

## SACHVERSTÄNDIGENBÜRO WEIGAND

### Antragsteller:

Amtsgericht Sonneberg  
Untere Marktstraße 2  
96515 Sonneberg

Datum: 22.12.2023  
Az.: 2023-45

Geschäftsnummer des Gerichts: K 30/23

## GUTACHTEN

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**

| <b>Nr.</b> | <b>Abschnitt</b>                                                             | <b>Seite</b> |
|------------|------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>1</b>   | <b>Allgemeine Angaben .....</b>                                              | <b>4</b>     |
| 1.1        | Angaben zum Bewertungsobjekt .....                                           | 4            |
| 1.2        | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....                         | 4            |
| <b>2</b>   | <b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>                                    | <b>6</b>     |
| 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            |
| <b>3</b>   | <b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>                       | <b>9</b>     |
| 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           |
| <b>4</b>   | <b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>                                    | <b>11</b>    |
| 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        |
| <b>5</b> | <b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>    | <b>22</b> |
| 5.1      | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....                   | 22        |
| 5.2      | Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....              | 22        |
| 5.3      | Verwendete fachspezifische Software.....                            | 22        |
| <b>6</b> | <b>Verzeichnis der Anlagen.....</b>                                 | <b>23</b> |

# 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 m<sup>2</sup>

## 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag

Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Sonneberg vom 28.11.2023 soll durch schriftliches Gutachten der Verkehrswert geschätzt werden.

Wertermittlungstichtag:

19.12.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätstichtag:

19.12.2023 entspricht dem Wertermittlungstichtag

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);<br>Ortsteil Meschenbach (Stand 2012: ca. 125 Einwohner)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| überörtliche Anbindung / Entfernungen: | <p>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.</p> <p><u>nächstgelegene größere Städte:</u><br/>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 Rödentel und Neustadt bei Coburg (beide Landkreis Coburg, Bayern).</p> <p><u>Landeshauptstadt:</u><br/>Erfurt</p> <p><u>Bundesstraßen:</u><br/>B 89 (ca. 5 km entfernt)</p> <p><u>Autobahnzufahrt:</u><br/>A 73 Eisfeld (ca. 25 km entfernt)</p> <p><u>Bahnhof:</u><br/>in Rauenstein (ca. 2 km entfernt)</p> <p><u>Flughafen:</u><br/>Erfurt, Nürnberg ca. 1,5 – 2,0 Autostunden entfernt</p> |

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

|                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| innerörtliche Lage:                                           | <p>am südöstlichen Ortsrand an der Kreisstraße K 11 nach Rabenäufig;<br/>Geschäfte des täglichen Bedarfs in Rauenstein und Schalkau;<br/>Schulen und Ärzte in Schalkau und Sonneberg;<br/>öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe;<br/>Verwaltung (Stadtverwaltung) in Effelder;<br/>einfache Wohnlage;<br/>als Geschäftslage nicht geeignet</p> |
| Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: | <p>gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen;<br/>überwiegend aufgelockerte Bauweise<br/>unmittelbar angrenzend Flächen der Land- und Forstwirtschaft</p>                                                                                                                                                                                                                     |
| 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 m<sup>2</sup>;

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.

Herrschervermerke:

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.<br>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),<br>"reine" landwirtschaftliche Fläche (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21);<br>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;<br>eingeschossig;<br>unterkellert;<br>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: | <u>Allgemein:</u><br>– Kellergeschoss, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss<br><u>Wände:</u><br>– Fachwerk mit Ausfachung<br><u>Dachkonstruktion:</u><br>– Holzdach mit Aufbauten<br><u>Dachform:</u><br>– Satteldach<br><u>Dacheindeckung:</u><br>– Tondachziegel<br><u>Außenverkleidung:</u><br>– Asbestschiefer<br><u>Decken:</u><br>– Holzbalkendecken<br><u>Fenster:</u><br>– Einfachfenster aus Holz,<br><u>Außentüren:</u><br>– 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 m <sup>2</sup> |

Die flächenmäßige Aufteilung ist angelehnt an die Grundsteuerinformation

(<https://thuringenvviewer.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 m <sup>2</sup>   |
| Teilfläche Landwirtschaftsfläche  | unbebaut         | 1.068 m <sup>2</sup> |
| Teilfläche Geringstland           | unbebaut         | 917 m <sup>2</sup>   |
| Summe der Teilgrundstücksflächen: |                  | 2.566 m <sup>2</sup> |

## 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<br>(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 €/m <sup>2</sup>       |  |
| Fläche (m <sup>2</sup> )                                                      | keine Angabe            | 581                     | × | 1,00                         |  |
| Entwicklungsstufe                                                             | baureifes Land          | baureifes Land          | × | 1,00                         |  |
| <b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b> |                         |                         | = | <b>17,00 €/m<sup>2</sup></b> |  |

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

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 €            |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Freilegungskosten Gebäude ca. 1.200 m³ x 20,00 €/m³ = -24.000,00 €</li> <li>Freilegungskosten Scheune ca. 650 m³ x 20,00 €/m³ = -13.000,00 €</li> </ul> |                         |
| 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-Informationen-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 Wertermittlungstichtag mit rd. **9.880,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Teilfläche Baureifes Land wird zum Wertermittlungstichtag 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.

|                                                               |   |                  |             |
|---------------------------------------------------------------|---|------------------|-------------|
| <b>I. Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung) | = | <b>0,60 €/m²</b> | Erläuterung |
|---------------------------------------------------------------|---|------------------|-------------|

| <b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b> |                     |                      |                  |             |
|----------------------------------------------------|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
|                                                    | 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             |
| <b>relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis</b>                                  |                                                                 |                                                                 | = | <b>0,60 €/m²</b> |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts |            | Erläuterung      |
|-------------------------------------|------------|------------------|
| <b>relativer Bodenwert</b>          | =          | <b>0,60 €/m²</b> |
| Fläche                              | ×          | 1.068 m²         |
| <b>Bodenwert</b>                    | =          | 640,80 €         |
|                                     | <b>rd.</b> | <b>641,00 €</b>  |

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag mit rd. **641,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Teilfläche Landwirtschaftsfläche wird zum Wertermittlungstichtag 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.

|                                                               |   |                  |             |
|---------------------------------------------------------------|---|------------------|-------------|
| <b>I. Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung) | = | <b>0,60 €/m²</b> | Erläuterung |
|---------------------------------------------------------------|---|------------------|-------------|

| <b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b> |                     |                      |                  |             |
|----------------------------------------------------|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
|                                                    | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag                                           |                     | 19.12.2023           | × 1,00           |             |

| <b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b> |                                                                 |              |        |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------|--------|------------------|
| 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 |                  |
| <b>relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis</b>                                         |                                                                 |              | =      | <b>0,30 €/m²</b> |

| <b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b> |            |                  | Erläuterung |
|--------------------------------------------|------------|------------------|-------------|
| <b>relativer Bodenwert</b>                 | =          | <b>0,30 €/m²</b> |             |
| Fläche                                     | ×          | 917 m²           |             |
| <b>Bodenwert</b>                           | =          | <b>275,10 €</b>  |             |
|                                            | <b>rd.</b> | <b>275,00 €</b>  |             |

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 Wertermittlungstichtag mit rd. **275,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Teilfläche Geringstland wird zum Wertermittlungstichtag 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 Beweiszuge 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 Urheberrecht und zur Haftung**

Urheberrecht, 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 Beschaffungsgarantie, 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

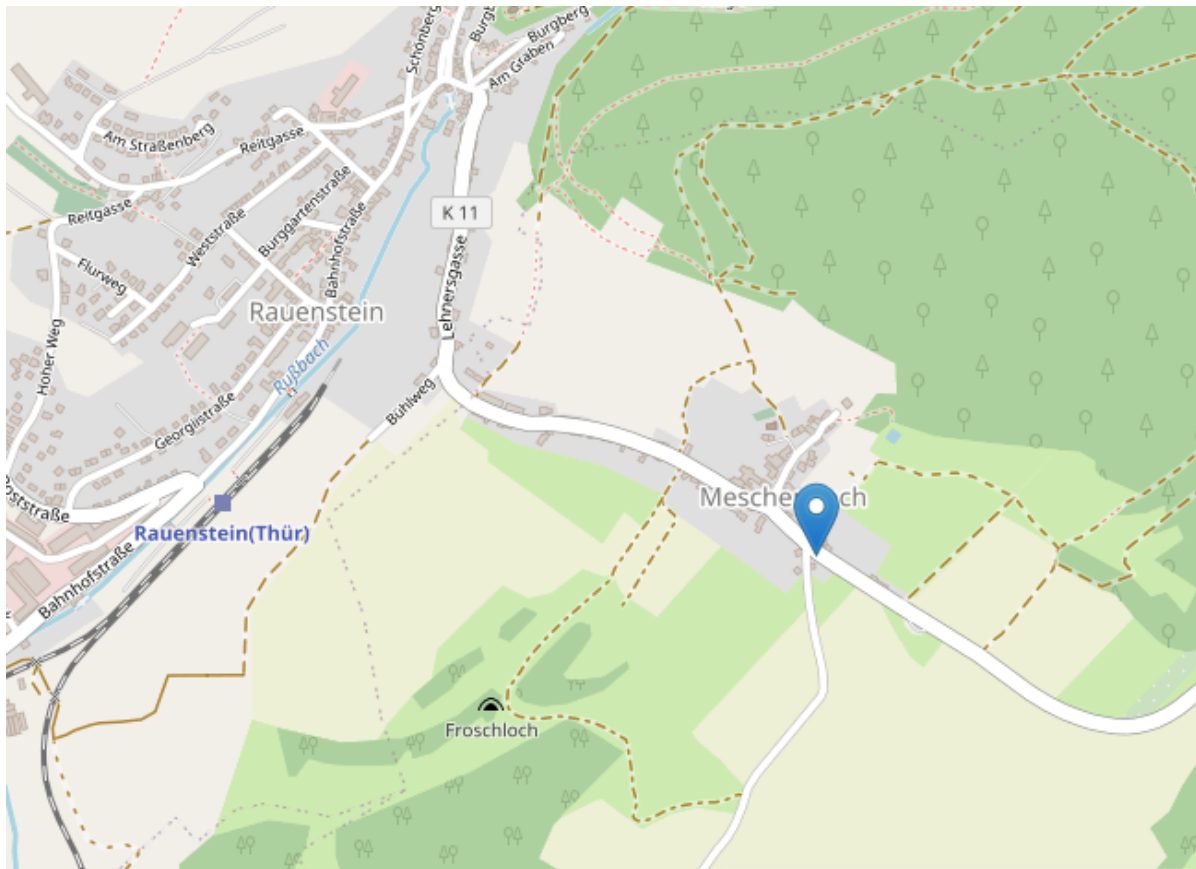
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 05.12.2023) erstellt.

## **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

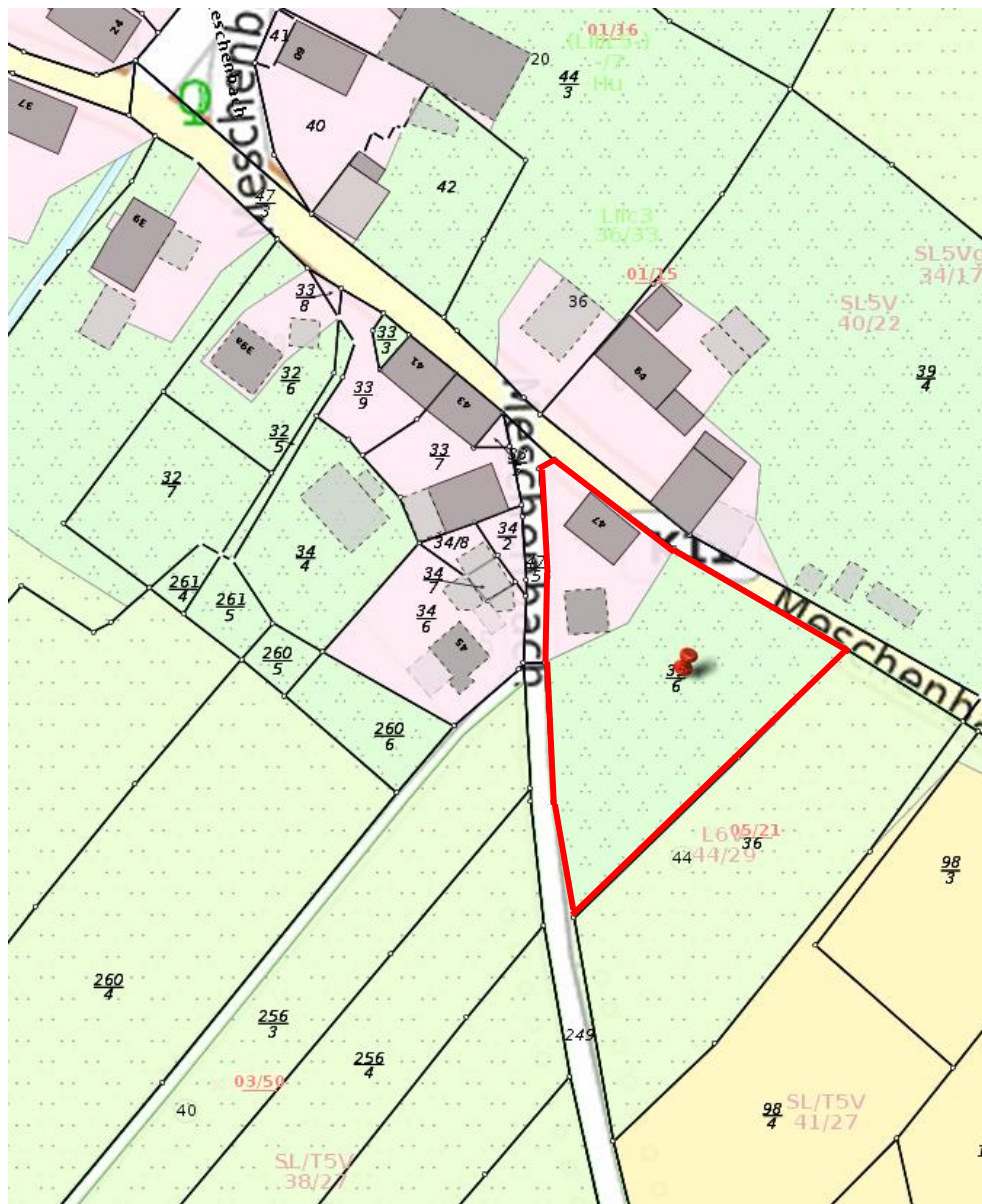
Seite 1 von 1





**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