

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO WEIGAND

Antragsteller:

Amtsgericht Sonneberg
Untere Marktstraße 2
96515 Sonneberg

Datum: 04.08.2025
Az.: 2025-27

Geschäftsnummer des Gerichts: K 14/25

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für die
unbebauten Grundstücke
in 98724 Neuhaus am Rennweg, OT Lichte, Lamprechter Straße

Der **Verkehrswert der Grundstücke** wurde zum Stichtag
25.07.2025 ermittelt mit rd.

3.060,- €

Fist. 88 zu 123 m ²	Fist. 89/6 zu 1.861 m ²	Fist. 89/7 zu 110 m ²
 Verkehrswert 1.800,00 €	 Verkehrswert 930,00 €	 Verkehrswert 330,00 €

Dieses Gutachten besteht aus 24 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.....	5
2.1	Lage.....	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	7
2.5.1	Baulisten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	8
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
3	Ermittlung des Verkehrswerts	9
3.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke.....	9
3.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück Flst. 88	10
3.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung	10
3.2.2	Bodenwertermittlung	10
3.2.3	Wert des Teilgrundstücks Flst. 88	11
3.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück Flst. 89/6	12
3.3.1	Bodenwertermittlung	12
3.3.2	Wert des Teilgrundstücks Flst. 89/6	13
3.4	Wertermittlung für das Teilgrundstück Flst. 89/7	14
3.4.1	Bodenwertermittlung	14
3.4.2	Wert des Teilgrundstücks Flst. 89/7	15
3.5	Verkehrswert.....	16
4	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	18
4.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	18
4.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	18
4.3	Verwendete fachspezifische Software	18
5	Verzeichnis der Anlagen.....	19

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:

Das vorliegende Gutachten umfasst die Bewertung von drei unbebauten Grundstücken in Lichte. Die Grundstücke grenzen aneinander an, bilden aber keine wirtschaftliche Einheit und sind somit getrennt veräußerbar.

Aufgrund der Hanglagen und des Bewuchses ist eine fußläufige Begehung nicht möglich, die Grundstücke sind von der Straße aus einsehbar. Sie sind mit hoch- und niedrigstämmigen Bäumen sowie Anflug von Büschen und Strauchwerk bewachsen.

Flst. 88 (123 m²)

Das Flst. 88 liegt unmittelbar an der Straße neben dem Wohnhaus Lamprechter Straße 24 und diente diesem ehemals als Hausgarten. Der schmale, längliche Zuschnitt mit einer Tiefe von ca. 5,00 m lässt eine Bebauung nur eingeschränkt zu. Das Grundstück ist mit Büschen und Bäumen bewachsen und stark verkratzt.

Flst. 89/6 (1.861 m²)

Es handelte sich um ein unbewirtschaftetes Grundstück der Land- und Forstwirtschaft in steiler Hanglage, welches mit einigen Laubbäumen bewachsen ist.

Flst. 89/7 (110 m²)

Das Flst. 89/7 liegt von der Straße zurückgesetzt anschließend an das vorbeschriebene Flst. 89/6. Es handelt sich ebenfalls um eine unbewirtschaftete Hanglage. Dieses Flst. hat keinen eigenen Zugang von öffentlichen Verkehrsflächen aus und ist nur über benachbarte Grundstücke zugänglich.

Objektadresse:

Lamprechter Straße zwischen Haus Nr. 22 und Haus Nr. 24
98724 Neuhaus am Rennweg, OT Lichte

Grundbuchangaben:

Grundbuch von Wallendorf, Blatt 24, lfd. Nr. 1;
Grundbuch von Wallendorf, Blatt 24, lfd. Nr. 2;
Grundbuch von Wallendorf, Blatt 24, lfd. Nr. 3

Katasterangaben:

Gemarkung Wallendorf, Flurstück 88, Fläche 123 m²;
Gemarkung Wallendorf, Flurstück 89/6, Fläche 1861 m²;
Gemarkung Wallendorf, Flurstück 89/7, Fläche 110 m²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag

Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Sonneberg vom 27.05.2025 soll durch schriftliches Gutachten der Verkehrswert geschätzt werden.

Wertermittlungsstichtag:

25.07.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag:

25.07.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Umfang der Besichtigung etc.:

Grundstücke von der Straße aus

Teilnehmer am Ortstermin:

Die Ortsbesichtigung fand ausschließlich durch die Sachverständige statt. Aufgrund der Örtlichkeit (Hanglage, Bewuchs) ist nur eine Inaugenscheinnahme von der Straße aus möglich.

Eigentümer:

wird im Gutachten nicht bekannt gegeben

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

- Beschluss des Amtsgerichtes Sonneberg über die Anordnung der Zwangsversteigerung vom 04.04.2025, Geschäftsnummer K14/25
- Beschluss des Amtsgerichtes Sonneberg über die Einholung eines Verkehrswertgutachtens vom 27.05.2025
- Auftragsschreiben des Amtsgerichtes Sonneberg vom 25.06.2025
- Auszug aus dem Grundbuch vom 02.04.2025, Seite 1-10
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Angaben des Gutachterausschusses im Katasterbereich Saalfeld über Bodenrichtwerte vom 01.01.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landratsamtes Sonneberg vom 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 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 Liches ist (typisch für das Thüringer Schiefergebirge) von Tourismus, Glas-, Porzellan- und Holzindustrie geprägt.

überörtliche Anbindung / Entfernung: 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:

Flst. 88

Straßenfront:
ca. 25 m;
mittlere Tiefe:
ca. 5 m;
Grundstücksgröße:
insgesamt 123,00 m²;
Bemerkungen:
fast rechteckige Grundstücksform

Flst. 89/6

Straßenfront:
ca. 27 m;
mittlere Tiefe:
ca. 25 m;
Grundstücksgröße:
insgesamt 1.861,00 m²;
Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform

Flst. 89/7

Straßenfront:
nicht angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen
Abmessungen:
ca. 18 m x 6 m;
Grundstücksgröße:
insgesamt 110,00 m²;
Bemerkungen:
fast rechteckige 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:	Die Grundstücke sind nicht erschlossen.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Auf dem Flst. 89/7 besteht Grenzüberbau auf einer Fläche von ca. 15 m ² durch die Garage auf dem Nachbargrundstück.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden; Gefahr von Hochwasser durch den neben der Lamprechter Straße verlaufenden Bach "Lichte", Hochwassereignisse 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 02.04.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Wallendorf, Blatt 24, folgende nicht wertbeeinflussende Eintragung: Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft, AZ. K14/25 eingetragen am 02.04.2025
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.
Herrschvermerke:	nicht bekannt

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulisten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulistenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulistenverzeichnis vom 31.03.2025 vor. Das Baulistenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
---------------------------------------	--

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): **Fist. 88:**
baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

Fist. 89/6
Fläche der Land- und Forstwirtschaft

Fist. 89/7
Private Grünfläche

beitragsrechtlicher Zustand:
Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung 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

Die Grundstücke sind unbebaut und werden nicht genutzt.

3 Ermittlung des Verkehrswerts

3.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für die unbebauten Grundstücke in 98724 Neuhaus am Rennweg, OT Lichte, Lamprechter Straße zum Wertermittlungsstichtag 25.07.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Wallendorf	24	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Wallendorf		89/6 1.861 m ²

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Wallendorf	24	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Wallendorf		88 123 m ²

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Wallendorf	24	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Wallendorf		89/7 110 m ²

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtabjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
Flst. 88	unbebaut	123 m ²
Flst. 89/6	unbebaut	1.861 m ²
Flst. 89/7	unbebaut	110 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		2.094 m ²

3.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück Flst. 88

3.2.1 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.

3.2.2 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 Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	25.07.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	123 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 25.07.2025 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)	=	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		×	123 m ²
beitragsfreier Bodenwert		=	1.845,00 € rd. 1.800,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.07.2025 insgesamt **1.800,00 €**.

3.2.3 Wert des Teilgrundstücks Flst. 88

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **1.800,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Flst. 88 wird zum Wertermittlungsstichtag 25.07.2025 mit rd.

1.800,00 €

geschätzt.

3.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück Flst. 89/6

3.3.1 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt **0,50 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. 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	= 25.07.2025
Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Grünland
Grundstücksfläche	= 1.861 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

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

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,50 €/m²	Erläuterung
--	---	-----------------------------	-------------

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				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	×	1,000
Nutzungsart	Grünland	Grünland	×	1,000
Fläche (m ²)	keine Angabe	1.861	×	1,000
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	0,50 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert	=	0,50 €/m²	
Fläche	×	1.861 m ²	
Bodenwert	=	930,50 € <u>rd.</u> 930,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.07.2025 insgesamt **930,00 €**.

3.3.2 Wert des Teilgrundstücks Flst. 89/6

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **930,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Flst. 89/6 wird zum Wertermittlungsstichtag 25.07.2025 mit rd.

930,00 €

geschätzt.

3.4 Wertermittlung für das Teilgrundstück Flst. 89/7

3.4.1 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt **3,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Art der baulichen Nutzung	=	private Grünfläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	25.07.2025
Entwicklungsstufe	=	sonstige Flächen
Art der baulichen Nutzung	=	private Grünfläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	110 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 25.07.2025 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)	= 3,00 €/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				
Art der baulichen Nutzung	private Grünfläche	private Grünfläche	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		= 3,00 €/m ²		
Fläche (m ²)	keine Angabe	110	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		= 3,00 €/m²		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	3,00 €/m²	
Fläche	×	110 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	330,00 € rd. 330,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.07.2025 insgesamt **330,00 €**.

3.4.2 Wert des Teilgrundstücks Flst. 89/7

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **330,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Flst. 89/7 wird zum Wertermittlungsstichtag 25.07.2025 mit rd.

330,00 €

geschätzt.

3.5 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
Flst. 88	unbebaut	123,00 m ²	1.800,00 €
Flst. 89/7	unbebaut	110,00 m ²	330,00 €
Flst. 89/6	unbebaut	1.861,00 m ²	930,00 €
Summe		2.094,00 m ²	3.060,00 €

Der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück in 98724 Neuhaus am Rennweg, OT Lichte, Lamprechter Straße

Grundbuch Wallendorf	Blatt 24	lfd. Nr. 2
Gemarkung Wallendorf	Flur	Flurstück 89/6
Grundbuch Wallendorf	Blatt 24	lfd. Nr. 1
Gemarkung Wallendorf	Flur	Flurstück 88
Grundbuch Wallendorf	Blatt 24	lfd. Nr. 3
Gemarkung Wallendorf	Flur	Flurstück 89/7

wird zum Wertermittlungsstichtag 25.07.2025 mit rd.

3.060 €

in Worten: dreitausendsechzig 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 4. August 2025

Juliane Weigand
Dipl.-Ing. Bauwesen

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadensersatzansprüche 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.

4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

4.1 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

4.2 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

4.3 Verwendete fachspezifische Software

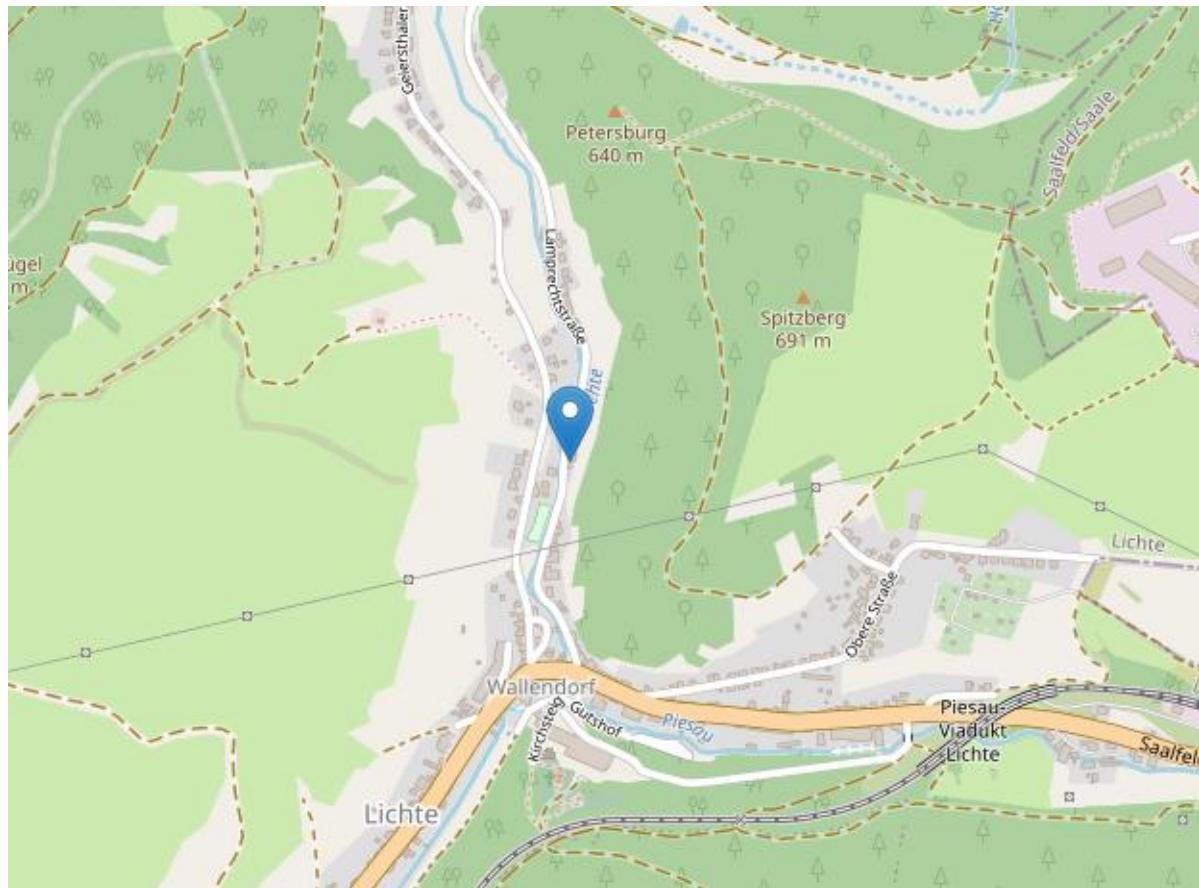
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 02.06.2025) erstellt.

5 Verzeichnis der Anlagen

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

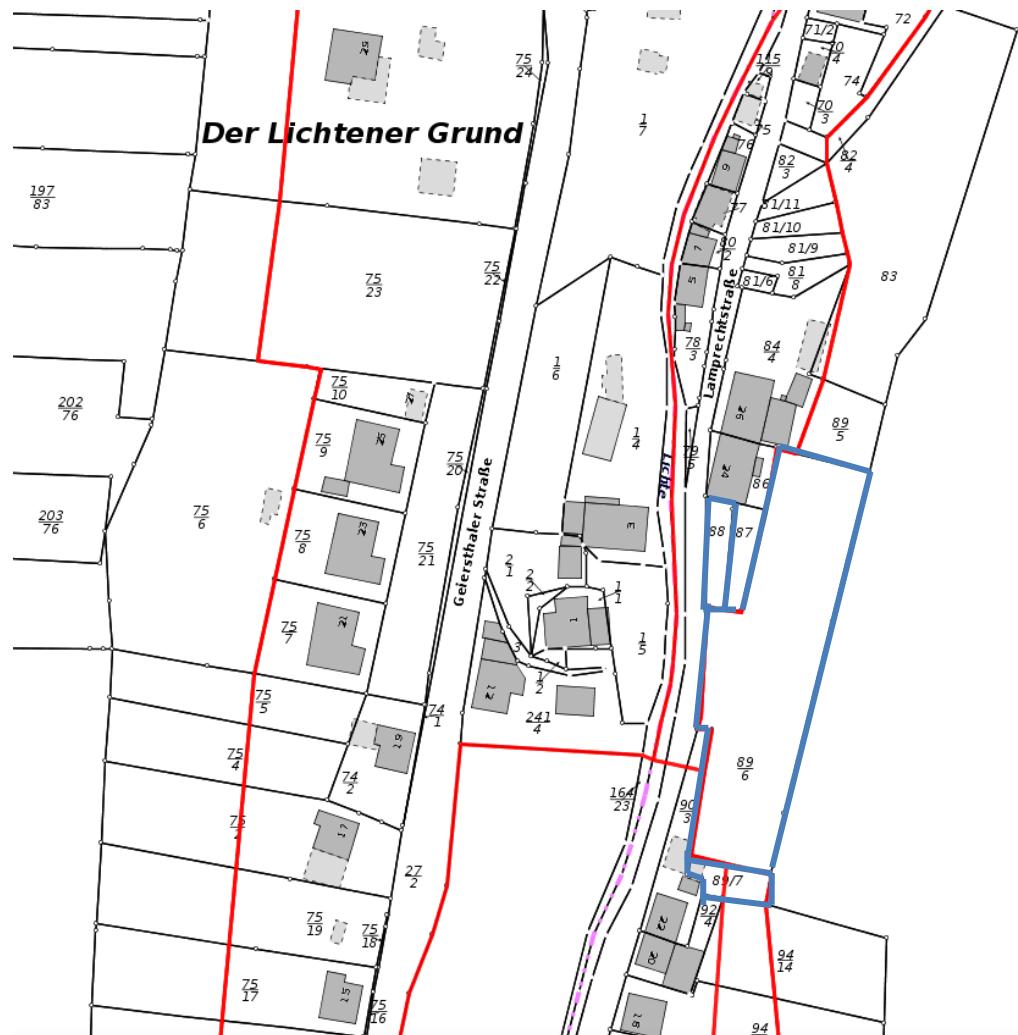
Anlage 1: Auszug aus dem Ortsplan

Seite 1 von 1



Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Seite 1 von 1



Anlage 3: **Fotos**

Seite 1 von 3



Bild 1: Flst. 88



Bild 2: Flst. 88

Anlage 3: **Fotos**

Seite 2 von 3



Bild 3: Flst. 89/6



Bild 4: Flst. 89/6

Anlage 3: Fotos

Seite 3 von 3



25.07.2025 09:28

Bild 5: Flst. 89/7



25.07.2025 09:29

Bild 6: Flst. 89/7