

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO WEIGAND

Antragsteller:

Amtsgericht Sonneberg
Untere Marktstraße 2
96515 Sonneberg

Datum: 31.03.2025
Az.: 2025-11

Geschäftsnummer des Gerichts: K 3/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
sanierungsbedürftigen Zweifamilienwohnhaus bebaute Grundstück
in 96523 Steinach, Tzschachenhügel 9



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
26.03.2025 ermittelt mit rd.

8.300, - €

Dieses Gutachten besteht aus 24 Seiten inkl. 3 Anlagen.
Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.5.3	Bauordnungsrecht	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	9
3.2	Zweifamilienhaus	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	9
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	9
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	10
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	10
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	10
3.3	Nebengebäude	11
3.4	Außenanlagen	11
4	Ermittlung des Verkehrswerts	12
4.1	Grundstücksdaten	12
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	12
4.3	Bodenwertermittlung	12
4.4	Sachwertermittlung	14
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	14
4.4.2	Sachwertberechnung	14
4.5	Verkehrswert im vorliegenden Fall	15
4.6	Verkehrswert	15
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	17
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	17
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	17
5.3	Verwendete fachspezifische Software	17

6	Verzeichnis der Anlagen.....	18
----------	-------------------------------------	-----------

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	<p>Das Bewertungsgrundstück ist mit einem mehr als 100 Jahre alten, stark sanierungsbedürftigen Zweifamilienwohnhaus bebaut. Ein Zutritt zu den Innenräumen wurde mir zur Ortsbesichtigung nicht ermöglicht, so dass nur eine Außenbesichtigung durchführbar war.</p> <p>Das Wohngebäude besteht aus Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. Eine Unterkellerung ist nicht erkennbar, vermutlich gibt es einen kleinen Gewölbekeller. Der sanierungsbedürftige Zustand der Gebäude ist von außen erkennbar.</p> <p>Als Besonderheit ist festzustellen, dass das Grundstück von Privatgrundstücken eingeschlossen ist und keine Zufahrt von öffentlichen Verkehrsflächen hat. Es besitzt ausschließlich einen fußläufigen Zugang über einen Privatweg vom Tzschachenhügel aus und ist dadurch mit Fahrzeugen aller Art nicht erreichbar.</p>
Objektadresse:	Tzschachenhügel 9 96523 Steinach
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Steinach, Blatt 932, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Steinach, Flurstück 547/6, Fläche 319 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Sonneberg vom 21.02.2024 soll durch schriftliches Gutachten der Verkehrswert geschätzt werden.
Wertermittlungsstichtag:	26.03.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	26.03.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 26.03.2025 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 11.03.2025 fristgerecht eingeladen. Es war keine der geladenen Parteien erschienen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Grundstück, Gebäude von außen
Teilnehmer am Ortstermin:	die Sachverständige
Eigentümer:	wird im Gutachten nicht bekannt gegeben
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none">• Beschluss des Amtsgerichtes Sonneberg über die Anordnung der Zwangsversteigerung vom 03.02.2025, Geschäftsnummer K3/25• Beschluss des Amtsgerichtes Sonneberg über die Einholung eines Verkehrswertgutachtens vom 21.02.2025• Auftragsschreiben des Amtsgerichtes Sonneberg vom 24.02.2025• Auszug aus dem Grundbuch vom 03.02.2025, Seite 1-10• Auszug aus dem Liegenschaftskataster• Angaben des Gutachterausschusses im Katasterbereich Saalfeld über Bodenrichtwerte vom 01.01.2024• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landratsamtes Sonneberg vom 03.03.2025• Auskunft des Flurneuordnungsamtes Meiningen vom 04.02.2025• Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde vom 28.02.2025

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Thüringen – 2,2 Mio. Einwohner

Kreis: Sonneberg – 56.000 Einwohner

Ort und Einwohnerzahl: Steinach (ca. 3.600 Einwohner)

Steinach liegt umgeben von den Bergen des Thüringer Schiefergebirges im südlichen Thüringer Wald auf einer Höhe zwischen 490 m und 840 m ü.NN. Die Stadt ist geprägt von der Spielzeug- und Glasindustrie sowie von kleineren Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben.

Touristisch ist Steinach durch Wanderwege, ein alpines Skigebiet, Hochseilgarten und einen Bike-Park gut erschlossen.

Das Bewertungsgrundstück liegt am nördlichen Ortsrand unweit der Landstraße nach Lauscha und Neuhaus am Rennweg.

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte:

Sonneberg, Neuhaus am Rennweg (ca. 15 km entfernt)

Landeshauptstadt:

Erfurt

Bundesstraßen:

B 281, B 89 (ca. 15 km entfernt)

Autobahnzufahrt:

A 73 Eisfeld (ca. 25 km entfernt)

Bahnhof:

in Steinach (ca. 1 km entfernt)

Flughafen:

Erfurt, Nürnberg ca. 1,5 – 2,0 Autostunden entfernt

demografische Struktur

Durchschnittsalter ca. 51 Jahre.

Altersverteilung:

- 18 Jahre oder jünger: ca. 12 %
- 18 bis 64 Jahre: ca. 54 %
- 65 Jahre oder älter: ca. 34 %

Bevölkerungsentwicklung:

- in den letzten 5 Jahren: ca. -1,32 %

Lokaler Immobilienmarkt (Angebot und Nachfrage): niedrig

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	nördlich des Ortskerns Geschäfte des täglichen Bedarfs im Ortszentrum mehrere praktizierende Ärzte in Steinach ansässig Grundschule und Gemeinschaftsschule in Steinach vorhanden, weiterführende Schulen in Sonneberg und Neuhaus am Rennweg öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 300 m entfernt Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 900 m entfernt einfache Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	leicht hängig

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	“gefangenes Grundstück” ohne Zufahrt von öffentlichen Verkehrsflächen <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 319,00 m ² ; <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform
-------------------	--

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenausbau:	Anliegerstraße Tzschachenhügel provisorisch befestigt, Privatweg nicht angelegt, Zugang erfolgt fußläufig über die Wiesenfläche des Nachbargrundstücks
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Gasanschluss nicht bekannt Kleinkläranlage Es konnte nicht festgestellt werden, ob die Medienanschlüsse im Gebäude noch vorhanden sind.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden
Altlasten:	Altlastenverdacht besteht nicht.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 03.02.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Steinach, Blatt 932, folgende wertbeeinflussende Eintragung: Grunddienstbarkeit (Gehrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks 544/4, eingetragen am 09.09.2014 Anmerkung: Das Flst 544/4 ist durch Fortführungsnachweis aufgegangen in den Flst. 544/5 und 544/6. Das Gehrecht bezieht sich nunmehr auf das Flst. 544/6. Für dieses Flst. besteht ebenfalls eine Grunddienstbarkeit, hier ist das Gehrecht zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks eingetragen. Der fußläufige Zugang zum Objekt ist demzufolge grundbuchlich gesichert. Eine Nutzungseinschränkung des Grundstücks auf Grund des Gehrechts besteht nicht. Insofern wird das Gehrecht nicht als wertmindernd angesehen.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Herrschervermerke:	nicht bekannt
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Der Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 03.03.2025 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nach schriftlicher Auskunft der Denkmalschutzbehörde nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung wurde auftragsgemäß nicht geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt ist leerstehend.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf die Bauweise anhand der äußeren Inaugenscheinnahme und Erfahrungswerten aus vergleichbaren Objekten.

Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein.

Eine Besichtigung des Gebäudeinneren war nicht möglich.

3.2 Zweifamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweifamilienhaus; zweigeschossig; Unterkellerung nicht erkennbar; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend kleiner rückseitiger Anbau als Kleintierstall o.ä.
Baujahr:	geschätzt vor 1900
Modernisierung:	soweit erkennbar keine Modernisierungen
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 160 m ² ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 210 m ²
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	insgesamt Naturschiefer auf Holzschalung

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Die Raumaufteilung ist von außen nicht feststellbar. Üblicherweise befinden sich bei derartigen Objekten jeweils 4 Räume im Erd- und im Obergeschoss. Das Dachgeschoss scheint mit 3 – 4 Räumen ebenfalls ausgebaut zu sein.

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Fachwerk (Nadelholz)
Fundamente:	Streifenfundament, Bruchstein
Umfassungswände:	Holzfachwerk mit Ausmauerung
Innenwände:	Holzfachwerk mit Ausmauerung
Geschossdecken:	Holzbalken
Treppen:	üblicherweise Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz; einfaches Holzgeländer
Fenster und Hauseingangstür:	Einfachfenster aus Holz, im 1. Obergeschoss einige Kunststofffenster bauzeitliche Hauseingangstür aus Holz
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten <u>Dachform:</u> Giebel- oder Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Naturschiefer

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Allgemeine technische Gebäudeausstattung:	Die Medienversorgung und der Zustand der haustechnischen Installation konnten bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden. Aus dem erkennbaren Allgemeinzustand kann jedoch abgeleitet werden, dass keine nutzbaren haustechnischen Anlagen vorhanden sind.
---	--

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Allgemeinbeurteilung:	<p>Das Gebäude ist leerstehend und ohne umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten nicht mehr nutzbar.</p> <p>Soweit erkennbar wurden seit der Errichtung des Gebäudes vor mehr als 100 Jahren keine wesentlichen Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Da das Gebäude seit längerem leer steht, wurden normale Unterhaltungsmaßnahmen ebenfalls nicht durchgeführt.</p> <p>Das Gebäude ist insgesamt abgenutzt und verschlissen.</p> <p>Bei der Ortsbesichtigung wurden folgende gravierende Schäden und Mängel am Gebäude festgestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> · Fenster und Türen verschlissen · Fußböden, Decken und Wände nach äußerem Eindruck abgewohnt und überaltert · nutzbare haustechnische Einrichtungen, wie Heizung und sanitäre Anlagen nach dem Gesamteindruck nicht vorhanden · Verdacht auf Hausschwamm und Pilzbefall <p>Insgesamt befindet sich das gesamte Gebäude in einem baulich schlechten Zustand.</p> <p>Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 60 – 100 Jahren für derartige Gebäude muss die Restnutzungsdauer mit 0 angesetzt werden.</p>
-----------------------	---

3.3 Nebengebäude

Nebengebäude (rückseitiger Anbau) ebenfalls in desolatem Zustand als wertlos einzuschätzen

3.4 Außenanlagen

Freiflächen vor und hinter dem Gebäude überwuchert, mit Strauchwerk, Anflug und Bäumen bewachsen, dadurch nicht zugänglich

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 96523 Steinach, Tzschachenhügel 9 zum Wertermittlungsstichtag 26.03.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Steinach	932	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Steinach		547/6	319 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (einfache Lage) **26,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	30 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	26.03.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	319 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.03.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 26,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	26.03.2025	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	einfache Lage	einfache Lage	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 26,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	319	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Tiefe (m)	30		× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 26,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 26,00 €/m²	
Fläche	× 319 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 8.294,00 € rd. 8.300,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.03.2025 insgesamt **8.300,00 €**.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.4.2 Sachwertberechnung

Gebäudewert

Der Gebäudewert umfasst den Wert des Gebäudes unter Berücksichtigung der technischen und wirtschaftlichen Wertminderung sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände.

Ein Gebäude ist wertlos, wenn es technisch oder wirtschaftlich ohne umfangreiche Sanierungsmaßnahmen nicht mehr nutzbar ist.

Die trifft auf das Bewertungsobjekt in jeder Hinsicht zu.

Das Gebäude ist wertlos.

Sachwert		0,00 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	8.300,00 €
vorläufiger Sachwert	=	8.300,00 €
Sachwertfaktor	×	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	8.300,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Sachwert	=	8.300,00 €
	rd.	8.300,00 €

4.5 Verkehrswert im vorliegenden Fall

Verschiedene Untersuchungen, die zu Kaufpreisen für Grundstücke mit abbruchreifen bzw. wertlosen Häusern angestellt wurden, sagen aus, dass in der Praxis, insbesondere in Dörfern und kleinen Städten, der 1 – 5-fache Bodenwert für ein mit einer Ruine oder einem wertlosen Objekt bebautes Grundstück bezahlt worden ist (vgl. Wertermittlungs-Informationssystem).

Die Sachverständige entscheidet sich daran angelehnt, den Verkehrswert auf den 1-fachen Bodenwert abzustellen.

4.6 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **8.300,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Zweifamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 96523 Steinach, Tzschachenhügel 9

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Steinach	932	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Steinach		547/6

wird zum Wertermittlungsstichtag 26.03.2025 mit rd.

8.300 €

in Worten: achttausenddreihundert Euro

geschätzt.

Ich versichere, das vorstehende Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Neuhaus am Rennweg, den 31. März 2025

Juliane Weigand
Dipl.-Ing. Bauwesen

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 100.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- Mannek, Wilfried, Profi-Handbuch, Wertermittlung von Immobilien, Walhalla-Fachverlag, 3. Auflage, 2005
- Sommer, Goetz und Jürgen Piehler, Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis, Stand 2005, Freiburg, Haufe Mediengruppe
- WERTIS – Informationssystem
- Kröll, Hausmann, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Luchterhand, 3. überarbeitete und erweiterte Auflage 2006
- Simon, Reinhold, Simon, Wertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage, 2006, Luchterhand
- Staudt, Handbuch für den Bausachverständigen, Fraunhofer IRB Verlag, 2007
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, 6. Auflage 2010
- Berichte zum Grundstücksmarkt des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Sonneberg

5.3 Verwendete fachspezifische Software

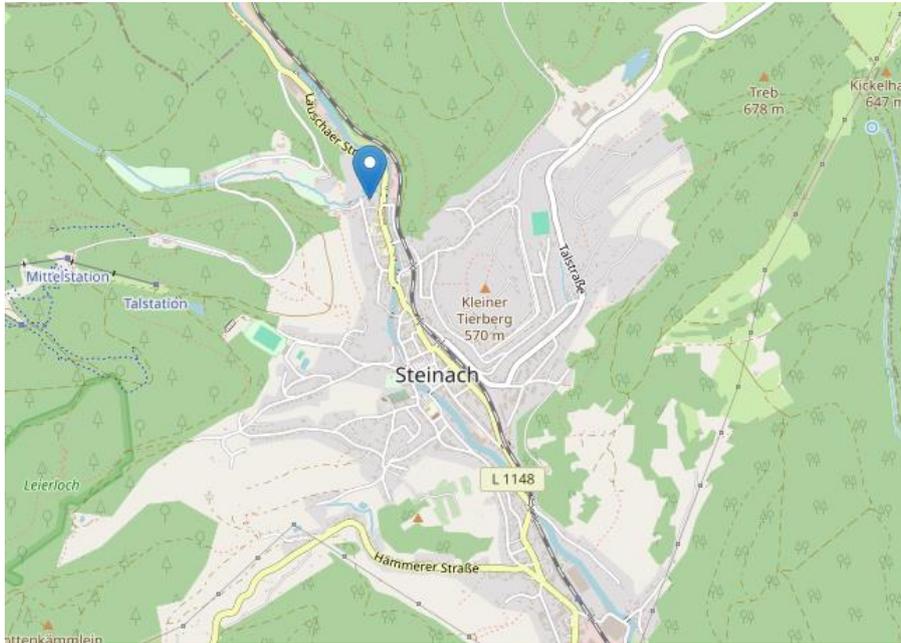
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 02.03.2025) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

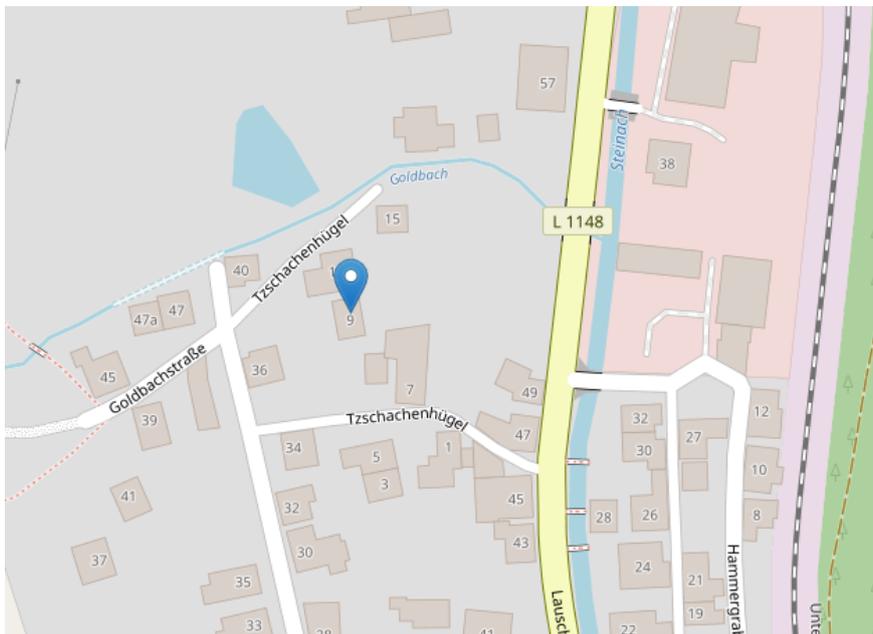
- Anlage 1: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 3: Fotos

Anlage 1: Auszug aus dem Stadtplan

Seite 1 von 1

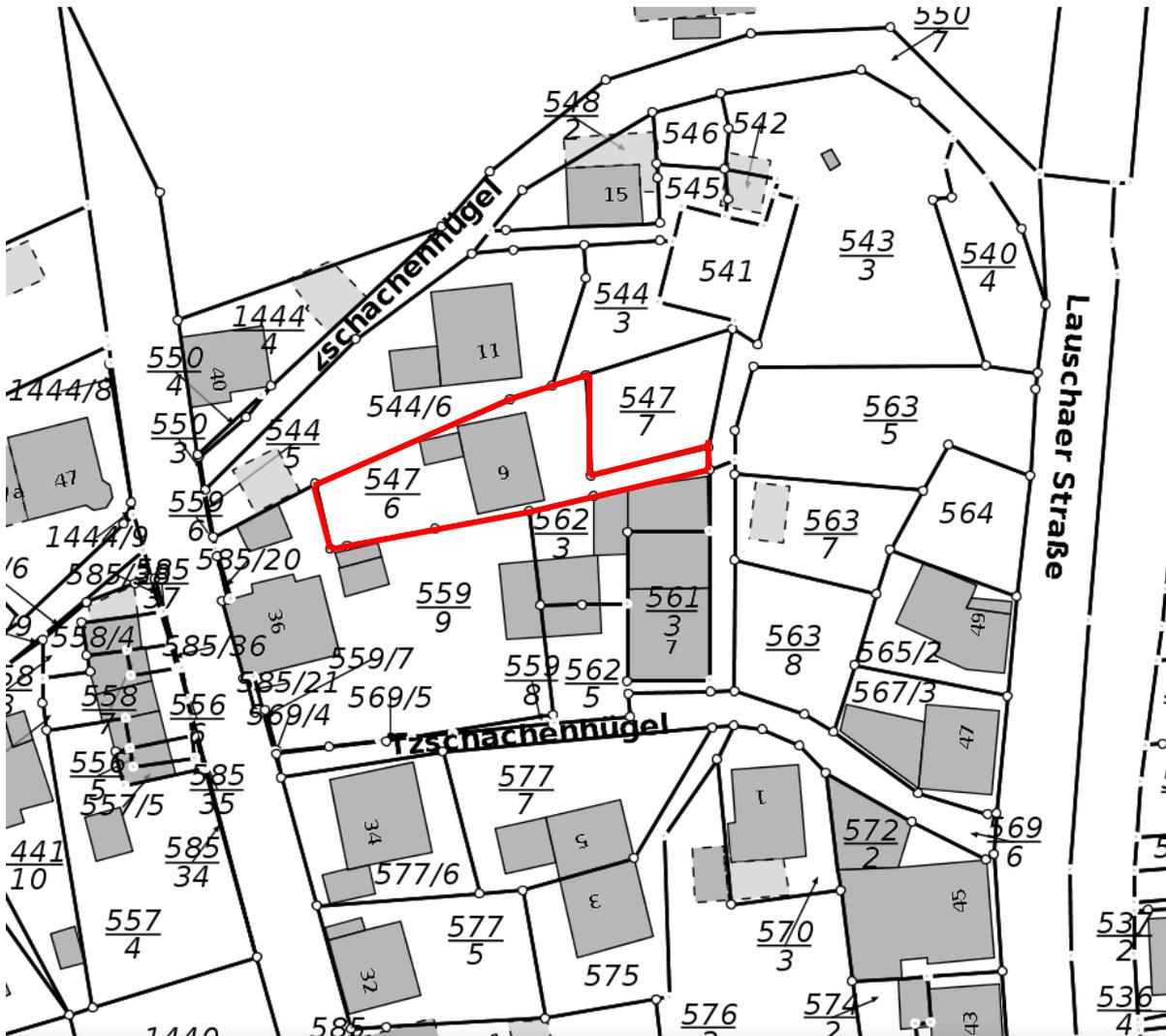


Lage im Wohngebiet Tzschachenhügel



Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Seite 1 von 1



Anlage 3: Fotos

Seite 1 von 4



1: Vorderansicht aus nordöstlicher Richtung



2: Fußläufiger Zugang zum Objekt über die Wiese des Nachbargrundstücks

Anlage 3: Fotos

Seite 2 von 4



- 3: Fußläufiger Zugang zum Objekt über die Wiese des Nachbargrundstücks



- 4: Rückansicht aus westlicher Richtung

Anlage 3: Fotos

Seite 3 von 4



5: Rückansicht aus westlicher Richtung



6: Anliegerstraße Tzschachenhügel, von hier Zugang über Privatweg

Anlage 3: Fotos

Seite 4 von 4



7: Giebelansicht aus südlicher Richtung