen bzw. Geschäftslagen wie folgt beschrieben werden:

einfache Wohnlage

Einfache Wohnlagen sind Gebiete im Stadtbereich mit stark verdichteter Bebauung, einer hohen Bevölkerungsdichte, ausreichender Erreichbarkeit und medizinischen Versorgungs-, Bildungs-, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten sowie einer geringen Durchgrünung.

mittlere Wohnlage

Mittlere Wohnlagen im Stadtbereich sind gekennzeichnet durch eine geschlossene und dichte Bebauung, ausreichender bis guter Erreichbarkeit sowie medizinische Versorgungs-, Bildungs-, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten und guter bis mäßiger Durchgrünung.

gute Wohnlage

Gute Wohnlagen sind Wohnviertel im Stadtbereich mit guter bis sehr gute Erreichbarkeit und einer niedrigen Bevölkerungsdichte. Charakteristisch sind ein positives Image, aufgelockerte Bebauung, gute Durchgrünung und gute Infrastrukturausstattung hinsichtlich medizinischer Versorgungs-, Bildungs- und Einkaufsmöglichkeiten.

sehr gute Wohnlage

Sehr gute Wohnlagen sind gekennzeichnet durch eine aufgelockerte Bauweise mit einer geringen Bevölkerungsdichte und einer sehr guten Durchgrünung, sowie ein sehr gutes Image. Eine gute bis sehr gute Erreichbarkeit sowie gute bis sehr gute medizinische Versorgungs-, Bildungs-, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten sind für sehr gute Wohnlagen charakteristisch. Zu den sehr guten bis guten Wohnlagen im Stadtgebiet zählen besonders imagerächtige Innenstadt- und Innenstadtrandlagen. Als Eckpunkte der abzuleitenden ortsüblich anzusetzenden Mieten, die als Grundlage für die Wohnungsbeurteilung am Standort maßstäblich zu berücksichtigen sind, gelten

- die Lage
- die Beschaffenheit und
- die Ausstattungskriterien.

Somit ergibt sich nach sachverständiger Würdigung und Bewertung des Istzustandes der Wohnungen eine Zuordnung in die jeweilige Kategorie wie folgt:

Die Lage wird als „**einfache bis mittlere**“ **Wohnlage** eingeschätzt
(unter Wichtung der Modernisierungen und Instandsetzungen nach 1990).

Die Flächen sind als Grundlage zur Berechnung des Ertrages zu betrachten (Abweichungen von den Vorschriften DIN 287, II. BV können in zulässigen Größen möglich sein).

Unterstellt werden folgende Annahmen für den Wohnbereich:

Gesamtwohnfläche gerundet: 453,00 m²

Bei den Mieteinnahmen ergibt sich ein Mietpreis/ Nettokaltmiete bei fünf Wohnungen von ca. 5,00 €/ m².

Nachvollziehbar ist, dass sich die Istmieten zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtages vermutlich in der Bandbreite der marktüblich erzielbaren Mieten befinden!

Hinweis:

Die markt-/ ortsübliche Miete, unter Beachtung der Lage des Grundstückes und des Zustandes des Wohnhauses, bezogen auf die angenommene Nutzungsdauer, unter Würdigung des Zuschnittes und eines üblichen Mietwertes in Zella-Mehlis befindet sich in einer Bandbreite von **5,00 €/ m² bis 6,50 €/ m²**. Die oberen Mietwerte beziehen sich auf Bestandsobjekte mit Komplettanierung, 3 Zimmer mit ca. 70 m² Wohnfläche

Die Wohnungen im zu bewertenden Althaus haben deutliche Übergrößen von bis zu ca. 150 m² und auch eine geringere Ausbauproduktqualität!

Zur Gewährleistung der angenommenen Ertragserzielung werden im Allgemeinen Erneuerungsinvestitionen berücksichtigt, welche in Zeiträumen von jeweils 15- 25 Jahren anfallen. Diese Investitionen sind notwendig, um verschlissene Anlagen und Teile zu ersetzen. Werden Erneuerungsinvestitionen unterlassen, so ist mit einem Ertragsrückgang zu rechnen. In diesem Fall wird auf die Ermittlung der Erneuerungsinvestitionen verzichtet, da diese durch Unterzeichnenden bereits durch das angesetzte Mietpreisniveau und die Restlaufzeit sowie die wirtschaftliche Restnutzungsdauer angepasst reduziert eingearbeitet wurden.

angesetzter Liegenschaftszinssatz: 4,5 % (unter Berücksichtigung der Nutzungsart)

(gewichtet, entsprechend der allgemeinen Bandbreite der Liegenschaftszinssätze für Mietwohnhäuser bzw. Eigentumswohnungen von 4,0 % bis 6,0 %, bei einer RND größer 20- 30 Jahre, nur tendenziell angepasst an Auswertung Gutachterausschuss Bericht Liegenschaftszinssätze 2023)

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV2021):

Wohnungen: 453,00 m² * 5,00 €/ m² * 12 Monate = **27 180,00 €**

nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV2021)

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

Verwaltung für fünf Wohnungen: (5* 359,00 €)

- 1 795,00 €

Instandhaltung Wohnungen: (453 m² * 14,00 € /m² gewichtet)

- 6 342,00 €

Mietausfallwagnis (überwiegend Wohnnutzung): 2 % vom Rohertrag gesamt

- 543,60 €

Jahresreinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV2021):**18 499,40 €**

Verzinsung Bodenwert:

4,5 % von 23 000,00 €

- 1 035,00 €

Jahresertrag der baulichen und sonstigen Anlagen:**17 464,40 €**

* Barwertfaktor: 13,01

bei n = 20 Jahre, p = 4,5 %,

Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen (§ 28 ImmoWertV):

227 211,84 €

Bodenwert (§ 14 ImmoWertV2021):

+ 23 000,00 €

250 211,84 €

vorläufiger Ertragswert gerundet:**250 000,00 €**Marktanpassungsfaktor

Marktanpassungsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser wurden durch den Gutachterausschuss für den Bereich des Landkreises Schmalkalden-Meiningen nicht abgeleitet.

Es wurden bereits marktrelevante Einflüsse im Mietansatz sowie beim Liegenschaftszinssatz zwar berücksichtigt, allerdings wird für die Berücksichtigung der Mikrolage und der Standortbedingungen ein Marktanpassungsfaktor von 0,95 angesetzt!
somit:

$$250\,000,00\text{ €} * 0,95 = 237\,500,00\text{ €}$$

(Werteinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale

ImmoWertV2021 (siehe Sachwert Punkt 5.3.4.5.):

abzüglich Renovierungs- und Instandhaltungsaufwand:

- 91 000,00 €

abzüglich Beräumung, Entsorgung:

- 5 000,00 €

Verfahrenswert aus dem marktangepassten Ertragswert:**141 500,0 €**

Bezogen auf die **vermietete Fläche** (453 m²) ergibt sich damit ein Preis (unter Ansatz des marktangepassten Ertragswertes) von ca. **312 €/ m²**.

5. Fotos**Foto 1**



Foto 2



Foto 3

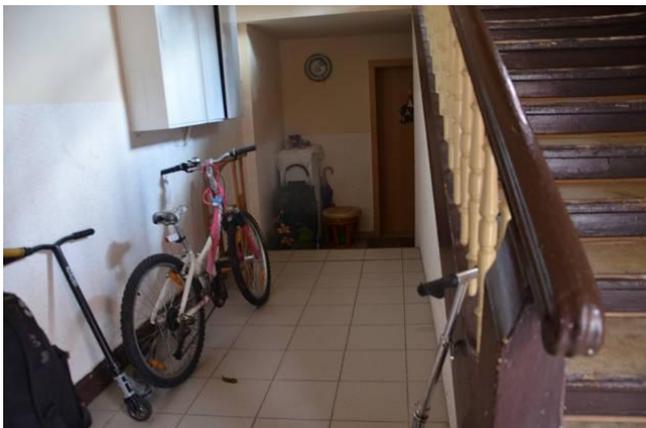


Foto 4



Foto 5

6. Auszug Bodenrichtwertinformation



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

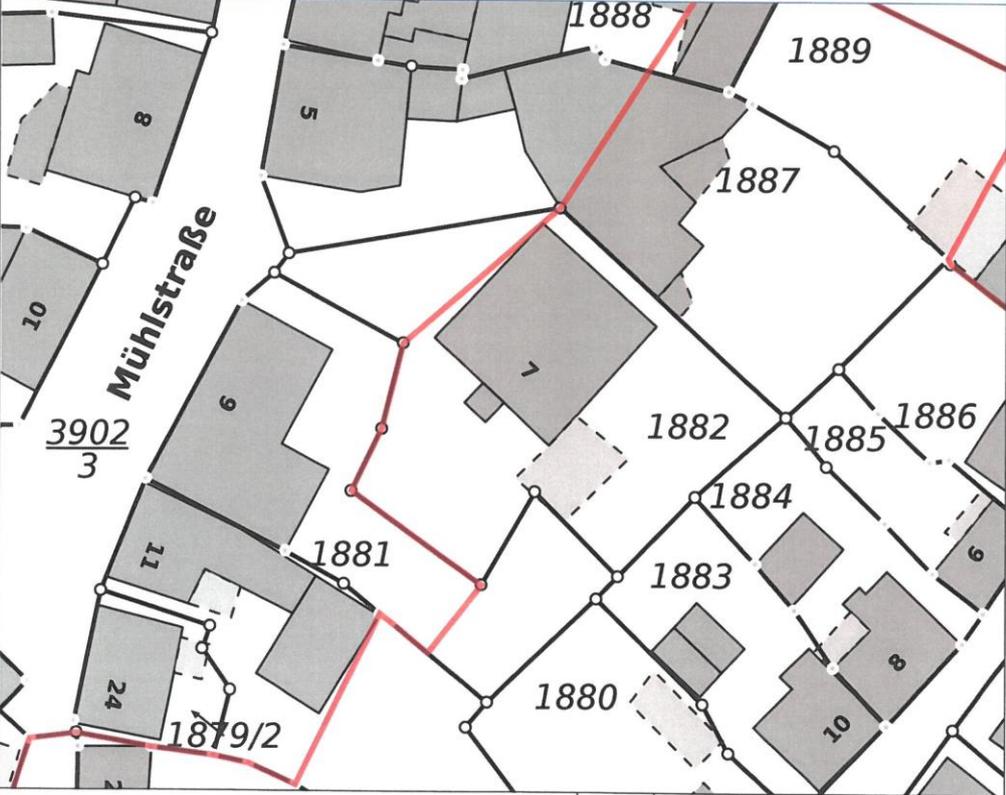
Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
 Hoffnung 30, 98574 Schmalkalden
 Telefon: 0361 57 4163-017, E-Mail: gutachter.schmalkalden@tlbg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen



| | |
|---------------------------------|--|
| Gemeinde | Zella-Mehlis |
| Gemarkung | Zella-Mehlis |
| Bodenrichtwertnummer | 424128 |
| Bodenrichtwert [Euro/m²] | 35 |
| Stichtag | 01.01.2024 |
| Entwicklungszustand | baureifes Land |
| abgabenrechtlicher Zustand | erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG |
| Nutzungsart | Mischgebiet |
| Bauweise | offen |
| Fläche [m²] | 400 |



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag
www.bodenrichtwerte-th.de | www.gutachterausschuesse-th.de



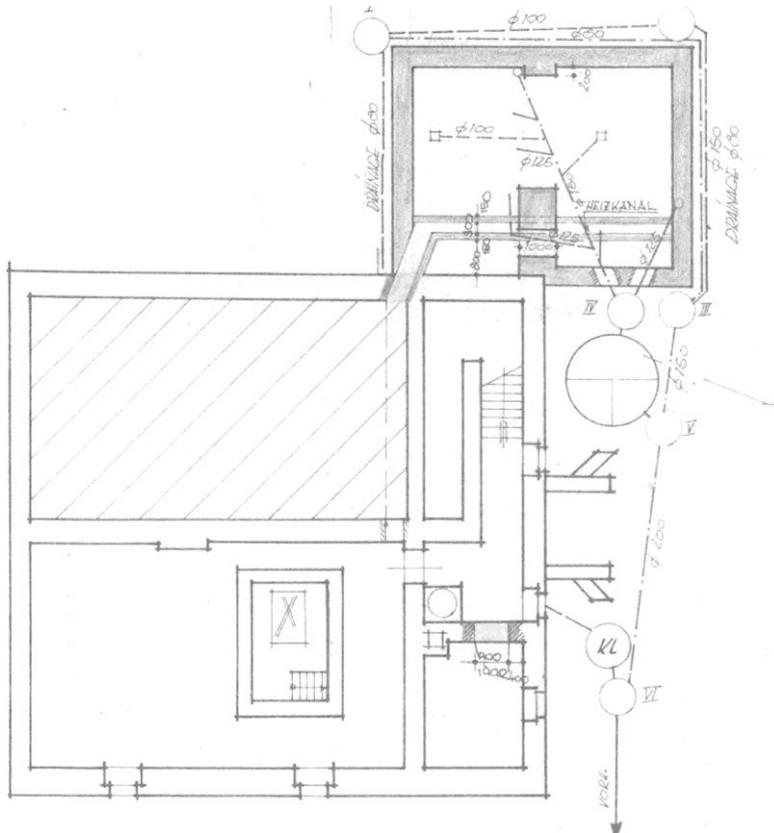
Maßstab:
1 : 500

erstellt am:
10.07.2025

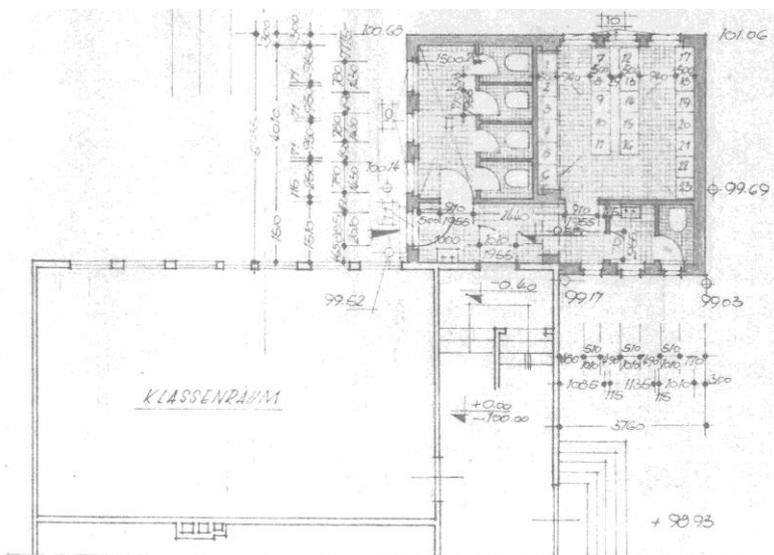
7. Auszug Planungsunterlagen (Altbestand- aus dem Archiv der Stadt Zella-Mehlis)
(unmaßstäblich, die Darstellung der Veränderungen zu den Raumnutzungen ist nicht berücksichtigt!)

A- D BEREICH ANBAU (OHNE VERÄNDERUNGEN DER NUTZUNG)

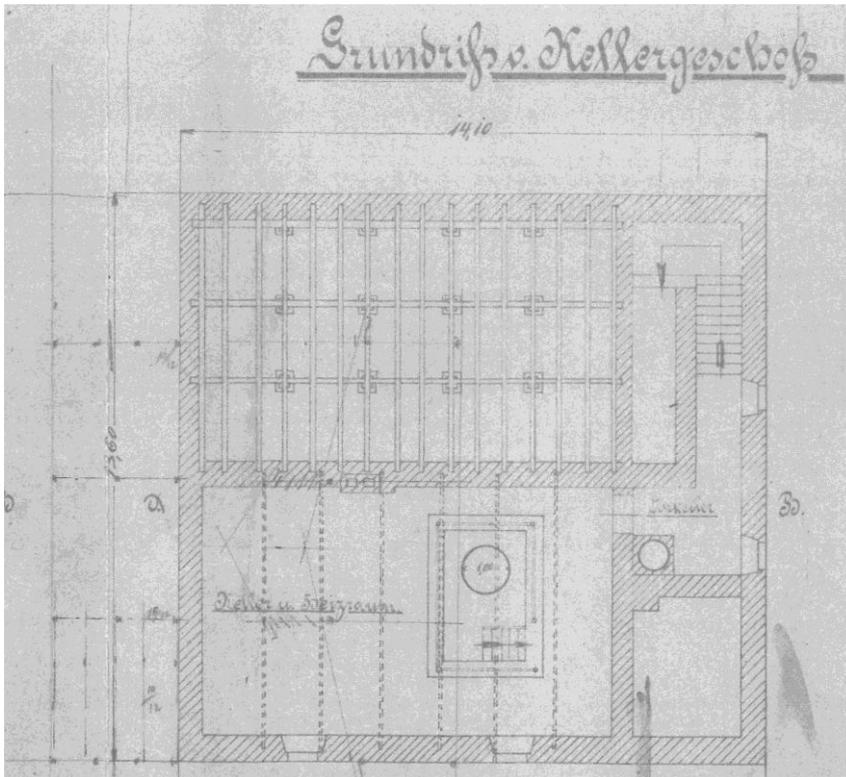
A)



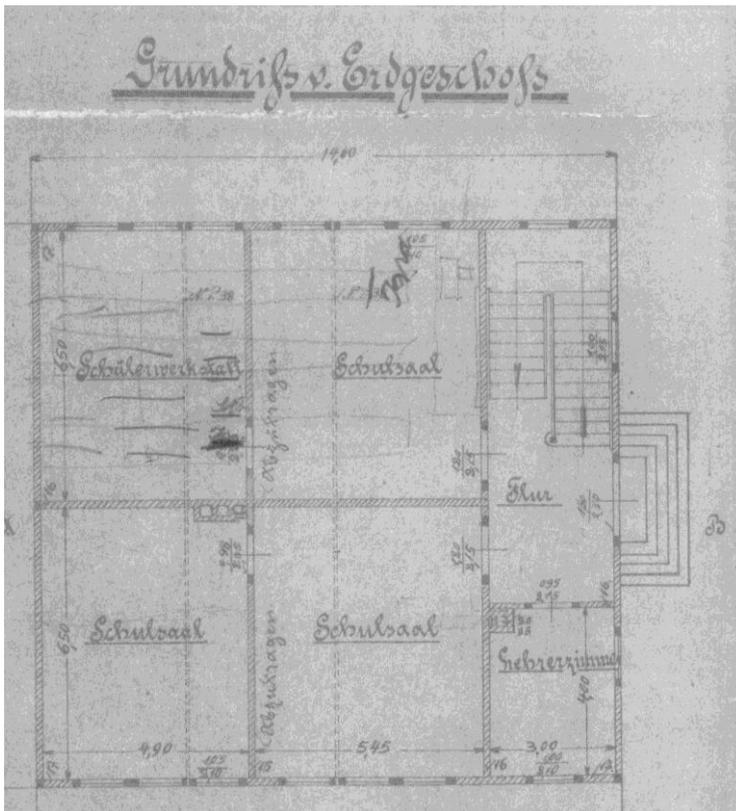
B) Erdgeschoss



E- I UNTERLAGEN ALTHAUS (OHNE VERÄNDERUNGEN DER NUTZUNG)



E) KELLERGESCHOSS



F) GRUNDRISS EG

I) SCHNITT

