SACHVERSTÄNDIGENBÜRO WEIGAND

Antragsteller:

Amtsgericht Sonneberg
Untere Marktstraße 2
96515 Sonneberg

Datum: 22.12.2023
Az.: 2023-45

Geschäftsnummer des Gerichts: K 30/23

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
abbruchreifen Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 96528 Frankenblick, OT Meschenbach, Meschenbach 47

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
04.07.2023 ermittelt mit rd.

10.800 €.

Dieses Gutachten besteht aus 31 Seiten inkl. 3 Anlagen.
Das Gutachten wurde in vier 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**	**6**
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
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	Einfamilienhaus	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	9
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	9
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	9
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	9
3.2.5	Zustand des Gebäudes	10
3.3	Nebengebäude	10
3.4	Außenanlagen	10
4	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**11**
4.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	11
4.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück Teilfläche Baureifes Land	12
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung	12
4.2.2	Bodenwertermittlung	12
4.2.3	Sachwertermittlung	14
4.2.3.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	14
4.2.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	14
4.2.5	Wertung des Sachverhalts	15
4.2.6	Wert des Teilgrundstücks Teilfläche Baureifes Land	15
4.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück Teilfläche Landwirtschaftsfläche	16
4.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung	16
4.3.2	Bodenwertermittlung	16

4.3.3 Wert des Teilgrundstücks Teilfläche Landwirtschaftsfläche 17
4.4 Wertermittlung für das Teilgrundstück Teilfläche Geringstland 18
4.4.1 Bodenwertermittlung 18
4.4.2 Wert des Teilgrundstücks Teilfläche Geringstland 19
4.5 Verkehrswert 20
5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software 22
5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung 22
5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten 22
5.3 Verwendete fachspezifische Software 22
6 Verzeichnis der Anlagen 23

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Es handelt sich um ein Grundstück, welches mit einem abbruchreifen Einfamilienhaus und einer ebenfalls abbruchreifen Scheune bebaut ist. Das Grundstück besteht hinsichtlich der Grundstücksqualität aus baureifem Land, einem Teil landwirtschaftlicher Fläche und einem Teil Geringstland. Das Wohngebäude hat ein Alter von mehr als 100 Jahren und ist seit ca. 30 Jahren leerstehend. Das Gebäude besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. Die Scheune ist zweigeschossig. Das Bewertungsobjekt ist nicht zugänglich, eine Besichtigung des Gebäudeinneren war mir nicht möglich. Nach dem langen Leerstand ist das Gebäude unbewohnbar und wie nachfolgend beschrieben, als baufällig und abbruchreif einzuschätzen. Der abbruchreife Zustand der Gebäude ist von außen erkennbar.
Objektadresse:	Meschenbach 47 96528 Frankenblick, OT Meschenbach
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Meschenbach, Blatt 64, lfd. Nr. 6
Katasterangaben:	Gemarkung Meschenbach, Flurstück 35/6, zu bewertende Fläche 2.566 m²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Sonneberg vom 28.11.2023 soll durch schriftliches Gutachten der Verkehrswert geschätzt werden.
Wertermittlungsstichtag:	19.12.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	19.12.2023 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 19.12.2023 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 07.12.2023 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Eine Innenbesichtigung war nicht möglich, da keine Schlüssel zum Objekt vorhanden sind und der Eigentümer den Ortstermin nicht wahrgenommen hat. Zudem besteht möglicherweise Einsturzgefahr im Inneren. Die Ortsbesichtigung erfolgte nur von außen.
Teilnehmer am Ortstermin:	Frau Müller-Gothe, Bürgermeisterin Gemeinde Frankenblick Frau Saalfrank – Bauamtsleiterin Gemeinde Frankenblick die Sachverständige
Eigentümer:	wird im Gutachten nicht bekannt gegeben

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

- Beschluss des Amtsgerichtes Sonneberg über die Anordnung der Zwangsversteigerung vom 09.11.2023, Geschäftsnummer K 30/23
- Beschluss des Amtsgerichtes Sonneberg über die Einholung eines Verkehrswertgutachtens vom 28.11.2023
- Auftragsschreiben des Amtsgerichtes Sonneberg vom 29.11.2023
- Auszug aus dem Grundbuch vom 09.11.2023, Seite 1-9
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Angaben des Gutachterausschusses im Katasterbereich Saalfeld über Bodenrichtwerte vom 01.01.2022
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landratsamtes Sonneberg vom 17.11.2023
- Auskunft des Flurneuordnungsamtes Meiningen vom 22.11.2023
- Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde vom 09.11.2023
- Auskünfte der an der Ortsbesichtigung Beteiligten

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Thüringen
Kreis:	Sonneberg
Ort und Einwohnerzahl:	Frankenblick (ca. 5.600 Einwohner); Ortsteil Meschenbach (Stand 2012: ca. 125 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Frankenblick liegt im Sonneberger Hinterland, dem südwestlichen Teil des fränkisch geprägten Landkreises Sonneberg. Das Gemeindegebiet grenzt im Osten an dem Frankenwald und im Norden an das Thüringer Schiefergebirge. Der Hauptteil von Frankenblick liegt auf der Schalkauer Platte, auch Schalkauer Plateau genannt. Die Grenze des Gemeindegebiets im Süden ist zugleich Grenze des Landkreises Sonneberg und Thüringens zu Bayern. nächstgelegene größere Städte: Im Westen grenzt die Stadt Schalkau an das Gemeindegebiet, im Norden die Stadt Neuhaus am Rennweg und die Stadt Steinach, im Osten die Kreisstadt Sonneberg sowie im Süden Rödental und Neustadt bei Coburg (beide Landkreis Coburg, Bayern). Landeshauptstadt: Erfurt Bundesstraßen: B 89 (ca. 5 km entfernt) Autobahnzufahrt: A 73 Eisfeld (ca. 25 km entfernt) Bahnhof: in Rauenstein (ca. 2 km entfernt) Flughafen: Erfurt, Nürnberg ca. 1,5 – 2,0 Autostunden entfernt

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	am südöstlichen Ortsrand an der Kreisstraße K 11 nach Rabenäußig; Geschäfte des täglichen Bedarfs in Rauenstein und Schalkau; Schulen und Ärzte in Schalkau und Sonneberg; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe; Verwaltung (Stadtverwaltung) in Effelder; einfache Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte Bauweise unmittelbar angrenzend Flächen der Land- und Forstwirtschaft
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	leicht hängig zwischen der Kreisstraße und dem Flurweg

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Straßenfront: ca. 41 m zum Flurweg ca. 29 m zur Kreisstraße K 11 Grundstücksgröße: insgesamt 2566,00 m²; Bemerkungen: dreieckige Grundstücksform; Übertiefe; Überbreite; Eckgrundstück

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	klassifizierte Straße (Kreisstraße); Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege nicht vorhanden; Parkstreifen nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss in der Straße anliegend Gasanschluss nicht bekannt im Gebäude keine Medienversorgung vorhanden
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine 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 09.11.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Meschenbach, Blatt 64 keine wertbeeinflussende Eintragung.
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 bei einer Preis (Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.
Herrschvermerke:	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 17.11.2023 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht 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), “reine” landwirtschaftliche Fläche (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21); Geringstland: Das Grundstück ist keinem der in § 3 Abs. 1 bis 4 ImmoWertV 21 beschriebenen Entwicklungszustände direkt zuzuordnen. Es handelt sich demnach um eine sonstige Fläche (§ 3 Abs. 5 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 abbruchreifen Wohngebäude und einer ebenfalls abbruchreifen Scheune bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Das Objekt ist seit ca. 30 Jahren leerstehend.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf die Bauweise anhand der äußeren Inaugenscheinnahme.
Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein.
Eine Besichtigung des Gebäudeinneren war nicht möglich.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	abbruchreifes Einfamilienhaus; eingeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr:	Ende des 19. Jahrhunderts (nach eigener Schätzung)
Modernisierung:	keine
Außenansicht:	Asbestschiefer auf Holzschalung

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

von außen nicht erkennbar

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

Konstruktionsart:

Allgemein:
– Kellergeschoss, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss
Wände:
– Fachwerk mit Ausfachung
Dachkonstruktion:
– Holzdach mit Aufbauten
Dachform:
– Satteldach
Dacheindeckung:
- Tondachziegel
Außenverkleidung:
– Asbestschiefer
Decken:
– Holzbalkendecken
Fenster:
– Einfachfenster aus Holz,
Außentüren:
– Außentür aus Holz

insgesamt desolater Zustand aller Bauteile

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Allgemeine technische Gebäudeausstattung:	keine Medienversorgung und haustechnische Installation vorhanden

3.2.5 Zustand des Gebäudes

Allgemeinbeurteilung:

Das Gebäude ist seit mindestens 30 Jahren leerstehend und nicht mehr nutzbar.
Soweit erkennbar wurden seit der Errichtung des Gebäudes vor mehr als 100 Jahren keine wesentlichen Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Da das Gebäude seit vielen Jahren leer steht, wurden normale Unterhaltungsmaßnahmen ebenfalls nicht durchgeführt.
Das Gebäude ist vollständig abgenutzt und verschlissen.

Bei der Ortsbesichtigung wurden folgende gravierende Schäden und Mängel am Gebäude festgestellt:

- Fenster und Türen verschlissen
- Außenverkleidung verwittert
- Fußböden, Decken und Wände nach äußerem Eindruck abgewohnt und überaltert
- keine Medienversorgung und haustechnische Einrichtungen vorhanden
- Verdacht auf Hausschwamm und Pilzbefall
- Verdacht auf Marder und Rattenbefall

Insgesamt befindet sich das gesamte Gebäude in einem baulich extrem schlechten Zustand und kann nur als abbruchreif eingestuft werden.
Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 60 – 100 Jahren für derartige Gebäude muss die Restnutzungsdauer mit 0 angesetzt werden

3.3 Nebengebäude

abbruchreife zweigeschossige Scheune

3.4 Außenanlagen

überwucherter, ungepflegter und verwahrloster Zustand
Landwirtschaftliche Fläche als Grünland nutzbar

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem abbruchreifen Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 96528 Frankenblick, OT Meschenbach, Meschenbach 47 zum Wertermittlungsstichtag 19.12.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Meschenbach	64	6	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Meschenbach		35/6	2.566 m²

Die flächenmäßige Aufteilung ist angelehnt an die Grundsteuerinformation (https://thueringenviewer.thueringen.de/thviewer/grundsteuer.html). Die Aufteilung entspricht nach örtlicher Besichtigung den tatsächlichen Grundstückseigenschaften und wird entsprechend in das Gutachten übernommen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
Teilfläche Baureifes Land	Einfamilienhaus	581 m²
Teilfläche Landwirtschaftsfläche	unbebaut	1.068 m²
Teilfläche Geringstland	unbebaut	917 m²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		2.566 m²

4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück Teilfläche Baureifes Land

4.2.1 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.

4.2.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (einfache Lage) **17,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	19.12.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	581 m²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.12.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**17,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	19.12.2023	×	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			=	17,00 €/m²	
Fläche (m²)	keine Angabe	581	×	1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**=**	**17,00 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	**=**	**17,00 €/m²**	
Fläche	×	581 m²	
beitragsfreier Bodenwert	**=** **rd.**	9.877,00 € **9.880,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.12.2023 insgesamt **9.880,00 €**.

4.2.3 Sachwertermittlung

4.2.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Begründung der Verfahrenswahl

In der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) wird dazu in § 8 (1) folgende Aussage getroffen: „*Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen*."

Beim Ertragswertverfahren wird der Wert der baulichen Anlagen auf der Grundlage des Ertrags ermittelt. Da für das Gebäude wegen des Bauzustandes kein Ertrag mehr zu erzielen ist, entfällt dieses Verfahren.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt.

Das Sachwertverfahren kann ebenfalls nicht angewendet werden. Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein abbruchreifes Gebäude.

Zur Ermittlung des Bodenwertes werden Bodenrichtwerte herangezogen, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und Grundstücksgestalt geeignet sind. Der Bodenwert wird nach dem Vergleichswertverfahren abgeleitet.

Gebäudewert

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

Ein Bauwerk ist dann abbruchreif, wenn der Unterhalt respektive eine Sanierung wirtschaftlich nicht mehr zu vertreten ist.

Die trifft auf das Bewertungsobjekt in jeder Hinsicht zu.

Das Gebäude ist auf Grund des baulichen Zustandes wie beschrieben als abbruchreif einzustufen.

Das Gebäude ist wertlos.

Sachwert

Bei der Ermittlung des Sachwerts muss berücksichtigt werden, dass Objekte mit abbruchreifer Bausubstanz geringer wertig sind, als der Bodenwert, da die Bausubstanz noch beseitigt werden muss. Der Vergleichswert eines unbebauten (freiliegenden) Grundstücks ist um die gewöhnlichen Kosten zu mindern, die aufzuwenden sind, damit das Grundstück vergleichbaren unbebauten Grundstücken entspricht. Die Kosten der Freimachung sind im vorliegenden Fall die Abbruchkosten.

4.2.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Der umbaute Raum des Gebäudes konnte wegen des fehlenden Zugangs nur überschlägig grob geschätzt werden.

Der umbaute Raum beträgt rd. 900 m³.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Besonderheiten		-37.000,00 €
• Freilegungskosten Gebäude ca. 1.200 m³ x 20,00 €/m³ =	-24.000,00 €	
• Freilegungskosten Scheune ca. 650 m³ x 20,00 €/m³ =	-13.000,00 €	
Summe		-37.000,00 €

Die Abbruchkosten übersteigen den ermittelten Bodenwert.

4.2.5 Wertung des Sachverhalts

Wertung des Sachverhalts:

Wenn die Abbruch- und Freilegungskosten eines nicht mehr nutzbaren Gebäudes oder die Kosten der Beseitigung von Altlasten den Bodenwert überschreiten, liegt ein negativer Wert vor. Im Sinne des BauGB § 194 kann es einen negativen Verkehrswert nicht geben, da diese Objekte am Markt nicht veräußerbar sind.

Nach sachverständiger Erkenntnis ist das Gesamtgrundstück in diesem Fall aber nicht zwingend als wertlos einzuschätzen.

Der Verkehrswert ergibt sich bei ruinöser Bebauung aus der Differenz zwischen dem Wert eines unbebauten Grundstückes vermindert um die Aufwendungen zur Herstellung eines solchen. Rein theoretisch wären für den Verkehrswert Bodenwert minus Abbruchkosten anzusetzen.

Verschiedene Untersuchungen, die zu Kaufpreisen für Grundstücke mit abbruchreifen 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 bebautes Grundstück bezahlt worden ist (vgl. Wertermittlungs-Informations-System).

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

4.2.6 Wert des Teilgrundstücks Teilfläche Baureifes Land

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **9.880,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Teilfläche Baureifes Land wird zum Wertermittlungsstichtag 19.12.2023 mit rd.

9.880,00 €

geschätzt.

4.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück Teilfläche Landwirtschaftsfläche

4.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

4.3.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,60 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	=	Grünland
Grundstücksfläche	=	keine Angabe

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	19.12.2023
Entwicklungsstufe	=	landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	=	Grünland
Grundstücksfläche	=	1.068 m²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.12.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**0,60 €/m²**	Erläuterung

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	19.12.2023	×	1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	×	1,00	
Nutzungsart	Grünland	Grünland	×	1,00	
Fläche (m²)	keine Angabe	1.068	×	1,00	
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			**=**	**0,60 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert	**=**	**0,60 €/m²**	
Fläche	×	1.068 m²	
Bodenwert	**=** **rd.**	640,80 € **641,00 €**	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.12.2023 insgesamt **641,00 €.**

4.3.3 Wert des Teilgrundstücks Teilfläche Landwirtschaftsfläche

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **641,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Teilfläche Landwirtschaftsfläche wird zum Wertermittlungsstichtag 19.12.2023 mit rd.

641,00 €

geschätzt.

4.4 Wertermittlung für das Teilgrundstück Teilfläche Geringstland

4.4.1 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,60 €/m²** zum **Stichtag.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	=	Grünland
Grundstücksfläche	=	keine Angabe

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	19.12.2023
Entwicklungsstufe	=	landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	=	Geringstland
Grundstücksfläche	=	917 m²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.12.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**0,60 €/m²**	Erläuterung

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag		19.12.2023	×	1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Geringstland	×	1,00	
Nutzungsart	Grünland	Geringstland	×	0,50	E05
Fläche (m²)	keine Angabe	917	×	1,00	
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			**=**	**0,30 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert	**=**	**0,30 €/m²**	
Fläche	×	917 m²	
Bodenwert	**=** **rd.**	275,10 € **275,00 €**	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.12.2023 insgesamt **275,00 €.**

E05

Die Wertigkeit der Teilfläche für Geringstland liegt unterhalb der für Grünland und wird mit 50 % des entsprechenden Bodenrichtwertes angesetzt.

4.4.2 Wert des Teilgrundstücks Teilfläche Geringstland

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **275,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Teilfläche Geringstland wird zum Wertermittlungsstichtag 19.12.2023 mit rd.

275,00 €

geschätzt.

4.5 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
Teilfläche Baureifes Land	Einfamilienhaus	581,00 m²	9.880,00 €
Teilfläche Geringstland	unbebaut	917,00 m²	275,00 €
Teilfläche Landwirtschaftsfläche	unbebaut	1.068,00 m²	641,00 €
Summe		2.566,00 m²	10.796,00 €

Der Verkehrswert für das mit einem abbruchreifen Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 96528 Frankenblick, OT Meschenbach, Meschenbach 47

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Meschenbach	64	6
Gemarkung	**Flur**	**Flurstück**
Meschenbach		35/6

wird zum Wertermittlungsstichtag 19.12.2023 mit rd.

10.800 €

in Worten: zehntausendachthundert 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 Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Neuhaus am Rennweg, den 22. Dezember 2023

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

ImmoWertV:
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – 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 05.12.2023) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

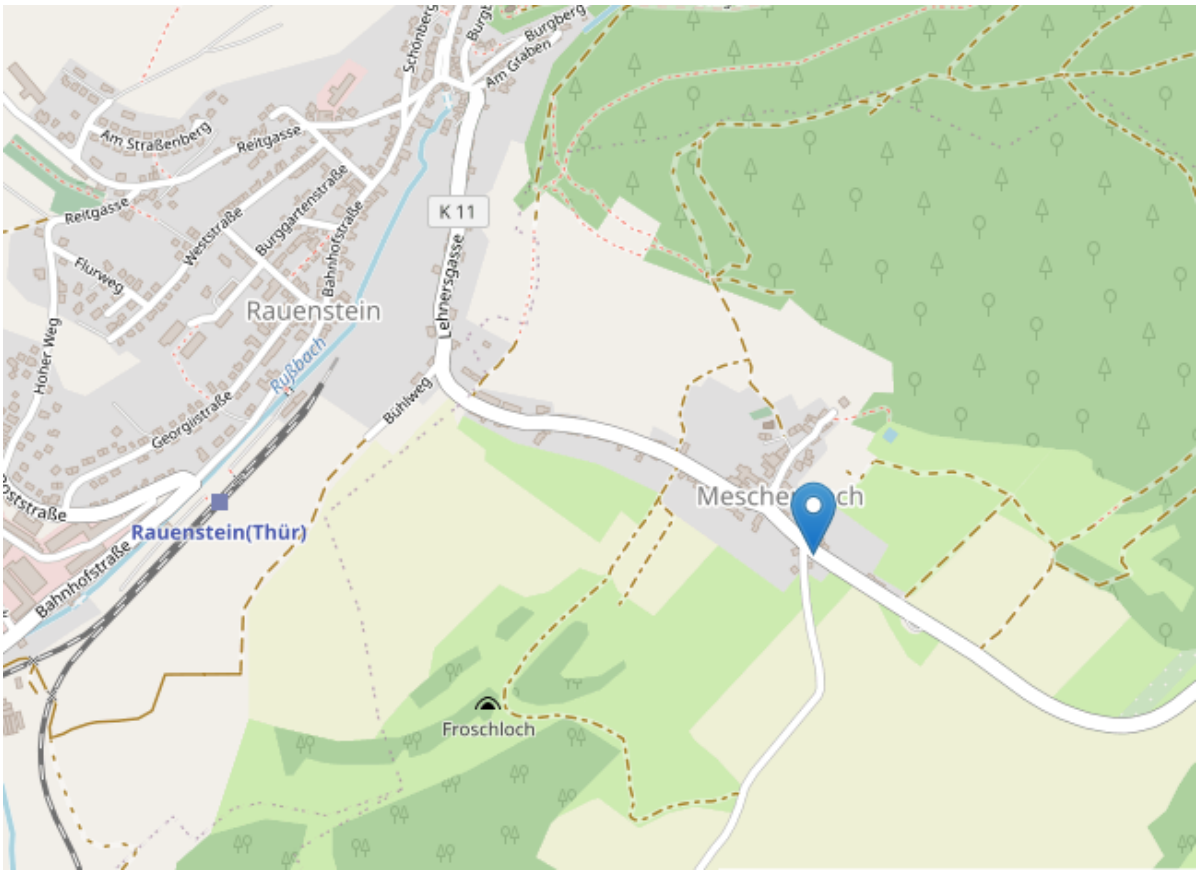
Anlage 1: Auszug aus dem Ortsplan

Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 3: Fotos

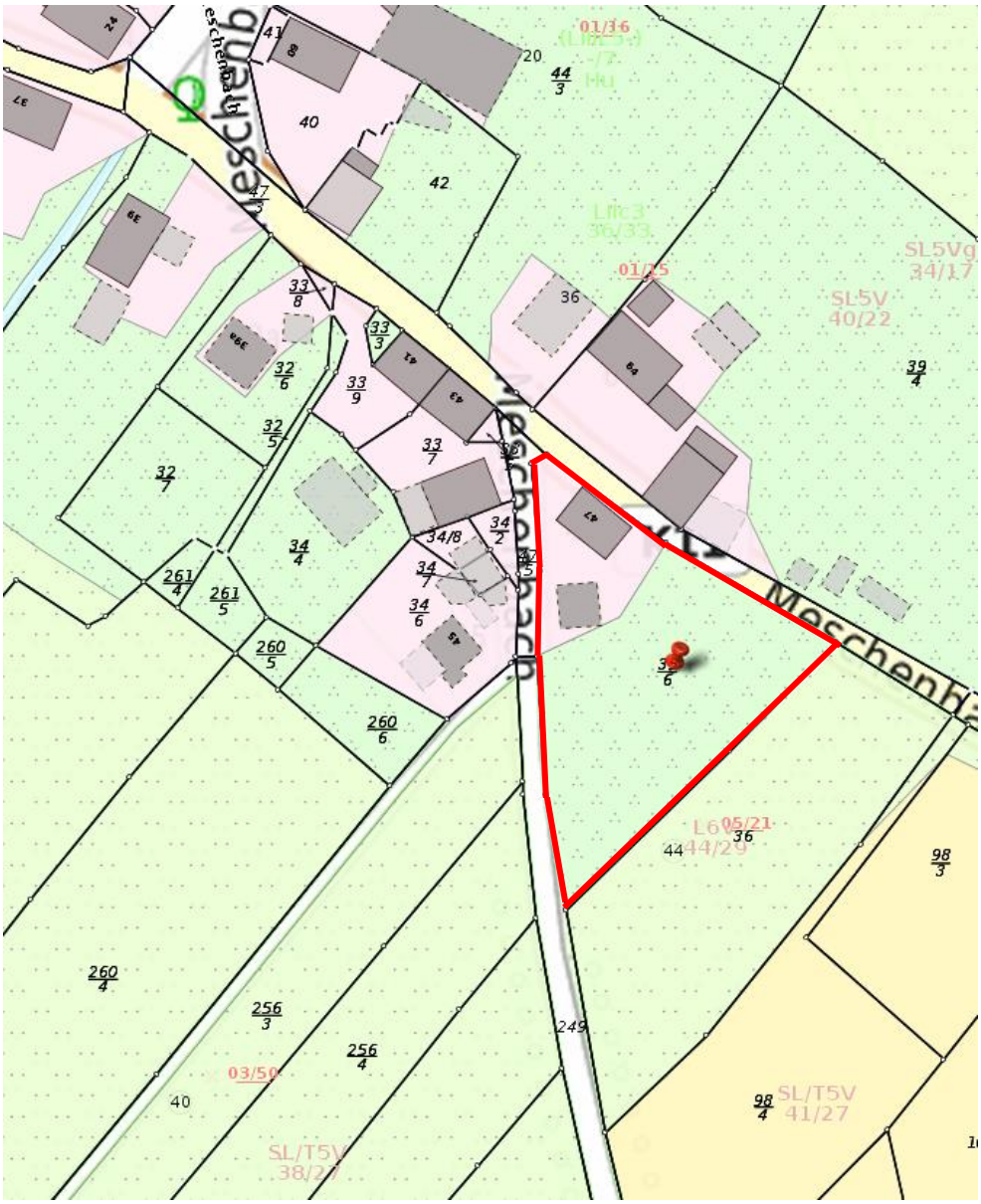
Anlage 1: Auszug aus dem Ortsplan

Seite 1 von 1



Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Seite 1 von 1



Anlage 3: Fotos

Seite 1 von 6

Bild 1: Straßenansicht aus nördlicher Richtung

Bild 2: Straßenansicht aus nordwestlicher Richtung

Anlage 3: Fotos

Seite 2 von 6

Bild 3: Rückansicht aus südwestlicher Richtung

Bild 4: Hofbereich

Anlage 3: Fotos

Seite 3 von 6

Bild 5: Scheune

Bild 6: Scheune

Anlage 3: Fotos

Seite 4 von 6

Bild 7: Schäden Scheune

Bild 8: Grundstücksteilfläche Grünland

Anlage 3: Fotos

Seite 5 von 6

Bild 9: Grundstücksteilfläche Grünland

Bild 10: Grundstücksteilfläche Geringstland

Anlage 3: Fotos

Seite 6 von 6

Bild 11: Grundstücksteilfläche Grünland

Bild 12: Grundstücksteilfläche Geringstland