

Gutachten



98587 Steinbach-Hallenberg
Ortsteil Unterschönau

Schulstraße 27

Az.: 10 K 2/25



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 30 Seiten und 7 Anlagen mit insgesamt 10 Seiten. Es wurde in vierfacher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Unterzeichner.

Unser Zeichen GZ 117/2025

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Aktenzeichen: 10 K 2/25

Unser Zeichen: GZ 117/2025

PLZ: 98587 Ort: Steinbach-Hallenberg OT
Unterschönau
Anschrift: Schulstraße 27

Gemarkung: Unterschönau

Flur: 1
Flurstück: 589/73
Größe: 331 m²



Kurzbeschreibung: Einfamilienhaus

Grundstück befindet sich zentral gelegen in Unterschönau, einem Ortsteil der Stadt Steinbach-Hallenberg, im thüringischen Landkreis Schmalkalden-Meiningen, Grundstück ist bebaut mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit rückwärtigem, kleinen Nebengebäude sowie einem kleinen Holzschuppen

Bewertung erfolgte nach dem äußeren Anschein

Wohnhaus

Baujahr ca. 1907, offensichtlich überwiegend ohne Sanierung, einige neuere PVC-Fenster sichtbar, Fachwerkbauweise, vermutlich voll unterkellert, zweigeschossig, nicht ausgebautes Dachgeschoss

Raumaufteilung:

KG: diverse Kellerräume, Öltanks
EG/OG: Flure, diverse Wohnräume, Küche
Wohnfläche: ca. 125,00 m²
Gesamtzustand: offensichtlich schlecht

Nebengebäude

Baujahr nicht bekannt, ohne Sanierung, Mischmauerwerk, eingeschossig, schlechter Zustand

Bewertungstichtag: 28.04.2025

Verkehrswert: 1,00 €

a) Altlastenverdachtsflächen sind, aufgrund der bisherigen Wohnnutzung nicht gegeben.

b) Bezirksschornsteinfeger: Herr
Steffen Schmidt
Suhler Straße 36
98587 Steinbach-Hallenberg

c) entfällt

d) Miet- oder Pachtverträge bestehen nicht.

e) Es besteht keine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG.

f) Ein Gewerbebetrieb ist nicht vorhanden.

g) Zubehör konnte aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht festgestellt werden.

h) Es liegt vermutlich kein Energieausweis vor.

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	5
3.4	Planungsrechtliche Gegebenheiten, Grundstückszustand in Anlehnung an § 4 und § 6 ImmoWertV	6
3.4.1	Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete	6
3.4.2	Baurecht	6
3.4.3	Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten	6
3.5	Gebäudebeschreibung	8
3.5.1	Einfamilienhaus	10
3.5.2	Nebengebäude	15
3.6	Bruttogrundfläche und Wohn-/Nutzflächen	17
3.6.1	Ermittlung der Bruttogrundfläche	17
3.6.2	Ermittlung der Wohnfläche	17
3.7	Außenanlagen	17
3.8	Restnutzungsdauer	18
4.	Wertermittlung	18
4.1	Definition des Verkehrswertes	18
4.2	Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens	18
4.3	Bodenwert	19
4.3.1	Entwicklungszustand	19
4.3.2	Bodenwertermittlung	19
4.4	Ermittlung des Verkehrswertes	21
4.4.1	Berücksichtigung der makro- und mikrobedingten Lagemerkmale	21
4.4.2	Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	22
4.5	Separate Berücksichtigung einer Grunddienstbarkeit (Trinkwasserleitungsrecht)	23
5.	Verkehrswert	24

Anlagen

Landkarte

Stadtplan

Flurkarte

Luftbild mit Katasterangaben

Bodenrichtwertinformation

Lageplan Dienstbarkeit

Bevölkerungsentwicklung

GRUNDSTÜCKE/BAULICHE ANLAGEN

1. Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Meiningen, Az.: 10 K 2/25
- Abteilung Zwangsversteigerung -

1.2 Gegenstand der Wertermittlung/Zweck des Gutachtens

Verkehrswerteinschätzung für das Grundstück in 98587 Steinbach-Hallenberg Ortsteil Unterschönau, Schulstraße 27, einschließlich der aufstehenden Gebäude und Außenanlagen 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. Wertermittlungsstichtag, 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/ Wertermittlungsstichtag

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

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

Das Objekt ist leer stehend. Der Schlüssel des Objektes wurde durch den Antragsteller zur Verfügung gestellt. Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 08.04.2025 über den Besichtigungstermin am 28.04.2025, 18.00 Uhr in Kenntnis gesetzt.

Zum Ortstermin wurde festgestellt, dass sich das Objekt mit dem zur Verfügung gestellten Schlüssel nicht öffnen lässt. **Die Bewertung erfolgt daher anhand des äußeren Anschein.**

Zum Ortstermin war anwesend: 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 (WoFIV) vom 01.04.2004
- Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie Mietausfallwagnis nach Zweiter Berechnungsverordnung) ab 01.03.2006, Aktualisierung vom 01.01.2025

- 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 2024/25 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 Meiningen vom
11.03.2025, Auftrag vom 12.03.2025
- Grundbuchauszug von Meiningen/Unterschöna/Blatt
754
- IVD Immobilienverband Deutschland, Freistaat
Thüringen Preisspiegel 2024/2025
- 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:
- Stadtverwaltung Steinbach-Hallenberg vom
03.04./07.04.2025
 - Gewas Schmalkalden vom 07.04.2025
 - Landratsamt Schmalkalden-Meiningen vom
19.02.2025
 - Antragsteller

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Makrostandort

- Steinbach-Hallenberg ist eine Kleinstadt im Landkreis Schmalkalden-Meiningen, in Thüringen
- zum 1. Januar 2019 wurden die Gemeinden der angrenzenden Verwaltungsgemeinschaft Haselgrund (Altersbach, Bernbach, Oberschönau, Rotterode, Unterschönau und Viernau) nach Steinbach-Hallenberg eingegliedert
- liegt im Haselgrund, ca. 4 km südlich des Rennsteiges
- Steinbach-Hallenberg hat ca. 9.130 Einwohner zum 31.12.2024 (Thüringer Landesamt für Statistik vom 01.07.2025)
- Entfernungen von Unterschönau: Meiningen sind es ca. 26 km und bis zur Landeshauptstadt Erfurt ca. 60 km, Schmalkalden ca. 15 km und Zella-Mehlis ca. 12 km entfernt
- Anschluss an die Bundesautobahn 71 (Sangerhausen - Schweinfurt) besteht in Zella-Mehlis (ca. 15 km) sowie in ca. 58 km Entfernung über die BAB 71 an die BAB 4 (Kirchheimer Dreieck - Dresden)

3.2 Mikrostandort, öffentliche Anbindung

- das Bewertungsobjekt befindet sich in zentraler Lage von Unterschönau, einem ca. 2,70 km entfernten Ortsteil von Steinbach-Hallenberg
- die Umgebungsbebauung ist geprägt von in geschlossener, teilweise in offener Bebauung errichteter dörflicher Mischbebauung

- Anbindung an den ÖPNV bietet eine ca. 230 m entfernte Bushaltestelle
- Einkaufsmöglichkeiten stehen erst in Steinbach-Hallenberg oder Oberschönau (Fleischer) zur Verfügung
- in Oberschönau oder Steinbach-Hallenberg können Kindertagesstätten besucht werden, eine Grund- und eine Regelschule befinden sich ebenfalls in Steinbach-Hallenberg
- die ärztliche Versorgung ist in der Stadt ausreichend gesichert

- Topographie
nahezu eben

- verkehrstechnische Erschließung
schmale Anliegerstraße, einseitiger Gehweg, mittelbar zur Hauptdurchgangsstraße, südlich schmaler Anliegerweg

- innere Erschließung
Zuwegung vorhanden, Zufahrt bis zur straßenseitigen Grundstücksgrenze

- Versorgung/Entsorgung
Strom, Wasser, öffentliche Kanalisation

- Nutzung
Einfamilienhaus

3.3 Grundbuchrechtliche Angaben

Rechtliche Gegebenheiten
Gemarkung: Unterschönau
Grundbuchband Blatt 754

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Nutzung	Größe m ²
1	1	589/73	Schulstraße 27, 27 a		331

Grundbuch:

Abteilung I
Eigentümer: -

Abteilung II
Lasten und Beschränkungen: - Trinkwasserleitungsrecht, ZV-Vermerk

sonstige/nichttitulierte Rechte: keine Eintragungen bekannt

Es lag die Kopie eines unbeglaubigten Grundbuchauszuges vom 19.02.2025 vor.

3.4 Planungsrechtliche Gegebenheiten, Grundstückszustand (§§ 2, 5 und 11 der ImmoWertV)

3.4.1 Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete

Das Grundstück ist planungsrechtlich, entsprechend der schriftlichen Auskunft der Stadtverwaltung Steinbach-Hallenberg vom 07.04.2025, wie folgt einzuordnen:

- ein Flächennutzungsplan existiert nicht
- ein Bebauungsplan, Sanierungsgebiet oder sonstige Schutzgebiete existieren nicht
- ebenso liegen keine Veränderungssperren vor
- das Grundstück ist nach § 34 BauGB zu beurteilen

3.4.2 Baurecht

Das aufstehende Gebäude ist offensichtlich Ende des 19./Anfang des 20. Jh. errichtet worden. Bauunterlagen waren bei den zuständigen Bauarchiven nicht auffindbar.

Im Jahr 2021 erfolgte im Rahmen eines Ordnungswidrigkeitsverfahrens wegen Gefahr aufgrund von erheblichen Bauschäden am Wohnhaus (morsche Schneefanggitter, herabfallende Schieferplatten) sowie einem auffälligen Garagenanbau eine Ersatzvornahme. Danach wurde der Garagenanbau abgerissen, die Schneefanggitter beseitigt sowie die losen Schieferplatten entfernt. Das Landratsamt gab im März 2025 die Maßnahme als beendet an.

Bei der vorliegenden Wertermittlung wird daher und insbesondere aufgrund des Alters des Gebäudes die materielle und formelle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen unterstellt.

Baulasten bestehen lt. schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Schmalkalden-Meiningen vom 19.02.2025 nicht.

Stellplatzverpflichtungen bestehen nicht, es wird von einem Bestandsschutz ausgegangen.

Das Gebäude steht entsprechend der schriftlichen Auskunft des Landratsamtes Schmalkalden-Meiningen vom 19.02.2025 nicht unter Denkmalschutz.

3.4.3 Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten

Abgabenrechtliche Situation

Seit 2019 werden in Thüringen keine Straßenausbaubeiträge mehr erhoben.

Bodenbeschaffenheit, Altlasten, etc.

Bei der Wertermittlung wurde von normal tragfähigen Baugrund ausgegangen.

Altlastenverdachtsflächen sind, aufgrund der bisherigen, ausschließlichen Wohnnutzung nicht gegeben. Es wird daher von einer Altlastenfreiheit ausgegangen.

Sonstige Besonderheiten sind nicht bekannt.

Hausschwammbefall

Verdacht auf Hausschwammbefall besteht aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung oberflächlich betrachtet nicht, aufgrund des langen Leerstandes, in Verbindung mit dem schlechten Bauzustand, ist aber ein Hausschwammbefall auch nicht auszuschließen.

Energieausweis

Ein Energieausweis liegt offensichtlich nicht vor.

3.5 Gebäudebeschreibung

Das Grundstück ist mit einem zweigeschossigen, freistehenden Einfamilienhaus, einem rückwärtig aufstehenden Nebengebäude (vermutlich ehemaliges Stallgebäude) sowie einem kleinen Holzschuppen bebaut. Durch den Antragsteller wurde ein Objektschlüssel zur Verfügung gestellt. Dieser passte aber zum Ortstermin nicht. Nach telefonischer Information mit dem Antragsteller erfolgt daher nur eine äußere Inaugenscheinnahme.

Ergänzend dazu erfolgte durch den Eigentümer/Antragsteller die Übersendung von Bildmaterial vom 10.06.2024. Diese wird nachfolgend ebenfalls auszugsweise mit aufgeführt.

Danach steht das Grundstück seit 2020 leer, wurde bis dahin vom damaligen Eigentümer im Erdgeschoss noch genutzt.



Straßenansicht



giebelseitige Ansicht



rückwärtige Traufseite



rückwärtige Ansicht



Giebelseite zur Schulstraße mit Hauseingang

3.5.1 Einfamilienhaus

- Baujahr: ca. 1907
- Sanierung: offensichtlich überwiegend ohne, einige neuere PVC-Fenster (Einbau vermutlich nach 1990) sichtbar
- Konstruktionsmerkmale: Außenmauerwerk, Fachwerkbauweise, vermutlich voll unterkellert, Sockelbereich Naturstein-/Bruchsteinmauerwerk, tlw. sichtbare, stark verrottete Fachwerkbalken
- Geschossigkeit: zweigeschossig, nicht ausgebautes Dachgeschoss
- Fassade: dreiseitige Schieferverkleidung, sehr schadhaft, eine Traufseite (hofseitig) Sichtfachwerk, sehr schlechter Zustand, ehemaliger Garagenanbau (abgerissen)
- Decken: KG lt. Bilddokumentation Holzdecke, tlw. sehr schadhaft, EG bis DG: Holzbalkendecken (tlw. lt. Bilddokumentation im Flur Obergeschoss durchgebrochen)
- Treppen: KG massiv, EG zum DG einfache Holztreppe
- Dach: Holzkonstruktion, Satteldach, Ziegeleindeckung, Unterspannbahn, offensichtlich Anfang der 90er Jahre neu gedeckt, nicht gedämmt

- **KG:**
Raumaufteilung: diverse Kellerräume, Öltanks

Ausstattung:

- Boden: Ziegelflachsicht, Estrich
- Wände/Decken: verputzt, unverputzt
- Fenster: abgängig
- E-Installation: abgängig

- **EG/OG:**
Raumaufteilung: Flure, diverse Wohnräume, Küche

Ausstattung:

- Boden: Belag, abgängig
- Wände: verputzt, tapeziert, abgewohnt, unsaniert
- Decken: verputzt, tlw. Paneele abgewohnt, unsaniert
- Türen: Innentüren Holz, abgängig, Hauseingang PVC, ohne Wertansatz
- Fenster: einige PVC-Fenster, überwiegend Holz, abgängig
- Verglasung: Isolierverglasung, Einfachverglasung

E-Installation: veraltet
Sanitär: ehemalige AWC, abgängig
Heizung: Erdgeschoss Gastherme, Plattenheizkörper, Obergeschoss ohne

- Gesamtzustand: offensichtlich schlecht

Bilddokumentation vom 10.06.2024 durch einen Eigentümer zur Verfügung gestellt:



Luftbild



Kellertreppe/Kellerraum



Öltanks im Keller



Räume Erdgeschoss



Raum Erdgeschoss mit Gastherme



Raum Erdgeschoss



Flur Obergeschoss



Raumansichten Obergeschoss



Raumansichten Obergeschoss



Spitzboden

3.5.2 Nebengebäude

- Baujahr: nicht bekannt, vermutlich Ende 19. Jh./Anfang 20. Jh.
- Sanierung: ohne
- Konstruktionsmerkmale: Mischmauerwerk
- Geschossigkeit: eingeschossig
- Fassade: verputzt, schadhaft
- Fenster: Metall, abgängig
- Dach: Holzkonstruktion, flaches Pultdach, Wellasbesteindeckung
- Gesamtzustand: schlecht



Nebengebäude



Nebengebäude

Hinweis: Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen die Angaben über sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.

3.6 Bruttogrundfläche (BGF) und Wohn-/Nutzflächen

Die Bruttogrundflächen wurden nach DIN 277 (1987) ermittelt. Grundlage bildeten die vorliegenden Katasterunterlagen.

3.6.1 Ermittlung der Bruttogrundfläche

$$\text{ca. } 8,00 \text{ m} \quad \times \quad \text{ca. } 10,40 \text{ m} \quad = \quad 83,20 \text{ m}^2 \quad \times \quad 4 \quad = \quad 332,80 \text{ m}^2$$

3.6.2 Ermittlung der Wohnfläche

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung wird die Wohnfläche überschläglich im Verhältnis Wohnfläche/Bruttogrundfläche eingeschätzt.

Üblicherweise beträgt das Verhältnis zwischen Wohn- und Bruttogrundfläche bei derartigen Objektarten ca. 75 %.

Bezogen auf das Erd- und Obergeschoss beträgt danach die errechnete Wohnfläche $((83,20 \text{ m}^2 \times 2) \times 0,75)$ ca. 125 m².

Gegebenenfalls geringfügige Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Gebäudebestand beeinflussen das Endergebnis unwesentlich. Diese Flächenangaben gelten nur für diese Bewertung.

3.7 Außenanlagen

Einfriedung: ohne
Freifläche: verwildert, überwiegend einfacher Rasen, allseitig einsehbar, kleiner Holzschuppen auf Grundstück

3.8 Restnutzungsdauer (in Anlehnung an § 4 (3) ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie entspricht dabei regelmäßig dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) und dem Alter der baulichen Anlagen. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen bzw. unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern bzw. verkürzen.

Für das auf dem Grundstück aufstehende Wohnhaus kann keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr eingeschätzt werden.

Insgesamt haben Berücksichtigung gefunden:

- Baujahr/Alter s. oben
- Bauweise, Konstruktionsmerkmale
- durchgeführte oder unterlassene Instandhaltungen
- Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen
- Verbesserung der Wohn- und sonstigen Nutzungsverhältnissen
- wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser

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 mit einem nicht mehr sanierungswürdigen Wohnhaus und Nebengebäude bebaut. Der bauliche Zustand ist offensichtlich sehr schlecht.

Für derartige Grundstücke kommt daher zur Ableitung des Verkehrswertes nur der Vergleichswert zur Anwendung.

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 dörflichen 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 Grundstückes übereinstimmen.

Im vorliegenden Fall liegen keine ausreichenden Vergleichspreise vor, es wird daher auf die Bodenrichtwerte Bezug genommen.

Der, lt. Internetangaben des zuständigen Gutachterausschusses Landkreis Schmalkalden-Meiningen ausgewiesene zonale Bodenrichtwert weist dabei folgende Angaben aus (Anlage):

Bodenrichtwertnummer:	363036
Bodenrichtwert:	19,00 €/m ²
Entwicklungszustand:	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart:	Mischgebiet
Bauweise:	offen
Grundstücksfläche:	400 m ²
Stichtag:	01.01.2025

Das Grundstück hat einen unregelmäßigen, in Teilbereichen rechteckigen Grundstückszuschnitt.

Straßenfront: ca. 17 m

Tiefe: ca. 30 m

Zu- oder Abschläge auf die Prämisen des Bodenrichtwertes erfolgen nicht.

331 m² x 19,00 €/m² = 6.289,00 €

Anmerkung: Auf dem Grundstück befindet sich eine dinglich gesicherte Trinkwasserleitung (Punkt 4.5).

Weiterhin tangieren nach Angaben der GEWAS zwei nicht dinglich gesicherte Trinkwasserleitungen, die aber weiterhin zur Versorgung weiterer Flurstücke (588/70) notwendig sind, das Bewertungsgrundstück. Die Lage der Leitungen ist in der Anlage ersichtlich.

4.4. Ermittlung des Verkehrswertes

4.4.1 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 Juni 2025 5,1 %
- 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 % Δ 34.570 Einwohner
Prognose im Jahr 2042: ca. 32,3 % Δ 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

4.4.2 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

Im vorliegenden Fall ist das kleine Grundstück mit einem freistehenden, stark sanierungsbedürftigen Einfamilienhaus bebaut. Bezogen auf die Außenansicht, in Verbindung mit der Bilddokumentation von 2024 durch einen Eigentümer, wären mindestens 250.000,00 € als Sanierungsaufwendungen einzukalkulieren.

Unter Berücksichtigung des kleinen, allseitig einsehbaren Grundstückes und dem Umstand, dass bezogen auf diese fiktiven Sanierungskosten immer noch ein altes Gebäude in der Grundsubstanz vorhanden wäre, ist davon auszugehen, dass ein fiktiver Verkaufspreis nach Sanierung nicht annähernd die Höhe der Sanierungskosten abdecken würde.

Der Gutachterausschuss der Landkreise Schmalkalden-Meiningen, Hildburghausen und der Stadt Suhl hat in einem Grundstücksmarktbericht 2023 bezogen auf die Jahre 2018 bis 02/2023, die Kauffälle von Grundstücken mit verbrauchten Ein- und Zweifamilienhäusern untersucht.

Danach wurden folgende Prämissen vorgegeben:

- Kaufpreis bis 130 % des Bodenwertes und über 0
- Grundfläche 100 m² bis 1.500 m²
- gemischte Baufläche und Wohnbauflächen
- bis zu 10.000,00 € als Anteil für die baulichen Anlagen

Der Gutachterausschuss hat danach den Quotient von Bodenwert und zum Grundstück mit verbrauchten Ein- und Zweifamilienhaus in einer Bandbreite von ca. 65 % bis 73 % des Bodenwertes festgestellt. Dieser Untersuchung lagen 371 Datensätze zu Grunde.

Diese Werte haben sich gegenüber einer früheren Untersuchung nicht signifikant geändert.

Durch den Gutachterausschuss Nordhausen und des Kyffhäuserkreises wurde ebenfalls eine Untersuchung über Kaufpreis von wirtschaftlich überalterten Immobilien durchgeführt (Grundstücksmarktbericht 2024).

Bezogen auf ein Bodenwertniveau unter 23,00 €/m², wurde dabei für den Zeitraum 2020 bis 2023 ein durchschnittlicher Quotient zwischen Kaufpreis und Bodenwert von rd. 61 % empirisch abgeleitet.

Das Bewertungsgrundstück weist eine relativ geringe Grundstücksfläche auf. Ein potenzieller Erwerber wird daher diese Fläche nach einem Abriss/Rückbau lediglich als Arrondierungs-/ Stellplatzfläche nutzen können. Daher werden nur die unmittelbaren bzw. mittelbar angrenzenden Grundstückseigentümer als potenzielle Käufer in Frage kommen.

Die notwendigen Abrisskosten werden mit ca. 40 bis 60 T€ eingeschätzt. Somit übersteigen diese Rückbaukosten um ein Vielfaches auch einen verminderten Bodenwert.

Aufgrund der Lage des Gebäudes unmittelbar an der Straße sowie der relativ engen Nachbarbebauung, hat ein potenzieller Eigentümer auch die Verkehrssicherungspflicht.

Für dieses Grundstück kann daher kein positiver Verkehrswert eingeschätzt werden.

Dabei wurde indirekt das wirtschaftliche Risiko der fehlenden Innenbesichtigung mit berücksichtigt.

4.5 Separate Berücksichtigung einer Grunddienstbarkeit (Trinkwasserleitungsrecht)

In Abt. II ist ein dinglich gesichertes Trinkwasserleitungsrecht eingetragen.

Die Lage dieser Leitung ist entsprechend den Angaben des berechtigten Versorgers in der Anlage aufgeführt.

Aufgrund der fehlenden Werthaltigkeit des Grundstückes kann keine zusätzliche Wertminderung beim Bestehen bleiben des Rechtes ermittelt werden.

5. Verkehrswert

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

Der Verkehrswert des Grundstückes in 98587 Steinbach-Hallenberg OT Unterschönau, Schulstraße 27 ermittelt sich unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Umstände **nach dem äußeren Anschein** mit:

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.

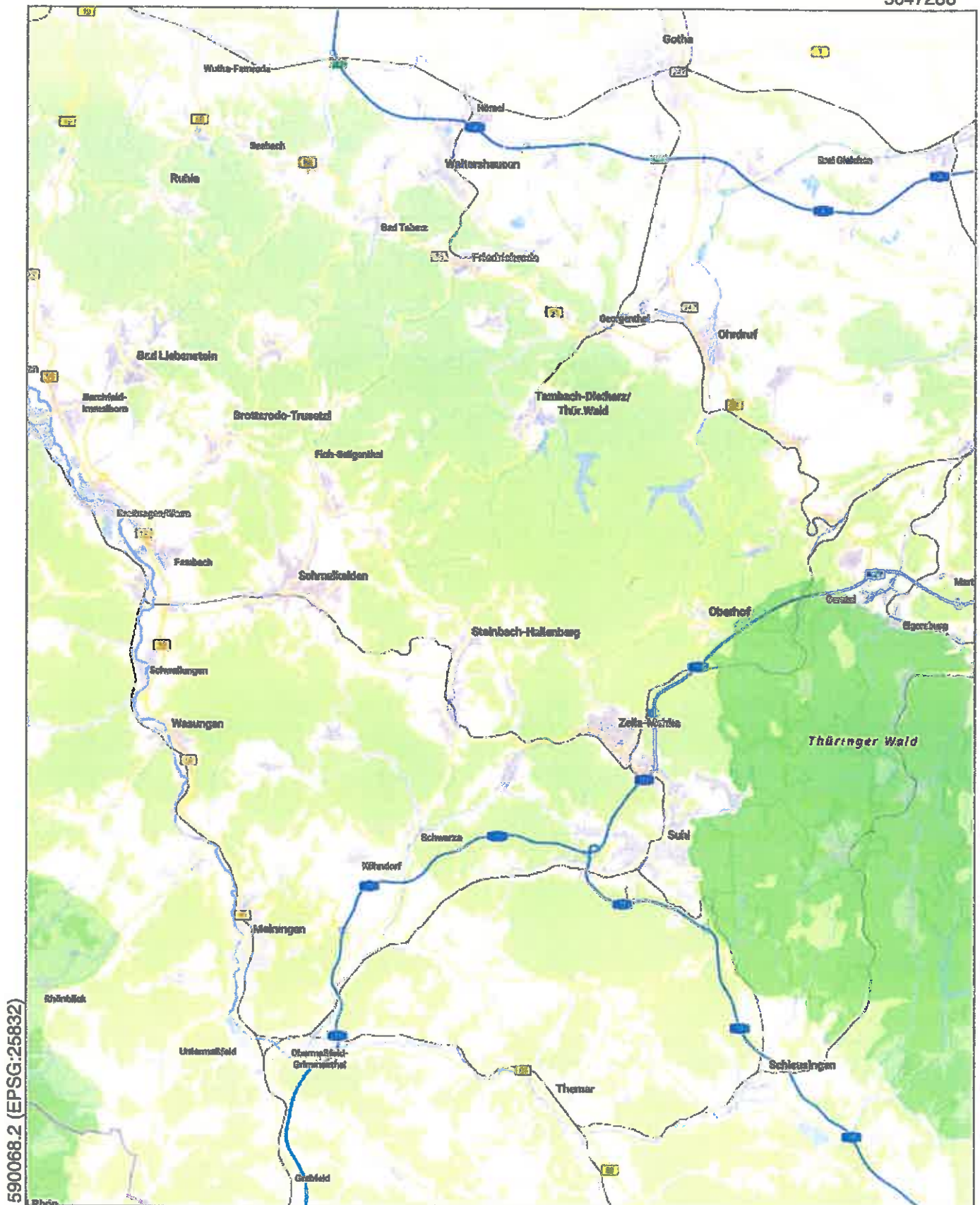
Das Gutachten wurde unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

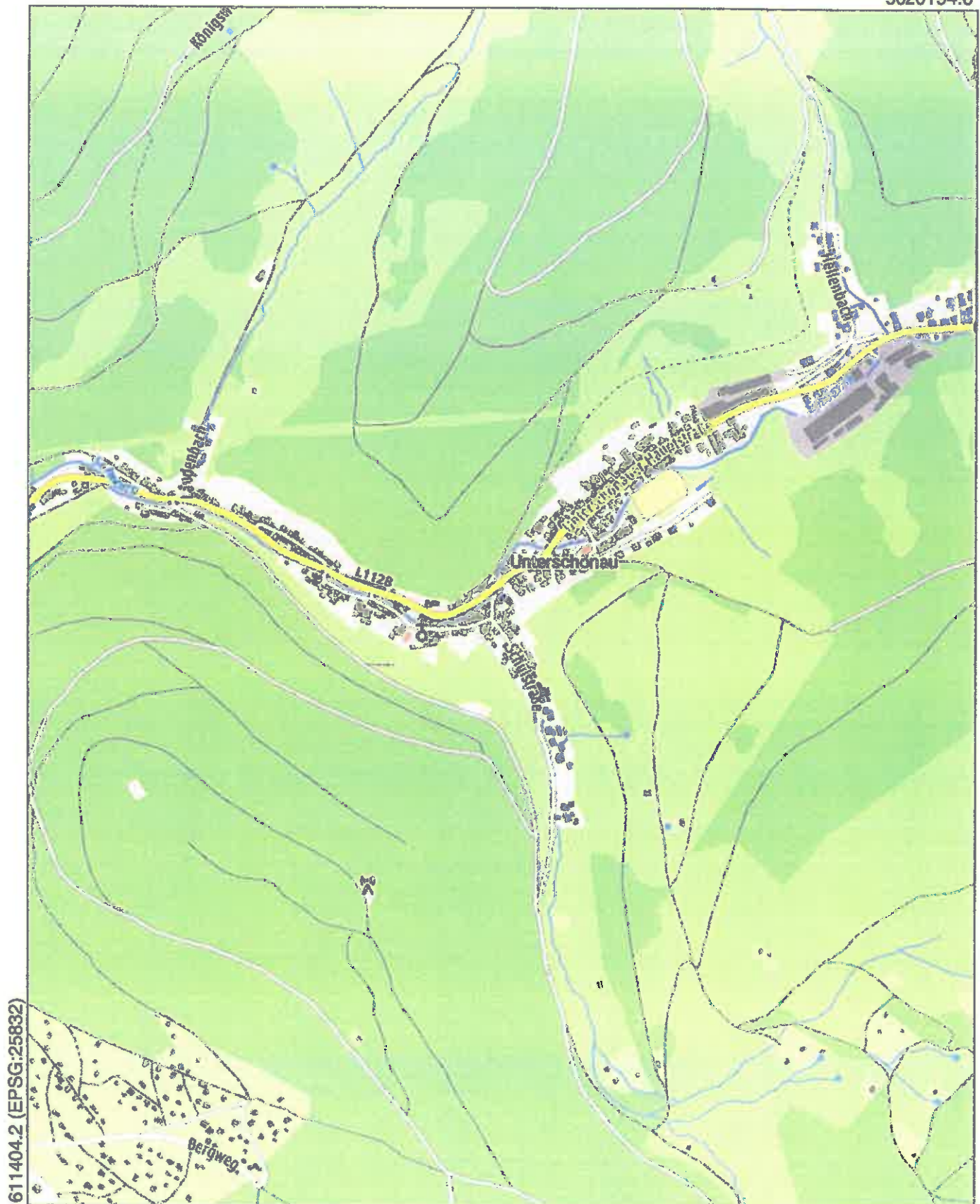

Dorothea Schneider

Erfurt, 03.07.2025

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

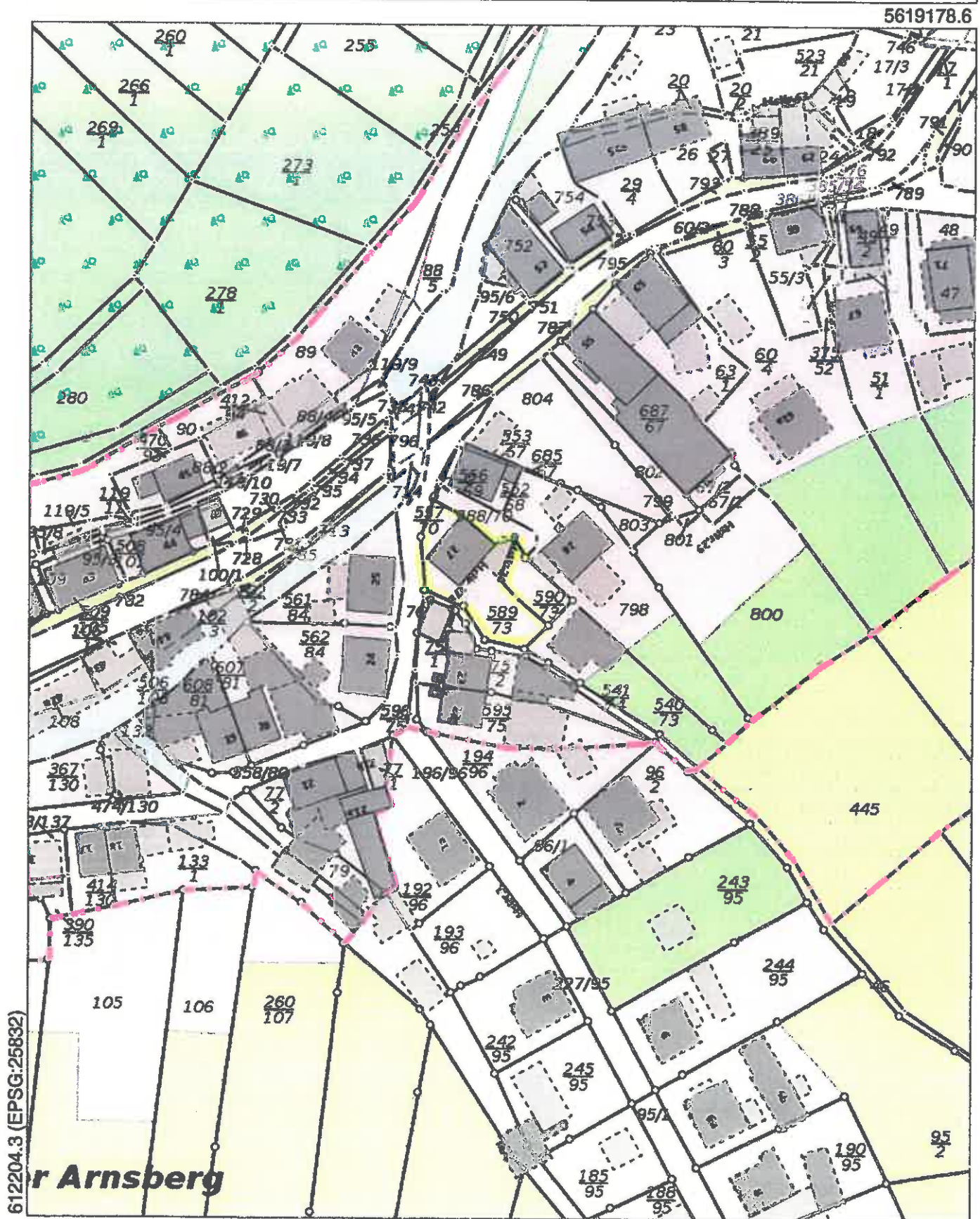


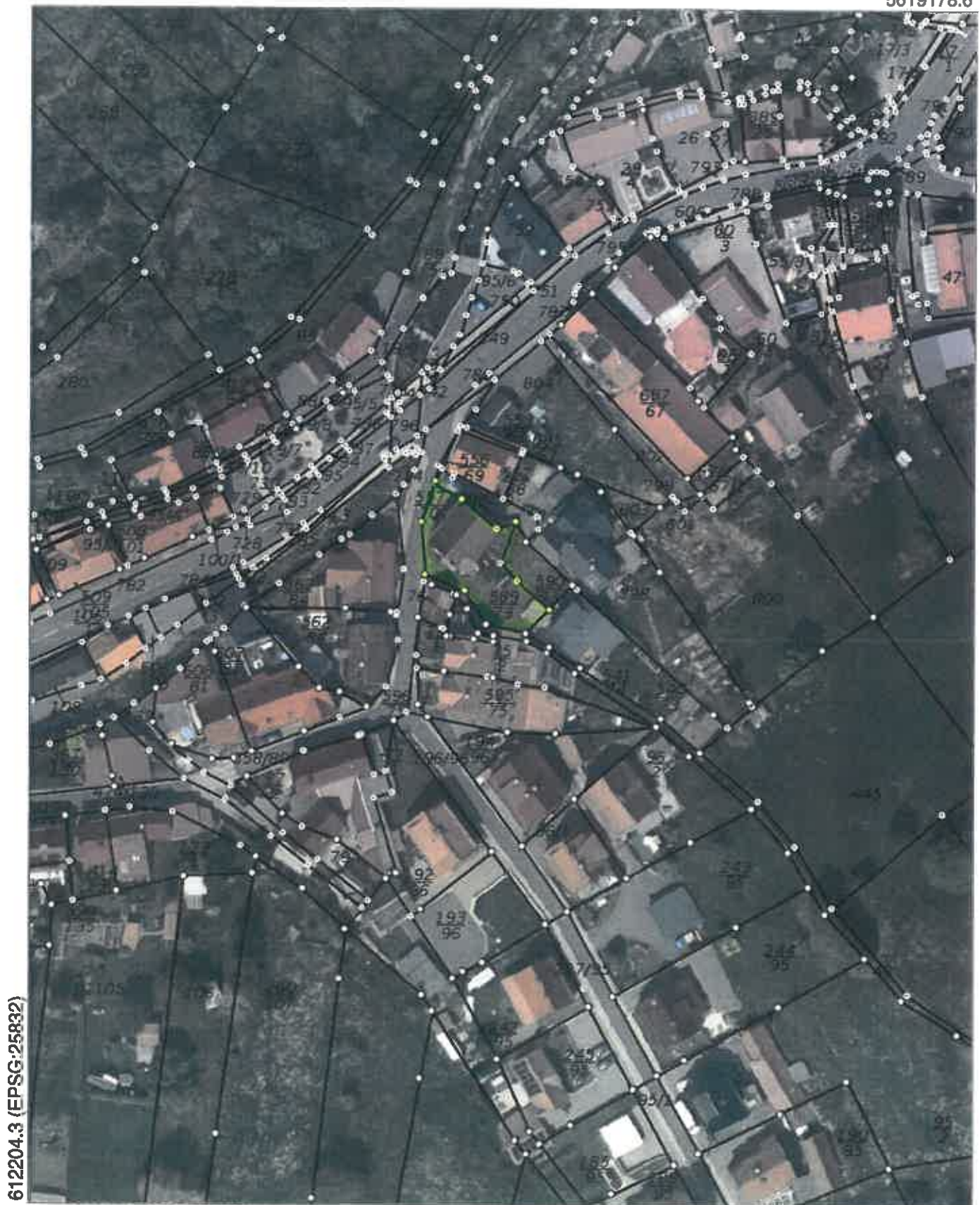




611404.2 (EPSG:25832)

5617936.8 (EPSG:25832)





612204.3 (EPSG:25832)

5618952.8 (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 2025 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

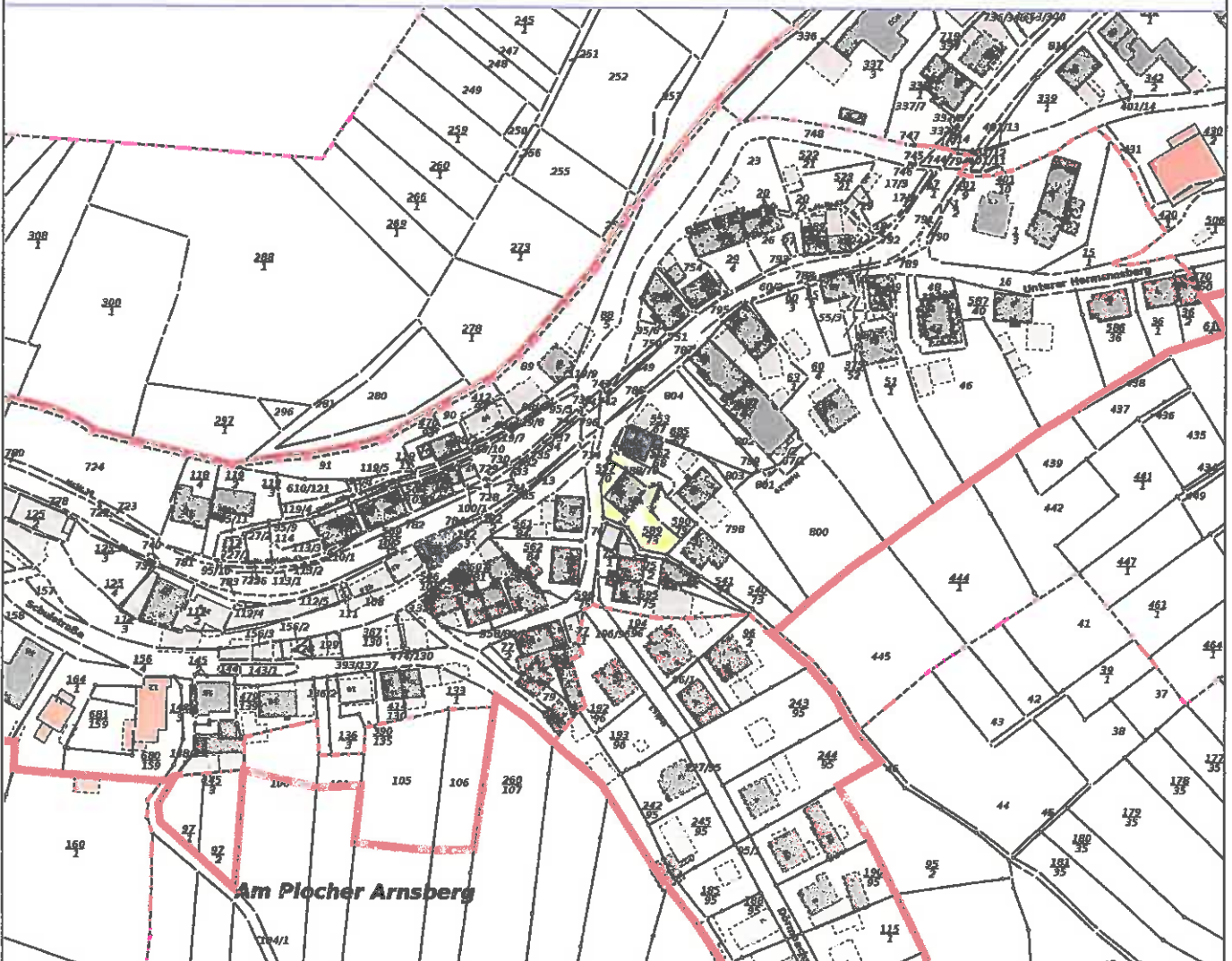
Telefon: 0361 57 4163-017, E-Mail: gutachter.schmalkalden@tlbg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen



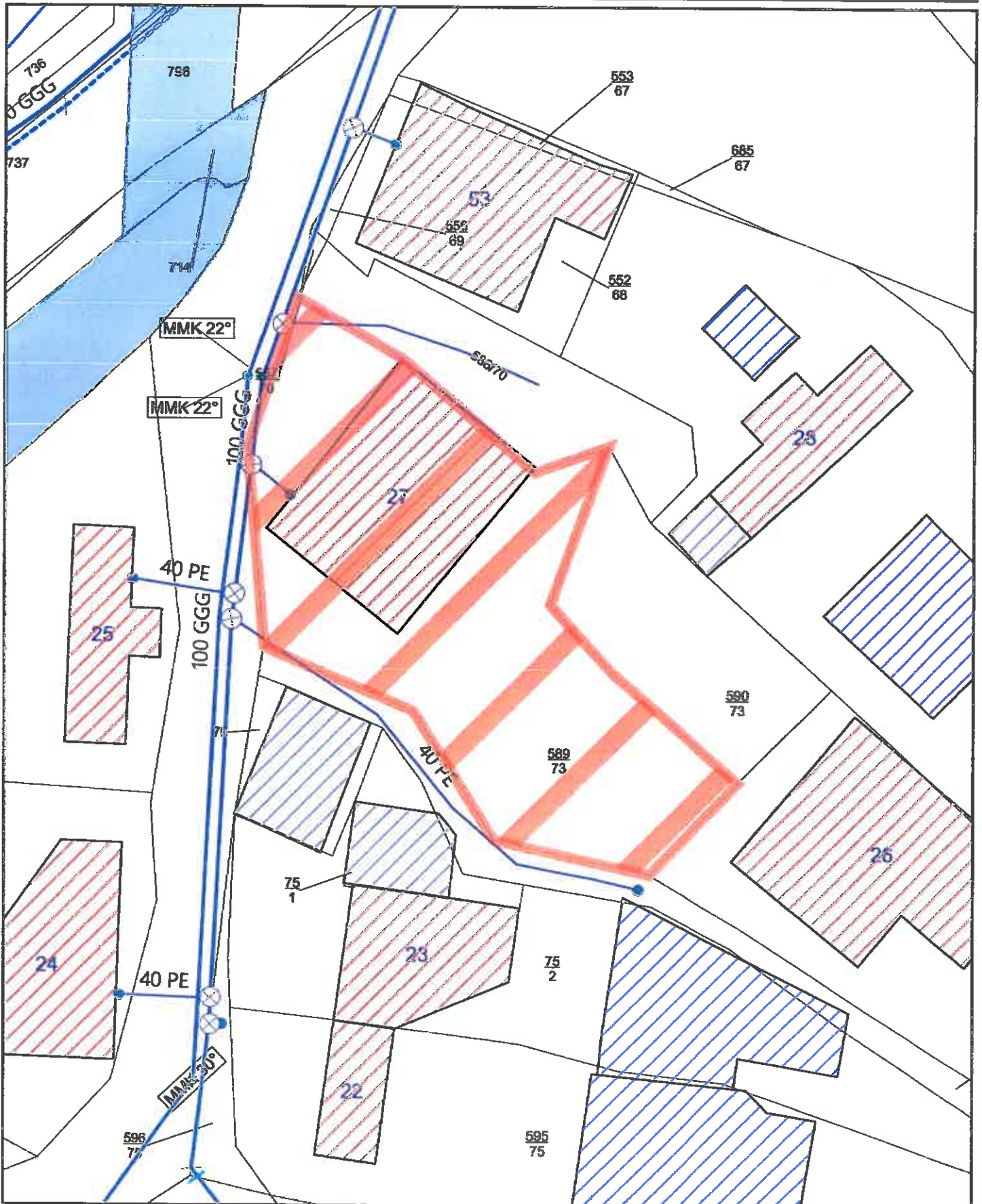
Gemeinde	Steinbach-Hallenberg, Kurort
Gemarkung	Unterschönau
Bodenrichtwertnummer	363036
Bodenrichtwert [Euro/m ²]	19
Stichtag	01.01.2024
Entwicklungszustand	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart	Mischgebiet
Bauweise	offen
Fläche [m ²]	400



Lageplan Dienstbarkeit

Projektname: Gemarkung
Unterschönau, Flur 1, Flurstück
589/73 Bestandsplan TW

Höhenbezug: NN
Lagebezug: ETRS89



Dieser Auszug ist maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig. Auszüge aus unserem Kartenwerk sind gesetzlich geschützt.
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet.
Die Genauigkeit entspricht nur der geometrischen Qualität der ursprünglichen Karte.

TWV Unterschönau TW-Leitung „Schulstraße“

Gemarkung: Unterschönau

Flur: 1

Flurstück(e): 589/73

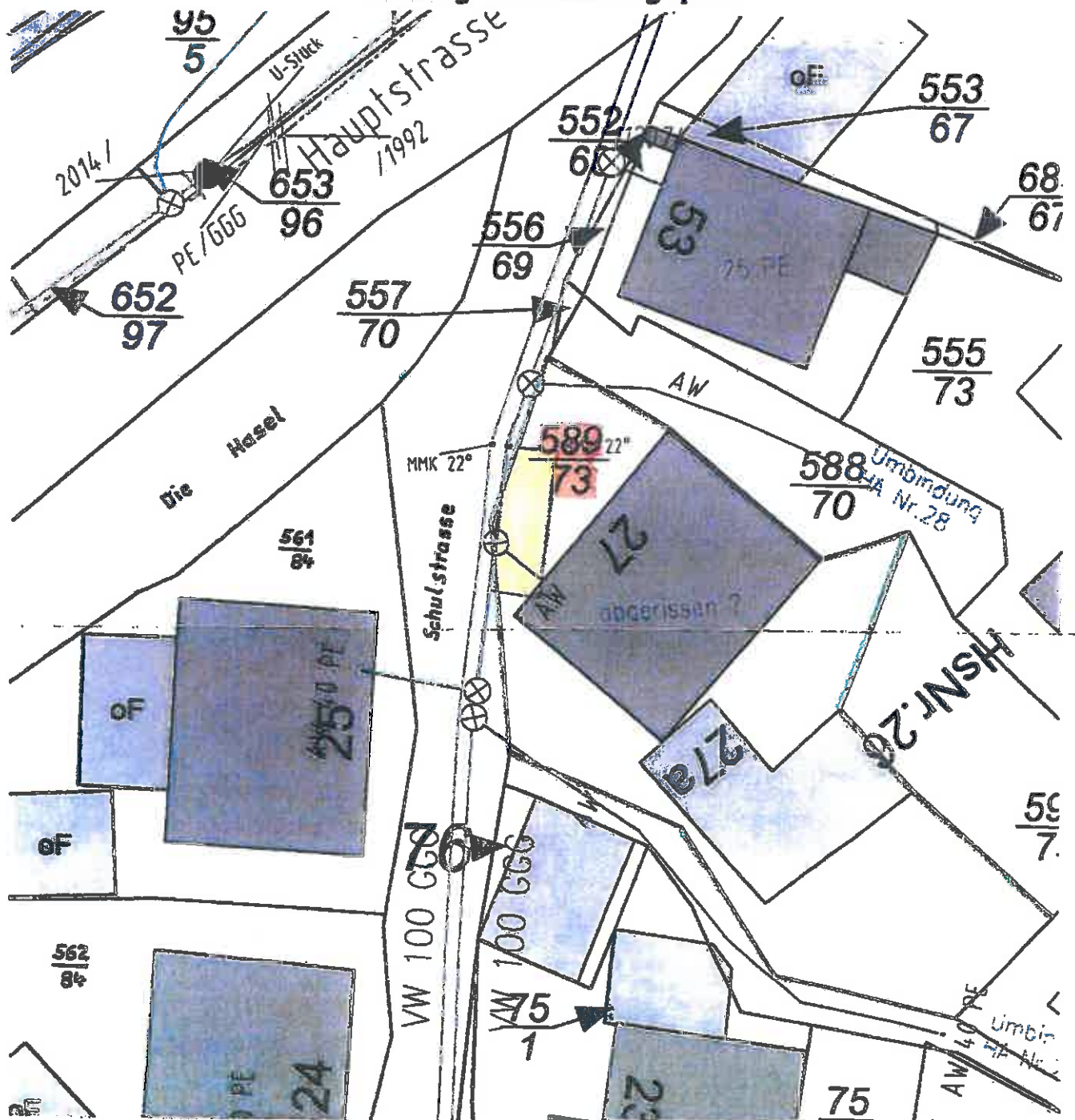
Grundbuchblatt: 754

■ Flurstücks.-Nr.
 Flurstücksgrenzen
 TW-Leitung

Schutzstreifenfläche: 11 m²
für Trinkwasserleitung mit Zubehör

Schutzstreifen

Auszug aus dem Lageplan



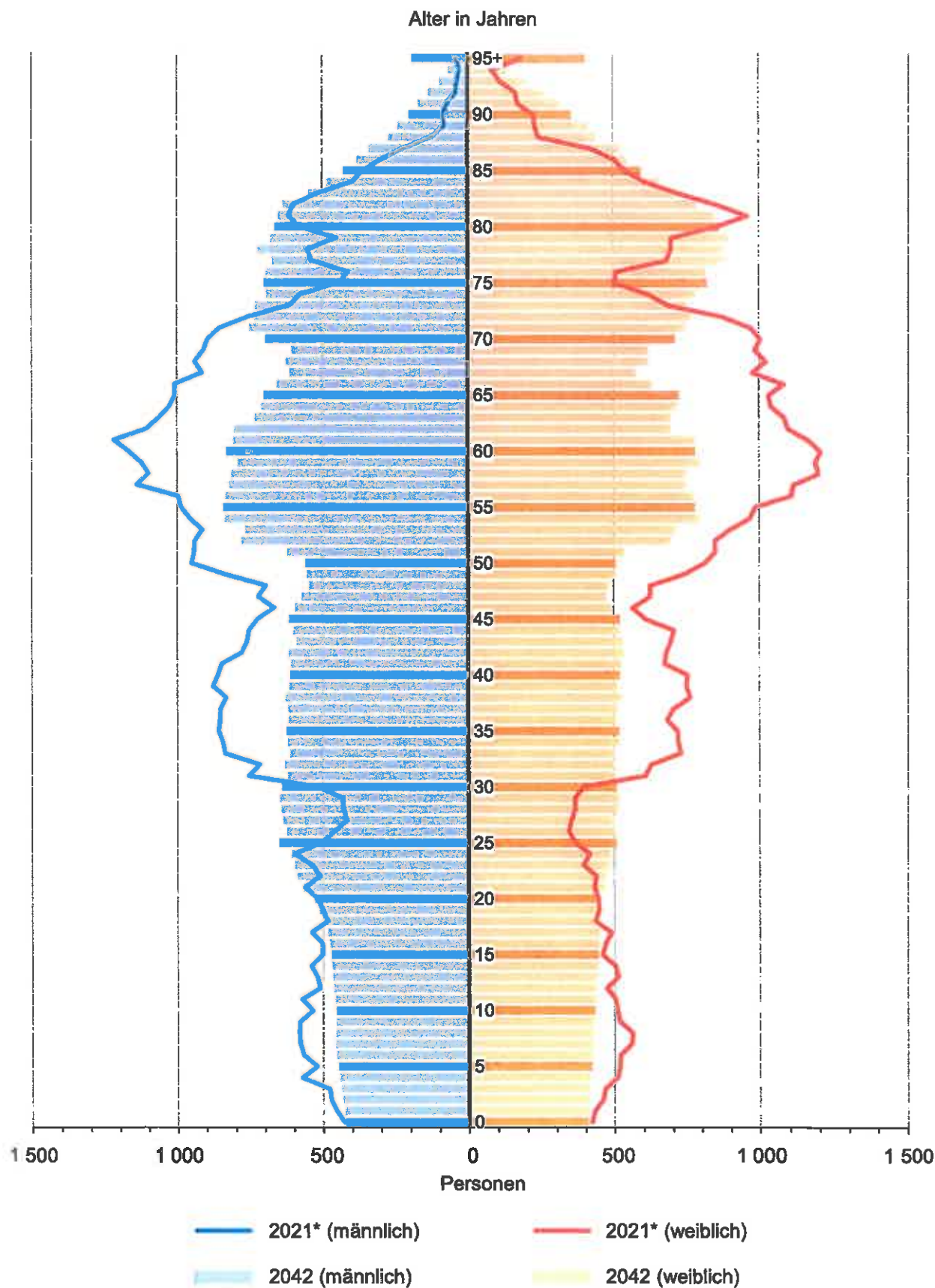
Maßstab 1:250

Auszug erstellt 20.10.2016

Grafische Darstellung der Bevölkerungsentwicklung bis 2042

Altersaufbau der Bevölkerung 2021 und 2042

Landkreis Schmalkalden-Meiningen



* IST-Werte des Jahres 2021