Sachverständigenbüro Helling

Dipl.-Ing. (FH) Katrin Helling

Telefon/Fax: (0365) 8 30 68 34 / 35

öffentlich bestellt und vereidigt von der Industrie- und Handelskammer Ostthüringen zu Gera für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: Industrie -und Handelskammer Erfurt

Sachverständigenbüro Helling, Schenkendorfstraße 28, 07548 Gera

E-Mail: info@buero-helling.de

Amtsgericht Altenburg
Frau Kuppe
Burgstraße 11
04600 Altenburg

Amtsgericht Altenburg
Eing. 07. Aug. 2026
..... Uhr ..... Min.
1 fach ..... Bd. ..... Heft
..... Anl. ..... EURO/Kost.-mk.

Gera, 06.08.2026

AZ: K 17/26
Zwangsversteigerungsverfahren gegen Dieter Knoska (verstorben),
Nachlasspflegerin Annett Kuhfuß-Sobirai,
Grundeigentum in der Gemarkung Podelwitz, Flur 1, Flurstück 11
(04603 Nobitz, Podelwitz Nummer 8)

Sehr geehrte Frau Kuppe,

mit Schreiben vom 28.05.2026 haben sie mich beauftragt, für das oben benannte Grundeigentum im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens ein Verkehrswertgutachten zu erstellen.
Die Ortsbesichtigung des Grundstückes fand am 23.07.2026 statt. Die Nachlasspflegerin und zwei Mitarbeiterinnen der betreibenden Gläubigerin waren anwesend.

In Auswertung der Ortsbesichtigung ergibt sich folgender Sachstand:
Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Wohngrundstück. Es befindet sich in Podelwitz, einem zur Gemeinde Nobitz gehörenden Ortsteil. Das Grundstück liegt in Podelwitz etwa in der Ortsmitte.
Die unmittelbare Umgebung ist durch eine offene Wohnbebauung mit dörflichem Charakter und umliegende landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt.
Auf dem Grundstück befinden sich ein 2-geschossiges Wohnhaus und ein 1-geschossiges Nebengebäude. Das Baujahr des Wohnhauses ist der Sachverständigen nicht bekannt. Es wird ausgehend von der Bauart (OG/DG: Fachwerk, Raumhöhe OG: nur ~ 2 m) um 1900 geschätzt. Das Nebengebäude (Schuppen) wurde Mitte der 1970er Jahre (Bauantrag in der Gemeinde Nobitz vorliegend) erbaut. Das Wohnhaus ist teilunterkellert (ca. 25 % der Grundfläche) und das Dachgeschoss ist unausgebauter Dachboden.
Das Grundstück und die Gebäude sind seit mindestens 5 Jahren ungenutzt.
Die Gebäude sind in einem desolaten Bauzustand. Für das Wohnhaus erfolgten seit Jahrzehnten keine Instandsetzungs- und Sanierungsarbeiten. Nahezu alle Ausbauteile wie Fenster, Türen, Fußbodenbeläge, Treppen etc. sind veraltet und verschlissen. Durch eine vermutlich undichte Dachdeckung mit ggf. eindringendem Niederschlagswasser bestehen Feuchte- und Substanzschäden an Mauerwerk und Decken. In einzelnen Räumen ist im Deckenbereich Schwarzschimmel vorhanden. Die Haustechnik (Heizung, Wasser, Elektro) ist nicht mehr funktionstüchtig (Wasser- und Stromanschluss sind seit ca. 5 Jahren abgeklemmt).
In allen Räumen des Wohnhauses lagert alter Hausrat (u. a. Altmöbel) und Hausmüll. In einem Raum erfolgte in der Vergangenheit die Haltung von Tieren (vermutlich Vögel). Ein Befall mit tierischen Schädlingen und/oder pflanzlichen/tierischen Holzerstörern kann nicht ausgeschlossen werden.
Das Nebengebäude konnte nur von außen besichtigt werden.
Das Grundstück ist stark verwildert bzw. durch eine starke Sukzession gekennzeichnet.

Die Erhaltung und Sanierung der Gebäude stehen aufgrund der massiven Substanzschäden in einem wirtschaftlichen Missverhältnis. Sanierungs- und Modernisierungsversuche würden aufgrund der stark geschädigten Bausubstanz, des erforderlichen Eingriffs in Rohbaugewerke und Statik sowie der nicht mehr zeitgemäßen Bauweise in keinem Verhältnis zum Kostenaufwand und zur wirtschaftlichen Nutzungsfähigkeit stehen. Eine Sanierung ist unwirtschaftlich.
Die Bebauung des Grundstückes hat einen abbruchreifen Zustand erreicht.

Der Bodenrichtwert für baureifes Land beträgt in der Ortslage Podelwitz 30 €/m². Für das Grundstück ergibt sich bei einer Grundstücksgröße von 170 m² ein Bodenwert von 5.100 €. Der umbaute Raum der Gebäude beträgt überschlägig 355 m³. Die erforderlichen Abbruch-/ Freilegungskosten für das Grundstück sind mit mindestens 11.000 € anzusetzen. Es fallen außerdem ggf. zusätzliche Kosten für die Beräumung (Hausrat/Hausmüll) der Gebäude und des Grundstückes an.
Es wurde außerdem der Grundstückssachwert (Verfahrenswert) auf der Grundlage der zukünftigen Nutzung des Wohnhauses überschlägig ermittelt. Die Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungsstandards für das Wohnhaus unter Berücksichtigung des Abzuges der erforderlichen Sanierungs-/Modernisierungskosten führt ebenfalls zu einem negativen Grundstückswert.
Für das Grundstück ergibt sich ein so genannter Unwert. **Das Grundstück ist wertlos.**
Der Verkehrswert des Grundstückes würde mit **1,- €** angegeben werden.

Ich bitte um Information, ob aufgrund der vg. Gegebenheiten das Gutachten angefertigt werden soll. In der Anlage habe ich Ihnen einzelne Objektfotos beigefügt.

Mit freundlichen Grüßen

K. Helling

Dipl.-Ing. (FH)
Katrin Helling



Anlage


















