

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO WEIGAND

Antragsteller:

Amtsgericht Sonneberg
Untere Marktstraße 2
96515 Sonneberg

Datum: 31.07.2025
Az.: 2025-26

Geschäftsnummer des Gerichts: K 13/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
abbruchreifen Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 98724 Neuhaus am Rennweg, OT Lichte, Lamprechter Straße 24



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
25.07.2025 ermittelt mit rd.

3.000, - €

Dieses Gutachten besteht aus 21 Seiten inkl. 3 Anlagen.
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	4
2.1	Lage.....	4
2.1.1	Großräumige Lage	4
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	5
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	5
2.4	Privatrechtliche Situation.....	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	6
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	6
2.5.2	Bauplanungsrecht	6
2.5.3	Bauordnungsrecht	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	7
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	7
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	8
3.2	Einfamilienhaus	8
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	8
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	8
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	9
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	9
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	9
3.3	Außenanlagen	10
4	Ermittlung des Verkehrswerts	11
4.1	Grundstücksdaten	11
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	11
4.3	Bodenwertermittlung	11
4.4	Sachwertermittlung	12
4.4.1	Erläuterung zur Sachwertberechnung	13
4.5	Verkehrswert.....	14
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	16
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	16
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	16
5.3	Verwendete fachspezifische Software.....	16
6	Verzeichnis der Anlagen.....	17

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	<p>Es handelt sich um ein Grundstück, welches mit einem abbruchreifen Einfamilienhaus bebaut ist.</p> <p>Das Wohngebäude hat ein Alter von mehr als 100 Jahren und ist seit ca. 10 Jahren leerstehend. Das Gebäude besteht aus einem Erdgeschoss und einem Obergeschoss. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.</p> <p>Schlüssel zum Objekt sind nicht vorhanden, eine Besichtigung des Gebäudesinneren war mir nicht möglich.</p> <p>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.</p>
Objektadresse:	<p>Lamprechter Straße 24</p> <p>98724 Neuhaus am Rennweg, OT Lichte</p>
Grundbuchangaben:	<p>Grundbuch von Wallendorf, Blatt 23, lfd. Nr. 1</p>
Katasterangaben:	<p>Gemarkung Wallendorf, Flurstück 86, Fläche 199 m²</p>

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag	<p>Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Sonneberg vom 27.05.2025 soll durch schriftliches Gutachten der Verkehrswert geschätzt werden.</p>
Wertermittlungstichtag:	<p>25.07.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)</p>
Qualitätsstichtag:	<p>25.07.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag</p>
Umfang der Besichtigung etc.:	<p>Straßenseite Gebäude von außen</p>
Teilnehmer am Ortstermin:	<p>Die Ortsbesichtigung fand am 25.07.2025 durch die Sachverständige statt. Aufgrund der Örtlichkeit (Bebauung, Hanglage, Bewuchs) ist nur eine Inaugenscheinnahme der Straßenseite möglich.</p>
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none">• Beschluss des Amtsgerichtes Sonneberg über die Anordnung der Zwangsversteigerung vom 04.04.2025, Geschäftsnummer K13/25• Beschluss des Amtsgerichtes Sonneberg über die Einholung eines Verkehrswertgutachtens vom 27.05.2025• Auftragschreiben des Amtsgerichtes Sonneberg vom 25.06.2025• Auszug aus dem Grundbuch vom 04.04.2025, Seite 1-11• Auszug aus dem Liegenschaftskataster• Angaben des Gutachterausschusses im Katasterbereich Saalfeld über Bodenrichtwerte vom 01.01.2024• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landratsamtes Sonneberg vom 31.03.2025• Auskunft des Flurneuordnungsamtes Meiningen vom 07.04.2025• Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde vom 10.04.2025• Telefonische Auskünfte des Antragstellers der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft vom 18.07.2025

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Thüringen – 2,2 Mio. Einwohner

Kreis: Sonneberg – 56.000 Einwohner

Ort und Einwohnerzahl: Neuhaus am Rennweg (ca. 9.000 Einwohner);
Ortsteil Lichte (ca. 1.700 Einwohner)

Der Ortsteil Lichte liegt im Thüringer Schiefergebirge zwischen den Städten Saalfeld im Nordosten, Ilmenau im Nordwesten und Sonneberg im Süden in etwa 600 Metern Höhe. Es ist ein typisches Schiefergebirgs-Taldorf, das sich weit in den Tälern der Lichte und der Piesau hinzieht. Wenig unterhalb (nördlich) des Ortes liegt die Talsperre Leibis-Lichte.

Die Wirtschaft Lichtes ist (typisch für das Thüringer Schiefergebirge) von Tourismus, Glas-, Porzellan- und Holzindustrie geprägt.

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte:
Saalfeld (ca. 25 km entfernt)

Landeshauptstadt:
Erfurt

Bundesstraßen:
B281 ca. 350 m entfernt

Autobahnzufahrt:
Ilmenau (ca. 40 km entfernt)

Bahnhof:
Neuhaus am Rennweg

Flughafen:
Erfurt

demografische Struktur

Altersverteilung:

- 20 Jahre oder jünger: ca. 12 %
- 20 bis 65 Jahre: ca. 57 %
- 65 Jahre oder älter: ca. 31 %

Durchschnittsalter ca. 50 Jahre.

Bevölkerungsentwicklung (2017/2022): + 5,35 %

Lokaler Immobilienmarkt (Angebot und Nachfrage): mittel

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	unweit des Ortszentrums von Lichte; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 350 m entfernt; Verwaltung in Neuhaus am Rennweg ca. 6 km entfernt; einfache Wohnlage; In Lichte gibt es einen Kindergarten, eine Regelschule, einige Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten für den kurzfristigen Bedarf. Gymnasium und weitere Schulen sind in der Nachbarstadt Neuhaus am Rennweg vorhanden.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	starke Hanglage; von der Straße ansteigend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Das Grundstück ist fast vollständig bebaut. Die Gebäuderückseite und die kleine Freifläche hinter dem Gebäude sind nur durch das Wohnhaus im Obergeschoss zu erreichen. Eine Besichtigung war daher nicht möglich.
	<u>Straßenfront:</u> ca. 14 m;
	<u>mittlere Tiefe:</u> ca. 14 m;
	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 199,00 m ² ;
	<u>Bemerkungen:</u> fast quadratische Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	schmale Anliegerstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege nicht vorhanden; Parkstreifen nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss in der Straße anliegend keine Medienversorgung im Gebäude vorhanden
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden; Gefahr von Hochwasser durch den vor dem Grundstück verlaufenden Bach "Lichte", Hochwasserereignisse sind nicht bekannt

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 unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 04.04.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Wallendorf, Blatt 23, folgende nicht wertbeeinflussende Eintragung: Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft, AZ. K13/25 eingetragen am 04.04.2025
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Herschvermerke:	nicht bekannt
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 31.03.2025 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nach schriftlicher Auskunft der Denkmalschutzbehörde nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

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

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung wurde auftragsgemäß nicht geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

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

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Errichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

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

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

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

Auf dem Grundstück befinden sich keine Stellplätze und Garagenplätze.

Das Objekt ist leerstehend.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf die Bauweise anhand der äußeren Inaugenscheinnahme und Erfahrungswerte aus vergleichbaren Objekten sowie auf die telefonische Auskunft des Miteigentümers.

Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein.

Eine Besichtigung des Gebäudeinneren war nicht möglich.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; zweigeschossig; nicht unterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss; einseitig angebaut
Baujahr:	geschätzt zu Beginn des 20. Jahrhunderts (etwa um 1905)
Modernisierung:	keine
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 160 m ²
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	Naturschiefer auf Holzschalung

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Die Raumaufteilung ist von außen nicht feststellbar. Üblicherweise befinden sich bei derartigen Objekten jeweils 4 Räume im Erd- und im Obergeschoss.

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

Konstruktionsart:	Fachwerk (Nadelholz)
Fundamente:	Streifenfundament, Bruchstein
Umfassungswände:	Holzfachwerk mit Ausmauerung
Innenwände:	Holzfachwerk mit Ausmauerung
Geschossdecken:	Holzbalken
Treppen:	Holztreppe
Fenster und Hauseingangsbereich:	Einfachfenster aus Holz aus der Zeit der Herstellung Eingangstür aus Holz Eingangsbereich nach dem langen Leerstand zugewachsen
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Naturschiefer

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Allgemeine technische Gebäudeausstattung:	keine nutzbare Medienversorgung und haustechnische Installation vorhanden
---	---

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Allgemeinbeurteilung:	<p>Das Gebäude ist seit mindestens 10 Jahren leerstehend und nicht mehr nutzbar.</p> <p>Soweit erkennbar wurden seit der Errichtung des Gebäudes vor mehr als 100 Jahren keine wesentlichen Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Da das Gebäude seit vielen Jahren leer steht, wurden normale Unterhaltungsmaßnahmen ebenfalls nicht durchgeführt.</p> <p>Das Gebäude ist vollständig abgenutzt und verschlissen.</p> <p>Bei der Ortsbesichtigung wurden folgende gravierende Schäden und Mängel am Gebäude festgestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">· Fenster und Türen vollständig verschlissen· Außenverkleidung verwittert· Dacheindeckung und Dachentwässerung schadhaft· 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 <p>Insgesamt befindet sich das gesamte Gebäude in einem baulich extrem schlechten Zustand und kann nur als abbruchreif eingestuft werden.</p> <p>Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 60 – 100 Jahren für derartige Gebäude muss die Restnutzungsdauer mit 0 angesetzt werden</p>
-----------------------	---

3.3 Außenanlagen

schadhafte, nicht mehr begehbare Eingangstreppe vor dem Gebäude
Aufgrund der vollständigen Bebauung keine weiteren Außenanlagen vorhanden.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem abbruchreifen Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 98724 Neuhaus am Rennweg, OT Lichte, Lamprechter Straße 24 zum Wertermittlungstichtag 25.07.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Wallendorf	23	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Wallendorf		86	199 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

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

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (einfache Lage) **15,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	25.07.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	199 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 25.07.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	15,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	25.07.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	einfache Lage	einfache Lage	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 15,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	199	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 15,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	15,00 €/m²	
Fläche	×	199 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	2.985,00 €	
	rd.	3.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.07.2025 insgesamt **3.000,00 €**.

4.4 Sachwertermittlung**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.

4.4.1 Erläuterung zur Sachwertberechnung

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.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		-27.500,00 €
• Freilegungskosten Gebäude ca. 1.100 m³ x 25,00 €/m³ =	-27.500,00 €	
Summe		-27.500,00 €

4.5 Verkehrswert

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

Allerdings gibt es nach allgemeiner derzeitiger Lehre keine negativen Grundstückswerte.

Verschiedene Untersuchungen, die zu Kaufpreisen für Grundstücke mit abbruchreifen bzw. wertlosen Häusern angestellt wurden, sagen aus, dass in der Praxis, insbesondere in Dörfern und kleinen Städten, der 0,5 – 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

Der **Verkehrswert** für das mit einem abbruchreifen Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 98724 Neuhaus am Rennweg, OT Lichte, Lamprechter Straße 24

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wallendorf	23	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Wallendorf		86

wird zum Wertermittlungstichtag 25.07.2025 mit rd.

3.000 €

in Worten: dreitausend Euro

geschätzt.

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

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

Neuhaus am Rennweg, den 31. Juli 2025



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

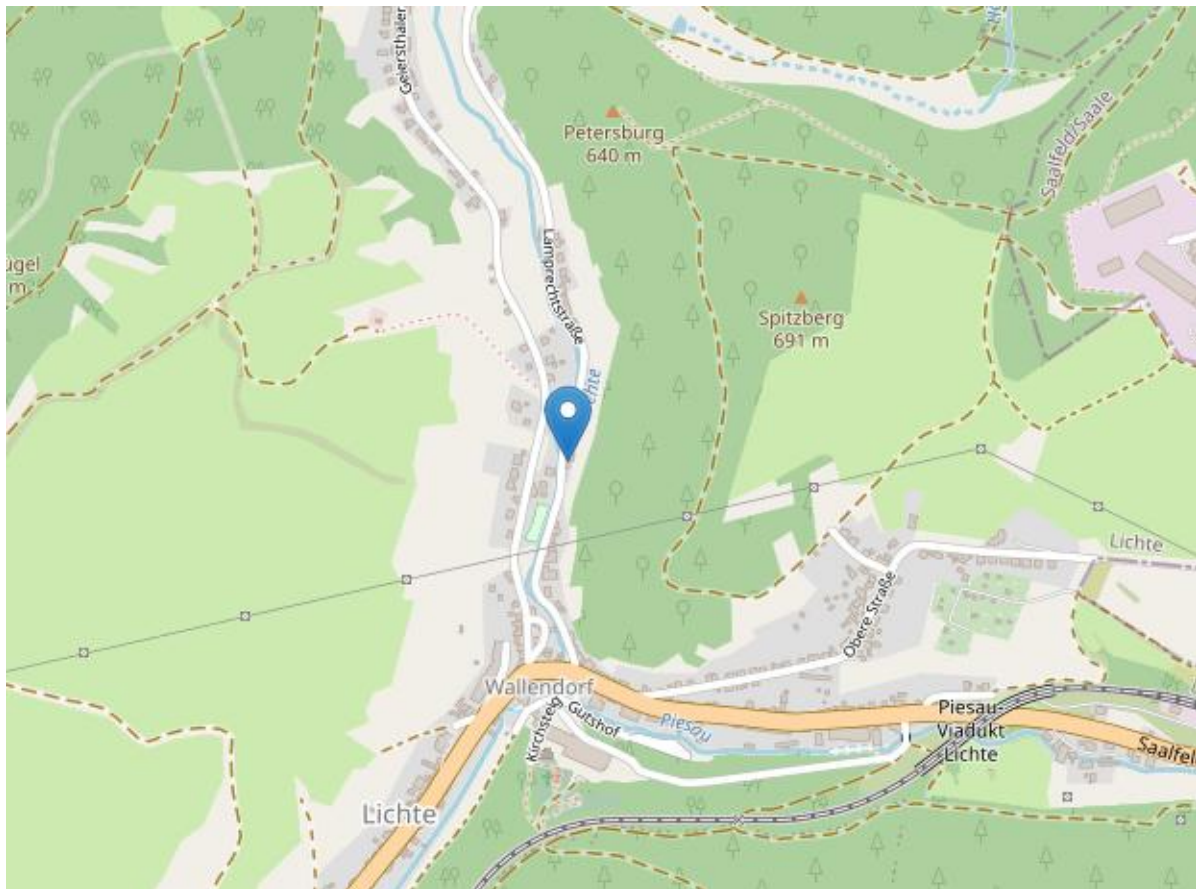
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 02.06.2025) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

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

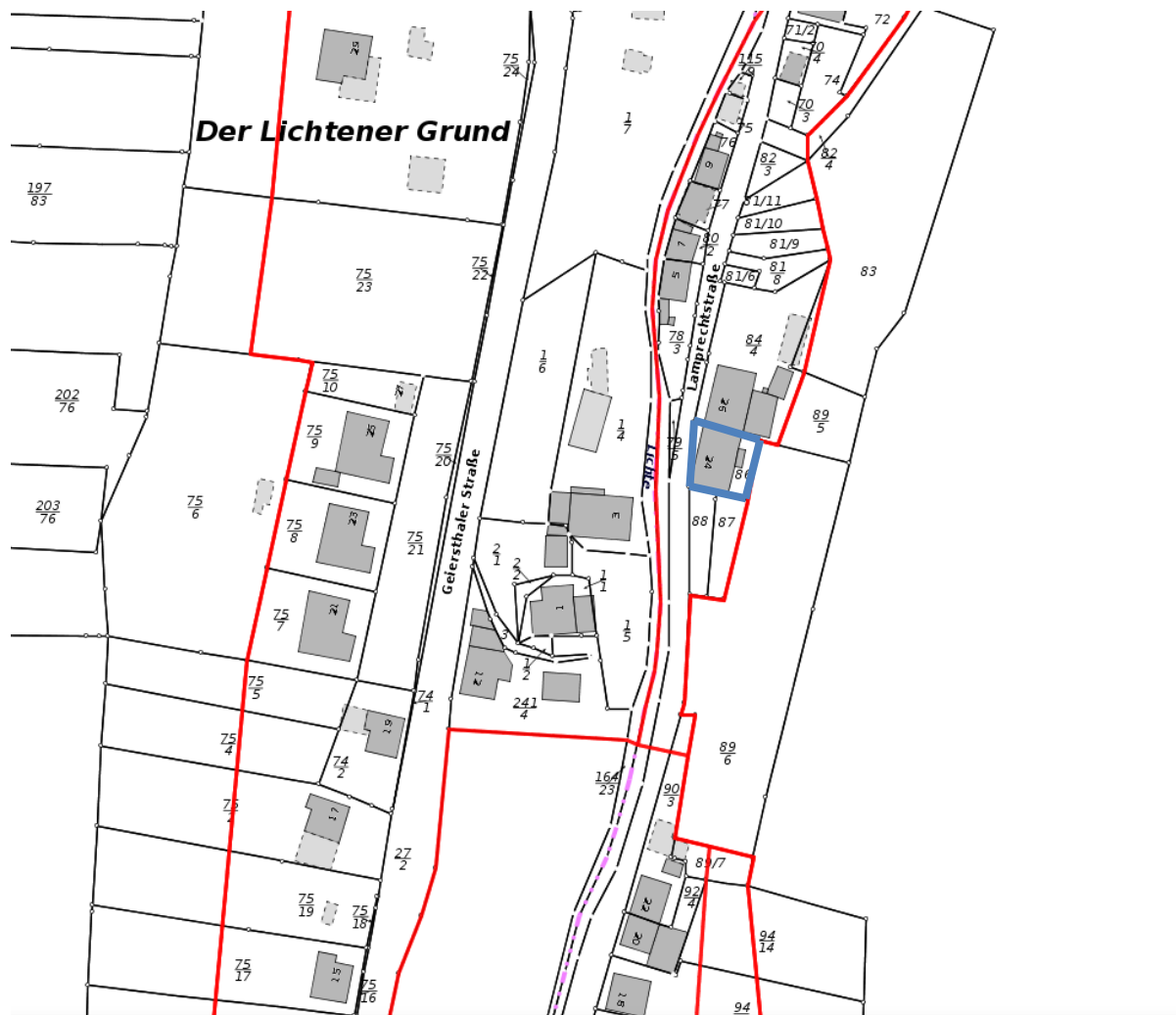
Anlage 1: Auszug aus dem Ortsplan

Seite 1 von 1



Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Seite 1 von 1



Anlage 3: Fotos

Seite 1 von 2



Bild 1: Schmale Anliegerstraße vor dem Gebäude



Bild 2: Straßenansicht aus westlicher Richtung

Anlage 3: Fotos

Seite 2 von 2



Bild 3: Eingangsbereich



Bild 4: Giebelansicht aus südlicher Richtung